



05. Juli 2024

Nr. KS-0036/24

vom 2. Juli 2024

1/4

Privater Gestaltungsplan «Sihlhof» – Genehmigung

Gemeinde **Langnau am Albis**

Lage Flurgebiet Sihlhof, Grundstücke Kat.-Nrn. 2448, 2449 (Teil) und 2450 (Teil)

- Massgebende - Situationsplan Mst. 1:500 vom 15. August 2023
Unterlagen - Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 15. August 2023
- Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 15. August 2023

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Das Gebiet Sihlhof in Langnau a. A. wird von der Firma Berger Gartenbau seit Jahrzehnten als Werk- und Lagerplatz genutzt. Gemäss gültiger Bau- und Zonenordnung (BZO) befindet sich das Areal in der Freihaltezone mit überlagernder Gestaltungsplanpflicht. Die bestehende Nutzung entspricht demnach nicht der geltenden Zonierung. Nachdem in der Gesamtrevision des kantonalen Richtplans 2014 für das Gebiet Sihlhof neu Siedlungsgebiet ausgeschieden wurde, sollen nun mit der Einzonung «Sihlhof» (Freihaltezone zu Gewerbezone GII/3.4 mit Gestaltungsplanpflicht) sowie dem vorliegenden privaten Gestaltungsplan «Sihlhof» die Voraussetzungen geschaffen werden, damit sich die Firma Berger Gartenbau weiterentwickeln kann und sich auch andere Produktionsbetriebe ansiedeln können. Mit dem Gestaltungsplan sollen insbesondere die Zielsetzungen der Gestaltungsplanpflicht (besondere Rücksicht auf die Lage an der Sihl und am Rande des Sihlwaldes; Naturpotenzial an den Randbereichen bestmöglich ausschöpfen) erfüllt werden.

Zustimmung Die Gemeindeversammlung Langnau a. A. stimmte mit Beschluss vom 7. Dezember 2023 dem privaten Gestaltungsplan «Sihlhof» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Horgen vom 6. Februar 2024 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 1. Februar 2024 beantragt die Gemeinde Langnau a. A. die Genehmigung der Vorlage.

An derselben Gemeindeversammlung stimmte die Stimmbevölkerung von Langnau a. A. einerseits einer Anpassung des kommunalen Richtplans (von Freihalte- bzw. Erholungsgebiet in ein Industriegebiet) und andererseits der Teilrevision der Nutzungsplanung «Sihlhof» zu. Diese Planungsvorlagen werden koordiniert in separaten Verfügungen behandelt.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Der Gestaltungsplanperimeter befindet sich gemäss kantonalem Richtplan im Siedlungsgebiet und ist als strategisches Arbeitsplatzgebiet vermerkt. Im regionalen Richtplan ist das Areal als Arbeitsplatzgebiet bezeichnet. Mit der Anpassung der kommunalen Richtplanung sowie der Revision der Nutzungsplanung (Einzonung Sihlhof) wird der kantonale bzw. regionale Richtplan nachvollzogen und es werden die Grundlagen für den vorliegenden Gestaltungsplan geschaffen. Die Rechtskraft der Einzonung bildet demnach die Voraussetzung für die Inkraftsetzung des Gestaltungsplans. Mit dem Ausschluss von Handels- und Dienstleistungsbetrieben sowie Wohnnutzungen in Art. 6 Abs. 2 GPV bzw. den Nutzungsvorgaben in Art. 6 Abs. 1 GPV wird überdies die Bedingung aus der kantonalen bzw. regionalen Richtplanung erfüllt, dass die Nutzweise auf Betriebe der Produktion, der Gütergrossverteilung, der Lagerhaltung und des Transports eingeschränkt wird. Mit der Verortung der Baubereiche im Zentrum des Perimeters sowie den Gestaltungsplanvorschriften zum Freiraum (vgl. Art. 7 GPV) werden die Ziele der Gestaltungsplanpflicht umgesetzt, indem die baulichen Möglichkeiten auf die besondere Lage zwischen Wald und Sihl abgestimmt werden.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Im Gestaltungsplan werden vier Baubereiche (A1, A2, B1 und B2) bezeichnet. Diese sind auf die bestehenden Strassenbaulinien sowie die neue Waldabstandslinie ausgerichtet. Zudem wurden die Baubereiche so gelegt, dass die Verkehrsflächen um die Baubereiche weder im Gewässerraum zu liegen kommen noch den Wald negativ tangieren. Für die Baubereiche wird je eine maximal zulässige Baumasse definiert, wobei zwischen den Baubereichen A1 und A2 bzw. B1 und B2 kleinere Baumassenverlagerungen zugelassen werden. Gesamthaft wird die Baumasse auf 45'818 m³ beschränkt. Die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 10.5 m (A2 und B1) bzw. 13 m (A1 und B2). Unterirdische Gebäude sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig. Aufgrund der Nutzungsvorgaben (Beschränkung auf Produktion, Gütergrossverteilung, Lagerhaltung und Transport gemäss Art. 6 Abs. 1 GPV) werden im Außenbereich spezielle Lagerflächen ausgeschieden. Der Gestaltungsplan sieht entlang des Waldareals sowie der Sihltalstrasse Grünflächen vor. Weiter wird bei den Baubereichen A1 und A2 auf der Nordostseite eine begrünte Fassade festgelegt. Zwischen den Baubereichen B1 und B2 sind Bäume zu pflanzen. Um der sensiblen Umgebung gerecht zu werden, werden unter anderem Regelungen zum Kollisionsschutz für Vögel (vgl. Art. 9 Abs. 6 GPV) sowie zu Lichthmissionen (vgl. Art. 9 Abs. 7 GPV) getroffen. Die Ein- und Ausfahrt ist so konziert, dass auf beiden Teilarealen die Einfahrt auf der nördlicheren Seite der Baubereiche und die Ausfahrt auf die Sihltalstrasse auf der südlicheren Seite angeordnet ist.

Ergebnis Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfungen des Amts für Raumentwicklung vom 18. Juni 2018 und 18. April 2019 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Grundeigentümer (unter Vorbehalt der Kostenauflage gemäss Dispositiv II) und die Gemeinde Langnau a. A. sind durch die Genehmigung nicht belastet. Gegen den genehmigten Gestaltungsplan steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen. Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan «Sihlhof», welchem die Gemeindeversammlung Langnau a. A. mit Beschluss vom 7. Dezember 2023 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Gestützt auf § 2 lit. c und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden werden die Gebühren wie folgt festgesetzt:

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE	Fr. 1'766.40	106 528 / 83100.40.100
Staatsgebühr AWEL, PG	Fr. 139.20	105 323 / 83100.41.273
Staatsgebühr AWEL, PG	Fr. 139.20	105 323 / 83100.41.273
Staatsgebühr AWEL, LH	Fr. 139.20	105 322 / 83100.41.142
Staatsgebühr TBA Strasseninspektorat SI	Fr. 233.10	110 854 / 83100.43.101
Staatsgebühr ALN, Wald	Fr. 556.80	105 331 / 83100.42.310
Staatsgebühr ALN, FNS	Fr. 139.20	105 332 / 83100.42.400
Total	Fr. 3'113.10	

- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich

beizulegen. Rekursesentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

IV. Die Gemeinde Langnau a. A. wird eingeladen

- Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zusammen mit der Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung zu veröffentlichen;
- diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung sowie der Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung und der Teilrevision der kommunalen Richtplanung aufzulegen;
- nach Rechtskraft der vorliegenden Planung sowie der Teilevision der Nutzungsplanung «Einzonung Sihlhof» die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
- den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.

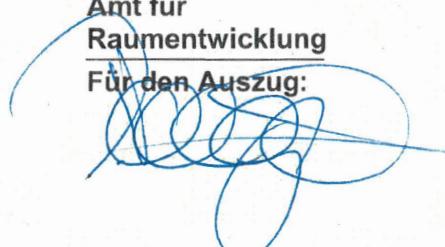
V. Mitteilung an

- Gemeinde Langnau a. A. (unter Beilage von drei Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Müller Ingenieure AG, Geerenstrasse 6, 8157 Dielsdorf
(Katasterbearbeiterorganisation)
- Berger Gartenbau, Remo Berger, Dorfstrasse 149, 8802 Kilchberg
(Rechnungsadresse)

VERSENDET AM - 2. JULI 2024

Amt für
Raumentwicklung

Für den Auszug:





Kanton Zürich
Gemeinde Langnau am Albis

Privater Gestaltungsplan Sihlhof

SITUATIONSPLAN

1:500

Von den Grundeigentümern aufgestellt am 15.8.2023

R. Berger

Vom der Gemeindeversammlung zugestimmt am 7.12.2023

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am 2. Juli 2024

Für die Baudirektion:

BDV-Nr. KS-0036121

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

32463 - 15.8.2023



Kanton Zürich
Gemeinde Langnau am Albis

Privater Gestaltungsplan Sihlhof

BESTIMMUNGEN

Von den Grundeigentümern aufgestellt am 15.8.2023

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 7.12.2023

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

~ 2. Juli 2024

Für die Baudirektion:

BDV-Nr. XS-0036/24

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

32463 - 15.8.2023

Inhalt

1. Zweck	3
2. Allgemeines	3
3. Ergänzendes Recht	3
4. Gestaltung	3
5. Bebauung	4
6. Nutzung	5
7. Freiraum	6
8. Verkehrserschliessung und Parkierung	6
9. Umwelt	7
10. Schlussbestimmung	8

1. Zweck

Ziele

Der private Gestaltungsplan Sihlhof bezweckt im Sinne von §§ 83ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG):

- die Erfüllung der Gestaltungsplanpflicht gemäss Ziffer 5.4 der Bau- und Zonenordnung;
- die langfristige geordnete Nutzung des Gebiets Sihlhof durch gewerbliche Betriebe;
- die Aufwertung des Naturpotenzials durch eine besonders naturnahe Gestaltung der Grünflächen;
- die Gewährleistung des Lärmschutzes (Einhaltung Planungswerte) für eine gewerbliche Nutzung.

2. Allgemeines

Bestandteile

¹ Der private Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den Bestimmungen.

Geltungsbereich

² Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.

Bemerkung zum erläuternden Bericht

³ Der erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV und § 7 PBG dient ausschliesslich der Erläuterung und ist nicht verbindlicher Bestandteil des Gestaltungsplans.

3. Ergänzendes Recht

Verhältnis zum übrigen Baurecht

¹ Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, sind die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung vom 1. September 2005 (Stand 2. Dezember 2021) sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht massgebend.

Planungs- und Baugesetz

² Hinsichtlich der Baubegriffe und Messweisen kommt das Planungs- und Baugesetz in der bis am 28. Februar 2017 in Kraft stehenden Fassung zur Anwendung.

4. Gestaltung

Anforderungen

¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

Einpassung ins Landschaftsbild

² Baukörper müssen sich gut ins Landschaftsbild einpassen.

Richtprojekt

³ Die Bebauungs- und Erschliessungsstudie der Suter • von Känel • Wild • AG vom 6. November 2016 ist für die kubische Gliederung der Bauten, die Freiräume und die Erschliessungsflächen richtungsweisend.

Abweichungen vom Richtprojekt

⁴ Vom Richtprojekt darf vorbehältlich der Bestimmungen des Gestaltungsplans sowie des übergeordneten Rechts abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt eine zumindest gleichwertige Lösung erzielt wird.

5. Bebauung

Baubereiche Hauptgebäude

¹ Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Hauptgebäude ergeben sich aus den im Plan mit Mantellinien und Koordinatenpunkten festgelegten Baubereichen A1, A2, B1 und B2.

Mantellinien

² Die Mantellinien gelten als Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenzabstände und Massvorschriften.

Oberirdische Vorsprünge

³ Die Mantellinien dürfen durch oberirdische Vorsprünge wie Erker, Balkone und Vordächern nicht überschritten werden.

Abbruch

⁴ Das bestehende Gebäude Vers.-Nr. 1509 ist bei einer Bebauung der Baubereiche B1 und/oder B2 ersetztlos abzubrechen.

Bauliche Dichte

⁵ Die maximal zulässige Baumasse beträgt 45'818 m³. Diese wird wie folgt auf die einzelnen Baubereiche aufgeteilt:

Baubereich	Baumasse max.
A1	9'690 m ³
A2	21'148 m ³
B1	7'930 m ³
B2	7'050 m ³
Total	45'818 m ³

Baumassenverlagerung

⁶ Baumassenverlagerungen zwischen den Baubereichen A1 und A2 sowie zwischen den Baubereichen B1 und B2 sind zulässig, sofern die Erhöhung oder die Reduktion 10 % der festgelegten Baumasse des jeweiligen Baubereichs nicht übersteigt.

Gesamthöhe

⁷ Die maximal zulässige Gesamthöhe gemäss § 58 PBG beträgt:

Baubereich	Gesamthöhe max.
A1	13.0 m
A2	10.5 m
B1	10.5 m
B2	13.0 m

Technische Aufbauten

⁸ Kleinere technische Aufbauten auf dem Dach wie Kamine, Abluftrohre, Oblichter, Liftaufbauten und weitere technisch bedingte Aufbauten sowie Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie dürfen die effektive Dachfläche um maximal 1.5 m überschreiten. Sie sind als Einheit zu gestalten.

Geschosszahl

⁹ Die Geschosszahl ist innerhalb der zulässigen Gesamthöhe frei.

Gebäudelänge

¹⁰ Die Gebäudelänge ist frei.

Unterirdische Gebäude

¹¹ Unterirdische Gebäude sind in allen Baubereichen zulässig. Dabei darf kein Bauteil die bezeichneten Mantellinien überschreiten.

Rampen

¹² In den Baubereichen und auf den Verkehrsflächen V1 und V2 sind Rampen zur Erschliessung von Nutzungen in Untergeschossen dieser Baubereiche zulässig.

Tiefbauten

¹³ Tiefbauten müssen über den Koten des mittleren Grundwasserspiegels zu liegen kommen

Begrünte Fassade

¹⁴ In den Baubereichen A1 und A2 ist die strassenseitige Gebäudefassade zu begrünen. Werden mehrere Gebäude oder strassenseitig unterschiedlich in Erscheinung tretende Fassaden erstellt, ist eine einheitliche Gesamtwirkung der Begrünung sicherzustellen. Hierzu ist innerhalb des Baubereichs eine der Fassade oder den verschiedenen Fassaden konstruktiv vorgelagerte Begrünung zugelassen.

Dachform

¹⁵ Es sind nur Flachdächer zulässig.

Flachdächer

¹⁶ Flachdächer sind extensiv zu begrünen, ausser sie werden zur Gewinnung von Sonnenenergie genutzt. Auf allen Dachflächen ist die Einrichtung von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie unter gebührender Berücksichtigung gestalterischer Aspekte erlaubt.

Terrainveränderungen

¹⁷ Abgrabungen und Aufschüttungen von max. 0.5 m Höhe sind zulässig. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Gebäudezufahrten und Zufahrten.

6. Nutzung

Zulässige Nutzweisen

¹ Zulässig sind höchstens mässig störende Betriebe, insbesondere gewerbliche Nutzungen der Produktion, der Gütergrossverteilung, der Lagerhaltung und des Transports. Ebenfalls zulässig sind betriebs- und unternehmenszugehörige Verwaltungs-, Forschungs- und Technikräume.

Ausgeschlossene Nutzweisen

² Handels- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnnutzungen sind nicht zulässig.

Spezielle Lagerflächen

³ Die mit Koordinatenpunkten festgelegte spezielle Lagerfläche im nordwestlichen Bereich des Areals Süd dient ausschliesslich der Lagerung von Materialien wie Holz, Kies, Stein- und Erdmaterial sowie Grüngut und dergleichen.

Nutzung Baubereich B1

⁴ Im Baubereich B1 sind Nutzungen wie die Lagerung und Ausstellung von (Bau)-Material, ein Schaugarten eines Gartenbaubetriebs oder gewerbliche Pflanzungen wie eine Baumschule möglich.

7. Freiraum

Koordinationsbedarf

¹ Die Situierung und Detailgestaltung der Grünflächen und der übrigen Bepflanzung mit Sträuchern und Einzelbäumen sind in Absprache mit den für Naturschutz und Wasserbau zuständigen kantonalen Stellen sowie in Zusammenarbeit mit der Stiftung Wildnispark Sihlwald zu planen.

Naturnahe Grünflächen

² Die Flächen G1 und G2 sind zu begrünen und möglichst naturnah zu gestalten und zu pflegen. Die Gestaltung der Grünfläche G1 hat im Einklang mit dem angrenzenden Waldrand und diejenige der Grünfläche G2 im Einklang mit dem angrenzenden Gewässerraum zu erfolgen.

Befahrbare Grünflächen

³ Im bezeichneten Bereich ist die Ausgestaltung als befahrbare Grünfläche möglich.

Rück- und Zwischenwände

⁴ Die speziellen Lagerflächen können bis auf eine Höhe von 3.5 m mit Rück- und Zwischenwänden zweckmäßig abgegrenzt und unterteilt werden. Gegenüber dem Wald sind solche Rückwände zwingend, wobei die im Situationsplan definierten Minimalabstände einzuhalten sind.

Bäume

⁵ Die im Plan schematisch bezeichneten hochstämmigen Alleeäume entlang der Baubereiche B1 und B2 an der Sihltalstrasse sind zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Hecken

⁶ Auf dem Areal Süd ist der im Plan bezeichnete strassenseitige Bereich mit Hecken zu bepflanzen.

Standortgerechte Pflanzen

⁷ Für die Begrünung und Bepflanzung der vorgesehenen naturnahen Flächen (Dach- und Fassadenbegrünung, Grünflächen, Bäume, Sträucher) sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Bei Bäumen und Sträuchern dürfen nur Wildformen gepflanzt werden.

Zugänglichkeit Gewässerraum

⁸ Die Zugänglichkeit zum Gewässerraum der Sihl ist für Unterhaltszwecke zu gewährleisten.

8. Verkehrserschliessung und Parkierung

Verkehrsflächen

¹ Die Verkehrsflächen V1 und V2 dienen der Zu- und Wegfahrt und dem Güterumschlag.

Zu- und Wegfahrten

² Die Zu- und Wegfahrten haben an den im Situationsplan bezeichneten Stellen zu erfolgen.

Ein- und Ausfahrten Tiefgaragen

³ Die Ein- und Ausfahrten zu den Tiefgaragen sind im Anordnungsbe-
reich der im Situationsplan bezeichneten Stellen vorzusehen.

Autoabstellplätze

⁴ Die genaue Anzahl, Lage und Gestaltung der ober- und unterirdi-
schen Parkplätze wird im Baubewilligungsverfahren nach den allge-
meinen Bestimmungen der Gemeinde Langnau am Albis festgelegt.

Ver- und Entsorgung

⁵ Die Ver- und Entsorgung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfah-
rens zu überprüfen und zu präzisieren.

Entwässerung

⁶ Die Gebäude sind gemäss der Vorstudie der Gruner Wepf AG an die
neue Schmutzwasserleitung entlang der Sihltalstrasse anzuschlies-
sen. Das Gebiet ist im Trennsystem zu entwässern, soweit das Regen-
wasser nicht versickert werden kann. Im Rahmen der Baubewilligung
ist das Entwässerungskonzept zu präzisieren, das die Versickerung
festlegt. Das Regenwasser ist zu sammeln und für die Bewässerung
und als Brauchwasser zu verwenden.

Wasserversorgung

⁷ Für die Versorgung mit Wasser sind die erforderlichen Leitungen
und Anlagen gemäss der Vorstudie der Gruner Wepf AG in die Sihl-
talstrasse zu verlegen. Dabei ist auch die Löschwasserversorgung ge-
mäss den Richtlinien der Gebäudeversicherung Kanton Zürich (GVZ)
sicherzustellen.

Wassertransportleitung

⁸ Die bestehende Wassertransportleitung der Wasserversorgung Zü-
rich auf dem Teilareal Süd ist im Geltungsbereich des Gestaltungspla-
nes in die Sihltalstrasse zu verlegen.

9. Umwelt

Energie

¹ Die beheizten Bauten müssen den Anforderungen des Minergie-
Standards entsprechen; eine Zertifizierung ist nicht erforderlich.

Beheizte Gewächshäuser

² Für beheizte Gewächshäuser sind die Empfehlungen der Konferenz
der kantonalen Energiefachstellen (EnFK-Empfehlung, Nr. 5, 2003)
einzuhalten.

Lärmschutz

³ Der Lärmschutz hat primär mit der Stellung der Bauten und der
Grundrissanordnung zu erfolgen.

**Lärmempfindliche Betriebs- oder
Büroräume**

⁴ Für lärmempfindliche Betriebs- oder Büroräume entlang der Sihl-
talstrasse ist eine kontrollierte Belüftung vorzusehen, sofern die
Räume nicht so angeordnet sind, dass sie ganz oder teilweise auf der
lärmabgewandten Seite zu liegen kommen.

Boden

⁵ Der Umgang mit dem Bodenmaterial ist im Baubewilligungsverfah-
ren zu deklarieren.

Kollisionsschutz Vögel

⁶ In der Detailgestaltung der Gebäude und Nebenbauten ist reflexi-
onsarmes Glas (Aussenreflexionsgrad max. 15 %) zu verwenden und
auf transparente, freistehende Flächen wie Lärm-/ Windschutzwände,
Gebäudeecken, Balkone und dergleichen ist zu verzichten.

Aussenbeleuchtung

⁷ Aussenbeleuchtungen sind auf das absolute Minimum zu beschränken. Die Empfehlungen des BAFU und der SIA-Norm 491 zur Vermeidung von unnötigen Lichtimmissionen im Aussenraum sind zu berücksichtigen.

10. Schlussbestimmung

Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan Sihlhof wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Exekutive publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.



Kanton Zürich
Gemeinde Langnau am Albis

Privater Gestaltungsplan Sihlhof

ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

32463 – 15.8.2023

Auftraggeber

Berger Gartenbau

Bearbeitung

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

Titelbild

Luftbild Areal Sihlhof (maps.zh.ch)

Inhalt	
1 EINLEITUNG	4
1.1 Ausgangslage	4
1.2 Vorgeschichte	5
1.3 Verfahren und Bestandteile	6
2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	7
2.1 Richtplanung	7
2.2 Nutzungsplanung	8
2.3 Gewässerraum Sihl	10
2.4 Weitere Rahmenbedingungen	11
3 BEBAUUNGS- UND ERSCHLIESUNGSKONZEPT	14
3.1 Allgemeines	14
3.2 Bebauung	14
3.3 Verkehrserschliessung	16
3.4 Kanalisation und Werkleitungen	20
4 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BESTIMMUNGEN	21
4.1 Zweck	21
4.2 Allgemeines	21
4.3 Ergänzendes Recht	22
4.4 Gestaltung	22
4.5 Bebauung	23
4.6 Nutzung	26
4.7 Freiraum	27
4.8 Verkehrserschliessung und Parkierung	29
4.9 Umwelt	30
4.10 Schlussbestimmung	31
4.11 Informationsinhalte im Situationsplan	31
5 AUSWIRKUNGEN	33
5.1 Umsetzung überkommunale Richtplanung	33
5.2 Ausbaugrad und Nutzungsdichte	34
5.3 Weitere Hinweise	35
5.4 Fazit	38
6 MITWIRKUNG	39
6.1 Übersicht Gesamtablauf	39
6.2 Öffentliche Auflage und Anhörung	40
6.3 Vorprüfung durch das ARE	41
6.4 Zustimmung und Genehmigung	42
7 SCHLUSSBEMERKUNG	43
ANHANG	44
Bebauungs- und Erschliessungskonzept	45
Kurzbericht Erschliessung mit Wasser	46
Plan Erschliessung Kanalisation und Werkleitungen; Gruner AG	52
Protokoll von der Teams-Besprechung mit Vertretern des TBA ZH	53
Protokoll von der Besprechung mit Vertretern Wasserversorgung Stadt Zürich	54

1 EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage

Anlass

Das Gebiet Sihlhof in Langnau am Albis wird von der Firma Berger Gartenbau seit Jahrzehnten als Werk- und Lagerplatz genutzt. Gemäss gültiger Bau- und Zonenordnung befindet sich das Areal in der Freihaltezone mit überlagernder Gestaltungsplanpflicht. Auslöser der vorliegenden Planung sind die ungünstigen Betriebsabläufe der Firma zwischen den heutigen Standorten Kilchberg und Langnau am Albis sowie insbesondere der Erneuerungs- und Optimierungsbedarf des Betriebs auf dem Areal Sihlhof. Der im Jahr 2014 revidierte kantonale Richtplan scheidet das Gestaltungsplangebiet neu als Siedlungsgebiet aus und ermöglicht somit, parallel zur Erarbeitung des Gestaltungsplans, die Einzonung des Areals in eine Gewerbezone. Die Gemeinde Langnau am Albis verfügt über eine einzige reine Gewerbezone, welche vorwiegend von den Sportanlagen der SihlSports AG beansprucht wird. Die Möglichkeiten zur Schaffung von geeigneten Flächen für lokales Gewerbe in Langnau am Albis durch die Siedlungsentwicklung nach innen in der bestehenden Gewerbezone sind somit beschränkt.

Die Einzonung in Kombination mit dem Gestaltungsplan schafft einerseits die Voraussetzung für einen optimierten und zukunftstauglichen Betrieb der Firma Berger Gartenbau. Dadurch kann im Hinblick auf die Betriebsnachfolge der Sihlhof als einheitlicher Betriebsstandort die Zukunft des Unternehmens sichern. Andererseits bietet sich mit der Schaffung einer zweiten Gewerbezone in der Gemeinde Langnau am Albis die Chance, den Standort mit einer langfristigen Perspektive auch für lokales produzierendes Gewerbe zu sichern.

Die Suter • von Känel • Wild • AG hat als Grundlage für den Gestaltungsplan im Sinne eines Richtprojekts eine Bebauungs- und Er-schliessungsstudie für das Areal Sihlhof erarbeitet.

Ziele

Mit dem privaten Gestaltungsplan Sihlhof sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ortsbaulich und gestalterisch überzeugende Entwicklung des Gebiets Sihlhof geschaffen werden. Dazu soll eine angemessene gewerbliche Nutzungsdichte, eine einheitliche architektonische Gestaltung, eine effiziente und zweckmässige Er-schliessung des Areals und eine sorgfältig in die landschaftliche Umgebung eingepasste Bebauung sichergestellt werden. Insbesondere soll der "Insellage" des Areals am Siedlungsrand und dem Übergang zum durchgehend bewaldeten Gebiet des Sihlwalds Rechnung getragen werden, indem bei den Übergängen zum Wald und zur Sihl neben gestalterischen Aspekten auch die Erfordernisse des Naturschutzes angemessen berücksichtigt werden.

Perimeter

Das Gebiet Sihlhof befindet sich inselartig, umgeben vom Sihlwald, am südlichen Rand der Gemeinde Langnau am Albis. Der Gestaltungsplanperimeter grenzt im Norden und Osten an die Sihl und im Westen und Süden an das BLN-Gebiet Albiskette Reppischtal. Er umfasst eine Fläche von 16'403 m². Die Sihltalstrasse trennt das Gebiet in zwei Teilareale (Areal Süd und Areal Nord).

Situation/Luftbild Areal Sihlhof
(Quelle: GIS-ZH, maps.zh.ch)

Arealteil Nord

Arealteil Süd



1.2 Vorgeschichte

Gestaltungsplanentwurf 2011

Die ungünstigen Betriebsabläufe der Firma Berger Gartenbau zwischen den heutigen Standorten Kilchberg und Langnau am Albis sowie der Erneuerungsbedarf auf dem Areal Sihlhof führten bereits im Jahr 2011 zur Erarbeitung eines Gestaltungsplans und einer Revisionsvorlage für die Anpassung der Bau- und Zonenordnung. Der Entwurf wurde dem Amt für Raumentwicklung (ARE) Anfangs 2012 zur Vorprüfung eingereicht, war jedoch aus diversen Gründen (Kulturlandinitiative, Wohnnutzungen, Planung ausserhalb der Bauzone resp. des Siedlungsgebiets, Gewässerraum) nicht genehmigungsfähig und wurde aufgrund der damals fehlenden Rechtsgrundlagen nicht vorangetrieben.

Geänderte Rahmenbedingungen

Mit der Festsetzung des revidierten kantonalen Richtplans am 18. März 2014 durch den Kantonsrat haben sich die Rahmenbedingungen für das Gebiet Sihlhof geändert. Der revidierte Richtplan scheidet das Gestaltungsplangebiet neu als Siedlungsgebiet aus und ermöglicht damit grundsätzlich eine Einzonung. Die Einzonung von Siedlungsgebiet erfordert jedoch den Nachweis, dass auch bei konsequenter Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven die Zuweisung des Landes zu einer Bauzone gerechtfertigt erscheint.

1.3 Verfahren und Bestandteile

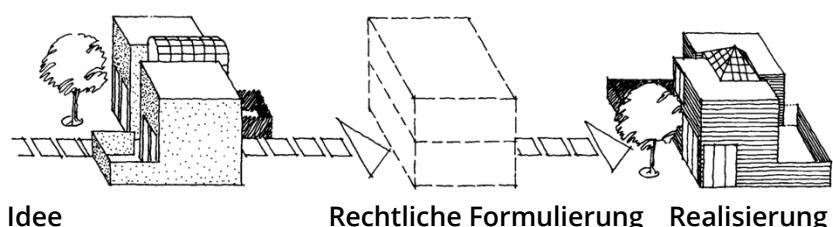
Privater Gestaltungsplan

Mit einem Gestaltungsplan wird die nutzungsplanerische Grundordnung für ein bestimmt umgrenztes Gebiet ergänzt und detailliert, indem die wesentlichen Qualitäten der Bebauung bindend festgelegt werden. Der Gestaltungsplan enthält deshalb Bestimmungen über die Situierung, die Erscheinung und die Nutzweise der zulässigen Bauten und soweit erforderlich auch Bestimmungen über die Er-schliessung und die Umgebungsgestaltung (§§ 83 ff. PBG).

Mit einem Gestaltungsplan wird die Grundeigentümerin nicht zum Bauen verpflichtet. Es wird lediglich festgelegt, in welchem Ausmass Bauten und Anlagen realisiert werden dürfen. Der Gestaltungsplan ist auch kein Bauprojekt. Sämtliche baulichen und betrieblichen Veränderungen bedürfen einer baurechtlichen Bewilligung der Gemeinde Langnau am Albis.

Projektierungsspielraum

Die Inhalte des Gestaltungsplans sind so festzulegen, dass für die Projektierung ein angemessener Spielraum offenbleibt (§ 83 Abs. 2 PBG). Das Grundkonzept darf dabei aber nicht verwässert werden. Das nachstehende Schema illustriert diesen Ansatz nach dem Prinzip, eine Konzeptidee im Gestaltungsplan zu abstrahieren und im Detail auch angepasst an die Weiterentwicklung ausführen zu können.



Bestandteile

Als verbindliche Planungsteile beinhaltet der Gestaltungsplan Sihlhof den Situationsplan 1:500 sowie die dazugehörigen Bestimmungen. Der vorliegende erläuternde Bericht gemäss Art. 47 Raumplanungs-verordnung (RPV) dient der Erläuterung und ist nicht verbindlich.

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMEN-BEDINGUNGEN

2.1 Richtplanung

Kantonaler Richtplan

Raumordnungskonzept

Siedlung und Landschaft

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

Mit der Festsetzung des revidierten kantonalen Richtplans im März 2014 wurde das Areal Sihlhof zur Raumsicherung von Arbeitsplatzgebieten aus dem Landwirtschaftsgebiet entlassen und neu ins Siedlungsgebiet aufgenommen. Somit sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Einzonung des Gebiets Sihlhof grundsätzlich gegeben. Gemäss der kantonalen Raumentwicklungsstrategie sollen Einzonungen jedoch die Ausnahme darstellen. Die Zuweisung von Land zu einer Bauzone ist nur möglich, wenn dies auch bei konsequenter Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven gerechtfertigt werden kann.

Im kantonalen Richtplan ist der Sihlhof als wichtige Fläche für die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben aufgeführt. Demnach soll das Areal zur Raumsicherung als Arbeitsplatzgebiet dienen. Als Voraussetzung für eine Einzonung ist im Richtplaneintrag die Einschränkung der Nutzweise auf Betriebe der Produktion, der Gütergrossverteilung, der Lagerhaltung und des Transports festgelegt. Zudem ist höchstens eine Wohnung für standortgebundene Betriebsangehörige erlaubt.

Ausschnitt kantonaler Richtplan mit GP-Perimeter (rot)

- Siedlungsgebiet
- Wald
- Hochspannungsleitung bestehend
- Landschafts-Schutzgebiet
- Bahnlinie einspurig bestehend



Regionaler Richtplan

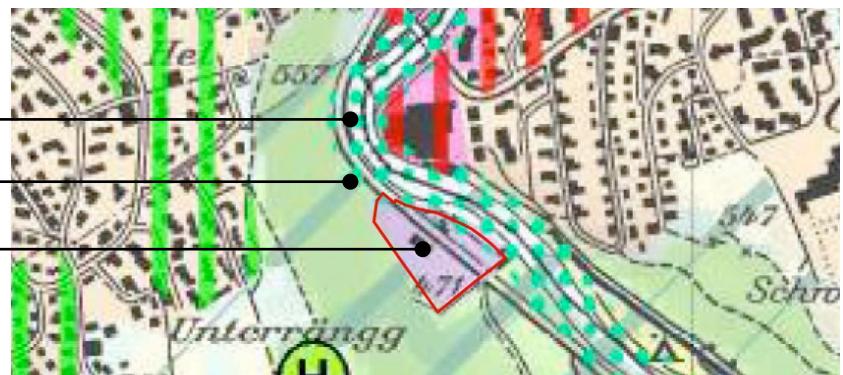
Abgestimmt auf den kantonalen Richtplan wird das Gebiet Sihlhof im regionalen Richtplan Zimmerberg als Arbeitsplatzgebiet von regionaler Bedeutung aufgeführt. Als solche Gebiete sind jene Flächen bezeichnet, die sich in Bezug auf Lage, Grösse und Erschliessung in erster Linie für Arbeitsplätze eignen und die auch in Zukunft dieser Nutzung vorbehalten sein sollen. Diese Festlegung ist eine Anweisung an die Gemeinden, in den bezeichneten Gebieten in ortsplanerisch

zweckmässiger Weise Industrie- und Gewerbezonen auszuscheiden.

Die Nutzweise im Gebiet Sihlhof wird im regionalen Richtplan auf Betriebe der Produktion, der Gütergrossverteilung, der Lagerhaltung und des Transports eingeschränkt. In Arbeitsplatzgebieten dürfen Dienstleistungen zugelassen werden, wenn eine gute öffentliche Verkehrserschliessung, genügend Kapazität zur Erschliessung mit dem Individualverkehr oder hinreichende Kapazitätsreserven für Gewerbe vorliegen. Allerdings gilt dies im Gebiet Sihlhof nicht, weil hier gemäss der spezifischen Festlegung in der regionalen Richtplanung keine Dienstleistungsbetriebe zugelassen sind. Auch eine Öffnung für Wohnnutzungen ist nicht mehr zulässig. Im Gebiet Sihlhof gilt die mittlere Nutzungsdichte gemäss Regio-ROK (100–150 Köpfe pro Hektare Bauzone).

Ausschnitt regionaler Richtplan mit GP-Perimeter (rot)

Vernetzungskorridor
Landschafts-Schutzgebiet
Arbeitsplatzgebiet



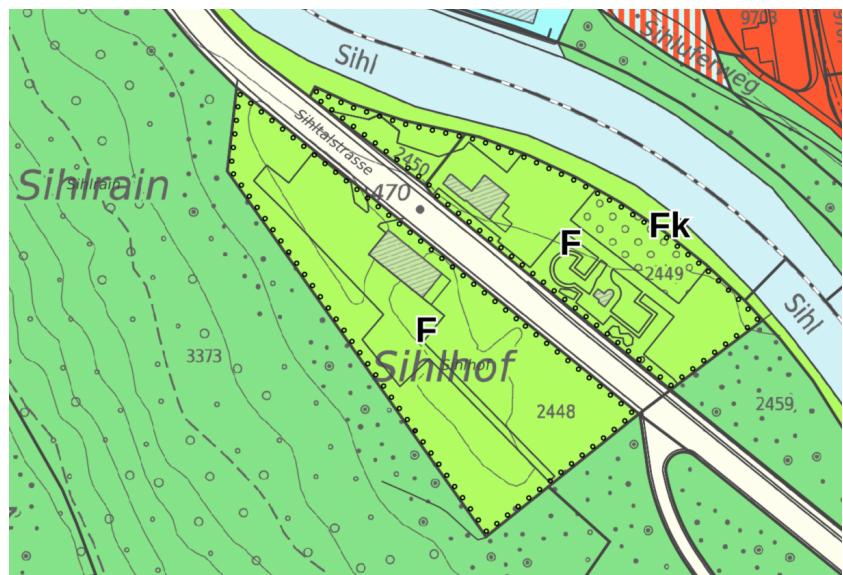
2.2 Nutzungsplanung

Heutige Zonierung

Das Gebiet Sihlhof ist nach geltender Bau- und Zonenordnung der Freihaltezone mit Gestaltungsplanpflicht zugeteilt (Ziffer 8 BZO). Diese Festlegung erfolgte bereits früher mit dem Ziel, dem seit Jahrzehnten ansässigen Gartenbaubetrieb angemessene Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten.

Ausschnitt Zonenplan mit GP-Perimeter
(Quelle: GIS-ZH, maps.zh.ch)

Freihaltezone
F kommunal
Fk kantonal
Gestaltungsplanpflicht



Mit der Gestaltungsplanpflicht wird eine gute Gestaltung der Gebäude, des Umschwungs und des Strassenraums bzw. eine diesbezügliche Aufwertung des Areals gegenüber dem heutigen Zustand angestrebt.

Bestehende Arbeitszonen

Gemäss der Bauzonenstatistik des Kantons Zürich (Stand 2021) beschränken sich die Arbeitszonen in der Gemeinde Langnau am Albis auf eine reine Gewerbezone mit einer Fläche von **1.7 ha** sowie einer 0.9 ha grossen Wohnzone mit Gewerbeerleichterung und Gestaltungsplanpflicht. Die Gesamtfläche der Arbeitszonen beträgt somit 2.6 ha.

Gemäss der Gemeindestatistik des Amts für Raumentwicklung des Kantons Zürich waren die Geschossflächenreserven in den Arbeitszonen im Jahr 2021 praktisch aufgebraucht. Sie betragen lediglich etwa 5'000 m² oder 1 % der gesamten Geschossflächenreserven in der Gemeinde. Der Ausbaugrad beträgt somit nahezu 100 % und die vorhandenen Ausbaupotenziale sind erschöpft.

Situation Gewerbezone G/3.4

In der Gewerbezone G/3.4 befinden sich südlich des Bahnübergangs ein Geschäft für Modellbahnen sowie zwei Autogaragen. Hauptsächlich wird die Gewerbezone jedoch von den Sportanlagen der Sihlsports AG beansprucht. Da das Areal direkt an die Sihl grenzt, wird künftig zudem ein grosser Teil im Gewässerraum zu liegen kommen. Das Potenzial zur inneren Verdichtung ist daher beschränkt.



Teilrevision der Nutzungsplanung

Die Nutzungsplanung der Gemeinde Langnau am Albis steht vor einer umfassenden Teilrevision. Für die langfristige Sicherung für das produzierende Gewerbe bildet die Einzonung des Gebiets Sihlhof in eine Gewerbezone mit Gestaltungsplanpflicht ein wesentlicher, vorgezogener Bestandteil der Teilrevision. In Anbetracht dessen, dass der Zonenplan der Gemeinde Langnau am Albis nur eine einzige reine Gewerbezone aufweist, bietet sich mit der Schaffung einer weiteren Gewerbezone im Sihlhof die Chance, diesen Standort langfristig für lokal produzierendes Gewerbe zu sichern.

Da das Areal unabhängig vom heute ansässigen Betrieb langfristig dem produzierenden Gewerbe zur Verfügung stehen soll, ist die Gestaltungsplanpflicht gestützt auf eine Gewerbezone als Grundordnung festzulegen und zu konkretisieren, denn die nutzungsplanerische Grundordnung muss nach ständiger Praxis des Bundesgerichts in den wesentlichen Grundzügen mit den Baumöglichkeiten nach Gestaltungsplan übereinstimmen.

2.3 Gewässerraum Sihl

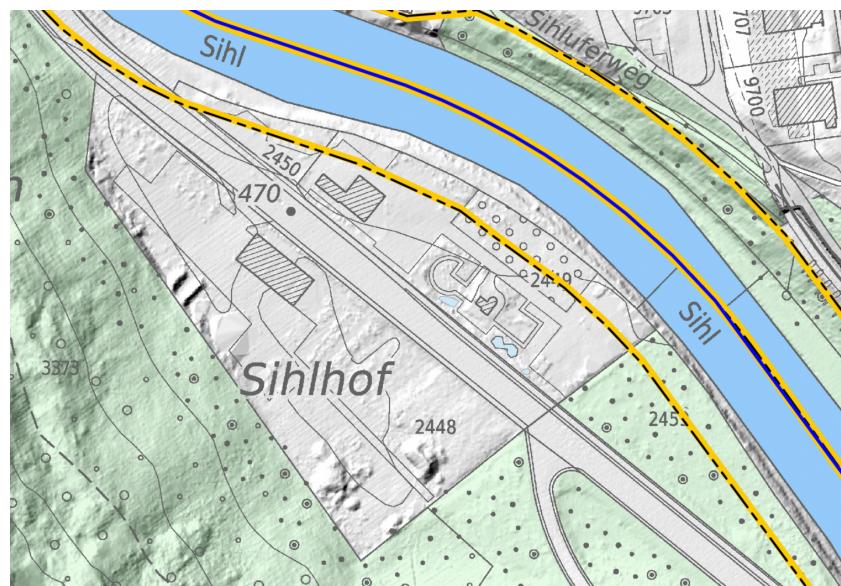
Rechtsgrundlage

Gemäss revidiertem Gewässerschutzgesetz (GSchG) muss der Kanton bis 2018 für alle öffentlichen Gewässer den Gewässerraum gestützt auf die revidierte eidgenössische Gewässerschutzverordnung (GSchV) festlegen. Solange der Gewässerraum nicht festgelegt ist, gilt eine restriktive bundesrechtliche Übergangsbestimmung.

Mit Verfügung Nr. BD 979123 vom 7. November 2022 hat der Kanton Zürich den Gewässerraum an der Sihl im vereinfachten Verfahren festgelegt. Die Festlegung ist rechtskräftig und bildet eine verbindliche Vorgabe für den Gestaltungsplan.

Ausschnitt Öffentliche Oberflächengewässer, Gewässerraum, Wasserrechte und Hochwasserrückhaltebecken
(Quelle: GIS-ZH, maps.zh.ch)

 Festgelegter Gewässerraum



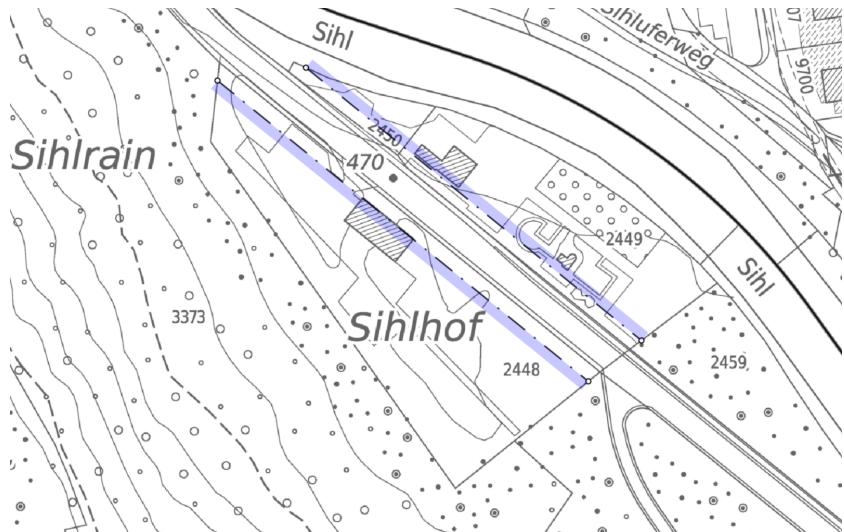
2.4 Weitere Rahmenbedingungen

Verkehrsbaulinien

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

 Staatsbaulinien rechtskräftig

Entlang des Abschnitts der Sihltalstrasse, welcher den Gestaltungsplanperimeter durchschneidet, sind beidseitig kantonale Verkehrsbaulinien vorhanden (VD 5501 vom 20. November 2007).



Zufahrt

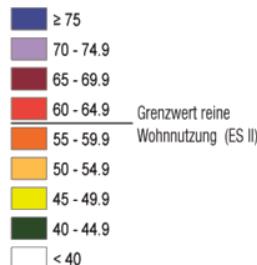
Die Sihltalstrasse wurde zur verkehrssicheren Erschliessung der beidseits der Strasse gewerblich genutzten Teilareale Süd und Nord bereits früher auf Kosten des Grundeigentümers mit separaten Abbiegespuren in beide Richtungen versehen.

Lärmschutz

Strassenlärm



Beurteilungspegel Lr [dB(A)] (06:00 - 22:00)



Auszug Karte Straßenlärm Tag
(geo.admin.ch)

Mit der Umzonung des Gebiets Sihlhof von der Freihaltezone in die Gewerbezone GII/3.4 wird eine neue Bauzone geschaffen. Daher gelten für das Gebiet Sihlhof die Planungswerte (PW) der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 29 Lärmschutzverordnung (LSV). Diese betragen für die ES III 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts, wobei gemäss Art. 42 Abs. 1 LSV bei Räumen in Betrieben der Empfindlichkeitsstufe I, II oder III die Planungswerte um 5 dB(A) höher liegen, also bei 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts.

Die Lärmemissionen der Sihltalstrasse im Abschnitt Sihlhof betragen gemäss dem GIS des Kantons Zürich am Tag 81.5 dB(A) und in der Nacht 71.8 dB(A). Der kleinste Abstand von der Strasse zum Empfangspunkt im Teilareal Süd (Baubereiche A1 und A2) beträgt rund 14.5 m, im Teilareal Nord (Baubereiche B1 und B2) rund 12.5 m. Um den schlechtesten Fall abzudecken, wird zur Berechnung der Immission am Empfangspunkt die Höhe des Empfangspunktes auf 1.5 m über Strassenniveau angenommen. Für die Baubereiche A1 und A2 resultiert eine Immission von 69 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht, für die Baubereiche B1 und B2 von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts. Der Planungswert wird somit um 5 dB(A) überschritten. Daher werden entsprechende Massnahmen zu deren Einhaltung in den Bestimmungen des Gestaltungsplans festgelegt.

Bahnlärm

Laut dem Lärmkataster des Bundesamts für Umwelt ist das Planungsgebiet vom Bahn lärm nicht betroffen. Die Lärmbelastung beträgt tagsüber und nachts weniger als 40 dB(A).

Ver- und Entsorgung

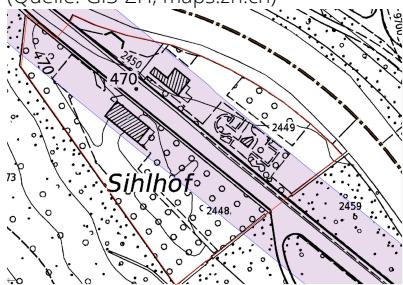
Das Gebiet ist grundsätzlich grob erschlossen (Kanalisation, Wasserversorgung, Elektrizitätsversorgung). Allfällige zusätzlich nötige Grob-erschliessungsmassnahmen sind gemäss Vereinbarung zwischen der Gemeinde und der Grundeigentümerschaft vom jeweiligen Eigentümer zu tragen.

Das Schmutzabwasser wird über eine neue Leitung entlang der Sihltalstrasse abgeführt und im Bereich der Kreuzung Spinnerei-/Sihltalstrasse an die Kanalisation der Gemeinde Langnau am Albis angeschlossen. Eine entsprechende Machbarkeitsstudie liegt vor.

Für die Versickerung des Regenabwassers werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die genauen Standorte für Versickerungsanlagen ermittelt.

Bodenqualität

Prüfperimeter für Bodenverschiebungen (PBV), Belastungshinweis Verkehr (Quelle: GIS-ZH, maps.zh.ch)

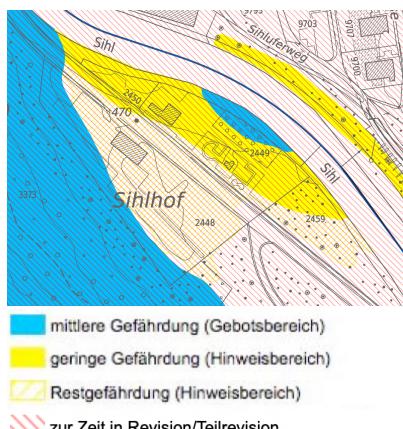


Aufgrund der Lage entlang der Staatsstrasse liegt ein Teil des Areals im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen, Rubrik "Verkehrsträger". Bei den Belastungsursachen handelt es sich in der Regel um Verbrennungsrückstände, Abrieb von Pneus, Fahrbahn und Bremsen, Tropfverluste von Treibstoff, Öl und Kühflüssigkeit, Hilfsstoffe aus dem Winterunterhalt, Korrosion, Unterhalt von Fahrzeugen, Leitplanken, Signalisation und Beleuchtung. Die erforderlichen Massnahmen sind im Baubewilligungsverfahren zu bestimmen.

Ansonsten sind die Böden nicht als Fruchtfolgeflächen bezeichnet und betreffend Altlasten bestehen keine Einträge (Altlastenverdachtsflächen-Kataster und Kataster der belasteten Standorte).

Naturgefahren

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



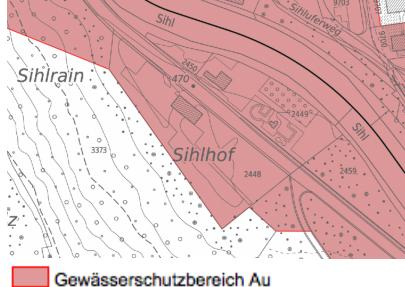
Aufgrund der geringen Abflusskapazität im Bereich des Sihlhofs ergibt sich in der synoptischen Gefahrenkarte die gelbe und blaue Gefahrenstufe.

In den blauen Zonen ist im Ereignisfall mit mittleren oder grösseren Beschädigungen an Bauten zu rechnen. Mit spezifischen Massnahmen (z.B. Objektschutz) können diese jedoch verhindert werden. Bauen ist in diesen Zonen mit Auflagen erlaubt. In den gelben Gebieten droht meistens nur Gefahr für Gebäude Teile unter Niveau oder leicht darüber (Keller, evtl. Erdgeschoss). Die Gefahr ist jedoch meist mit einfacheren Massnahmen abwendbar. In Gebieten mit Restgefährdung sind Ereignisse selten, können aber sehr stark sein.

Die Gefahrenkartierung befindet sich zurzeit grossräumig in Revision. Davon betroffen sind mehrere Gemeinden im Einzugsgebiet der Sihl, worunter auch die Gemeinde Langnau am Albis.

Grundwasser

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



Das Areal Sihlhof liegt vollständig im Gewässerschutzbereich Au. Dieser umfasst die nutzbaren unterirdischen Gewässer sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete. Gemäss Anhang 4 Ziffer 211 Abs. 2 GSchV dürfen im Gewässerschutzbereich Au keine Anlagen erstellt werden, die unter dem langjährigen natürlichen mittleren Grundwasserspiegel liegen.

Die Kote der Mittelwasserstand-Isohypse liegt zwischen 466 und 467 m ü. M. Der gewachsene Boden im Gestaltungsplanperimeter befindet sich zwischen 470 und 475 m ü. M. Somit ist die Erstellung eines Untergeschosses möglich.

Natur- und Heimatschutz, Archäologie

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

Wald

Die Waldgrenze wurde mit Verfügung vom 17. April 2012 durch das ALN festgesetzt und der Waldkataster entsprechend nachgeführt.

Störfallvorsorge

Der Planungsperimeter liegt im Konsultationsbereich der Sihltalstrasse, die aufgrund des Gefahrguttransports der Störfallverordnung unterstellt ist. Aufgrund des verhältnismässig geringen Verkehrsaufkommens auf der Sihltalstrasse (DTV: 6'870 Fahrzeuge pro Tag) ist das Planungsvorhaben nicht risikorelevant.

Wasserversorgung

Das Gebiet ist mit der bestehenden Wasserleitung, die unter der Sihl verläuft, an das Netz der Gemeinde Thalwil angeschlossen. Zur Eröffnung des Areals Süd muss die Leitung die Sihltalstrasse unterirdisch querend erweitert werden.

Diese Situation soll bereinigt werden. Künftig soll die Wasserversorgung über das Wasserleitungsnetz der Gemeinde Langnau a.A. erfolgen (vgl. Kapitel 5.3).

3 BEBAUUNGS- UND ERSCHLIES- SUNGSKONZEPT

3.1 Allgemeines

Hintergrund

Das Areal dient mit offenem Zeithorizont wie bisher auch künftig primär dem Gartenbaubetrieb Berger. Es ist jedoch bereits heute zu berücksichtigen, dass die Anordnung der verschiedenen Betriebsfunktionen und die Organisation des Verkehrs langfristig im Prinzip auch für andere Gewerbebetriebe geeignet ist. Die Suter • von Känel • Wild • AG hat, ausgehend von den baurechtlichen Regelungen der Gewerbezone G/3.4, im Rahmen einer Erschliessungs- und Bebauungsstudie Möglichkeiten für die mittel- und langfristige Entwicklung des Areals aufgezeigt.

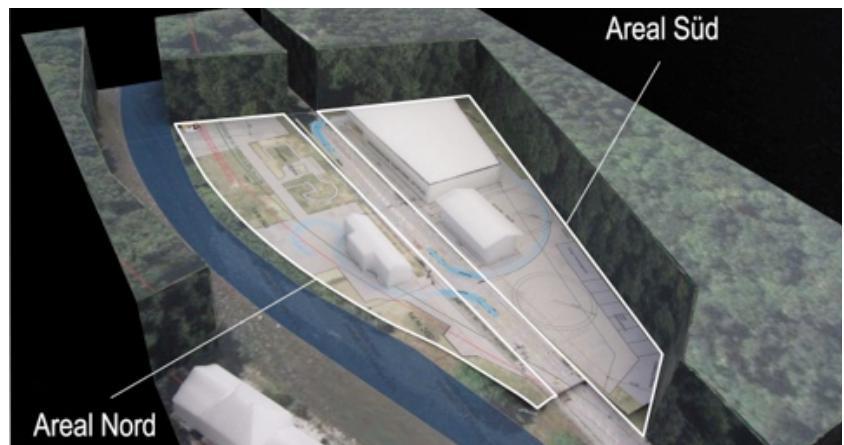
3.2 Bebauung

Etappenweise Entwicklung

Phase 1: Neubau Werkhalle

Die Entwicklung des Areals könnte aus heutiger Sicht in einem mittel- bis langfristigen Zeithorizont in vier Bauetappen erfolgen.

In einer ersten Phase erfolgt auf der Arealseite Süd der Neubau einer Werkhalle als Erweiterung und teilweiser Ersatz des bestehenden Werkgebäudes. Die Werkhalle dient dem Gartenbaubetrieb Berger zunächst als Material- und Maschinenhalle sowie als Magazin. Die Funktionen des Unterhaltsgebäudes auf dem Areal Nord werden in die neue Werkhalle verlagert.



Phase 2: Neubau lokales Gewerbe

Das bestehende Unterhaltsgebäude auf dem Areal Nord wird nach Fertigstellung der Werkhalle auf dem Areal Süd abgebrochen. Das neue Werkgebäude bietet Platz für eine zusätzliche Werkstatt für den Unterhalt und eine Waschanlage für die Reinigung der Betriebsfahrzeuge. Der Arealteil Nord ist nach Abschluss dieser Phase komplett für lokales Gewerbe freigelegt.



Phase 3: Ausbau lokales Gewerbe

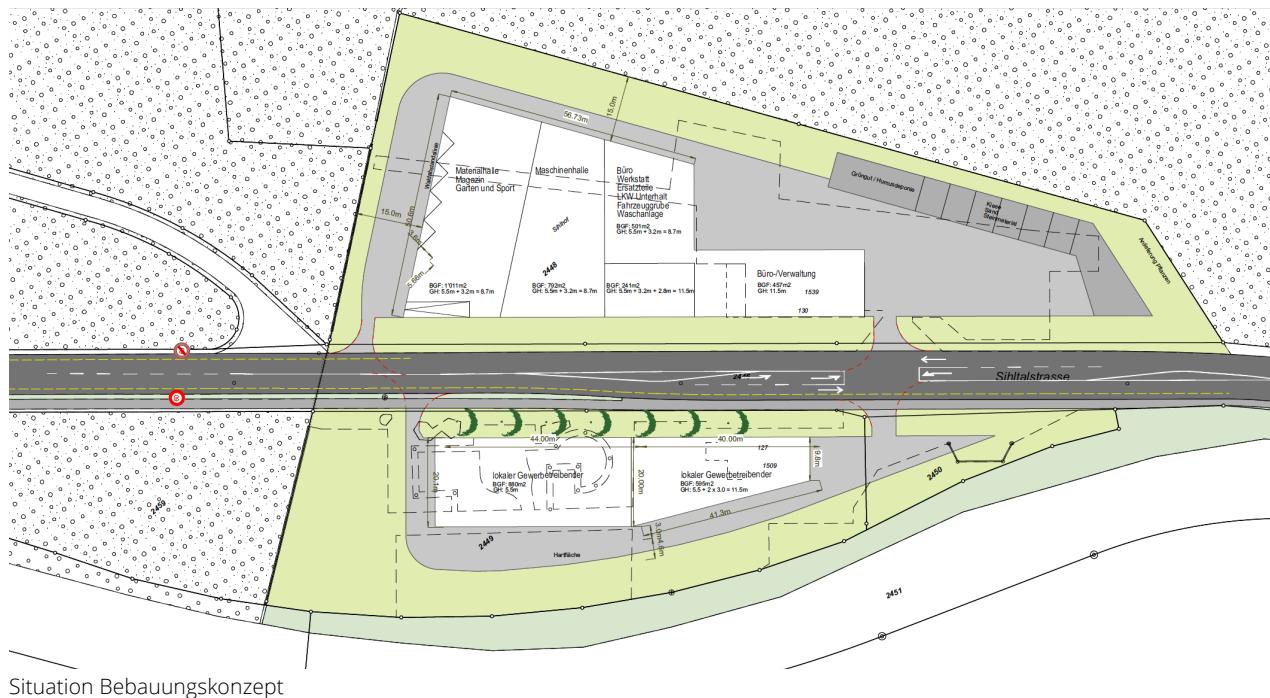
Die Räumlichkeiten der Firma Berger Gartenbau werden sich nur noch auf das südliche Areal konzentrieren. Dadurch wird die Voraussetzung für die Entwicklung von lokalem Gewerbe auf dem Areal Nord geschaffen.



Phase 4: Verlagerung Büronutzungen

In einer letzten Phase erfolgt die Aufstockung des ehemaligen Werkgebäudes auf der südlichen Arealhälfte, sodass Büroräumlichkeiten realisiert werden können. Dies ermöglicht es der Firma Berger Gartenbau, sämtliche Funktionen auf den Standort Sihlhof zu konzentrieren.





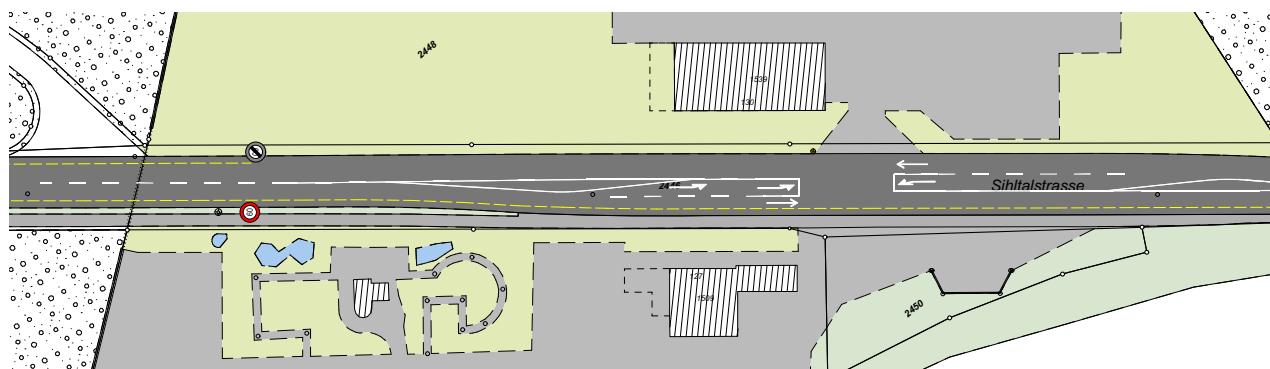
Situation Bebauungskonzept

3.3 Verkehrserschliessung

Ausgangslage

Wegen der speziellen Grundstücksform wurden im Rahmen der Bebauungs- und Erschliessungsstudie alternative Zu- und Wegfahrtsmöglichkeiten zur Optimierung der Zirkulation mit grossen Lastwagen geprüft. Die Sihltalstrasse ist eine Kantonsstrasse mit einem DTV von rund 6'870 Fahrzeugen pro Tag (Stand 2021). Bis ins Jahr 2030 wird ein DTV von rund 7'900 Fahrzeugen pro Tag erwartet. Die Geschwindigkeits-Signalisation, welche den Übergang von innerorts (60 km/h) zu ausserorts (80 km/h) markiert, befindet sich innerhalb des Gestaltungsplanperimeters. Auf dem Abschnitt der Sihltalstrasse innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ist zunächst beidseitig, dann nur einseitig ein Veloweg markiert. Entlang der sihlseitigen Fahrspur resp. entlang des Teilareals Nord verläuft ein Trottoir.

Es wurde vorgängig mit dem Amt für Verkehr abgeklärt, ob und unter welchen Umständen neue Ausfahrten von den Teilarealen Süd und Nord auf die Sihltalstrasse möglich sind.

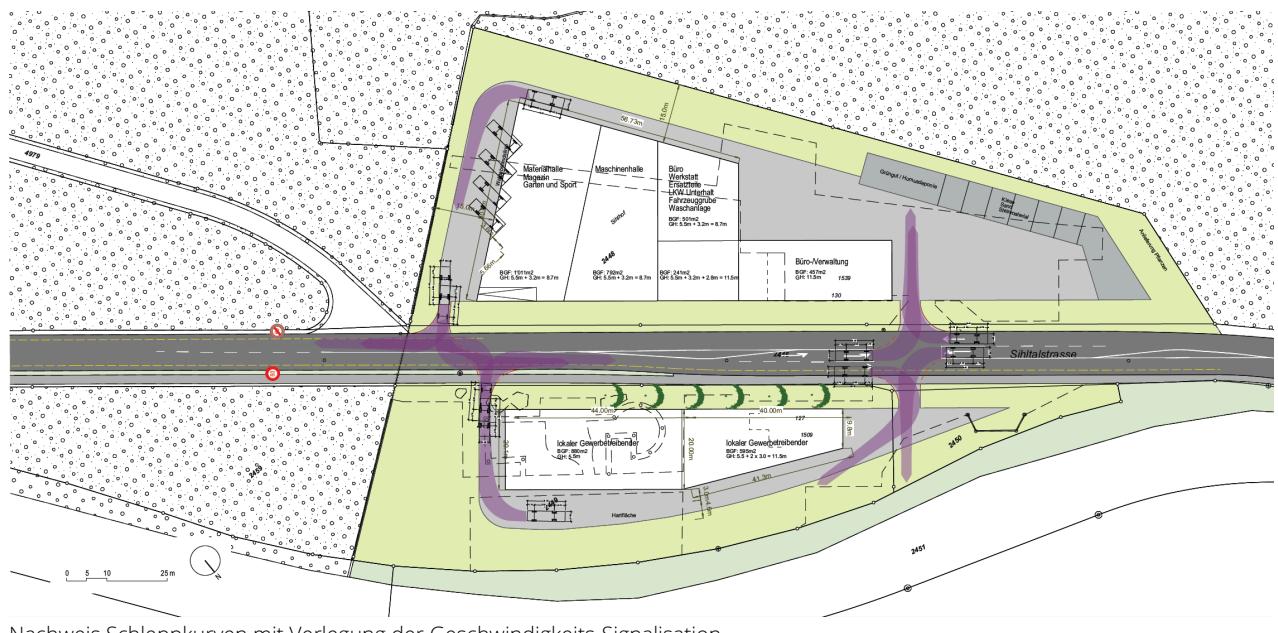


Situation Sihltalstrasse im Bereich des Perimeters Sihlhof

Erschliessungskonzept

Das Erschliessungskonzept sieht auf beiden Arealhälften die Verkehrsführung im Einbahnsystem vor. Dazu ist von beiden Arealhälften je eine neue Ausfahrt auf die Sihltalstrasse notwendig. Gemäss Rücksprache mit dem Amt für Verkehr sind neue Ausfahrten auf die Sihltalstrasse möglich, sofern sichergestellt ist, dass die Erschliessung im Einbahnregime funktioniert und die Sichtweiten eingehalten werden. Die Zufahrt erfolgt über die bestehenden Linksabbiegespuren, welche aufgrund des Einbahnsystems auf eine Breite von ca. 3.0 m redimensioniert werden müssen. Die neuen Ausfahrten auf die Sihltalstrasse sind ebenfalls auf eine Breite von ca. 3.0 m zu bemessen. Die genauen Abmessungen sind mit der Baueingabe festzulegen.

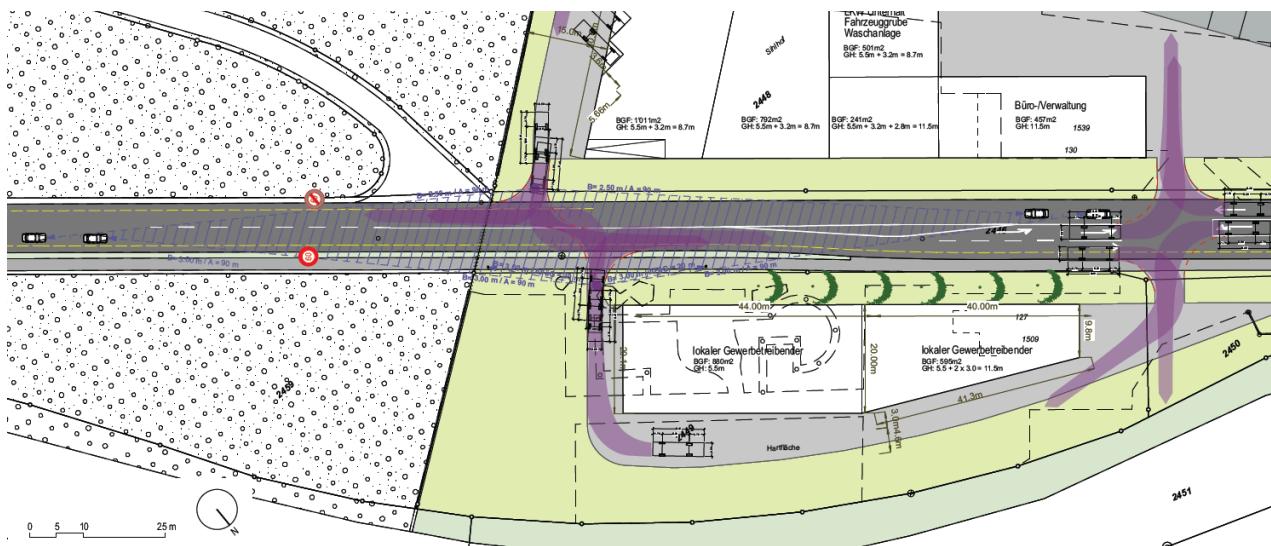
Für die Kontrolle der Befahrbarkeit wurde von einem Lastwagen des Typs A (ohne Anhänger) mit einem Schleppkurvenradius von 7.5 m gemäss Norm SN 640'271a ausgegangen.



Nachweis Schleppkurven mit Verlegung der Geschwindigkeits-Signalisation

Sichtweiten

Zur Ermittlung des Sichtfelds wurde von einer Zufahrtsgeschwindigkeit auf der Sihltalstrasse von 60 km/h und von einer Knotensichtweite von 90 m ausgegangen. Dies bedingt jedoch, dass die Signalisation der Geschwindigkeit verlegt wird, und zwar idealerweise an einen Standort südlich der Einmündung der Tobelstrasse in die Sihltalstrasse. Die Beobachtungsdistanz beträgt bei der Ausfahrt ab dem Areal Süd 2.5 m gemessen ab dem nächstliegenden Fahrbahnrand der Sihltalstrasse und beim Areal Nord 3.0 m gemessen ab dem nächstliegenden Trottoirrand. Das Sichtfeld ist von allen Hindernissen freizuhalten, die ein Motorfahrzeug oder ein leichtes Zweirad verdecken könnten und darf daher die an den Perimeter angrenzende Waldfläche nicht tangieren.



Nachweis Sichtweiten mit Verlegung der Geschwindigkeits-Signalisation (Sichtfeld = violet schraffierte Fläche)

Signalisation

Für die Beschilderung des Einbahnsystems und die Verlegung der Geschwindigkeits-Signalisation ist die Kantonspolizei Zürich zuständig. Ein entsprechender Antrag an die Kantonspolizei ist in Vorbereitung.

Verkehrsaufkommen

Basierend auf der in der Bebauungsstudie ermittelten Baumasse und dem mit dem Gestaltungsplan angestrebten Nutzungsmix (Gewerbe/Büroräumlichkeiten für die Verwaltung) wurde das Verkehrsaufkommen, das mit der Planung im Gebiet Sihlhof generiert wird, abgeschätzt. Ausgehend von maximal ca. 245 möglichen Arbeitsplätzen im Endzustand ergeben sich maximal ca. 360 Fahrten pro Werktag. Zu den Hauptverkehrszeiten werden die Fahrtzahlen wie folgt abgeschätzt:

Fahrten zur Morgenspitzenstunde (7.00–8.00 Uhr)

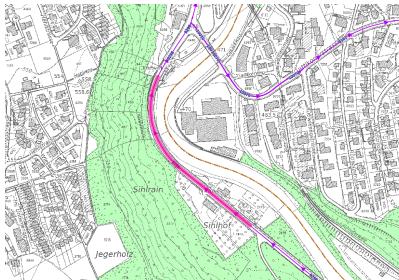
	Teilareal Süd (Berger Gartenbau)	Teilareal Nord (lokales Gewerbe)	Total
Einfahrten aus Zürich	32	17	49
Einfahrten aus Sihlbrugg	8	4	12
Total Einfahrten	40	21	61
Ausfahrten nach Zürich	6	1	7
Ausfahrten nach Sihlbrugg	2	1	3
Total Ausfahrten	8	2	10

Fahrten zur Abendspitzenstunde (17.00–18.00 Uhr)

	Teilareal Süd (Berger Gartenbau)	Teilareal Nord (lokales Gewerbe)	Total
Einfahrten aus Zürich	12	4	16
Einfahrten aus Sihlbrugg	3	1	4
Total Einfahrten	17	5	20
Ausfahrten nach Zürich	35	18	53
Ausfahrten nach Sihlbrugg	9	4	13
Total Ausfahrten	44	22	66

Das Verkehrsaufkommen im gestaltungsplanquerenden Abschnitt der Sihltalstrasse wird gemäss Gesamtverkehrsmodell des Kantons Zürich wie folgt prognostiziert:

Modellierung gemäss Gesamtverkehrsmodell des Kantons Zürich (maps.zh.ch)



Betrachteter Strassenabschnitt im Gesamtverkehrsmodell

DWV (Durchschnittlicher Werktagsverkehr), alle Fahrzeuge pro Tag 2013		DWV (Durchschnittlicher Werktagsverkehr), alle Fahrzeuge pro Tag 2030	
im Querschnitt	7'018	im Querschnitt	9'298
in Pfeilrichtung	3'535	in Pfeilrichtung	4'587
gegen Pfeilrichtung	3'483	gegen Pfeilrichtung	4'711
Prozentanteil der Lastwagen	3.7	Prozentanteil der Lastwagen	3.3
DTV (Durchschnittlicher Tagesverkehr), alle Fahrzeuge pro Tag 2013		DTV (Durchschnittlicher Tagesverkehr), alle Fahrzeuge pro Tag 2030	
im Querschnitt	6'334	im Querschnitt	7'912
in Pfeilrichtung	3'176	in Pfeilrichtung	3'973
gegen Pfeilrichtung	3'158	gegen Pfeilrichtung	3'939
Prozentanteil der Lastwagen	3.3	Prozentanteil der Lastwagen	3.1
ASP (Abendspitzenverkehr), alle Fahrzeuge pro Tag 2013		ASP (Abendspitzenverkehr), alle Fahrzeuge pro Tag 2030	
im Querschnitt	692	im Querschnitt	898
in Pfeilrichtung	324	in Pfeilrichtung	414
gegen Pfeilrichtung	368	gegen Pfeilrichtung	484
MSP (Morgenspitzenverkehr), alle Fahrzeuge pro Tag 2013		MSP (Morgenspitzenverkehr), alle Fahrzeuge pro Tag 2030	
im Querschnitt	703	im Querschnitt	908
in Pfeilrichtung	406	in Pfeilrichtung	514
gegen Pfeilrichtung	297	gegen Pfeilrichtung	394

Verkehrsaufkommen im Jahr 2013

Verkehrsaufkommen im Jahr 2030

Auswirkungen

Aufgrund der bestehenden und der modellierten Belastung im betroffenen Abschnitt der Sihltalstrasse von 7'018 Fahrzeugen pro Tag im Jahr 2013 resp. 9'298 Fahrzeugen pro Tag im Jahr 2030 kann davon ausgegangen werden, dass das durch die Planung im Sihlhof generierte zusätzliche Verkehrsaufkommen von 360 Fahrten pro Werktag keine beträchtlichen Auswirkungen auf die Sihltalstrasse haben wird. Die Kapazität des Strassenabschnitts beträgt bei der zulässigen Geschwindigkeit von 60 km/h und ausgehend von einem Sicherheitsabstand von 30 m ("halber Tacho-Abstand") im Querschnitt rund 3'500 Fahrzeuge pro Stunde (FZ/h). Die Verkehrsbelastung zur Abendspitzenstunde wird im Jahr 2030 gemäss Verkehrsmodell im gesamten Querschnitt bei 898 Fz/h liegen. Zuzüglich der abgeschätzten 86 Fahrten aus dem Gebiet Sihlhof zur Abendspitzenstunde würde sich eine Belastung von 984 Fz/h ergeben. Diese zusätzliche Belastung ist somit bei der alleinigen Betrachtung des Strassenabschnitts unproblematisch.

Auch wenn die Betrachtung der Auswirkungen des generierten Verkehrsaufkommens aus dem Sihlhof auf die Leistungsfähigkeit des Knotens Gattikerstrasse/Sihltalstrasse massgebender für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf den Verkehr ist, kann aufgrund der geringen abgeschätzten Verkehrsstärke davon ausgegangen werden, dass für die Planung im Gebiet Sihlhof keine vertiefte Untersuchung der Leistungsfähigkeit dieses Knotens notwendig ist.

3.4 Kanalisation und Werkleitungen

Werkleitungskoordination

Elektrizität

Basierend auf dem Bebauungs- und Erschliessungskonzept wurde von der Gruner Wepf AG die Erschliessung des Gestaltungsplanperimeters mit den fehlenden Werkleitungen aufgezeigt. Die genaue Lage der Hausanschlüsse ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens entsprechend dem Bauprojekt zu bestimmen.

Schmutzabwasser

Das Gebiet wird an die bestehenden EKZ-Leitungen, welche unter der Sihl verlaufen, an das Netz der Gemeinde Thalwil angeschlossen. Für das Schmutzabwasser ist der Bau einer neuen Leitung vorgesehen, welche entlang des westlichen Strassenrands der Sihltalstrasse verläuft und das Schmutzabwasser schliesslich im Bereich des Hehlwegs in Langnau am Albis der Kanalisation der Gemeinde zuführt. Das Areal Nord wird über eine neue Leitung, welche die Sihltalstrasse unterirdisch quert, an diese Schmutzabwasserleitung angeschlossen. Im Areal Süd ist an der bezeichneten Stelle der Bau eines Pumpschachts nötig. Dieser kommt im Strassenabstand zu liegen.

Wasser

Das Gebiet wird heute an die bestehende Wasserleitung, welche unter der Sihl verläuft, an das Netz der Gemeinde Thalwil angeschlossen. Zur Erschliessung des Areals Süd müsste die Leitung die Sihltalstrasse unterirdisch querend erweitert werden.

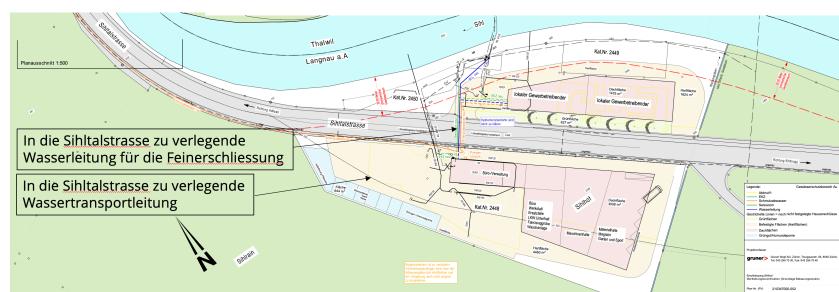
Zudem verläuft quer durch das Areal eine Transportwasserleitung. Der neue Werkhof überstellt partiell diese Leitung was nicht praxis-tauglich ist. Deshalb ist die Wassertransportleitung zu verlegen. Die Gruner AG hat mit den zuständigen Stellen des Kantons der Gemeinde und der Stadt Zürich am 22. Juli 2023 den Sachverhalt geklärt. Eine Verlegung in die Sihltalstrasse ist möglich. Weitere Details sind im Rahmen des Bauprojektes zu klären.

Swisscom

Für den Anschluss des Gebiets an die Telekommunikation wird ebenfalls eine neue, die Sihltalstrasse unterirdisch querende Leitung benötigt. Der Anschluss erfolgt an das Netz der Gemeinde Thalwil.

Auszug Werkleitungskoordination Gruner Wepf AG

- Abbruch
- EKZ
- Schmutzabwasser
- Swisscom
- Wasserleitung
- Gestrichelte Linien = noch nicht festgelegte Hausanschlüsse
- Grünflächen
- Befestigte Flächen (Hartflächen)
- Dachflächen
- Grüngut/Humusdeponie



4 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BESTIMMUNGEN

4.1 Zweck

Ziele

Art. 1

Der Gestaltungsplan wird in Ausführung der Vorgaben der Bau- und Zonenordnung zur Gewerbezone GII/3.4 gemäss Ziffer 5.1 BZO erlassen. Damit wird der Standort Sihlhof langfristig für lokales Gewerbe gesichert, die zweckmässige Erschliessung sichergestellt und der Lärmschutz gewährleistet.

4.2 Allgemeines

Bestandteile

Art. 2 Abs. 1

Der Gestaltungsplan besteht aus dem Plan 1:500 und den Bestimmungen.

Geltungsbereich

Art. 2 Abs. 2

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst eine Fläche von 16'403 m², die sich auf vier innerhalb der Gewerbezone G/3.4 liegende Grundstücke aufteilt:

Kat.-Nr.	Fläche im GP	Eigentümer
2446 (Teil)	2'927 m ²	Kanton Zürich (Sihltalstrasse)
2448	9'311 m ²	Remo Berger
2449 (Teil)	3'810 m ²	Remo Berger
2450 (Teil)	355 m ²	Remo Berger
Total	16'403 m ²	

Die Grundstücksflächen innerhalb des Gewässerraumes liegen in der Freihaltezone (Fk und F) und werden daher nicht in den Geltungsbereich einbezogen. Die Strassenparzelle Kat.-Nr. 2446, welche die Teilareale Süd und Nord trennt, ist nicht ausnutzbar. Die massgebliche Grundfläche beträgt somit 13'476 m².

Bemerkung zum erläuternden Bericht

Art. 2 Abs. 3

Der vorliegende Bericht dient in erster Linie der Information. Er enthält lediglich Erläuterungen und hat keine direkte Rechtsverbindlichkeit. Er kann aber bei Bedarf in der Rechtsanwendung nach den Regeln des allgemeinen Verwaltungsrechts zur Auslegung der festgesetzten Bestimmungen dienen.

4.3 Ergänzendes Recht

Verhältnis zum übrigen Baurecht

Art. 3 Abs. 1

Im Geltungsbereich finden die Bestimmungen des Gestaltungsplans Anwendung, soweit nicht zwingendes eidgenössisches oder kantonales Recht, namentlich das Planungs- und Baugesetz mit zugehörigen Verordnungen, vorgeht oder auf die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Langnau verwiesen wird. Zur eindeutigen Regelung gilt die BZO in derjenigen Fassung, wie sie zusammen mit dem Gestaltungsplan Sihlhof festgesetzt wird.

Planungs- und Baugesetz

Art. 3 Abs. 2

Am 1. März 2017 ist die Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes (PBG) mit der Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) in Kraft getreten. Die Änderungen werden in den einzelnen Gemeinden jedoch erst wirksam, wenn diese ihre Bau- und Zonenordnung ebenfalls angepasst haben (Frist bis 2025). Da die Gemeinde Langnau am Albis die entsprechende Anpassung der Bau- und Zonenordnung noch nicht vorgenommen hat, wird in den Bestimmungen festgelegt, dass im Gestaltungsplangebiet Sihlhof ausschliesslich die bis zum 28. Februar 2017 geltende PBG-Fassung zur Anwendung kommt. Damit können bei einem längeren Realisierungszeitraum baurechtliche Auslegungsprobleme vermieden werden.

4.4 Gestaltung

Anforderungen

Art. 4 Abs. 1

Es ist eine gute Gesamtwirkung der Bauten, Anlagen und des Umschwungs sicherzustellen. Dies ist vor allem dem Umstand geschuldet, dass das Gestaltungsplangebiet landschaftlich sensibel gelegen ist (Wald, Sihl, Landschaftsschutzverordnung). Der Materialisierung und Farbgebung wird besondere Beachtung zu schenken sein, weshalb diese ausdrücklich als Kriterien zur Beurteilung der Gesamtwirkung erwähnt sind.

Einpassung ins Landschaftsbild

Art. 4 Abs. 2

Die verträgliche Einordnung in die Umgebung ist mit der Beschränkung der Gebäudehöhen, dem Waldabstand, dem Gewässerraum sowie mit den Vorgaben zur Bepflanzung und (Fassaden-)Begrünung in wesentlichen Punkten vorbestimmt.

Richtprojekt

Art. 4 Abs. 3

Die dem Gestaltungsplan zugrunde liegende Bebauungs- und Er-schliessungsstudie der Suter • von Känel • Wild • AG vom 6. November 2016 ist als Richtprojekt zu verstehen. Es setzt den weg-leitenden Rahmen für die weitere Planung und Realisierung.

Abweichungen vom Richtprojekt

Art. 4 Abs. 4

Abweichungen vom Richtprojekt sind im Rahmen des Bauprojekts möglich, sofern qualitativ insgesamt eine zumindest gleichwertige Lösung erzielt wird. Von den Bestimmungen des Gestaltungsplans darf dabei nicht abgewichen werden.

4.5 Bebauung

Baubereiche

Art. 5 Abs. 1

Hauptgebäude sind nur in den Baubereichen A1, A2, B1 und B2 zugelassen. Mit der gewählten Aufteilung der Baubereiche sind verschiedene Möglichkeiten zur Anordnung von Hauptgebäuden und zur Organisation der Betriebsabläufe möglich; gleichzeitig können genügend freie Flächen für die Zirkulation grösserer Fahrzeuge und für den Güterumschlag angeboten werden.

Mantellinien

Art. 5 Abs. 2

Die Mantellinien treten an die Stelle des allseitigen Grenzabstandes gemäss Ziffer 5.1 BZO. Der am nächsten zum Wald liegende Baubereich A2 hält einen minimalen Waldabstand von 15 m ein und ist somit auf den Waldabstand bzw. Waldabstandsline abgestimmt.

Zum heutigen Zeitpunkt befinden sich auf der Arealseite Süd unbenötigte Bauten mit Materiallagern unmittelbar an der Waldgrenze. Diese Bauten sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens in das Baugesuch zu integrieren oder zu entfernen.

Ausschnitt Situationsplan mit Waldabstand 15 m



Oberirdische Vorsprünge

Art. 5 Abs. 3

In Abs. 3 wird geregelt, dass oberirdische Gebäude und Gebäudeteile nicht über die Mantellinien der Baubereiche hinausragen dürfen. Dies bezieht sich insbesondere auf Elemente, welche die Fassaden-ebene durchstossen, z.B. Erker, Balkone und Vordächer.

Abbruch

Art. 5 Abs. 4

Das bestehende Gebäude Vers.-Nr. 1509 ist kein Bestandteil des Bebauungs- und Erschliessungskonzeptes und muss vor einer Bebauung der Baubereiche B1/B2 ersetztlos abgebrochen werden. Im Gegensatz dazu lässt sich das bestehende Gebäude Vers.-Nr. 1539 auf der gegenüberliegenden Strassenseite in die Baubereiche A1/A2 integrieren.

Bauliche Dichte

Art. 5 Abs. 5

Die aus der Bebauungs- und Erschliessungsstudie resultierende Baumasse von maximal 52'000 m³ sowie deren Aufteilung auf die einzelnen Baubereiche orientiert sich an der maximal erlaubten Baumassenziffer der Gewerbezone G/3.4. Diese Baumasse ist jedoch nicht mehr realisierbar, weil der Geltungsbereich soweit verkleinert werden musste, dass er den festgelegten Gewässerraum nicht beansprucht. Aufgrund der massgeblichen Grundfläche von 13'476 m² ist gestützt auf die Baumassenziffer von 3.4 m³/m² eine Baumasse von maximal 45'818 m² zulässig.

Baumassenverlagerung

Art. 5 Abs. 6

Im Rahmen des Bauprojekts sind Verlagerungen der Baumasse zwischen Baubereichen, die sich auf derselben Seite der Sihltalstrasse befinden, möglich. Die Erhöhung resp. Reduktion innerhalb eines Baubereichs darf dabei nicht mehr als 10 % betragen.

Gesamthöhe

Art. 5 Abs. 7

Die im Geltungsbereich möglichen Gesamthöhen sind wesentlich kleiner als in der bisherigen zonengemässen Gewerbezone G/3.4 (neu GI/3.4), wo mit einer Gebäudehöhe von 11.5 m und einer Firsthöhe von 7.0 m eine Gesamthöhe von 18.5 m erreicht werden kann.

- Baubereich A1: Die zulässige Gesamthöhe von 13.0 m ermöglicht ein drei- bis viergeschossiges Gebäude
- Baubereich A2: Die Gesamthöhe von 10.5 m ermöglicht bei Bedarf eine dreigeschossige Bauweise oder aber Produktions- oder Lagerhallen, welche flexibel bis auf ca. 9.0 m Höhe (Innenmass) genutzt werden können.
- Baubereich B1: Die Gesamthöhe von 10.5 m ermöglicht bei Bedarf ein dreigeschossiges Gebäude für Gewerbe mit vergleichsweise hohem Bedarf an Aussenflächen.
- Baubereich B2: Die zulässige Gesamthöhe von 13.0 m ermöglicht ein drei- bis viergeschossiges Gebäude, in welchem Büroräumlichkeiten für die Verwaltung von Gewerbe untergebracht werden können.

Technische Aufbauten

Art. 5 Abs. 8

Dachaufbauten im Sinne von § 292 PBG sind ausgeschlossen. Die für die einzelnen Baufelder je separat geregelte Gesamthöhe ist damit eine klare Grenze für die Höhenentwicklung.

Geschosszahl

Art. 5 Abs. 9

Die Geschosszahl ergibt sich aufgrund der maximal zulässigen Gesamthöhe.

Gebäudelänge

Art. 5 Abs. 10

Die Gebäudelänge ist innerhalb der Baubereiche frei. Auch die zonen gemäss Grundmassse von Ziffer 5.1 BZO kennen keine Beschränkung der Gebäudelänge.

Unterirdische Gebäude

Art. 5 Abs. 11

Unterirdische Gebäude sind in den Baubereichen A1, A2, B1 und B2 zulässig. Mit der Zulassung von unterirdischen Gebäuden können in den Baubereichen A1 und A2 (Teilareal Süd) bei Bedarf gesamthaft rund 3'000 m² und im Baubereich B1 (Teilareal Nord) rund 1'500 m² unterkellert werden.

Rampen

Art. 5 Abs. 12

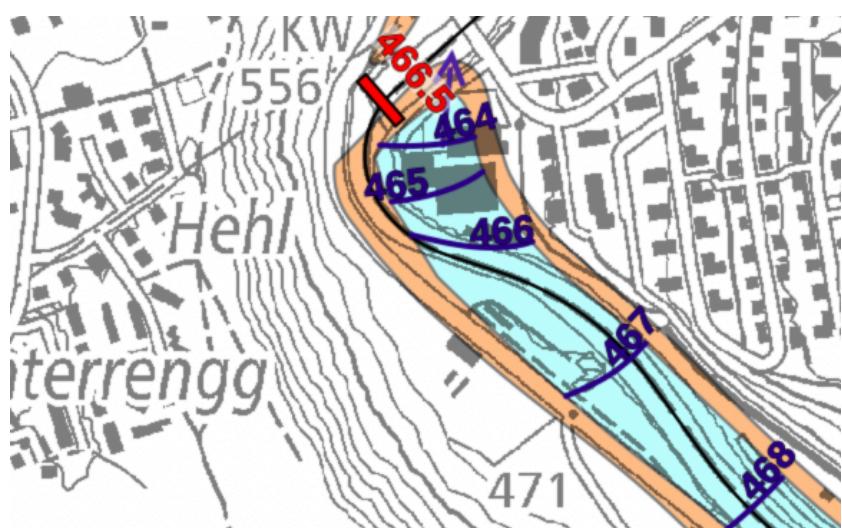
Die Rampen zur Erschliessung von Untergeschossern sind nur in den im Situationsplan bezeichneten Anordnungsbereichen zulässig. Sie sollen nach Möglichkeit nicht als offene Einschnitte konzipiert werden, sondern in die Gebäude integriert sein.

Tiefbauten

Art. 5 Abs. 13

Tiefbauten müssen über den Koten des mittleren Grundwasserspiegels (Mittelwasserstand) zu liegen kommen. Dieser ist sihlseitig der Sihltalstrasse definiert und liegt zwischen 466 und 467 m ü.M. Der höchste Grundwasserspiegel liegt jeweils um etwa 1.30 m höher.

Ausschnitt Grundwasserkarte,
Mittelwasserstand (maps.zh.ch)



Begrünte Fassade

Art. 5 Abs. 14

Die Begrünung der strassenseitigen Fassaden entlang der Baufelder A1 und A2 ist das Pendant zur gegenüberliegenden Allee auf dem Teilareal Nord. Sie dient der optischen Aufwertung der Betriebsgebäude, insbesondere auf Baufeld A2, und markiert so auch einen Übergang zum Sihlwald. Die geforderte einheitliche Gesamtwirkung der Fassadenbegrünung stellt sicher, dass der beabsichtigte Eindruck auch entsteht, wenn auf den Baufeldern A1 und A2 strassenseitig keine durchgehende Fassade erstellt wird.

Dachform

Art. 5 Abs. 15

Die Gebäude sind mit Flachdächern zu konzipieren. Gemäss der Rechtsprechung gelten Dächer mit einer Neigung von 0-10° als Flachdächer.

Flachdächer

Art. 5 Abs. 16

Die Erstellung von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie auf den Flachdächern ist im Rahmen von § 238 Abs. 4 PBG erlaubt und die Interessen an der Gewinnung von Solarenergie sind hoch zu werten. Den gestalterischen Aspekten ist gebührend Rechnung zu tragen.

Terrainveränderungen

Art. 5 Abs. 17

Das gewachsene Terrain entspricht dem heutigen Terrain gemäss den Höhenlinien aus dem GIS des Kantons Zürich. Die gewählte Regelung ermöglicht eine einfache und klare Handhabung der zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen.

4.6 Nutzung

Nutzweise

Art. 6 Abs. 1

Zulässig sind höchstens mässig störende Betriebe. In Abstimmung auf § 56 Abs. 1 und 2 PBG sind neben dem bestehenden Gartenbaubetrieb insbesondere gewerbliche Nutzungen der Produktion, der Gütergrossverteilung, der Lagerhaltung und des Transports erlaubt. Ebenfalls zulässig sind betriebs- und unternehmenszugehörige Verwaltungs-, Forschungs- und Technikräume.

Für die beiden durch die Staatsstrasse getrennten Teilareale werden aufgrund der Form (Areal Süd) und der eingeschränkten Nutzbarkeit (Gewässerraum Areal Nord) verschiedene Nutzungsmöglichkeiten angestrebt:

- Der Baubereich A1 soll längerfristig Raum für betriebszugehörige Büroräumlichkeiten wie die Verwaltung der Berger Gartenbau bieten.
- Der Baubereich A2 ist als Schwerpunkt der notwendigen Betriebseinrichtungen der Firma Berger Gartenbau vorgesehen.
- In den Baubereichen B1 und B2 wird in einem mittel- bis langfristigen Zeithorizont prioritär Platz für mässig störende Handwerksbetriebe zur Stärkung des lokalen Gewerbes gesichert.

Ausgeschlossene Nutzungen

Art. 6 Abs. 2

Infolge der Vorgabe des regionalen Richtplans sind Handels- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnnutzungen im gesamten Gelungsbereich ausdrücklich untersagt.

Spezielle Lagerflächen

Art. 6 Abs. 3

Die zulässigen Gewerbebetriebe benötigen Flächen für den Umschlag und die Lagerung von Bau- oder anderem Betriebsmaterial. Solche Nutzungen sind generell in allen Baubereichen und auf den Verkehrsflächen erlaubt. Der speziell bezeichnete Bereich südwestlich des Areals Süd dient ausschliesslich der Lagerung von Materialien wie Holz, Kies, Stein- und Erdmaterial, Grüngut und dergleichen.

Nutzung Baubereich B1

Art. 6 Abs. 4

Im Baubereich B1 sind spezifische Nutzungen wie die Lagerung und Ausstellung von (Bau)-Material, ein Schaugarten eines Gartenbaubetriebs oder gewerbliche Pflanzungen wie eine Baumschule möglich.

4.7 Freiraum

Koordinationsbedarf

Art. 7 Abs. 1

Die Gestaltung der Grünflächen wird abgestimmt auf den Standort in Bezug auf das Naturpotenzial optimiert. Ein Ausführungskonzept wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erarbeitet und erfordert die Zustimmung der kantonalen Stellen für Naturschutz und Wasserbau sowie der Stiftung Wildnispark Sihlwald. Für die Aufwertung des Waldrandes ist frühzeitig mit dem zuständigen Revierförster und der Waldeigentümerin Kontakt aufzunehmen (Anzeichnungspflicht).

Naturnahe Grünflächen

Art. 7 Abs. 2

Alle Grünflächen sind naturnah zu gestalten und zu pflegen; es dürfen nur einheimische, standortgerechte Pflanzen verwendet werden. Bepflanzung, Gestaltung und Pflege erfolgen gestützt auf ein Konzept, das mit den zuständigen kantonalen Stellen und dem Wildnispark Sihlwald auszuarbeiten ist.

Die Grünfläche G1 soll in ihrer Gestaltung einen Bezug zum angrenzenden Wald resp. zum Waldrand aufweisen. Demgegenüber soll die Grünfläche G2 einen gestalterischen Bezug zum angrenzenden Gewässerraum aufweisen.

Befahrbare Grünflächen

Art. 7 Abs. 3

Im bezeichneten Bereich neben der Ausfahrt beim Baubereich B1 kann die Grünfläche teilweise als befahrbare Grünfläche (z.B. Rasensteinen) ausgebildet werden. Diese ist jedoch in ihrer Ausdehnung auf eine Tiefe von 6.80 beschränkt. Diese befestigte Fläche kann zum temporären Abstellen von Fahrzeugen genutzt werden.

Rück- und Zwischenwände

Art. 7 Abs. 4

Die mehrheitlich lose Form der auf den speziellen Lagerflächen zu lagernden Materialtypen erfordert eine geeignete vertikale Unterteilung und Abgrenzung, weshalb hier Rück- und Zwischenwände bis auf eine Höhe von 3.5 m zulässig sind. Die Lagerfläche ist mit einem Abstand von 4.0 m bzw. 10.0 m zur Waldgrenze definiert. Dieser sehr geringe Waldabstand darf sich nicht weiter verringern. Deshalb ist zum Wald hin eine ständige Abgrenzung in Form einer Rückwand zu erstellen.

Bäume

Art. 7 Abs. 5

Die Baumreihe auf dem Teilareal Nord entlang der Sihltalstrasse ist das Pendant zur begrünten Fassade auf der gegenüberliegenden Strassenseite. Die im Situationsplan als Informationsinhalt ausgewiesenen Sichtzonen sind von jeglichen Bepflanzungen freizuhalten.

Hecken

Art. 7 Abs. 6

Bei der strassenseitigen Bepflanzung auf dem Teilareal Süd mit Hecken sind die Anforderungen an die Verkehrssicherheit zu beachten.

Standortgerechte Pflanzen

Art. 7 Abs. 7

Das Gestaltungsplangebiet grenzt direkt an die Sihl und an die Waldschutzzonen gemäss Sihlwald-Schutzverordnung. Der Gestaltungsplan unterstützt mit den verschiedenen Vorgaben und Flächenauscheidungen die Fauna, die Flora und die Lebensräume. Dazu gehört die Verwendung ausschliesslich einheimischer, standortgerechter Pflanzen für die Bepflanzung und Begrünung.

Zugänglichkeit Gewässerraum

Art. 7 Abs. 8

Die Zugänglichkeit zum Gewässerraum ist mit der schlaufenförmigen Verkehrsfläche V2 sichergestellt.

Bestehende Verkehrsflächen im Gewässerraum

Heute bestehen mehrere befestigte Verkehrsflächen innerhalb des Gewässerraumes, die schon länger bestehen und dem bestehenden Gartenbaubetrieb dienen. Diese befahrbaren Flächen geniessen grundsätzlich Bestandesgarantie (Art. 41c Abs. 2 GSchV). Sie könnten also bei Bedarf den ausserhalb des Gewässerraumes liegenden Verkehrsfläche V2 zugeschlagen werden. Gleichzeitig hat das ARE im separaten Vorprüfungsbericht zur Umzonungsvorlage Sihlhof verlangt, dass der Uferstreifen (bzw. der Gewässerraum) nicht in der einzuzonenden Bauzone GII/3.4 liegen dürfe. Damit würden die befestigten Flächen in der Freihaltezone liegen und könnten nicht einbezogen werden, weil die Erschliessung grundsätzlich innerhalb der Bauzonen erfolgen muss.

Da sich die befestigten Verkehrsflächen ausserhalb des Geltungsbereiches befinden, kann ihre künftige Nutzung nicht mit dem Gestaltungsplan festgelegt werden. Das Ausmass der weiteren Beanspruchung ist deshalb im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Standorte dieser bestehenden befestigten Flächen innerhalb des Gewässerraumes:

Gelb: Bestehende befestigte Flächen innerhalb Gewässerraum



4.8 Verkehrserschliessung und Parkierung

Verkehrsflächen

Art. 8 Abs. 1

Die Verkehrsflächen V1 und V2 dienen vorab der Zu- und Wegfahrt, dem Güterumschlag und der Durchfahrt. Sie können in geeigneter Weise befestigt sein.

Zu- und Wegfahrten

Art. 8 Abs. 2

Die Zu- und Wegfahrten sind an den im Plan bezeichneten Stellen anzutragen. Die Arealerschliessung ist auf beiden Teilarealen als Spange ausgebildet. Die Einfahrten sind an den heute bestehenden Zufahrten vorzusehen und so zu dimensionieren, dass sie nur im Einbahnregime befahren werden können. Die genaue Breite der Zufahrt ist mit der Baueingabe festzulegen.

Sichtzonen

Auch die Ausfahrten dürfen nur so breit dimensioniert sein, dass sie nicht gleichzeitig als Einfahrten benützbar sind. Bei der Anordnung der Ausfahrten ist im Baubewilligungsverfahren sicherzustellen, dass die im Plan bezeichneten Sichtzonen unter Einschluss der geplanten beidseitigen Radstreifen eingehalten werden. Die Sichtzonen sind von allen Hindernissen freizuhalten, die ein Motorfahrzeug oder ein leichtes Zweirad verdecken könnten. Dazu zählen auch Bäume des angrenzenden Waldes.

Ein- und Ausfahrt Tiefgaragen

Art. 8 Abs. 3

Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgaragen muss im Anordnungsbereich der im Situationsplan bezeichneten Stellen zu liegen kommen. In diesem Bereich ist eine Rampe zulässig, welche sich gut in die Umgebungsgestaltung zu integrieren hat. Die Rampe ist vorzugsweise in die Gebäude zu integrieren.

Autoabstellplätze

Art. 8 Abs. 4

Die Zahl der zulässigen Personenwagen-Abstellplätze für Beschäftigte und Besucher richtet sich nach den allgemeinen Bestimmungen der Gemeinde und wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Ver- und Entsorgung

Art. 8 Abs. 5

Die Einhaltung der verschiedenen Anforderungen der Versorgung und der Entsorgung ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Entwässerung

Art. 8 Abs. 6

Das Gebiet ist im Trennsystem zu entwässern, soweit das Regenwasser nicht versickert werden kann. Im Rahmen der Baubewilligung ist das Entwässerungskonzept zu präzisieren, das die Versickerung festlegt. Das Regenwasser ist zu sammeln und für die Bewässerung und als Brauchwasser zu verwenden.

Wasserversorgung

Art. 8 Abs. 7

Im Rahmen der Wasserversorgung ist sicherzustellen, dass die Löschwasserversorgung gemäss den Richtlinien der Gebäudeversicherung Kanton Zürich (GVZ) ausgebaut und rechtlich gesichert wird.

Es ist vorgesehen und mit der Wasserversorgung Langnau a. A. abgesprochen, dass die Wasserversorgung künftig über das Leitungsnetz der Gemeinde Langnau a.A. erfolgt. Somit besteht die Möglichkeit die bisherige Leitung unter der Sihl ausser Betrieb zu nehmen.

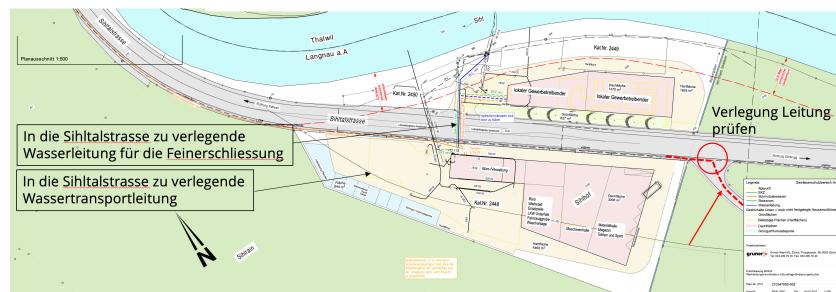
Es ist vorgesehen und mit dem TBA Kanton Zürich abgesprochen die Wasserleitung in die Sihltalstrasse parallel zur neuen Kanalisation zu verlegen. Der massgebende Kostenteiler zwischen Grundeigentümer und Gemeindewerken wird im Rahmen des Bauprojektes festgelegt.

Wassertransportleitung

Art. 8 Abs. 8

Die bestehende Wassertransportleitung der Wasserversorgung Zürich (WVZ), welche partiell vom neuen Werkhof überstellt wird, muss ebenfalls in die Sihltalstrasse verlegt werden. Die Gruner AG hat die entsprechenden Gespräche mit Vertretern des TBA Kanton Zürich und der Wasserversorgung der Stadt Zürich am 22.7.2023 geführt (vgl. Protokoll im Anhang). Beide Werkträger stimmen einer Verlegung zu. Die genaue Linienführung ist mit dem Bauprojekt festzulegen. Gleiches gilt für den Kostenverleger zwischen dem Grundeigentümer und dem der Wasserversorgung der Stadt Zürich.

Bei der Verlegung der Transportleitung ist zu prüfen, ob die Einführung der Transportleitung in die Sihltalstrasse im Bereich der Waldstrasse erfolgen kann (roter Kreis).



4.9 Umwelt

Energie

Art. 9 Abs. 1

Abs. 1: Für beheizte Gebäude gilt der Minergie-Standard, wobei auf eine entsprechende Zertifizierung verzichtet werden kann.

Abs. 2: Im Falle der Erstellung von Gewächshäusern sind die einschlägigen Empfehlungen der kantonalen Energiefachstelle einzuhalten.

Beheizte Gewächshäuser

Art. 9 Abs. 2

Für beheizte Gebäude gilt der Minergie-Standard, wobei auf eine entsprechende Zertifizierung verzichtet werden kann. Im Falle der Erstellung von Gewächshäusern sind die einschlägigen Empfehlungen der kantonalen Energiefachstelle einzuhalten.

Lärmschutz

Art. 9 Abs. 3 und 4

Für den Gestaltungsplanperimeter gelten die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe ES III. Das Gebiet liegt im Einflussbereich der Sihltalstrasse. Die besonderen Belastungsgrenzwerte bei Betriebsräumen werden um max. 2 dB(A) überschritten. Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte erfolgen in erster Linie mit der Stellung der Bauten und der Anordnung lärmempfindlicher Betriebs- oder

Büroräume sowie einer kontrollierten Belüftung.

Boden

Art. 9 Abs. 5

Der Umgang mit dem Bodenmaterial ist im Baubewilligungsverfahren zu deklarieren. Dies bezieht sich namentlich auf Bodenverschiebungen aufgrund des Belastungshinweises "Verkehrsträger" sowie auf das Fa-Bo-Objekt Nr. 136-011 (Gebäude Vers.-Nr. 1539).

Kollisionsschutz Vögel

Art. 9 Abs. 6

Der Sihlraum und die Wälder rund um das Gestaltungsplangebiet sind ein natürlicher Lebensraum von Vögeln. Stark spiegelnde Fassaden und transparente, freistehende Flächen können zu tödlichen Kollisionen für Vögel führen. Um dies zu vermeiden, ist in der Detailgestaltung der Gebäude darauf zu achten, dass reflexionsarmes Glas verwendet wird. Es wird empfohlen, die Publikation „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“, Schweizerische Vogelwarte, 2022, zu berücksichtigen.

Aussenbeleuchtung

Art. 9 Abs. 7

Lichtemissionen von künstlichen Lichtquellen können die Lebensräume von Tieren und Pflanzen negativ beeinflussen und die natürlichen Lebensabläufe erheblich stören. Gerade in der Nähe von Gewässern, Feuchtgebieten und naturnahen Wäldern wird die Insektenfauna dadurch stark beeinträchtigt.

Es muss sichergestellt werden, dass schädliche Immissionen in die Sihl und in das Schutzgebiet Sihlwald ausbleiben und lichtsensible Arten nicht durch künstliche Lichtquellen angelockt werden. Allfällige Aussenbeleuchtungen sind minimieren. Die Empfehlungen des BAFU und der SIA-Norm 491 zur Vermeidung von unnötigen Lichtimmissionen im Aussenraum sind zu berücksichtigen.

4.10 Schlussbestimmung

Inkrafttreten

Art. 10

Der private Gestaltungsplan Sihlhof tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft (§ 89 in Verbindung mit § 5 Abs. 2 PBG).

Im vorliegenden Fall wird gleichzeitig mit dem Gestaltungsplan die die Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung für das Gebiet Sihlhof festgesetzt.

4.11 Informationsinhalte im Situationsplan

Bestehende Gebäude

Die bestehenden Gebäude können im Zuge der beabsichtigten etappenweisen Überbauung abgebrochen oder umgebaut werden. Gemäss dem Bebauungs- und Erschliessungskonzept ist ein Abbruch des Unterhaltsgebäudes Vers.-Nr. 1509 im Areal Nord und eine Aufstockung der Werkhalle Vers.-Nr. 1539 im Areal Süd vorgesehen.

Waldgrenze	Die eingezeichneten Waldgrenzen sind festgesetzt und rechtskräftig. Sie fallen mit den Grundstücksgrenzen zusammen und bilden die Basis für die Messweise des Waldabstandes.
Waldabstand	Dargestellt ist ein Waldabstand von 15 m, der von den Baubereichen einzuhalten ist. Es handelt sich dabei nicht um Waldabstandslinien, diese sind im Rahmen der Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung (Einzonung Sihlhof) festzusetzen.
Baulinie	Die rechtskräftige Verkehrsbaulinie VD Nr. 5501 ist eine verbindliche Vorgabe für den minimalen Abstand der Baubereiche von der Sihltalstrasse.
Gewässerraum	Der Gewässerraum an der Sihl ist rechtskräftig festgesetzt. Er bildet eine verbindliche Vorgabe für die Definition des Geltungsbereiches sowie für die beanspruchbaren Einzonungs-, Verkehrs- und Umgebungsflächen.
Sichtzone	Die im Situationsplan eingezeichneten Sichtzonen bei den Ausfahrten basieren auf der Norm SN 640 273a "Knoten". Sie dienen als Hinweise insbesondere für die Bepflanzung. Die Sichtzonen berücksichtigen die geplanten Radstreifen noch nicht. Ohnehin sind die Sichtzonen erst im Baubewilligungsverfahren definitiv nachzuweisen.
Bestehende Verkehrssignalisation	Die bestehende Verkehrssignalisation mit der Geschwindigkeit 60 km/h (Beschränkung / Aufhebung) befindet sich auf der Höhe der beiden künftigen Ausfahrten.
Voraussichtliche Verkehrssignalisation	Zur besseren Sicherheit soll die Verkehrssignalisation mit der Geschwindigkeit 60 km/h (Beschränkung / Aufhebung) um rund 50 m nach Südosten verlegt werden.

5 AUSWIRKUNGEN

5.1 Umsetzung überkommunale Richtplanung

Kantonaler Richtplan

Umsetzung Koordinationshinweise Sihlhof

Prüfung der Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung nach innen

Einbezug des Siedlungsrandes

Erhalt geeigneter Flächen für das produzierende Gewerbe

Bodenqualität

Mit der Ausscheidung einer Gewerbezone im Gebiet Sihlhof im Rahmen der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung sowie den Regelungen betreffend die Nutzweise im vorliegenden Gestaltungsplan werden die Koordinationshinweise aus dem kantonalen Richtplan, welche die Sicherung des Gebiets als Arbeitsplatzgebiet und die Beschränkung der Nutzweise auf Betriebe der Produktion, der Gütergrossverteilung, der Lagerhaltung und des Transports vorsehen, vollumfänglich umgesetzt. Zusätzlich wird das lokale produzierendes Gewerbe gestärkt, indem mässig störende Handwerksbetriebe prioritär werden.

Die aktuelle Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Langnau am Albis weist wenig Arbeitszonen auf. Die einzige reine Gewerbezone der Gemeinde wird hauptsächlich von den Sportanlagen der Sihlsports AG beansprucht. Der Ausbaugrad der Arbeitszonen betrug im Jahr 2015 bereits rund 71 %. Gemäss der Gemeindestatistik des Amts für Raumentwicklung des Kantons Zürich sind die Geschossflächenreserven in den Arbeitszonen praktisch aufgebraucht. Sie betragen im Jahre 2021 etwa 5'000 m² oder 1 % der gesamten Geschossflächenreserven in der Gemeinde.

Aufgrund dieser Gegebenheiten ist das Potenzial in den überbauten Bauzonen gemäss Bau- und Zonenordnung zur Sicherung von Flächen für das produzierende Gewerbe praktisch ausgeschöpft. Zudem ist eine Erhöhung der Kapazität durch eine Aufzonung der Gewerbezone Sihlhof aus landschaftlicher Sicht nicht angemessen.

Das Gebiet Sihlhof liegt inselartig am Siedlungsrand und grenzt direkt an das durchgehend bewaldete Gebiet des Sihlwalds. Mit den Formulierungen zur Freiraumgestaltung in den Bestimmungen des Gestaltungsplans, welche neben gestalterischen Aspekten auch die Erfordernisse des Naturschutzes angemessen berücksichtigen, wird der besonderen Lage des Gebiets Rechnung getragen.

Aufgrund der Lage und der bereits heute bestehenden Nutzung des Gebiets Sihlhof durch die Firma Berger Gartenbau kann mit der Einzonung des Gebiets Sihlhof in eine Gewerbezone und den Bestimmungen des vorliegenden Gestaltungsplans eine für gewerbliche Nutzungen gut geeignete Fläche künftig für lokales Gewerbe gesichert werden.

Mit der Einzonung des Gebiets Sihlhof werden keine qualitativ hochwertigen Böden beansprucht. Aufgrund der Lage entlang der Staatsstrasse liegt ein Teil des Areals im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen, Rubrik "Verkehrsträger" und ist somit teilweise belastet.

Hochwasserschutz

Die Baubereiche B1 und B2 liegen gemäss synoptischer Gefahrenkarte in der gelben Gefahrenzone. In gelben Gebieten droht meistens nur Gefahr für unter Niveau oder leicht darüber befindliche Gebäude. Die erforderlichen Schutzmassnahmen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

Gemäss § 9a der Hochwasserschutzverordnung (HwSchV) muss die Bauherrschaft im Baubewilligungsverfahren nachweisen, ob und welche Objektschutzmassnahmen zur Begrenzung des Schadenrisikos notwendig sind.

Regionaler Richtplan

Zimmerberg

Gebiet mit Nutzungsvorgabe

Abgestimmt auf den kantonalen Richtplan wird der Sihlhof im regionalen Richtplan Zimmerberg als Arbeitsplatzgebiet mittlerer Nutzungsdichte und von regionaler Bedeutung aufgeführt. Das Gebiet soll als Standort für den bestehenden Gartenbaubetrieb und mässig störende Handwerksbetriebe sowie für Betriebe der Produktion, der Gütergrossverteilung, der Lagerhaltung und des Transports fungieren.

Differenzierte Nutzweise, Umsetzung
Arbeitsplatzgebiet

Mit der zeitlich und inhaltlich koordinierten, separaten Teilrevision der Bau- und Zonenordnung erfolgt die Einzonung des Arbeitsplatzgebiets Sihlhof in eine Gewerbezone. Der Gestaltungsplan regelt zudem die Nutzweise für die einzelnen Baubereiche und verbietet Wohnnutzungen. Die im regionalen Richtplan definierten Massnahmen werden somit vollumfänglich umgesetzt.

5.2 Ausbaugrad und Nutzungsdichte

Bauliche Ausnützung

Der Gestaltungsplan Sihlhof lässt eine maximale Baumassenziffer von $3.4 \text{ m}^3/\text{m}^2$ zu. Dies entspricht den Vorgaben der einzigen momentan bestehenden Gewerbezone in der Gemeinde Langnau am Albis. Die Machbarkeitsstudie zeigt, dass die vollständige Ausschöpfung des durch den Gestaltungsplan generierten baulichen Potenzials (Ausbaugrad) gut verträglich ist. In Relation zur Gewerbezone der Gemeinde Thalwil, welche sich direkt an der gegenüberliegenden Uferseite befindet und eine Ausnützung von $6 \text{ m}^3/\text{m}^2$ zulässt, ist die maximal zulässige Ausnützung von $3.4 \text{ m}^3/\text{m}^2$ der landschaftlich empfindlichen Lage im Sihlhof angemessen.

Nutzungsdichte

Der regionale Richtplan (Regio-ROK) gibt für das Gebiet Sihlhof eine mittlere Nutzungsdichte von 100 bis 150 Köpfen pro Hektare Bau-land) vor. Die neue Gewerbezone umfasst eine ausnützbare Fläche von $13'476 \text{ m}^2$ (ohne Sihltalstrasse). Aufgrund der Richtplanvorgabe sind somit die Nutzungen auf diesen rund 1.35 ha auf ein Fassungsvermögen von 135-202 Beschäftigten auszurichten.

Das 0.93 ha grosse Areal Süd ist ausschliesslich zur Nutzung durch die Berger Gartenbau AG vorgesehen. Für die Entwicklung von lokalem Gewerbe steht der gesamte nördliche Arealteil mit einer Fläche

von 0.42 ha zur Verfügung. In beiden Arealteilen sind keine Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

Auf dem Areal Süd ist aufgrund der Baumassenziffer von 3.4 m³/m² eine Baumasse von rund 31'000 m³ zulässig. Bei einer durchschnittlichen Geschoss Höhe von 4 m resultiert eine Geschossfläche von rund 7'750 m². Unter Annahme einer durchschnittlichen Geschossfläche von 65 m² pro Gartenbau-Arbeitsplatz ergibt sich ein Potential von 125 Arbeitsplätzen. Heute beschäftigt die Berger Gartenbau AG rund 100 Mitarbeitende.

Auf dem Areal Nord ist aufgrund der Baumassenziffer von 3.4 m³/m² eine Baumasse von rund 15'000 m³ zulässig. Bei einer durchschnittlichen Geschoss Höhe von 4 m resultiert eine Geschossfläche von rund 3'750 m². Unter Annahme einer durchschnittlichen Geschossfläche von 50 m² pro Gewerbe-Arbeitsplatz ergibt sich ein Potential von 75 Arbeitsplätzen.

Mittel- bis langfristig besteht somit im Gebiet Sihlhof ein Gesamtpotential von rund 200 Arbeitsplätzen. Dies ergibt eine Nutzungsdichte von rund 148 Beschäftigten pro Hektare Bauland. Damit wird die im regionalen Richtplan vorgegebene Nutzungsdichten-Bandbreite respektiert.

5.3 Weitere Hinweise

Wasserversorgung

Das Gebiet Sihlhof wird heute von der Wasserversorgung Thalwil mit Trink-, Brauch- und Löschwasser versorgt. Derzeit besteht eine einzelne Stichleitung unter der Sihl hindurch mit einem Innendurchmesser von 125 mm. Für die Versorgungsleitungen von Hydranten in Gewerbezonen fordert die aktuell gültige Richtlinie der Gebäudeversicherung Kanton Zürich (GVZ) jedoch einen Innendurchmesser von mindestens 150 mm, damit keine unzulässig hohen Fliessgeschwindigkeiten im Leitungsnetz auftreten. Die gemäss GVZ-Richtlinie erforderliche Löschwassermenge (3'600 l/min bzw. 300 m³) und der benötigte Fliessdruck (3,5 bar) können hingegen aufgrund der topografischen Verhältnisse und der bestehenden Wasserversorgungsinfrastruktur von Thalwil zur Verfügung gestellt werden.

Bisher ging man von folgenden weiteren Schritten aus:

Für die nachfolgenden Prozesse und Verfahren ist auf folgende Punkte hinzuweisen:

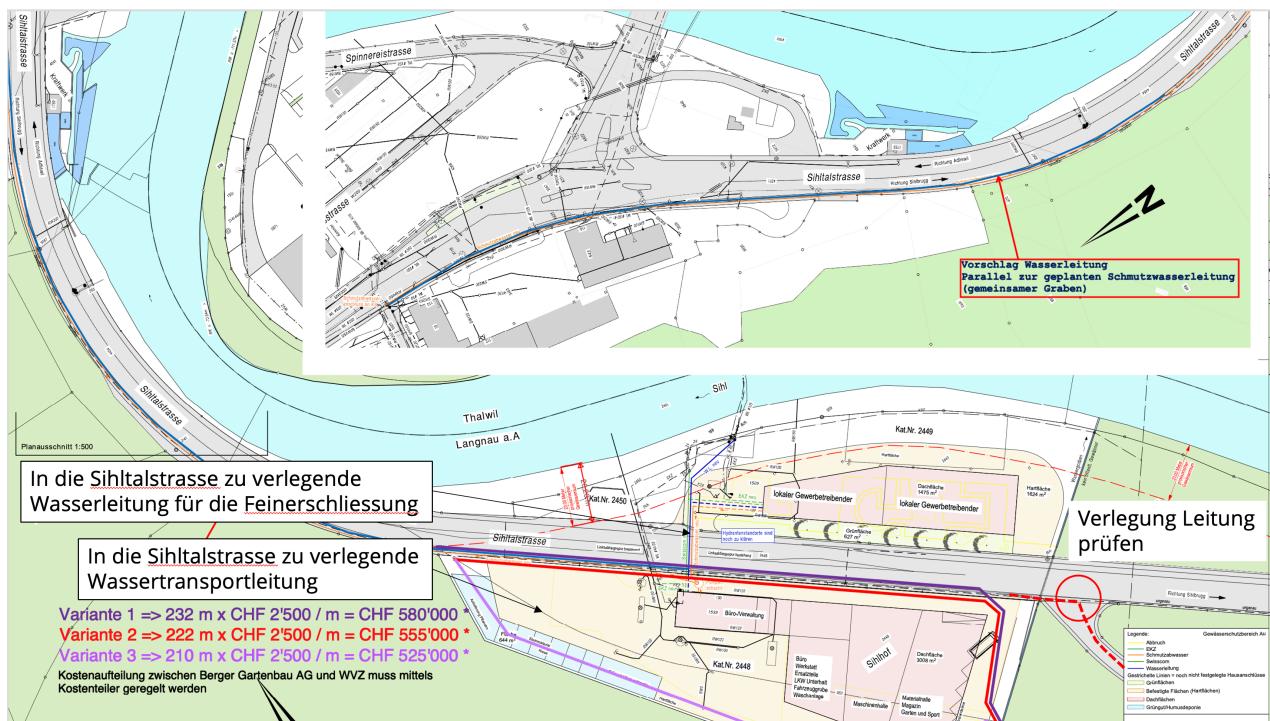
- Bevor gewerbliche Neubauten, Erweiterungen o. ä. erstellt werden, sind die dannzumal gültigen Richtlinien der GVZ zu beachten und allfällige Leitungsvergrösserungen zu realisieren.
- Anzahl und Standorte von Hydranten sind mit dem zuständigen Feuerwehrkommandanten sowie der Wasserversorgung Thalwil anlässlich der konkreten Überbauung des Einzonungsperimeters festzulegen.

Diese Disposition ist nicht mehr aktuell und wird auch nicht mehr angestrebt. Die Gemeinde Langnau a. A. ist interessiert, dass die ganze Wasserversorgung über das eigene Wasserleitungsnetz erfolgt. Der Grundeigentümer unterstützt diese Absicht. Das Ingenieurbüro Gruner AG, Zürich hat in Abstimmung mit den Gemeindewerken Langnau a. A. untersucht, ob eine solche Lösung möglich ist. Gemäss Kurzbericht „Erschliessung mit Wasser“ vom 23.6.2023 kommt die Gruner AG zum Schluss, dass ein Wasseranschluss an das Wasserleitungsnetz der Gemeinde Langnau a. A. möglich ist.

Um Synergien nutzen zu können, ist es sinnvoll und technisch machbar, dass die neue Wasserleitung und die ohnehin notwendige neue Abwasserleitung in einem gemeinsamen Graben zu verlegen (vgl. Plan unten).

Nach Realisierung der neuen Leitungen könnte dann die bestehende Wasserleitung unter der Sihl ausser Betrieb genommen werden. Die entsprechenden Massnahmen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahren für die neuen Gebäude zu koordinieren und festzulegen.

Analoges gilt für die Wassertransportleitung der Wasserversorgung der Stadt Zürich. Dieseleitung soll ebenfalls aus dem Werkareal in das Trassée der Sihltalstrasse verlegt werden (vgl. Bemerkungen zu Art. 8 Abs. 8, Seite 30).



Hochwasserschutz

Gemäss § 9a HWSchV ist die Bauherrschaft verpflichtet, im Bewilligungsverfahren Objektschutzmassnahmen nachzuweisen. Bezuglich des zu berücksichtigenden Schutzzieles ist zu beachten, dass die Objektschutzmassnahmen mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasserereignis (HQ100) mit permanenten (d.h. nicht mobilen) Massnahmen auszulegen sind. Die Gewährleistung der Hochwassersicherheit bei einem 300-jährlichen Hochwasserereignis (HQ300) ist zu prüfen. Das AWEL empfiehlt die Auslegung der Objektschutzmassnahmen auf ein HQ300, sofern dies verhältnismässig ist.

Handelt es sich beim Bauvorhaben um ein Sonderrisiko-Objekt, dann ist – gestützt auf ein Objektschutzgutachten – spätestens mit dem Baugesuch nachzuweisen, dass sämtliche Gebäudeöffnungen wie Türen, Fenster, Licht-/Lüftungsschächte oder Ein-/Ausfahrten von Tiefgaragen gegen ein 300-jährliches Hochwasserereignis (HQ300) mit permanenten (d.h. nicht mobilen) Massnahmen geschützt sind. Aufgrund der erhöhten Personengefährdung und dem hohen Schadenpotenzial sollen sich die Schutzmassnahmen am höheren Schutzziel, dem sogenannten Extremhochwasser (EHQ) orientieren. Im Rahmen des Baugesuch ist die Gewährleistung der Hochwassersicherheit bei einem Extremhochwasser (EHQ) zu prüfen und über das Ergebnis ist im Objektschutzgutachten Auskunft zu geben.

Bauten im Waldabstand

Zum heutigen Zeitpunkt befinden sich auf der Arealseite Süd unbewilligte Bauten mit Materiallagern unmittelbar an der Waldgrenze. Im Gestaltungsplan sind in diesem Bereich weder befestigte Flächen noch Bauten eingezeichnet. Diese Bauten sind entweder im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens in das Baugesuch zu integrieren – eine Bewilligung kann allerdings bei solch geringen Waldabständen nicht in Aussicht gestellt werden – oder zu entfernen.

Kantonaler Mehrwertausgleich

Der kantonale Mehrwertausgleich erfolgt nicht mit dem privaten Gestaltungsplan Sihlhof, sondern im Rahmen der parallel dazu erarbeiteten Vorlage zur Teilrevision der Nutzungsplanung für das Gebiet Sihlhof.

5.4 Fazit

Anforderungen des ARE an Nutzungsplanungen

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

- Die Massnahmen und die Koordinationshinweise der übergeordneten Richtpläne werden volumnäiglich umgesetzt.
- Dem Grundsatz einer massvollen Entwicklung in einer "urbanen Wohnlandschaft", welche den Erhalt von Arbeitsplätzen und deren Lageoptimierung fördert, wird Rechnung getragen.
- Die Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung nach innen sind in den bestehenden Arbeitszonen weitgehend ausgeschöpft. Mit der Ausscheidung einer neuen Gewerbezone im Gebiet Sihlhof wird in den Arbeitszonen eine zusätzliche Kapazität von 170 bis 240 Arbeitsplätzen geschaffen. Damit wird die im regionalen Richtplan vorgesehene mittlere Nutzungsdichte für das Gebiet Sihlhof erreicht.
- Der Sihlhof ist für die Nutzung als Arbeitsplatzgebiet gemäss Richtplan nachweislich der richtige Ort. Mit der Einzonung des Areals und der näheren Bestimmung der Nutzweise mittels Gestaltungsplan kann die „richtige Entwicklung“ ermöglicht werden.
- Sowohl die Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung als auch der private Gestaltungsplan Sihlhof bedingen keine besondere Abstimmung über die Gemeindegrenzen hinweg, da die Planungsinhalte materiell nicht mit den Nachbargemeinden koordiniert werden müssen.
- Die Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung sowie der private Gestaltungsplan Sihlhof basieren auf einer Gesamtschau des wesentlichen planerischen Handlungsbedarfs im Umgang mit den Arbeitszonen über das ganze Gemeindegebiet.

6 MITWIRKUNG

6.1 Übersicht Gesamtablauf

2011 bis 2012	Erster Gestaltungsplanentwurf durch Grundeigentümer / Vorprüfung
2016 bis 2017	Bebauungskonzept / Überarbeitung Gestaltungsplanentwurf
Juli 2017	Eingabe Gestaltungsplanentwurf an die Gemeinde
September bis November 2017	Beratung in Bau- und Werkkommission und Gemeinderat
April bis Juni 2018	1. Vorprüfung durch ARE
Juni bis August 2018	Auswertung der 1. Vorprüfung / Überarbeitung GP-Entwurf
Dezember 2018	Verabschiedung im Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage und der 2. Vorprüfung
Januar bis März 2019	Öffentliche Auflage und Anhörung (60 Tage)
Januar bis April 2019	2. Vorprüfung durch ARE
Juli 2018	Auswertung der 2. Vorprüfung / Überarbeitung GP-Entwurf
2019 bis 2022	Verfahren Festlegung des Gewässerraumes / Rechtskraft
Februar bis April 2023	Bereinigung GP-Entwurf / Beratung in der Bau- und Werkkommission
März bis Mai 2023	Ermittlung Mehrwertausgleich durch Kanton im Rahmen der Einzonungsvorlage (Teilrevision Nutzungsplanung Sihlhof)
Juni 2023	Durchsicht durch ARE
Juli bis August 2023	Auswertung Durchsicht ARE / Beratung in der Bau- und Planungskommision
August 2023	Unterzeichnen Gestaltungsplan durch Grundeigentümer / Einreichen bereinigte Vorlage an den Gemeinderat
September 2023	Verabschiedung durch Gemeinderat zuhanden Gemeindeversammlung
7. Dezember 2023	Zustimmung durch die Gemeindeversammlung
Januar 2024	Publikation der Zustimmung
ca. März 2024	Genehmigung durch die Baudirektion
ca. April 2024	Publikation der Genehmigung / Öffentliche Auflage des Genehmigungsentscheides
ca. Mai 2024	Rekursfrist (30 Tage)
ca. Juni 2024	Rechtskraftbescheinigung / Inkrafttreten

6.2 Öffentliche Auflage und Anhörung

Öffentliche Auflage

Der Gemeinderat hat den privaten Gestaltungsplan Sihlhof zusammen mit der zugehörigen Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung (Einzonung Sihlhof) am 18. Dezember 2018 zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung gemäss § 7 PBG verabschiedet.

Die Unterlagen wurden vom 25. Januar bis 25. März 2019 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt.

Anhörung

Die Vorlagen wurden den Nachbargemeinden und der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) zur Anhörung unterbreitet.

Die Gemeinde Thalwil und die ZPZ haben insgesamt vier Anträge gestellt, denen stattgegeben worden ist. Diese sind nachstehend beschrieben:

Antrag 1
Gemeinde Thalwil

Der Gewässerraum im Bereich des Sihlhofs sei vor respektive gleichzeitig mit den zur Beurteilung vorliegenden Planungen "Sihlhof" durch den Kanton in Koordination mit den betroffenen Gemeinden Langnau und Thalwil rechtskräftig festzulegen.

Mit Verfügung Nr. BD 979123 vom 7. November 2022 hat der Kanton Zürich den Gewässerraum an der Sihl im vereinfachten Verfahren festgelegt. Die Festlegung ist rechtskräftig und bildet eine verbindliche Vorgabe für die Ausscheidung der Gewerbezone und den Gestaltungsplan im Gebiet Sihlhof.

Antrag 2
ZPZ

Die Bestimmungen des Gestaltungsplans zur Nutzweise seien an den Wortlaut gemäss kantonalem und regionalem Richtplaneintrag anzupassen. Es sei darauf zu verzichten, "dazugehörige Büroeinrichtungen für die Verwaltung" für zulässig zu erklären.

Da bei Produktionsbetrieben betriebszugehörige Dienstleistungsflächen bis zu einem Ausmass von 49 % zulässig sind, werden die Bestimmungen des Gestaltungsplans in Art. 6 Abs. 1 dem gesetzlichen Wortlaut von § 56 Abs. 1 und 2 PBG angepasst.

Antrag 3
ZPZ

Die erläuternden Berichte seien zu präzisieren, wonach die regionalen Vorgaben zu den regionalen Arbeitsplatzgebieten über die Zulässigkeit von Dienstleistungen in Abhängigkeit zur guten öffentlichen Verkehrserschliessung im Gebiet Sihlhof nicht anzuwenden sind, da hier besondere Vorgaben gelten.

In den erläuternden Berichten zur Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung sowie zum privaten Gestaltungsplan Sihlhof (jeweils Kap. 2.1) werden die Aussagen präzisiert und die Nichtzulassung von Dienstleistungsbetrieben im Gebiet Sihlhof ausdrücklich erwähnt.

Antrag 4
ZPZ

Die angestrebte Nutzungsdichte entspreche den Zielen der Region. Allerdings fehle in den erläuternden Berichten ein Nachweis, auf welchen Angaben diese Berechnungen beruhen. Die Berechnung sei daher nicht nachvollziehbar. Die erläuternden Berichte seien um diesen Nachweis zu ergänzen.

In den erläuternden Berichten zur Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung (Kap. 5.2) sowie zum privaten Gestaltungsplan Sihlhof (Kap. 6.2) werden die Ausführungen zur Nutzungsdichte unter Berücksichtigung der mit dem festgelegten Gewässerraum einhergehenden Verkleinerung der Bauzonenfläche präzisiert. Es wird pro Arealteil dargelegt, mit welchen Geschossflächen zu rechnen ist, welcher Art das Gewerbe ist, welche Geschossflächen pro Arbeitsplatz angenommen werden und wie die im regionalen Richtplan vorgegebene Nutzungsdichten-Bandbreite respektiert wird.

Einwendungen

Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Vorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen.

Zum Gestaltungsplan sind keine Einwendungen eingereicht worden.

6.3 Vorprüfung durch das ARE

Vorprüfung ursprüngliches Umzonungs- und Gestaltungsplan-Konzept

Zu einem ersten Entwurf des privaten Gestaltungsplans Sihlhof hat das Amt für Raumentwicklung (ARE) mit Vorprüfungsbericht vom 3. August 2012 Stellung genommen. Die Vorlage wurde anschliessend wegen des damaligen Einzonungsstopps im Zusammenhang mit der Kulturlandinitiative vorübergehend sistiert.

1. Vorprüfung Einzonung und aktueller Gestaltungsplan

Nach einigen Jahren Unterbruch wurde der private Gestaltungsplan Sihlhof unter Berücksichtigung der Vorprüfungsergebnisse aus dem Jahre 2012 überarbeitet und dem ARE wiederum zur Vorprüfung eingereicht. Die im 1. Vorprüfungsbericht vom 18. Juni 2018 festgehaltenen Auflagen, insbesondere zum Gewässerraum/Uferstreifen und zu verschiedenen Bestimmungen, sind in den Gestaltungsplan eingeflossen.

2. Vorprüfung Einzonung und aktueller Gestaltungsplan

Die im 2. Vorprüfungsbericht vom 18. April 2019 festgehaltenen Auflagen zur erneut überarbeiteten Vorlage sind in den Gestaltungsplan eingeflossen. Folgende Auflagen dieser letztgenannten Vorprüfung sind in der vorliegenden überarbeiteten Fassung vollumfänglich berücksichtigt:

- Der Gestaltungsplan beschränkt sich auf Flächen, die sich innerhalb der Bauzone befinden.
- Die Erschliessung der Baubereiche erfolgt vollständig innerhalb der geplanten Gewerbezone und beansprucht den in der Zwischenzeit festgelegten Gewässerraum nicht.
- Auf die Signatur "bestehende befestigte Flächen innerhalb Ufer-

streifen" und die dazugehörige Bestimmung wurde verzichtet.

- Die Einträge für die Waldrandaufwertung sind im Situationsplan und im Erläuterungsbericht gestrichen.
- In Art. 3 Abs. 2 der Bestimmungen ist festgelegt, dass hinsichtlich der Baubegriffe und Messweisen das Planungs- und Baugesetzes (PBG) in der bis am 28. Februar 2017 in Kraft stehenden Fassung zur Anwendung kommt.
- In Art. 6 Abs. 1 der Bestimmungen sind die zulässigen Nutzweisen in Abstimmung auf § 56 Abs. 1 und 2 PBG formuliert.
- Im erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV sind die weiteren materiellen Hinweise zum Hochwasserschutz, zu Bauten im Waldabstand und zur Wasserversorgung ergänzt.

6.4 Zustimmung und Genehmigung

Gemeindeversammlung

Der private Gestaltungsplan Sihlhof wird zusammen mit der Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung (Einzonung Sihlhof) der Gemeindeversammlung vom 7. Dezember 2023 zur Zustimmung bzw. Festsetzung unterbreitet.

Sollte die Einzonungsvorlage von der Gemeindeversammlung abgelehnt werden, wird auch die Vorlage zum Gestaltungsplan gegenstandslos, weil die Einzonung eine Voraussetzung für den Gestaltungsplan darstellt. Umgekehrt bleibt hingegen die Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung bei einer Zustimmung zur Einzonung und einer Ablehnung des Gestaltungsplans genehmigungsfähig, da die Gestaltungsplanpflicht auch mit einem anderen Gestaltungsplan erfüllt werden könnte.

Genehmigung und Rekursfrist

Nach der Zustimmung ist der private Gestaltungsplan von der Baudirektion zu genehmigen. Die Genehmigung ist durch die Gemeinde zu publizieren (§ 5 Abs. 3 PBG). Anschliessend läuft eine 30-tägige Rekursfrist (§ 329 PBG).

Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan Sihlhof wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

7 SCHLUSSBEMERKUNG

Kommunales und regionales Interesse

Eine im Auftrag der kantonalen Fachstelle für Raumplanung durchgeführte Standortsuche hat ergeben und bestätigt, dass in der gesamten Region Zimmerberg und angrenzenden Gebieten keine verfügbaren Reserven für produzierendes Gewerbe bestehen, welches vergleichsweise flächenintensiv und bezüglich branchenüblicher Lärm- oder Staubentwicklung auf entsprechend geeignete Standorte angewiesen ist. Denn die Verdrängung von produzierenden KMU aus der Agglomeration Zürich erfolgt oft mangels genügender Aussenflächen sogar in Zonen, welche derartige Betriebe im Prinzip zulassen. Im Laufe der Zeit werden diese Zonen oft derart dicht überbaut, dass Betriebe wie Spenglereien, Baugeschäfte und Gartenbaubetriebe oder auch holzverarbeitende Betriebe keine Manövri- und Umschlagsflächen mehr zur Verfügung haben.

Gestaltungsplan schafft Planungssicherheit

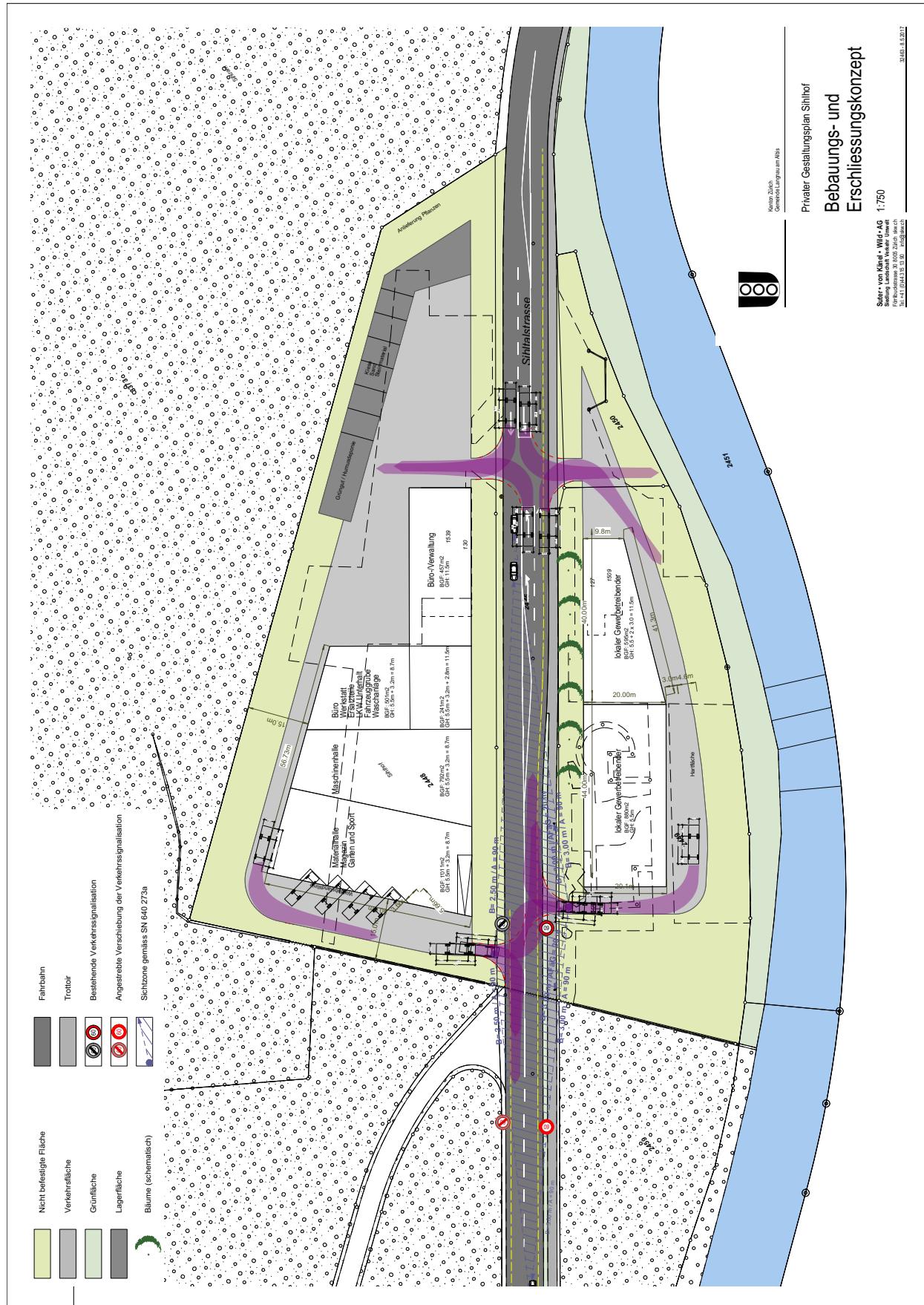
Der Gestaltungsplan sichert die langfristige bauliche Entwicklung des Betriebs Berger Gartenbau und schafft den Spielraum für die Ansiedlung von lokalem, produzierendem Gewerbe. Mit dem Gestaltungsplan sind ausreichende arealinterne Verkehrs- und Umschlagsflächen ausgewiesen.

Damit können klare Verhältnisse geschaffen, die Auswirkungen der Bauvorhaben auf Raum und Umwelt abgeschätzt, die Erschliessung geklärt und eine gesicherte betriebswirtschaftliche Planung erstellt werden.

ANHANG

- Situation Bebauungs- und Erschliessungskonzept mit Nachweis Schleppkurven und Sichtweiten
- Kurzbericht «Erschliessung mit Wasser»
- Plan Erschliessung Kanalisation und Werkleitungen; Gruner AG
- Protokoll von der Teams-Besprechung mit Vertretern des TBA ZH vom 20.7.2023 i.S. Verlegung Transportwasserleitung in die Sihltalstrasse
- Protokoll von der Teams-Besprechung mit Vertretern der Wasserversorgung der Stadt Zürich vom 11.7.2023 i.S. Verlegung Transportwasserleitung

Bebauungs- und Erschliessungskonzept



Kurzbericht Erschliessung mit Wasser

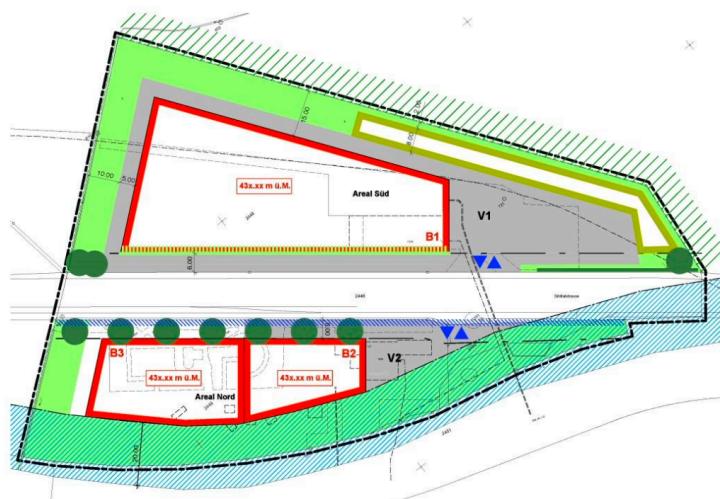
gruner >

Auftraggeber / Bauherr

Berger Gartenbau
Dorfstrasse 149
8802 Kilchberg

Arealentwicklung Werkhof Berger Gartenbau
Prüfung Wasseranschluss über Gemeinde Langnau am Albis

Kurzbericht Erschliessung mit Wasser



Verfasser

Domenico Demarco
Dirk Göbbels

Gruner AG
Thurgauerstrasse 80
CH-8050 Zürich
T +41 43 299 70 30
www.gruner.ch

Auftragsnummer
210 347.100.

Datum
23.06.2023

Seite 1 von 6

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Ausgangslage	3
2. Wasserleitung	3
3. Besprechung mit Gemeinde Langnau am Albis vom 26.04.2023	4
4. Kosten	5
5. Schlussfolgerung	6

1. Ausgangslage

Die Berger Gartenbau AG plant den zweigeteilten Standort Sihlhof an der Sihltalstrasse auszubauen. Die beiden Teile sind durch die Strasse getrennt. Der Teil "Süd" liegt zwischen Strasse und Sihlwald, der Teil "Nord" liegt zwischen Strasse und Sihl. Es sind sowohl im Teil Nord, als auch im Teil Süd, Hochbauten vorgesehen.

An einer Besprechung mit Vertretern der Gemeinde Langnau am Albis und der Berger Gartenbau AG wurde unter anderem die bisher vorgesehene Lösung der Wasserversorgung mit dem Anschluss unter der Sihl an das Netz der Wasserversorgung Thalwil besprochen. Die Besprechung ergab, dass die Gemeinde Langnau am Albis begrüssen würde, wenn die Wasserversorgung des Sihlhofs über das Netz von Langnau am Albis erfolgen würde.

Herr Berger hat zugestimmt, dass die Machbarkeit des Wasseranschluss über die Gemeinde Langnau am Albis geprüft.

2. Wasserleitung

Damit die Erschliessung mit Wasser an das bestehende Netz der Gemeinde Langnau am Albis möglich ist, muss die neue Wasserleitung bis mindestens zur Kreuzung Sihltalstrasse / Gattikonerstrasse verlegt werden. Die Parzelle mit Kat. Nr. 2448 (Gebäudekomplex westlich der Sihltalstrasse) wird durch eine bestehende Wasserleitung Ø 550 mm durchquert. Es handelt sich um eine Transportleitung der Stadt Zürich. Entsprechend dürfen an dieser Wasserleitung keine Hausanschlüsse erfolgen.

Um die Synergien mit der ohnehin notwendigen Abwasser-Kanalisation entlang der Sihlstrasse nutzen zu können, soll die Wasserleitung in einem gemeinsamen Graben verlegt werden.

Geplante Linienführung:

- Start: Hausanschluss an der Sihltalstrasse 127
- Strassenquerung: bei der Sihltalstrasse 127 zur Sihltalstrasse 130
- Hauptleitung: Entlang Sihltalstrasse "West"
- Anschluss an bestehendem Netz: Sihltalstrasse 110 / Hehlweg
- Kein Anschluss an die Transport-Wasserleitung Ø 550, Sihltalstrasse 130

Die Linienführung ist in der Situation, Beilage Nr.1 "Beilage01_PLAN_SIT-Linienfuehrung-Vorschlag" dargestellt.

Ein Anschluss an der Kreuzung Sihltalstrasse / östliche Gattikonerstrasse wäre auch möglich und um 65 m kürzer. Jedoch müsste die Sihltalstrasse nochmals durchquert werden. Dieser Kreuzungsbereich wurde in letzter Zeit durch den Kanton Zürich neu asphaltiert. Die Bauphasen waren wegen dem hohen Verkehrsaufkommen sehr komplex. Entsprechend hat die Gemeinde Langnau am Albis ausdrücklich hingewiesen, auf die Querungen zur Gattikonerstrasse zu verzichten.

Die nötigen Volumenströme sind im Detail in der Beilage Nr. 2, "Beilage02_KONZ_Wasser-Volumenstrom-Arealerschliessung" zu entnehmen.

Berger Gartenbau, 8802 Kilchberg
Prüfung Wasseranschluss über Gemeinde Langnau am Albis

gruner >

3. Besprechung mit Gemeinde Langnau am Albis vom 26.04.2023

Teilnehmer:

- Beat Schwab, Gemeinde Langnau am Albis, Abteilungsleiter Bau und Infrastruktur
- Hajrush Elezi, Gemeinde Langnau am Albis, Brunnenmeister
- Domenico Demarco, Gruner AG, Projektleiter

Einschätzung und Machbarkeit durch Gemeinde

- Die geplante Linienführung ist im Grundsatz in Ordnung. Im Bereich des Gehwegs kann die Wasserleitung nicht verlegt werden. Diese soll im Fahrbahnbereich gelegt werden.
- Der Brunnenmeister bestätigt, dass das Wassernetz der Gemeinde eine Speisung ermöglicht (genügend Wasserkapazität und Druck).
- Die Gemeinde akzeptiert nur Rohre des Typs vonRoll ECOPUR (Beilage: Rohre von Roll).
- Die Gemeinde verlangt bei den Gebäuden jeweils links und rechts der Sihltalstrasse einen Hydranten.
- Die Gemeinde bestätigt, dass ein Anschluss an der bestehende Wasserleitung Ø 550 mm nicht möglich ist. Diese Leitung ist eine Transportleitung der Wasserversorgung der Stadt Zürich.

4. Kosten

Die Wasserleitung soll auf einer Länge von ca. 485 m verlegt werden.

- Wasserleitung Ø 200 vonRoll ECOPUR
- Grabenbreite 0.90 m
- Grabentiefe 1.80 m
- Keine Berücksichtigung von allfälligen Altlasten.
- Nicht berücksichtigt: Strassenquerung bei der Sihltalstrasse 127 zur Sihltalstrasse 130

Folgende Kosten +/- 20 % sind zu erwarten.

Elemente	Ausmass	Einheitspreis [CHF]	Summe [CHF]
Entfernung und Entsorgung Asphaltbeläge	485.00 m x 0.90 m = 436.50 m²	45.00	19'642.50
Aushub, inklusive Spriessung	485.00 m x 0.90 m x 1.80 m = 785.70 m³	60.00	47'142.00
Liefern / Verlegung Wasserleitung inkl. Umhüllung	485.00 m	250.00	121'250.00
Verfüllung Graben	485.00 m x 0.90 m x 1.80 m = 785.70 m³	55.00	43'213.50
Erstellung Planie und Einbau Asphaltbeläge (Deck,- Binder- und Tragschicht)	485.00 m x 1.30 m = 630.50 m²	100.00	63'050.00
Erschwendisse entlang Stützmauer	ca. 100 m	100.00	10'000.00
Zwischensumme			304'298.00
Installation / Nebenarbeiten 10% von Zwischensumme			30'429.80
Total ohne MWST			334'727.80

Die Kosten sind für einen Einzelgraben ermittelt worden. Falls ein gemeinsamer Graben mit der Kanalisation erstellt wird, sind die Kosten anteilmässig zu reduzieren.

5. Schlussfolgerung

Ein Wasseranschluss an das Wasserleitungsnetz der Gemeinde Langnau am Albis ist möglich.

Um Synergien nutzen zu können, erachten wir es als sinnvoll und technisch machbar, dass die neue Wasserleitung und die neue Abwasserleitung in einem gemeinsamen Graben verlegt werden.

Der geplante Gebäudekomplex westlich der Sihltalstrasse (Parzelle Kat. Nr. 2448) wird auf die bestehende Transportwasserleitung Ø 550 mm der Stadt Zürich zu liegen kommen. Im Grundsatz sollen "fremde" Werkleitungen unter Gebäuden, wenn immer möglich, vermieden werden. Da das neue Gebäude nicht unterkellert wird, ist es denkbar, dass die zukünftige Situation seitens Wasserversorgung Zürich akzeptiert wird. Damit frühzeitig Klarheit erzielt werden kann, empfehlen wir, die Beibehaltung der bestehenden Transportwasserleitung mit der Wasserversorgung zu klären.

Gruner AG



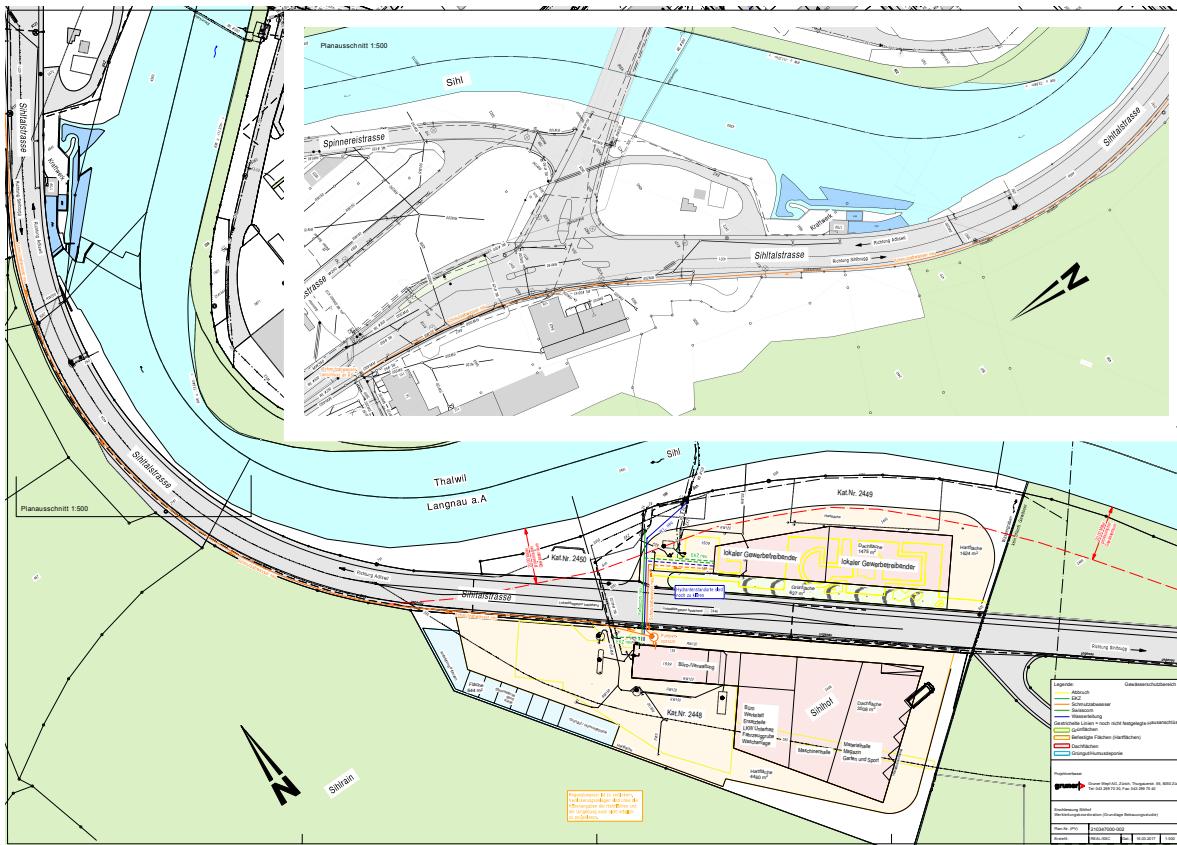
Dirk Göbbels
Abteilungsleiter Infrastruktur



Domenico Demarco
Stv. Abteilungsleiter INZH I

- Nr. 1: Beilage01_PLAN_SIT-Linienfuehrung-Vorschlag
- Nr. 2, Beilage02_KONZ_Wasser-Volumenstrom-Arealerschliessung
- Nr. 3, Beilage03_DIVE_Material-Rohr-VonRoll

Plan Erschliessung Kanalisation und Werkleitungen; Gruner AG



Protokoll von der Teams-Besprechung mit Vertretern des TBA ZH

Von: Dirk Göbbels

Gesendet: Samstag, 22. Juli 2023 15:08

An: edwin.buehler@bd.zh.ch; Domenico Demarco <Domenico.Demarco@gruner.ch>; robert.grob@bd.zh.ch

Betreff: Arealentwicklung Werkhof Berger Gartenbau AG in Langnau a.A.: Verlegung Leitung WVZ - Teams-Call 20.07.2023 mit TBA ZH: Protokoll

Sehr geehrte Herren, geschätzte Kollegen

Anbei das **Mail-Protokoll** der oben genannten Besprechung.

Teilnehmende

- Edwin Bühler, SI SR2
- Robert Grob, SI SR 2 UB4
- Domenico Demarco / Dirk Göbbels (Gruner AG)

Ziel des Teams-Calls

- Die Machbarkeit der Verlegung der Transportwasserleitung in die Sihltalstrasse ist geklärt.

1. Begrüssung / Traktandengenehmigung

- Dirk Göbbels begrüßt die Teilnehmenden.

2. Vorstellung Projekt Berger Gartenbau

- Berger Gartenbau AG will das Areal Sihlhof entwickeln und ausbauen.
- Auf dem Areal der Berger Gartenbau (Parzelle 2448) verläuft die Transportwasserleitung NW 550 mm der WVZ, die bedingt durch das Vorhaben der Berger Gartenbau AG verlegt werden muss.
- Schmutzwasserleitung – Idee: Führung Schmutzwasserwasserleitung / Transportwasserleitung westlich der Parzelle Kat. 2448 im Strassenbankett in gemeinsamen Graben
- WVZ wünscht, dass die Transportwasserleitung in die Sihltalstrasse verlegt wird.

3. Verlegung Transportwasserleitung in Sihltalstrasse – Machbarkeit / Auflagen und Rahmenbedingungen TBA ZH

- Die Verlegung der Transportwasserleitung in die Fahrbahn der Sihltalstrasse ist aus Sicht TBA ZH machbar.
- Alternativ kann die Transportwasserleitung auch in den Gehweg, der auf der Ostseite der Sihltalstrasse verläuft, verlegt werden. Wichtig: Hier gilt des den Gewässerraum zu beachten. AWEL ZH ist für den Gewässerraum zuständig.
- Die Lage der neuen Transportleitung ist so zu wählen, dass die Belagsfugen in der Strasse auf ein Minimum reduziert werden können. Allenfalls muss der Deckbelag für eine Fahrstreifenbereite erneuert werden.
- Grund: Die Belagsfuge darf nicht im Bereich der Aufstandsflächen der Räder der Fahrzeuge liegen.
- Erneuerung Asphaltbeläge Sihltalstrasse:
 - Abschnitt Knoten Sihltalstrasse / Gattikerstrasse bis Wehr: Die Asphaltbeläge wurden im Jahr 2021 erneuert.
 - Abschnitt ab Wehr in Richtung Sihlbrugg: Die Asphaltbeläge wurden im Jahr 2021 erneuert.
 - Die Asphaltbeläge haben eine Lebensdauer von ca. 25 Jahren.

4. Führung Schmutzwasserwasserleitung / Transportwasserleitung westlich Parzelle Kat. 2448 im Strassenbankett – Auflagen / Rahmenbedingungen TBA ZH

- Aus Sicht TBA ZH ist diese Variante nicht weiter zu verfolgen. Die bestehende Strassenentwässerung versperrt die Verlegung der neuen Transportleitung.
- Führung Schmutzwasserwasserleitung / Transportwasserleitung westlich der Parzelle Kat. 2448 im Strassenbankett ist nicht möglich, da im Bankett ein BSA-Kabelrohrblock und die Strassenentwässerung verläuft.
- Massnahme: Die Schmutzwasserwasserleitung und die Transportwasserleitung müssen westlich der Parzelle Kat. 2448 ebenfalls in der Sihltalstrasse oder im Gehweg der Sihltalstrasse geführt werden.

5. Parzelle Kat. 4976, Tobelstrasse, südlich Parzelle Kat. 2448 Berger Gartenbau AG

- Eigentümerin: Gemeinde Langnau a.A.

6. Weiteres Vorgehen / Varia

- Bewilligung Gestaltungsplan erfolgt anlässlich Gemeindeversammlung Langnau a.A im Dezember 2023.
- Verlegung Transportwasserleitung Gehweg Sihltalstrasse: Gruner AG klärt die Rahmenbedingungen bzgl. Gewährleistung Gewässerraum mit AWEL ZH.
- Gruner AG erarbeitet Bauprojekt in der nächsten Projektphase.
- Gruner AG: Für die Bewilligung des Projekts ist ein Gesuch für Arbeiten im Staatsstrassengebiet ans TBA ZH einzureichen. Das Gesuch wird digital und in Papierform eingereicht. Für jeden Werkleitungsyp muss ein separates Gesuch eingereicht werden:
 - Verlegung Transportwasserleitung (Eigentümerin: Wasserversorgung Zürich)
 - Verlegung restliche Werkleitungen (Eigentümerin: Berger Gartenbau AG)
- Gruner AG: Das Gesuch wird in der nächsten Projektphase erarbeitet und an TBA ZH eingereicht.
- Gruner AG: Die bestehenden Werkleitungen werden in der nächsten Projektphase nochmals erhoben.

Falls es Anpassungen, Ergänzungen und/oder Korrekturen zum vorliegenden Protokoll geben sollte, bitte ich um Rückmeldung bis am 26.07.2023.
Besten Dank im Voraus.

Freundliche Grüsse

Dirk Göbbels

Abteilungsleiter / Gesamtprojektleiter



www.gruner.ch

dirk.goebbels@gruner.ch



Gruner AG

Thurgauerstrasse 80, CH-8050 Zürich

T +41 43 299 74 90

M +41 79 303 49 70

Protokoll von der Besprechung mit Vertretern Wasserversorgung Stadt Zürich

Von: Dirk Göbbels

Gesendet: Dienstag, 11. Juli 2023 17:19

An: Domenico Demarco <Domenico.Demarco@gruner.ch>; elmin.jelecevic@zuerich.ch; urs.trepp@zuerich.ch

Betreff: Arealentwicklung Werkhof Berger Gartenbau AG in Langnau a.A. - Verlegung Leitung WVZ - Teams-Call 11.07.2023: Protokoll

Sehr geehrte Herren, geschätzte Kollegen

Anbei das **Mail-Protokoll** der oben genannten Besprechung.

Teilnehmende:

- Elmin Jelecevic (Wasserversorgung Zürich, Abteilungsleiter/in Projektierung Leitungsbau)
- Urs Trepp (Wasserversorgung, Leiter Netze)
- Domenico Demarco / Dirk Göbbels (Gruner AG)

Ziel des Teams-Calls

- a) Die Machbarkeit für die Beibehaltung der bestehenden Transportwasserleitung unter den zukünftigen Neubauten liegt vor.
- b) Die Rahmenbedingungen für die lokale Verlegung der bestehenden Transportwasserleitung sind definiert.

Traktanden

1. Begrüssung / Traktandengenehmigung

Dirk Göbbels begrüßt die Teilnehmenden.
Die Teilnehmenden stellen sich gegenseitig vor.
Die Traktanden werden genehmigt.

2. Klärung Machbarkeit Beibehaltung bestehende Transportwasserleitung im Bereich der Werkstatt / Materialhalle (eingeschossige Halle)

Information WVZ:

Bestehende Transportwasserleitung:

- Graugussleitung von 1901
- Leitungsdurchmesser NW 550 mm
- Transportwasserleitung liegt ca. 1.50 bis 2.00 m unter bestehendem Terrain
- Bedeutung der Leitung
 - Leitung ist immer im Betrieb
 - Leistung 15'000 – 20'000 m³/Tag
- Graugussleitung darf nicht überfahren respektive überbaut werden.

Grundsätze:

- Auf eine Wasserleitung darf keine Hochbaute gestellt werden.

Rahmenbedingungen WVZ:

- Die Transportwasserleitung NW 550 mm muss vorgängig erstellt werden, bevor die Bauarbeiten für das Hochprojekt der Berger Gartenbau AG gestartet wird.
- WVZ wünscht, dass Leitung auf der gesamten Parzelle 2248 erneuert wird. WVZ beteiligt sich an den Kosten, da die bestehende Leitung mehr als 120 Jahre alt ist.

3. Diskussion / Fragerunde / Entscheide

3.1 Varianten für Leitungsführung / Grobbewertung der Varianten

1) Variante 1: Leitungsführung in Sihltalstrasse

- Machbarkeit ist evtl. kritisch: Sihltalstrasse wurde letzthin erneuert
- Nutzen für Berger Gartenbau: Transportwasserleitung liegt zukünftig ausserhalb der der Parzelle 2448.
- WVZ möchte, dass diese Lösung umgesetzt werden soll.

2) Variante 2: Leitungsführung östlich der neuen Gebäude

- Machbarkeit ist aus Sicht WVZ möglich.
- Nachteil für Berger Gartenbau: Die Transportwasserleitung liegt zukünftig weiterhin auf der Parzelle 2448.
- 3) Variante 3: Leitungsführung westlich der neuen Gebäude:
 - Machbarkeit ist aus Sicht WVZ machbar.
 - Varianten 1) und 2) sind aufgrund der Nähe zur Sihltalstrasse aus Sicht WVZ zu favorisieren.
 - Nachteil für Berger Gartenbau: Die Transportwasserleitung liegt zukünftig weiterhin auf der Parzelle 2448.

3.2 Möglicher Kostenteiler

Kostenteiler - Lösungsansätze

- Die Grabenarbeiten werden durch Berger Gartenbau AG finanziert
- Der Leitungsbau (Lieferung Wasserleitungsrohr / Montage Wasserleitungsrohr / Inbetriebnahme Wasserleitung) wird durch WVZ finanziert.

Kosten – Angaben WVZ

- Einheitspreis für Grabenauhub, Grabenauffüllung, Belagsinstandsetzung (zweischichtig), Lieferung/Montage Wasserleitung, Projektierung: ca. CHF 2'500.-/m³
- Aufteilung Einheitspreis:
 - Lieferung/Montage Wasserleitung, ohne Umhüllung: ca. CHF 1'200.-/m
 - Grabenaufbruch / Grabenhinterfüllung / Strassenoberbau wiederherstellen / Projektierung: CHF 1300.-/m

4. Weiteres Vorgehen

Aktivitäten:

- Gruner AG informiert Berger Gartenbau AG und empfiehlt für die gemeinsame Lösungsfindung die Durchführung einer Besprechung mit WVZ.
- Gruner AG klärt mit Berger Gartenbau, ab wann die Bauarbeiten im Bereich Sihlhof stattfinden sollen.
- Gruner AG arbeitet eine Projektskizze mit einer Grobkostenaufstellung auf und stellt diese Berger Gartenbau vor.
- Nächste Besprechung mit WVZ: Nach Sommerferien 2023 ab Anfang September 2023. Terminsuche erfolgt bei Bedarf.

5. Varia

Ferienabwesenheiten

- Elmin Jelecevic: 17.07.2023 bis 01.08.2023
 - Urs Trepp: 28.08.2023 bis 01.09.2023

Planbestellung

- wvz-planbuero@zuerich.ch

• Angaben für Planbestellung:

- Besprechung mit Urs Tremp, WVZ, vom 11.07.20

- Parzellen-Nr.

- Hinweis: Lieferung Höhenkoten bestehende Wasserleitung

Falls es Anpassungen, Ergänzungen und/oder Korrekturen zum vorliegenden Protokoll geben sollte bitte ich um Rückmeldung bis am 14.07.2023. Besten Dank im Voraus.

Freundliche Grüsse

Dirk Göbbels

Abteilungsleiter / Gesamtprojektleiter



www.gruner.ch

dirk.goebbel...@gruner.ch

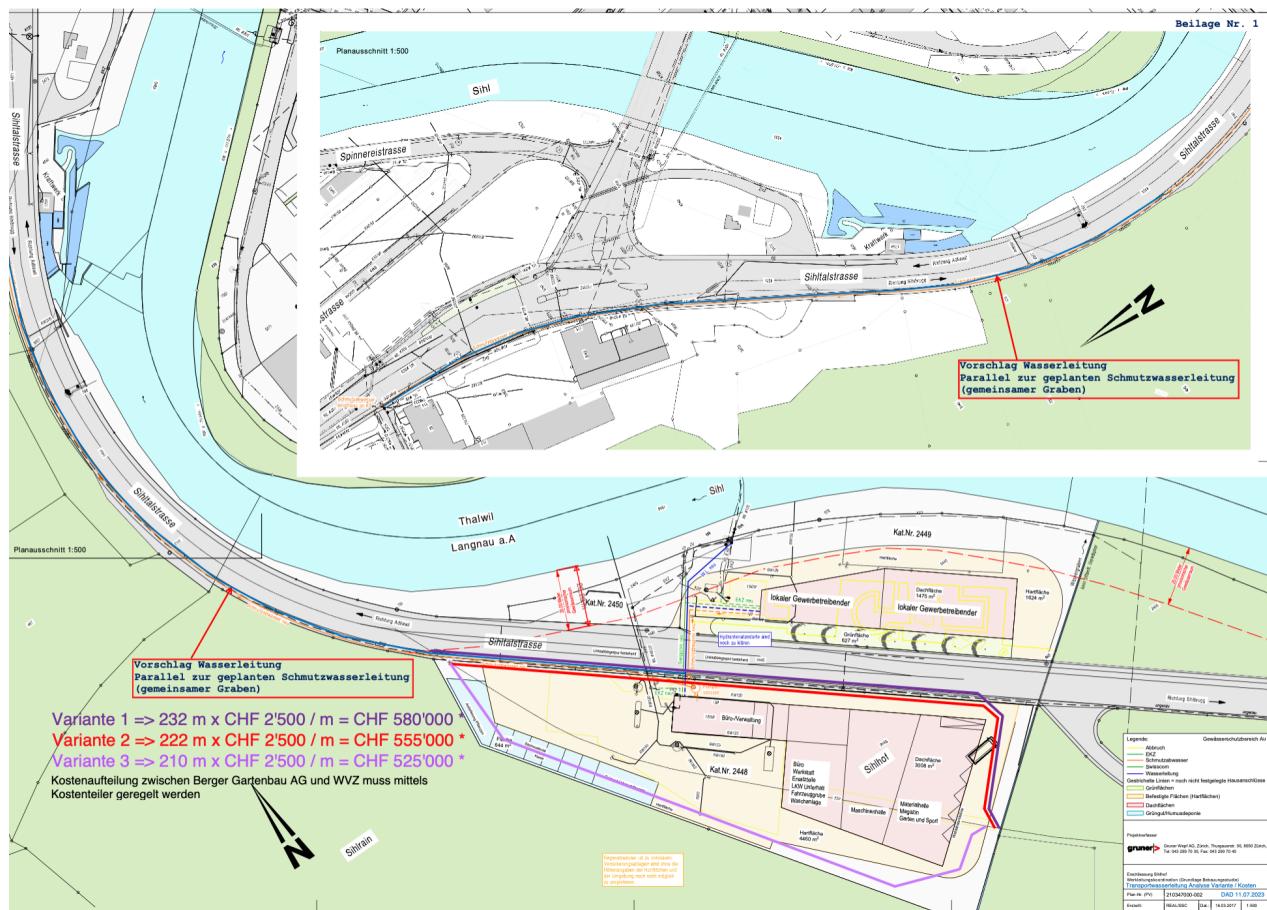


Gruner AG

Thurgauerstrasse 80, CH-8050 Zürich

T +41 43 299 74 90

M +41 79 303 49 70



Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 15.11.2024
Öffentlich einsehbar bis: 15.11.2027
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000002618

Publizierende Stelle
Gemeinde Langnau a.A. - Bauamt, Neue Dorfstrasse 14, 8135 Langnau am Albis

Privater Gestaltungsplan "Sihlhof", Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8135 Langnau am Albis

Angaben zum Inhalt:

Die Gemeindeversammlung Langnau am Albis hat mit Beschluss vom 7. Dezember 2023 den privaten Gestaltungsplan "Sihlhof" festgesetzt. Die Baudirektion des Kantons Zürich hat am 2. Juli 2024 die Genehmigung verfügt (KS-0036/24). Die Akten lagen vom 30. August 2024 bis 29. September 2024 zur Einsicht auf.

Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 10. Oktober 2024 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Der private Gestaltungsplan "Sihlhof" tritt am Tag nach der Publikation, dem 16. November 2024, in Kraft.

Kontaktstelle:

Gemeinde Langnau a.A. - Bauamt
Neue Dorfstrasse 14
8135 Langnau am Albis