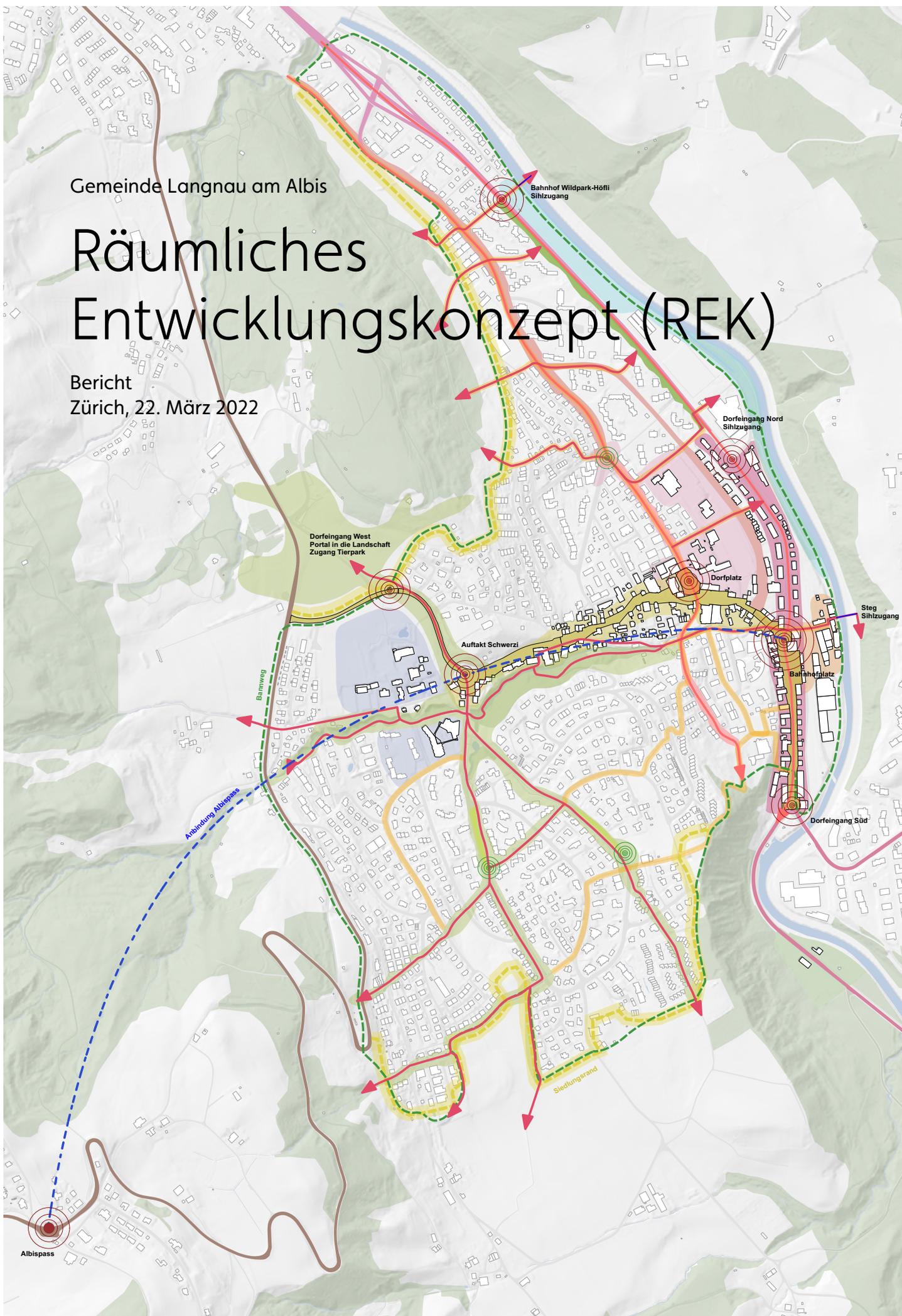


Gemeinde Langnau am Albis

Räumliches Entwicklungskonzept (REK)

Bericht
Zürich, 22. März 2022



Impressum

Auftraggeber
Gemeinderat
Langnau am Albis
Neue Dorfstrasse 14
8135 Langnau am Albis

Auftragnehmer
Planwerkstadt AG
Raumplanung · Prozesse · Städtebau
Binzstrasse 39, CH-8045 Zürich
www.planwerkstadt.ch
+41 (0)44 456 20 10

Ken Architekten BSA AG
Badenerstrasse 156, CH-8004 Zürich
www.ken-architekten.ch
+41 (0)44 233 33 20

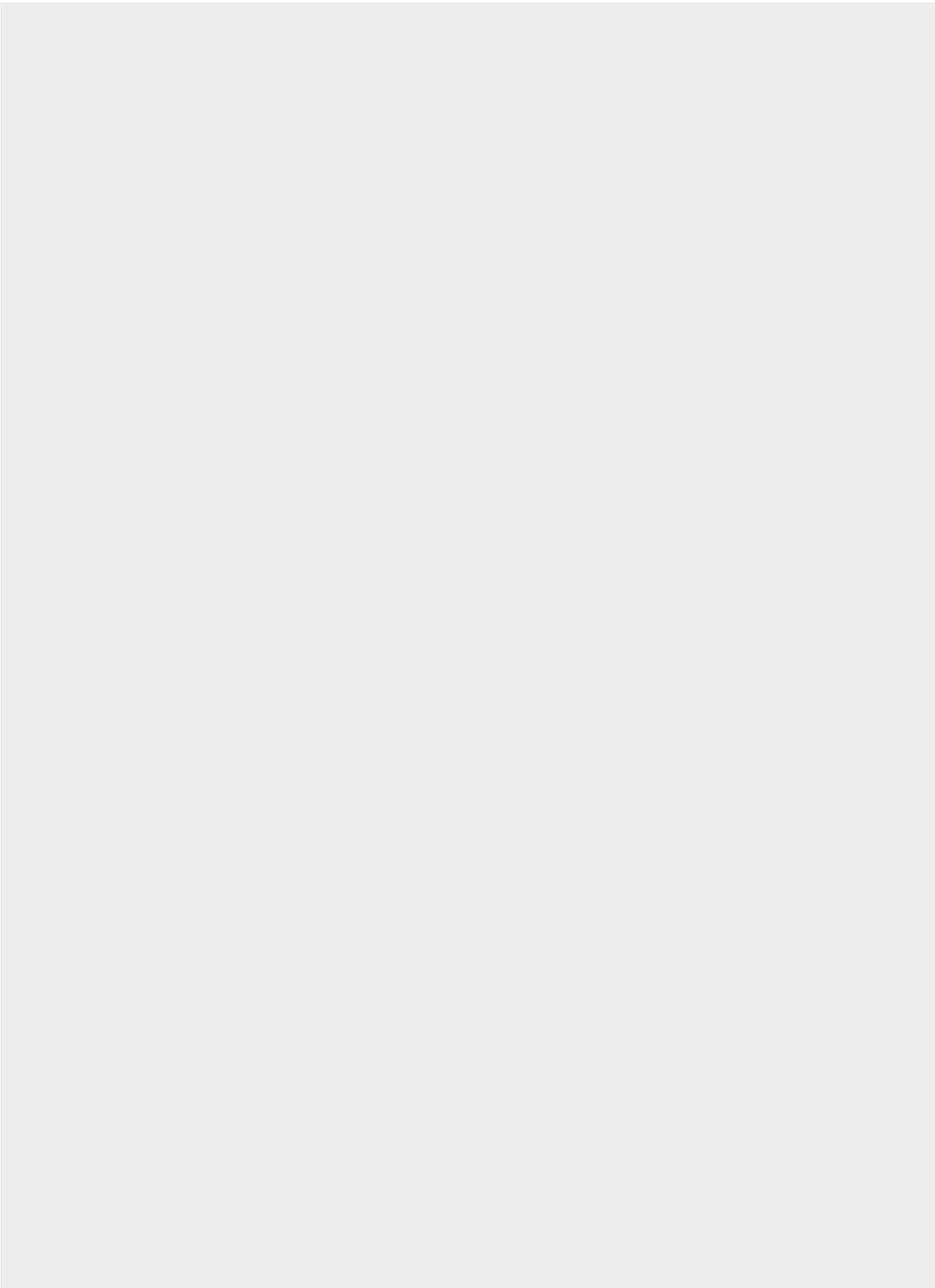
Studio Vulkan
Landschaftsarchitektur GmbH
Vulkanstrasse 120, CH-8048 Zürich
www.studiovulkan.ch
+41 (0)43 336 60 70

Fotos
Planwerkstadt AG, Ken Architekten BSA AG

Dokument
10346_08_220323_Bericht.indd

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	6	4	Entwicklungsstrategien	38
1.1	Ausgangslage und Ziele	6	5	Leitideen	42
1.2	Organisation und Prozessablauf	6	6	Aktionsplan	44
1.3	Schlussprodukt	7	6.1	Hotspots der Öffentlichkeit	44
1.4	Mitwirkung	7	6.2	Ränder und Portale	48
2	Ausgangslage	10	6.3	Verbindungen	50
2.1	Zeitreise	10	6.4	Freiräume in der Siedlung	52
2.2	Regionale Einbettung	14	6.5	Schlüsselareale	54
2.3	Planerische Vorgaben	16	7	Umsetzung	58
2.4	Landschaft	18	7.1	Stellenwert des REK	58
3	Konzepte	20	7.2	Planerische Umsetzung	58
3.1	Siedlung	20	7.3	Qualitätssicherung	59
3.2	Freiraum	26	Anhang		61
3.3	Mobilität	30			
3.4	Umwelt	34			



Vorwort

Als Teil der Agglomeration Zürich zeichnet sich Langnau einerseits durch die Nähe zur Kernstadt und den Subzentren Adliswil und Thalwil aus, andererseits besticht Langnau durch seinen engen Bezug zur Natur mit herausragenden Landschaftsräumen in nächster Nähe. Dies macht Langnau zu einem attraktiven Wohn- und Arbeitsort für jedes Alter und beliebten überregionalen Ausflugsziel für Aktivitäten in der Natur.

Der Erhalt der dörflichen und landschaftlichen Werte ist für die Zukunft von Langnau von grösster Bedeutung. Dies insbesondere auch, weil die Vorgaben zur Entwicklung nach innen auf kantonaler und regionaler Ebene jede Gemeinde dazu zwingt, sich ganz konkret mit dem eigenen Wachstum auseinander zu setzen. Es gilt, das prognostizierte Wachstum in die spezifische Entwicklung einzubinden und darauf basierend die Planungsinstrumente zu aktualisieren.

Die Aufforderung zur Innenentwicklung ist jedoch viel mehr als eine planerische Übung: Zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner sowie Arbeitsplätze nachhaltig und raumverträglich aufzunehmen, bietet die Chance, dass wir uns noch stärker auf die Qualitäten unserer Gemeinde konzentrieren und allenfalls neue Wege suchen, diese möglichst umfassend zu erhalten und zu stärken.

Der Gemeinderat hat darum in engem Austausch mit dem Ortsplanungsausschuss die Erarbeitung eines Räumlichen Entwicklungskonzepts (REK) in Auftrag gegeben. Ein Team aus qualifizierten Fachplanerinnen und -planern hat dabei Ideen generiert, wohin sich Langnau in den nächsten 25 Jahren entwickeln soll. Die Erarbeitung war geprägt von intensiven Diskussionen. Teils sind die Vorschläge bereits sehr konkret, teils sind es nur Ideen für ein allfälliges Weiterverfolgen in der Zukunft.

Das REK ist für den Gemeinderat ein Steuerungsinstrument für die Gemeindeentwicklung. Es bildet die strategische Grundlage für die bevorstehende Überarbeitung der Richt- und Nutzungsplanung. Es skizziert den Weg, wie die Richtplanung erarbeitet und daraufhin der Zonenplan und die Bauordnung in Teilbereichen revidiert werden müssen.

In Wissen, dass die Gemeindeentwicklung in erster Linie den Einwohnerinnen und Einwohnern dient, wurde das REK zunächst in einer Entwurfsfassung der Bevölkerung vorgestellt. Die wertvollen Rückmeldungen wurden daraufhin ausgewertet und in die nun vorliegende Schlussfassung des REK eingearbeitet. Abschluss der REK-Arbeiten bildet die Präsentation des Schlussprodukts anlässlich einer zweiten Veranstaltung im Schwerzisaal.

Wir laden Sie gerne ein, das REK anhand des vorliegenden Dokuments kennenzulernen. Zusammen mit Ihnen erarbeitet, liegt dieses nun vor und bildet die inhaltliche Basis für die weiteren Planungsschritte.

Im Namen des Gemeinderats bedanken wir uns herzlich für Ihre Unterstützung und die zahlreichen Ideen, die Sie als geschätzte Bevölkerung in diesen Prozess eingebracht haben.

Reto Grau
Gemeinderat Langnau, Gemeindepräsident

Lorenz Rey
Gemeinderat Langnau, Vorsteher Bau

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage und Ziele

Damit künftige räumliche Entscheide gefällt werden können, gilt es sich über die Qualitäten und Defizite eines Ortes auszutauschen. In einem der Ortsplanung vorgelagerten Prozess sind daher zuerst die Zielbilder eines künftigen Langnau zu zeichnen, bevor die Basis für ein gemeinsames Handeln vereinbart werden kann.

Am Anfang der Planungskette soll also bewusst ein bildhafter Zugang stehen. Das vorliegende REK (Räumliches Entwicklungskonzept) liefert denn auch einen Strauss an Ideen, die aufzeigen, in welche Richtung sich das Profil der Gemeinde entwickeln könnte.

Langnau präsentiert sich heute sehr vielschichtig. Das Dorfleben scheint intakt, die hohen Naturwerte sind spürbar und die Verkehrsanbindungen an die Agglomeration Zürich vorhanden. Inwiefern eine weitergehende Auseinandersetzung mit diesen Themen im Spannungsfeld Siedlung, Freiraum, Mobilität und Umwelt ein anderes Ergebnis hervorbringt, soll das REK zeigen.

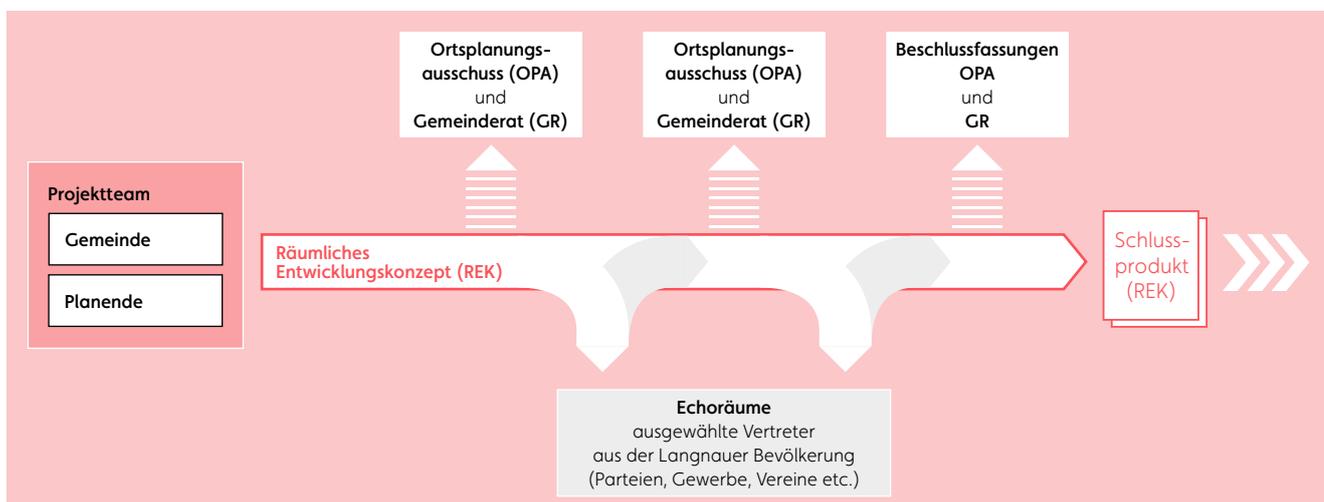
Den kantonalen Vorgaben folgend, wird Langnau weiter wachsen. Mit einer generell hochwertigen Gestaltung des Neugebauten und einer moderaten Nachverdichtung, soll dies jedoch möglichst ortsbildverträglich erfolgen. Sorgfältig gestaltete öffentliche Räume und Freiraumangebote von hohem Gebrauchswert, liefern ebenfalls ihren Beitrag.

Im REK werden konkrete Zielvorstellungen zu den Nutzungen, den baulichen Dichten, dem ortsbildprägenden Natur- und Freiraum und der Mobilität formuliert. Weiter enthält es Strategien und einen Handlungsbedarf mit Prioritäten für die Umsetzung. Quasi als Herzstück der kommunalen Planung bildet das REK sodann die konsolidierte Basis für die Erarbeitung der nachfolgenden Richt- und Nutzungsplanung. In Kombination mit der erfolgten öffentlichen Mitwirkung ergibt sich so ein gefestigtes gemeinschaftliches Zukunftsbild für die Gemeinde.

1.2 Organisation und Prozessablauf

Das REK und die begleitenden Veranstaltungen wurden durch ein interdisziplinäres Projektteam erarbeitet. Die Begleitung der Planung erfolgte durch die Abteilung Hochbau und Planung. In Rahmen von zwei Informationsveranstaltungen konnte die Bevölkerung ihre Haltungen und Erkenntnisse einbringen. Die Beschlussfassung oblag dem Gemeinderat.

Abb. 1
Prozessablauf und
Akteure des räumlichen
Entwicklungskonzepts
(REK).



Die Inhalte des REK wurden in verschiedenen Phasen erarbeitet und jeweils mit dem Ortsplanungsausschuss (OPA) und dem Gemeinderat diskutiert. Am Projektbeginn stand eine Ortsanalyse zu verschiedenen Themen. Diese ermöglichte eine Schwerpunktsetzung und die Entwicklung erster Konzeptinhalte. Dem Herausschälen quartierspezifischer Besonderheiten und dem Erkennen eines konkreten Handlungsbedarfs für die Umsetzung galt im Anschluss besonderes Augenmerk.

1.3 Schlussprodukt

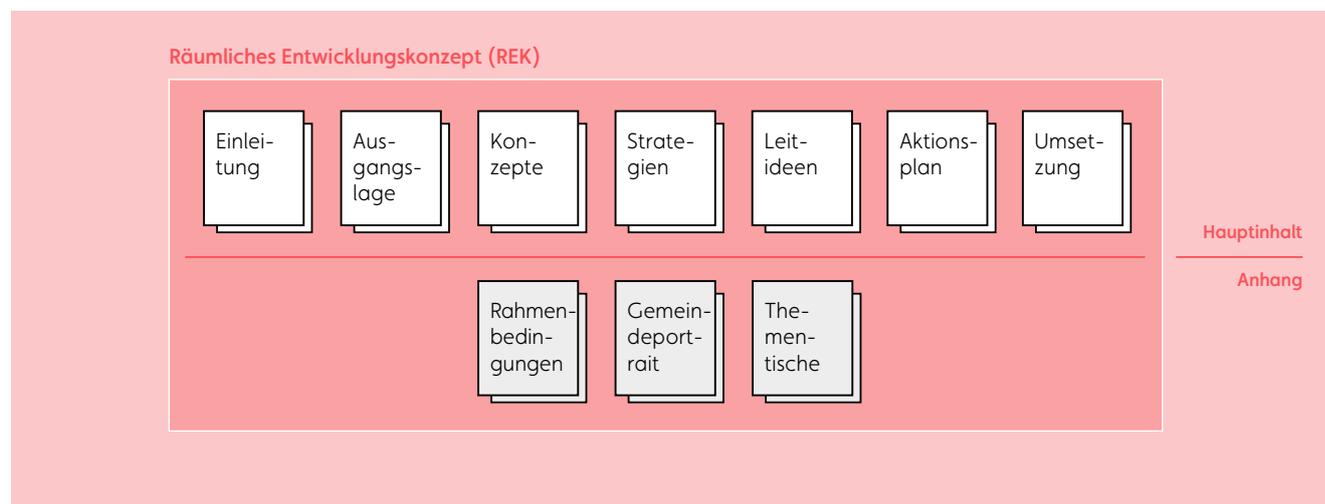
Das REK ist in sieben Kapitel unterteilt und wird durch einen Anhang ergänzt. Die ersten beiden Kapitel leiten in die Thematik ein und stellen Langnau in den Kontext der Agglomeration Zürichs. Im dritten Kapitel werden die vier Konzepte Siedlung, Freiraum, Mobilität und Umwelt vorgestellt, aus denen dann die Entwicklungsstrategien für die einzelnen Quartiere entwickelt wurden (Kapitel vier). Die Kapitel fünf und sechs bilden den eigentlichen Kerninhalt des REK. Dies sind einerseits die Leitideen, bestehend aus Leitsätzen und Handlungsanweisungen, sowie andererseits der Aktionsplan, in dem erste konkrete Massnahmen zur Erreichung der gesetzten Ziele vorgeschlagen werden. Das letzte Kapitel macht den Ausblick auf die weiteren Planungen mit Empfehlungen.

Die planerischen Rahmenbedingungen in die sich das REK einfügt, sind im Anhang zu finden. Hier werden sowohl die Planungsinstrumente auf den unterschiedlichen Ebenen, als auch die Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung vorgestellt, die das REK beeinflussen. Im Anhang befinden sich auch alle thematischen Pläne in der vollständigen Fassung.

1.4 Mitwirkung

Die Einbindung in den Planungsprozess erfolgte in Form von zwei Echoräumen für folgende Gremien: Ortsplanungsausschuss, Vertreterinnen und Vertreter aller lokalen Parteien, Gewerbetreibende, kirchliche Institutionen, lokale Vereine und kulturelle Organisationen sowie weitere Vertreterinnen und Vertreter der lokalen Bevölkerung.

Abb. 2
Inhalt und Aufbau
des REK.



1. Veranstaltung

Als erster Anlass wurde am 25. August 2021 eine Informations- und Mitwirkungsveranstaltung mit der Bevölkerung organisiert. Im Vordergrund standen dabei die Präsentation einer Ideensammlung zu den räumlichen Visionen und die Rückmeldungen zu den konzeptionellen Aussagen bezüglich Siedlung, Freiraum, Mobilität und Umwelt.

Die Veranstaltung bestand aus zwei Teilen: einer Präsentation und thematischen Rundtischgesprächen. Zu den wesentlichen Inhalten des REK wurden Diskussionen geführt, Feedback formuliert und Meinungszettel ausgefüllt. Nach einer Zusammenfassung und einem Schlusswort an den Tischen wurde die Veranstaltung abgeschlossen.

Alle erhaltenen Rückmeldungen wurden inhaltlich geprüft. Diese flossen in die weitere Erarbeitung des REK ein, insbesondere in die räumliche Analyse und den Entwurf der Leitsätze, Konzepte und Strategien.

2. Veranstaltung

Nach der Weiterentwicklung und Schärfung der Inhalte des REK wurde eine zweite Informationsveranstaltung mit der Bevölkerung und Präsentation des Schlussprodukts durchgeführt. An diesem Anlass vom 6. April 2022 nahmen rund ... teil.

Der zweite Teil des Anlasses galt einem Ausblick auf die nächsten Schritte im Ortsplanungsprozess (Richtplanung, Nutzungsplanung) mit Erläuterung der geplanten Informationsgefäße und Mitwirkungsmöglichkeiten.

Abb. 3
Gemeindevertreter und
Planer der Projektgruppe
stellen das REK vor.



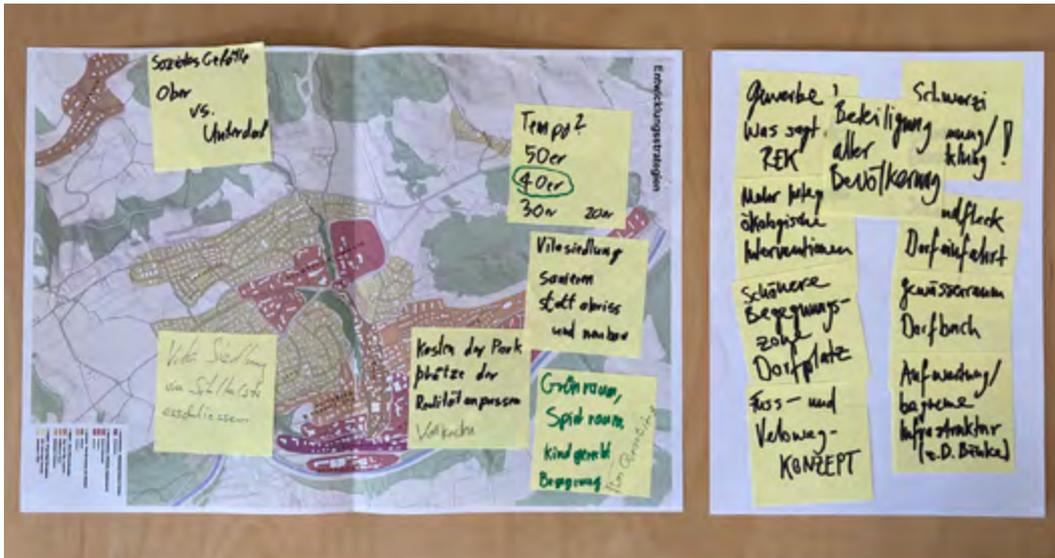


Abb. 4
Inputs an den
Diskussionstischen
und ausgefüllte
Meinungszettel.

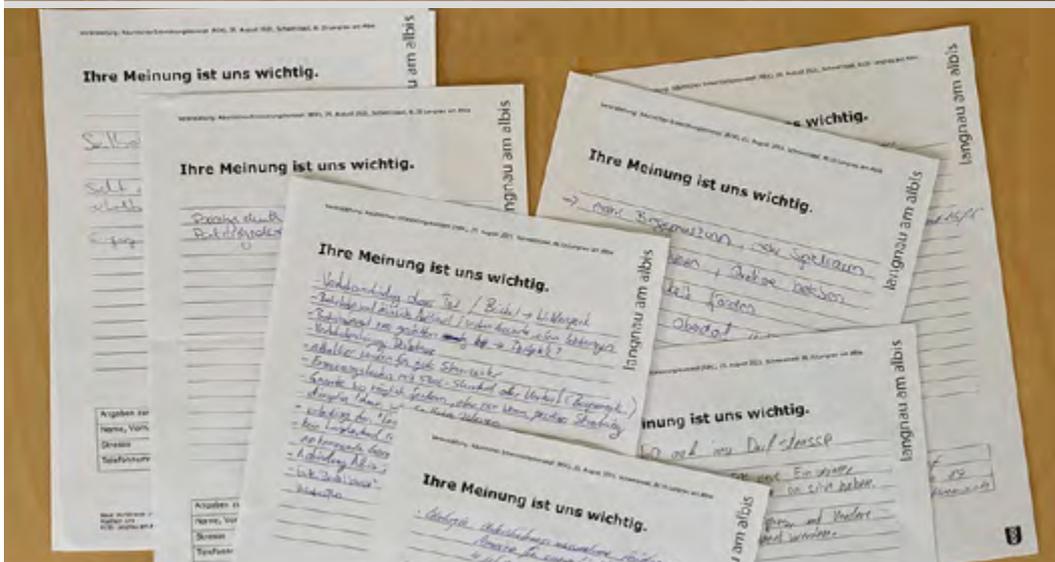
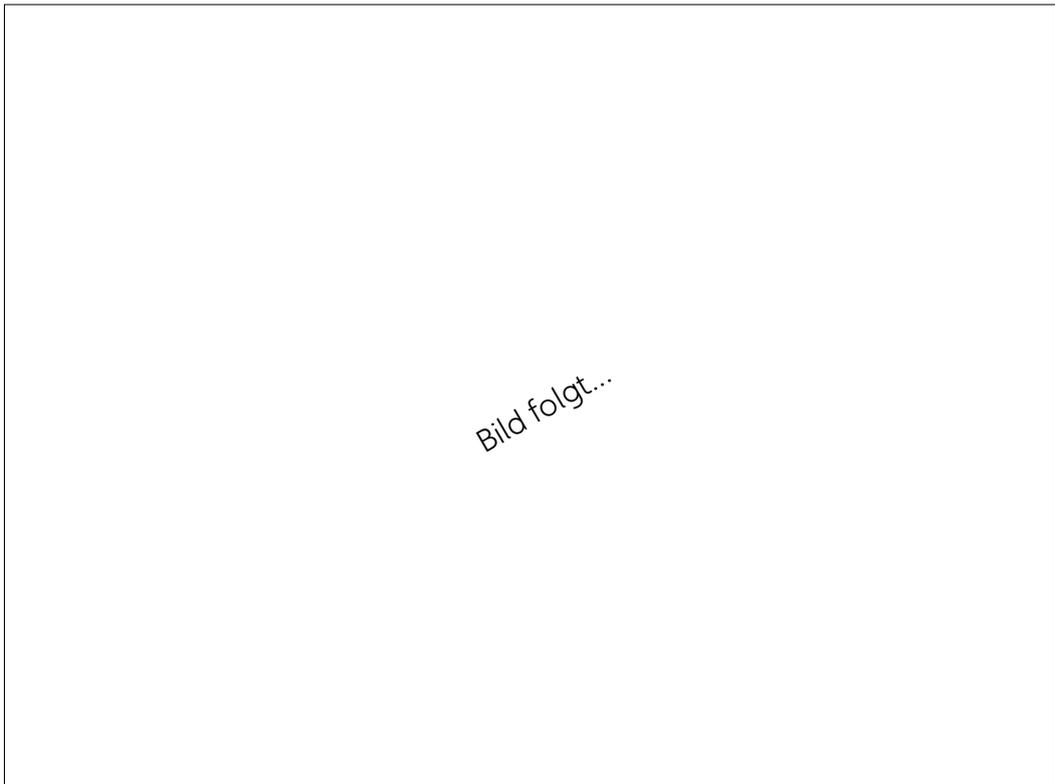


Abb. 5
Zweite Veranstaltung mit
anschliessendem Apéro.



2 Ausgangslage

2.1 Zeitreise

Siedlungsentwicklung

Langnau ist ein ehemaliges Bauerndorf mit kompakten Höfen und einer ländlichen Siedlungsstruktur. Diese hat sich entlang des Dorfbachs entwickelt, der vom Albis herabkommt und in die Sihl mündet. Eine landschaftliche Vielfalt prägt das Dorf. Hang-, Bach-, Tal-, Wald- und Landwirtschaftskammern wechseln sich ab und stehen in unterschiedlicher Beziehung zur umgebenden Naturlandschaft.

Die seit 1829 existierende Spinnerei in der Talsohle sicherte die Einnahmen für die Gemeinde und spielte zusammen mit der späteren Eröffnung der Sihltalbahn 1892 eine grosse Rolle für die Entwicklung des Bauerndorfes.

In den späten Vierziger- und im Laufe der Fünfzigerjahre erweiterte sich die Gemeinde allmählich um grössere Wohnsiedlungen. Eine intensive Bauentwicklung begann aber erst in den Sechzigerjahren. In dieser Zeit fördern die guten Verkehrsverbindungen (Sihltalstrasse nach Zürich und Zug bzw. die Zentralschweiz, Sihltalbahn als S-Bahn) die Entwicklung zur Agglomerationsgemeinde mit grossen Mietshäusern im unteren und Einfamilienhäusern im oberen Dorfteil.

Abb. 6
Siedlungsstruktur 1864
(oben links), 1870 (oben
rechts), 1966 und 1979
(unten).

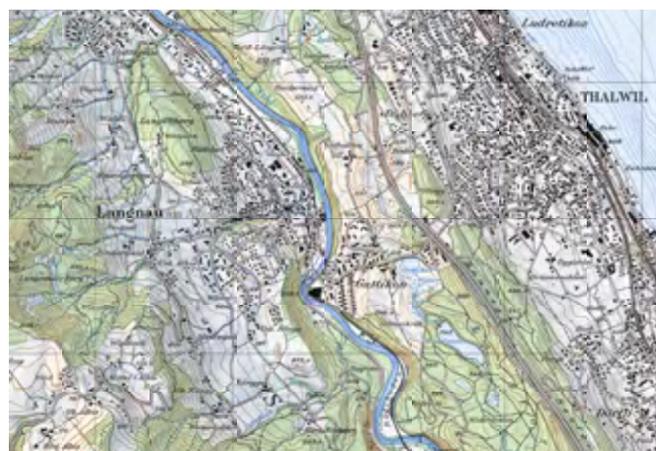




Abb. 7
Reliefkarte mit Albiskette
und Horgener Berg als
begrenzende Talflanken
Langnau (1889).

Toponomastik (Flurnamen)

Langnau trägt einen ursprünglichen Flurnamen, der sekundär zum Ortsnamen wurde. Es handelt sich um eine Bildung aus dem Adjektiv «lang» (lang, gross, langgestreckt, ausgedehnt) und dem Gattungswort «-au» (Gelände an einem Wasser, Landstrich längs eines Baches oder Flusses, Insel, Halbinsel, sumpfiges, feuchtes Gelände), heute nur noch poetisch für «Wiese» gebraucht.

Als althochdeutsche Grundform dürfte die Urbezeichnung für Langnau «bei der langgezogenen Au» sein. Der Zusatz am Albis ist späteren Datums und dient zur Unterscheidung verschiedener gleichlautender Orte in der Schweiz (Langnau im Emmental BE, Langnau bei Reiden LU).

Inventare und Schutzobjekte

Neben dem umliegenden Landschaft- und Waldschutzgebiet, den übrigen Landschafts- und Naturdenkmälern (Albiskette/Reppischtal, Wildnispark Zürich Sihlwald) sowie dem inventarisierten Flachmoor von nationaler Bedeutung (Langnauer Berg) befinden sich auf Gemeindegebiet verschiedene Natur- und Landschaftsschutzobjekte (siehe Anhang, Abb. 50).

Das kommunale Inventar der kunst- und kulturhistorischen Objekte von Langnau wurde 2021 neu erstellt, weil die ursprüngliche Inventarisierung aus dem Jahr 1989 (Inventar der Ortsbild- und Denkmalschutzobjekte) nie behördenverbindlich festgesetzt wurde. Das aktuelle Inventar verfügt über keine inventarisierten Ortsbilder mehr, sondern nur noch über einzelne Schutzobjekte. Diese werden in zwei Etappen festgesetzt: In der 1. Etappe ist das gesamte Gemeindegebiet ausser dem Bereich der 2. Etappe, jedoch mit sämtlichen kantonalen Schutzobjekten, Bestandteil; in einer 2. Etappe wird dann der Siedlungsbereich im unteren Dorfteil (Höfli- und Fuhrstrasse, Sihltalstrasse, Gattikonerbrücke, Widmerstrasse) Bestandteil sein (siehe Anhang, Abb. 51). Nach erfolgreicher Teilfestsetzung der 1. Etappe, ist die Festsetzung der 2. Etappe ab Sommer 2022 vorgesehen.

Innerhalb des Dorfes befinden sich ausserdem historische Verkehrswege mit begleitender, wertiger Bausubstanz sowie inventarisierte Verkehrswege von regionaler und nationaler Bedeutung (siehe Anhang, Abb. 52).



Abb. 8
Das Gartendörfli in der
Talsohle zwischen der
Sihl und der Bahnlinie.



Abb. 9
Die Sihl als eines der
landschaftlichen High-
lights von Langnau.



Abb. 10
Grosszügige innere
Freiräume prägen
die Gartensiedlung
Langenberg.



Abb. 11
Blick von der
Birkenstrasse gegen
Osten auf das Quartier
Im Grund.



Abb. 12
«Grüne Linse» im
Unteregg als wertvolles
freiräumliches Element
innerhalb der Siedlung.

2.2 Regionale Einbettung

Die eindrucksvolle Topografie und der deutliche Naturbezug prägen Langnaus Siedlungsstruktur.

«Urbane Wohnlandschaft» der Agglomeration Zürichs

Die Gemeinde Langnau ist gemäss kantonalem Raumordnungskonzept (ROK-ZH, 2009) dem Handlungsraum «urbane Wohnlandschaft» zugeordnet. Die weitere Entwicklung der Gemeinde soll damit primär vor dem Hintergrund der Schaffung eines attraktiven Wohnangebots für die Agglomeration erfolgen. Neben der allgemein geforderten Siedlungsentwicklung nach innen soll auch dem Erhalt und Ausbau von Arbeitsplätzen Rechnung getragen werden. Weiter stehen die Übergänge zur offenen Landschaft mit hochwertig gestalteten Siedlungsändern im Fokus der Betrachtung.

Das regionale Raumordnungskonzept der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (Regio-ROK Zimmerberg), dessen Schlüsselemente im Richtplan behördenverbindlich festgelegt sind, thematisiert die Stossrichtungen für die künftige Entwicklung 2030. Innerhalb des Siedlungsgebiets ist das Teilgebiet «Breitwies/Grund/Uf der Fuhr» mit einer mittleren baulichen Dichte bezeichnet und somit für eine städtebauliche Akzentuierung geeignet. Die Teilgebiete «Gibel/Mülihalden/Rengg» sowie «Unter Albis/Striempel/Ober Albis» (Wohngebiete an landschaftlich empfindlicher Lage) weisen eine geringe bzw. sehr geringe Dichte auf (siehe Anhang, Abb. 37) und ermöglichen dadurch eine sorgfältige Einbettung der Siedlung in die Landschaft.

Ein ökologischer Vernetzungskorridor verläuft entlang der Alten Dorfstrasse und ist auch Teil der Neuen Dorfstrasse. Der identifizierte Nutzungsschwerpunkt «Freizeit Wildpark Langenberg» ist als kantonales Landschaftsförderungsgebiet bezeichnet.

Gemäss der regionalen Prognose ist bis 2030 eine angestrebte Nutzungsdichte (Einwohner plus Beschäftigte pro Hektar Bauzone) von 9'926 Köpfen vorgesehen (+637 gegenüber 2020). Dies entspricht dem unteren Wert der regionalen Entwicklungsszenarien (siehe Anhang, Abb. 72 und 73).

Erkenntnisse / Handlungsanweisungen

- Langnau bildet den südlichen Abschluss des sich ins Sihltal ausbreitenden Siedlungsbands der Agglomeration Zürich.
- Eingebettet zwischen Albiskette, Sihltal und Horgenberg ist die Topografie zentrale Grösse für Langnaus Siedlungsstruktur.
- Als südlichste Querungsmöglichkeit in West-Ost-Richtung verbindet der Albispass das Knönaeramt mit dem Zürichsee.

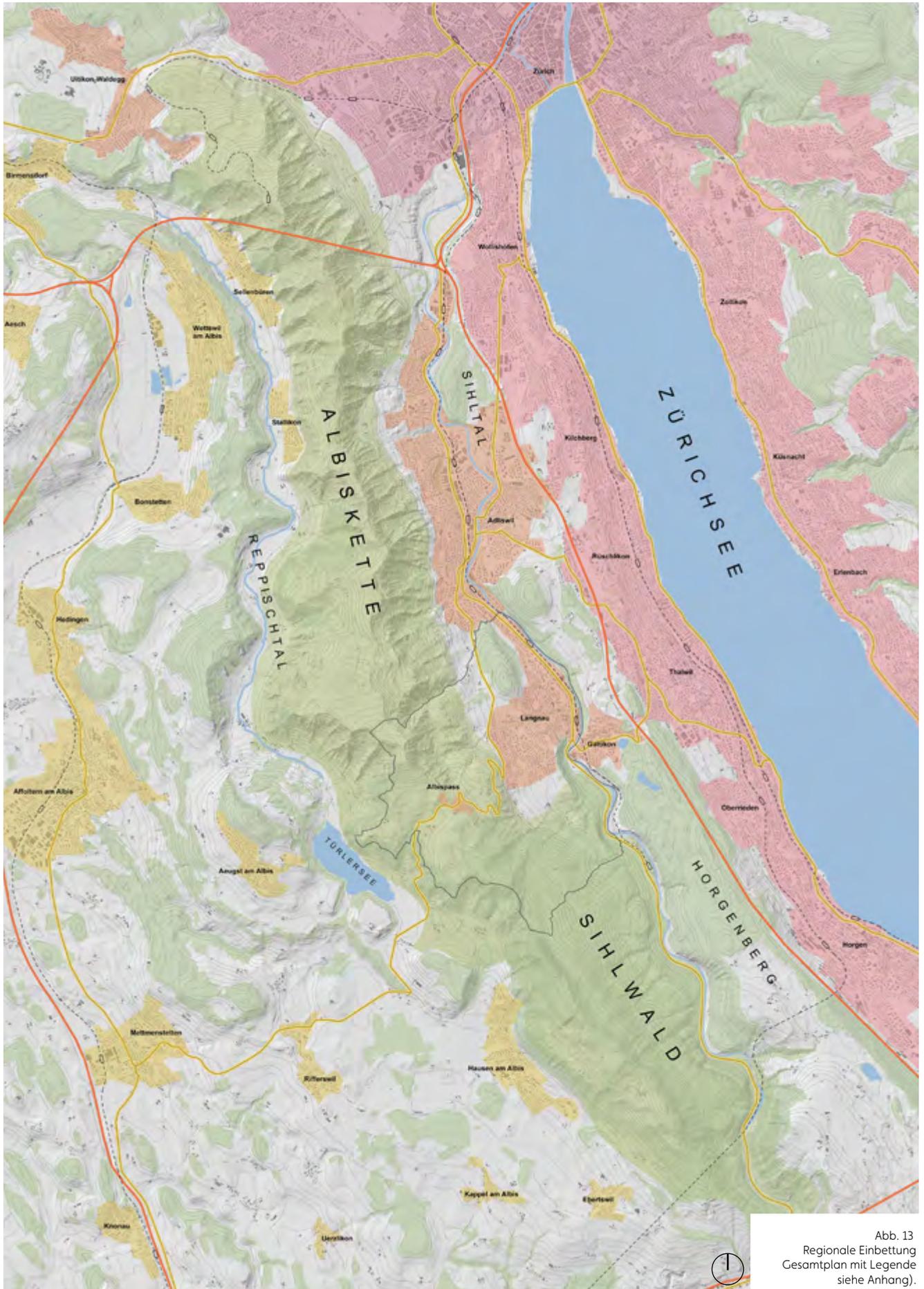


Abb. 13
Regionale Einbettung
Gesamtplan mit Legende
siehe Anhang).

2.3 Planerische Vorgaben

Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan legt für die Gemeinde Langnau einen Wohnschwerpunkt fest. Das Gebiet Langnau ist heute eine Siedlungsinsel, die eine hohe Erschliessungsqualität mit dem öffentlichen Verkehr aufweist (S-Bahn-Linie bestehend mit geplantem Doppelspurausbau). Ebenso ist die Hauptverkehrsachse nach Adliswil von kantonaler Bedeutung. Zudem ist Langnau als «Raumsicherung Arbeitsplatzgebiet» ausgewiesen. Dieser kantonale Hinweis wird eine Abstimmung der Inhalte in der Richt- und Nutzungsplanung erfordern.

Die hohe Bedeutung der Landschaft rund um Langnau wird auch durch die Festlegung eines Erholungsgebiets beim Langenberg manifestiert. Unter den Standorten für öffentliche Bauten und Anlagen ist der Langenberg auch als Standort für einen Freizeit-Hotspot ausgewiesen. Der kantonale Richtplan weist zudem die Waldlandschaft rund um den Albispass als Landschaft von nationaler Bedeutung aus.

Regionaler Richtplan

Die Regionalplanung der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) macht wichtige Aussagen zur Verdichtung des Siedlungsgebiets. Während im südlichen Bereich Langnaus, am Fuss des Langenbergs und im Albis-Gebiet eine niedrige bauliche Dichte vorgegeben wird,

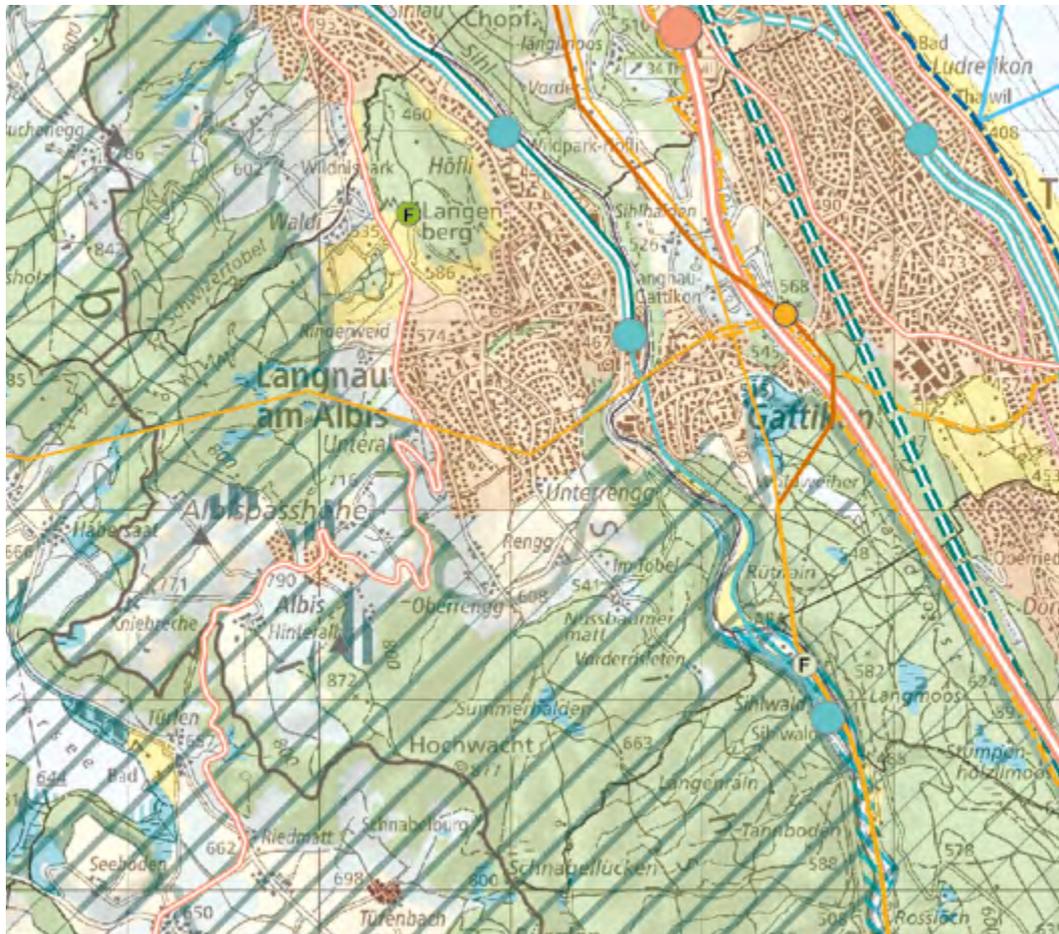


Abb. 14
Kantonaler Richtplan,
Planausschnitt Langnau
(Gesamtplan mit
Legende siehe Anhang).

ist der östliche Teil des Siedlungsgebiets entlang von Sihl und Bahnlinie als «geeignet für eine hohe bauliche Dichte» bezeichnet. Ein T-förmiger Bereich, der den Bahnhof und den unteren Abschnitt der Neuen Dorfstrasse umfasst, wird einem Mischgebiet zugeordnet.

Ebenfalls im regionalen Richtplan dargestellt, sind die Erholungs- sowie Freihaltegebiete, die den Naturraum rund um Langnau prägen. Entlang des Dorfbachs ist ein Vernetzungskorridor in Richtung Albiskette eingetragen.

Im Verkehrsplan der Region sind die Erweiterung von Fuss-/Wanderwegen (Querverbindungen) sowie ein Radweg (Längsverbindung in Talrichtung) vorgesehen (siehe Anhang, Abb. 40).

Weitere Vorgaben auf kantonaler, regionaler oder kommunaler Stufe finden sich im Anhang ab Seite 62.

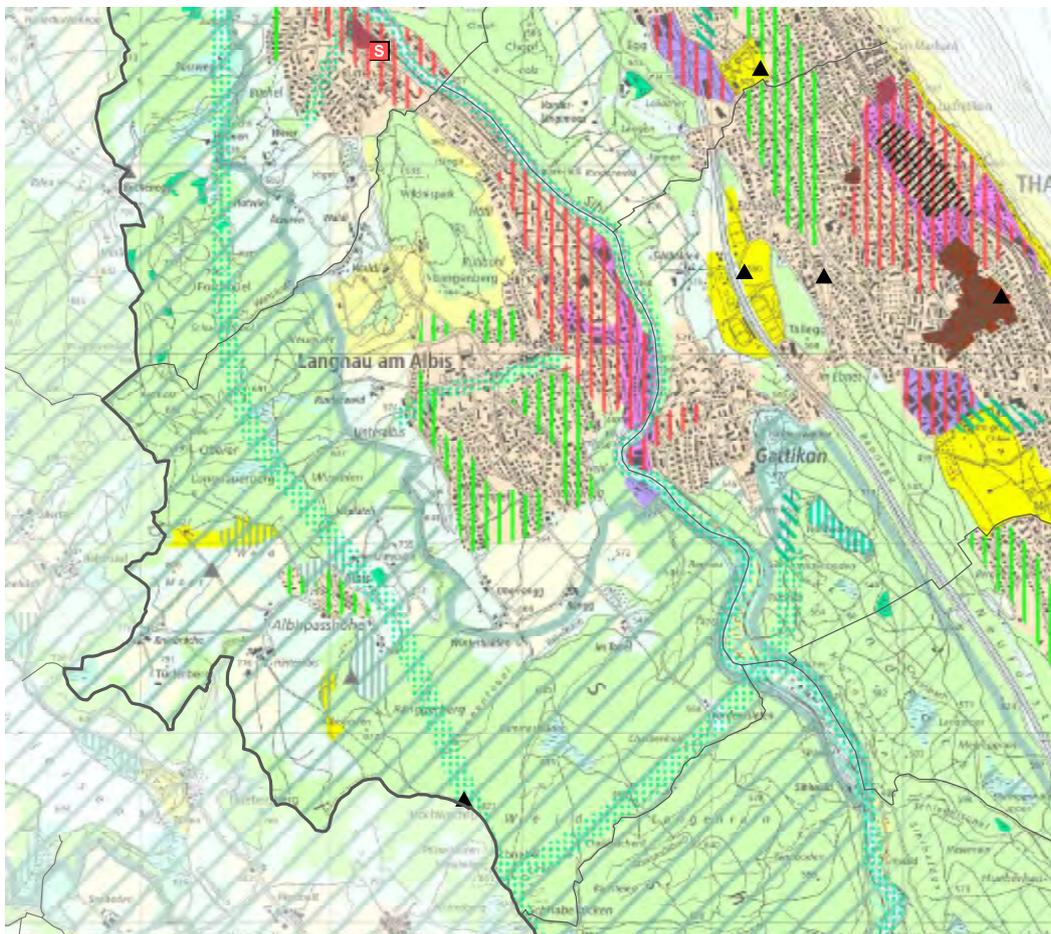


Abb. 15
Regionaler Richtplan,
Siedlung und Landschaft,
Planausschnitt Langnau
(Gesamtplan mit
Legende siehe Anhang).

2.4 Landschaft

Hohe landschaftliche Werte und Erlebnishotspots bereichern Langnau.

Langnau – die Gemeinde in der Landschaft

Bereits der Ortsname «Langnau am Albis» bildet eine direkte Verknüpfung mit der Landschaft. Das Gemeindegebiet von Langnau ist eingebettet in prägende Natur- und Landschaftsstrukturen mit regionaler Strahlkraft. Sie bestimmen nicht nur den Alltag der Langnauerinnen und Langnauer – sie bringen zusätzlich an Wochenenden Besucher aus der Region auf der Suche nach Erholung, Natur und Sport nach Langnau.

Eingerahmt von der Sihl mit seinem dicht bestockten östlichen Hangufer, dem mächtigen Sihlwald im Süden und den Waldstrukturen um den Albispass, liegt Langnau in einer Art offenen Tasche als Endpunkt des sich nach Norden öffnenden Sihltals. Vom Fusspunkt längs der Sihl zum Albispass im Westen bestimmt die Topographie die Siedlungsstruktur der Gemeinde. Ein Grossteil der Hangflächen ist auch heute noch landwirtschaftlich als offene Fruchtfolgefleichen bewirtschaftet – der die Gemeinde umgebende Landschaftsraum beschreibt so einen hochaktiven und vielfältigen Natur- und Kulturraum.

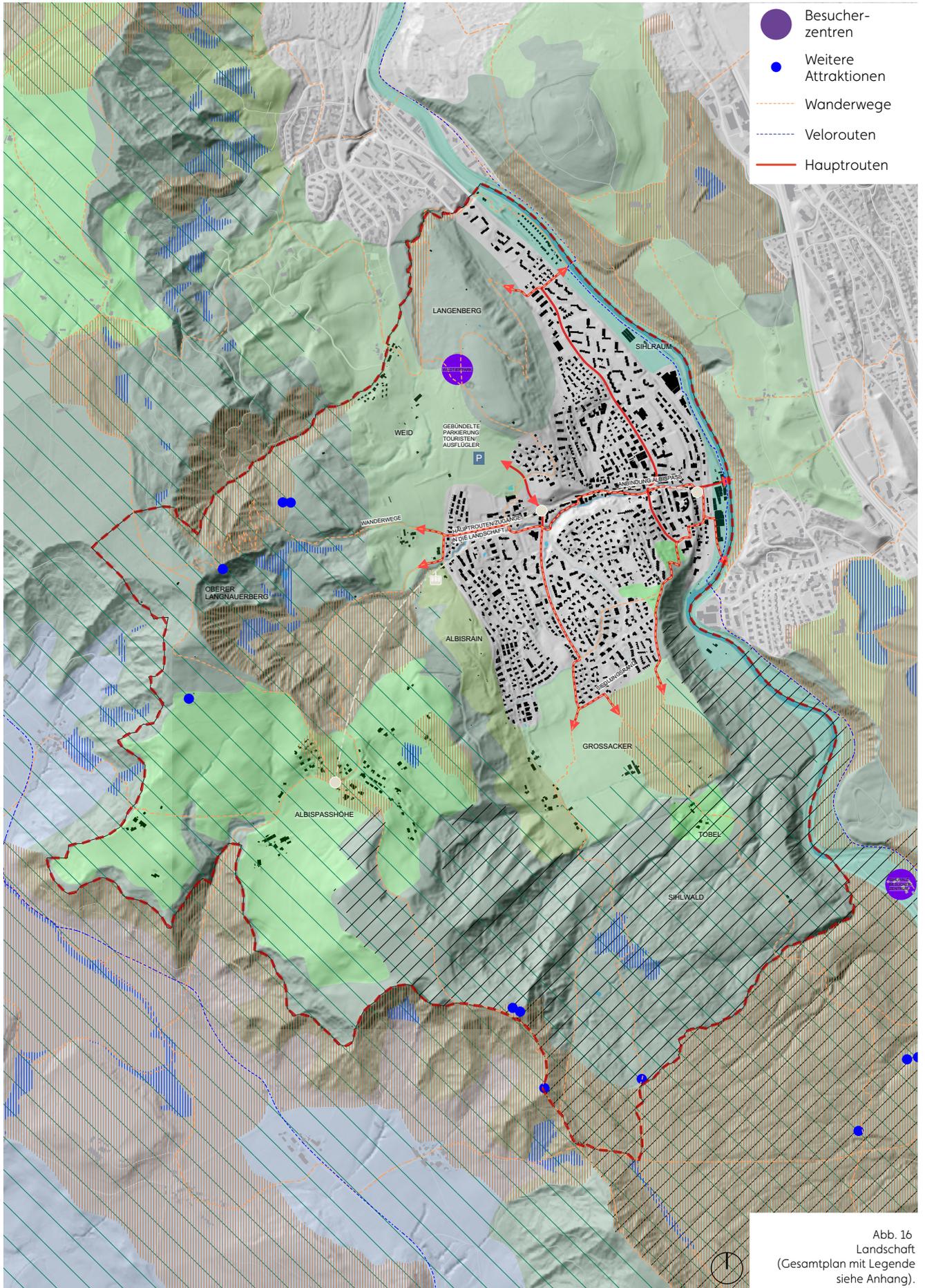
Der Naturraum ist einzigartig – er ist mit mehreren Attraktoren im Gemeindegebiet Zielpunkt vieler Besucher. Der Albispass, die Wanderwege im Wildnispark Sihlwald sowie der Tierpark Langenberg sind für Langnau wichtige Naturerlebnisorte mit grosser Anziehungskraft. Die Gemeinde ist so nicht nur Heimat, Wohn- und Lebensmittelpunkt ihrer Bewohnerinnen und Bewohner, sie ist dazu Ziel- und gleichzeitig Einstiegspunkt vieler Erlebnissuchenden in die umliegende Landschaft.

Die Qualitäten der Gemeinde umschliessenden Landschaftsräume sollen allen zugänglich gemacht werden. So durchzieht ein feingliedriges Netz aus Langsamverkehrsverbindungen den Siedlungsraum und ermöglicht so eine direkte Erschliessung der offenen Landschaft aus den Quartieren heraus. Der Landschaftsraum greift so über diese Verbindungen tief in die Quartierräume hinein und wird mit ihnen verwoben.

Die Attraktivität der zentralen Hotspots wie Tierpark Langenberg und Albispass bringen an Wochenenden oft viele Besucher mit dem Auto nach Langnau. Um die Naturräume zu entlasten, sollte deren Anbindung über den öffentlichen Verkehr sowie auch über Velos verbessert werden. Langfristig könnte eine Seilbahn die den Bahnhof Langnau, den Tierpark Langenberg (via Schwerzi) sowie den Albispass verbindet, eine Vision sein, die eine neue Attraktion für Langnau auszeichnet und gleichzeitig die Dominanz des motorisierten Individualverkehrs (MIV) reduziert.

Erkenntnisse / Handlungsanweisungen

- Albiskette, Sihlraum und die siedlungsangrenzenden Fruchtfolgefleichen sorgen für abwechslungsreiche landschaftliche Atmosphären mit hoher Erlebnisvielfalt.
- Der Sihlwald und der Tierpark Langenberg bilden die Hotspots mit überregionaler Strahlkraft und werden mit der weiteren Erholungslandschaft um Langnau verknüpft.



3 Konzepte

3.1 Siedlung

Langnau bietet attraktives Wohnen, lokales Gewerbe und ein aktives Dorfleben.

Der Siedlungskörper von Langnau ist stark von den topographischen Gegebenheiten des Gemeindegebiets bestimmt. Aufgespannt zwischen Sihl, Langenberg, Rengg-Ebene und Albispass gilt es die Siedlungsentwicklung nach innen qualitativ voranzutreiben, um die vielfältigen Identitäten der einzelnen Quartiere zu stärken. Im Übergang zum Landschaftsraum sollen die Siedlungsränder geschärft und präzisiert werden.

Die Dorfeingänge Nord (beim Tenniscenter) und Süd (Gattiker-Knoten) werden als Siedlungsaufakte in der Sihlebene baulich akzentuiert, während der Dorfeingang West bei der Schwerzi in Kombination mit dem Tierpark Langenberg stärker über den Landschaftsraum definiert wird. Innerhalb dieses Dreiecks mit der Neuen Dorfstrasse als Rückgrat konzentrieren sich hier die öffentlichen Nutzungen und Zentralitäten.

Potenzial für eine Siedlungserneuerung befindet sich primär entlang der Sihltalstrasse mit erdgeschossigen Räumen für Kleingewerbe, Wohnnutzungen im Obergeschoss und Gewerbeflächen bei den Dorfeingängen Nord und Süd. Die restlichen Quartierschilder sollen gemäss ihrer spezifischen Charakteristik erhalten, gestärkt, aufgewertet oder weiterentwickelt werden und tragen so zu einem qualitativen Siedlungsangebot für Langnau bei.

Quartiersteckbriefe

Erkenntnisse / Handlungsanweisungen

- Ein attraktives Wohnumfeld für Jung und Alt und gute Bedingungen für das lokale Gewerbe ermöglichen eine hohe Lebensqualität für Bevölkerung und Wirtschaft.
- Vielfältige Kultur- und Freizeitangebote sorgen für ein abwechslungsreiches Dorfleben und den sozialen Austausch in der Bevölkerung.

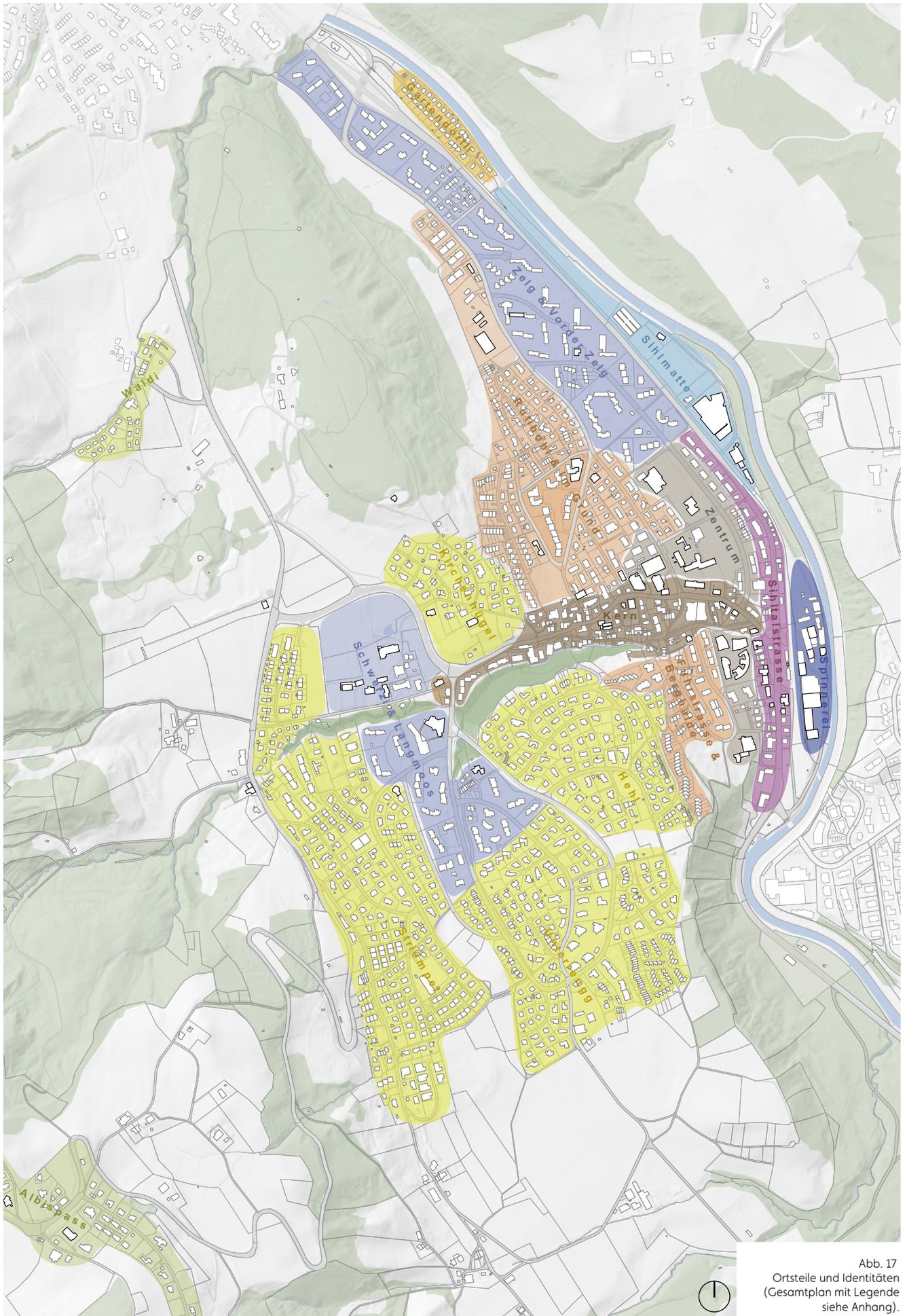


Abb. 17
 Ortsteile und Identitäten
 (Gesamtplan mit Legende
 siehe Anhang).

Nachfolgend werden die in der Ortsanalyse herausgebildeten Quartiere mit ihren Eigenarten und Spezialitäten beschrieben. Die daraus abgeleiteten konkreten Entwicklungsstrategien finden sich in Kapitel 4.

Sihltalstrasse



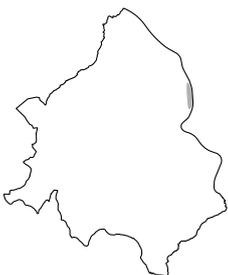
Nutzungsschwerpunkt	Mischgebiet Dienstleistung, Klein- und Gastgewerbe, Wohnen
Handlungsspielraum	mittel-gross
Bebauungstypologie	heterogene, klein- und mittelmasstäbliche Häuser, 2-4 geschossig; offene Bauweise, im Bereich Bahnhof geschlossen; geringer Bezug des EG zur Strasse, zurückversetzt, topographisch erhöht oder Hochparterre
Freiraumtypologie	Vorzone zwischen Strasse und Haus teils begrünt, als Erschliessung und Parkierung genutzt; versiegelte Zwischenräume; rückwärtig steiler Hang; vereinzelt Hochstämme
Strassenraumtypologie	verkehrsdominierter, breiter Strassenraum; beidseitiges Trottoir, über Teilstrecken Velostreifen im Strassenquerschnitt ausgewiesen

Zentrum



Nutzungsschwerpunkt	Öffentliche Einrichtungen (Bildung, Sport, Soziales, Gemeindeverwaltung, Dorfplatz)
Handlungsspielraum	mittel-gross
Bebauungstypologie	Abfolge von grossmasstäblichen Gebäuden mit dazugehörigen Aussenräumen; gegenüber Strassenraum leicht erhöht
Freiraumtypologie	gemeinschaftliche, vorwiegend offen zugängliche und poröse Aussenräume, kurze Wege; Orte des Zusammenkommens
Strassenraumtypologie	geringe Ausrichtung der Bebauung auf Strasse; Dorfplatz zwischen Höfli- und Neue Dorfstrasse

Spinnerei



Nutzungsschwerpunkt	Mischgebiet (Kreativ- und Kulturangebote, Dienstleistung, Kleingewerbe) und Gartencenter
Handlungsspielraum	mittel
Bebauungstypologie	historisch gewachsene Strukturen mit unterschiedlicher Körnung und Geschossigkeit (1-7 G.); adaptierbare Gefässe für breites Nutzungsangebot
Freiraumtypologie	Abfolge von halböffentlichen Räumen und Plätzen; Orte der Begegnung; hohe Durchgrünung im nördlichen Bereich
Strassenraumtypologie	bis zum autobefreiten Spinnereiareal über Spinnereistrasse erschlossen

Schwerzi & Langmoos



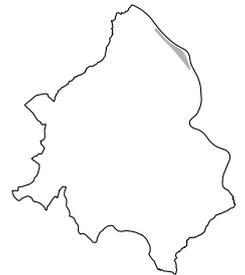
- Nutzungsschwerpunkt** Öffentliche Subzentrumfunktionen (Gemeindesaal, Schule, Sportplatz, Wohn- und Pflegeheim Sonnegg) und Wohnen, Wohnen im Alter
- Handlungsspielraum** mittel
- Bebauungstypologie** grosskörnige Volumen; in der Schwerzi und im Wolfgraben feingliederiger und bis zu drei, vier Geschossen; im Langmoos in Grundriss und Schnitt gestaffelt; gruppiert und bis zu 6 Geschosse mit Hochparterre
- Freiraumtypologie** offen zugänglicher gemeinschaftlicher Freiraum, durchlässig und mit Hochstämme durchsetzt
- Strassenraumtypologie** Quartierstrassenerschliessung; geringer Strassenbezug der Gebäude auch aufgrund ansteigender Topographie



Sihlmatte



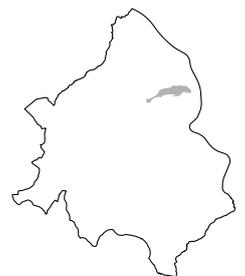
- Nutzungsschwerpunkt** Sport- und Freizeitanlagen, Lagerflächen
- Handlungsspielraum** mittel-gross
- Bebauungstypologie** stark über Nutzung bestimmt, flache Solitäre und provisorische Gebäude
- Freiraumtypologie** bestockter Sihluferweg, freie Grasflächen, Rest- und Abstellflächen
- Strassenraumtypologie** bis zum Sportzentrum über Zufahrtsstrasse erschlossen, anschliessend Fuss- und Veloweg der Sihl entlang



Kern



- Nutzungsschwerpunkt** Mischgebiet (Dienstleistung, Kleingewerbe, Wohnen)
- Handlungsspielraum** klein-mittel
- Bebauungstypologie** historisch gewachsene Bausubstanz; gestreut und nah; punktuell und zusammengebaut; vorwiegend zwei- und dreigeschossige, feingliederige Gebäude mit Schrägdach; z.T. Wohnen im Erdgeschoss; Stellung zur Strasse dispers
- Freiraumtypologie** im südlichen Kernbereich mit grünen Gärten, entlang Alten Dorfstrasse und Ausweitungen, viele versiegelte Flächen
- Strassenraumtypologie** enger Querschnitt für heutige Auslegung der

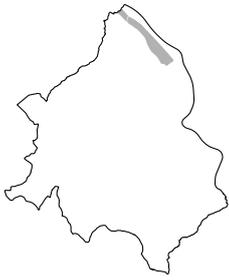


Albispass



- Nutzungsschwerpunkt** Freizeit, Gastbetriebe, Wohnen
- Handlungsspielraum** klein-mittel
- Bebauungstypologie** heterogene, punktuelle und kleinkörnige Häuser, entlang Weidbrunnenstrasse aufgereiht und talseitig zur Aussicht orientiert, in Birwaldstrasse niedriggeschossig mit Schrägdach, terrassiert und südorientiert
- Freiraumtypologie** private Gärten mit mittlerer Durchgrünung, Grenzen mit z.T. Hecken und Mauern
- Strassenraumtypologie** Wohngebiete über Stichstrassen erschlossen, viele versiegelte Parkierungsflächen

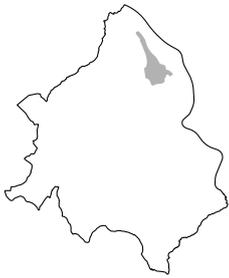




Zelg & Vorder Zelg



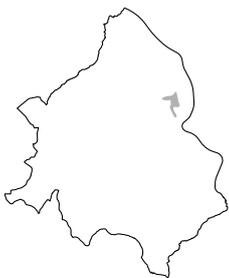
Nutzungsschwerpunkt	Wohnen
Handlungsspielraum	mittel
Bebauungstypologie	grossmassstäbliche Zeilen; in Grundriss und Schnitt gestaffelt; unterschiedliche Geschossigkeit (2-8 G.); Flachdach und Hochparterre; unabhängig von Strassenführung
Freiraumtypologie	grosszügiger, gemeinschaftlicher Freiraum; durchsetzt mit Hochstämmern und Sträuchern; zusammenhängend und durchlässig; weder Hecken noch private Aussenräume
Strassenraumtypologie	über Stichstrassen erschlossen; gemeinschaftliche direkte Tiefgarageneinfahrten



Rütibohl & Im Grund



Nutzungsschwerpunkt	Wohnen
Handlungsspielraum	klein
Bebauungstypologie	leicht erhöhtes Wohnquartier am Fusse des Langenbergs; Patchwork aus unterschiedlichen Typen; vorwiegend freistehende Einfamilienhäuser mit Schrägdach, z.T. Terrassenhäuser
Freiraumtypologie	private Gärten mit hoher Durchgrünung, Hecken
Strassenraumtypologie	enge Strassen und Wege, z.T. Sackgassen; im Bereich der Terrassenhäuser grosszügige Strassenbreite, generell eher wenig Parkierung im Strassenraum



Fuhrstrasse & Berghalde



Nutzungsschwerpunkt	Wohnen
Handlungsspielraum	klein
Bebauungstypologie	in der Ebene entlang Fuhrstrasse dreigeschossige Zeilenbauten mit Satteldach aus den 70er Jahren, parallel zur Strasse aufgereiht; im steileren Hangbereich terrassierte Reihenhäuser
Freiraumtypologie	hangseitige Abstandsgrünflächen mit mittlerer Durchgrünung, im Hangbereich terrassierte Privatgärten
Strassenraumtypologie	grosszügige Vorzonen zwischen Strasse und Haus für Parkierung, einzelne Hochstämmern

Hehl, Unterrenegg, Striempel, Kirchenhügel



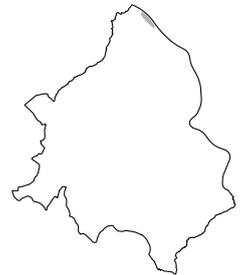
- Nutzungsschwerpunkt** Wohnen
- Handlungsspielraum** klein
- Bebauungstypologie** punktuelle, kleinmassstäbliche Solitäre; typologisch gemischt und niedriggeschossig; häufig in Gruppen; Wohnnutzung im EG mit Gartenausgang
- Freiraumtypologie** sanft ansteigende Topographie; geringe Porosität; private Gärten mit hoher Durchgrünung; dichte Hecken, Potenzial der "grüne Linsen" als erweiterter Strassenraum und Quartiertreffpunkt
- Strassenraumtypologie** geschwungene Strassenführung mit Verästelungen und Sackgassen, breiter Querschnitt, einseitiges Trottoir, gesäumt von Hecken und z.T. Hochstäm-



Gartendörfli



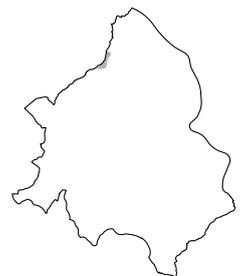
- Nutzungsschwerpunkt** Wohnen
- Handlungsspielraum** klein
- Bebauungstypologie** kleinteilige, freistehende, ein- bis zweigeschossige Wohnbauten mit Schrägdach; zwischen Sihl und SZU-Bahn knapp eingepasste, periphere Wohninsel
- Freiraumtypologie** private Gärten mit individueller Bepflanzung und südwestlicher Ausrichtung; teilweise Hecken
- Strassenraumtypologie** über Weg erschlossen; Parkierung vor dem Haus



Waldi



- Nutzungsschwerpunkt** Wohnen
- Handlungsspielraum** klein
- Bebauungstypologie** an den Tierpark Langenberg West angrenzender Weiler; Ansammlung kleinteiliger, vorwiegend zweigeschossige Punktbauten mit Schrägdach entlang vom Waldibach
- Freiraumtypologie** private Gärten mit hoher Durchgrünung, im Übergang zur offenen Kulturlandschaft
- Strassenraumtypologie** schmale, ansteigende Strasse ohne Trottoir und Markierungen



3.2 Freiraum

Langnau schafft attraktive Freiräume und öffentliche Orte von hoher Qualität.

Topographie bildet kleinteilige Siedlungsräume mit unterschiedlichen Charakteren

Der Hang zum Albis ist keine homogene Fläche – er bildet vielmehr einen bewegten Raum mit einer Vielzahl unterschiedlicher Ebenen, Plateaus, Senken etc. Das Nord-Süd gerichtete Flusstal der Sihl formt im Gemeindegebiet einen zusammenhängenden Raum, ebenso die sich nach Süden öffnende Kulturlandschaft am Rand des Sihlwaldes. Die Topografie bietet landschaftlich hochspezielle Räume, welche sich auch in der bestehenden ortsspezifisch differenzierten Siedlungsstruktur widerspiegeln.

Neue und Alte Dorfstrasse - Zentrumsachse und grüne Lunge von Langnau

Der Blick in die historischen Karten zeigt die Bedeutung der Dorfstrasse in der Entwicklung von Langnau. Die Verbindung von der Sihl über den Albispass war die erste Strasse der Gemeinde – sie ist in ihrer groben Lage noch heute unverändert, unterscheidet sich aber zwischen der Alten und Neuen Dorfstrasse.

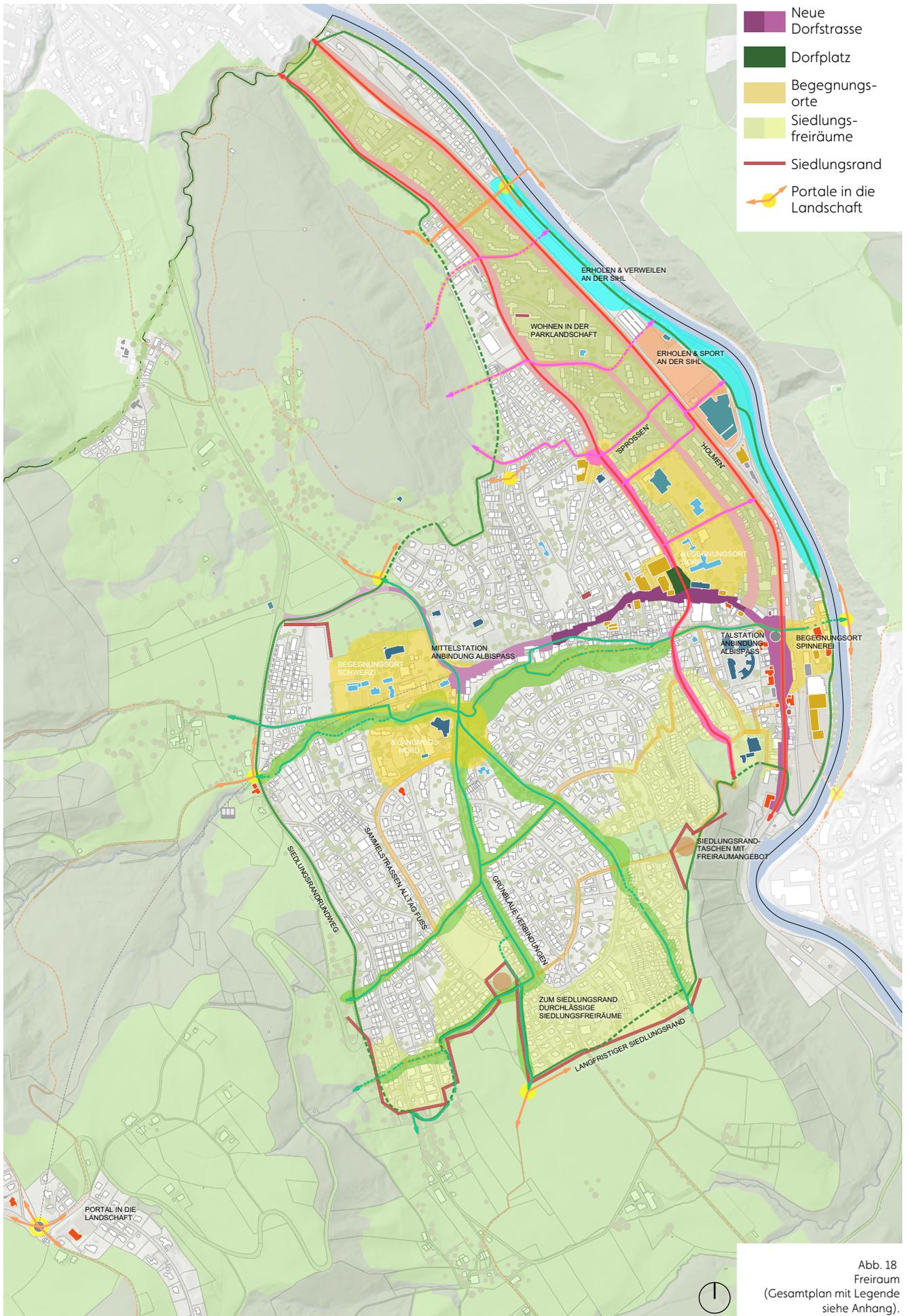
Die Neue Dorfstrasse bildet die Hauptadresse Langnaus mit zwei unterschiedlichen Seiten. Zwischen Sihl und Albis gelegen, finden sich hier zwei sehr unterschiedliche Eingangssituationen ins Dorf, welche die Vielfalt von Langnau als Gemeinde in der Landschaft widerspiegeln:

- Der östliche Auftakt an der Sihl ist durch den Bahnhof und die Spinnerei ein urbaner und produktiver Raum. Er bildet einen lebendigen Ankunftsort der sich mit dem Gewerbe sowie dem täglichen Pendlerstrom wandelt.
- Der westliche Auftakt im Anschluss an die Albisstrasse ist stark landschaftlich geprägt. Eingebettet in die Topographie des Hangs macht die Neue Dorfstrasse einen langen Schwung und legt so den Kirchenhügel als erstes Bild der Gemeinde frei.

Die Alte Dorfstrasse funktioniert als zentraler Gemeinschaftsraum. Der Verlauf der Alten Dorfstrasse ist räumlich eng verknüpft mit dem Dorfbach. Während die Neue Dorfstrasse stark vom motorisierten Verkehr geprägt ist, verlaufen die Alte Dorfstrasse und der Dorfbach zwi-

Erkenntnisse / Handlungsanweisungen

- Die Neue Dorfstrasse mit hohem öffentlichem Charakter wird als Lebensader Langnaus gestärkt.
- Bedeutende Siedlungsfreiräume wie die Alte Dorfstrasse mit dem Dorfbach werden erhalten und geschärft.
- Neue Freiraumangebote in der Siedlung begleiten die innere Verdichtung.
- Prägende Siedlungsränder werden langfristig gesichert.



- Neue Dorfstrasse
- Dorfplatz
- Begegnungsorte
- Siedlungsfreiräume
- Siedlungsrand
- Portale in die Landschaft

Abb. 18
Freiraum
(Gesamtplan mit Legende
siehe Anhang).

schen historischen Bauten und der Natur, begleitet durch einen landschaftlichen Fussweg. Die beiden parallelen Räume – Neue Dorfstrasse als Zentrumsachse und in direkter Nähe die Alte Dorfstrasse mit dem Dorfbach als grüne Lunge – verbinden die unterschiedlichen topografischen Lagen von Langnau.

Dorfplatz als Zentrum und Treffpunkt qualifizieren

An der Neuen Dorfstrasse, in zentralster Lage, befindet sich der Dorfplatz. Als multifunktionaler Platz bietet er Raum für Veranstaltungen und ist bereits heute klar als Platz lesbar. Das Potenzial des Dorfplatzes ist jedoch längst nicht ausgeschöpft, dies betrifft insbesondere die baulichen Massnahmen auf Seite des Gemeindehauses. Durch eine Qualifizierung des Platzes - mehr Aufenthalts- und Grüninfrastruktur - wird die Aufenthaltsqualität auch abseits von grossen Veranstaltungen erhöht. So kann der Dorfplatz in Zukunft auch einfacher Treffpunkt für einen Schwatz und das gemeinsame Verweilen werden.

Begegnungsorte erhalten und weiter stärken

Neben dem ruhigen Erholen im eigenen Garten und gemeinschaftlichen Siedlungsfreiraum, braucht es auch Räume, in denen weitere Freiraumaktivitäten möglich sind. In den Begegnungsorten liegen Nutzungen – Schule, Bibliothek, Sportplätze, Hallenbad, Feuerwehrgelände öffentliche Picknickstellen, Gemeindeverwaltung/Saal etc. – die Langnauerinnen und Langnauer unterschiedlicher Altersgruppen ansprechen. Sie bieten die Chance generationenübergreifende Begegnungen und Kontakte in der Gemeinde zu fördern.

Gerade durch eine Vielfalt unterschiedlicher Nutzungen werden die Begegnungsorte wie beispielsweise beim Wohn- und Pflegezentrum Sonnegg und dem Projekt Wohnen im Alter wertvoll. Die Areale sind zudem die einzigen grösseren zusammenhängenden Freiräume im Siedlungsgebiet und daher für ein gutes Freiraumangebot essenziell. Die heutige Nutzungsvielfalt soll in Zukunft beibehalten und wo möglich noch weiter angereichert werden.

Die Schwerzi als wichtiger grüner Treffpunkt in der Gemeinde und Visitenkarte am Dorfeingang West soll erhalten und weiter geöffnet werden. Freiräume und Spielplätze werden auch neben den Schulzeiten für alle Langnauerinnen und Langnauer zugänglich. Der heute weitgehend durch die Schulnutzung geprägte Freiraum wird mit generationenübergreifenden Angeboten angereichert. Die Streuobstwiese als Empfang und charakterstarkes ländliches Gesicht von Langnau bleibt bestehen.

Das Herz des Begegnungsortes Dorf ist der aufgewertete Dorfplatz. Die Schul- und Sportanlagen sowie die angrenzenden Einkaufsmöglichkeiten und die Gemeindeverwaltung sind Anziehungspunkte für Langnauerinnen und Langnauer jeden Alters. Diese Stärke wird langfristig beibehalten. Um das Potenzial des Ortes weiter auszuschöpfen, werden die Schul- und Sportfreiflächen mit weiterer Erholungsinfrastruktur angereichert.

Spinnerei und Sihlraum

Die Spinnerei liefert einen einmaligen historischen Kontext zum gewerblichen Langnau der Industrialisierung. Die unmittelbare Nähe zu Bahnhof und Sihl bietet heute Potenzial für neue Nutzungen und Freiräume. Sie ist Auftakt/Endpunkt für Fuss- und Velotouren entlang der Sihl und ist somit auch für Menschen von ausserhalb Langnaus ein Anziehungspunkt.

Die Spinnerei ist eine grosse Chance für einen neuen urbanen Ort im Übergang zum Landschaftsraum der Sihl.

An der Sihl zwischen Sihl Sports und Gärtnerei werden Sportnutzungen weiter konzentriert und verdichtet. Um die Nutzbarkeit für alle Bevölkerungsgruppen zu erhöhen, werden Wege und Verweilinfrastuktur zum Mitfiebern und Beobachten als durchlässiges Netz im Areal mitentwickelt.

Leben im Landschaftsraum - Verknüpfung der Siedlung mit der offenen Landschaft

Freiraum und Erholung in Langnau ist stark mit dem attraktiven offenen Landschaftsraum um Langnau verknüpft. Damit auch alle Langnauerinnen und Langnauer bereits ab der Haustüre attraktive Wege in die Landschaft finden, werden zwei Wegsysteme aus der Siedlung in die Landschaft etabliert.

Im Talraum bilden die Sihltal- und Höflistrasse schnelle Längsverbindungen (Holmen), von denen über Querverbindungen (Sprossen) direkt in die seitlichen Landschaftsräume Flussraum Sihl und Tierpark Langenberg gelangt werden kann. Die Wegverbindungen der Holmen und Sprossen werden integral mit allen anderen Verkehrsteilnehmenden geführt und benötigen ausser ausreichend breiten Trottoirs keine weitere Infrastruktur. Damit die Verbindungen auch durch die Bevölkerung angenommen werden, müssen jedoch die bestehenden Unter-/Überführungen aufgewertet und Netzlücken geschlossen werden.

In den topografisch bewegteren Quartieren südlich der Alten Dorfstrasse werden die «grünblauen» Fusswegverbindungen entlang der vorhandenen Bachläufe geführt. Die Verbindungen bestehen weitgehend schon und bedürfen lediglich punktuellen Aufwertungen und des Lückenschliessens. Mit allfälligen Renaturierungen von Bachläufen können auch die Wege verstärkt in den landschaftlichen Kontext eingebettet werden.

Die Portale in die Landschaft sind zentrale Eintrittspunkte an den landschaftlichen «Hot Spots» der Gemeinde. Durch eine niederschwellige Gestaltung (z. B. Wegweiser, Sitzgelegenheiten, Schatten, Wasser, Busanschluss etc.), können diese Orte akzentuiert werden und zur Orientierung beitragen.

Siedlungsränder langfristig sichern und Qualität für alle zugänglich machen

Der Siedlungsrand Langnaus ist heterogen geprägt – während im Süden die Siedlung mit der Landschaft verspringt, bildet sie im Westen und Osten eine klarere Grenze. Am Siedlungsrand treffen die Qualitäten von Siedlung und offener Landschaft aufeinander – gut erreichbar, gleichzeitig offen und landschaftlich – was diesen zu einem besonders spannenden Raum macht. Diese Qualität wird durch einen Rundweg entlang des Siedlungsrandes für alle Langnauerinnen und Langnauer zugänglich.

Der verspielte Rand im Süden soll zudem in seiner Unregelmässigkeit gesichert werden und in den Landschaftstaschen Raum für unterschiedliche niederschwellige Freiraumangebote (z.B. Schlittelhang, Wiese zum Spielen, kollektiv bewirtschaftete Obstbäume etc.) bieten. Einige Bebauungen zum südlichen Siedlungsrand hin sind bereits heute durchlässig gestaltet. Bei neuen Bebauungen soll ein Fokus auf eine entsprechende Durchlässigkeit gelegt werden, um Landschaft und Siedlung möglichst eng miteinander zu verzahnen.

3.3 Mobilität

Langnau ermöglicht effiziente Verbindungen.

Öffentlicher Verkehr und Erreichbarkeiten

Die Konzeption des öffentlichen Verkehrs (ÖV) zielt auf ein funktionierendes Busnetz mit ausreichenden Haltestellen in den Quartieren, eine Stärkung der Hauptachsen auf Gemeindeebene sowie eine konsequente Verknüpfung von Bus und Bahn mit verbesserter Anbindung an das Knonaueramt via den Albispass.

Die Bahn und die Buslinien bilden das Rückgrat der Mobilität auf der Achse im Sihltal sowie in Querrichtung von Thalwil via den Bahnhof Langnau-Gattikon zur Passhöhe. Das Busnetz umfasst heute zwei sich auf der Neuen Dorfstrasse überlagernde Buslinien (Zimmerbergbus-Linie 140, Postauto-Linie 240), wobei die Linie 140 die Quartiere Schwerzi, Langmoos und Unterrengg erschliesst. Der Ortsteil nördlich der Neuen Dorfstrasse ist vom ÖV nicht erschlossen. Das Naherholungsgebiet Wildnispark Langenberg soll künftig durch eine zusätzliche Bushaltestelle beim Siedlungseingang an der Schwerzistrasse verbessert werden. Ab dieser Bushaltestelle und neuem Eingangstor in den Wildnispark soll künftig auch eine neue Buslinie via Albisstrasse direkt nach Adliswil geführt werden.

Der Bahnhof Langnau-Gattikon mit der Linie S4 der Sihltal Zürich Uetlibergbahn (SZU) soll attraktiver Umsteigeknoten mit der dafür erforderlichen Infrastruktur sein (Behinderterkonformität etc.). Primär soll das Potenzial eines noch besseren Bahnangebots genutzt werden (dies auch im Hinblick auf den künftigen Doppelspurausbau). Die neue Direktverbindung zwischen dem Bahnhof und dem Albispass mit einem Zwischenhalt bei der Schwerzi – sei dies auf der Strasse oder künftig auch per Seilbahn – soll verbesserte, direktere und attraktivere Fahrten aus dem Zentrum Langnaus auf den Pass ermöglichen.

Fuss- und Veloverkehr

Die Gemeinde Langnau bietet insofern günstige Voraussetzungen für den Fuss- und Veloverkehr als dass sie kompakt gebaut ist und von den zentralen Ortsteilen aus bis an ihren Siedlungsrand lediglich eine Ausdehnung von etwa einem Kilometer aufweist. Dies

Erkenntnisse / Handlungsanweisungen

- Das Verkehrsnetz ist hierarchisch organisiert. Die unterschiedlichen Verkehrsarten werden siedlungsverträglich koordiniert und aufeinander abgestimmt.
- Die Lärmeinflüsse des motorisierten Verkehrs werden verringert, das ÖV-System gestärkt und die Erreichbarkeiten für den Fuss- und Veloverkehr verbessert.
- Der Fuss- und Veloverkehr ist Grundlage der täglichen Mobilität. Unter der Prämisse von Effizienz und Attraktivität wird das Angebot erweitert.
- Die Dorf- und die Sihltalstrasse bilden Innerortsstrassen mit multifunktionalem Angebot. Sie sind sorgfältig räumlich gestaltet.

entspricht etwa einer Fahrzeit mit dem Velo von 5 Minuten, wobei auch die zu überwindenden Höhenunterschiede immer besser bewältigbar sein werden (e-Velos). Die Gemeinde Langnau bietet bereits heute eine gute Fuss- und Veloinfrastruktur, welche es jedoch weiterhin zu attraktivieren gilt.

Der Fuss- und Veloverkehr soll die Grundlage für die tägliche Mobilität in Langnau sein. So sind attraktive und effiziente Langsamverkehrs-Verbindungen auf den Haupt- und Quartierachsen anzubieten. Das Netz ist grundsätzlich vorhanden, einzelne neue Verbindungen könnten die Qualität noch erhöhen. Ein Rundweg entlang des Siedlungsrandes bildet einen attraktiven Übergang vom Innern in die Natur und die weitere Umgebung.

Das Velonetz ist um zwei Sammelstrassen herum organisiert: das System Hintere Grundstrasse - Höflistrasse - Breitwiesstrasse im nördlichen Siedlungsbereich, das die anliegenden Quartiere bedient und das Dorfzentrum an die übergeordnete Veloverbindung nach Zürich anschliesst sowie der Loop Sihlwaldstrasse - Unterrenngstrasse, der die Wohnquartiere im Süden bedient. Grossräumiger betrachtet, bildet die Velo(schnell-)route in Talrichtung eine übergeordnete Verbindung in Richtung Zürich. Deren genaue Lage ist im Rahmen aktuell laufender Planungen noch zu verifizieren.

Eine Abstellplatzstrategie für Velos gibt es aktuell noch nicht. Bei allen Bauvorhaben im öffentlichen Raum ist dieses Thema künftig mitzudenken.

Strassensystematik

Die Neue Dorfstrasse verbindet die Hauptverkehrsrouten im Westen (Albisstrasse) mit den Hauptstrassen im Talboden (Sihltalstrasse, Gattikonstrasse). Ein Loop (Sihlwaldstrasse, Unterrenngstrasse) zur Erschliessung der südlichen Quartiere sowie ein paralleles System an Sammelstrassen zur Erschliessung des Nordens (Hintere Grundstrasse, Höflistrasse, Breitwiesstrasse) bilden die Basiserschliessung des motorisierten Verkehrs. An diese schliesst das Quartiersnetz an.

Auf den Haupttrouten wirkt der motorisierte Individualverkehr (MIV) teils noch sehr dominant. Vor allem auf der eigentlichen Lebensader Langnaus, der Neuen Dorfstrasse, gilt es, diesen Umstand zu beheben und damit auch die Lärmeinflüsse innerhalb des Siedlungsgebiets zu minimieren. Es wären sowohl eine Verstärkung auf einem tieferen Geschwindigkeitsniveau zu prüfen als auch den MIV noch besser auf den Fuss- und Radverkehr abzustimmen (Längsverbindungen, Querungen etc.). Grundsätzlich gilt es alle Innerortsstrassen auf diese Anforderungen hin zu überprüfen, um eine bessere Koexistenz der verschiedenen Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmer zu erzielen.

Das Quartierstrassennetz ist siedlungsverträglich auszugestalten. An Orten mit erhöhtem Publikumsaufkommen sind auch Begegnungszonen denkbar.

Siedlungsorientierte Gestaltung - Neue Dorfstrasse und Sihltalstrasse

Das innerörtliche Strassenverkehrsnetz ist für alle Verkehrsteilnehmenden attraktiv und siedlungsorientiert zu gestalten, so dass für die Anwohnenden punkto Geschwindigkeit, Lärm und Luftschadstoffen spürbare Verbesserungen erzielt werden. Als Innerortsstrassen mit multifunktionalem Angebot sind die Dorf- und die Sihltalstrasse ab dem Sihl Sports räumlich sorgfältig zu gestalten, um den vielfältigen Bedürfnissen aller Langnauerinnen und Langnauer gerecht zu werden (siehe auch Kapitel 6.3).



Abb. 20
Die heutige Sihltalstrasse
im Innerortsbereich beim
Bahnhof.



Abb. 21
Quartierstrasse im
Siedlungsgebiet
Langnau.

3.4 Umwelt

Langnau fördert die Siedlungsökologie und klimaschonende Massnahmen.

Hitzeminderung, Kaltluftströme und Mikroklima

Der Kanton Zürich stellt eine umfassende Bestandsaufnahme der klimatischen Situation für das gesamte Kantonsgebiet zur Verfügung. Aufbauend darauf können sowohl klimaökologisch wirksame Grün- und Freiflächen als auch bioklimatisch belastete Stadtstrukturen ermittelt werden.

Die Klimakarten im Anhang (siehe Anhang, ab S. 72) zeigen die Temperaturverhältnisse für Tag und Nacht, sowohl für die Gegenwart als auch für die Zukunft sowie die Kaltluftströmungsverhältnisse. Zusammen mit den Erkenntnissen und Handlungsansätzen in den Kapiteln 3.1 und 3.3 bilden sie zentrale Grundlage für die konzeptionellen Aussagen zur Hitzeminderung, den Kaltluftströmen und dem Mikroklima in Langnau.

Für eine pragmatische Anwendung werden die Kategorien aus den Planhinweiskarten des Kantons zusammengefasst: Einerseits in Gebiete, in denen Handlungsansätze zur Verbesserung der bioklimatischen Situation notwendig sind (Planhinweiskarte Tag: Wärmebelastung «stark», «sehr stark», «extrem» sowie Planhinweiskarte Nacht: Überwärmung «hoch», «sehr hoch») sowie in Gebiete, in denen Handlungsansätze zur Erhaltung oder Verbesserung der bioklimatischen Situation empfohlen sind (Planhinweiskarte Tag: Wärmebelastung «nicht vorhanden», «schwach», «mässig» sowie Planhinweiskarte Nacht: Überwärmung «keine», «schwach», «mässig»).

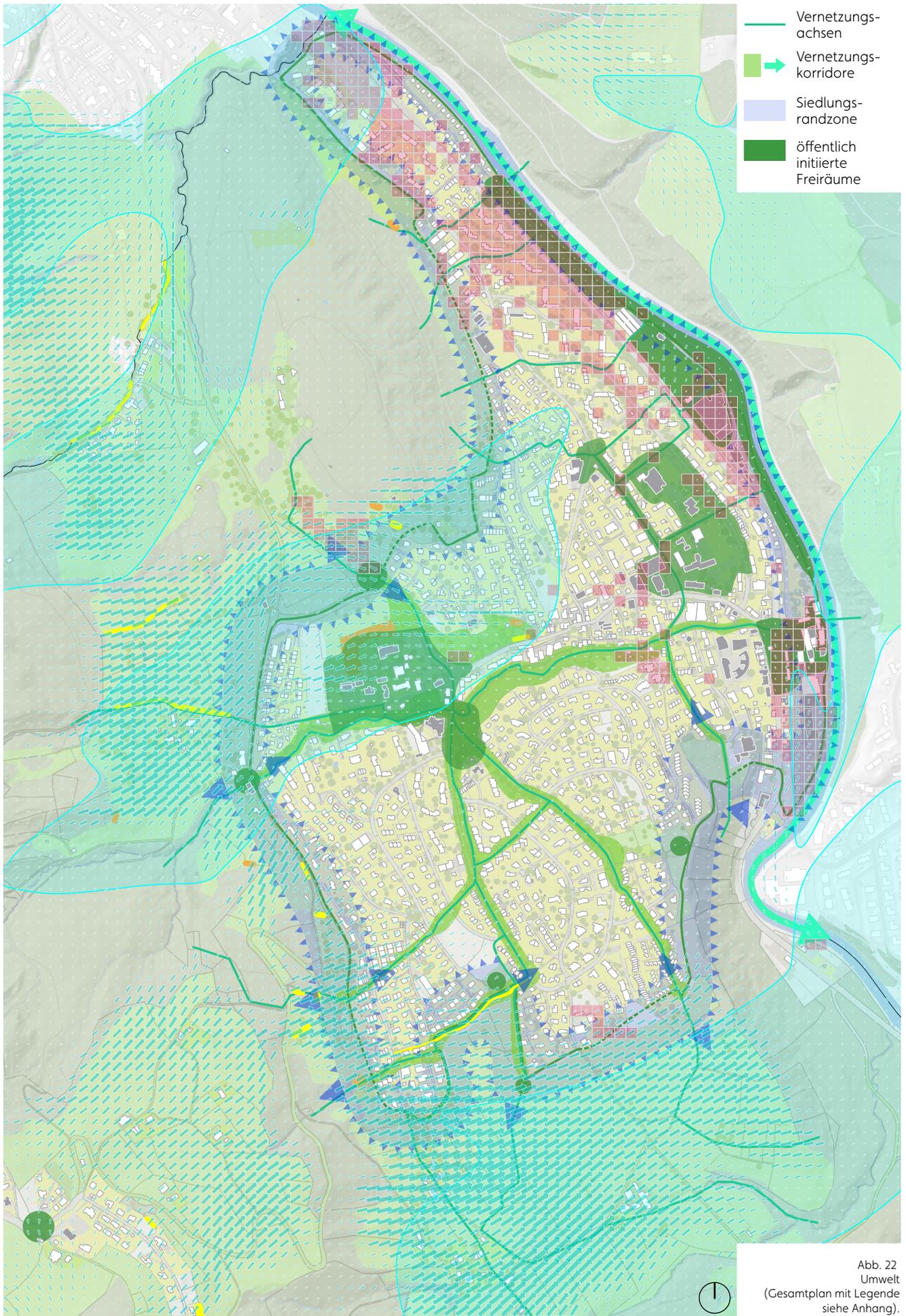
Siedlungsökologie

Langnau ist nicht nur Heimat der Langnauerinnen und Langnauer sondern auch vieler Tier- und Pflanzenarten. Durch die hohe landschaftliche Vielfalt Langnaus entsteht auch eine hohe Vielfalt an Lebensräumen für unterschiedlichste Arten.

Mit dem kommunalen Plan der Natur- und Landschaftsschutzobjekte (siehe Anhang, Abb. 50) legte die Gemeinde bereits vor über 25 Jahren den Grundstein für den Natur- und

Erkenntnisse / Handlungsanweisungen

- Die hohen ökologischen Werte in Flora und Fauna rund um Langnau werden entlang der Freiraumachsen in der Siedlung miteinander vernetzt.
- Die Siedlungsränder werden als ökologisch wichtige Schnittstellen von der offenen Landschaft zur Siedlungslandschaft aufgewertet. Die Synergien mit dem Siedlungsrandrundweg werden genutzt.
- Die Biodiversität und Vernetzung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen wird gefördert.
- Adäquate Massnahmen zur Hitzeminderung begleiten die Siedlungsentwicklung. Siedlungsteile mit einer klimatisch hohen Wärmebelastung entlang der Sihltalstrasse werden gezielt entlastet.



Landschaftsschutz. Mit der Überarbeitung des Planes 2013 wurde zudem das Projekt «Vernetzung mit der Landwirtschaft» initiiert. Das Bewusstsein ist geschärft, nun geht es darum, die Vernetzung der Räume immer lückenloser zu gestalten und weitere Flächen durch eine naturnähere Gestaltung als Lebensraum für Fauna und Flora zu aktivieren.

Die Schutzgebiete sollen als exklusive Rückzugsräume für spezifische Arten erhalten und weiter ausgeweitet werden. Das Projekt «Vernetzung mit der Landwirtschaft» soll weitergeführt und so die ökologische Qualität der landwirtschaftlichen Flächen stetig erhöht werden. Als wichtiges neues Element sollen die Bemühungen einer naturnahen Gestaltung entlang des Siedlungsrandes forciert werden. Durch das Aufeinandertreffen von bebautem und unbebautem Raum können hier sehr vielseitige Lebensräume, die für eine Vielzahl von Arten Nischen bieten, entstehen. Eine ökologische Aufwertung des Siedlungsrandes bedarf Bemühungen auf den landwirtschaftlichen aber auch den privaten Wohnparzellen.

Um eine Vernetzung auch durch die Siedlung hindurch zu ermöglichen, soll ein durchgängiges Netz entstehen. Entlang der Querverbindungen (Sprossen) in der Talebene sollen analog der Wegverbindungen minimale Vernetzungsachsen entwickelt werden. Entlang der Bachläufe im südlichen Langnau sollen breitere Vernetzungskorridore mit exklusiven Flächen für Fauna und Flora entstehen. Die Lücken zwischen den bestehenden naturnahen Flächen können dafür geschlossen und die Qualität situativ erhöht werden.

Als weiterer Baustein soll die Qualität auf privaten und öffentlichen Flächen innerhalb der Siedlung erhöht werden. Die bestehenden Bestrebungen, öffentliche Flächen möglichst naturnah zu pflegen und bei neuen Freiräumen die Biodiversität integral mitzuplanen, sollen weiterverfolgt werden. Zudem sollen auch Anreize für eine naturnähere Gestaltung der privaten Flächen gesetzt werden – sei dies durch Vorgaben über verbindliche Planungsinstrumente oder Anreizprogramme wie z. B. «Natur findet Stadt» (www.naturfindetstadt.ch) oder das «Regionale Leitbild Siedlungsökologie» der Planungsgruppe Pfannenstil (www.naturnetz-pfannenstil.ch/siedlung/regionales-leitbild).



Abb. 23
Blick vom Albishang über
die Kulturlandschaft zum
Tierpark Langenberg.

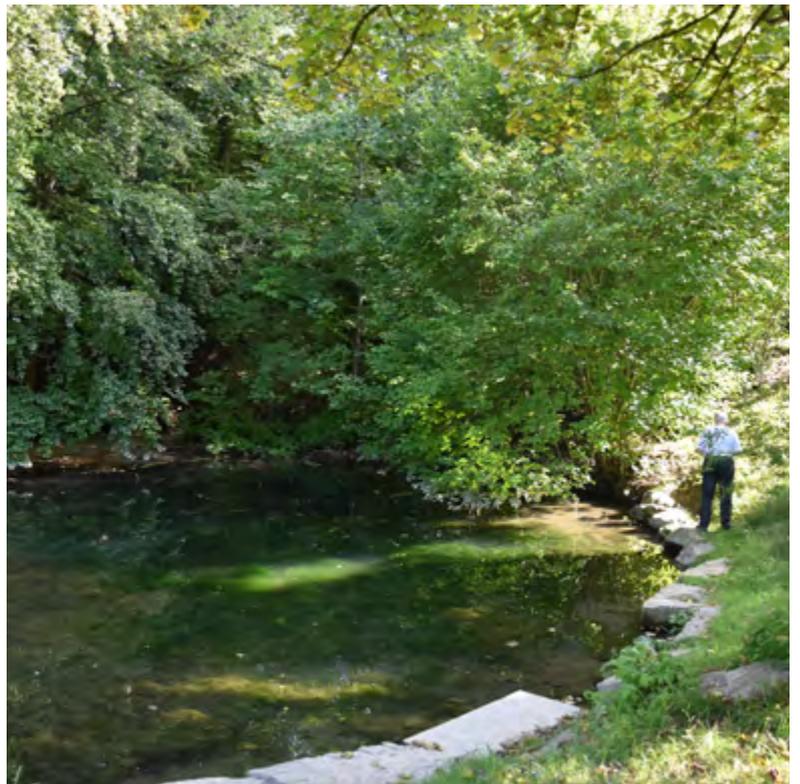


Abb. 24
Potenzial für eine hohe
Vielfalt an Tier- und
Pflanzenarten innerhalb
der Siedlung.

4 Entwicklungsstrategien

Die Atmosphären der verschiedenen Ortsteile prägen die Art der Siedlungserneuerung.

Spezialitäten und Eigenarten geben Stossrichtung vor

Die in den Steckbriefen beschriebenen Quartiere (siehe Kapitel 3.1) weisen Besonderheiten und Qualitäten auf, die es bei der baulichen und freiräumlichen Weiterentwicklung zu beachten gilt. Wie es die aktuelle Raumplanung erfordert, wird die Siedlungsentwicklung auf mehrheitlich bereits überbaute Gebiete konzentriert. Dies bietet die Chance, die unterschiedlichen Ortsteile hinsichtlich ihrer spezifischen Eigenarten zu schärfen und aufzuwerten.

Topografie, Ausrichtung, Historie oder naturräumliche Gegebenheiten wirken dabei ebenso auf die Stossrichtung der Weiterentwicklung ein, wie heutige Nutzungen vor Ort oder die Funktion des Quartiers im Gesamtkontext der Gemeinde. Gesamthaft resultieren dadurch eher statische oder eher dynamische Räume, welche in den nächsten Jahren unterschiedlich auf die Innenentwicklung reagieren.

Hoher Anteil an Bauten zwischen 1950 und 1990

Die Analyse der Bautätigkeit ergibt eine Konzentration der erstellten Bauten auf die Jahre 1950 bis 1990 (siehe Abb. 26). In dieser Periode wurden sehr viele Gebäude erstellt, welche das heutige Bild Langnau prägen. Davor präsentierte sich Langnau als bäuerlich geprägte Landgemeinde mit mehrheitlich sich entlang der Strassen orientierenden Siedlungsstrukturen in offener Bauweise. Teils prägen noch heute grössere Bauvolumen aus dieser Zeit das Bild.

Erst ab ca. 1950 setzte eine in die Fläche greifende Überbauung ein. In den ersten 20 Jahren erfolgte dies primär im unteren Langnau entlang der Höfli- und der Breitwiesstrasse sowie in den Gebieten Rütibohl und Im Grund. Danach, ab ca. 1970, wurde vor allem im oberen Langnau gebaut (Gebiete Hehl, Unterrengg und Striempel).

Aufgrund des erreichten Gebäudealters werden sich verschiedene Quartiere in Langnau aus dieser Epoche in den kommenden Jahren erheblich verändern. Bei vielen Bauten wird sich die Frage nach einer umfassenden Sanierung oder einem Ersatz stellen. Mit einer gezielten Steuerung der Entwicklung soll dies antizipiert werden.

Erkenntnisse / Handlungsanweisungen

- Die vielfältigen Identitäten der Ortsteile sind die Wegweiser bei der anstehenden Siedlungsentwicklung.
- Die Wohnlandschaften werden erhalten, die Arbeitsinseln umstrukturiert und die Sportareale weiter entwickelt. Die Dynamik des Veränderungsprozesses wird genutzt und die Verdichtung auf Orte mit Erneuerungsbedarf konzentriert.
- Die Siedlungsentwicklung erfolgt nach innen bei gleichzeitiger Verbesserung ortsbaulicher Qualitäten. Baureserven werden gesichert.

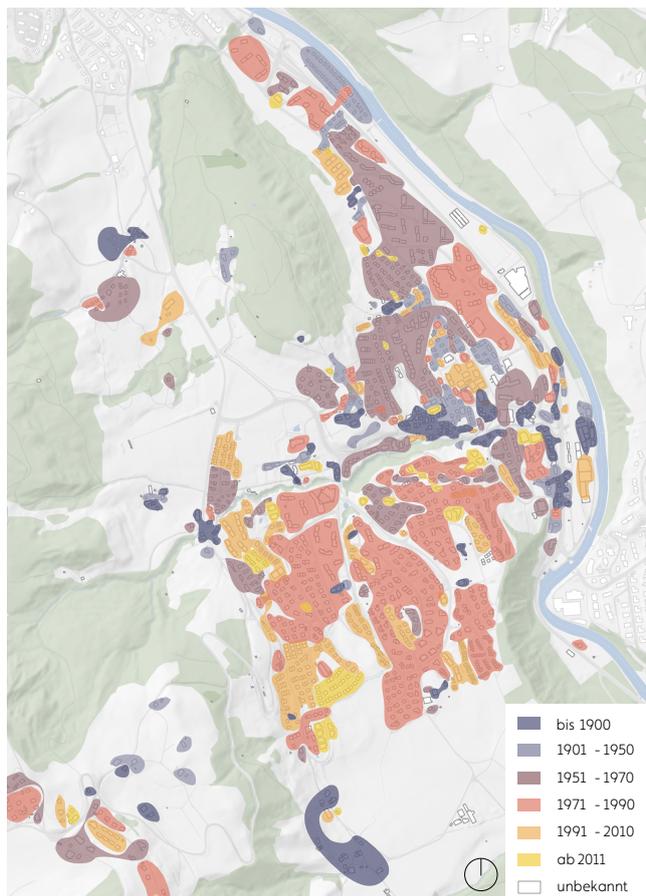
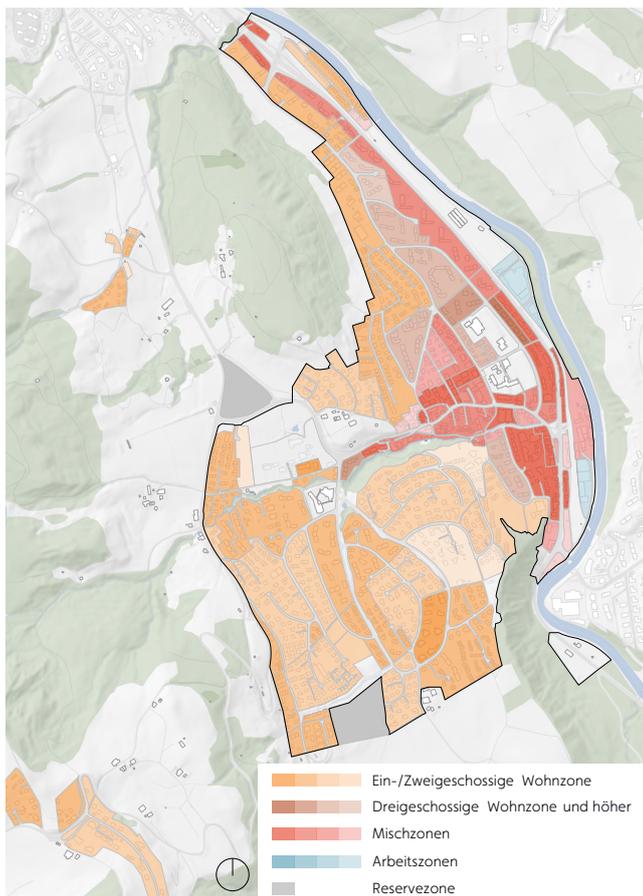


Abb. 26
Zonentypen (links) und
Gebäudealter (rechts)
als prägende Elemente
der Elastizität (Quelle:
GIS-Browser des Kantons
Zürich).

Entwicklungsstrategien je Quartier

Basierend auf der vermuteten «Elastizität» des Siedlungskörpers werden für die unterschiedlichen Quartiere spezifische Entwicklungsstrategien formuliert. Es sind dies, hinsichtlich der Intensität der Veränderung:

Ortsteile	Entwicklungsstrategien	Handlungsanweisungen
Sihltalstrasse	Umstrukturieren - Mischgebiet Arbeiten und Wohnen	<ul style="list-style-type: none"> • Neue Dorfstrasse über Bahnhofplatz bis Gattiker Knoten weiterführen • Sihltalstrasse als sekundäre Verbindung einmünden lassen • Bahnhofplatz neugestalten • Dorfeingänge Nord und Süd baulich verdichten
Zentrum	Weiterentwickeln - Öffentliche Begegnungsorte	<ul style="list-style-type: none"> • Dorfplatz aufwerten und Aufenthaltsqualität erhöhen • Zugänglichkeit Schulareal verbessern • Entwicklungsstudien Schulareal und Gemein-dehausareal ausarbeiten
Spinnerei	Weiterentwickeln - Öffentliche Begegnungsorte	<ul style="list-style-type: none"> • Anbindung an Bahnhofplatz verbessern • Bebauungsstruktur mit Kleingewerbe- und Kulturflächen erhalten • Im Norden mit Wohnbauten erweitern • Zugang zum Fluss mit Realisierung Sihlstieg ermöglichen

Schwerzi	Weiterentwickeln - Öffentliche Begegnungsorte	<ul style="list-style-type: none"> • Dorfeingang West in Zusammenhang mit Tierpark Langenberg klären • Fortsetzung Neue Dorfstrasse mit Reduktion Strassenquerschnitt • Bauzonengrenze klären • ÖV-Verbindung in Langnau ausbauen • ÖV-Verbindung nach Adliswil schaffen
Sihlmatte	Weiterentwickeln - Öffentliche Begegnungsorte	<ul style="list-style-type: none"> • Dorfeingang Nord mit Gewerbenutzung verdichten • Restliche Bauten auf Freizeitnutzung beschränken • Gestaltungsrichtlinie gegenüber Sihluferweg definieren
Kern	Aufwerten - Neue Dorfstrasse und Albispass	<ul style="list-style-type: none"> • Bebauungsstruktur erhalten • Weg entlang Dorfbach aufwerten
Albispass	Aufwerten - Neue Dorfstrasse und Albispass	<ul style="list-style-type: none"> • ÖV-Anbindung an den Bahnhof Langnau-Gattikon verbessern
Zelg & Vorder Zelg	Stärken - offene Wohnlandschaften	<ul style="list-style-type: none"> • Offene Freiraumqualitäten erhalten • Zusätzlichen Übergang über SZU-Trasse prüfen • Grüne Hangkante an Strassenraum führen • Quartiertreffpunkt stärken
Langmoos	Stärken - offene Wohnlandschaften	<ul style="list-style-type: none"> • Offene Freiraumqualitäten erhalten • Quartiertreffpunkte bilden
Rütibohl & Im Grund	Stärken - offene Wohnlandschaften	<ul style="list-style-type: none"> • Richtlinie zu Bauen am Hang festlegen (Umgang mit Terrain, Reaktion gegenüber Strassenraum, Parkierung)
Fuhrstrasse & Berghalde	Stärken - offene Wohnlandschaften	<ul style="list-style-type: none"> • Richtlinie zu Bauen am Hang festlegen (Umgang mit Terrain, Reaktion gegenüber Strassenraum, Parkierung)
Hehl, Unterrengg, Striempel & Kirchenhügel	Erhalten - feingliedrige Wohngebiete	<ul style="list-style-type: none"> • Richtlinie zu Siedlungsrand festlegen (Übergang Privatgrundstück zu Landschaftsraum) • Einführung weiterer «grüner Linsen» zur Orientierung innerhalb Quartier prüfen
Gartendörfli	Erhalten - feingliedrige Wohngebiete	<ul style="list-style-type: none"> • Kleinteiligkeit von ein- und zweigeschossigen Bauten erhalten • Durchgrünten Gartenstadtcharakter stärken • Gestaltungsrichtlinie gegenüber Sihluferweg definieren
Waldi	Erhalten - feingliedrige Wohngebiete	<ul style="list-style-type: none"> • Weilercharakter erhalten

5 Leitideen

Folgende **Leitsätze** und **Handlungsanweisungen** sollen Guideline bei der Weiterentwicklung der räumlichen Ideen in Langnau sein:

REGION	<p><i>Die eindrucksvolle Topografie und der deutliche Naturbezug prägen Langnaus Siedlungsstruktur.</i></p> <ul style="list-style-type: none">• Langnau bildet den südlichen Abschluss des sich ins Sihltal ausbreitenden Siedlungsbands der Agglomeration Zürich.• Eingebettet zwischen Albiskette, Sihltal und Horgenberg ist die Topografie zentrale Grösse für Langnaus Siedlungsstruktur.• Als südlichste Querungsmöglichkeit in West-Ost-Richtung verbindet der Albispass das Knaueramt mit dem Zürichsee.
LANDSCHAFT	<p><i>Hohe landschaftliche Werte und Erlebnishotspots bereichern Langnau.</i></p> <ul style="list-style-type: none">• Albiskette, Sihlraum und die siedlungsangrenzenden Fruchtfolgefleichen sorgen für abwechslungsreiche landschaftliche Atmosphären mit hoher Erlebnisvielfalt.• Der Sihlwald und der Tierpark Langenberg bilden die Hotspots mit überregionaler Strahlkraft und werden mit der weiteren Erholungslandschaft um Langnau verknüpft.
SIEDLUNG	<p><i>Langnau bietet attraktives Wohnen, lokales Gewerbe und ein aktives Dorfleben.</i></p> <ul style="list-style-type: none">• Ein attraktives Wohnumfeld für Jung und Alt und gute Bedingungen für das lokale Gewerbe ermöglichen eine hohe Lebensqualität für Bevölkerung und Wirtschaft.• Vielfältige Kultur- und Freizeitangebote sorgen für ein abwechslungsreiches Dorfleben und den sozialen Austausch in der Bevölkerung.
FREIRAUM	<p><i>Langnau schafft attraktive Freiräume und öffentliche Orte von hoher Qualität.</i></p> <ul style="list-style-type: none">• Die Neue Dorfstrasse mit hohem öffentlichem Charakter wird als Lebensader Langnaus gestärkt.• Bedeutende Siedlungsfreiräume wie die Alte Dorfstrasse mit dem Dorfbach werden erhalten und geschärft.• Neue Freiraumangebote in der Siedlung begleiten die innere Verdichtung.• Prägende Siedlungsränder werden langfristig gesichert.

Langnau ermöglicht effiziente Verbindungen.

- Das Verkehrsnetz ist hierarchisch organisiert. Die unterschiedlichen Verkehrsarten werden siedlungsverträglich koordiniert und aufeinander abgestimmt.
- Die Lärmeinflüsse des motorisierten Verkehrs werden verringert, das ÖV-System gestärkt und die Erreichbarkeiten für den Fuss- und Veloverkehr verbessert.
- Der Fuss- und Veloverkehr ist Grundlage der täglichen Mobilität. Unter der Prämisse von Effizienz und Attraktivität wird das Angebot erweitert.
- Die Dorf- und die Sihltalstrasse bilden Innerortsstrassen mit multifunktionalem Angebot. Sie sind sorgfältig räumlich gestaltet.

MOBILITÄT

Langnau fördert die Siedlungsökologie und klimaschonende Massnahmen.

- Die hohen ökologischen Werte in Flora und Fauna rund um Langnau werden entlang der Freiraumachsen in der Siedlung miteinander vernetzt.
- Die Siedlungsränder werden als ökologisch wichtige Schnittstellen von der offenen Landschaft zur Siedlungslandschaft aufgewertet. Die Synergien mit dem Siedlungsrandrundweg werden genutzt.
- Die Biodiversität und Vernetzung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen wird gefördert.
- Adäquate Massnahmen zur Hitzeminderung begleiten die Siedlungsentwicklung. Siedlungsteile mit einer klimatisch hohen Wärmebelastung entlang der Sihltalstrasse werden gezielt entlastet.

UMWELT

Die Atmosphären der verschiedenen Ortsteile prägen die Art der Siedlungserneuerung.

- Die vielfältigen Identitäten der Ortsteile sind die Wegweiser bei der anstehenden Siedlungsentwicklung.
- Die Wohnlandschaften werden erhalten, die Arbeitsinseln umstrukturiert und die Sportareale weiter entwickelt. Die Dynamik des Veränderungsprozesses wird genutzt und die Verdichtung auf Orte mit Erneuerungsbedarf konzentriert.
- Die Siedlungsentwicklung erfolgt nach innen bei gleichzeitiger Verbesserung ortsbaulicher Qualitäten. Baureserven werden gesichert.

ENTWICKLUNGS-
STRATEGIEN

6 Aktionsplan

Damit die in den Leitsätzen postulierten Ziele (siehe Kapitel 5) erreicht werden können, führt der Aktionsplan konkrete räumliche Handlungen auf, die bei der Entwicklung Langnau in die Zukunft wegweisend sein werden.

Weder die Massstabsebene noch der Konkretisierungsgrad oder die Umsetzungsreife dieser «Aktionen» im Raum sind aufeinander abgestimmt. Mit einem Strauss an Ideen soll lediglich skizziert werden, wie die Zielerreichung möglich wird. Alle vorgeschlagenen Massnahmen gilt es in einer nächsten Phase der Planung auf ihre Umsetzbarkeit hin zu überprüfen und zu schärfen.

6.1 Hotspots der Öffentlichkeit

01 Neue Dorfstrasse mit Dorfplatz – Lebensader von Langnau

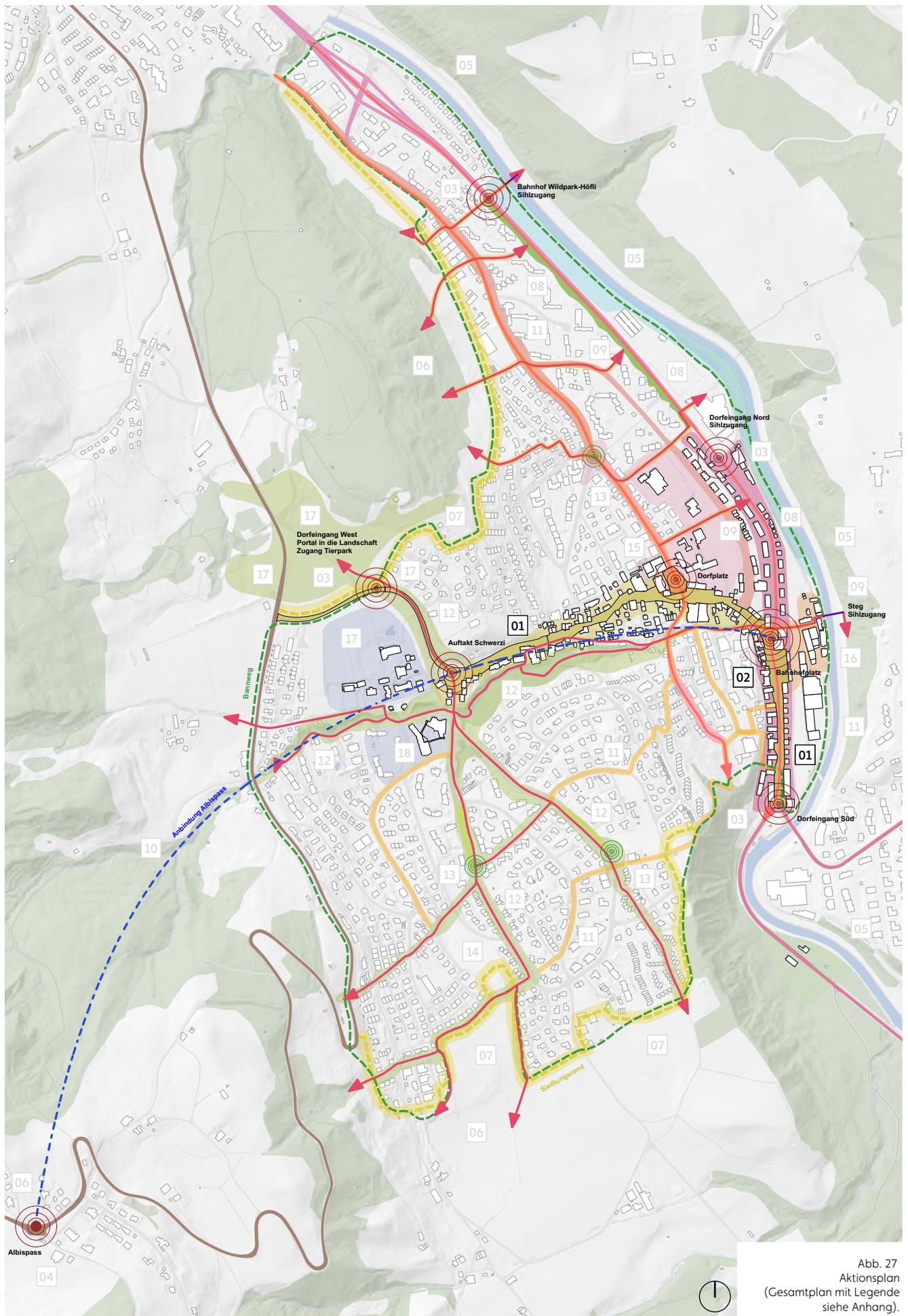
Die Neue Dorfstrasse – darunter wird der gesamte Abschnitt zwischen dem «Auftakt Schwerzi» und dem «Dorfeingang Süd» verstanden – verbindet die höher gelegenen Quartiere im Westen mit dem unteren Ortsteil rund um Bahnhof, Sihlstrasse und Gattiker Knoten. Als zentrale Verbindungsachse stellt sie das aktive Zentrum Langnau dar und hat das Potenzial, diese Rolle künftig noch besser zu übernehmen (Einkauf, Gastronomie, öffentliche Nutzungen, Dienstleistungsangebote, Aufenthalt etc.). Um dies zu erreichen, ist die Konzentration möglichst vieler Nutzungen mit Publikumsverkehr in diesem Raum erforderlich. Eine Reduktion und eine Beruhigung der Verkehrsbelastung ist zu prüfen. Weiter gilt es, einem behutsamen Umgang mit der bestehenden Bausubstanz, einem sorgfältigen Einpassen von Neubauten und einer Fokussierung auf eine hohe Qualität bei der Gestaltung des öffentlichen Raums Beachtung zu schenken.

Der Dorfplatz bildet die eigentliche Mitte. Mit Gemeindeverwaltung, Einkaufsmöglichkeiten und Schule in unmittelbarer Umgebung kommen hier verschiedene Nutzergruppen zusammen, was zur Belebung dieses Ortes beiträgt. Folgerichtig wurde eine Begegnungszone eingerichtet, welche den Fussgängerinnen und Fussgängern den Vortritt erlaubt. Die Aufenthaltsqualität könnte hier noch wesentlich verbessert werden (siehe dazu Schlüsselprojekt, Seite 52).

02 Der Bahnhofplatz

Im unteren Langnau übernimmt der neue Bahnhofplatz eine zentrale Rolle im Siedlungsgefüge: ÖV-Drehscheibe, Ankunftsportal, Verweilort und Nahversorgungspunkt machen diesen Platz zu einem Hotspot des öffentlichen Lebens. In den nächsten Jahren stehen beim Bahnhofplatz grosse Veränderungen an. Einerseits gilt es, die Anforderungen des Behindertengleichstellungsgesetzes zu erfüllen, andererseits ist eine allgemeine Aufwertung und die mittel- bis langfristige Verwendung der (teils inventarisierten) Bahnhofsbauten angezeigt.

In diesem Zusammenhang gilt es, das aktuell beim Kanton laufende Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) für die Aufwertung der Sihltalstrasse vom Bahnhof Wildpark-Höfli bis zum Dorfeingang Süd zu erwähnen. Dieses ist eng auf die Zielsetzungen der Gemeinde Langnau zur Neuen Dorfstrasse, dem Bahnhofplatz und dem Umgang mit den angrenzenden Liegenschaften abzustimmen.



03 Im Dorf ankommen

Die «Eintritte» ins Dorf erfolgen sehr unterschiedlich. Von Süden oder Thalwil her kommend, ist ab dem Gattiker-Knoten eine baulich dichte, urban anmutende Stimmung spürbar. Diese findet beim Bahnhof bzw. der Abzweigung in Richtung oberes Langnau ihren atmosphärischen Höhepunkt.

Während der innere Abschnitt der Sihltalstrasse ab diesem Punkt bis zum Sihl Sports ein noch recht vergleichbares und stimmiges (Innerorts-)bild generiert, gestaltet sich der Abschnitt nördlich des Sihl Sports komplett anders. Die Strasse wird hier vom Verkehr dominiert und lässt kaum Raum für siedlungsorientierte Elemente (Querungen, Interaktion von Bauten und Strassenraum etc.). Sowohl im Rahmen der kantonalen Planung (BGK) als auch bei baulichen Massnahmen im Umfeld der Sihltalstrasse sind die Interventionen immer im Hinblick auf ein Zurückführen des Bildes hin zu einer Innerortsstrasse zu planen.

Der Auftakt Langnaus von Westen erfolgt beinahe spektakulär. Vom Abzweiger der Albispasstrasse Richtung Dorf eröffnet sich der freie Blick gegen Osten und den Kirchhügel. Gegenüber der Kirche befindet sich die Schwerzi, ein für Langnau ebenfalls wichtiger Ort. Dieses landschaftliche Erlebnis bewahrend, sollten alle baulichen Massnahmen – hier zählt auch die allfällige Weiterentwicklung der Schwerzi in Richtung Tierpark Langenberg und damit die abschliessende Ausformulierung dieses Siedlungsrandes dazu – sehr sorgfältig geplant und ausgeführt werden.

04 Der Albispass – Top of Langnau

Langnau geniesst mit dem Albispass eine weit über die Gemeinde ausstrahlende Bedeutung. Als eigentlicher Erholungs-Hotspot ermöglicht dieser Ort hochwertige Landschafts- und Naturerlebnisse und ist zentraler Ausgangsort für Wanderungen und Bikefahrten auf der Albiskette. Vor allem in den Wintermonaten zeigen sich auf dem Pass die Grenzen solcher beliebten Orte.

Mit einer Gesamtplanung könnten die Grundlagen gelegt werden, damit dieser bedeutende Ortsteil Langnaus in eine neue Zukunft geführt werden kann. Hierfür wären die Themen Verkehr, Gastronomie, Erholung, Freiräume, bauliche Weiterentwicklung etc. zu thematisieren und aufeinander abzustimmen.

05 Die wilde Sihl

Die Sihl als Voralpenfluss zeigt in den Schlaufen bei Langnau eindrücklich ihre Dynamik. So formt das Gewässer – nach Realisierung der ökologischen Ersatzmassnahmen unterhalb der Spinnerei künftig noch mehr – einen spannenden Naturraum, den es immer wieder aufs Neue zu entdecken gilt. Mit der Realisierung einer neuen Querung auf Höhe der Bahnunterführung wird die Sihl noch mehr an Langnau angebunden und für die Bevölkerung besser zugänglich gemacht.

Beim rechtsufrigen Prallhang der Sihl handelt es sich um einen ökologisch sehr bedeutenden Bestandteil dieses (wilden) Flussraums. Nicht nur für verschiedene Arten, sondern auch als eigentliches Landschaftserlebnis könnte dieses Ufer noch mehr ins Bewusstsein gerückt werden, indem der Blick darauf bewusst freigehalten wird. Es gilt somit, diesem Anliegen bei künftigen Vorhaben Rechnung zu tragen.

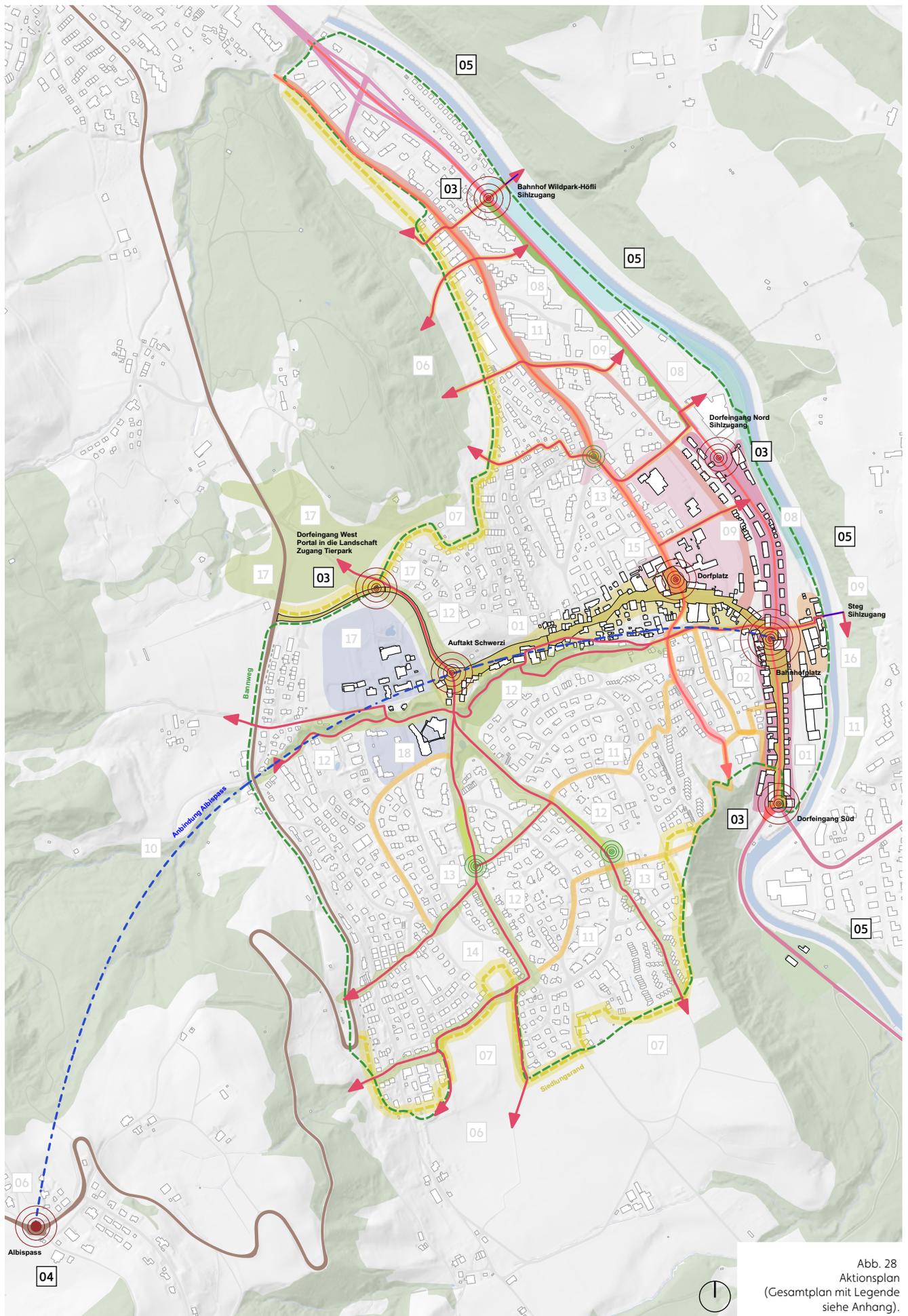


Abb. 28
 Aktionsplan
 (Gesamtplan mit Legende
 siehe Anhang).

6.2 Ränder und Portale

06 Portale in die Landschaft

Komplett umgeben von Landschaft geniesst Langnau das Privileg, aus dem Siedlungsraum innert kürzester Zeit und auf direkten Wegen in diese wertvollen, sehr unterschiedlichen und abwechslungsreichen Natur- und Erholungsräume zu gelangen. Wichtig ist hier, dass die «Portale» in die Landschaft als zentrale Eintrittspunkte eine gewisse Präsenz geniessen und mit niederschweligen Massnahmen akzentuiert werden (Signaletik, Sitzbank etc.).

07 Siedlungsränder

Die Ränder Langnaus sind sehr unterschiedlich. Während der Rand im Süden eine Verzahnung von Bebauung, Freiraum und Nutzung fast ideal ermöglicht – hier gilt es bei neuen Bauungen insbesondere der Durchlässigkeit Beachtung zu schenken – gestalten sich der Rand gegen die Sihl bei der Spinnerei oder der Rand am Albishang aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten (Gewässer bzw. Topografie) eher als hart oder linear. Wieder anders dürfte der Umgang mit der Grenze gegen den Tierpark Langenberg oder beim Gartendörfli sein. Diese Verschiedenartigkeit verlangt ein differenziertes Reagieren.

Mit dem «Siedlungsrandrundweg» erhält Langnau eine weitere Erholungsinfrastruktur, welche die hohe Qualität der siedlungsumgebenden Landschaft noch weiter ins Bewusstsein der Bevölkerung rückt. Mit wenigen Lücken ist dieser Weg bereits heute begehbar und könnte nach Schliessung der fehlenden Wegstücke mit relativ geringem Aufwand zu einem Ganzen komplettiert werden.

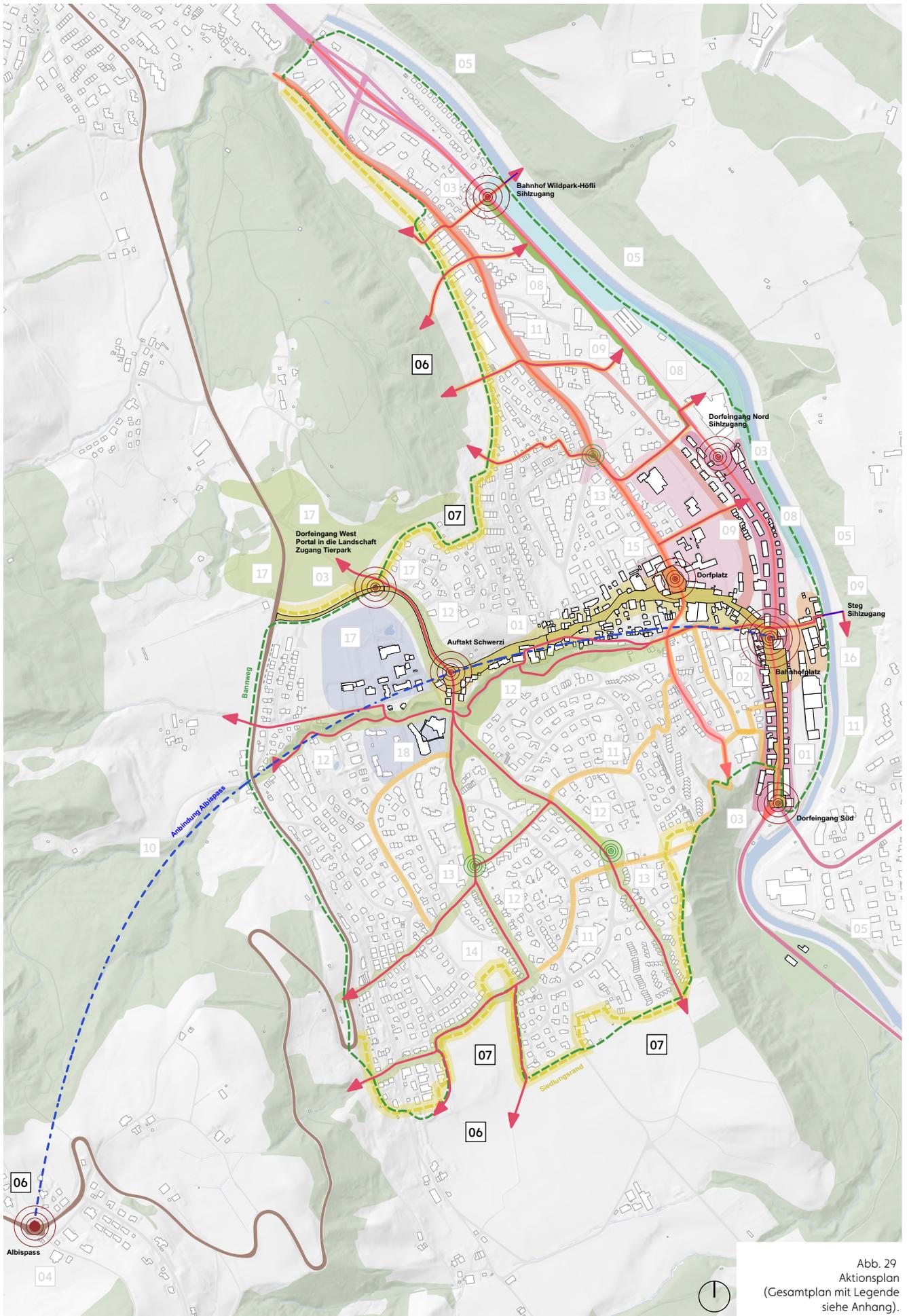


Abb. 29
 Aktionsplan
 (Gesamtplan mit Legende
 siehe Anhang).

6.3 Verbindungen

08 Sihltalstrasse

Beim Tiefbauamt des Kantons Zürich wird aktuell ein Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) für die Aufwertung der Sihltalstrasse vom Bahnhof Wildpark-Höfli bis zum Dorfeingang Süd erarbeitet. Dieses umfasst neben einer Neugestaltung des Strassenraums auch Aussagen zur Situierung der Bauten an der Strasse, der Gestaltung derer Vorbereiche sowie zum künftigen Temporegime. Dabei ist die Anbindung des Teilraums Zelg & Vorder Zelg an die Sihlstrasse (in Bezug auf den motorisierten Verkehr) und an die Höflistrasse (in Bezug auf den öffentlichen Verkehr) zu prüfen. Die Gemeinde Langnau ist eng in diese Arbeiten eingebunden und kann ihre Inputs – vor allem auch aus diesem REK – entsprechend einbringen.

09 Querungen und Brücken

Die talquerenden oder in Falllinie verlaufenden Wegbeziehungen erfordern in Langnau einer erhöhten Aufmerksamkeit. Sie binden die Ortsteile Langnaus auf den verschiedenen Höhenstufen aneinander, ermöglichen kurze Wege und erhöhen so die Qualität des Fusswegnetzes insgesamt. An den jeweiligen Querungen mit den in Talrichtung verlaufenden Wegverbindungen, insbesondere bei der Sihltalstrasse, ist dafür zu sorgen, dass möglichst sichere, angstfreie und bequeme Übergänge möglich sind. In Abstimmung auf das BGK (siehe 08) sind oberirdische Querungen (à-Niveau, Brücken) anzustreben.

10 Die Seilbahn auf den Pass

In einem langfristigen Horizont wäre denkbar, eine Seilbahn-Verbindung vom Bahnhof Langnau-Gattikon über die Schwerzi auf den Albispass zu realisieren. Damit könnte dieser Erholungshotspot ideal mit dem gewachsenen Langnau verknüpft und so dessen Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ideal erreicht werden. Neben dem Üetliberg und der Felsenegg wäre damit auch der Albispass an den Talboden angebunden. Sofern eine solche Lösung nicht oder erst in ferner Zukunft umsetzbar ist, gilt es mindestens die heute mangelhafte ÖV-Qualität zu verbessern.

11 Fusswege und Velorouten

Ein engmaschiges und sicheres Fuss- und Velowegnetz ist die Basis kurzer Wege und hoher Erreichbarkeiten aller Ziele und Quellen im Alltag. Bei allen baulichen Massnahmen gilt es, dieses Netz weiter zu stärken und damit dafür zu sorgen, dass die täglich zurückzulegenden Wege künftig vermehrt wieder zu Fuss oder per Velo zurückgelegt werden. Langnau liegt am Hang. Die stetige Zunahme der Elektromobilität ermöglicht einen vermehrten Einsatz von e-Bikes, um diese Höhen zu überwinden. Eine hindernisfreie und bequeme Infrastruktur soll diesen Trend antizipieren. Dies beinhaltet die Gestaltung von attraktiven Wegverbindungen sowie die Integration der erforderlichen Infrastruktur für das Abstellen, Aufladen, Verleih, Wartung etc.

Im Zusammenhang mit der neuen Wegführung entlang der Sihl wird künftig die Veloroute direkt durch das Spinnerei-Areal geführt. Direkt an der Sihl verläuft nur noch ein (unbefestigter) Fussweg. Neben dieser kleinräumigen Anpassung gilt es auch zu schärfen, wo künftig die Veloschnellroute in Talrichtung verlaufen wird. Entsprechende Abklärungen sind im Gang.

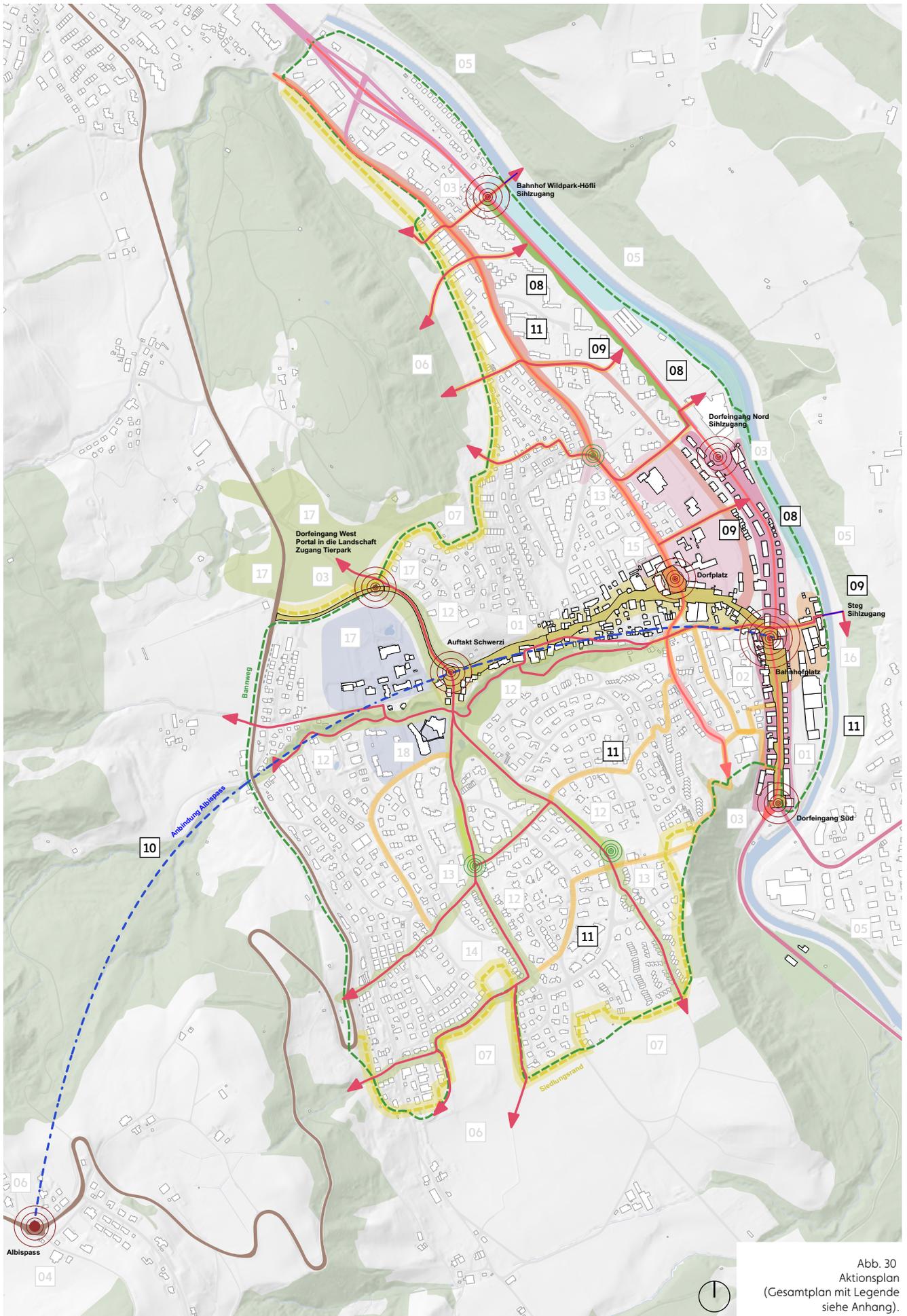


Abb. 30
 Aktionsplan
 (Gesamtplan mit Legende
 siehe Anhang).

6.4 Freiräume in der Siedlung

12 Dorfbach und grüne Linsen

Der Dorfbach durchquert Langnau von West nach Ost und mündet im Spinnerei-Areal in die Sihl. Er trägt mit seinem begleitenden Waldsaum erheblich zur inneren Freiraumqualität Langnaus bei.

Entlang der Sihlwald- und der Unterrennggstrasse sorgen grosszügig konzipierte «grüne Linsen» ebenfalls für eine angenehme Atmosphäre innerhalb der Siedlung. Solche «inneren Werte» gilt es weiterhin zu fördern und damit die Qualität der Siedlung auch hinsichtlich eines angenehmen Mikroklimas zu bewahren.

13 Subzentren und Verweilorte

An Querungspunkten des Fuss- und Velowegnetzes bietet sich die Möglichkeit, eine Aufwertung für das Verweilen zu erzielen. Seien dies Baumpflanzungen, ein Brunnen, Sitzgelegenheiten oder Spielmöglichkeiten, mit teils nur kleineren Interventionen könnte die Qualität für den Aufenthalt an solchen Orientierungspunkten deutlich verbessert werden. Ob ältere Personen, die gerne ihren Spaziergang mit einer Pause unterbrechen oder Jugendliche und Kinder, die hier die öffentlichen Angebote nutzen, die Nachfrage nach solchen Verweilorten ist gegeben und deren Realisierung im öffentlichen Raum ohne grössere Investitionen machbar.

Es wäre denkbar, wenn bei der Verzweigung Hintere Grundstrasse - Höflistrasse noch weitere Angebote wie z. B. ein Kiosk, eine Kaffeebar, ein paar Tische im Freien, ein öffentliches WC oder dergleichen die Situation ergänzen. Zusammen mit dem Migros Supermarkt in direkter Nachbarschaft könnte so an dieser Schnittstelle der Quartierverbindungen ein kleines Subzentrum entstehen.

14 Langmooskuppe

Die Langmooskuppe, ein im Siedlungsgebiet liegender Freiraum, ermöglicht einerseits die (unverbaute) Aussicht gegen Osten, andererseits ermöglicht sie das Hineingreifen der Landschaft in die Siedlung. Dies soll auch künftig so sein. Im Sinne einer Aufwertung könnten Sitzmöglichkeiten diesen Aussichtspunkt noch etwas mehr in Wert setzen. Weiter ist darauf hinzuwirken, dass die Hochspannungsleitung in Zukunft nicht mehr in diesem Raum verläuft.

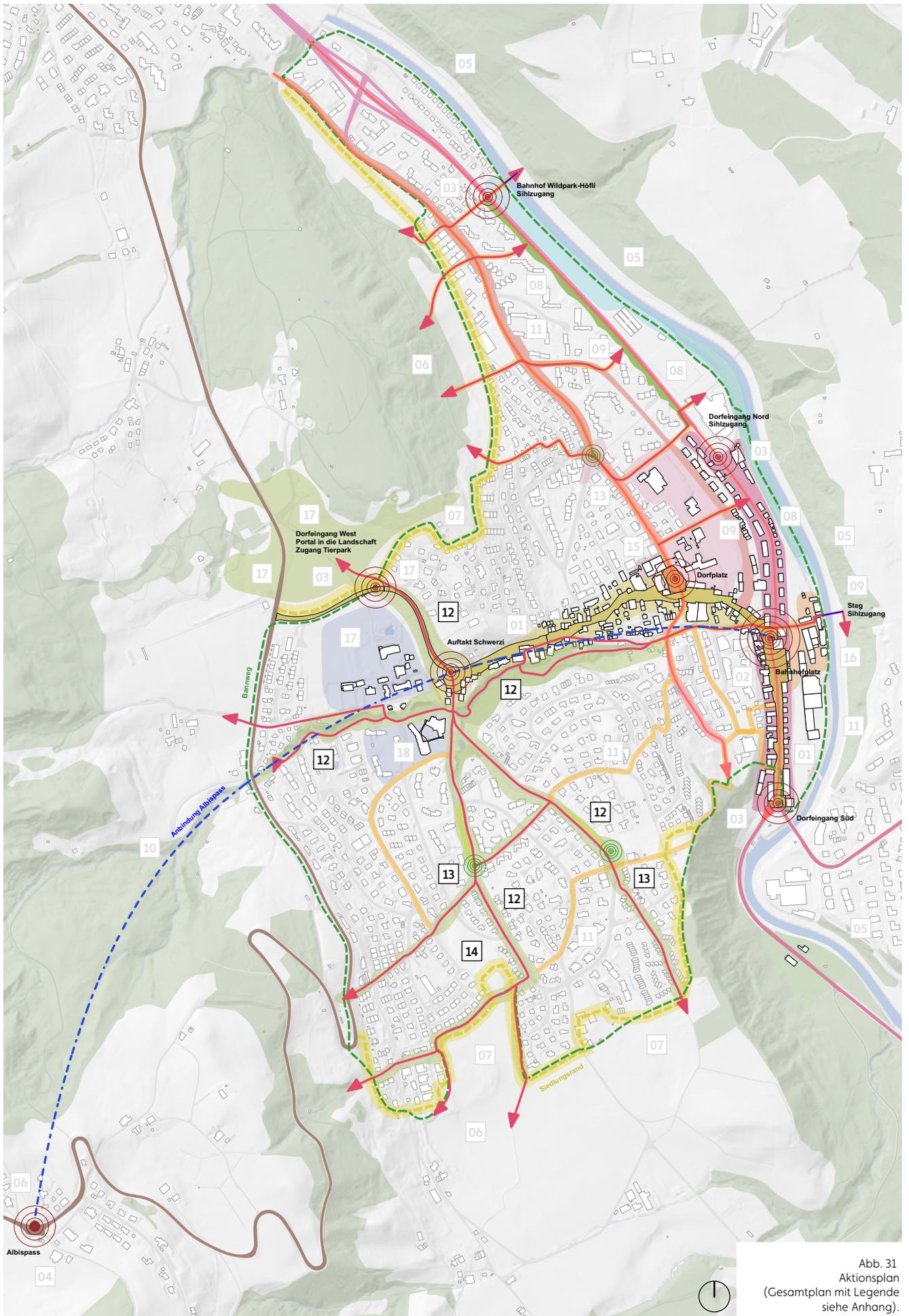


Abb. 31
 Aktionsplan
 (Gesamtplan mit Legende
 siehe Anhang).

6.5 Schlüsselareale

15 Der Dorfplatz

Der Dorfplatz bildet die eigentliche Mitte Langnaus. Mit Gemeindeverwaltung, Einkaufsmöglichkeiten und Schule in nächster Umgebung kommen hier verschiedene Nutzergruppen zusammen, was zu einer gewissen Belebung dieses Ortes beiträgt. Folgerichtig wurde eine Begegnungszone eingerichtet, welche ein tiefes Tempo vorgibt (Tempo 20) und den Fussgängerinnen und Fussgängern den Vortritt erlaubt.

Leider erfolgt die Ausrichtung der Öffentlichkeit in den angrenzenden Erdgeschossen noch nicht konsequent auf den Platz, was zur Folge hat, dass eher (abweisende) Rückfassaden und Erschliessungs- und Sockelsituationen das Bild prägen.

Mit wenigen Interventionen könnte hier eine deutliche Aufwertung erzielt werden. Wenige Bänke, Bäume oder andere Beschattungselemente, chaussierte Bereiche, ein Brunnen oder dergleichen würden die Aufenthaltsqualität bereits massiv beeinflussen und damit die Situation in Richtung eines belebteren Ortes verbessern.

In diesem Sinne stellt die Entwicklungsstudie Gemeindehausareal als Teil des vom Gemeinderat und der Schulpflege erarbeiteten Entwicklungskonzepts Unterdorf (2021) einen integralen Schritt in der Neubelebung des zentralen Dorfplatzes dar. Ihre Ergebnisse bilden eine wichtige Grundlage für Aufwertungsinterventionen, die im weiteren Prozess folgen müssen.

16 Die Spinnerei

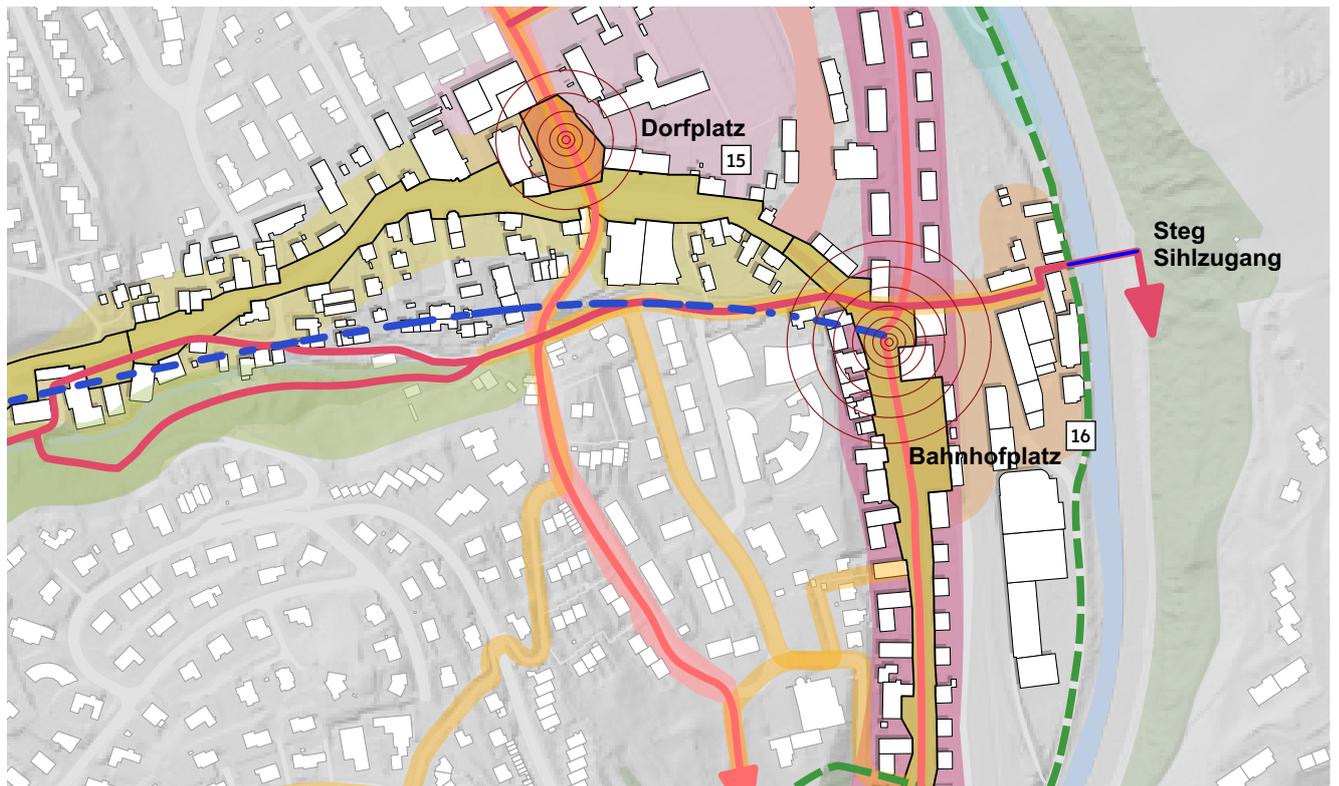
Das Spinnerei-Areal an der Sihl genießt über Langnau hinaus an Bekanntheit. Mit seinen Bauten aus der Zeit der Industrialisierung zeugt es noch immer vom arbeitenden Langnau, wenngleich heute die Nutzungen anders sind. Gewerbe, Dienstleistungen, Gastronomie und Kultur finden hier attraktive Bedingungen und die Patina des Vergangenen verleiht dem Ort weiterhin seinen besonderen Charme.

Die Spinnerei dürfte in naher Zukunft einigen Veränderungen unterworfen sein. Einerseits stehen Sanierungen an Bestandesbauten an, andererseits ermöglicht ein Nachverdichtungspotenzial zusätzliche Nutzungen auf diesem bestens erschlossenen Areal. Im Zusammenhang mit angepassten Wegführungen und einer neuen Fussgängerbrücke über die Sihl dürfte das Areal künftig noch mehr in den Fokus der Öffentlichkeit gelangen. Dies bietet die grosse Chance, die Spinnerei mit ihrem einzigartigen Erbe noch besser an das westlich gelegene Zentrum Langnaus mit Neuer Dorfstrasse und Bahnhofplatz anzubinden – die Spinnerei als kulturelles Highlight und selbstverständlicher Teil der Gemeinde.



Abb. 32
Der Dorfplatz.

Abb. 33
Der Dorfplatz und das
Spinnerei-Areal an
der Sihl.



17 Schwerzi und der Tierpark

Mit der Schule Wolfgraben und dem Gemeindesaal konzentrieren sich in der Schwerzi bedeutende öffentliche Nutzungen. Die offene Landschaft und die geneigte Topografie eröffnen wichtige Sichtbezüge auf die gegenüberliegende Kirche und das gebaute Langnau rückt hier, vom Albis oder von Adliswil her kommend, erstmals in den Fokus. Innerhalb oder direkt angrenzend an die öffentlichen Bereiche sowie nördlich der Schwerzistrasse (Reservezone) besteht noch ein gewisses Potenzial für eine bauliche Weiterentwicklung. Hier wäre zu diskutieren, wie eine solche erfolgen könnte und welche ortsbaulichen Kriterien diese steuern sollten.

Die Weiterentwicklung der Schwerzi steht in engem Zusammenhang mit dem hier geplanten neuen Auftritt des Tierparks Langenberg, welcher den Dorfeingang und damit den Auftritt Langnau an dieser Stelle sehr prägt. Es ist geplant, beim Dorfeingang West einen neuen Ankunfts- und Infrastrukturort (Toiletten, Parkierung, Infotafeln etc.) zu etablieren, der auch eine Bushaltestelle mit direkter Anbindung nach Adliswil umfassen soll. Weiter ist eine Klärung der Erschliessung und Parkierung angezeigt (dezentral verstreute Parkieranlagen), was wiederum Chancen für eine räumliche Klärung eröffnet.

In einem nächsten Schritt ist somit zu diskutieren, wie all diese Anforderungen aufeinander abgestimmt und mit dem Ziel einer überzeugenden räumlichen Antwort hinsichtlich der Themen Bebauung, Freiraum und Erschliessung miteinander verknüpft werden können. Mittels einer koordinierten Planung dürften so auch schlüssige Antworten auf die weiterhin offene Frage des Umgangs mit der Reservezone – diese liegt innerhalb des Dreiecks, gebildet aus Albis-, Schwerzi- und Wildparkstrasse (siehe Abb. 34) – gefunden werden.

18 Schwerzi und das Wohnen im Alter

Eingebettet zwischen dem Wohn- und Pflegezentrum Sonnegg, dem Projekt Wohnen im Alter Wolfgrabenstrasse und der künftigen Überbauung Wohnen im Alter Langmoos, ist der Gesamttraum Schwerzi und Nord Langmoos von grosser Bedeutung für Langnau. Der Freiraum um diesen Nutzungscluster eröffnet Möglichkeiten, einen Begegnungsort zu fördern. Um dies zu unterstützen, ist die Verbindung der Überbauungen Wohnen im Alter südlich – zum Beispiel mit einer Brücke über den Dorfbach – mit der Schwerzi und deren öffentlich relevanten Nutzungen nördlich zu prüfen.



Abb. 34
Die Schwerzi als
öffentlicher Ort und
Eingangsportal von
Langnau.



Abb. 35
Das Wohn- und
Pflegezentrum Sonnegg,
oben und unten. (Bild:
sonnegg-langnau.ch)

7 Umsetzung

7.1 Stellenwert des REK

Die Gemeinden im Kanton Zürich sind angehalten, ihre räumliche Zukunft auf eine Siedlungsentwicklung nach innen auszurichten. Zudem gilt es, alle raumrelevanten Handlungen aufeinander abzustimmen und die in verschiedenen Quartieren anstehende Siedlungserneuerung nach qualitativen Kriterien durchzuführen. Das vorliegende räumliche Entwicklungskonzept (REK) bildet dazu die Grundlage.

Im Sinne eines strategischen Instruments formuliert der Gemeinderat im REK neben einem Zielbild für Langnau zu verschiedenen Themen auch Leitsätze und Handlungsanweisungen, die als Guideline für die Umsetzung dienen. Diese erfolgt einerseits in den nun zu erarbeitenden formellen Planungsinstrumenten, andererseits können die im REK gewonnenen Erkenntnisse bereits in laufende Planungen eingebunden werden.

7.2 Planerische Umsetzung

Die im REK formulierten Inhalte gilt es nun, in den formellen Planungsinstrumenten der Richt- und Nutzungsplanung umzusetzen (siehe Abb. 35).

Kommunale Richtplanung

Der Richtplan ist wie das REK behördenverbindlich. Er wird von der Gemeindeversammlung festgesetzt und bedarf der Genehmigung der Baudirektion des Kantons Zürich. Zusammen mit den Richtplänen des Kantons und der Region stehen diese drei, sich sinnvoll ergänzenden Planungsinstrumente gemeinsam für die Steuerung der Raumentwicklung.

Kommunale Nutzungsplanung

Die kommunale Nutzungsplanung wird von der Gemeindeversammlung festgesetzt und von der Baudirektion genehmigt. Die Bau- und Zonenordnung (BZO) regelt die Überbaubarkeit und die Nutzweise der Grundstücke und setzt sich aus den Vorschriften (Bau- und Nutzungsvorschriften) sowie einer dazugehörigen Karte (Zonenplan) zusammen. Die kommunale Nutzungsplanung ist ein grundeigentümerverbindliches Instrument.

Abb. 36
Das REK als konzeptionelle Basis der Richt- und Nutzungsplanung.



Mitwirkung Richt- und Nutzungsplanung

Gemäss § 7 des Zürcher Planungs- und Baugesetzes (PBG) sind sowohl die Inhalte der Richt- als auch jene der Nutzungsplanung öffentlich aufzulegen. Jedermann erhält somit die Gelegenheit, sich zu den Planinhalten zu äussern und allfällige Einwendungen gegen die Festlegungen zu machen.

Die Gemeinde Langnau wird darüber hinaus in beiden Planungsphasen wiederum Informations- oder Partizipationsveranstaltungen durchführen sowie in geeigneter Form über den Fortschritt und die Inhalte der Planungen informieren.

Neben diesen öffentlichen Veranstaltungen werden der Ortsplanungsausschuss die Planungen näher begleiten sowie in geeigneten Gefässen Vertreterinnen und Vertreter aller lokalen Parteien, Gewerbetreibende, kirchliche Institutionen, lokale Vereine und kulturelle Organisationen in die Erarbeitung eingebunden.

7.3 Qualitätssicherung

Sowohl die im Aktionsplan vorgeschlagenen Massnahmen und Schlüsselprojekte als auch die bei der anstehenden Umsetzung zu fällenden Entscheide stehen unter dem Fokus eines qualifizierten Umgangs mit dem Bestehenden sowie dem Ziel einer hohen Qualität bei neu Gebautem. Dies gilt auf allen Ebenen. Sowohl inhaltlich wie auch beim bevorstehenden Planungsprozess soll immer reflektiert werden, was für gebaute Resultate letztlich aufgrund der gefällten Entscheide resultieren können.

Im vorliegenden REK wurde diesem Aspekt dadurch Rechnung getragen, dass ein interdisziplinäres Team die Inhalte erarbeitete und ein intensiver Austausch mit den Vertretern der Gemeinde Langnau erfolgte. In verschiedenen Diskussionen konnte auch immer wieder die Qualitätsdiskussion geführt werden, was sich letztlich im Produkt und den formulierten Empfehlungen niederschlug. Es wird wichtig sein, diesen Dialog auch bei den Folgeprodukten Richt- und Nutzungsplanung weiterzuführen.