



langnau am albis

Teilrevision Nutzungsplanung

Informationsveranstaltung vom 17. November 2025

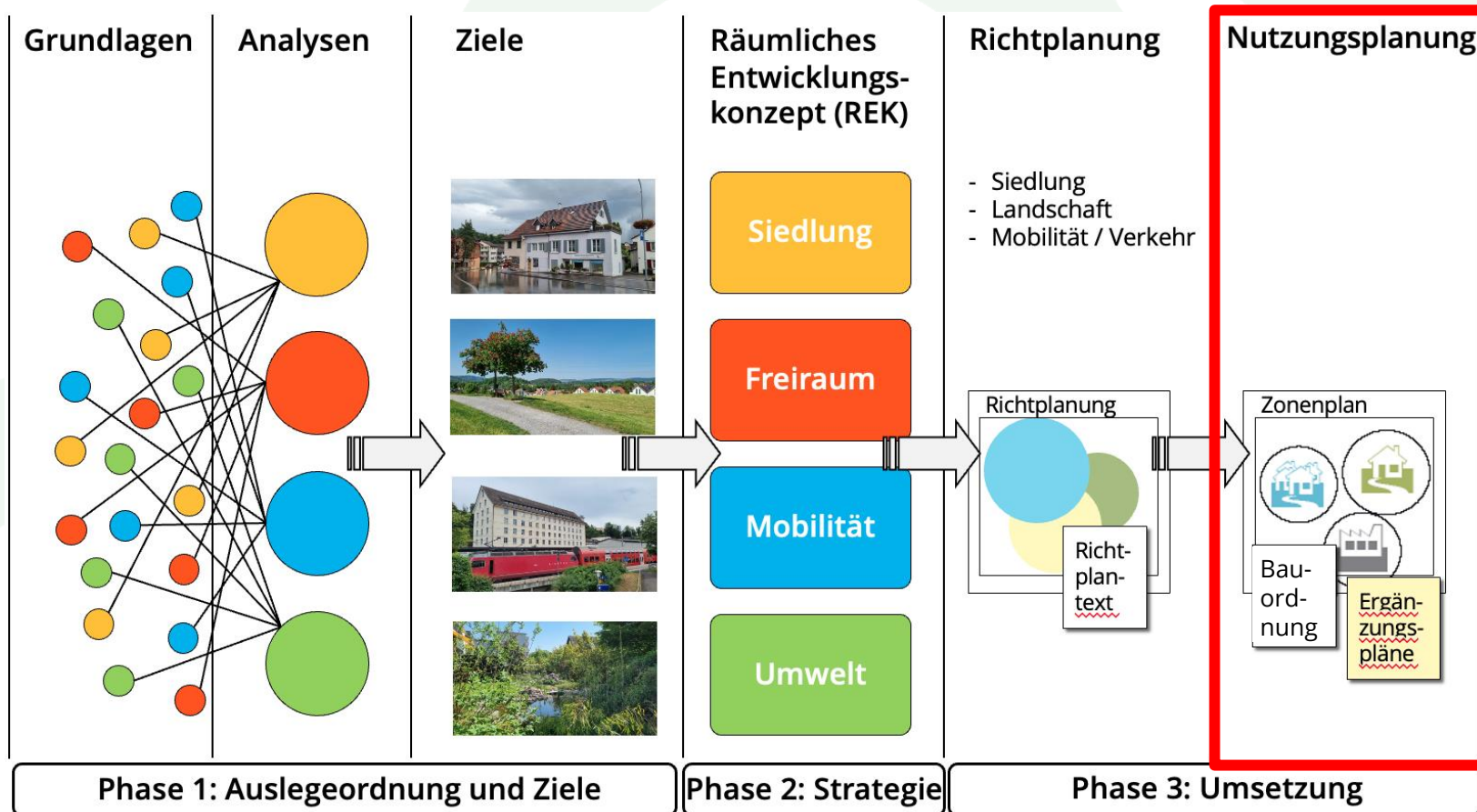


Agenda

Zeit	Thema	Referent
19.30 Uhr	Begrüssung und Einleitung	Reto Grau
19.35 Uhr	Bisheriger Planungsprozess	Lorenz Rey
19.40 Uhr	Nutzungsplanung	David Frey, Suter von Känel Wild
20.10 Uhr	Zentrumsplanung	Dieter Zumsteg, Planwerkstadt
20.35 Uhr	Fragerunde	Reto Grau
	Abschluss und Überleitung zum Apéro	Reto Grau

**Fragen bitte
am Schluss**

Planungsprozess



Beteiligte

Ortsplanungsausschuss:
Reto Grau, Lorenz Rey, Beat Husi, Urs Waser

REK: Planwerkstadt, Ken Architekten, Studio Vulkan

Richtplanung: Planwerkstadt

Nutzungsplanung:
Suter von Känel Wild, Planwerkstadt

2021 - 2022

2023-2025 2024-2027

Nutzungsplanung und Zentrumsplanung

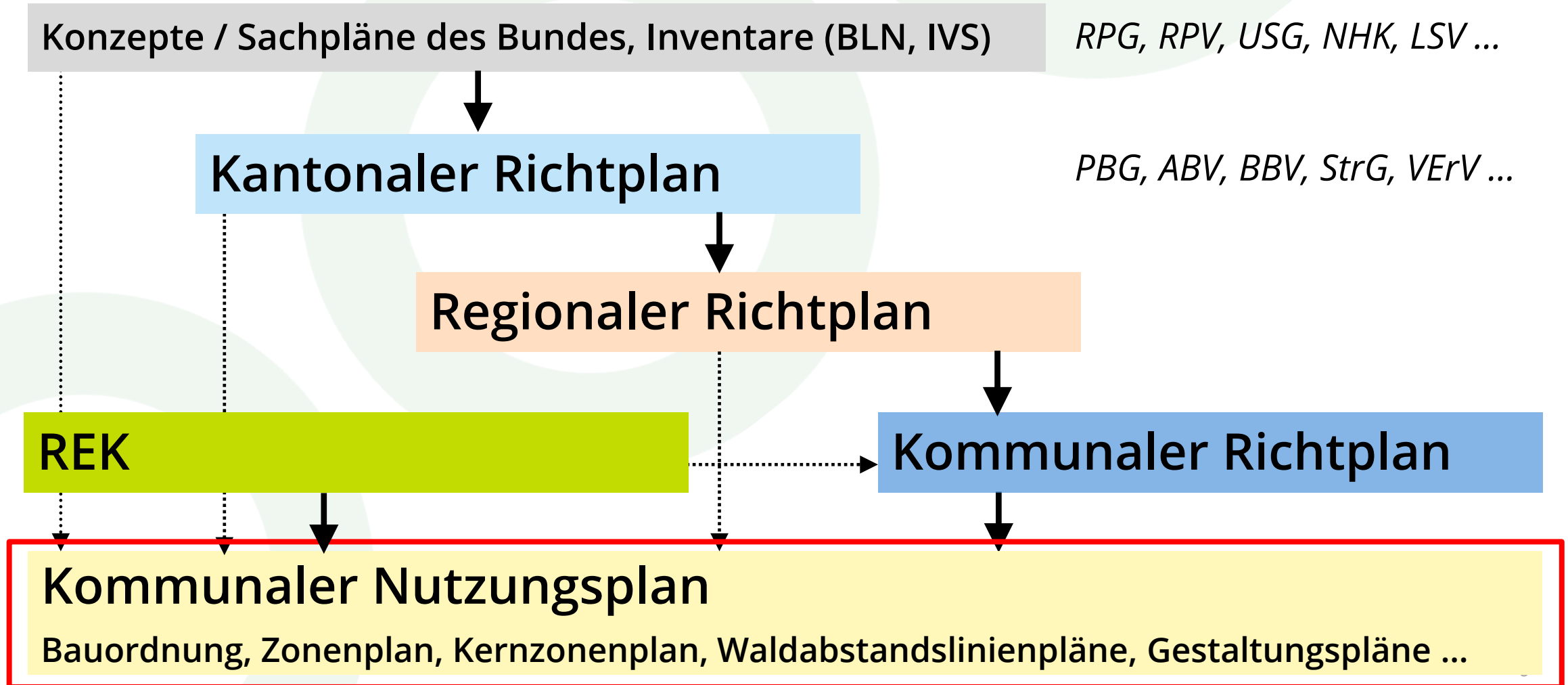
1. Ausgangslage und Rahmenbedingungen
2. Bestandteile der Nutzungsplanung
3. Wichtige Revisionsinhalte
 - Wichtigste Anpassungen Bauordnung
 - Wichtigste Anpassungen Zonenplan
 - Wichtigste Anpassungen Ergänzungspläne
4. Zentrumsplanung



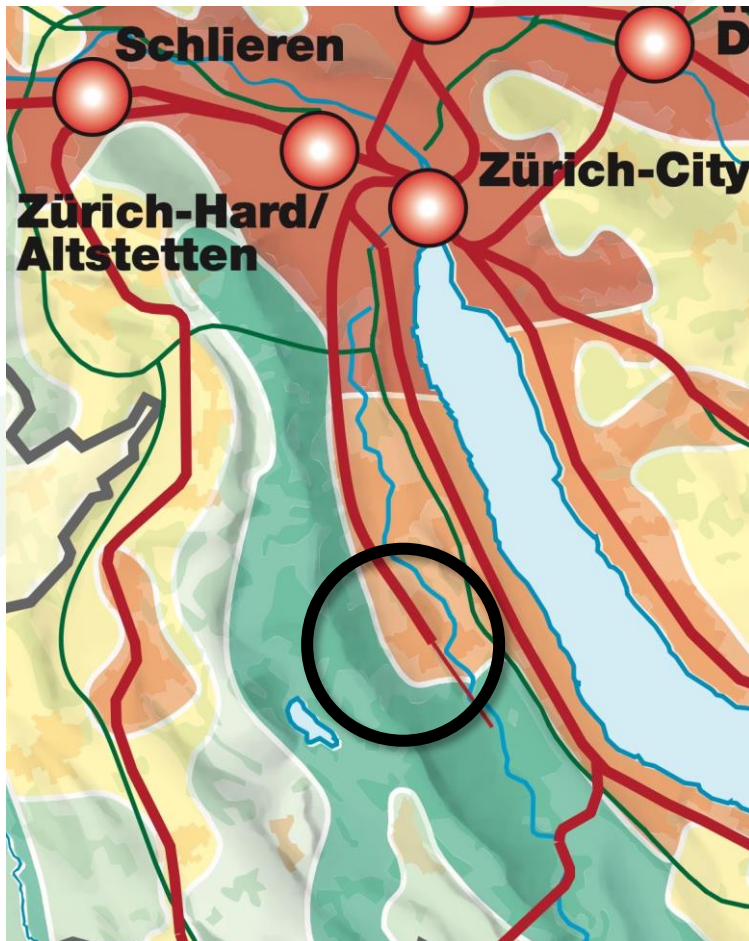
1. Ausgangslage und Rahmenbedingungen



Planungssystem CH



Kantonales Raumordnungskonzept



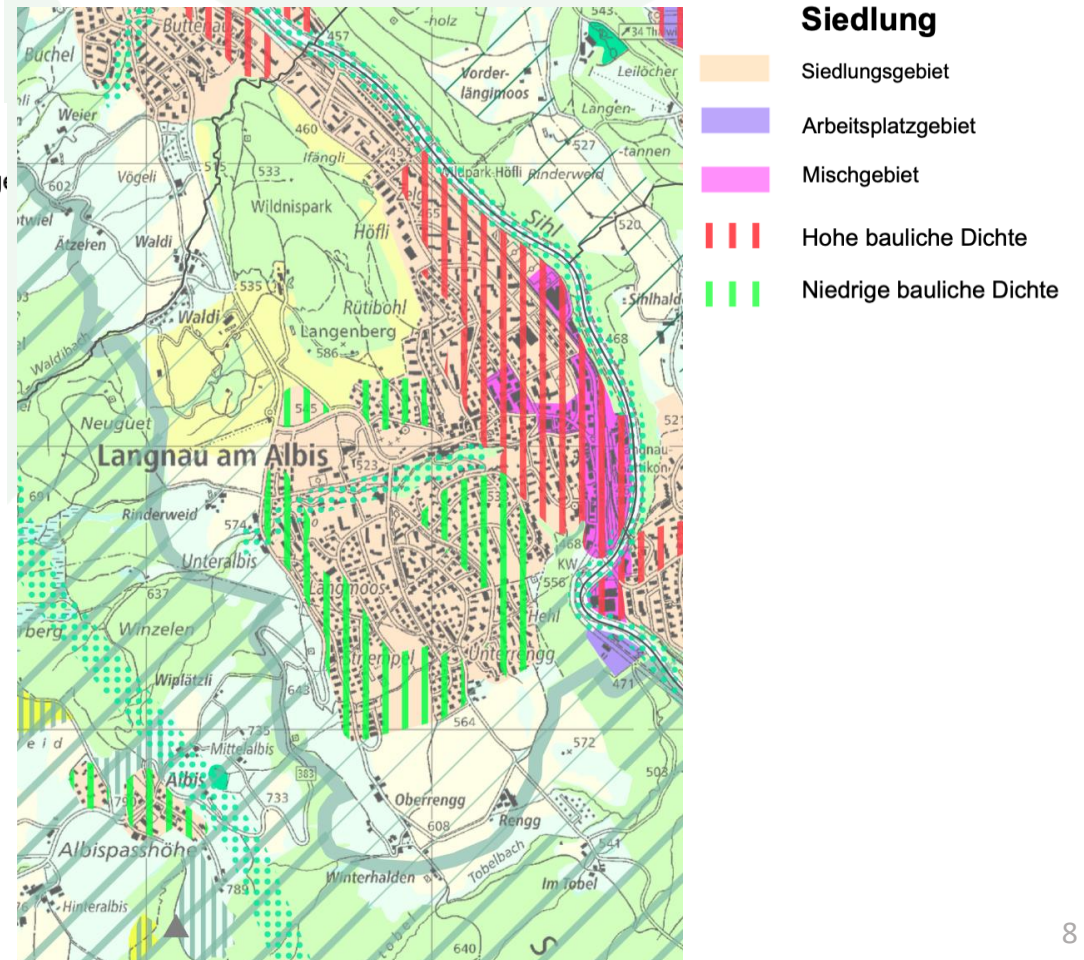
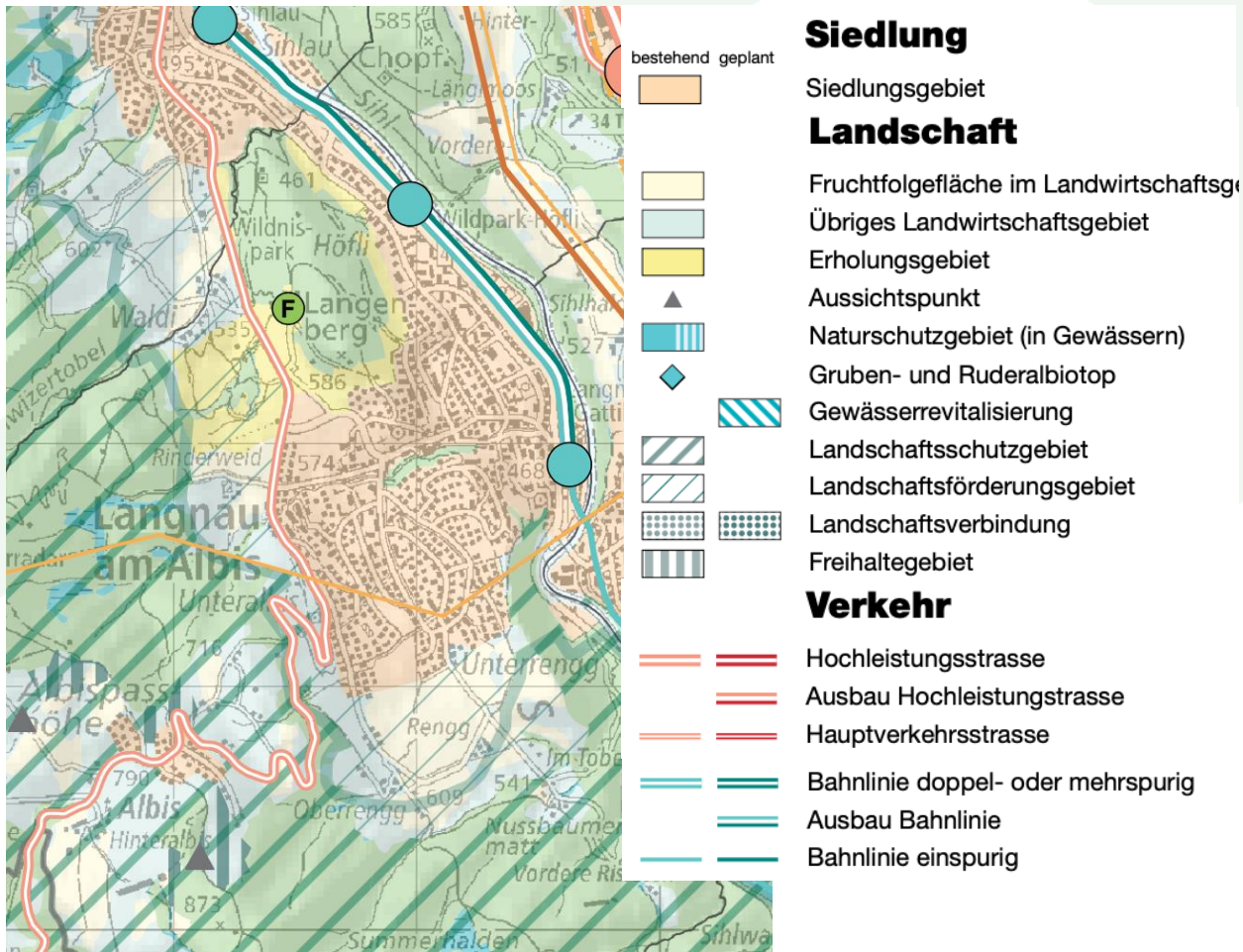
Ziel gemäss Richtplan: Entwicklung zu 80% in Stadtlandschaft und urbaner Wohnlandschaft, 20% in übrigen Handlungsräumen

	Stadtlandschaft
	urbane Wohnlandschaft
	Landschaft unter Druck
	Kulturlandschaft
	Naturlandschaft

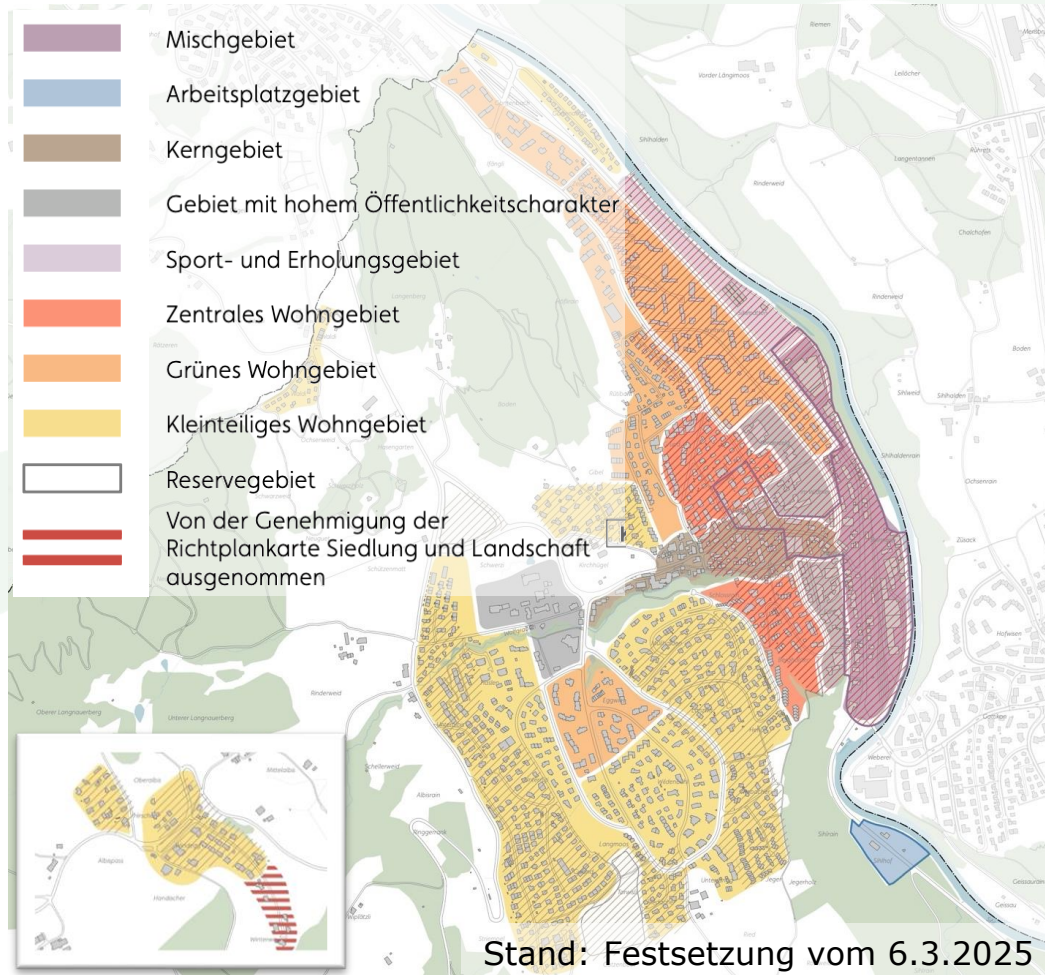
Für Langnau am Albis gilt unter anderem:

- Siedlungen unter Wahrung hoher Wohnqualität nach innen entwickeln
- Potenziale in bereits überbauten Bauzonen ... sowie im Bahnhofsumfeld aktivieren und erhöhen
- Sozialräumliche Durchmischung fördern
- Arbeitsplätze erhalten
- Klare Siedlungsränder erhalten und Übergänge zur offenen Landschaft gestalten
- Angebot im öffentlichen Verkehr zur Bewältigung des Verkehrsaufkommens verdichten

Kantonaler und regionaler Richtplan



Kommunaler Richtplan



Festlegungen Siedlung, Landschaft, Verkehr

Beispiel strategisches Ziel Siedlung:

«Ein attraktives Wohnumfeld für Jung und Alt in allen Preissegmenten ... ermöglichen eine hohe Lebensqualität für Bevölkerung und Wirtschaft.»



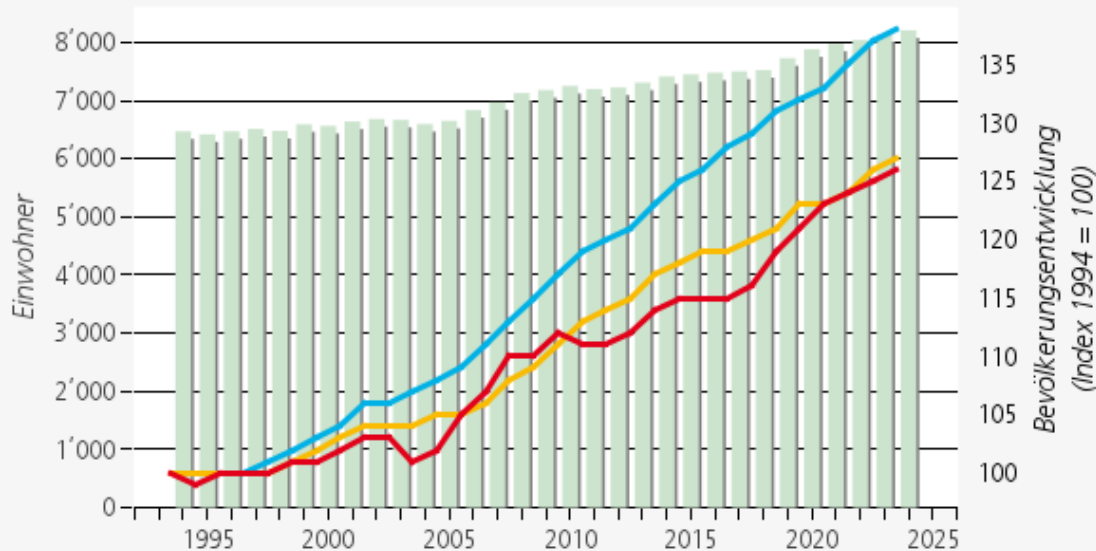
Umsetzung auf Stufe BZO:

Förderung von preisgünstigem Wohnraum mittels Sonderbauvorschriften

Statistische Grundlagen

Gemeinde Langnau am Albis

Bevölkerungsentwicklung 1994 – 2024



Einwohner

Langnau am Albis

Bevölkerungsentwicklung

Langnau am Albis

Region Zimmerberg

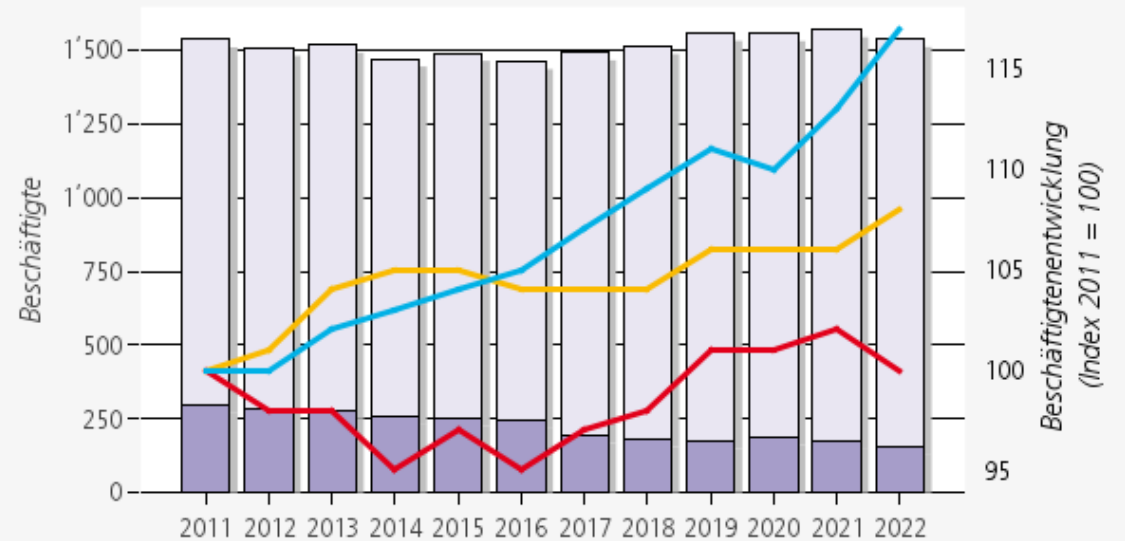
Kanton Zürich

Quelle: Statistisches Amt, Kt. ZH

© Amt für Raumentwicklung, Kanton Zürich

Gemeinde Langnau am Albis

Beschäftigtentwicklung 2011 – 2022



Beschäftigte

2. Sektor

3. Sektor

Beschäftigtenentwicklung

Gemeinde Langnau am Albis

Region Zimmerberg

Kanton Zürich

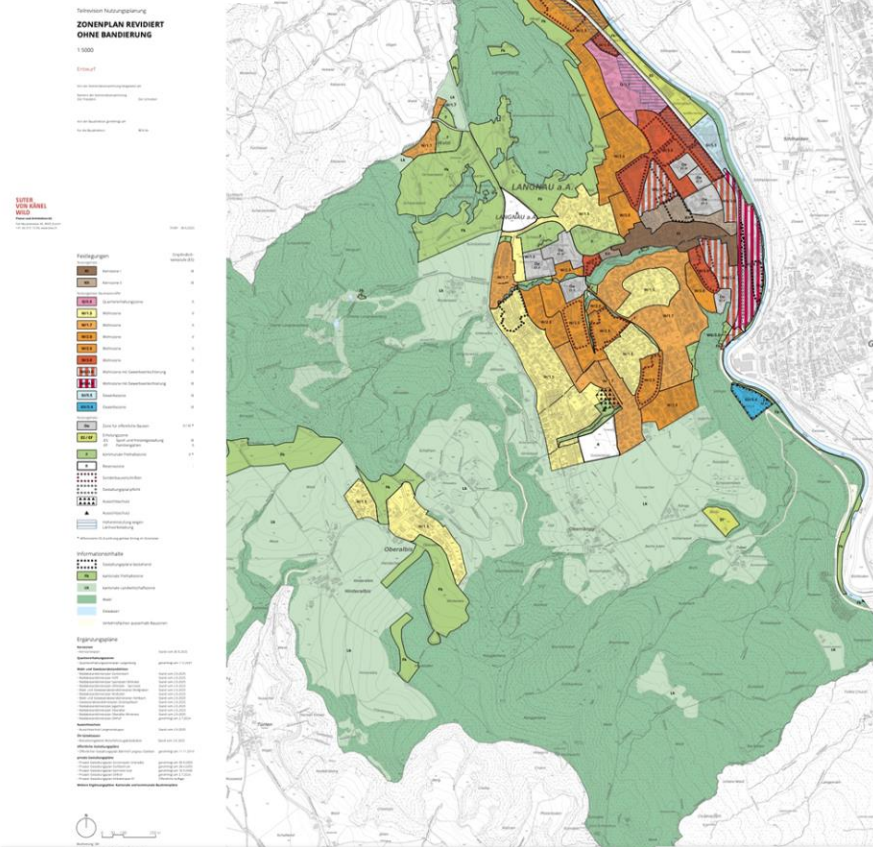
Quelle: BFS, Neuchâtel (STATENT)

© Amt für Raumentwicklung, Kanton Zürich

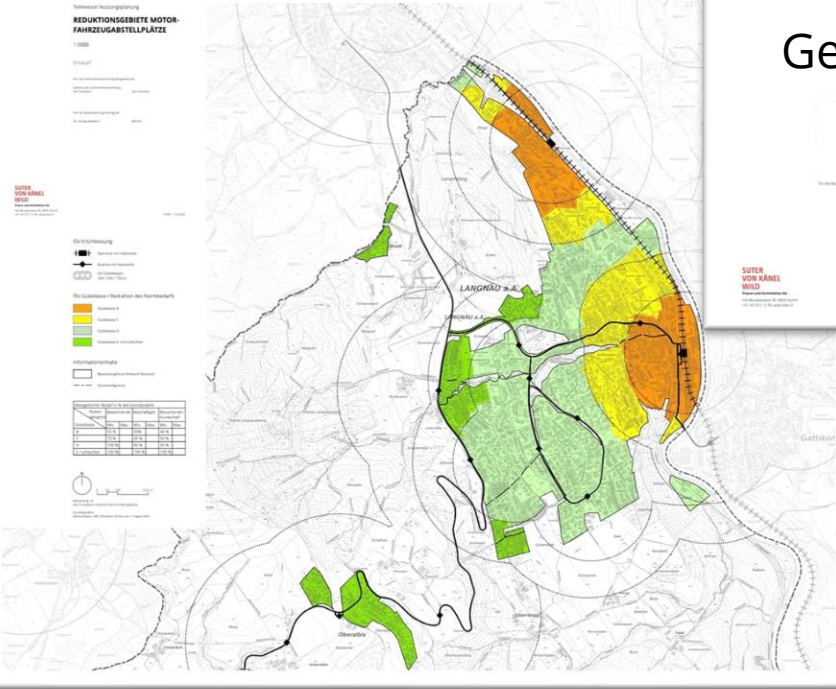


2. Bestandteile der Nutzungsplanung

Zonenplan



Reduktionsgebiete PP

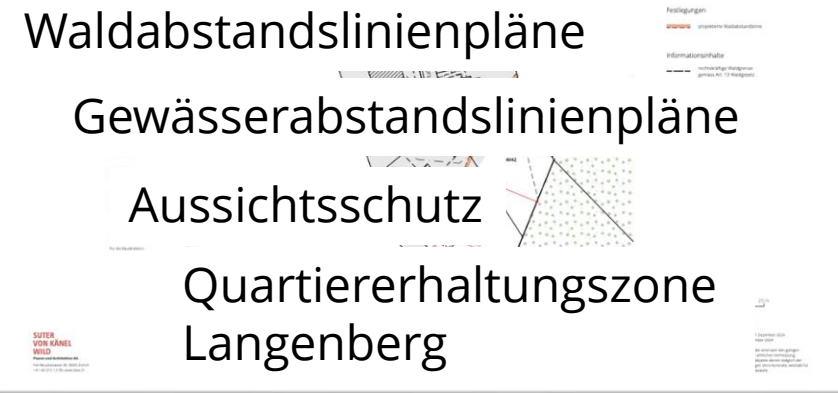


Waldabstandslinienpläne

Gewässerabstandslinienpläne

Aussichtsschutz

Quartiererhaltungszone Langenberg



Planungsbericht

Teilrevision Nutzungsplanung
ERLÄUTERNDER BERICHT
GEMÄSS ART. 47 RPV
Entwurf zur Mitwirkung



Verordnung zur günstigen W

SUTER
VON KÄNEL
WILD
Planer und Architekten AG
Hauptquartier: 8000 Zürich
und 8010 St. Gallen, Schweiz
SWR | 4.11.2025

Bauordnung

Kanton Zürich
Gemeinde Langnau am Albis

Revision Nutzungsplanung
BAUORDNUNG
Synoptische Darstellung
Mit Änderungen gegenüber Entwurf vom 5.3.2025 in blau

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am
Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident: _____ Der Schreiber: _____

Von der Bauabteilung genehmigt am _____
Für die Bauabteilung: _____ BSW-Nr. _____

SUTER
VON KÄNEL
WILD
Planer und Architekten AG
Hauptquartier: 8000 Zürich
und 8010 St. Gallen, Schweiz
31091 - 274.2025

Ergänzungsplan Zentrumszone

Revision Nutzungsplanung
Ergänzungsplan Zentrumszone
Situationsplan, 1:1'000

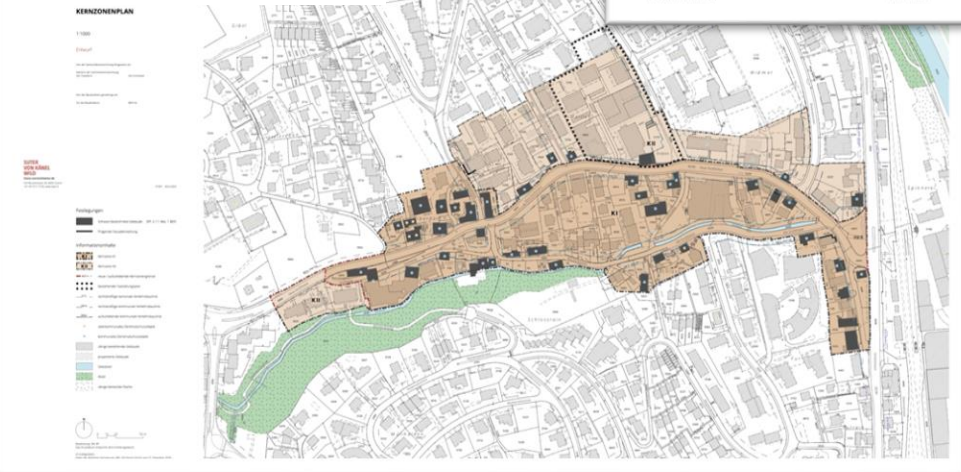
Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am _____
Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident: _____ Der Schreiber: _____

Von der Bauabteilung der Kantone Zürich genehmigt am _____
Für die Bauabteilung: _____ BSW-Nr. _____
Einführung (Ordnung Nr. August 2025)

Informationen:
- Bereichs- und Gestaltungsrand (Zustimmung des Verwalters)
- Hochwassergebiet
- Aufzufüllende Bestände (des Verwalters)
- Aufzufüllende Bestände (des Verwalters)
- Personen-Gestaltungsgeschäft
- Personen-Gestaltungsgeschäft
- Info
- Gebäude

Kernzonenplan





3. Wichtige Revisionsinhalte: Bauordnung

Bauordnung: Wichtigste Anpassungen

- Einführung Baubegriffe gemäss IVHB
- Neue Bestimmungen zu Zentrumszonen
- Förderung Innenentwicklung in Einfamilienhausquartieren
- Sonderbauvorschriften zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum und zur nachhaltigen Siedlungserneuerung
- Überarbeitung Parkierungsvorschriften
- Neue Bestimmungen zur Förderung der Siedlungsökologie

Gültige Fassung						Neue Fassung						Bemerkungen / Anpassung / Hinweise		
3 WOHNZONEN						5 WOHNZONEN								
3.1 Grundmasse für Hauptgebäude						5.1 Grundmasse für Hauptgebäude								
Zone		W/1.5	W/1.7	W/2.0	W/2.5	W/3.0	Zone		W/1.5	W/1.7	W/2.0	W/2.5	W/3.0	
- Baumassenziffer		1.5	1.7	2.0	2.5	3.0	- Baumassenziffer		1.5	1.7	2.0	2.5	3.0	
- Gebäudehöhe	max. m	4.5	7.5	7.5	7.5	10.5	- Fassadenhöhe ¹ Gebäudehöhe	max. m	4.5	7.5	7.5	7.5	10.5	Anpassung an die Begriffe der IVHB

Baubegriffe gemäss IVHB

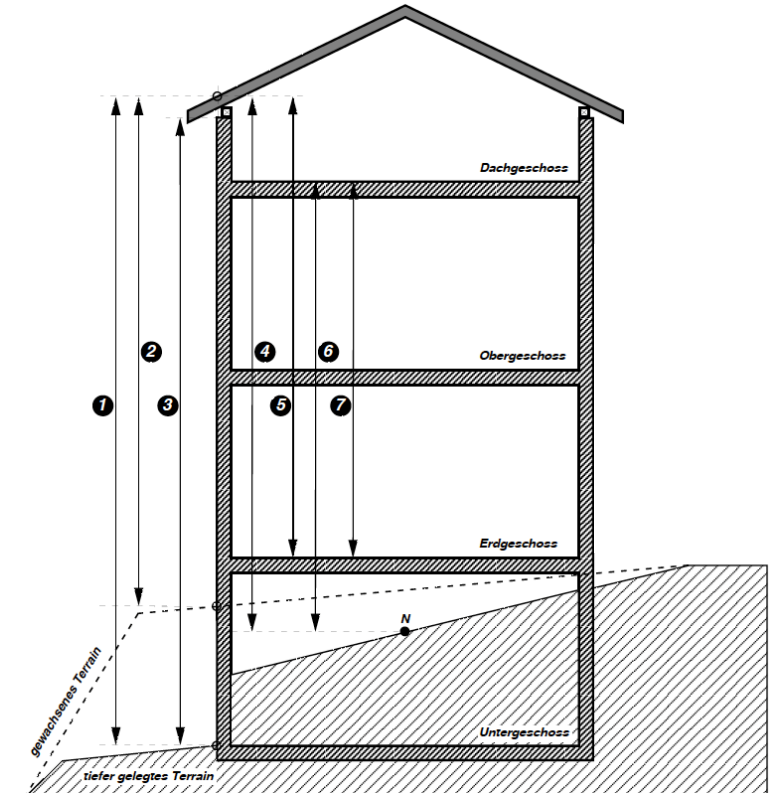
Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe

IVHB Idee...

- Gleiche Sachen sollen in den verschiedenen Kantonen die gleiche Bedeutung haben



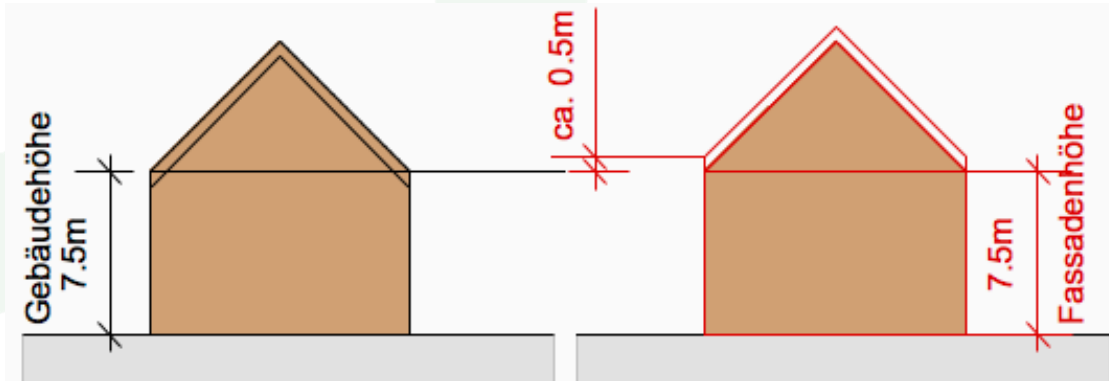
Beispiel: Messweise der Gebäudehöhe in den verschiedenen Kantonen.



Baubegriffe gemäss IVHB

Gebäudehöhe (bisher)

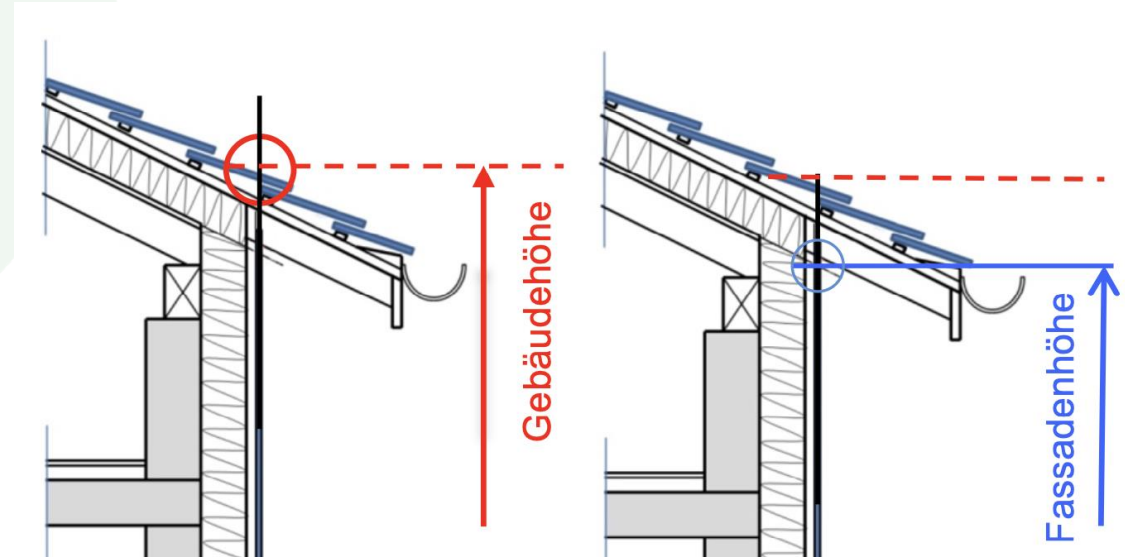
Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche



- Max. ca. 30–50 cm höhere Gebäude möglich

Fassadenhöhe traufseitig (neu)

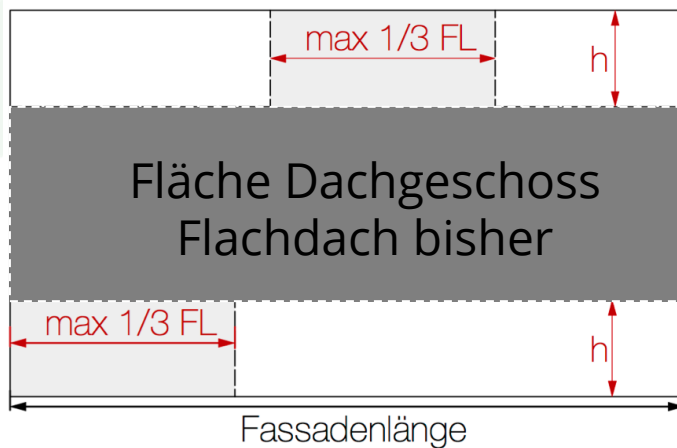
Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion



Baubegriffe gemäss IVHB

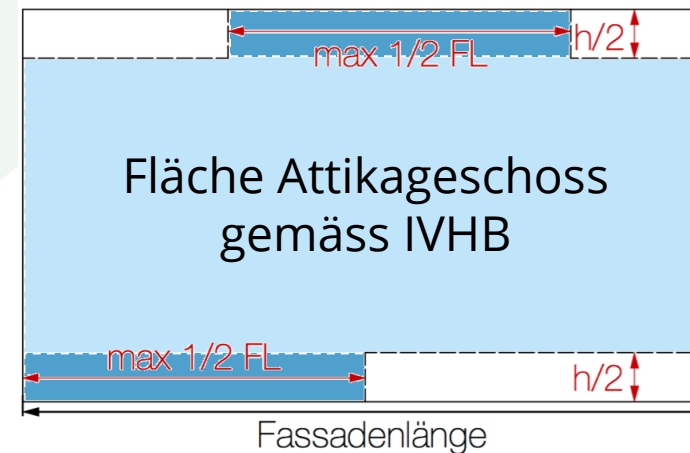
Attikageschosse

- Rücksprung nur noch um halbes Mass der Höhe (bisher ganzes Mass)
- Dachaufbauten dürfen halbe Fassadenlänge umfassen (bisher ein Drittel)
- Attikageschosse können deutlich grösser werden



Bisher ca. 67% eines VG

h = Höhe
Attikageschoss



Neu ca. 87% eines VG

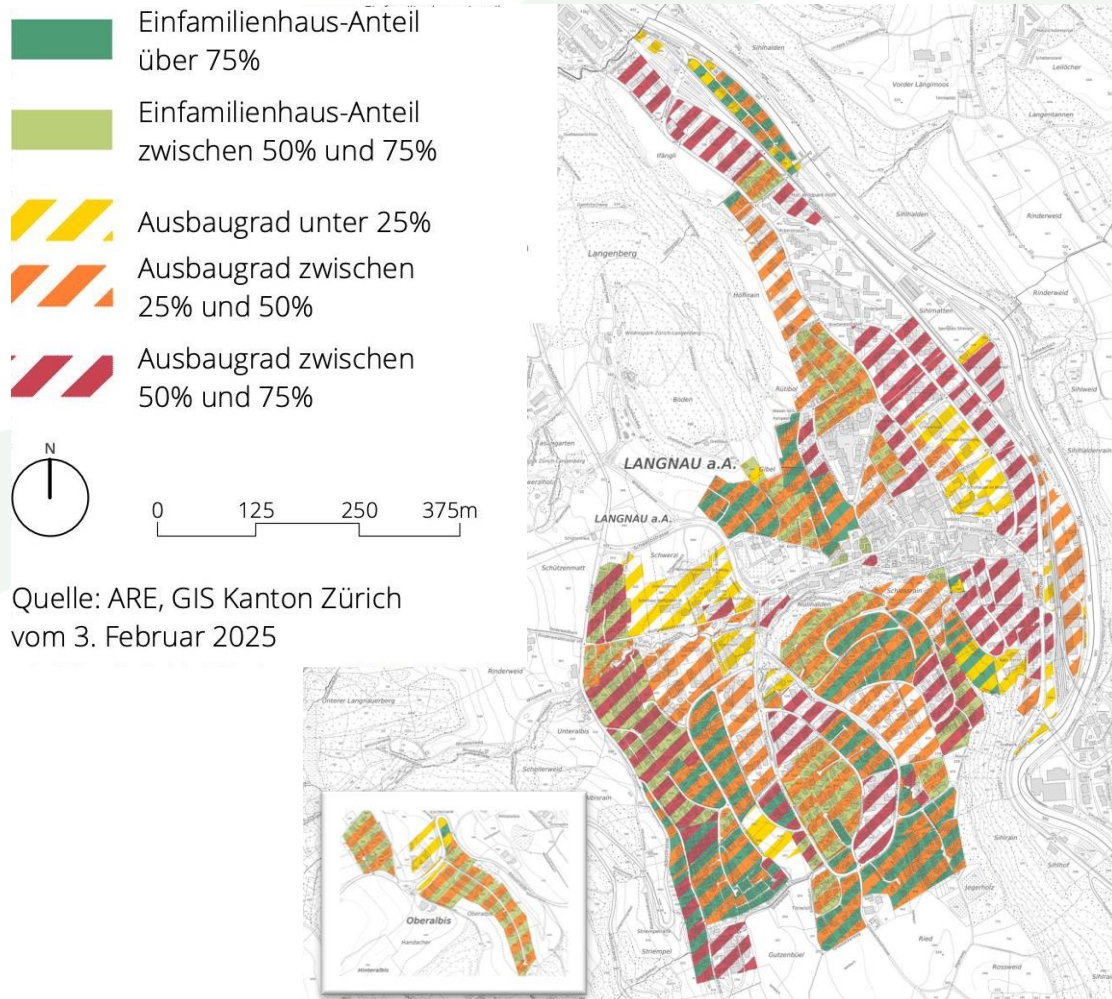
Regelung Attikageschoss bisher: Rücksprung um Höhe Attikageschoss,
«Dachaufbauten» max. 1/3 der betreffenden Fassadenlänge



Regelung Attikageschoss neu: Rücksprung um **halbe** Höhe Attikageschoss
«Dachaufbauten» max. **1/2** der betreffenden Fassadenlänge



Förderung Innenentwicklung in Einfamilienhausquartieren



- Anteil EFH an Wohngebäuden: 68%
- Anteil EFH, die ausschliesslich von ü65-Jährigen bewohnt werden: 27%
- Durchschnittliche Wohnfläche pro Person in EFH, die nur von ü65-Jährigen bewohnt werden: 93m²
- Grosses Innenentwicklungspotenzial!
- Neue Bestimmung in W/1.5 und W/1.7: Nutzungsbonus von 10%, wenn auf überbauten Grundstücken (< 1000 m²) zusätzliche Wohnungen geschaffen werden

Förderung von preisgünstigem Wohnraum



Neue Sonderbauvorschriften (SoBauV) zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum in Gebieten, die folgende Kriterien erfüllen:

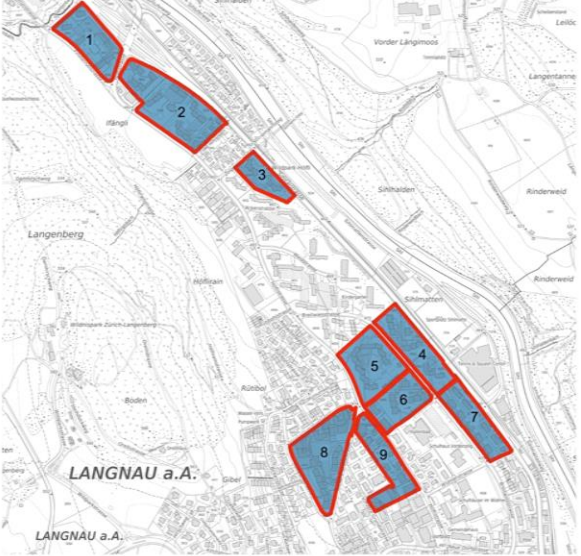
- Hoher Mehrfamilienhaus-Anteil
- Geringer Stockwerkeigentums-Anteil
- Gute ÖV-Erschliessung (D oder besser)

Bonus von 20 %, wenn mind. 50 % der Mehrausnutzung preisgünstiger Wohnraum und zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden

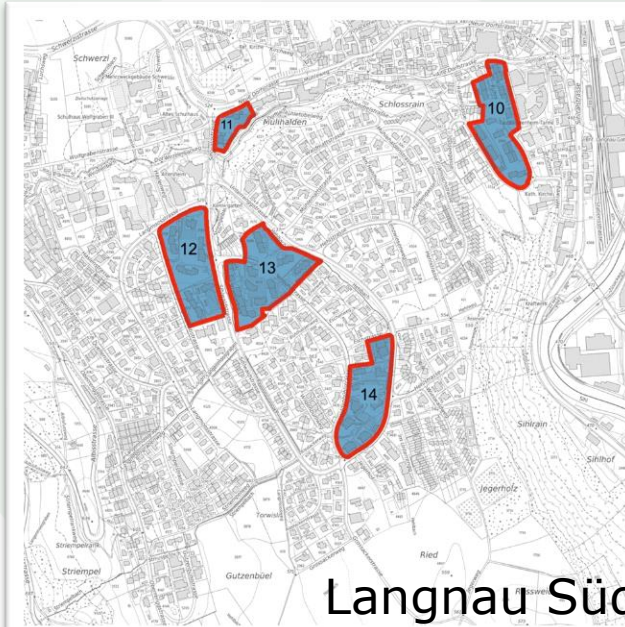
Es besteht keine Pflicht nach SoBauV zu bauen!

Förderung der nachhaltigen Siedlungserneuerung

Langnau Nord



Langnau Süd

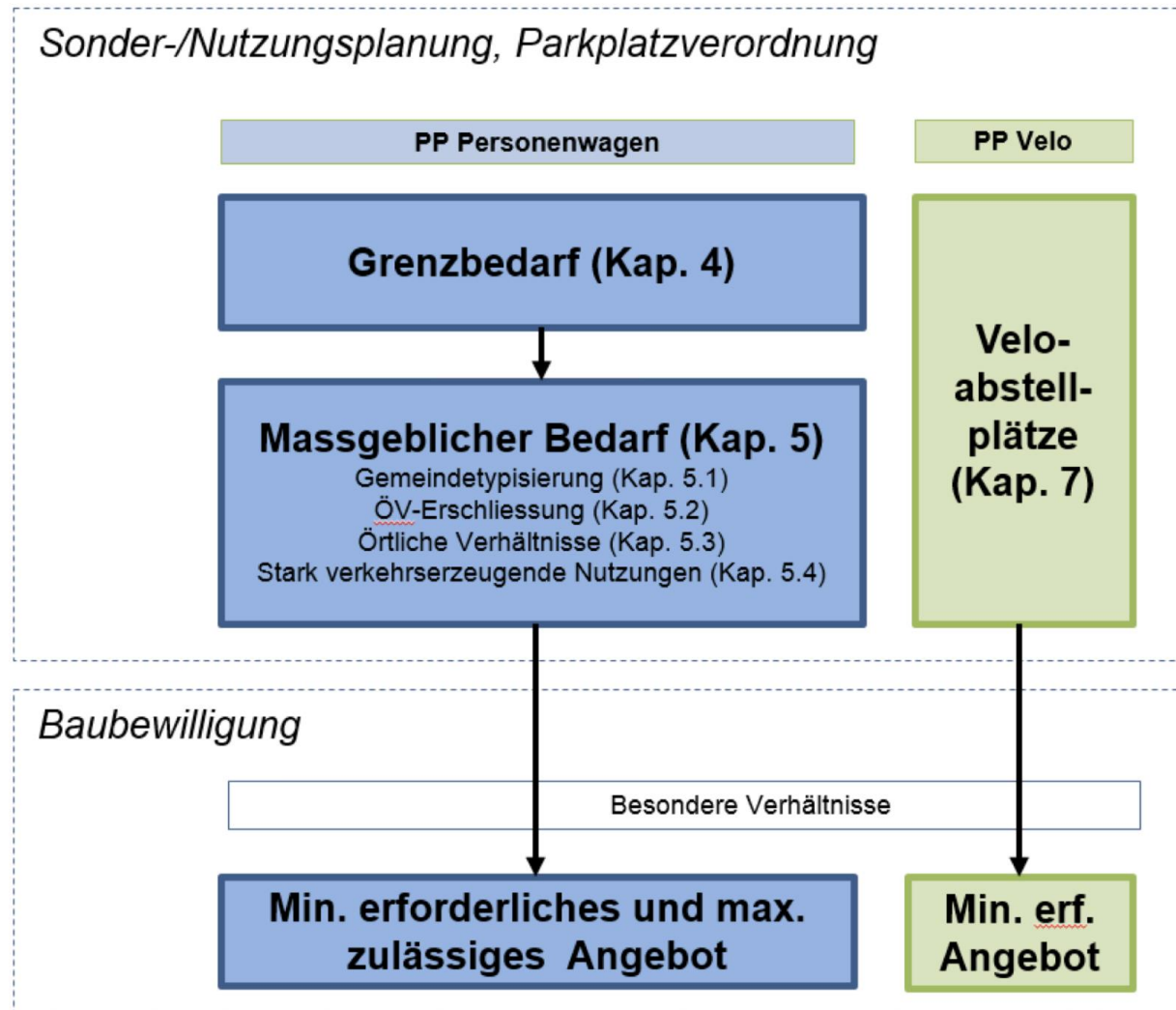


- In Bestandsgebäuden steckt sehr viel graue Energie.
- Klimabilanz von Ersatzneubauten oft viel schlechter, auch wenn Altbauten im Betrieb mehr Energie benötigen!
- Neue Sonderbauvorschriften (SoBauV) zur Förderung der nachhaltigen Siedlungserneuerung in gleichen Gebieten wie preisgünstiger Wohnraum
- Bonus von 20 %, wenn Bestandsgebäude aufgestockt oder angebaut wird und zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden

Bsp. Stadt Zürich (Quelle: ARGE PASTAMISTA)

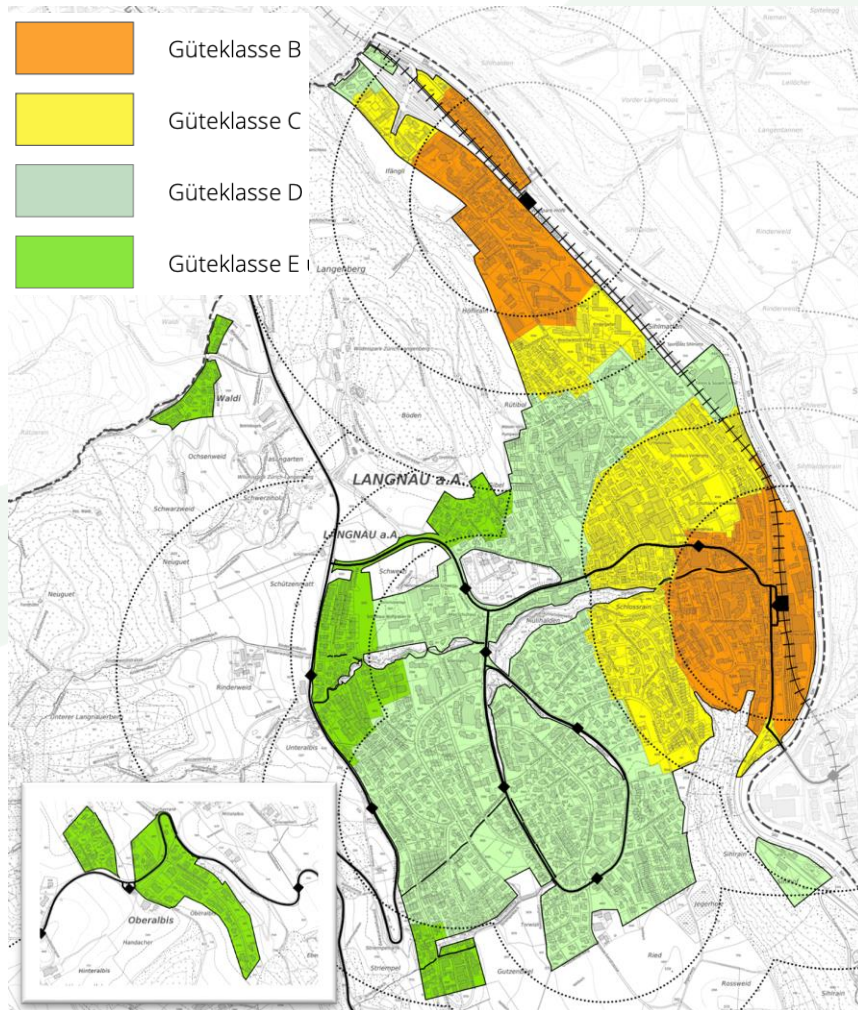


Überarbeitung Parkierungsvorschriften



- Grundprinzip Festlegung Parkplatzzahl gemäss kantonaler Wegleitung
- In Langnau am Albis bisher 1.5 PP pro Wohnung, ÖV-Erschliessung nicht berücksichtigt
- Siedlungsgebiet z.T. sehr gut erschlossen → neu soll reduziertes PP-Angebot ermöglicht werden

Überarbeitung Parkierungsvorschriften



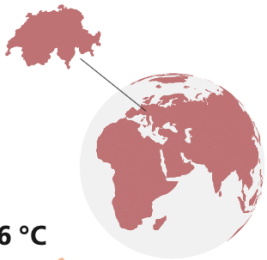
Güteklasse \ Nutzer-kategorie	Bewohnende		Beschäftigte		Besuchende / Kundschaft	
	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
B	55 %	-	30%	-	40 %	-
C	70 %	-	45 %	-	50 %	-
D	100 %	-	90 %	-	90 %	-
E / schlechter	100 %	-	100 %	-	100 %	-

	Bisherige Regelung		Neue Regelung	
	Min.	Max.	Min.	Max.
EFH ÖV-Güteklasse B	2	-	1	-
EFH ÖV-Güteklasse D	2	-	2	-
MFH mit 5 Wohnungen ÖV-Güteklasse B	9	-	4	-
MFH mit 5 Wohnungen ÖV-Güteklasse D	9	-	9	-

Förderung der Siedlungsökologie

Klimazukunft Schweiz

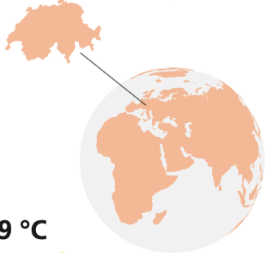
4,9 °C



3-Grad-Welt

Mittlere globale Erwärmung von 3 Grad Celsius gegenüber der vorindustriellen Periode

3,6 °C



2-Grad-Welt

Mittlere globale Erwärmung von 2 Grad Celsius gegenüber der vorindustriellen Periode

2,9 °C

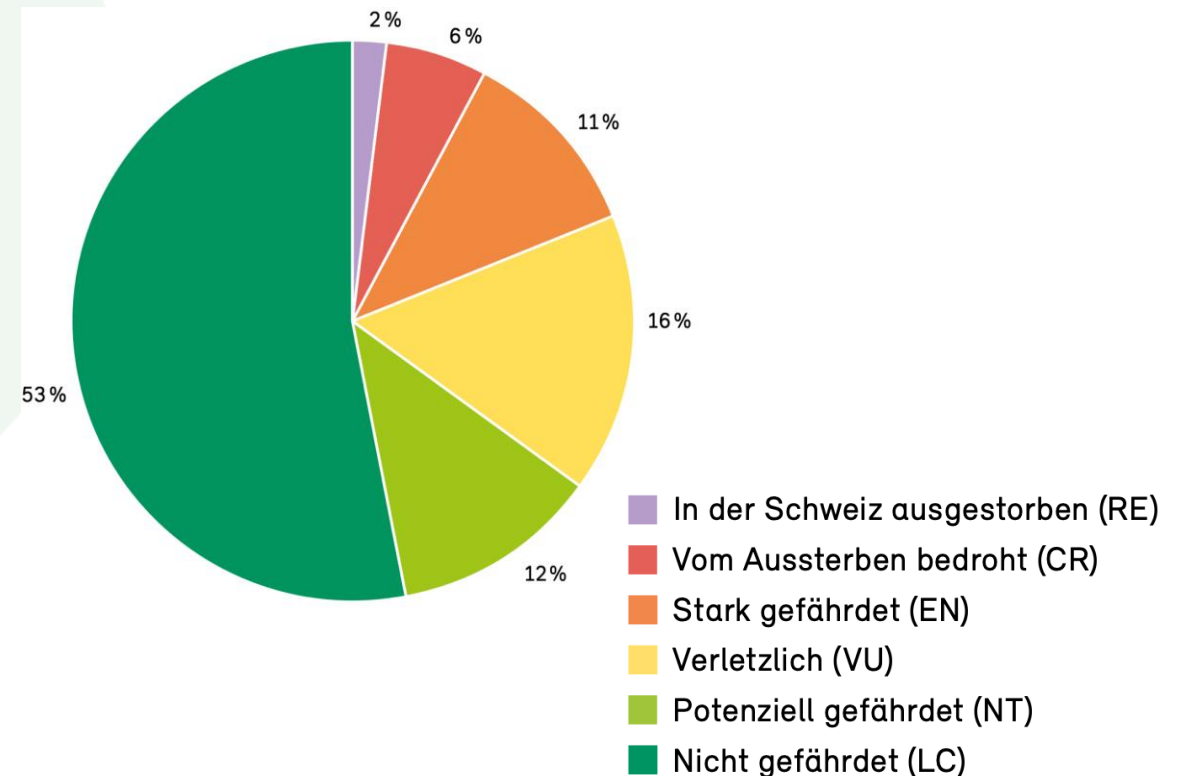


1,5-Grad-Welt

Mittlere globale Erwärmung von 1,5 Grad Celsius gegenüber der vorindustriellen Periode

Quelle: MeteoSchweiz, ETHZ: Klima CH2025

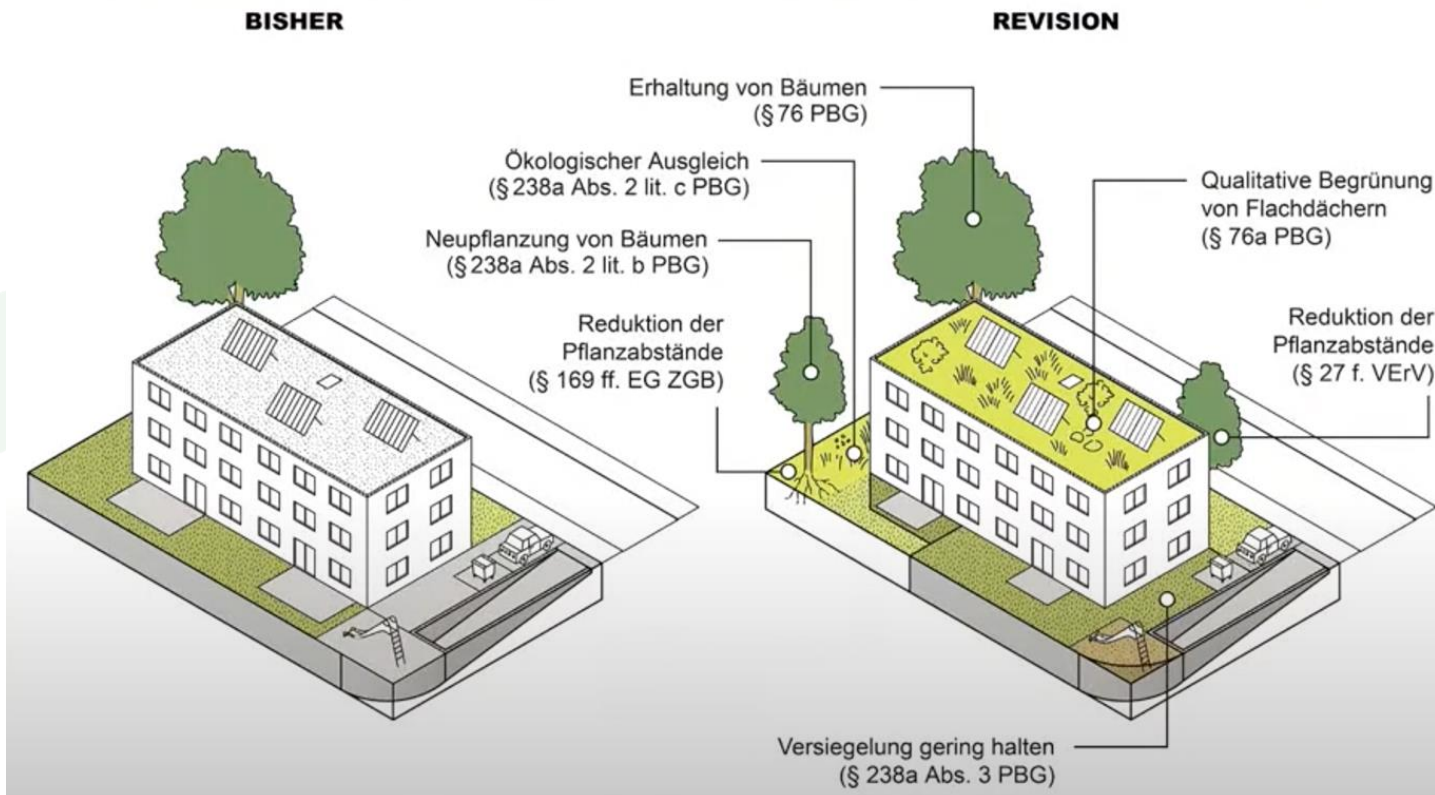
Zustand Biodiversität in der Schweiz



Quelle: BAFU 2023

Förderung der Siedlungsökologie

PBG-Revision «Klimaangepasste Siedlungsentwicklung», seit 1.12.24 in Kraft



Neue Bestimmungen

- Grünflächenziffer
- Flachdachbegrünung
- Siedlungsrand
- Vermeidung unnötiger Lichtemissionen

Förderung der Siedlungsökologie

Auszug aus Planungs- und Baugesetz (PBG)

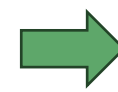
§ 238 a.⁶⁹ ¹ Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs sind in angemessenem Umfang als ökologisch wertvolle Grünflächen zu erhalten oder herzurichten.

² Die Versiegelung von nicht mit Gebäuden überstellten Grundstücksflächen ist möglichst gering zu halten.

³ Nach Möglichkeit sind bestehende Bäume zu erhalten oder angemessene Ersatz- und Neupflanzungen vorzusehen. Es ist genügend Wurzelraum und ausreichender Raum für die Versickerung zu gewährleisten. Die ordentliche Grundstücksnutzung darf dadurch nicht übermässig erschwert werden.

⁴ Die Bau- und Zonenordnung kann zonen- oder gebietsweise ergänzende Bestimmungen enthalten.

⁵ Die Begrünung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.



Einführung
Grünflächenziffer

Grünflächenziffer (GFZ)

anrechenbare Grünfläche¹

anrechenbare Grundstücksfläche

¹ natürliche oder bepflanzte Bodenflächen,
nicht versiegelt, keine Abstellflächen



	GFZ
Quartiererhaltungszone	40 %
Wohnzonen	40 %
Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung	30 %
Gewerbezone I	10 %
Zone für öffentliche Bauten	20 %

Verschiedene Beispiele in Gemeinde untersucht → Werte können gut erreicht werden!

Zusätzliche Begrünungsmassnahmen können der GFZ in Abzug gebracht werden.

Flachdachbegrünung



- Flachdächer von Hauptgebäuden sind ökologisch wertvoll zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden.
- Kombinationen mit Solaranlagen gut möglich
- Substrataufbau mindestens 12 cm
- Diverse Vorteile: Wasserrückhalt, Senkung Lufttemperatur, Biodiversität, Schutz Dachfläche, Ertragssteigerung Solaranlagen

Aufwertung Siedlungsränder

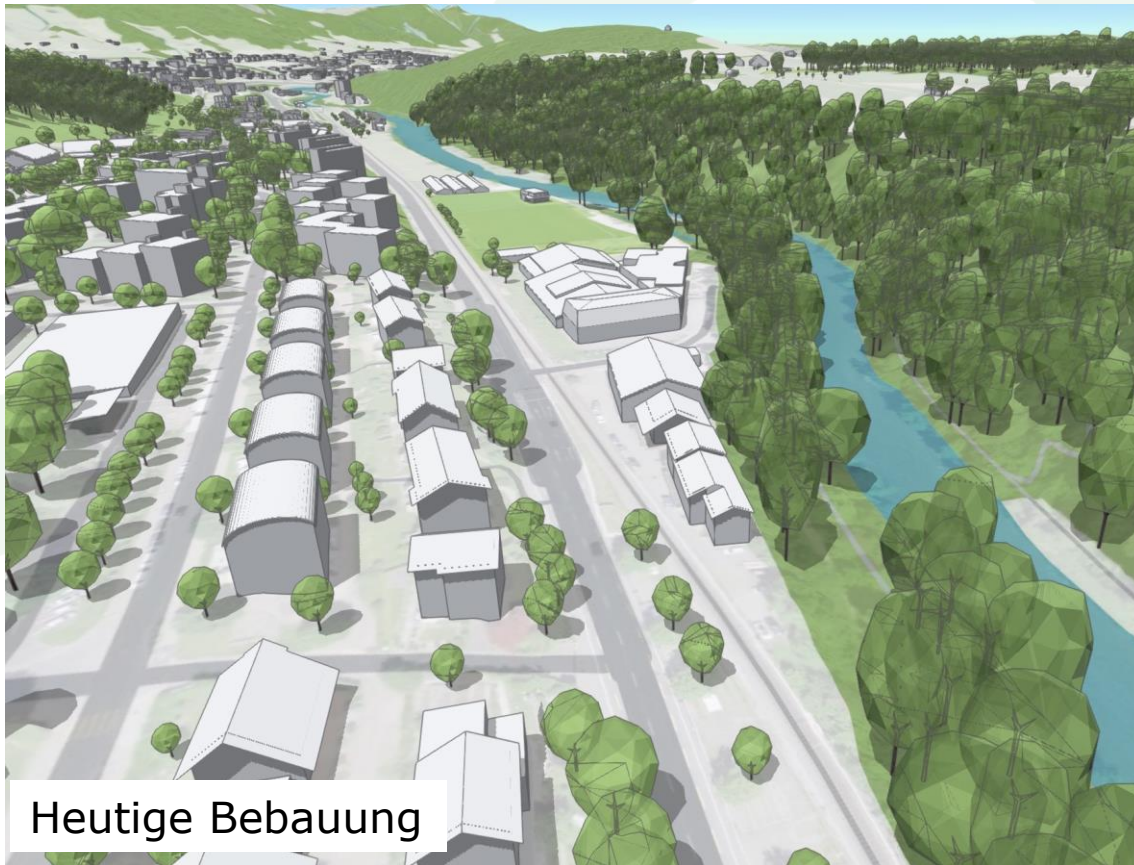


- Diskrete Farbgebung der Bauten am Siedlungsrand
- Bepflanzung mit einheimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten
- Dichte Einfriedungen nur entlang von Wegen und Strassen erlaubt
- Stützmauern nur falls notwendig



3. Wichtige Revisionsinhalte: Zonenplan

Aufzoning GI/3.4 zu GI/5.5



Heutige Bebauung



Mögliche zukünftige Bebauung

Aufzoning GI/3.4 zu GI/5.5

Heutige Bebauung



Heutige Bebauung schöpft die geltende Baumassenziffer von 3.4 m³/m² aus.

Aufzoning, um mehr Spielraum für Entwicklung Arbeitsplatzgebiet zu erhalten.

Mögliche zukünftige Bebauung

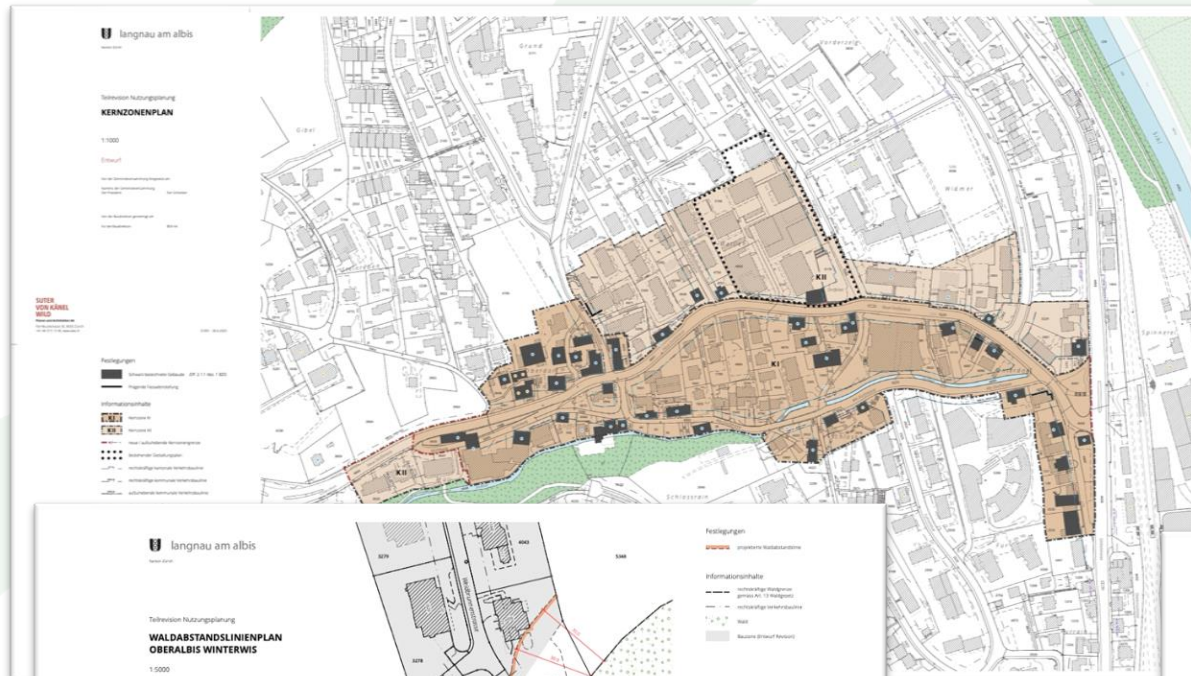


	Bisher	Neu
Baumassenziffer	3.4 m ³ /m ²	5.5 m ³ /m ²
Gebäudehöhe	11.5 m	-
Firsthöhe	7 m	-
Gesamthöhe	-	15 m

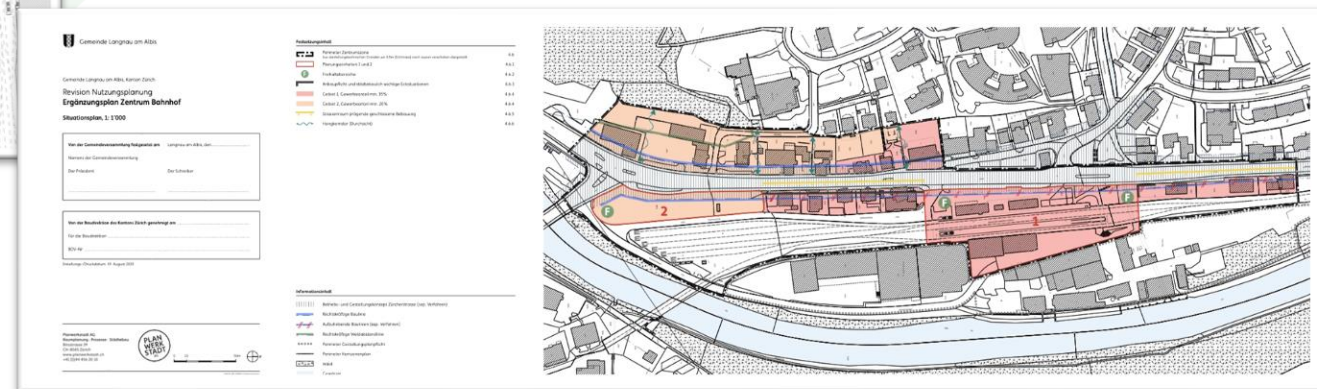


3. Wichtige Revisionsinhalte: Ergänzungspläne

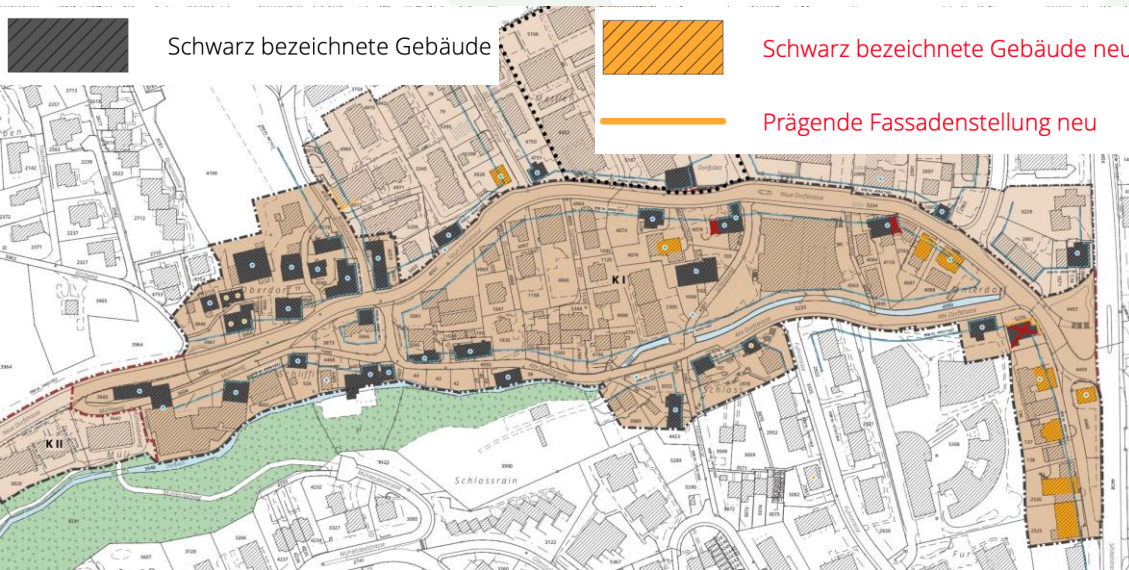
Ergänzungspläne: Wichtigste Anpassungen



- Anpassung Kernzonenplan
- Neuer Ergänzungsplan Zentrumszone
- Neue Waldabstandslinien im Gebiet Oberalbis und entlang Wolfgraben
- Aufhebung Gewässerabstandslinien
- Anpassung Aussichtsschutz Langmoos



Kernzonenplan



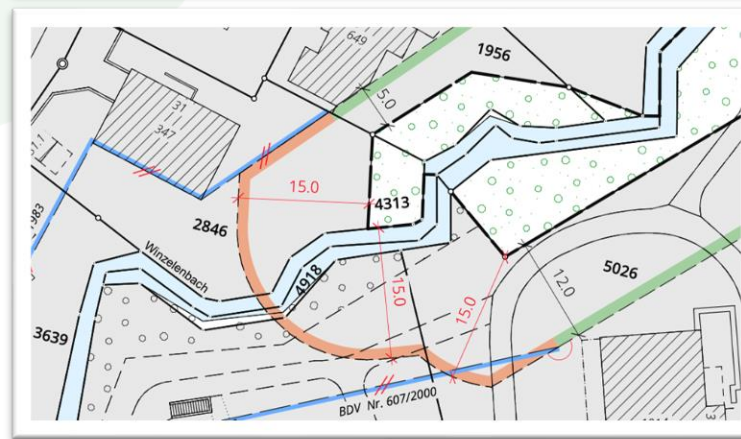
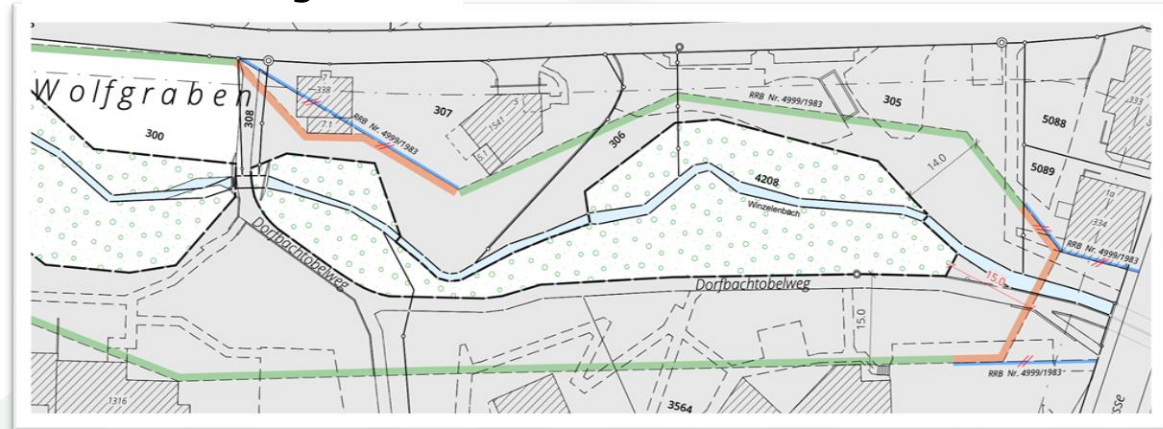
- Ortsbildprägende Bauten sind im Volumen und Erscheinungsbild zu erhalten («schwarz bezeichnet»)
- 9 zusätzliche schwarze Gebäude, insbesondere im unteren Dorfteil
- Punktuelle Streichung bisher schwarz bezeichneter Gebäude(-teile)
- Einführung von «prägenden Fassadenstellungen»
- Aufhebung der kommunalen Baulinien in Kernzonen in separatem Verfahren
- Neue Möglichkeit für Unterschreitung Strassenabstände in Bauordnung




Waldabstandslinien

Gebiet Oberalbis Winterwis



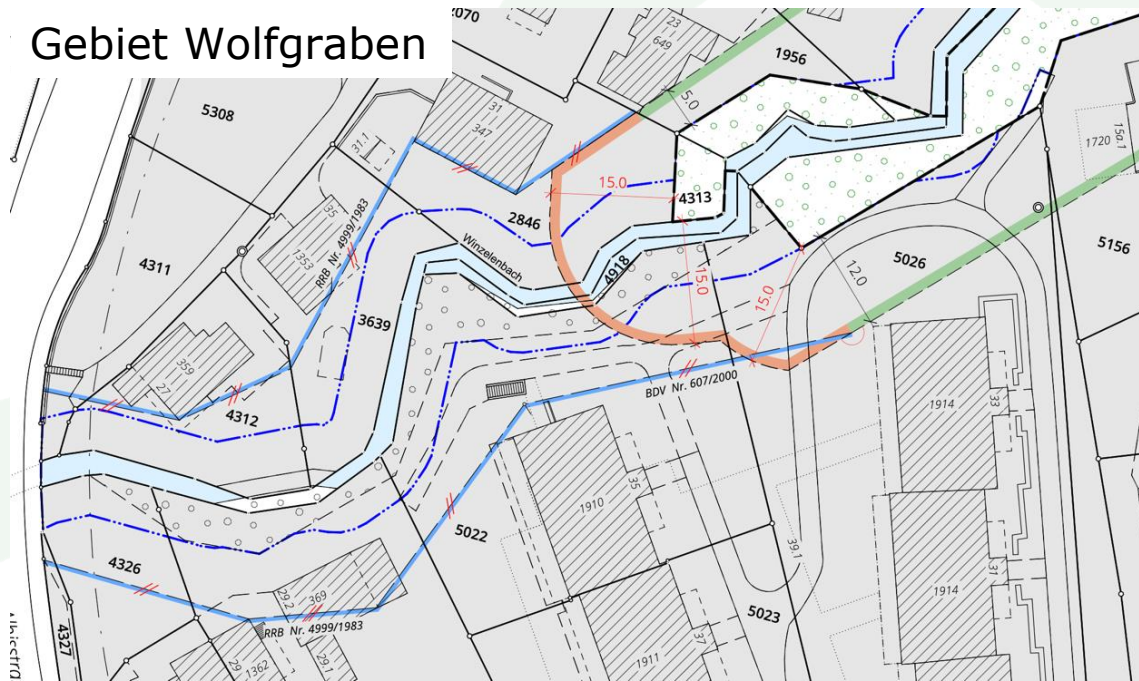
Gebiet Wolfgraben







-  rechtskräftige Waldabstandslinie
-  projektierte Waldabstandslinie
-  aufzuhebende Gewässerabstandslinie

Gewässerabstandslinien

Gebiet Wolfgraben



- | | | |
|---|------------------------------------|---------------------|
|  | rechtskräftige Waldabstandslinie | Informationsinhalte |
|  | projektierte Waldabstandslinie | |
|  | aufzuhebende Gewässerabstandslinie | |
|  | Gewässerraum | |

- Gewässerräume wurden in Gemeinde 2020 (Sihl) und 2024 (kommunale Gewässer) festgelegt.
- Gewässerabstandslinien für Gewässerschutz nicht mehr erforderlich → Aufhebung

Aussichtsschutz Langmoos



Aussichtspunkt Langmoos
Koordinaten: 2'682'929.5

Aussichtsschutzbereich



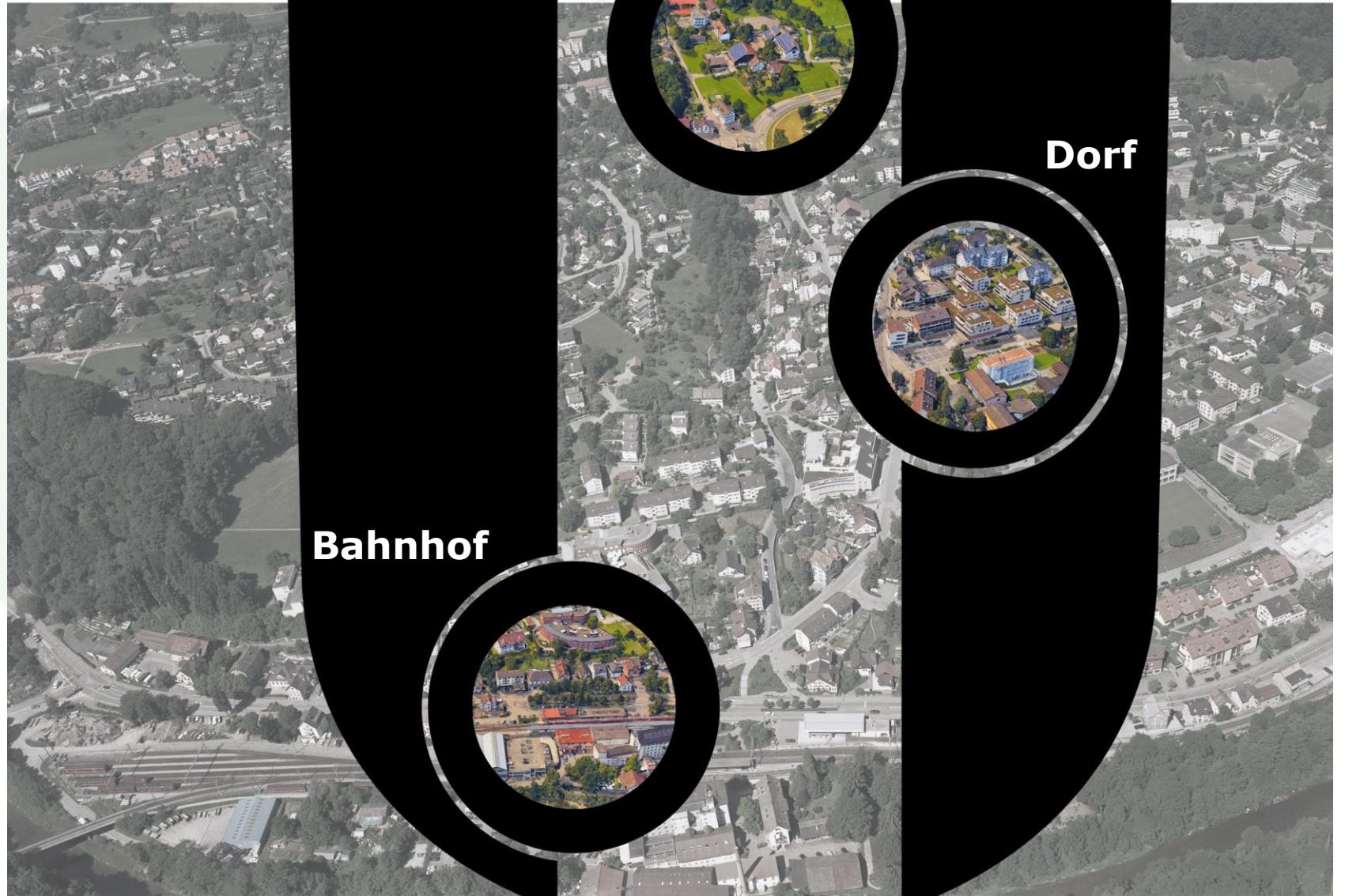


4. Zentrumsplanung

Zentrumsplanung

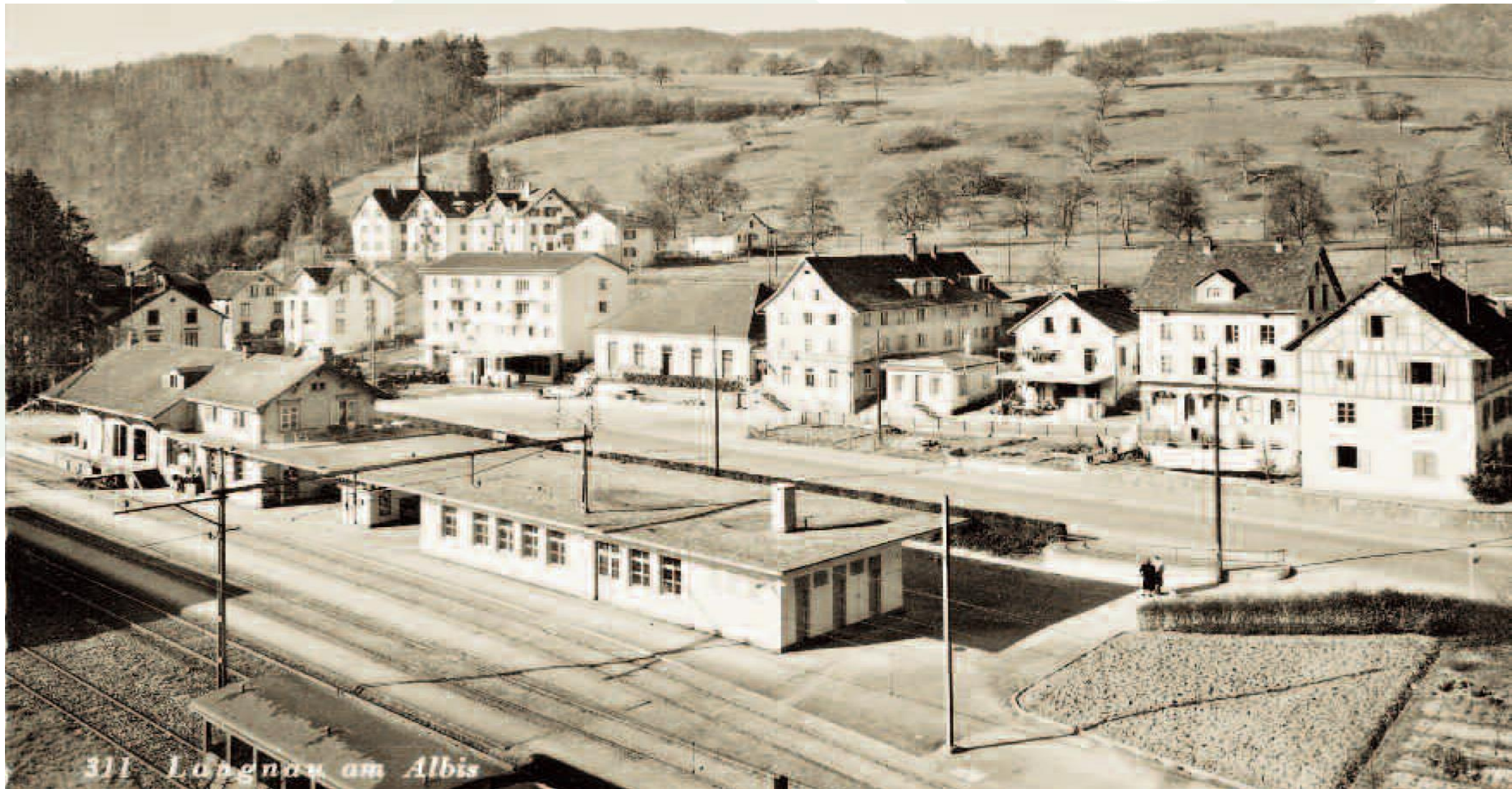


Zentrum



Im Wandel der Zeit

Aufnahme Bahnhof in den
frühen 1950er Jahren



Im Wandel der Zeit



Im Wandel der Zeit

Insenzierter Blick in die Landschaft mit Spinnerei (aus: Langnauerpost Frühling 1979)



Planungssystem

Ebenen



Kantonale Ebene

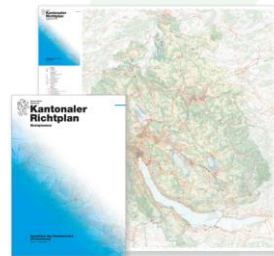


Regionale Ebene



Kommunale Ebene

behördenverbindlich



Kantonaler Richtplan



Regionaler Richtplan



REK



Kommunaler Richtplan

grundeigentümergeverbindlich

Kommunale Planungs- und Baugesetzgebung



BZO Zonenplan

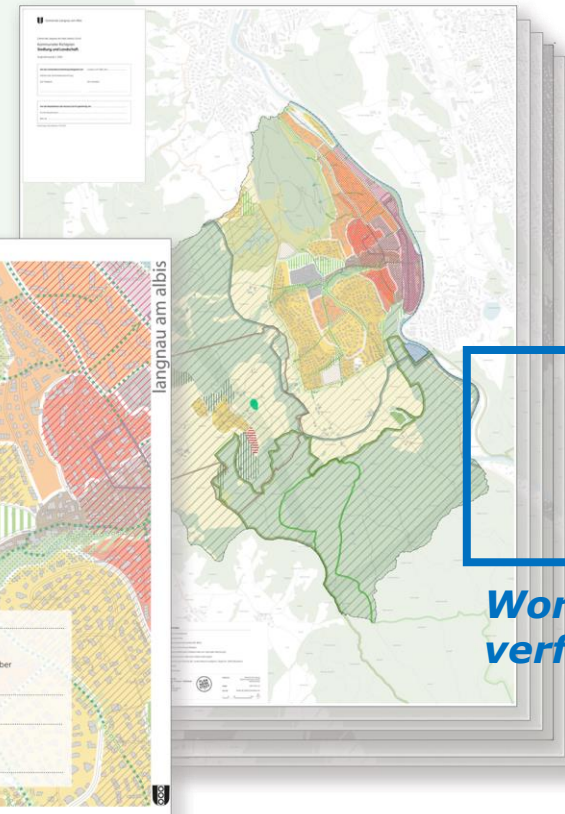
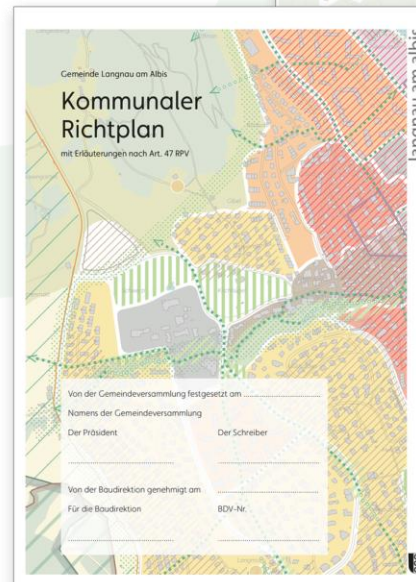
Planungssystem kommunal

Behörden

**Räumliches
Entwicklungs-
Konzept (REK)**



Richtplan



**Planerische
Übersetzung**

Grundeigentümer

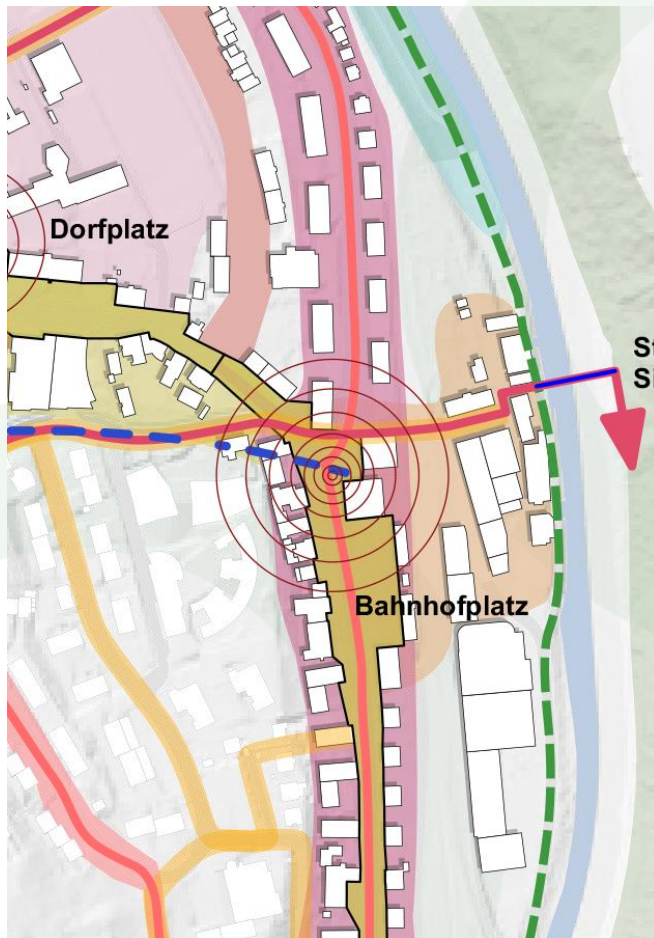
**BZO
Zonenplan
Ergänzungspläne**



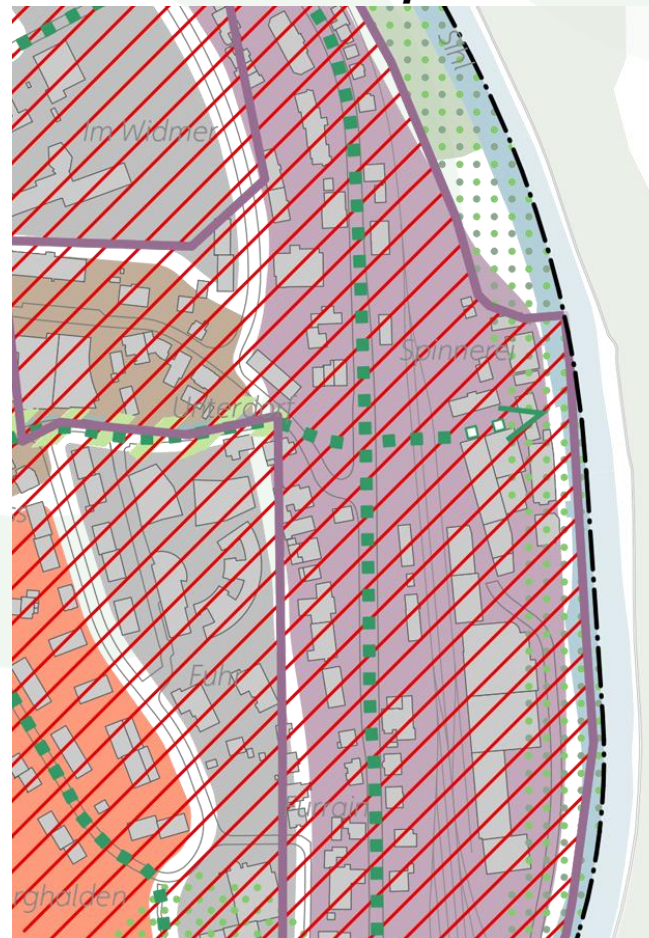
**Workshop-
verfahren**

Workshopverfahren Zentrum Bahnhof

REK



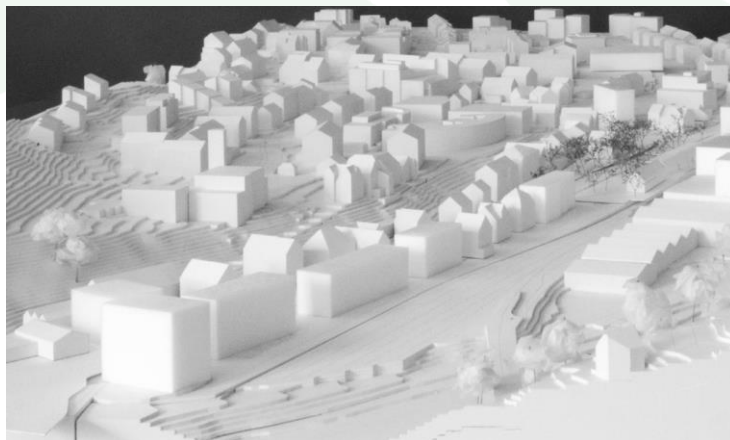
Kommunaler Richtplan



**Planerische
Übersetzung**



Workshopverfahren Zentrum Bahnhof

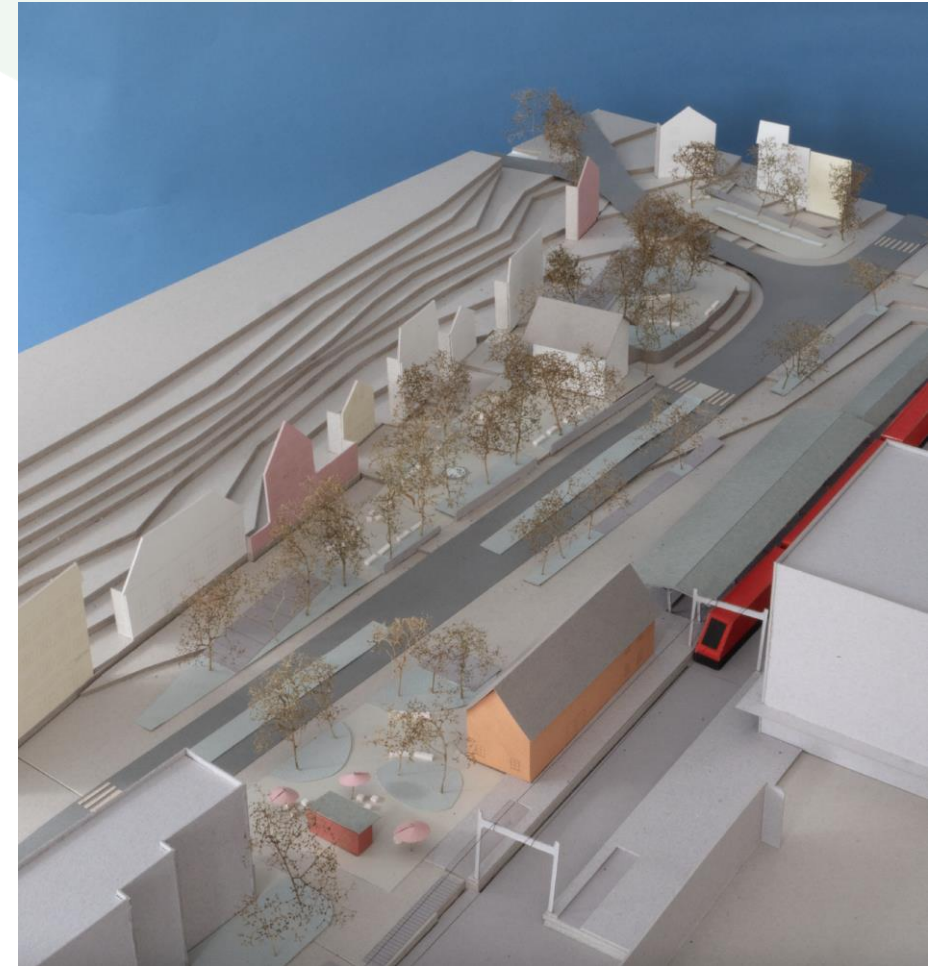


- Ein **interdisziplinäres Team** aus Architektur, Landschaftsarchitektur und Verkehrsplanung prüfte Varianten und erarbeitete ein ortsbauliches Konzept.
- In mehreren **Workshops im Jahr 2024** wurden die Varianten diskutiert und ein Favorit konsolidiert.
- **Beteiligte** am Prozess waren die Gemeinde, der Kanton Zürich (ARE, Tiefbauamt), die Sihltal Zürich Uetliberg Bahn (SZU AG), das Gewerbe sowie die Spinnerei Langnau AG. Ebenso Fachexpertinnen und -experten.
- Als **Ergebnis** resultierte ein breit abgestütztes Konzept als Grundlage für die BZO-Revision, nämlich:
 - Zentrumszonen
 - Ergänzungsplan

Workshopverfahren Zentrum Bahnhof

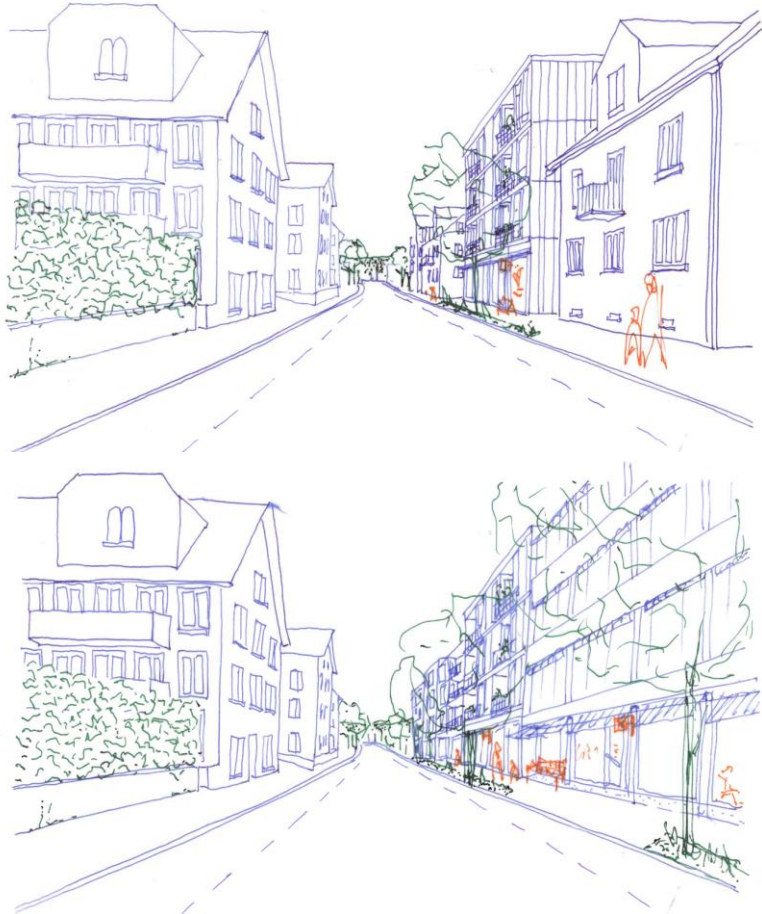


Workshopverfahren Zentrum Bahnhof

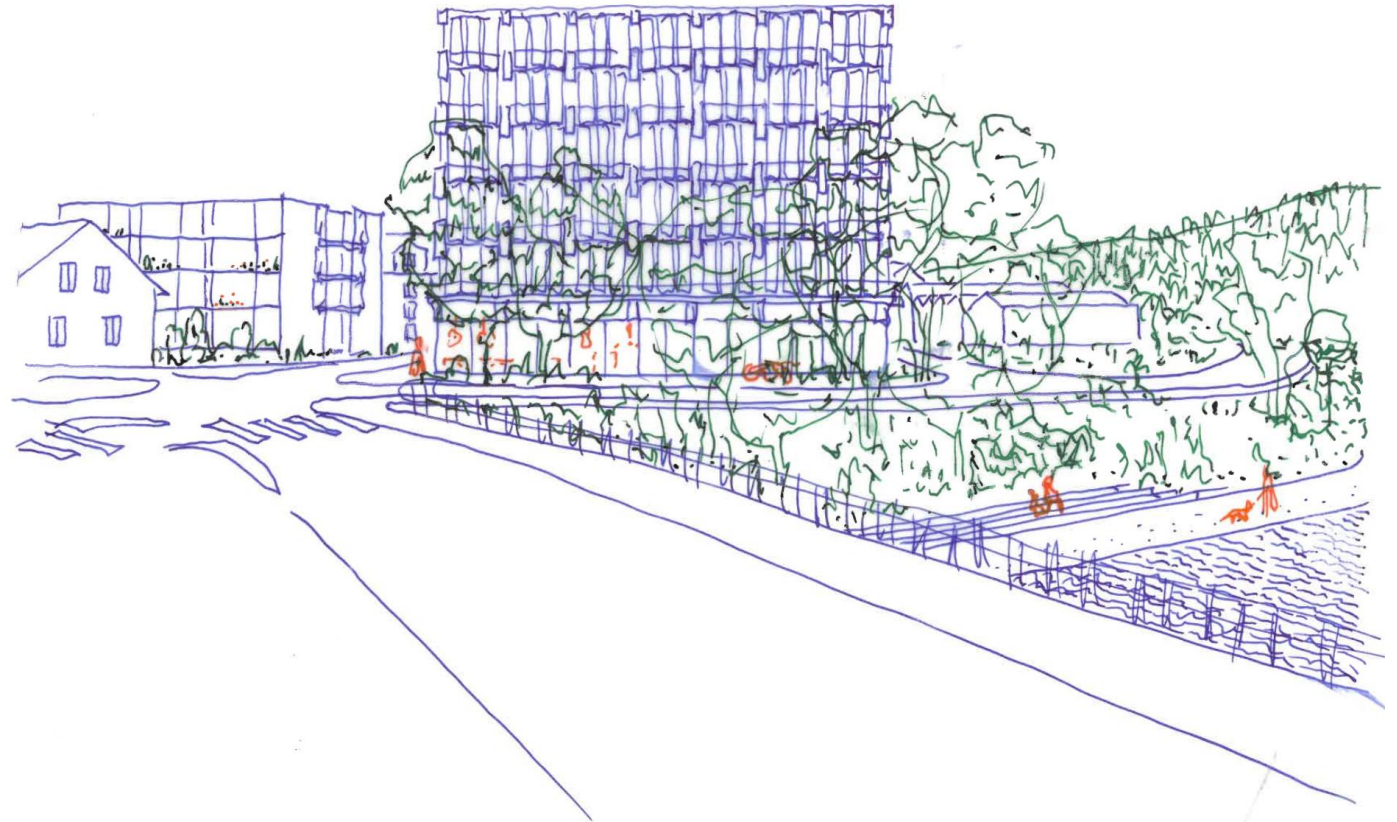


Workshopverfahren Zentrum Bahnhof

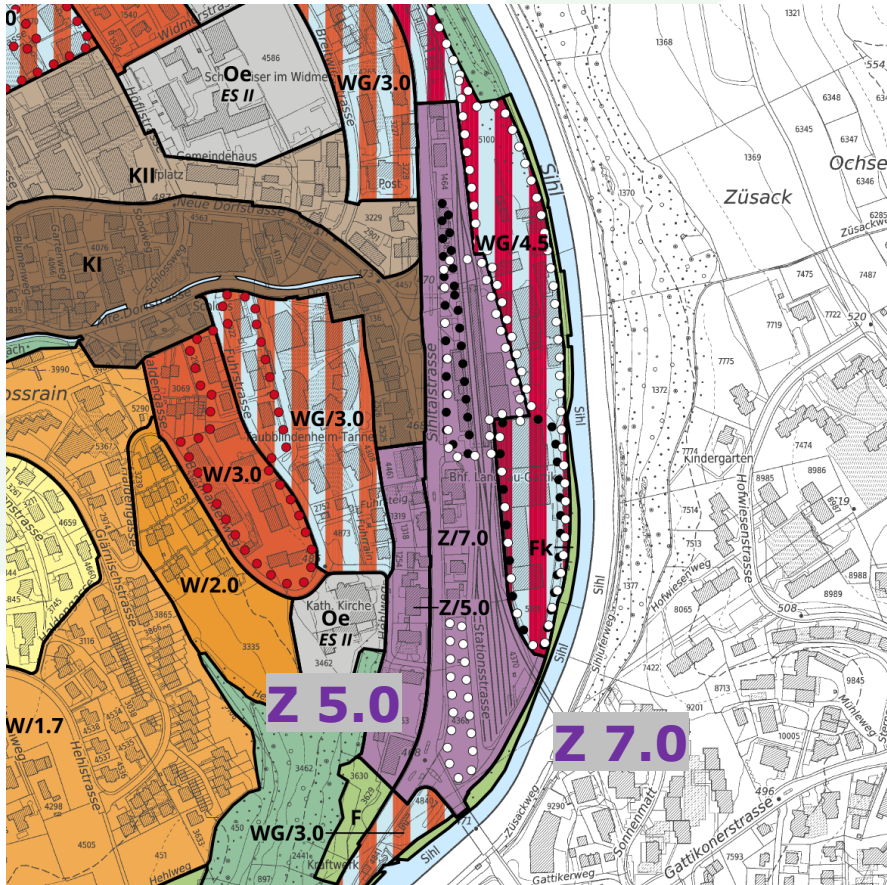
Bestand und Neubau ergänzen sich



Ortseingang beim Gattiker Knoten



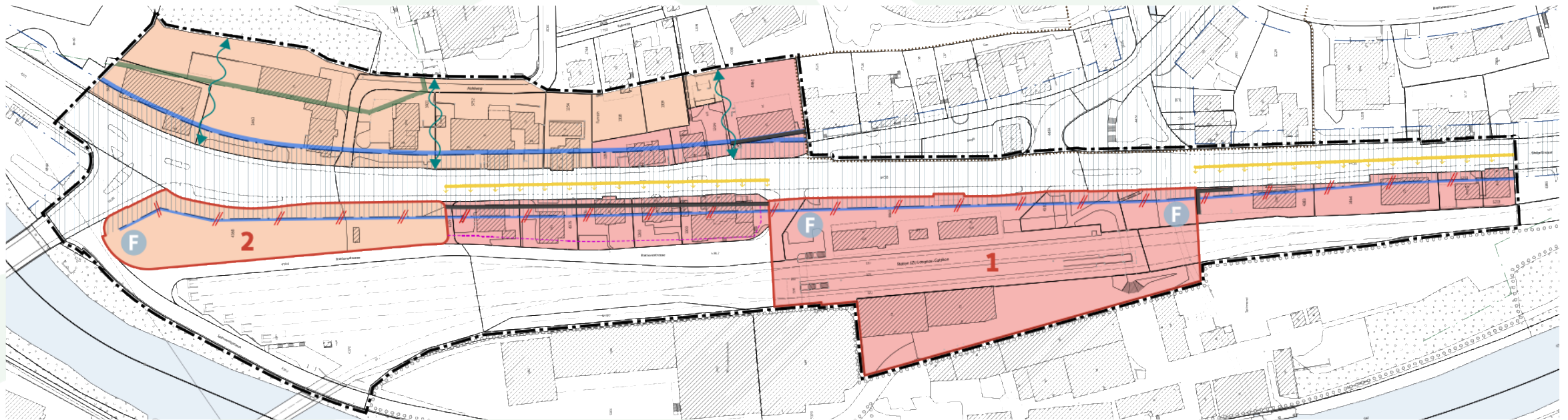
Zentrumszonen



§ 51 PBG

*Zentrumszonen sind bestimmt für eine dichte Überbauung zur Entwicklung von **Stadt-, Orts- und Quartierzentren**, die ausser dem Wohnen vorab der Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben, Verwaltungen sowie mässig störenden Gewerbebetrieben dienen.*

Ergänzungsplan Zentrumszone



Perimeter Zentrumszone
Aus darstellungstechnischen Gründen um 0,5m (Echtmass)
nach aussen verschoben dargestellt.



Planungseinheiten 1 und 2



Freihaltebereiche



Anbaupflicht und ortsbaulich
wichtige Ecksituationen



Baubegrenzungslinien



Gebiet A, Gewerbeanteil min. 35%



Gebiet B, Gewerbeanteil min. 20%



Strassenraum prägende
geschlossene Bebauung



Hangkorridor «Durchsicht / Ausblick»
(Lage schematisch)

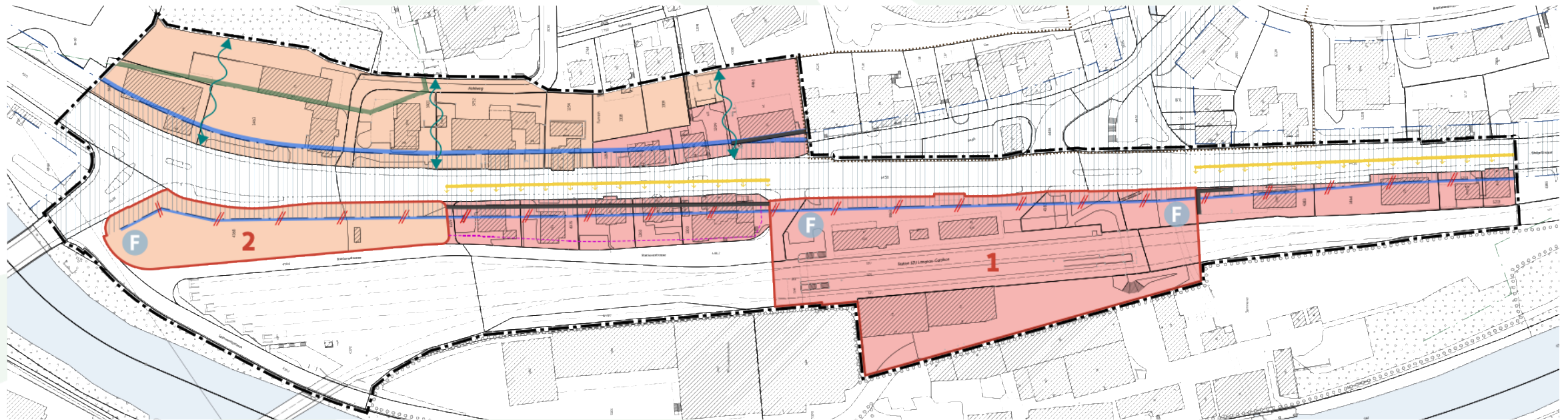
Wichtigste Anpassungen

- Einführung der Zentrumszonen (BZO 2025) – Ziel: kompaktes, attraktives Zentrum rund um den Bahnhof, Grundlage für Verdichtung und Aufwertung.
- **Anbaupflicht** entlang Strassen – schafft geschlossene Baufluchten; wichtige Ecksituationen baulich akzentuiert.
- **Planungseinheiten** 1 & 2 – Unterteilung für koordinierte, etappierbare Umsetzung grösserer Bauprojekte und Gestaltungspläne.
- **Baubegrenzungslinien** – definieren Bauflucht entlang Hauptstrassen, sichern räumliche Kontinuität und geschlossene Fassadenbilder.
- **Geschlossene Bebauung** – ohne seitliche Abstände; fördert Dichte, klare Raumfassung und zusammenhängende Erdgeschossnutzungen (Läden, Cafés).

Wichtigste Anpassungen

- **Freihaltebereiche** – nicht überbaubar, dienen Etappierung, Gestaltung des öffentlichen Raums und ökologische Durchlässigkeit.
- **Mindestgewerbeanteil** – 20 % in Gebiet B, 35 % in Gebiet A; fördert Nutzungsdurchmischung von Wohnen, Arbeiten und Dienstleistungen, belebt Erdgeschoss und Zentrum.
- **Hangkorridor «Durchsicht / Ausblick»** – Sichtkorridor für topografische Durchblicke, Bebauung eingeschränkt oder gestaffelt, Ziel: visuelle Offenheit und Integration des Hangs ins Ortsbild.

Ergänzungsplan Zentrumszone



Perimeter Zentrumszone
Aus darstellungstechnischen Gründen um 0,5m (Echtmass)
nach aussen verschoben dargestellt.



Planungseinheiten 1 und 2



Freihaltebereiche



Anbaupflicht und ortsbaulich
wichtige Ecksituationen



Baubegrenzungslinien



Gebiet A, Gewerbeanteil min. 35%



Gebiet B, Gewerbeanteil min. 20%



Strassenraum prägende
geschlossene Bebauung



Hangkorridor «Durchsicht / Ausblick»
(Lage schematisch)

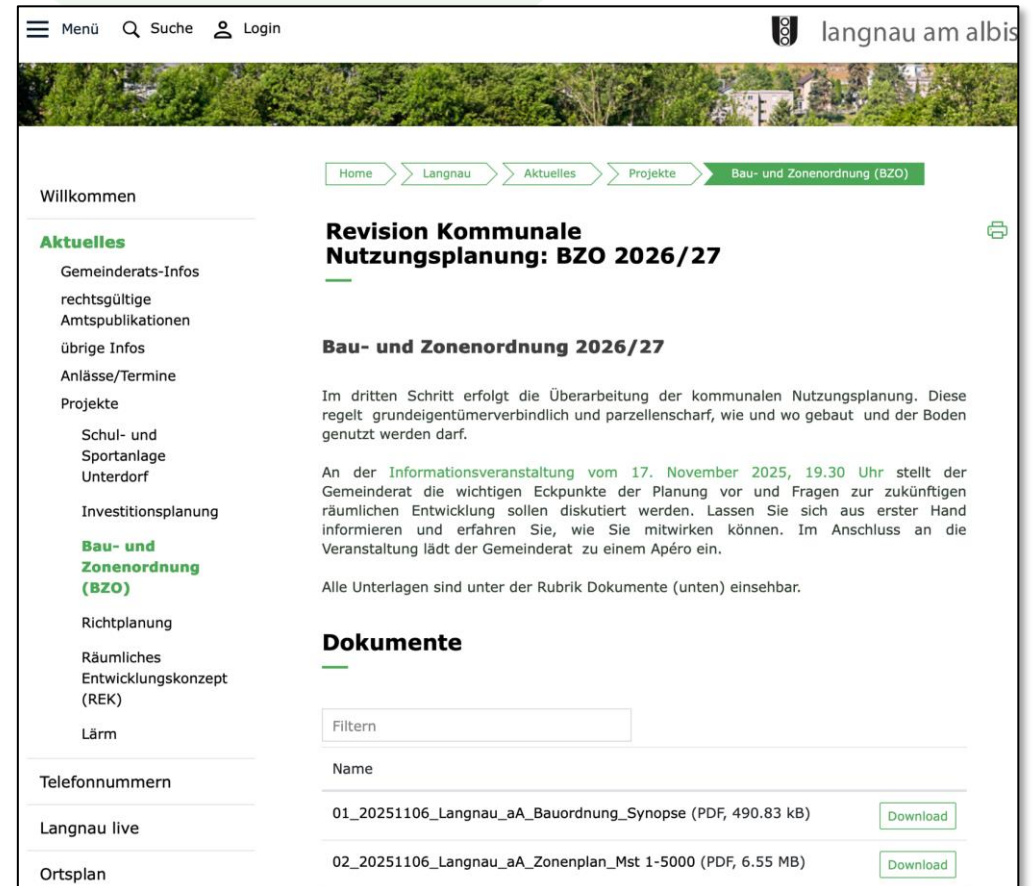


Fragerunde



Mitwirkungsmöglichkeiten und Ausblick

- Unterlagen verfügbar unter www.langnauamalbisch/bzo
- Mitwirkung bis am 10. Januar 2026
- Nur schriftliche Begehren, wenn möglich mit Antrag und Begründung
- Im Anschluss: Auswertung Mitwirkung und Überarbeitung Entwurf
- Kantonale Vorprüfung und öffentliche Auflage im Frühling 2026 geplant
- Festsetzung an Gemeindeversammlung ca. im Frühjahr 2027



The screenshot shows a web browser interface for the website www.langnauamalbisch/bzo. The page title is "Revision Kommunale Nutzungsplanung: BZO 2026/27". The navigation menu includes "Home", "Langnau", "Aktuelles", "Projekte", and "Bau- und Zonenordnung (BZO)". The main content area is titled "Bau- und Zonenordnung 2026/27" and contains the following text:

Im dritten Schritt erfolgt die Überarbeitung der kommunalen Nutzungsplanung. Diese regelt grundeigentümergebunden und parzellenscharf, wie und wo gebaut und der Boden genutzt werden darf.

An der Informationsveranstaltung vom 17. November 2025, 19.30 Uhr stellt der Gemeinderat die wichtigen Eckpunkte der Planung vor und Fragen zur zukünftigen räumlichen Entwicklung sollen diskutiert werden. Lassen Sie sich aus erster Hand informieren und erfahren Sie, wie Sie mitwirken können. Im Anschluss an die Veranstaltung lädt der Gemeinderat zu einem Apéro ein.

Alle Unterlagen sind unter der Rubrik Dokumente (unten) einsehbar.

The "Dokumente" section lists two files for download:

Name	Download
01_20251106_Langnau_aA_Bauordnung_Synopse (PDF, 490.83 kB)	Download
02_20251106_Langnau_aA_Zonenplan_Mst 1-5000 (PDF, 6.55 MB)	Download

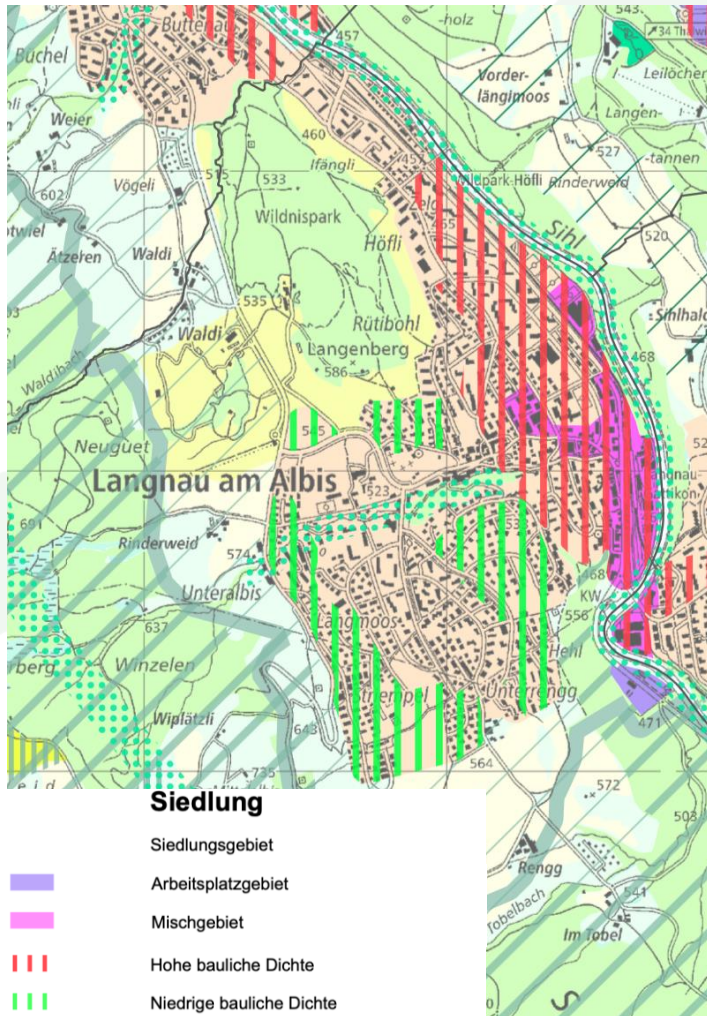


langnau am albis

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**

Langnau am Albis
Gemeindeverwaltung
Neue Dorfstrasse 14 / Postfach
8135 Langnau am Albis

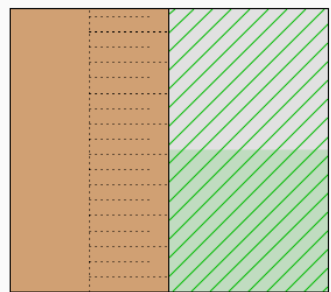
Regionaler Richtplan



Kantonal		Regional		Verkehr
bestehend	geplant	bestehend	geplant	
				Hochleistungsstrasse
				Ausbau Hochleistungsstrasse
				Hauptverkehrsstrasse
				Abklassierung Hauptverkehrsstrasse / Rückbau bei Ersatz
				Verbindungsstrasse
				Abklassierung Verbindungsstrasse / Rückbau bei Ersatz
				Umgestaltung Strassenraum
				Tunnel Hochleistungsstrasse
				Ausbau Tunnel Hochleistungsstrasse
				Tunnel Hauptverkehrsstrasse
				Tunnel Verbindungsstrasse
				Variante / zu prüfende Linienführung
				Anschluss
				Autobahnraststätte
				Parkierungsanlage
				Radroute von nationaler Bedeutung
				Radweg
				bei Ersatz aufzuhebender Radweg
				Veloparkierungsanlage
				Reitweg
				Fuss- / Wanderweg
				Fuss- / Wanderweg mit Hartbelag
				bei Ersatz aufzuhebender Fuss- / Wanderweg
				Bustrasse
				Wichtige Haltestelle
				Bahnlinie doppel- oder mehrspurig
				Ausbau Bahnlinie
				Bahnlinie einspurig

Baubegriffe gemäss IVHB

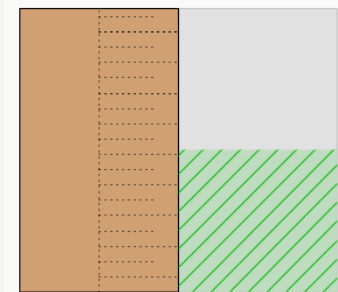
Freiflächenziffer (bisher)



/// Freiflächenziffer 50%



Grünflächenziffer (neu)



/// Grünflächenziffer 25%





Bauzonenkapazität

	Zonenplan rechtskräftig	Zonenplan neu
Einwohner überbaute Wohn- und Mischzonen (2024)	8'030	8'030
Potenzial innerhalb überbauter Bauzonen	1'360	1'380
Potenzial in nicht überbauten Bauzonen	670	740
Fassungsvermögen Zonenplan	10'060	10'150
Fassungsvermögen total (inkl. Einwohner ausserhalb Wohn- und Mischzonen)	10'240	10'330

Festlegungen

Nutzungsmass: -

KI Kernzone I

KII Kernzone II

Nutzungsmass: Baumassenziffer

Q/3.3 Quartiererhaltungszone

Z/5.0 Zentrumszone

Z/7.0 Zentrumszone

W/1.5 Wohnzone

W/1.7 Wohnzone

W/2.0 Wohnzone

W/2.5 Wohnzone

W/3.0 Wohnzone

WG/3.0 Wohnzone mit Gewerbeerleichterung

WG/4.5 Wohnzone mit Gewerbeerleichterung

GI/5.5 Gewerbezone

GII/3.4 Gewerbezone


Nutzungsmass: -

Oe Zone für öffentliche Bauten

ES / EF Erholungszone
 -ES Sport und Freizeitgestaltung
 -EF Familiengärten

F kommunale Freihaltezone

-  Sonderbauvorschriften
-  Gestaltungsplanpflicht
-  Aussichtsschutz
-  Aussichtsschutz

-  Höhereinstufung wegen Lärmvorbelastung

* differenzierte ES-Zuordnung gemäss Eintrag im Zonenplan

Informationsinhalte

-  Gestaltungspläne bestehend


-  beantragte Festlegungen

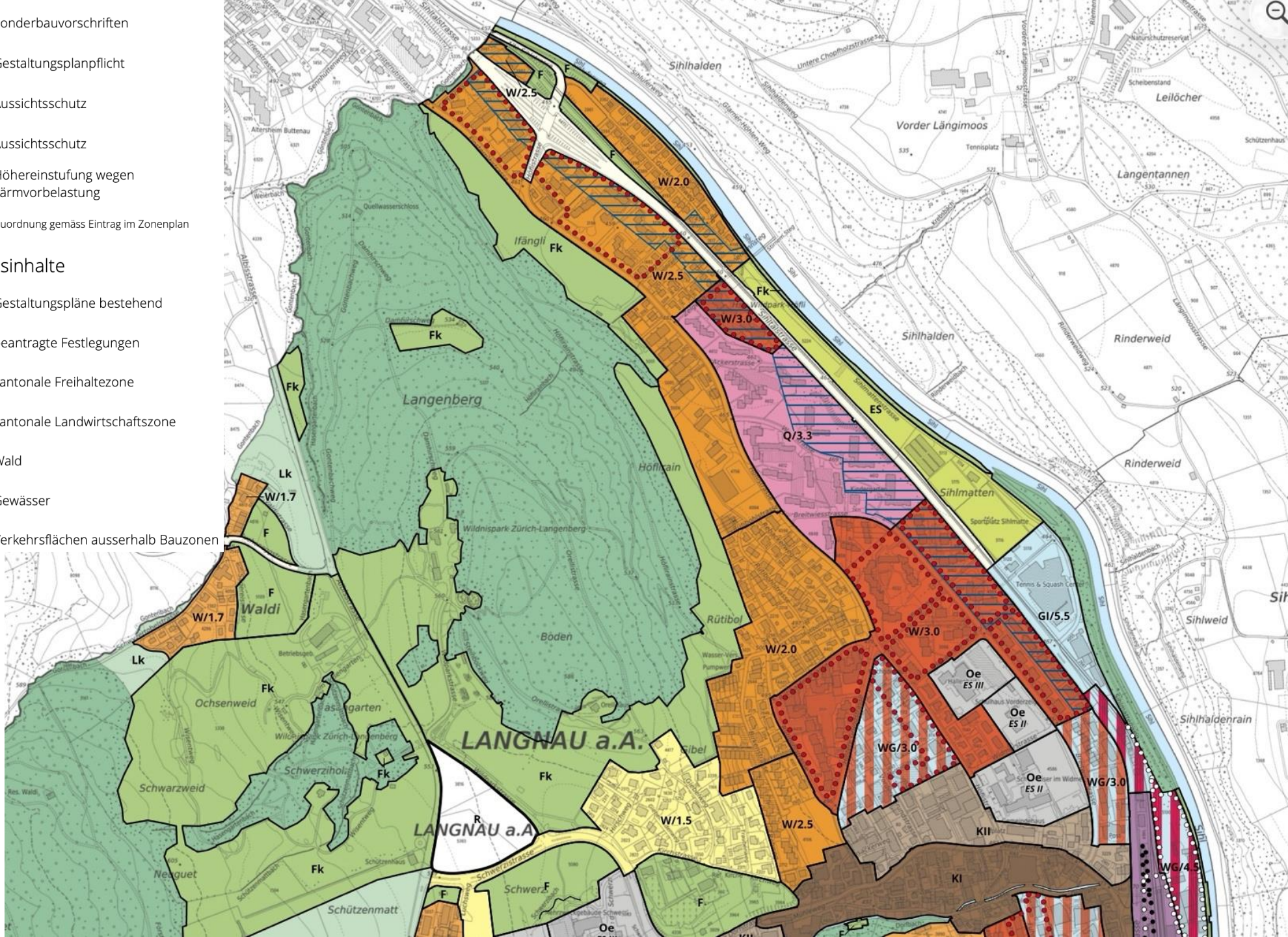
-  **Fk** kantonale Freihaltezone

-  **Lk** kantonale Landwirtschaftszone

-  Wald

-  Gewässer

-  Verkehrsflächen ausserhalb Bauzonen



Festlegungen

Nutzungsmass: -

KI Kernzone I

KII Kernzone II

Nutzungsmass: Baumassenziffer

Q/3.3 Quartiererhaltungszone

Z/5.0 Zentrumszone

Z/7.0 Zentrumszone

W/1.5 Wohnzone

W/1.7 Wohnzone

W/2.0 Wohnzone

W/2.5 Wohnzone

W/3.0 Wohnzone

WG/3.0 Wohnzone mit Gewerbeerleichterung

WG/4.5 Wohnzone mit Gewerbeerleichterung

GI/5.5 Gewerbezone

GII/3.4 Gewerbezone

Nutzungsmass: -

Oe Zone für öffentliche Bauten

ES / EF Erholungszone
 -ES Sport und Freizeitgestaltung
 -EF Familiengärten

F kommunale Freihaltezone

Sonderbauvorschriften

Gestaltungsplanpflicht

Aussichtsschutz

Aussichtsschutz

Höhereinstufung wegen Lärmvorbelastung

* differenzierte ES-Zuordnung gemäss Eintrag im Zonenplan

Informationsinhalte

Gestaltungspläne bestehend

beantragte Festlegungen

Fk kantonale Freihaltezone

Lk kantonale Landwirtschaftszone

Wald

Gewässer

Verkehrsflächen ausserhalb Bauzonen

