



## **VERFÜGUNG**

**vom 28. April 2005**

### **Langnau a.A.      Privater Gestaltungsplan Dorfzentrum**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 9. Dezember 2004 stimmte die Gemeindeversammlung Langnau a.A. dem privaten Gestaltungsplan Dorfzentrum zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 16. März 2005 und des Bezirksrates Horgen vom 17. Januar 2005 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 29. März 2005 ersucht der Gemeinderat Langnau a.A. um Genehmigung der Vorlage.

Die Vorlage beinhaltet die planerischen Möglichkeiten für eine geordnete Bebauung eines gestalterisch besser wahrnehmbaren Dorfzentrums mit vorgesehener Gewerbe- und Wohnnutzung; zudem wird ein öffentlicher Bereich mit einem Vorplatz und einem Dorfplatz, verbunden mit einem öffentlichen Weg, festgelegt. Es wird ausdrücklich festgestellt, dass die Vorlage trotz der teilweise unpräzisen und eher schwierig zu interpretierenden Formulierung der Vorschriften hingenommen werden kann.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion   v e r f ü g t :

- I.    Der private Gestaltungsplan Dorfzentrum, dem die Gemeindeversammlung Langnau a.A. am 9. Dezember 2004 zugestimmt hat, wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.

- II. Den Grundeigentümern wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Gemeindeverwaltung Langnau a.A., Neue Dorfstrasse 14, Postfach, 8135 Langnau a.A.)

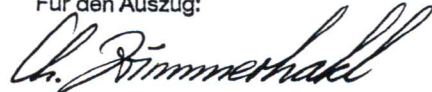
Staatsgebühr	Fr.	928.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	976.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.210)

- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Der Gemeinderat Langnau a.A. wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Langnau a.A. (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von zwölf Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Dienstleistungszentrum der Baudirektion, Abteilung Finanzen und Controlling.

Zürich, den 28. April 2005  
050648/Owü/Zst

**ARV Amt für  
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:





Situationsplan 1:500

Architekten: Roets + Frei Architekten AG  
Dipl. Arch. ETH HTL SIA  
Untermyli 1, CH-6300 Zug

Raumplaner: Remund + Kuster  
Büro für Raumplanung AG  
Churerstrasse 47, 8008 Pfaffikon SZ

Plannummer: LABA 2d 3.2-001 Gestaltungsplan.mod  
Originalgrösse: 63 x 60  
Datum: 16.08.2004  
Sachbearbeiter: Niels Roets

Von den Grundeigentümern aufgestellt am 03.05.2004

ZKB, Coop und SIWE, v. d. Zürcher Kantonalbank, Zürich

Die Grundeigentümer:

Spinnerei Langnau AG, Langnau am Albis

Bacher Garten-Center, Langnau am Albis

Politische Gemeinde, v. d. Gemeinderat, Langnau am Albis

GEMEINDERAT LANGNAU a.A.  
Der Präsident: Die Gemeindeschreiberin:  
*Heidi Stiermeyer*

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am:

-9. Dez. 2004

Namens der Gemeindeversammlung,

Der Präsident:

Die Gemeindeschreiberin:

Von der Baudirektion genehmigt am:

28. April 2005

BDV Nr.:

432/05

Für die Baudirektion:

Öffentliche Auflage:

vom: 13.05.2004

bis: 12.07.2004

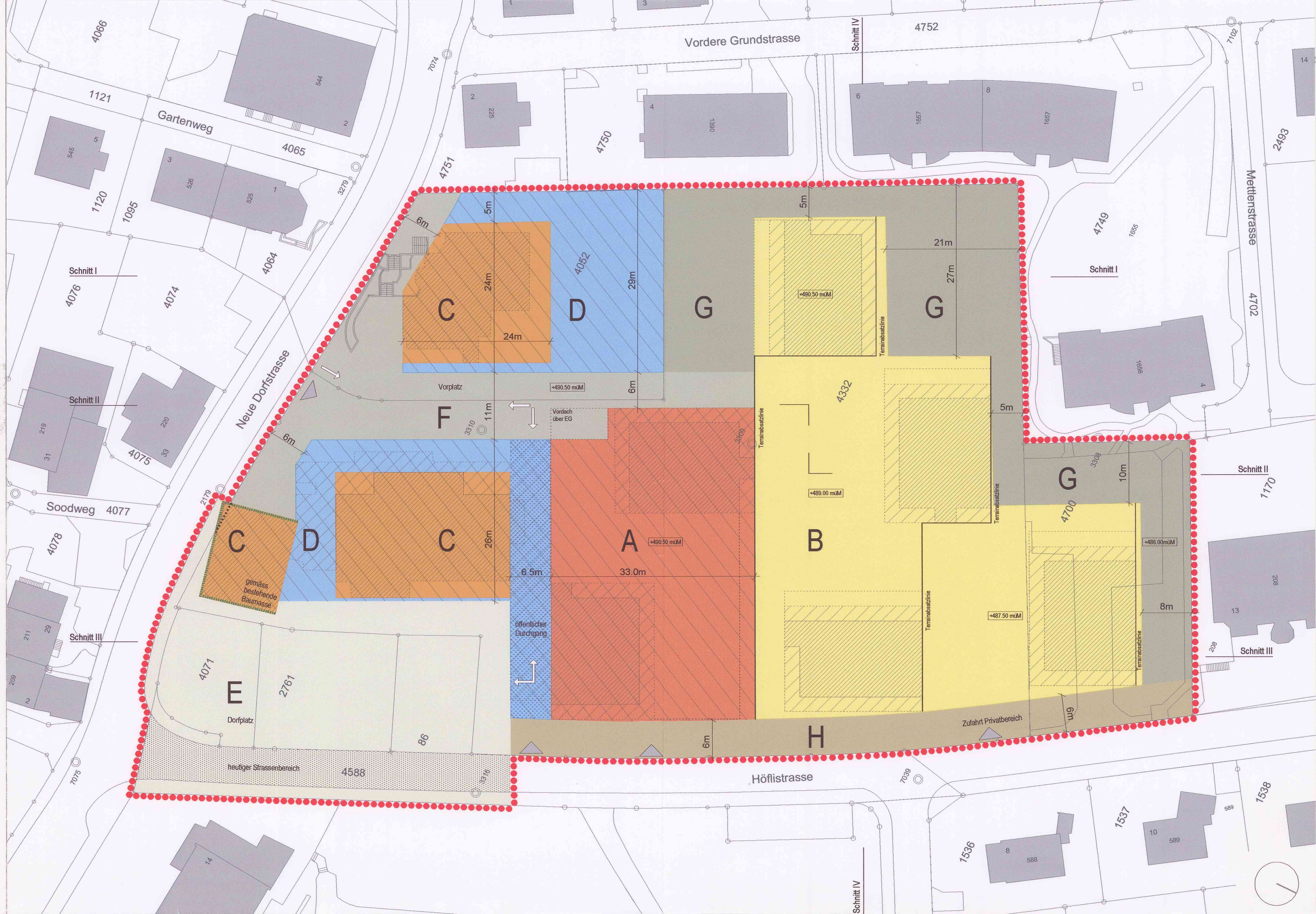
Legende:

- Gestaltungsplanperimeter
- Baubereich A
- Baubereich B
- Baubereich C
- Baubereich D
- Baulinie mit der Pflicht darauf zu bauen
- Maximale Erdgeschosskote
- Terrainsatzlinie
- Arkadenbaulinie

- Bereich E \_ öffentlicher Dorfplatz
- Bereich F \_ Vorplatz
- Bereich G \_ Grünbereich
- Bereich H \_ Bereich Erschliessung
- Bereich für Gewerbe
- Öffentlicher Wegbereich
- Ein- und Ausfahrten auf das Areal
- Richtungspunkte für öffentliche Fusswegverbindung

Hinweise:

- Richtprojekt, Situation bestehende Bauten Perimeter
- heutiger Strassenbereich



Schnitt I

Schnitt II

Schnitt III

Schnitt IV



## Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan Dorfzentrum Langnau am Albis

von den Grundeigentümern aufgestellt am 03.05.2004


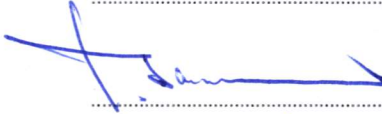

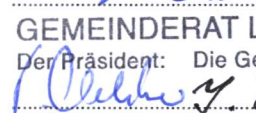

Die Grundeigentümer:

Bacher Garten-Center AG, Langnau am Albis

ZKB, Coop und StWE, v. d. Zürcher Kantonalbank, Zürich

Spinnerei Langnau AG, Langnau am Albis

Politische Gemeinde, v. d. Gemeinderat, Langnau am Albis

  
  
  
GEMEINDERAT LANGNAU a/A/  
Der Präsident: Die Gemeindeschreiberin:  
 



Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am:

- 9. Dez. 2004

Namens der Gemeindeversammlung,

Der Präsident

Die Gemeindeschreiberin *Substitut*

Von der Baudirektion genehmigt am

28. April 2005

BDV Nr.

432/05

Für die Baudirektion



Öffentliche Auflage

vom 13.05.2004 bis 12.07.2004



## Inhalt

	Seite
1 Bestandteile	03
2 Geltungsbereich und Perimeter	03
3 Zweck	03
4 Allgemeine Vorschriften	03
5 Vorschriften für die einzelnen Bereiche	04
5.1 Grunddaten zu den Baubereichen	04
5.2 Baubereich A	05
5.3 Baubereich B	05
5.4 Baubereich C	06
5.5 Baubereich D	06
5.6 Bereich E	07
5.7 Bereich F	07
5.8 Bereich G	07
5.9 Bereich H	07
6 Gestaltung	07
7 Erschliessung	07
8 Verhältnis zum übergeordnetem Recht	08



§  
Gestützt auf § 83 ff des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Zürich erstellen die Grundeigentümer den privaten Gestaltungsplan „Dorfzentrum Langnau am Albis“ mit öffentlich-rechtlicher Wirkung und mit den folgenden Vorschriften:

#### Art. 1 Bestandteile

- I verbindlicher Teil  
Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan Dorfzentrum Langnau am Albis  
Situationsplan 1:500
- II hinweisender Teil  
Erläuterungsbericht mit Richtprojekt

#### Art. 2 Geltungsbereich und Perimeter

Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan 1:500 eingetragenen Perimeter.

#### Art. 3 Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt eine Gewerbe- und Wohnüberbauung in ausgeschiedenen Bereichen des Gestaltungsplanperimeters.

Im Weiteren bezweckt der Gestaltungsplan:

- 1 Neugestaltung eines öffentlichen Kernbereiches und eines privaten Wohnbereichs.
- 2 Der Kernbereich ist gekennzeichnet durch die beiden neu gestalteten Plätze, Vorplatz und Dorfplatz, den bestehenden Bauten und dem neuen Gewerbe- und Wohnbau, der den öffentlichen Bereich abschliesst und zum privaten Bereich überleitet.
- 3 Im privaten Bereich sind Wohnnutzungen und nicht störendes Gewerbe in kleinmassstäblichen Baukörpern vorgesehen. Die Baukörper folgen in ihrer Höhenlage dem Terrainverlauf (siehe Situationsplan 1:500).
- 4 Ziel ist ein übergeordnetes Bebauungsmuster, dass sich über beide Teilbereiche entwickelt, um gestalterisch das Dorfzentrum zu sichern.

#### Art. 4 Allgemeine Vorschriften

- 1 Hochbauten und ihre Balkone sind nur in den Baubereichen zulässig. Nebenbauten wie Gartenschöpfe, überdeckte Gartensitzplätze und Pergolen sind im Bereich G zulässig.
- 2 Unterirdische Bauten sind auch über die Baubereiche hinaus zulässig.
- 3 Der Grenzabstand ist innerhalb des Gestaltungsplanperimeters frei. Gegenüber dem Perimeter gelten die kommunalen und kantonalen Vorschriften.
- 4 Die Bauten in den Bereichen A und B haben sich in ihrer Höhenlage dem Terrainverlauf anzupassen. Die maximalen Erdgeschosskoten im Situationsplan 1:500 bestimmen die maximale Höhenlage des neuen, gestalteten Terrains. Die effektiven Erdgeschosskoten dürfen nicht höher als 50cm über den im Situationsplan genannten Erdgeschosskoten liegen. Die maximale Geschosshöhe des Erdgeschosses wird ab der effektiven Erdgeschosskote gemessen. Die horizontale Lage der Terrainabsatzlinien im Situationsplan 1:500 ist auf +/- 5.0 Meter einzuhalten. Die Ausgestaltung der Terrainabsätze ist frei.
- 5 In der ersten Bautiefe entlang der Höflistrasse müssen die Dachgeschosse strassenseitig, gegenüber den darunterliegenden Normalgeschossen einen Rücksprung von mindestens 2.5 Meter auf die gesamte Fassadenlänge aufweisen.



Art. 5 Vorschriften für die einzelnen Bereiche

5.1 Grundmasse zu den Baubereichen

Baubereich	A	B	C	D
Nutzungen				
	Gewerbe Wohnen	Wohnen und nicht störendes Gewerbe	Gewerbe Wohnen	Gewerbe
Ausnutzung				
Sockelgeschoss <sup>1)</sup>				
Zulässige Baumasse <sup>4)</sup>	frei	frei	frei	frei
Erdgeschoss				
Zulässige Grundfläche <sup>4)</sup>	1500m <sup>2</sup>	1300m <sup>2</sup>	—	—
Zulässige Baumasse <sup>4)</sup>	—	—	wie bestehend	—
Obergeschosse				
Zulässige Grundfläche <sup>4)</sup>	650m <sup>2</sup>	2600m <sup>2</sup>	—	—
Zulässige Baumasse <sup>4)</sup>	—	—	wie bestehend	—
Dachgeschosse				
Zulässige Grundfläche <sup>4)</sup>	525m <sup>2</sup>	1050m <sup>2</sup>	—	—
Zulässige Baumasse <sup>4)</sup>	—	—	wie bestehend	—
Geschossigkeit und Gebäudemasse				
Sockelgeschoss <sup>1)</sup>	1	1	1	1
Erdgeschoss <sup>5)</sup>				
Maximale Anzahl Geschosse	1	1	1	1 <sup>2)</sup>
Maximale Gebäudelänge	gem. Baubereich	25.0m	gem. Baubereich	gem. Baubereich
Maximale Gebäudebreite	33.0m	22.0m	gem. Baubereich	gem. Baubereich
Maximale Geschosshöhe <sup>5)</sup> (OK max. EG-Kote - OK gemessen)	4.5m	3.0m	gem. Baubereich	4.5m <sup>3)</sup>
Obergeschosse (Normalgeschoss)				
Maximale Anzahl Geschosse	1	2	wie bestehend	—
Maximale Gebäudelänge	23.0m	25.0m	gem. Baubereich	—
Maximale Gebäudebreite	17.0m	22.0m	gem. Baubereich	—
Maximale Geschosshöhe (OK - OK gemessen)	3.0m	3.0m	gem. Baubereich	—
Dachgeschosse <sup>6)</sup>				
Maximale Anzahl Geschosse	1	1	wie bestehend	—
Maximale Gebäudelänge	23.0m	25.0m	gem. Baubereich	—
Maximale Gebäudebreite	17.0m	22.0m	gem. Baubereich	—
Maximale Geschosshöhe (OK - OK gemessen)	3.0m	3.0m	gem. Baubereich	—

Erklärende Hinweise zu 5.1 :



- 1) Sockelgeschosse sind Untergeschosse, die teilweise aus dem Terrain herausragen. Sie dürfen die im Situationsplan 1:500 festgelegten maximalen Erdgeschosskoten (Oberkante fertig Boden) nicht überragen.
- 2) Das Erdgeschoss im Baubereich D darf im Abstand von 5 Meter zum westlichen Perimeter (Grenze zu Parzelle Nr. 4750 und 4751) die Kote der bestehenden Baute von 494.10 müM nicht überschreiten.
- 3) Bei Neubauten ist eine maximale Höhe von 4.5 Meter einzuhalten. Bei bestehenden Bauten kann die Höhe übernommen werden.
- 4) Die Grundfläche ist die gesamte Geschossfläche von Aussenwand zu Aussenwand gemessen. Die Aussenwände, alle vertikalen Erschliessungen und Lufträume können nicht abgezogen werden. Balkone, auch innenliegende, sind nicht eingerechnet. Die Baumasse wird gemäss §§ 258ff PBG berechnet.
- 5) Die maximalen Erdgeschosskoten im Situationsplan 1:500 bestimmen die maximale Höhenlage des neuen, gestalteten Terrains. Der Fussboden Erdgeschoss darf nicht mehr als 0.5 Meter über der maximalen Erdgeschosskote liegen. Die maximale Geschosshöhe der Erdgeschosse wird ab der effektiven Erdgeschosskote gemessen.
- 6) Dachgeschosse sind Vollgeschosse unter Vorbehalt der Einschränkungen unter der Ziffer 5.2 und 5.3.

## 5.2 Baubereich A

### Gestaltung

Entlang der Höflistrasse muss das Sockelgeschoss auf die Länge der strassenzugewandten Fassade mit dem darüber liegenden Bau eine architektonische Einheit bilden. Das Modulieren der Bauvolumen durch Versätze (Eingangsschichten, Balkone) ist erwünscht.

Über dem Erdgeschoss sind Aufbauten mit einem Obergeschoss und einem Dachgeschoss in zwei Hochbauten anzuordnen. Das Niveau des Erdgeschosses hat die gleiche Höhenkote wie der Vorplatz.

Das Dachgeschoss kann an maximal zwei Gebäudeseiten die maximale Ausdehnung erreichen. An den beiden anderen Seiten ist das Dachgeschoss um jeweils mindestens 2.5 Meter zurück zu versetzen. Vordächer sind in diesem Bereich nicht möglich.

### Balkone

Jedem Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss können Balkonschichten von mindestens 2.5 Meter Tiefe angegliedert werden. Die Balkone müssen innerhalb der maximalen Längen- und Breitenmasse der Bauten liegen.

### Dach Dachform Dachneigung Dachaufbauten

Für alle Hochbauten sind nur Flachdächer zulässig. Diese sind extensiv zu begrünen. Ausnahmen bilden Bereiche, welche die Dachfläche als Terrasse oder ähnliches nutzen. Dachaufbauten wie Liftüberfahrten, Oblichter, Kamine und dgl. sind bis maximal 1 Meter über OK fertig Dachbelag zulässig.

## 5.3 Baubereich B

### Gestaltung

Entlang der Höflistrasse muss das Sockelgeschoss auf die Länge der strassenzugewandten Fassade mit dem darüber liegenden Bau eine architektonische Einheit bilden. Das Modulieren der Bauvolumen durch Versätze (Eingangsschichten, Balkone) ist erwünscht.

Es gilt ein Gebäudeabstand von mindestens 6.0 Meter. Gebäude im Bereich B halten zu Gebäuden im Bereich A einen Mindestabstand von 7.0 Meter ein. Die Balkone werden in beiden Fällen nicht berücksichtigt. Das Richtprojekt ist richtungsweisend. Das Dachgeschoss kann an maximal zwei Gebäudeseiten die maximale Ausdehnung erreichen. An den beiden anderen Seiten ist das Dachgeschoss um jeweils mindestens 2.5 Meter zurück zu versetzen. Vordächer sind in diesem Bereich nicht möglich.



Balkone	Jedem Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss können Balkonschichten von mindestens 2.5 Meter Tiefe angegliedert werden. Die Balkone müssen innerhalb der maximalen Längen- und Breitenmasse der Bauten liegen.
Dach Dachform <del>Dachneigung</del> Dachaufbauten	Für alle Hochbauten sind nur Flachdächer zulässig. Diese sind extensiv zu begrünen. Ausnahmen bilden Bereiche, welche die Dachfläche als Terrasse oder ähnliches nutzen. Dachaufbauten wie Liftüberfahrten, Oblichter, Kamine und dgl. sind bis maximal 1 Meter über OK fertig Dachbelag zulässig.
Aussenräume	<p>Gemeinschaftliche Aussenräume: <i>Bau</i> Mindestens 20 % der Wohnfläche des Bereiches B sind als gemeinschaftlicher Aussenraum und Spielfläche (gemäss Art. 40 BZO) definiert. Die Flächen des Bereiches G sind dabei anrechenbar.</p> <p>Private Aussenräume: Jeder Erdgeschosswohnung ist ein angemessener Aussenraum zuzuordnen. Die gesamte private Aussenraumfläche muss mindestens 60% der jeweiligen Erdgeschossfläche (zulässige Grundfläche) betragen. Die Flächen des Bereiches G sind dabei anrechenbar. Ein gedeckter Balkonbereich im Erdgeschoss zählt nicht zu dieser Aussenraumfläche.</p>
Ausstattung	Nebenbauten, Gartenhäuser und Pergolen sind zulässig, soweit sie die Höhe von einem Vollgeschoss (3.0 Meter) über dem neuen, gestalteten Terrain nicht überschreiten
5.4 Baubereich C	<i>Bau</i>
Gestaltung	<p>Die Bauten im Bereich C sind bestehend, können aber durch Neubauten mit gleicher <u>Baumasse</u> ersetzt werden. <i>vgl. Grundmasse S.1</i></p> <p>Dabei haben sie sich in ihrer Orientierung, ihrer Proportionen, der Dachgestaltung sowie in der gestalterischen Grundform an den jeweils gültigen Bestimmungen der Kernzone zu orientieren.</p>
Spezielles	Das Haus an der Neue Dorfstrasse zwischen dem Dorfplatz und dem Vorplatz ist im Erdgeschoss in einem Teilbereich zurück zu setzen, damit der Trottoirbereich durchgehend bleibt (Arkandenbaulinie). In den Obergeschossen folgt der Bau den alten Umrisslinien.
5.5 Baubereich D	<i>Bau</i>
Gestaltung	<p>Alle Neubauten im Bereich D sind mit Flachdächern zu erstellen. Die bestehenden Bauten können in ihrer Ausformulierung bestehen bleiben. <i>?</i></p>
Spezielles	Durch den Bereich D verläuft ein öffentlicher Fussweg nach Massgabe der Richtungspunkte im Situationsplan 1:500.



## 5.6 Bereich E

### Nutzung

Der Bereich beinhaltet den Dorfplatz mit öffentlichem Charakter für Veranstaltungen und Parkierungsmöglichkeiten. Anlieferungen über den Platz sind zulässig. Die Höflistrasse ist integrierter Bestandteil des Platzes unter Vorbehalt der verkehrstechnischen Befahrbarkeit.

### Ausstattung

Auf dem Platz sind Ausstattungen wie Veloständer, Bäume und Skulpturen zulässig. Temporäre und bewegliche Möblierungen wie z.B. Marktstände sind möglich. Die Höhendifferenz von E nach D kann z.B. mit einer im Bereich E angeordneten Treppenanlage überwunden werden.

## 5.7 Bereich F

### Nutzung

Der Bereich beinhaltet den Vorplatz mit öffentlichem Charakter. Es bestehen Parkierungsmöglichkeiten für Kurzzeitparkierer. Anlieferungen über den Platz sind möglich.

### Ausstattung

Auf dem Vorplatz sind Ausstattungen wie Veloständer, Bäume und Skulpturen zulässig. Temporäre und bewegliche Möblierungen wie z.B. Marktstände sind möglich. Die Höhendifferenz entlang der neuen Dorfstrasse können z.B. mit einer Treppenanlage überwunden werden.

## 5.8 Bereich G

### Nutzung

Grünflächen mit Wegen.

### Ausstattung

Nebenbauten, Gartenhäuser und Pergolen sind zulässig. Untergeschosse für Parkieren, Lager und Nebenräume sind unter dem gewachsenen Terrain zulässig.

## 5.9 Bereich H

### Nutzung

Im Bereich H sind Erschliessungsanlagen wie Ein- und Ausfahrten, Anlieferungen und Parkierungen zulässig.

### Ausstattung

Auf dem Vorbereich sind Ausstattungen wie Veloständer, Bäume und Skulpturen zulässig.

## Art. 6 Gestaltung

Für die Ausgestaltung und Lage der Hochbauten, sowie der Gestaltung der Umgebung und der Zwischenräume ist das Richtprojekt (siehe Anhang Erläuterungsbericht) richtungsweisend.

## Art. 7 Erschliessung

Für die Erschliessung ist der Situationsplan 1:500 massgebend. In den Bereichen B und G sind Parkplätze oder Autogaragen nur im Sockelgeschoss zulässig.

*Bas* *Bassin*



#### Art. 8 Verhältnis zum übergeordneten Recht

Soweit der Gestaltungsplan nichts Abweichendes bestimmt, gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Langnau am Albis sowie das übergeordnete Recht.  
Wird der Gestaltungsplan ganz oder teilweise aufgehoben, gelten im betreffenden Plangebiet die dannzumaligen Bau- und Zonenvorschriften.



Erläuterungsbericht zum privaten Gestaltungsplan Dorfzentrum Langnau  
am Albis

von den Grundeigentümern aufgestellt am 03.05.2004

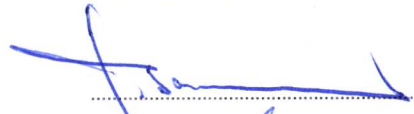

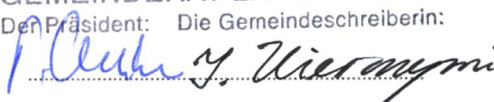
Die Grundeigentümer:

Bacher Garten-Center AG, Langnau am Albis

ZKB, Coop und StWE, v. d. Zürcher Kantonalbank, Zürich

Spinnerei Langnau AG, Langnau am Albis

Politische Gemeinde, v. d. Gemeinderat, Langnau am Albis



  
  
  
GEMEINDERAT LANGNAU a/A.  
Der Präsident: Die Gemeindeschreiberin:  


Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am:

-9. Dez. 2004

Namens der Gemeindeversammlung,

Der Präsident

X   


Die Gemeindeschreiberin *Substitut*

Von der Baudirektion genehmigt am

BDV Nr.

Für die Baudirektion

Öffentliche Auflage

vom 13.05.2004 bis 12.07.2004

## Inhalt

	Seite
1 Ausgangslage und Ziel	03
2 Planrechtliche Voraussetzungen	03
3 Baubereiche des Gestaltungsplans	03
4 Grundlagen für den Gestaltungsplan	04
5 Festlegungen des Gestaltungsplanes	04
5.1 Situierung und Höhenlage der Gebäude	05
5.2 Gebäudeprofil und Geschossigkeit	05
5.3 Ausgestaltung des Sockelbereiches gegenüber der Höflistrasse	05
5.4 Erschliessung und Parkierung	06
5.5 Gestalterische Anforderungen an die Anlage, die Bauten und der Umgebung	06
6.0 Bauliche Ausnutzung	07



## **1 Ausgangslage und Ziel**

Die sich wandelnde Ortsstruktur von Langnau am Albis, verursacht durch wirtschaftliche, verkehrstechnische und soziale Veränderung, verlangt nach einer langfristigen Planung. Sich dieser Aufgabe bewusst, hat die Gemeinde verschiedene Wettbewerbe und Studien durchführen lassen. Die Studien der Hochschule für Technik + Architektur Luzern über das Dorfzentrum dienten als Grundlage der Zentrumsentwicklung von Langnau a.A.

Die Firma Bacher Garten-Center AG, welche seit vielen Jahren im Zentrum von Langnau a.A. ansässig ist, hat sich entschlossen, sich für die Produktion und Verkauf ausserhalb des Dorfzentrums einen geeigneten Standort zu suchen und dafür ihr Areal für andere, dem Dorfzentrum besser entsprechende Bedürfnisse freizustellen.

Gemeinsam mit der Gemeinde Langnau a.A. mit den Kat. Nr. 4071, 2761, 86, der Fa. Bacher Garten-Center AG, Kat. Nr. 4332 und den angrenzenden Grundeigentümer Kat. Nr. 4052 und 4700, konnte eine Planungszone für den Gestaltungsplan geschaffen werden.

Ziel des Gestaltungsplans ist die Sicherung eines ortsbaulich und architektonisch hochwertigen Bebauungskonzepts, mit den unterschiedlichen Nutzungen von Gewerbe, nicht störendes Gewerbe und Wohnen und der qualitativen Aussenraumgestaltung. Das Bebauungsmuster soll gestalterisch das Dorfzentrum sichern.

Die Aufstellung eines Gestaltungsplans ist erforderlich, weil das vorgesehene Richtprojekt die für die Regelaufbauweise gemäss Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 10. Juni 1993 geltenden Bestimmungen in verschiedenen Teilen durchstösst. Geltend gestützt auf § 83 ff PBG erstellen die Eigentümer der erwähnten Grundstücke deshalb diesen privaten Gestaltungsplan mit öffentlich-rechtlicher Wirkung.

Der Gestaltungsplan weicht in folgenden Punkten von der geltenden Regelung ab: Dachform, Geschosszahl, Höhenbemessung in der Kernzone und im Weiteren gegen die Dachgeschossdefinition. Die Ausnützungsziffer wird teilweise durch die Baumassenziffer ersetzt.

Durch diese Abweichungen ist eine qualitativ hochwertige Zentrumsüberbauung möglich, welche folgende Vorteile gegenüber den geltenden Regelungen mit sich bringt: Die unterschiedlichen Nutzungen werden entflochten, der Verkehr wird neu koordiniert, der Fussgängerverkehr wird vom Fahrverkehr getrennt, die Anlieferung ist getrennt von der Parkierung möglich, ein öffentlicher Dorfplatz kann geschaffen werden, es wird ein klares Parkierungskonzept möglich mit einer Aufteilung in Kundenparkplätzen, Bewohnerparkplätze und Besucherparkplätze, es werden neue, zusätzliche Parkplätze geschaffen, der Gestaltungsplan weist eine geringere Ausnützung auf, die maximal möglichen Gebäudehöhen werden unterschritten, eine optimale Besonnung und Transparenzen werden dadurch möglich, der Gestaltungsplan kann optimal auf die örtliche Situation reagieren und auf die angrenzenden Parzellen eingehen, es sind qualitative Wohnungen mit einem angemessenen Grünraum möglich, es bleibt ein grosser Spielraum für Grünflächen.

Die heutige Verkaufsfläche beträgt rund 4'800 m<sup>2</sup> wovon 3'900 durch das Bacher Gartencenter belegt ist. Nach der Realisierung des Zentrums Langnau liegt die VFL noch rund 2'400 m<sup>2</sup>. Die Coop Verkaufsfläche vergrössert sich von 650 m<sup>2</sup> auf rund 1'000 m<sup>2</sup>.

## **2 Planrechtliche Voraussetzungen**

Gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung liegt das Gestaltungsplangebiet bis auf die Kat. Nr. 4700 in der Kernzone. Die Parzelle mit der Kat. Nr. 4700 ist in der dreigeschossigen Wohnzone mit Gewerbe-erleichterung.

## **3 Baubereiche des Gestaltungsplans**

Der Gestaltungsplan unterscheidet sechs Bereiche die alphanumerisch gekennzeichnet sind. Der Bereich A liegt innerhalb der Parzelle mit der Kat. Nr. 4332. Er dient hauptsächlich der Gewerbe, nicht störendes Gewerbe und der Wohnnutzung. Nördlich vom Baubereich A liegt der Baubereich B, der ein Teil der Parzelle mit der Kat. 4332 und die Parzelle mit der Kat. Nr. 4700 voll in Anspruch nimmt. Im Baubereich B sind nicht störendes Gewerbe und Wohnnutzungen zulässig. Südlich vom Baubereich A ist der Baubereich C. Beim Baubereich C handelt es sich um bestehende Gebäude mit Gewerbe, nicht störendes Gewerbe und Wohnnutzungen. Der Baubereich C wird im Erdgeschoss mit dem Baubereich D umgeben. Im Baubereich D sind Gewerbenutzungen vorgesehen.

Die Baubereiche C und D teilen sich auf die zwei Grundstücke mit den Kat. Nr. 4332 und 4052 auf. Die Bereiche F und E sind keine Baubereiche, sondern dienen der Aussen-raumgestaltung. Der Bereich F ist als Vorplatz für die Gewerbenutzungen ausformuliert, im Bereich E soll der Dorfplatz entstehen. Der Vorplatzbereich F nimmt jeweils einen Teil der Kat. Nr. 4332 und 4052 in Anspruch. Der Dorfplatzbereich F liegt auf den Kat. Nr. 4332, 4071, 2761 und 86.

#### **4 Grundlagen für den Gestaltungsplan**

Als Grundlage für den Gestaltungsplan dient das im Anhang angeheftete Richtprojekt (Roefs und Frei Architekten AG, Untermüli 1, 6300 Zug) vom April 2004. Das Richtprojekt basiert auf dem erstrangierten Wettbewerbsprojekt vom Dezember 2003. Der Perimeter des Richtprojekts entspricht dem Perimeter des Gestaltungsplans.

Das Richtprojekt dient als Grundlage für den Gestaltungsplan und als Richtlinie für ein künftiges Baubewilligungsprojekt.

Die heute in den Baubereichen A und B bestehenden Bauten, können für ein künftiges Baubewilligungsprojekt abgebrochen werden.

Das Richtprojekt sieht einen öffentlicheren und einen privateren Bereich vor. Der öffentliche Bereich ist direkt an der Neuen Dorfstrasse angeschlossen und wird durch den Dorfplatz den Baubereichen C und D und dem Vorplatz gebildet.

Auf dem Dorfplatz (E) sind keine Bauten möglich. Er wird als Platz für öffentliche Zwecke und als Parkierungsfläche gestaltet.

Ebenfalls keine Bauten sind auf dem Vorplatz (F) möglich. Er dient hauptsächlich als Erschliessungsfläche für die Erdgeschossnutzungen. Der Vorplatz liegt zwischen den bestehenden Gebäuden (C).

Die bestehenden Gebäude wurden im Richtprojekt nicht verändert. Der Gestaltungsplan lässt einen Ersatz der bestehenden Bauten zu. Das Bauvolumen kann gemäss Gestaltungsplan vom heute Bestehenden leicht abweichen. Die Geschosshöhe, Gebäudehöhe und die Dachform müssen beibehalten werden. Bei einem Neubau hat sich die Gestaltung an der Kernzone zu orientieren. Das Gebäude direkt an der Dorfstrasse muss bei einem Neubau zwingend dem heutigen Volumen entsprechen.

Die Baubereiche D sind eingeschossige Anbauten oder Sockelgeschosse. Beim Gebäude mit der Kat. Nr. 4052 handelt es sich um ein Sockelgeschoss, dass durch die Hanglage gegenüber den Kat. Nr. 4751 und 4750 als Untergeschoss in Erscheinung tritt und dadurch an die Grenze gebaut ist. Die heute schon bestehenden Baubereiche D können jeweils um die im Gestaltungsplan festgelegten Masse in den Vorplatz hinein erweitert werden.

Der Baubereich A schliesst den öffentlicheren Bereich ab und leitet gleichzeitig zum privateren Bereich B über. Das Richtprojekt sieht einen eingeschossigen Bau mit zwei zweigeschossigen Aufbauten vor. Im Erdgeschoss sind Gewerbenutzungen vorgesehen, die das Angebot um den Vorplatz herum abschliessen.

Im Baubereich B befinden sich die privaten Wohnnutzungen. Die Wohnüberbauung besteht aus vier kleinmassstäblichen Wohnbauten mit jeweils ca. sieben Wohnungen. Die Massstäblichkeit orientiert sich an den Wohnbauten auf den Nachbarparzellen.

#### **5 Festlegungen des Gestaltungsplanes**

Der vorliegende Gestaltungsplan will insbesondere die rechtliche Voraussetzung für die Erstellung neuer Gewerbenutzungen, nicht störende Gewerbenutzungen und einer Wohnüberbauung im Sinne des Richtprojekts schaffen. Zu diesem Zweck legt er die Zahl, die äussere Abmessungen sowie die Nutzweise der Bauten fest. Für die eigentliche Projektierung belässt der Gestaltungsplan noch einen genügenden Spielraum.



Zu den Festlegungen und zum noch vorhandenen Spielraum des Gestaltungsplanes ist anzumerken:

### **5.1 Situierung und Höhenlage der Gebäude**

Im Gestaltungsplan werden Bereiche ausgeschieden in denen die unterschiedlichen Nutzungen festgelegt sind. Anordnung und Grundrissabmessungen der vorgesehenen Bauten sind in den Vorschriften grob festgelegt. Die Dichte der einzelnen Baubereiche ist durch die jeweilige Baumasse oder Grundfläche definiert.

Die zweigeschossigen Aufbauten (Obergeschoss und Dachgeschoss) im Baubereich A und die Neubauten im Baubereich B sind so anzuordnen, dass sie als einheitliches Bebauungsmuster zu lesen sind. Im Baubereich A sind die Aufbauten zweiseitig an die Aussenkanten des Sockelgeschosses anzubinden.

Die Höhenlage der Erdgeschosse der einzelnen Baubereiche ist mit Koten im Gestaltungsplan festgelegt. Von den festgelegten Koten kann +/- 0.50m abgewichen werden. Der Baubereich A und D weisen die gleiche Höhenlage wie die bestehenden Gebäude C und der Vorplatz F auf. Von dieser Höhenlage kann um +/-0.50m abgewichen werden. Die Bauten im Baubereich B sind gestaffelt in ihrer Höhenlage entlang dem Hanggefälle zu situieren. Das Hanggefälle verläuft vom Vorplatz F diagonal über den Baubereich B zur Höflistrasse. Das Erdgeschoss im Baubereich B soll nur max. drei Meter höher liegen als die Höflistrasse. Die Höhestaffelung ist mit den Terrainabsatzlinien im Gestaltungsplan geregelt. Mit den Terrainabsatzlinien wird jeweils ein Höhenunterschied von 1.50m festgelegt. Von dieser Höhe kann um +/-0.50m abgewichen werden.

Die Höhenlage des Dorfplatzes ist abhängig von der Höhenlage der Höfli- und der Neuen Dorfstrasse und hat sich entsprechend an diesen anzugleichen.

Innerhalb des Baubereiches B, sind in den Erdgeschossen zugewiesene private Aussenräume, Pavillons in der Höhe eines Vollgeschosses möglich. Die Pavillons sind wie die Wohnbauten in ihrer Höhenlage gestaffelt dem Terrainverlauf zu situieren.

Der Parallel zum Baubereich verlaufende Baubereich D weist gegenüber dem Dorfplatz einen Höhenunterschied von rund 4.50m (ab Terrain Vorplatz F gemessen) auf. Auf dem Dorfplatz ist eine Treppenanlage und eine Rampenanlage vorgesehen, welche den Höhenunterschied überbrückt.

### **5.2 Gebäudeprofil und Geschossigkeit**

Im Baubereich A ist das Erdgeschoss, das vom Vorplatz F erschlossen ist, als Sockelgeschoss ausgebildet. Das Sockelgeschoss dient zusätzlicher Gewerbenutzung und weist eine maximale Höhe von 4.5 Meter auf. Auf dem Sockelgeschoss sind zwei zweigeschossige Aufbauten situiert. Dabei ist das oberste Geschoss als Attikageschoss, mit einem dreiseitigen Rücksprung von min. 2.5 Meter, auszubilden. Die Grösse der Aufbauten ist abhängig von der im Gestaltungsplan festgelegten Grundfläche. Durch die Hanglage liegt das Erdgeschoss gegenüber der Höflistrasse ca. 4.5 bis 5 Meter höher. Der Höhenunterschied wird für die Anlieferung genutzt.

Im Baubereich B sind pro Wohneinheit drei Vollgeschosse und ein Attikageschoss möglich. Das Attikageschoss muss gegenüber der untenliegenden Fassade dreiseitig um min. 2.5 Meter zurückversetzt sein. Balkone können innenliegend angeordnet werden, um Fassaden auf einer zweiten Ebene zu gliedern. Die maximale Ausnutzung wird durch die im Gestaltungsplan festgelegte Grundfläche bestimmt. Die einzelnen Geschosse können zueinander versetzt sein, damit unterschiedliche Aussenraumqualitäten entstehen.

Der Baubereich C definiert die bestehenden Bauten. Diese Bauten können im Erdgeschoss auf eine max. Fläche von D mit Anbauten ergänzt werden. Das Vollgeschoss D weist eine Höhe von max. 4.5 Meter auf. Die Baubereiche C müssen in ihrem Volumen erhalten bleiben, d.h. sie können durch einen Neubau mit der gleichen Baumasse wie das Bestehende ersetzt werden. Da sich der Baubereich in der Kernzone befindet sind keine Flachdächer zulässig.

### **5.3 Ausgestaltungen des Sockelbereichs gegenüber der Höflistrasse**

Die Hanglage bewirkt, dass zwischen der Höflistrasse resp. dem Dorfplatz und den Baubereichen A, B, C, und D ein Sockel entsteht.

Im Bereich des Dorfplatzes soll die Sockelhöhe durch einen behindertengerechten Zugang, einer Rampe, die vom Dorfplatz entlang der Ostseite des bestehenden Gebäudes C1 zu D2 führt, überwunden werden.



Gleichzeitig ist eine Treppenanlage zwischen dem Dorfplatz E und D2 zu erstellen, damit die im Gestaltungsplan eingezeichnete Wegverbindung gewährleistet ist.

In den Baubereichen A und B ist der Sockel so auszugestalten, dass dieser mit den darüber liegenden Bauten als eine Einheit gelesen wird. Das Sockelgeschoss als solches soll nur partiell ersichtlich sein. Gegenüber der Höflistrasse sollen die Bauten im Baubereich B max. vier Geschosse und ein um min. 2.5 Meter zurückversetztes Attikageschoss aufweisen. Durch das überhöhte Sockel- und Erdgeschoss sind im Baubereich max. drei Vollgeschosse und ein um min. 2.5 Meter zurückversetztes Attikageschoss möglich.

#### **5.4 Erschliessung und Parkierung**

Im Baubereich A ist eine zweigeschossige unterirdische öffentliche Tiefgarage vorgesehen. Die Tiefgarage wird von der Höflistrasse erschlossen. Zusätzlich wird von der Höflistrasse die Erdgeschossnutzung im Baubereich A angeliefert. Mit der Zufahrt Privatbereich, die auch von der Höflistrasse erfolgt, wird die private Einstellhalle für den Baubereich B erschlossen. Von der Parkebene ist das Erdgeschoss jeweils über einen Lift erreichbar.

Offene Parkplätze sind in den Bereichen des Vorplatzes F und des Dorfplatzes E für Kurzzeitparkierer und auf dem Bereich H für Besucher vorgesehen. Diese Parkierung im Bereich H entlang der Höflistrasse erfolgt mit einer Längsparkierung. Die Parkierung in diesen Bereichen wird mit einer Parkzeitreglementierung belegt.

Die wenigen Parkplätze innerhalb der Marktzone sind Kurz-/Güterumschlagsplätze (15 bis max. 30 Min.). Die Kundenparkplätze Dorfplatz sind Kurzparkplätze mit Parkierdauer bis max. 1 Std., allenfalls mit Bewirtschaftung. Die Kunden-Parkplätze in der Tiefgarage sind Langzeitparkplätze mit Parkierdauer 1 bis 3 Stunden. Die ersten 1-2 Stunden sollen mit Niedertarif, ab 2 Stunden mit progressivem Tarif bewirtschaftet sein.

Die Abstellflächen für Zweiradfahrzeuge und Kinderwagen sind im Erdgeschoss direkt bei den Eingängen sowie im Sockelgeschoss vorzusehen.

Zwischen der Neuen Dorfstrasse, dem Vorplatz bis hin zum Dorfplatz ist eine öffentliche Fusswegverbindung vorzusehen, welche die Schulhäuser Vorder Zelg und Widmer sowie die umliegenden Quartiere an das neue Dorfzentrum anbinden. Durch entsprechende Massnahmen und Ausgestaltungen ist der Wichtigkeit dieser Fusswegquerung, insbesondere im Bereich der Höflistrasse im Rahmen der Schulwegsicherung Rechnung zu tragen. Diese Massnahmen sind Bestandteil eines Gesamtkonzeptes für den neuen Dorfplatz.

Der Dorfplatz kann bei Anlässen für den Verkehr gesperrt werden. Die Anlieferung erfolgt dann über Ausweichruten und ist zu jeder Zeit gewährleistet. Für die bei diesen Anlässen mit Fremdnutzung belegten Parkplätze kann die Gemeinde temporäre Ausweichplätze zur Verfügung stellen. Die Anlieferung wird neu von der Parkierung getrennt. Die Parkierung in sich ist aufgeteilt in Kundenparkplätze, Parkplätze für Bewohner und Besucherparking. Diese Aufteilung und das zusätzliche Angebot an Parkplätzen wird den Verkehr ordnen und ermöglicht einen reibungslosen Ablauf aller Nutzungskategorien.

Heute werden 40 Kundenparkplätze angeboten. Diese sind völlig unzureichend. Das Bacher Gartencenter weist insgesamt eine bedeutende Anzahl Kunden aus und hat sehr grosse Frequenzunterschiede. Der an Frequenz stärkste Monat Mai hat eine rund fünfmal höhere Kundenzahl als der Januar. Somit erklärt sich die kaum mehr erträgliche Verkehrssituation.

Zukünftig wird – vorausgesetzt alle verfügbaren Erdgeschossflächen sind durch attraktive Detailhändler besetzt – die jährliche Frequenz um 20% höher sein. Dies bedingt eine Parkplatzzahl von 50 Parkplätzen während 90% der Öffnungszeiten. Die Spitzenfrequenzen sind am Samstag zwischen 9.00 h und 13.00 h und etwas abgeschwächt am Freitag. An diesen Samstagsspitzen sind 80 bis 100 Parkplätze erforderlich. Die einkaufsbedingten Verkehrsbewegungen in der Höflistrasse betragen somit während 90% der Öffnungszeiten ca. 25 bis 35 Autos pro Stunde.

Damit kann das Versorgungsangebot in Langnau nachhaltig verbessert werden und gleichzeitig die Parkierungssituation gelöst und die Verkehrssituation beruhigt werden.

#### **5.5 Gestalterische Anforderungen an die Anlage, die Bauten und der Umgebung**

Die Festlegungen im Gestaltungsplan nehmen direkten Einfluss auf die Qualität des vorgesehenen Bauvorhabens, die wiederum aus dem Richtprojekt herausentwickelt sind. Dies gilt sowohl für die Situierung und Profilierung der einzelnen Häuser wie auch für die Anordnung der diversifizierten Aussenräume.

Das Richtprojekt (vgl. Anhang) dient als Wegleitung für die Projektierung.



Wichtig im Richtprojekt sind folgende Massnahmen:

Der Baubereich A muss durch seine Lage den Vorplatz gegenüber dem Baubereich B räumlich schliessen. Zusammen mit den bestehenden Baubereichen C und D bildet der Bereich A das öffentliche Zentrum, das rund um den Vorplatz organisiert ist. Die beiden Aufbauten sind zusammen mit dem Baubereich B in ein städtebauliches Muster zu integrieren. Die beiden Aufbauten sind in ihrer Grösse identisch mit den Wohnbauten und haben auch die gleiche Nutzung und stehen jeweils in einer Ecke des darunter liegenden Erdgeschosses. Die Aufbauten bestehen jeweils aus einem Vollgeschoss und einem Dachgeschoss. Die Orientierung der Wohnungen soll dreiseitig sein, da jede Himmelsrichtung Qualitäten aufweist. Das Dachgeschoss ist gegenüber dem Vollgeschoss zweiseitig zurückversetzt. Die Fassade des Erdgeschosses soll transparent in Erscheinung treten.

Die im Baubereich B angeordneten Wohnbauten bilden zusammen mit den Aufbauten des Baubereichs A ein einheitliches städtebauliches Muster. Die Grösse und Lage der Bauten orientieren sich an die Massstäblichkeit der umliegenden Wohnbauten oberhalb der Höflistrasse.

Im Baubereich B sind zwischen 28 und 32 Wohnungen unterschiedlicher Grössen vorgesehen. Das Richtprojekt sieht zwei unterschiedliche Gebäudetypologien vor, die durch ihre Situation bestimmt sind. Durch die Verschiebung der einzelnen Geschosse zueinander können unterschiedliche Aussenräume gestaltet und somit unterschiedliche Qualitäten geschaffen werden. Grosszügige Balkonschichten umgeben die einzelnen Wohnungen, die durch ihre besondere Lage dreiseitig orientiert sind. Das Attikageschoss ist jeweils dreiseitig mit einer Balkonschicht umgeben.

Die Wohnungen sind durch das Erdgeschoss und von der Einstellhalle erschlossen. Auf der Ebene der Einstellhalle befinden sich auch die Nebenräume zu den Wohnungen. Im Erdgeschoss sind bei den Eingängen Abstellplätze für Velos und Kinderwagen vorgesehen. Motorisierter Verkehr ist innerhalb der Wohnüberbauung nicht möglich.

Jeder Erdgeschosswohnung ist ein privater Gartenbereich zugeordnet. Im privaten Gartenbereich sind Kleinbauten wie Pergolas möglich.

Die anliegenden bestehenden Bauten (Baubereiche C) können im Erdgeschoss durch einen eingeschossigen Bau ergänzt werden. Die Anbauten sollen die räumliche Situation auf dem Vorplatz begründen. Deshalb sind Vordächer nach innen zu richten, damit keine zusätzlichen Bauteile in die Vorzone ragen.

Der Dorfplatz ist ein Platz, welcher der Gemeinde für öffentliche Zwecke dienen soll. Der Platz ist im Richtprojekt gestalterisch ausformuliert, lässt aber für eine Überarbeitung noch genügend Spielraum offen. Die Höflistrasse soll ein integrierender Bestandteil des Dorfplatzes sein, damit dieser bis an das Gemeindehaus verläuft. Damit die Höhendifferenz zwischen dem Dorfplatz und der Erdgeschossenebene (Vorplatz) im nördlichen Bereich aufgefangen werden kann, ist eine grosszügige Treppenanlage vorzusehen, die auch für Sitzplätze genutzt werden kann.

Der Vorplatz verbindet die Neue Dorfstrasse mit den bestehenden und neuen Gewerbenutzungen und dient als Vorzone zu diesen. Gleichzeitig übernimmt die Vorzone mit ihrer Gestaltung eine Torsituation zum neu gewonnen Einkaufszentrum. Die Gestaltung der Vorzone muss innerhalb des vorgesehenen Bauprojekts erarbeitet werden.

## **6 Bauliche Ausnutzung**

Die Ausnutzung der einzelnen Baubereiche wird entweder über die Baumasse oder über die Grundfläche geregelt. Die Grössen sind in den Vorschriften zum Gestaltungsplan geregelt.

Beim das zur Höflistrasse in Erscheinung tretende Sockelgeschoss ist die Baumasse frei, da es sich um ein Untergeschoss handelt. Es sind die Vorschriften der Bau- und Zonenordnung einzuhalten.