Kanton Zürich
Gemeinde Langnau am Albis

Teilrevision Nutzungsplanung

ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV

Stand: öffentliche Auflage



SUTER
VON KÄNEL
WILD
Planer und Architekten AG
Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

31091 – 9.10.2026, rev. 2.11.2026

Auftraggeberin	Gemeinde Langnau am Albis
Bearbeitung	SUTER • VON KÄNEL • WILD
Kapitel 1–5, 6.7, 7–9	Peter von Känel David Frey
Kapitel 6 (Zentrumsplanung)	Planwerkstadt AG Dieter Zumsteg Lino Gonzalez
Titelbild	Sicht vom Aussichtspunkt Hochwacht Albispass (ca. 2016)

Inhalt

1 EINLEITUNG 5
1.1 Ausgangslage 5
1.2 Aufgabe 6

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND ZIELE 8
2.1 Eidgenössische Grundlagen 8
2.2 Kantonale Grundlagen 9
2.3 Regionale Grundlagen 13
2.4 Kommunale Grundlagen und Ziele 15
2.5 Weitere Grundlagen und Projekte 22

3 ANALYSE ORTSENTWICKLUNG 26
3.1 Bevölkerungsentwicklung 26
3.2 Altersstruktur 26
3.3 Beschäftigtenentwicklung 27
3.4 Bauzonenentwicklung 28
3.5 Ausbaugrad 29
3.6 Gebäude- und Wohnungsbestand 31
3.7 Kapazitätsabschätzung Zonenplan 34

4 ANPASSUNG BAUORDNUNG 35
4.1 Allgemeines 35
4.2 IVHB 35
4.3 Zonenordnung 41
4.4 Kernzonen 41
4.5 Zentrumszonen 42
4.6 Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung 42
4.7 Erholungszonen 44
4.8 Besondere Institute 44
4.9 Ergänzende Bauvorschriften 52
4.10 Vorschriften zur Förderung der Siedlungsökologie 58

5 ANPASSUNG ZONENPLAN 64
5.1 Umzonungen 64
5.2 Einzonungen 70
5.3 Auszonungen 72
5.4 Lärmschutzrechtliche Festlegungen 73
5.5 Zonierung Gartendörfli 74

6 ZENTRUMSPLANUNG 77
6.1 Worum geht es? 77
6.2 Workshopverfahren Zentrum Bahnhof 78
6.3 Ortsbauliches Konzept 79
6.4 Zentrumszonen 90
6.5 Ergänzungsplan Zentrumszone 96
6.6 Denkmalschutz 104
6.7 Interessenabwägung zum Lärmschutz 105

7 ANPASSUNG ERGÄNZUNGSPLÄNE 109
7.1 Kernzonenplan 109
7.2 Waldabstandslinien 112

7.3 Gewässerabstandslinien 116
7.4 Aussichtsschutz Langmooskuppe 119

8 AUSWIRKUNGEN 121
8.1 Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität 121
8.2 Orts- und Landschaftsbild 122
8.3 Mehrwertausgleich 122
8.4 Umweltschutz 123
8.5 Abstimmung von Siedlung und Verkehr 124
8.6 Fazit 125

9 VERFAHREN 126
9.1 Übersicht 126
9.2 Mitwirkung 126
9.3 Kantonale Vorprüfung 126
9.4 Öffentliche Auflage 127
9.5 Anhörung 127
9.6 Festsetzung und Genehmigung 127

ANHANG 128

Beilage

Lärmbeurteilung. Bericht vom 9. Oktober 2026

1 EINLEITUNG

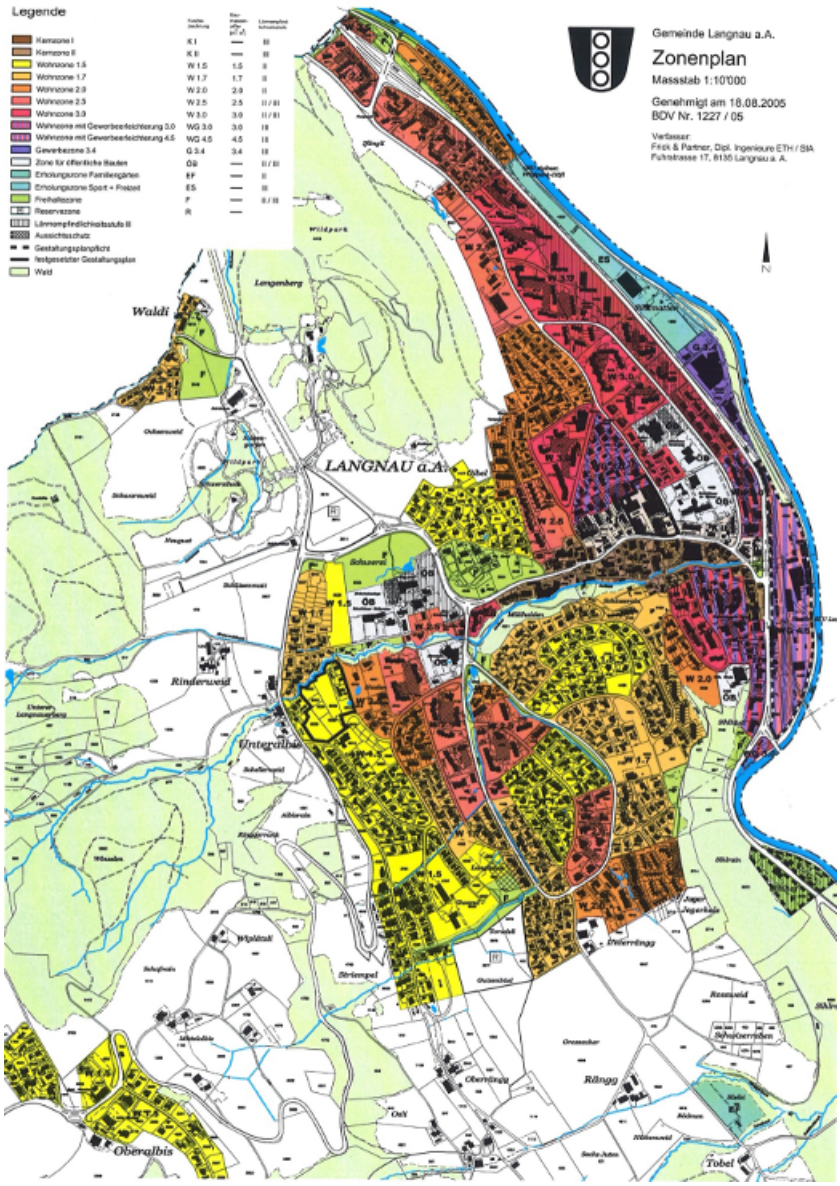
1.1 Ausgangslage

Nutzungsplanung von 2005

Die rechtskräftige Nutzungsplanung stammt im Wesentlichen aus dem Jahr 2005. Seither erfolgten drei Teilrevisionen:

- Umzonung der Gartensiedlung Langenberg in eine Quartiererhaltungszone (Festsetzung am 10. Juni 2021)
- Umsetzung des kommunalen Mehrwertausgleichs (Festsetzung am 2. Dezember 2021)
- Einzonung des Gebiets Sihlhof in eine Gewerbezone in Verbindung mit einer Gestaltungsplanpflicht (Festsetzung am 7. Dezember 2023).

Verkleinerter Zonenplan von 2005



Überarbeitung notwendig

Verschiedene Teilbereiche der Nutzungsplanung sind jedoch veraltet und entsprechen nicht mehr den aktuellen Vorstellungen. Zudem müssen gemäss Raumplanungsgesetz (RPG) Nutzungspläne periodisch, spätestens jedoch nach fünfzehn Jahren überprüft und an geänderte Verhältnisse angepasst werden (Art. 15 und 21 RPG).

Räumliches Entwicklungskonzept und Gesamtrevision Richtplan

Der Gemeinderat Langnau am Albis hat im Jahr 2021 deshalb die Revision der Ortsplanung gestartet. Dazu wurde in einem ersten Schritt ein räumliches Entwicklungskonzept (REK) erarbeitet, welches die konzeptionelle Grundlage für die Richt- und Nutzungsplanung darstellt. Der Gemeinderat hat im Mai 2022 das REK verabschiedet (siehe Kapitel 2.4).

Darauf gestützt wurde der kommunale Richtplan mit den Teilbereichen Siedlung, Landschaft und Verkehr überarbeitet und am 6. März 2025 festgesetzt. Die Genehmigung und Inkraftsetzung sind derzeit noch hängig. Der kommunale Richtplan ist behördenverbindlich und dient als strategisches Koordinations- und Führungsinstrument für raumwirksame Tätigkeiten (siehe Kapitel 2.4).

Das REK und der revidierte kommunale Richtplan bilden zusammen eine zentrale Grundlage für die Revision des Nutzungsplans.

1.2 Aufgabe

Auftrag

Der Gemeinderat Langnau am Albis hat mit Beschluss vom 13. September 2024 den Auftrag für die Revision der Nutzungsplanung dem Planungsbüro SUTER • VON KÄNEL • WILD erteilt. Ziel der Revision der Nutzungsplanung ist die Erarbeitung einer genehmigungsfähigen Revisionsvorlage zuhanden der Gemeindeversammlung, die den Bedürfnissen und Zielen des REK und der kommunalen Richtplanung sowie den rechtlichen Rahmenbedingungen entspricht.

Zentrumsplanung

Ein zentraler Entwicklungsschwerpunkt der Gemeinde liegt im unteren Langnau. Im Auftrag der Gemeinde, der Sihltal Zürich Uetliberg Bahn SZU und der Spinnerei Langnau AG wurde deshalb im Jahr 2024 für das Gebiet rund um den Bahnhof Langnau-Gattikon ein kooperatives Workshopverfahren durchgeführt. Organisiert und begleitet wurde das Verfahren durch das Büro Planwerkstadt AG. Der entsprechende Schlussbericht datiert vom 16. Dezember 2024.

Im Laufe der Arbeiten zur Nutzungsplanung zeigte sich, dass die Ergebnisse des Workshopverfahrens zu konkretisieren und im Rahmen der vorliegenden Nutzungsplanung so gut wie möglich umzusetzen sind. Die Zentrumsplanung bildet somit den Hauptbestandteil der vorliegenden Nutzungsplanung (siehe Kapitel 6). Wie das Workshopverfahren wurde dieser Teil durch das Büro Planwerkstadt AG erarbeitet. Das Büro SUTER • VON KÄNEL • WILD stand dabei beratend zur Seite.

Bestandteile der Teilrevision Nutzungsplanung

Bei der vorliegenden Nutzungsplanung handelt es sich um eine Teilrevision, welche folgende Dokumente umfasst:

- Zonenplan
- Bauordnung (synoptische Darstellung)
- Plan Reduktionsgebiete Motorfahrzeugabstellplätze
- Kernzonenplan
- Ergänzungsplan Quartiererhaltungszone Langenberg
- Ergänzungsplan Zentrumszonen
- Ergänzungspläne zu Waldabstandslinien, Gewässerabstandslinien und Aussichtsschutz (Wolfgraben, Mülitobel, Hehlbach, Striempelbach, Langmooskuppe)
- Bericht zu den Einwendungen (pendent)
- Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

Der Zonenplan, die Bauordnung, die Ergänzungspläne und der Bericht zu den Einwendungen sind durch die Gemeindeversammlung zu beschliessen und durch die Baudirektion zu genehmigen. Der vorliegende Bericht dient der Erläuterung.

Stellenwert des vorliegenden Berichts

Gemäss Art. 47 RPV hat die Gemeindebehörde der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht zu erstatten, wie der Nutzungsplan die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Anregungen aus der Bevölkerung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes sowie den Richtplan berücksichtigt. Dabei ist den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung zu tragen. Insbesondere ist darzulegen, welche Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen bestehen und welche Massnahmen ergriffen werden, um diese Reserven zu mobilisieren.

Ortsplanungsausschuss

Die Teilrevision der Nutzungsplanung wurde durch den Ortsplanungsausschuss erarbeitet. Dieser besteht aus folgenden Mitgliedern:

- Reto Grau, Gemeindepräsident Langnau am Albis
- Lorenz Rey, Ressortvorsteher Bau
- Raphael Meyer, Ressortvorsteher Finanzen und Steuern (ab Juli 2026)
- Beat Husi, Ressortvorsteher Finanzen und Steuern (bis Juni 2026)
- Heinz Schmid, Vertreter Bau- und Werkkommission (ab Juli 2026)
- Urs Waser, Leiter Abteilung Hochbau und Planung

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND ZIELE

2.1 Eidgenössische Grundlagen

Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)

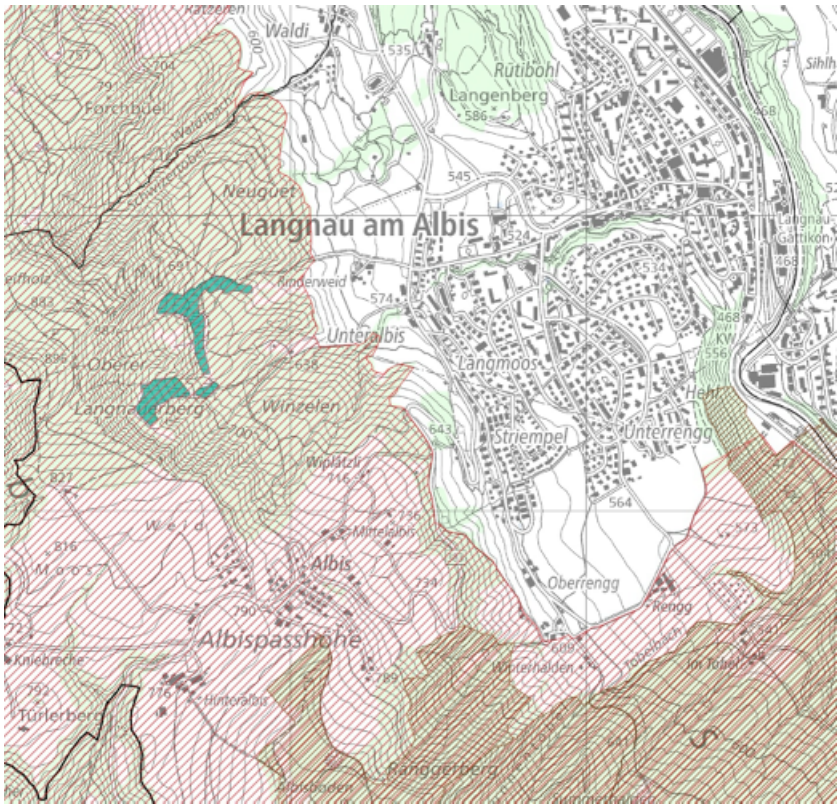
Das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) regelt Zweck, Inhalt, Wirkungen sowie Zuständigkeiten und Verfahren der Richt- und Nutzungspläne. Als indirekter Gegenvorschlag zur Landschaftsinitiative wurde das RPG 2014 revidiert. Wichtigstes Ziel der Revision ist eine weitere Zersiedelung in der Schweiz zu verhindern, indem ungünstig gelegene Bauzonen ausgezont und günstig gelegene Bauzonen verfügbar gemacht werden. Einen weiteren Schwerpunkt bildet die Zielsetzung der Siedlungsentwicklung nach innen.

BLN
Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung

Das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) umfasst einzigartige Landschaften, für die Schweiz typische Landschaften, Erholungslandschaften und Naturdenkmäler. Es hat zum Ziel, die landschaftliche Vielfalt der Schweiz zu bewahren.

Albiskette – Reppischtal (Objekt Nr. 1306)

Grosse Teile der Gemeinde liegen innerhalb des BLN-Gebiets Nr. 1306 Albiskette – Reppischtal. Für das innerhalb der Bauzone liegende Gebiet Oberalbis wie auch für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone sind die Schutzziele gemäss Inventarblatt zu beachten. Das BLN und dessen Schutzziele sind auch bei der vorliegenden Revision zu berücksichtigen.



Bundesinventar-Objekte auf dem Gemeindegebiet von Langnau am Albis (BLN 1306 Albiskette – Reppischtal, Naturerlebnispark Zürich Sihlwald und Flachmoor Langnauer Berg)

Quelle: GIS-ZH, 16.9.2025

Wildnispark Sihlwald und Flachmoore von nationaler Bedeutung

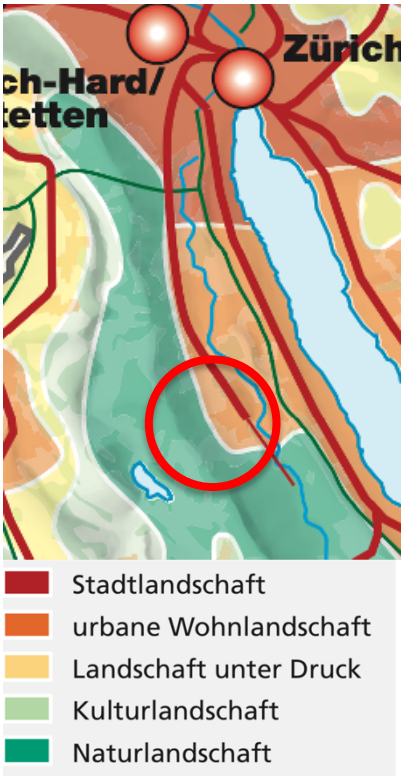
Der Naturerlebnispark (Wildnispark) Sihlwald und die Flachmoore am Langnauer Berg liegen ausserhalb des Baugebiets und sind deshalb nicht von der Nutzungsplanung betroffen.

2.2 Kantonale Grundlagen

Bestandteil von REK und kommunalem Richtplan
Siehe separate Dokumentation

Die kantonalen Grundlagen sind im REK und im kommunalen Richtplan dokumentiert. Nachfolgend werden nur die zwischenzeitlich geänderten Inhalte wiedergegeben.

ROK ZH – Kantonales Raumordnungskonzept



Quelle: Richtplan Kanton Zürich, Stand: 11.3.2024

Als Grundlage für den kantonalen Richtplan und die regionalen Richtpläne wurde das kantonale Raumordnungskonzept (ROK-ZH) ausgearbeitet. Dieses teilt das Kantonsgebiet in fünf Handlungsräume ein:

- Stadtlandschaft
- Urbane Wohnlandschaft
- Landschaft unter Druck
- Kulturlandschaft
- Naturlandschaft

Die Handlungsräume zeigen die angestrebte Raumordnung auf und sollen den Umgang mit künftigen Veränderungen erleichtern. In den Handlungsräumen Stadtlandschaft und urbane Wohnlandschaft sollen 80 % des künftigen Wachstums stattfinden. In den übrigen Handlungsräumen sollen 20 % des Wachstums abgedeckt werden. Der Kanton geht gemäss dem aktualisierten Szenario «Trend ZH 2023» davon aus, dass die Bevölkerung von 2022 bis 2040 um rund 284'000 Personen wachsen wird.

Das Siedlungsgebiet von Langnau am Albis ist weitgehend dem Handlungsraum «urbane Wohnlandschaft» zugewiesen. Für diesen Raum ergibt sich insbesondere folgender Handlungsbedarf:

- Siedlungen unter Wahrung einer hohen Wohnqualität nach innen entwickeln
- Potenziale in den bereits überbauten Bauzonen, auf brachliegenden Flächen sowie im Bahnhofsumfeld aktivieren und erhöhen
- Sozialräumliche Durchmischung fördern
- Arbeitsplätze erhalten und deren Lageoptimierung fördern
- Öffentliche Begegnungsräume schaffen
- Klare Siedlungsränder erhalten und Übergänge zur offenen Landschaft gestalten
- Angebot im öffentlichen Verkehr zur Bewältigung des Verkehrsaufkommens verdichten
- Unerwünschte Einwirkungen durch Verkehrsinfrastrukturen auf Wohngebiete vermeiden und vermindern

Das Gebiet Oberalbis ist dem Handlungsraum «Naturlandschaft» zugewiesen. Unter dem Stichwort «schützen und bewahren» steht hier die Aufwertung des Natur- und Erholungsraums im Vordergrund.

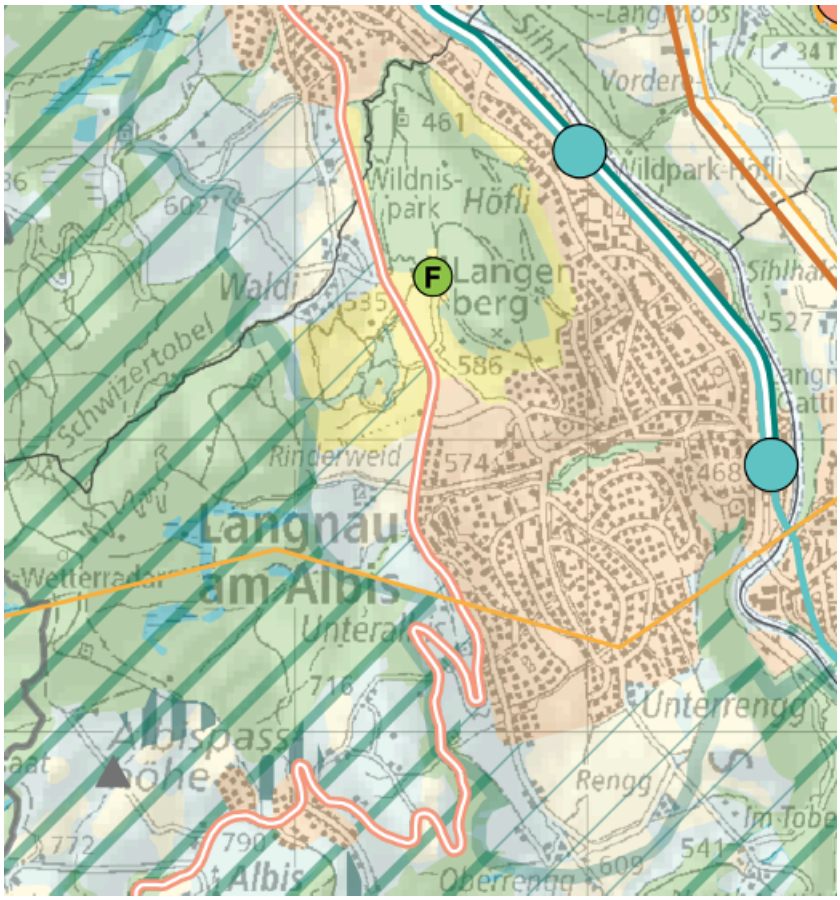
Kantonaler Richtplan

In der Richtplankarte sind die räumlichen Elemente von kantonaler Bedeutung festgelegt. Er bezeichnet unter anderem das Siedlungsgebiet. Die Gemeinden können nur innerhalb des ausgeschiedenen Siedlungsgebietes neue Bauzonen ausscheiden. Der Richtplan enthält darüber hinaus folgende für Langnau am Albis relevante Inhalte:

- Öffentlicher Verkehr: Wildpark-Höfli, Ausbau auf Doppelspur im Bereich der Haltestelle, kurzfristig (ca. 2028)
- Öffentlicher Verkehr: Brunau–Langnau, Vollständiger Ausbau auf Doppelspur, langfristig (Trasseesicherung)
- Öffentliche Bauten und Anlagen: Wildnispark Zürich Langenberg, Erweiterung und Erneuerung, kurzfristig



Quelle: Richtplan Kanton Zürich,
Stand: 11.3.2024

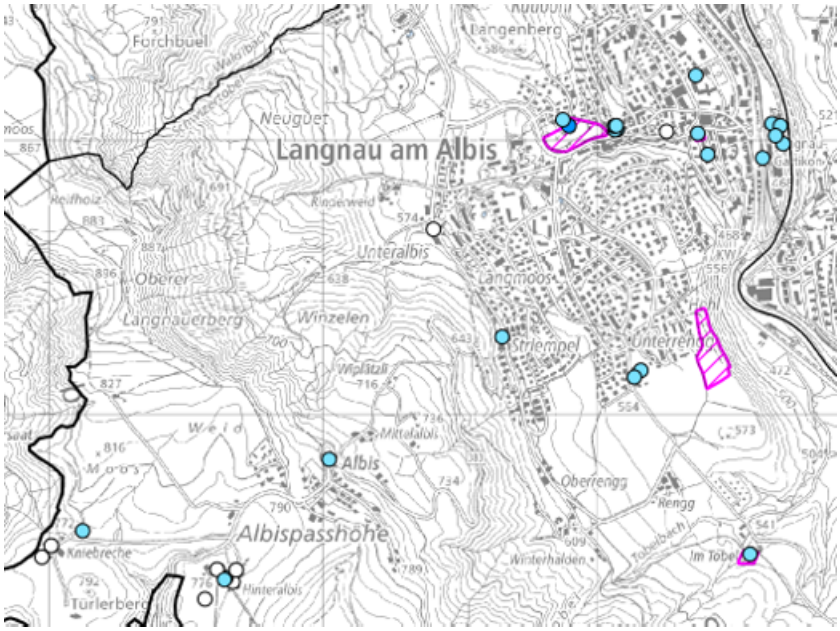


Denkmalschutzobjekte und archäologische Zonen

Das Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung bildet die Grundlage zur Bearbeitung hoheitlicher Schutzmassnahmen und Bauberatungen, zur Inventarisation und Dokumentation sowie zur Erstellung von Gutachten und Expertisen. Darin sind alle Bauwerke aufgeführt, die in die Kompetenz der kantonalen Denkmalpflege fallen und möglicherweise unter Schutz gestellt werden sollen, damit sie als Zeugen der Vergangenheit erhalten bleiben.

In Langnau am Albis sind insgesamt 27 Objekte erfasst, darunter einige von regionaler Bedeutung (u.a. Bauten auf dem Areal der ehemaligen Spinnerei, Bahnhofsgebäude mit Güterschuppen) und ein Objekt von kantonaler Bedeutung (reformierte Kirche). Auf dem Gemeindegebiet sind zudem einzelne archäologische Zonen vorhanden.

Archäologische Zonen
Denkmalschutzobjekte
- Kantonale Bedeutung
- Regionale Bedeutung
- Übrige



Quelle: GIS ZH, 8.10.2025

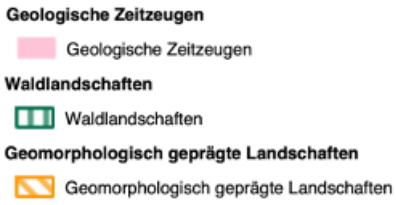
Kantonales Inventar der Landschaftsschutzobjekte (KILO)

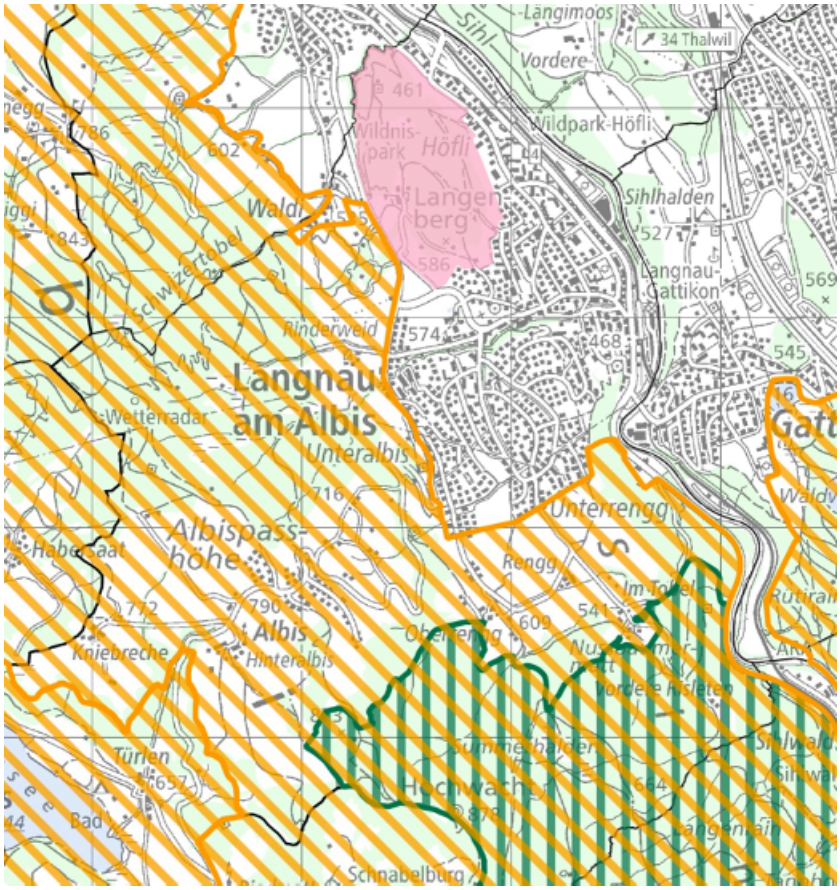
Das kantonale Inventar der Landschaftsschutzobjekte («KILO») vom 14. Januar 2022 enthält innerhalb des Gemeindegebiets die Objekte Albiskette (Nr. 1004), Waldlandschaft Albishorn und oberer Sihlwald (Nr. 5004) sowie Rundhöcker Langenberg (Nr. 7167).

Das Objekt Nr. 5004 liegt vollständig ausserhalb der Bauzonen, während die Objekte Albiskette und Rundhöcker Langenberg mitunter auch Bauzonen umfassen. Konkret betroffen ist die Wohnzone mit Baumasse 1.5 m3/m2 im Gebiet Albispasshöhe und im Gebiet Gibel (Grundstück Kat. Nr. 4417). Schutzziel der beiden Objekte ist unter anderem der (ungeschmälerte) Erhalt des landschaftlichen Erscheinungsbildes sowie der bestehenden landschaftlichen Werte und prägenden Elemente. Beide Gebiete sind bereits weitgehend überbaut. Eine partielle Auszonung der noch unüberbauten Grundstücke wäre nicht zweckmässig. Die bestehende Zonierung (W/1.5), welche nur eine geringe bauliche Dichte eine eingeschossige Bebauung erlaubt, wird beibehalten. Damit können die Schutzziele angemessen berücksichtigt werden.

Die übrigen Gebiete liegen im Bereich von kantonalen und regionalen Nutzungszonen und damit ausserhalb der Kompetenz der Gemeinde.

Kantonales Inventar der Landschaftsschutzobjekte (KILO), Ausschnitt Langnau am Albis





Quelle: GIS ZH, 7.10.2025

Inventar der Naturschutzgebiete von überkommunaler Bedeutung 1980 und Schutzverordnungen

Innerhalb des Gemeindegebiets sind mehrere Feuchtbiotope im Naturschutzinventar von 1980 verzeichnet. Die Objekte liegen ausserhalb von Bauzonen innerhalb des Waldes respektive innerhalb von kantonalen oder regionalen Nutzungszonen. Diese sind somit für die vorliegende Revision nicht relevant.

Schutzverordnung Albiskette

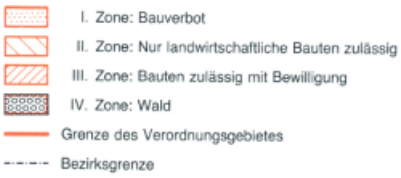
Die kantonale Baudirektion erarbeitet momentan die Schutzverordnung Albiskette. Mit der Schutzverordnung werden die einzigartigen Natur- und Landschaftswerte der Albiskette langfristig und verbindlich gesichert. Die öffentliche Auflage erfolgt voraussichtlich Ende 2026 bzw. Anfang 2027. Die vorliegende Revision ist mit der Schutzverordnung abgestimmt. Die neue Bestimmung zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen (siehe Kapitel 4.10) steht im Einklang mit den Zielen der Schutzverordnung.

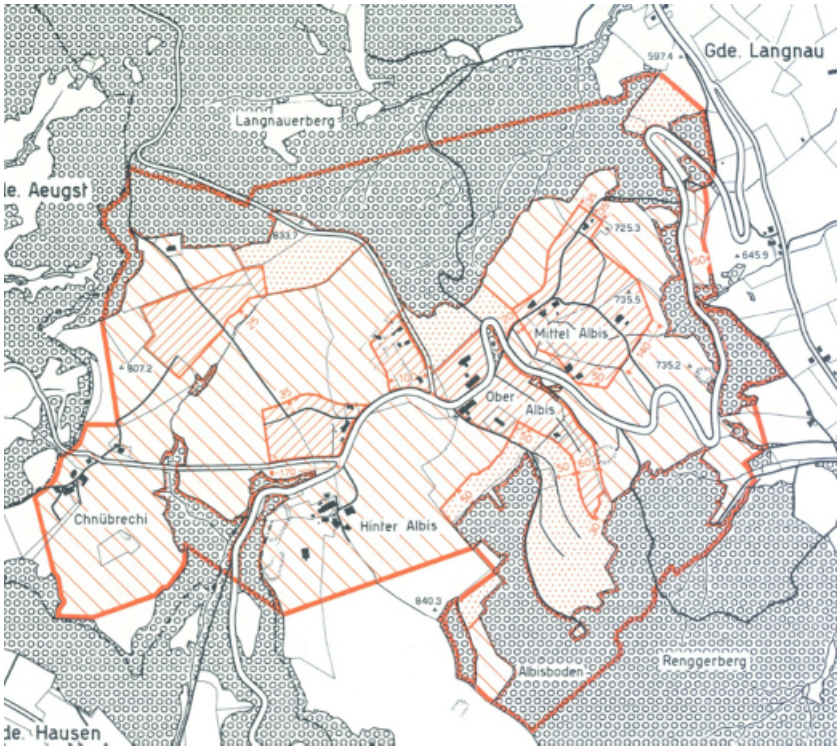
Verordnung zum Schutze des Landschaftsbildes am Albispass

Die altrechtliche Verordnung zum Schutze des Landschaftsbildes am Albispass vom 2. Juli 1953 weist das Gebiet rund um den Albispass vier verschiedenen Zonen zu. In der III. Zone sind Bauten nur mit einer kantonalen Bewilligung zulässig. In den übrigen Zonen sind nur landwirtschaftliche respektive keine Bauten zulässig.

Die rechtskräftig ausgeschiedene Bauzone am Albispass liegt innerhalb der III. Zone. Die Zonierung wird im Rahmen der vorliegenden Revision nicht verändert.

Zonenplan zur Verordnung zum Schutze des Landschaftsbildes am Albispass vom 2. Juli 1953





Quelle: ZH-Lex, 8.10.2025

2.3 Regionale Grundlagen

Regionaler Richtplan

Der regionale Richtplan (Stand: 12. Dezember 2023) definiert unter anderem die angestrebte bauliche Dichte und macht Nutzungsvorgaben zu spezifischen Gebieten. Für die vorliegende Nutzungsplanung sind primär die folgenden Festlegungen zu beachten:

- Hohe bauliche Dichte im Gebiet Breitwies – Grund – Uf der Fuhr
- Geringe bauliche Dichte für die Gebiete Gibel, Mülihalden – Rengg, Unter Albis – Striempel und Ober Albis
- Mischgebiet: Zentraler Bereich entlang Sihltalstrasse und Bahn, Neue Dorfstrasse bis Zentrum
- Arbeitsplatzgebiet Sihlhof

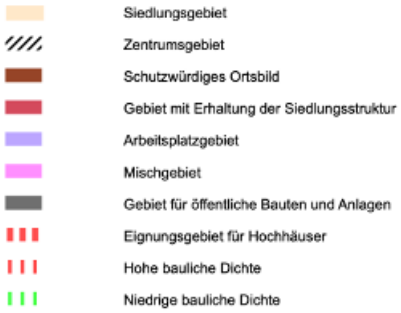
Mischgebiet von regionaler Bedeutung

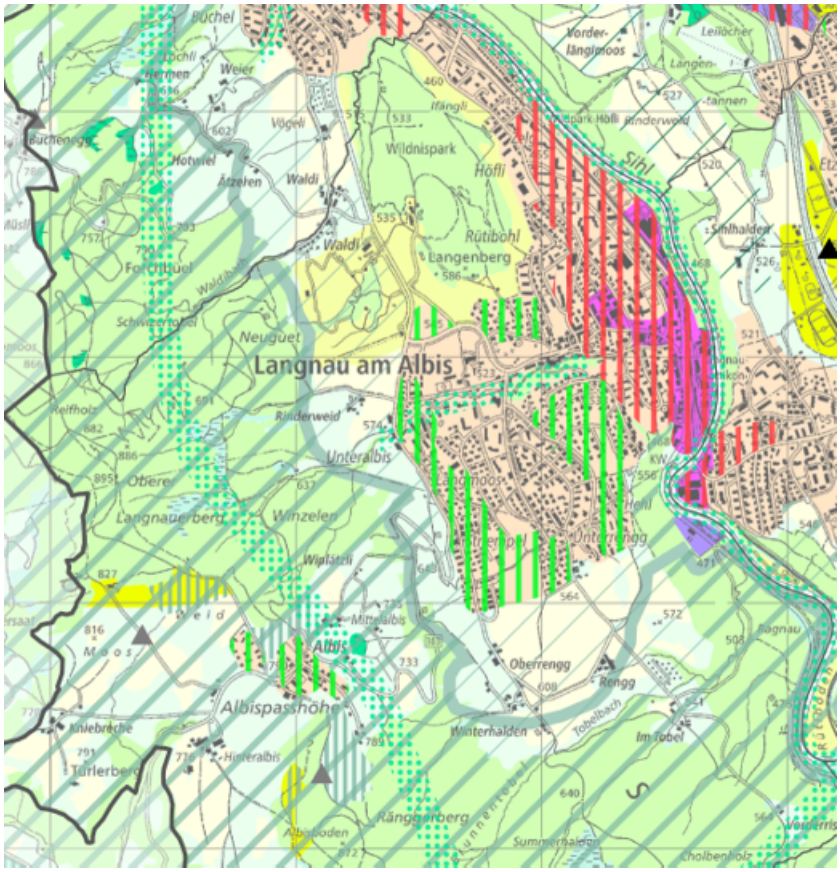
Gemäss dem regionalen Richtplan müssen die Gemeinden in den Mischgebieten im Rahmen der Nutzungsplanung mindestens 20 Prozent der Gesamtnutzflächen für Arbeiten sichern. Diese Anforderung ist sowohl mit der bestehenden als auch der geplanten BZO erfüllt. Der Nachweis ist im Anhang (A.3) ersichtlich.

Nutzungsdichtestufen

Im regionalen Richtplan werden des Weiteren Nutzungsdichtestufen definiert, welche für die kommunalen Planungen wegleitend sind. Für dessen Anwendung ist auch der dazugehörige «Leitfaden Nutzungsdichte» zu beachten. Für Langnau am Albis sind die Nutzungsdichtestufen «sehr geringe Nutzungsdichte» bis «mittlere Nutzungsdichte» zugewiesen. Die Kategorie «hohe Nutzungsdichte» kommt nicht vor. Die Nutzungsdichtestufen werden im kommunalen Richtplan präzisiert (siehe Kapitel 2.4).

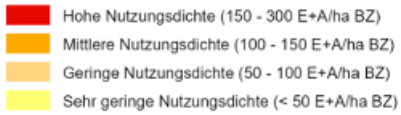
Regionaler Richtplan Siedlung und Landschaft, Ausschnitt Langnau am Albis (Stand: 12. Dezember 2023)

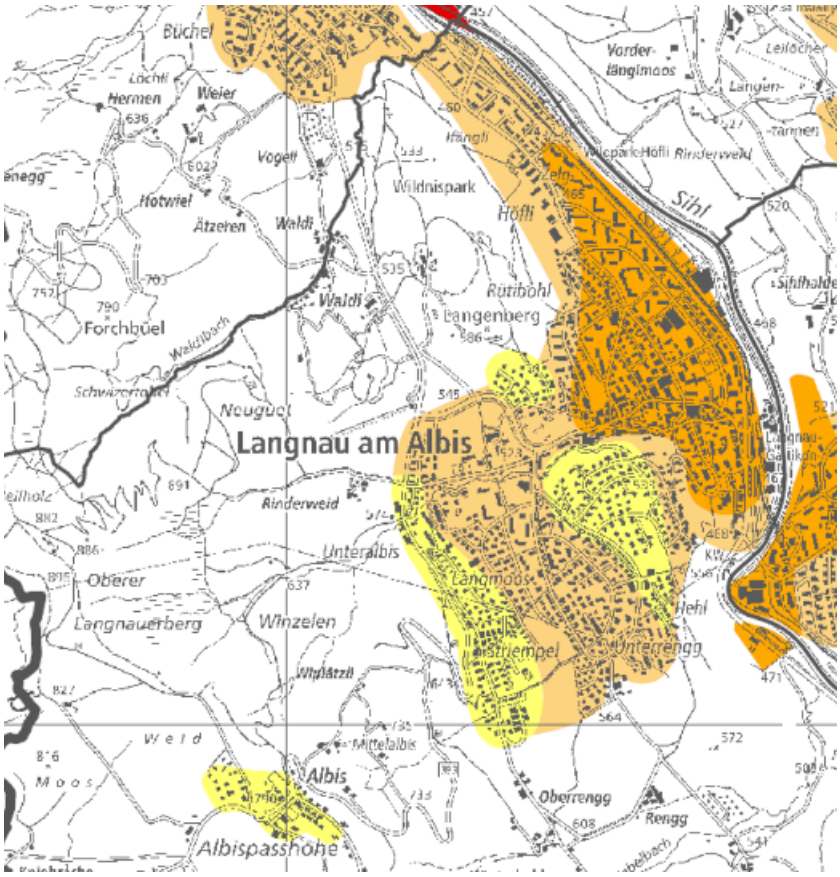




Quelle: Region Zimmerberg

Nutzungsdichtestufen (K / ha überbauter Bauzone (BZ))





Quelle: Region Zimmerberg

rGVK Zimmerberg



Der Kanton hat unter Einbezug der Planungsregion und der Gemeinden 2020 ein regionales Gesamtverkehrskonzept (rGVK) erarbeitet. Mit dem rGVK wird das kantonale Gesamtverkehrskonzept auf Stufe Region konkretisiert. Es definiert einen verbindlichen Orientierungsrahmen für die künftige Gestaltung des Verkehrssystems unter Berücksichtigung siedlungsplanerischer Entwicklungen. Das rGVK hat den Planungshorizont 2040.

Für Langnau am Albis sind insbesondere folgende Handlungsschwerpunkte und Massnahmen von Bedeutung:

- HS1: Aufwertung Umfeld Bahnhaltestellen: Erhöhung der Aufenthaltsqualität der öffentlichen Räume im Umfeld
- HS2: Aufwertung Strassenraumqualität und Verminderung Trennwirkung: Aufwertung Ortsdurchfahrten (u.a. Sihltalstrasse im Abschnitt Fussballplatz bis Gattikon): Erarbeitung und Umsetzung Planungsstudien
- HS3: Mobilitätsmanagement und Mobilitätskonzepte: Erstellung von Mobilitätskonzepten
- HS6: Verbesserung der ÖV-Anbindung Entwicklungsschwerpunkte: Taktverdichtung Sihltal: Ausbau der Infrastruktur gemäss STEP 2035 mit anschliessender Angebotsverdichtung
- HS7: ÖV-Vernetzung Sihltal – Seegemeinden: Optimierung Buskorridor Langnau-Gattikon–Seegemeinden
- HS13: Ausbau und Differenzierung kantonales und kommunale Velowegnetze: Machbarkeitsstudie Veloverbindung im Abschnitt Zürich–Langnau

2.4 Kommunale Grundlagen und Ziele

Räumliches Entwicklungskonzept

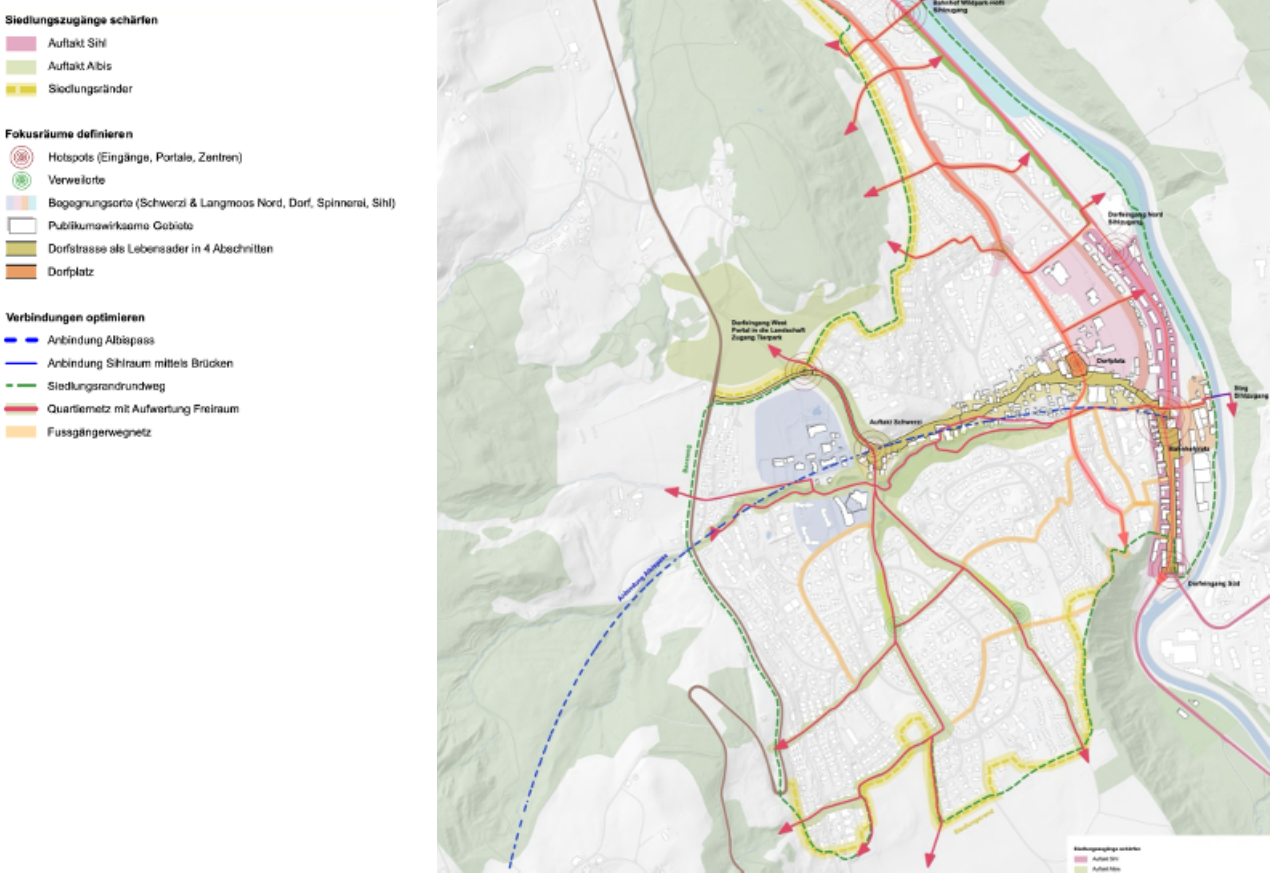
Mit dem Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) vom Mai 2022 hat der Gemeinderat die konzeptionellen Grundlagen für die raumrelevanten Entscheidungen in den nächsten 10 bis 25 Jahren festgelegt. Es bildet die Basis für den neuen kommunalen Richtplan und die vorliegende Nutzungsplanung. Im Aktionsplan, dem Kerninhalt des REKs, werden erste konkrete Massnahmen zur Erreichung der in den Leitsätzen gesetzten Ziele vorgeschlagen. Der Aktionsplan zeigt beispielhaft konkrete räumliche Handlungen. Weder der Konkretisierungsgrad noch die Umsetzungsreife dieser «Aktionen» im Raum sind bereits aufeinander abgestimmt. Insbesondere erwähnt werden:

- Hotspots der Öffentlichkeit: Die Neue Dorfstrasse mit Dorfplatz, der Bahnhofplatz, die «Eintritte» ins Dorf, der Albispass und die Sihl;
- Ränder und Portale: Portale in die Landschaft als zentrale Eintrittspunkte und die Siedlungsränder;
- Wichtige Verbindungen: Sihltalstrasse, Querungen und Brücken, Fusswege und Velorouten, Verbindung mit dem Albispass;

- Freiräume in der Siedlung: Dorfbach und grüne Linsen, Subzentren und Verweilorte, Langmooskuppe;
- Schlüsselareale: Der Dorfplatz, die Spinnerei, die Schwerzi.

Weiterführende Informationen zum REK finden sich unter: www.langnauamalbis.ch/raeumlichesentwicklungskonzeptrek

Zukunftsbild / Aktionsplan REK



Kommunaler Richtplan

Basierend auf dem REK wurde der kommunale Richtplan gesamthaft revidiert und am 6. März 2025 von der Gemeindeversammlung festgesetzt. Die Genehmigung und Inkraftsetzung stehen noch aus. Dennoch bildet der kommunale Richtplan die Hauptgrundlage für die vorliegende Nutzungsplanung. Er besteht aus den Teilbereichen Siedlung, Landschaft und Verkehr und definiert dazu Ziele, Strategien und Massnahmen. Zudem enthält er ein Kapitel zum Thema «Schwerpunkte». Der Richtplan ist behördenverbindlich.

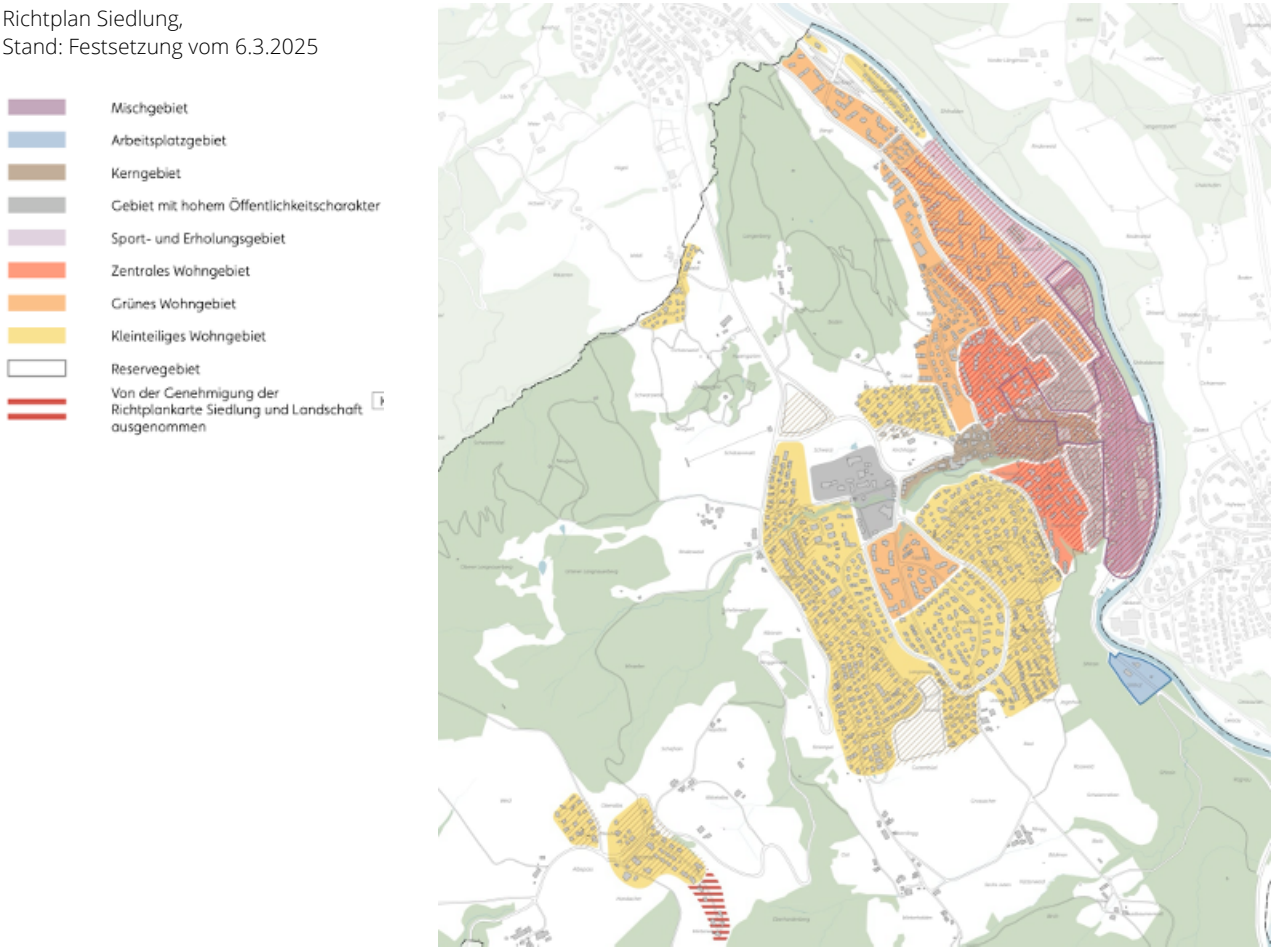
Richtplankapitel 3 Siedlung

In der folgenden Tabelle sind die für die Nutzungsplanung relevanten Inhalte im Bereich Siedlung und deren Umsetzung ersichtlich.

Richtplankapitel 3 Siedlung	Aussage im Richtplan	Umsetzung auf Stufe BZO
3.1 Strategische Ziele	«Ein attraktives Wohnumfeld für Jung und Alt in allen Preissegmenten und gute Bedingungen für das lokale Gewerbe ermöglichen eine hohe Lebensqualität für Bevölkerung und Wirtschaft.»	Einführung von Sonderbauvorschriften (Kapitel 5.4), Aufzonung Gewerbezone (Kapitel 6.3)

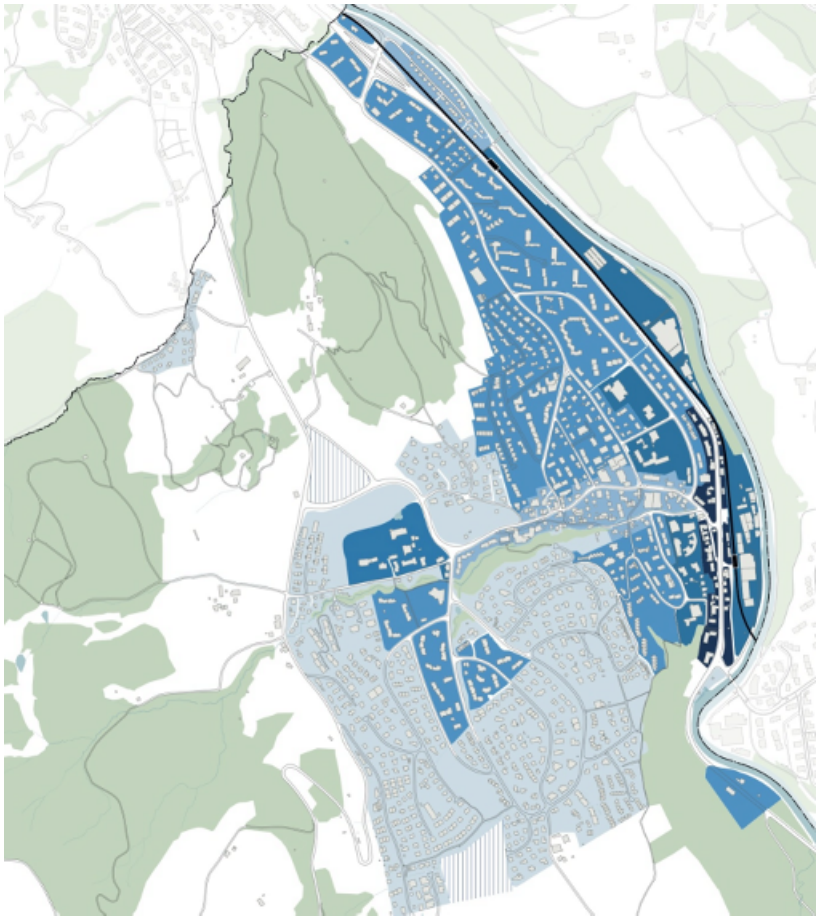
	«Die Siedlungsentwicklung erfolgt nach innen bei gleichzeitiger Verbesserung ortsbaulicher Qualitäten. Es werden Möglichkeiten geschaffen, die nicht ausgeschöpften Potenziale in der Bauzone besser zu nutzen.»	Einführung von Sonderbauvorschriften (Kapitel 5.4) und Zentrumszone (Kapitel 6.3)
3.2 Veränderungspotenzial und Dichteziele	Erhalten, Aufwerten, Erneuern, Weiterentwickeln, Umstrukturieren (siehe Abbildung Gesamtstrategie Siedlung unten)	Umzonung in Zentrumszone (Kapitel 6.3)
3.3 Störfallvorsorge	Berücksichtigung Sihltalstrasse in nachfolgenden Planungen (Konsultationsbereich im Abstand von 50 m)	Massnahmen entlang Sihltalstrasse prüfen (siehe Kapitel 2.5)
3.4 Festlegungen und 3.5 Massnahmen, Erläuterungen	Definition unterschiedliche Gebiete (siehe Abb. unten) und gebietsspezifische Massnahmen: S1 Kerngebiet, S2 Gebiet mit hohem Öffentlichkeitscharakter, S3 Mischgebiet, S4 Arbeitsplatzgebiet, S5 Sport- und Erholungsgebiet, S6 Zentrales Wohngebiet, S7 Grünes Wohngebiet, S8 Kleinteiliges Wohngebiet	S3: Aufzonung Gewerbezone, Umzonung in Zentrumszone, Ergänzungsplan (Kapitel 6.3) S7: Einführung von Sonderbauvorschriften S8: Neue Bestimmungen zur Förderung der Siedlungsökologie (siehe Kapitel 5.6)

Richtplan Siedlung,
Stand: Festsetzung vom 6.3.2025

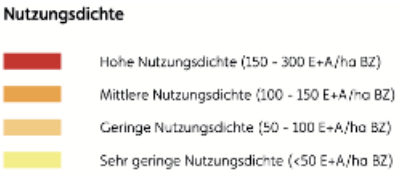


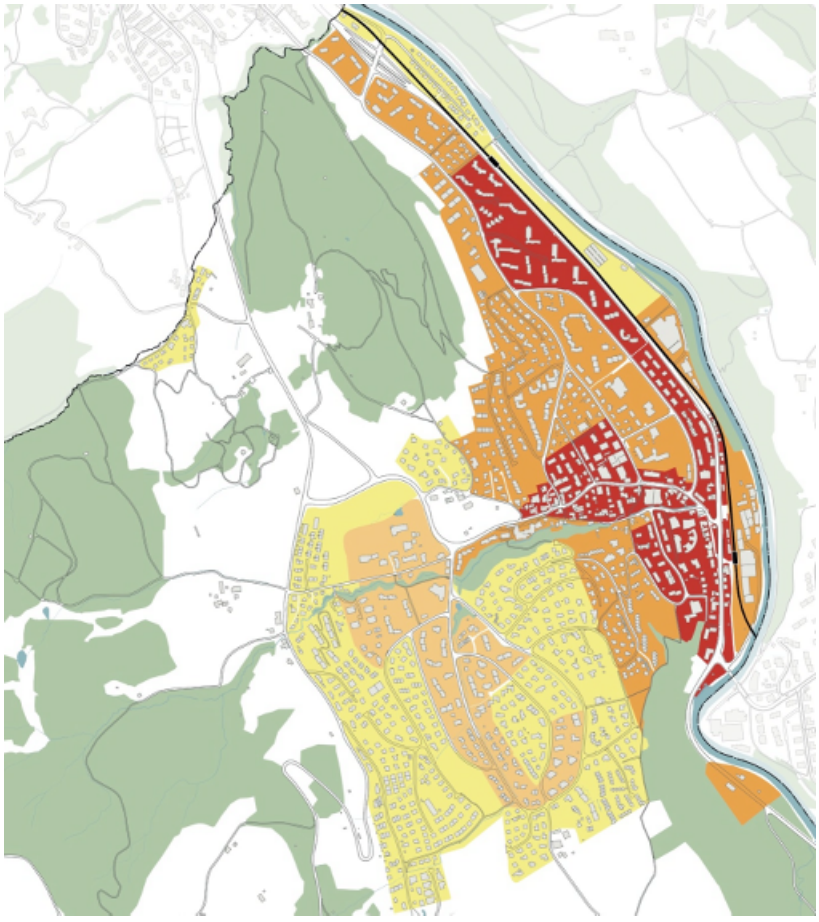
Gesamtstrategie Siedlung,
Stand: Festsetzung vom 6.3.2025





Nutzungsdichte,
Stand: Festsetzung vom 6.3.2025





Richtplankapitel 4 Landschaft

Die für die Nutzungsplanung relevanten Richtplaninhalte im Bereich Landschaft und deren Umsetzung präsentieren sich wie folgt:

Richtplankapitel 4 Landschaft	Aussage im Richtplan	Umsetzung auf Stufe BZO
4.1 Strategische Ziele	«Hohe landschaftliche Werte und Erlebnishotspots bereichern Langnau am Albis.» / «Langnau am Albis schafft attraktive Freiräume und öffentliche Orte von hoher Qualität.» / «Langnau am Albis fördert die Siedlungsökologie und klimaschonende Massnahmen.»	Neue Bestimmungen zur Förderung der Siedlungsökologie (siehe Kapitel 5.6)
4.2 Festlegungen und 4.3 Massnahmen, Erläuterungen	L1 Siedlungsfreiraum, L2 Freihaltegebiet, L3 Erholungsgebiet, L4 Freizeit-Hotspot, L5 Aussichtspunkte, L6 Siedlungsrandgebiet, L7 Aufwertungsraum, L8 Verbindung Siedlung und Landschaft, L9 Landwirtschaftsgebiet, L10 Gewässer	L1: Umzonung in Zentrumszone und Ergänzungsplan (Kapitel 6.3) L5: Anpassung Ergänzungsplan Aussichtsschutz (siehe Kapitel 7.3) L6: Neue Bestimmungen zur Förderung der Siedlungsökologie (siehe Kapitel 5.6) L7: Freihaltezone (Kapitel 6.1), Ergänzungsplan (Kapitel 7.2)

Richtplankapitel 5 Verkehr

Im Teilbereich Verkehr (Richtplankapitel 5) sind für die vorliegende Revision nur folgende Festlegungen von Bedeutung:

- Geplante Bushaltestelle Mühleweg (auf der Neuen Dorfstrasse)
- Geplante Bushaltestelle Tierpark Langenberg zur Verbesserung der Erreichbarkeit des Erholungsgebiets an der Albisstrasse
- Veloverkehr: Künftig bei allen Bauvorhaben im öffentlichen Raum eine Abstellplatzstrategie für Velos mitdenken

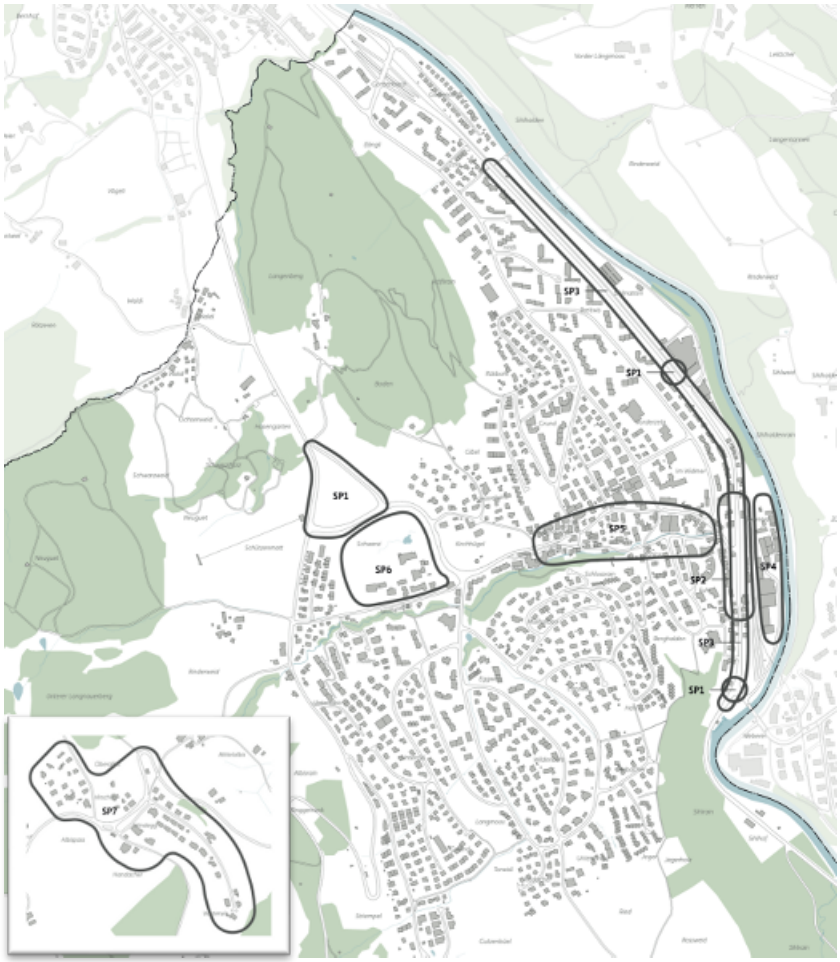
Richtplankapitel 6 Schwerpunkte

Darüber hinaus werden Schwerpunkte definiert, in denen eine integrierte Raumentwicklung verfolgt werden soll. Die Schwerpunkte 1 bis 5 werden auf Stufe BZO wie folgt umgesetzt:

Richtplankapitel 6 Schwerpunkte	Aussage im Richtplan	Umsetzung auf Stufe BZO
6.1 Festlegungen, Erläuterungen und Massnahmen	Definition folgender Schwerpunkte (siehe Abb. unten): SP1 Dorfeingänge, SP2 Bahnhofareal, SP3 Sihltalstrasse, SP4 Spinnerei, SP5 Alte und Neue Dorfstrasse, SP6 Schwerzi, SP7 Albispass	SP1: Zielvorgaben Gestaltungsplanpflicht (Kapitel 6.3) SP2 und SP3: Umzonung in Zentrumszone, Ergänzungsplan (Kapitel 6.3) SP5: Überarbeitung Kernzonenplan, Revision Baulinien (Kapitel 7.1)

Schwerpunkte,
Stand: Festsetzung vom 6.3.2025





Inventar der kunst- und kulturhistorischen Objekte

Die Gemeinde verfügt über ein Inventar der kunst- und kulturhistorischen Objekte. Das Inventar wurde 2025 durch den Gemeinderat aktualisiert. Es sind insgesamt 89 Gebäude und weitere Objekte (Brunnen, Kunststeinfelsen) erfasst. Die inventarisierten Objekte innerhalb des Ortskerns werden im Kernzonenplan als Informationsinhalt abgebildet.

Plan der Natur- und Landschaftsschutzobjekte

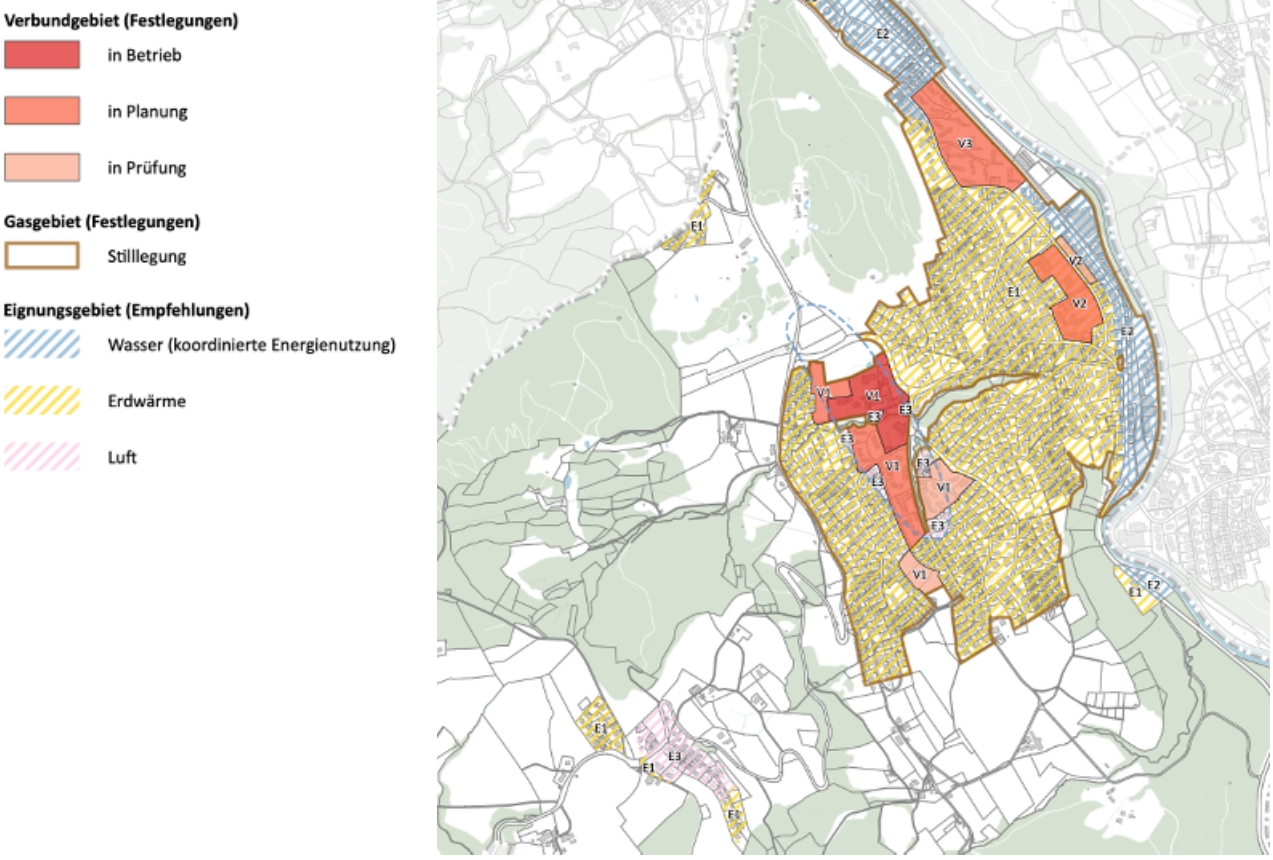
Der kommunale Plan der Natur- und Landschaftsschutzobjekte aus dem Jahre 2013 weist acht Naturschutzgebiete (Feuchtgebiete und Trockenstandorte) und 15 Landschaftsschutzgebiete und -objekte (Bach- und Feldgehölze sowie Hecken) auf. Die Objekte A5 (Biotop in der Schwerzi), B5 (zwei Hecken unterhalb Weidbrunnenstrasse) und B10 (Bachufergehölz Haslen bis Unteralbis) befinden sich teilweise innerhalb der Bauzone.

Kommunale Energieplanung

Seit 2025 verfügt die Gemeinde über eine kommunale Energieplanung. Die Energieplanung ist behördenverbindlich. Die Energieplankarte zeigt die angestrebte Entwicklung der kommunalen Wärme- und Kälteinfrastruktur. So soll etwa das bestehende Wärmeverbundgebiet Schwerzi erweitert werden. Im Gebiet Zentrum und im Bereich

der «Vita-Siedlung» sind weitere Verbundgebiete in Planung. Die übrigen Gebiete eignen sich mehrheitlich für Erdwärme oder im Bereich der Sihl für Grundwasserwärmenutzung.

Energieplankarte Langnau am Albis



Kommunale Lichtstrategie

Die Gemeinde verfügt über eine kommunale Lichtstrategie, welche Vorgaben für Reklame- und Schaufensterbeleuchtungen wie auch die Strassenbeleuchtung enthält. Weitere Informationen siehe: https://www.langnauamalbis.ch/lichtstrategie

Kommunale Schulraumplanung

Die Gemeinde verfügt über eine aktuelle Schulraumplanung aus dem Jahre 2024. Die Studie des Fachbüros kommt zum Schluss, dass mittelfristig zusätzlicher Schulraum benötigt wird und dass sich das Wachstum überwiegend auf das Einzugsgebiet der Schule Im Widmer im unteren Langnau konzentrieren wird. Ein besonders grosser Handlungsbedarf besteht in Sachen Tagesstrukturen. Den grössten Einfluss auf die Schülerzahlentwicklung dürfte die Erneuerung und Nachverdichtung der Siedlung Vita haben.

Mit dem Bau des Schul- und Sportzentrums Unterdorf, welche einen Neubau einer Dreifach-Turnhalle mit erweiterbaren Räumen für Tagesstrukturen und Schule beinhaltet, wird dieser Entwicklung begegnet. Zudem sind die Instandsetzung und der Ersatzneubau von Kindergärten vorgesehen.

2.5 Weitere Grundlagen und Projekte

Störfallvorsorge

Die Sihltalstrasse galt gemäss kantonalem Risikokataster bis vor Kurzem als Störfallanlage (Transport von Gefahrengut). Aufgrund von Verkehrsmessungen hat das AWEL aber festgestellt, dass der Gefahrguttransport auf der Sihltalstrasse zurückgegangen ist. Die im kommunalen Richtplan enthaltene Vorgabe zur Prüfung von Massnahmen entlang der Sihltalstrasse ist daher hinfällig.

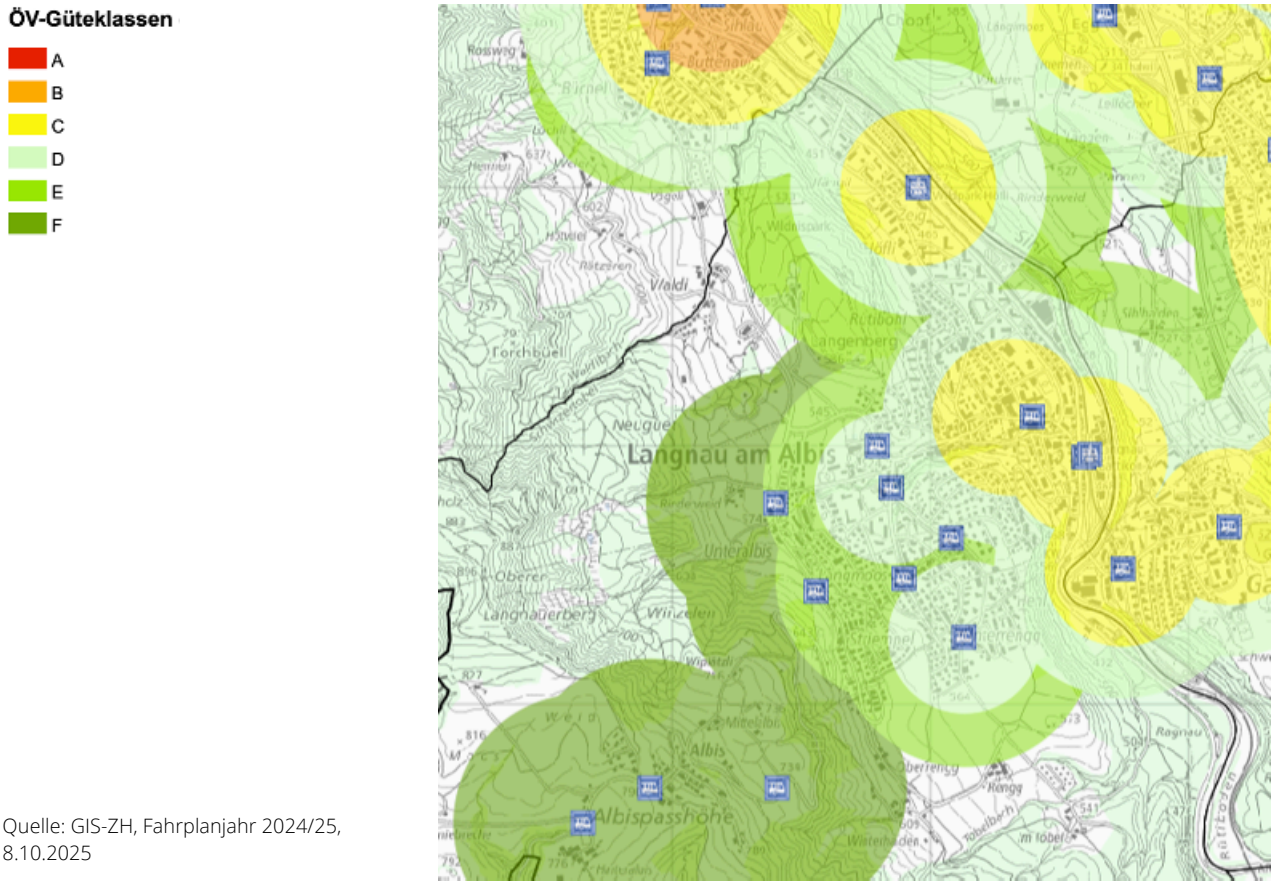
Öffentlicher Verkehr

Langnau am Albis verfügt mit der S4 über drei Verbindungen pro Stunde nach Zürich HB, welche in den Hauptverkehrszeiten auf bis zu sechs Verbindungen pro Stunde verdichtet werden. Weiter verkehrt die Buslinie 140 im Halbstundentakt zwischen Thalwil und Langnau am Albis, Unterrengg sowie die Postautolinie 240 zwischen Thalwil und Hausen am Albis im Stundentakt. Am Wochenende verkehrt zudem die Linie 153 zwischen Langnau-Gattikon und Adliswil via Haltestelle Schwerzi-Wildpark im 20-Minuten-Takt.

ÖV-Güteklassen

Basierend auf dem Fahrplan (Verbindungen pro Stunde im Grundangebot), der Haltestellenkategorie (Bahnlinie, Bus) und der Distanz zu einer Haltestelle lässt sich die ÖV-Güteklasse berechnen. Die kantonale Berechnung (siehe Abbildung) weist folgende Ungenauigkeiten auf:

- Der Bahnhof Langnau-Gattikon weist pro Stunde drei Verbindungen nach Zürich HB und nur eine in Richtung Sihlwald auf, was gemäss Berechnungsweise zwei Verbindungen pro Stunde und Richtung ergibt. Daher resultiert nur die ÖV-Güteklasse C anstatt B.
- Die Haltestellen Hehlstrasse und Langmoos werden durch die Buslinie 140 zwar im Halbstundentakt, aber nur in einer Richtung bedient. Dadurch resultiert in Teilen die ÖV-Güteklasse E. Da die beiden Bushaltestellen aber sehr nahe beieinander liegen (ca. 250 m Fussdistanz), kann innerhalb des fraglichen Gebiets je nach Zielort die eine oder andere Haltestelle benutzt werden, sodass die Erschliessungssituation der ÖV-Güteklasse D entspricht.

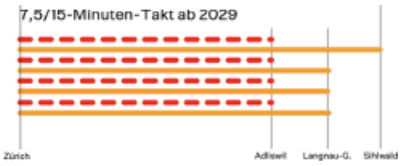


Quelle: GIS-ZH, Fahrplanjahr 2024/25, 8.10.2025

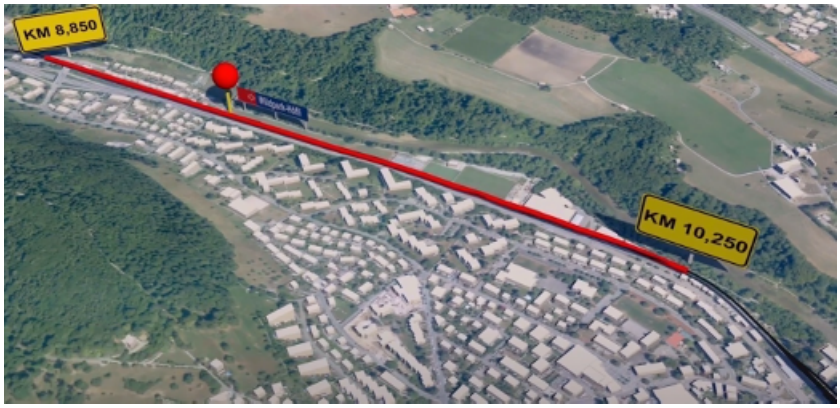
Angebotsausbau im Zuge Doppelspurausbau Wildpark-Höfli

Die SZU-Bahnlinie wird im Bereich der Haltestelle Wildpark-Höfli in den kommenden Jahren auf Doppelspur ausgebaut. Die Umsetzung ist zwischen März 2027 und Ende 2028 geplant. Mit dem Doppelspurausbau wird zukünftig auch der Fahrplan verdichtet. Vorgesehen ist ein durchgehender Viertelstundentakt zwischen Zürich HB und Langnau-Gattikon. Zudem können dank des Doppelspurausbaus alle Züge in Wildpark-Höfli und Sihlau halten.

Bereich des geplanten Doppelspurausbaus und zukünftiger Grundtakt (unten in Orange)



Quelle: SZU



Die zukünftige Fahrplanverdichtung hat auch Auswirkungen auf die ÖV-Güteklassen. Durch den zukünftigen Viertelstundentakt wird das Gebiet rund um die Haltestelle Wildpark-Höfli von der Güteklasse C in die Güteklasse B aufgestuft werden. Der Plan Reduktionsgebiete Motorfahrzeugabstellplätze basiert bereits auf dem ÖV-Angebot ab 2029 (siehe Kapitel 4.9).

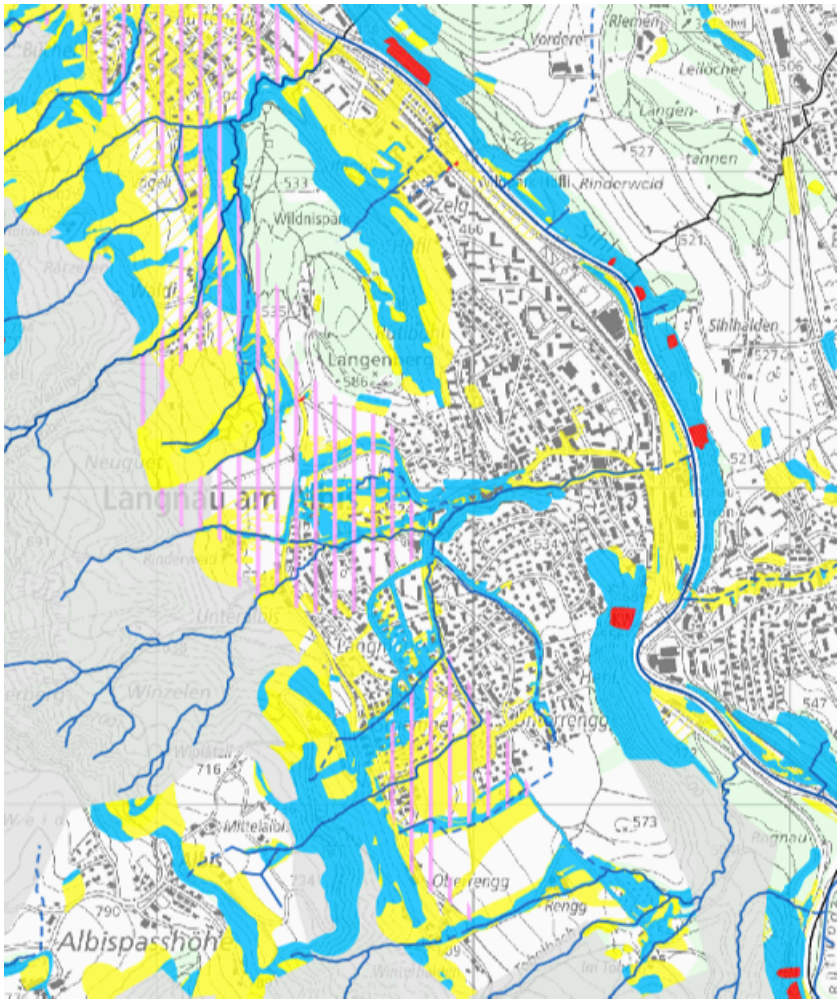
Naturgefahrenkarte

Die revidierte Gefahrenkartierung Unteres Sihltal wurde mit Verfügung der kantonalen Baudirektion vom 26. Juni 2025 festgesetzt. Die Gefahrenkarte berücksichtigt den Entlastungsstollen der Sihl, welcher 2026 in Betrieb genommen wird. Das Bauwerk bewirkt im Allgemeinen eine massgebliche Reduktion der Gefahrenbereiche entlang der Sihl. Bei den Seitengewässern innerhalb des Gemeindegebiets bringt die revidierte Gefahrenkarte aus verschiedenen Gründen aber vielerorts grössere Gefahrenbereiche mit sich. Die Gemeinde hat daraufhin eine Massnahmenplanung für die kommunalen Gewässer erarbeitet. Mit dieser wird aufgezeigt, wie die Risiken bei den Seitengewässern der Sihl minimiert werden können. Gemäss technischem Bericht vom 31. März 2025 werden beim Dorfbach, beim Waldibach und beim Tobelbach sowie den jeweiligen Seitengewässern Massnahmen vorgeschlagen.

Die Gefahrenkarte ist in der Nutzungsplanung zu beachten, da Teile des Siedlungsgebietes durch Hochwasser und Massenbewegungen gefährdet sind und entsprechende Einschränkungen in der Bauordnung geprüft werden müssen.

Synoptische Gefahrenkarte, Ausschnitt Langnau am Albis





Quelle: GIS ZH, 8.10.2025

Gewässerräume

Gestützt auf die kantonale Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserbaupolizei (HWSchV) wurde in der Gemeinde Langnau am Albis der Gewässerraum im vereinfachten Verfahren in den Jahren 2022 (Sihl) und 2024 (kommunale Gewässer) festgelegt.

Konsequenzen für die Nutzungsplanung

Für die Nutzungsplanung und das Baubewilligungsverfahren ergeben sich folgende Konsequenzen:

- Gewässerräume dürfen nicht eingezont werden.
- Grundsätzlich sind Gewässerräume einer Nichtbauzone zuzuweisen. Auszonungen von rechtsgültigen Bauzonen können jedoch kaum in Betracht gezogen werden, weil dies zu Entschädigungsforderungen führt.
- Bauzonen in Gewässerräumen sind nicht überbaubar. Die Baumasse kann allerdings konsumiert werden.

Ökologische Aufwertung der Sihl und bessere Fusswege und Zugänge

Im Zusammenhang mit dem neuen Entlastungsstollen Sihl–Zürichsee wird bis Ende 2026 der Flussraum der Sihl mit verschiedenen ökologischen Massnahmen unterhalb des Bahnhofs Langnau-Gattikon aufgewertet. Mit der neuen Fussgängerbrücke vom Areal der Spinnerei über die Sihl ist das rechte Sihlufer neu direkt erreichbar. Im Jahr 2027 wird die Gemeinde zudem eine neue Sitzstufenanlage an der Sihl erstellen, um das Ufer der Sihl für die Bevölkerung besser zugänglich zu machen.



Übersicht Aufwertungsmassnahmen entlang der Sihl (Quelle: AWEL)

3 ANALYSE ORTSENTWICKLUNG

3.1 Bevölkerungsentwicklung

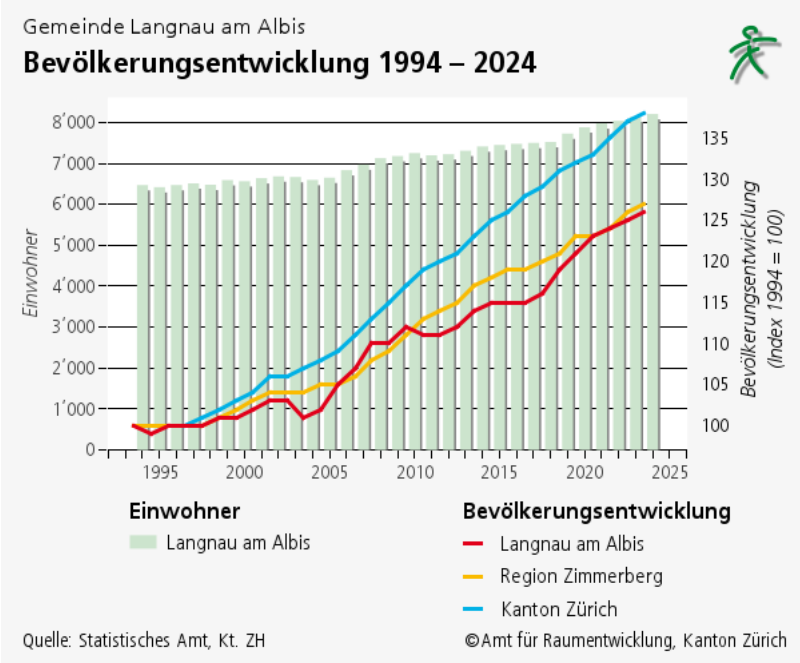
Bevölkerungsentwicklung der letzten 30 Jahre

Im Zeitraum 1994 bis 2024 hat die Einwohnerzahl der Gemeinde Langnau am Albis von 6'470 auf rund 8'210 zugenommen, wobei sich die Bevölkerungszahl zwischen 1994 und 2004 kaum veränderte.

Das durchschnittliche jährliche Wachstum lag in den letzten 30 Jahren bei 0.9 %, in den letzten 20 Jahren bei 1.2 %. Diese Bevölkerungsentwicklung ist im kantonalen Vergleich unterdurchschnittlich, entspricht aber in etwa dem regionalen Durchschnitt.

Bei einer linearen Fortschreibung der Bevölkerungsentwicklung der letzten 20 Jahre ergäbe sich für das Jahr 2040 eine Einwohnerzahl von rund 9'490.

Datengrundlage:
Faktenblatt Gemeinde Langnau am Albis, Statistisches Amt, Kanton Zürich



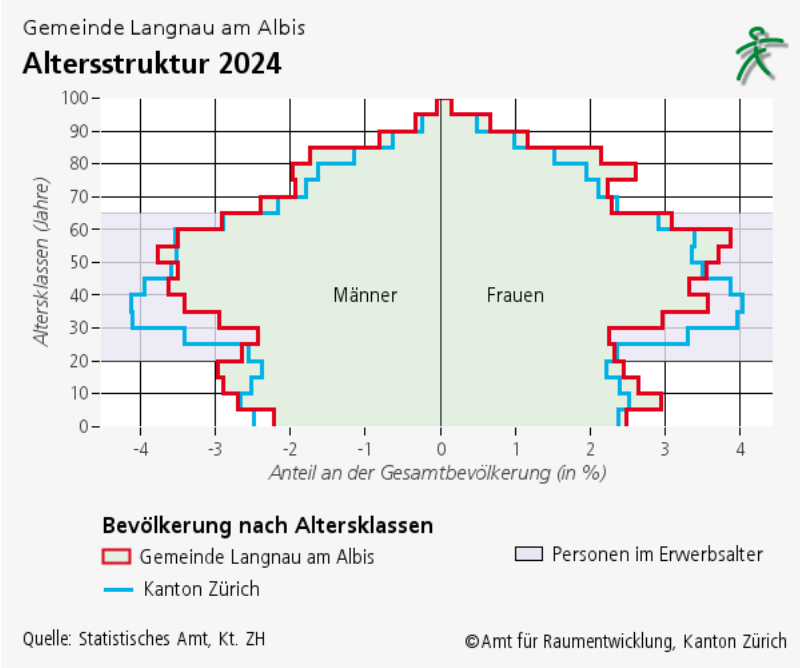
3.2 Altersstruktur

Alterspyramide

Die Alterspyramide von Langnau am Albis zeigt, dass der Bereich der mittleren Jahrgänge (40–60-Jährigen) am stärksten vertreten ist. Dabei handelt es sich um die geburtenstarken Jahrgänge der Nachkriegszeit (Generation Babyboomer), bevor ab 1965 mit dem «Pillenknick» die Geburtenraten deutlich zurückgingen.

Auffallend ist die im kantonalen Vergleich deutliche Untervertretung bei den 25–45-Jährigen und die leichte Übervertretung der 70–85-Jährigen.

Datengrundlage:
Faktenblatt Gemeinde Langnau am Albis,
Statistisches Amt, Kanton Zürich



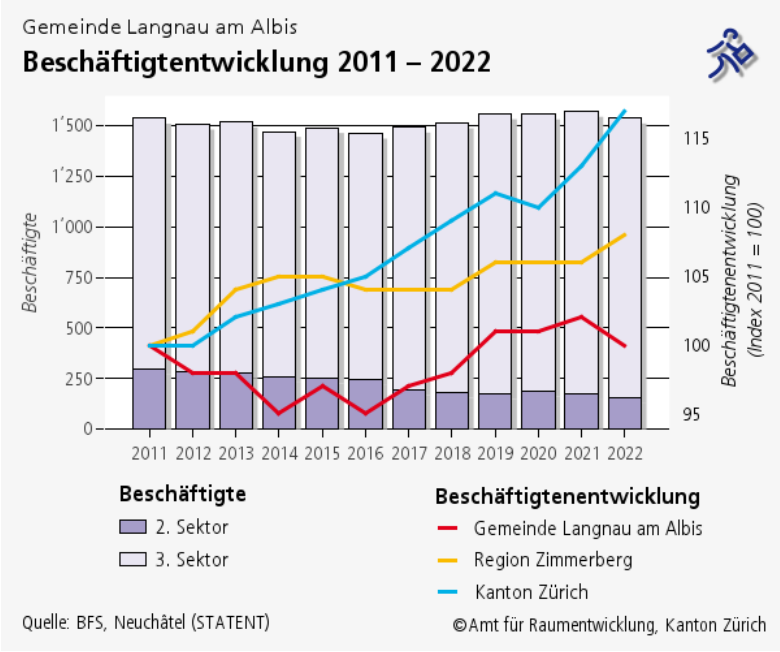
3.3 Beschäftigtenentwicklung

Geringe Zahl an Beschäftigten

Im Zeitraum 2011 bis 2023 blieb die Zahl der Beschäftigten in der Gemeinde Langnau am Albis praktisch unverändert bei etwas mehr als 1'500. Die Beschäftigten verteilen sich auf 390 Arbeitsstätten, von denen 7 in der Land- und Forstwirtschaft, 50 im industriellen Sektor und 333 im Dienstleistungssektor tätig sind. Der Anteil der Beschäftigten im industriellen Sektor liegt bei tiefen 13 %, während im Dienstleitungssektor 86 % tätig sind (Anteil Vollzeitäquivalente).

Im Vergleich zum Kanton Zürich und zur Region wies die Gemeinde in den vergangenen Jahren eine unterdurchschnittliche Beschäftigtenentwicklung auf.

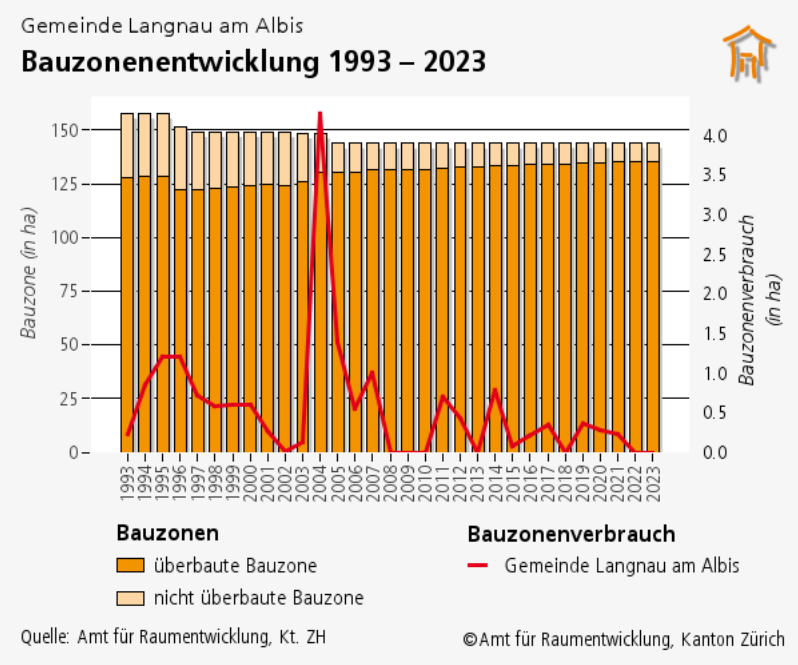
Datengrundlage:
Faktenblatt Gemeinde Langnau am Albis,
Statistisches Amt, Kanton Zürich



3.4 Bauzonenentwicklung

In den vergangenen 15 Jahren wurden in der Gemeinde Langnau am Albis gemäss kantonaler Statistik 4.0 ha an Wohnzonen, 2.9 ha an Mischzonen, 8.9 ha an Arbeitszonen und 0.4 ha an Zonen für öffentliche Bauten überbaut. Die Bauzonenbeanspruchung war in der Tendenz leicht rückläufig. Die Gesamtfläche der Bauzonen liegt bei 188.2 ha. Der Rückgang der Gesamtfläche zwischen 2018 und 2019 ist auf eine Änderung der Erhebungsmethode zurückzuführen. Seither werden u.a. die Weilerkernzonen nicht mehr als Bauzonen angerechnet (siehe auch Hinweis unten).

Datengrundlage:
Faktenblatt Gemeinde Langnau am Albis,
Statistisches Amt, Kanton Zürich



Bauzonenreserven
Statistik ARE, Stand 2024

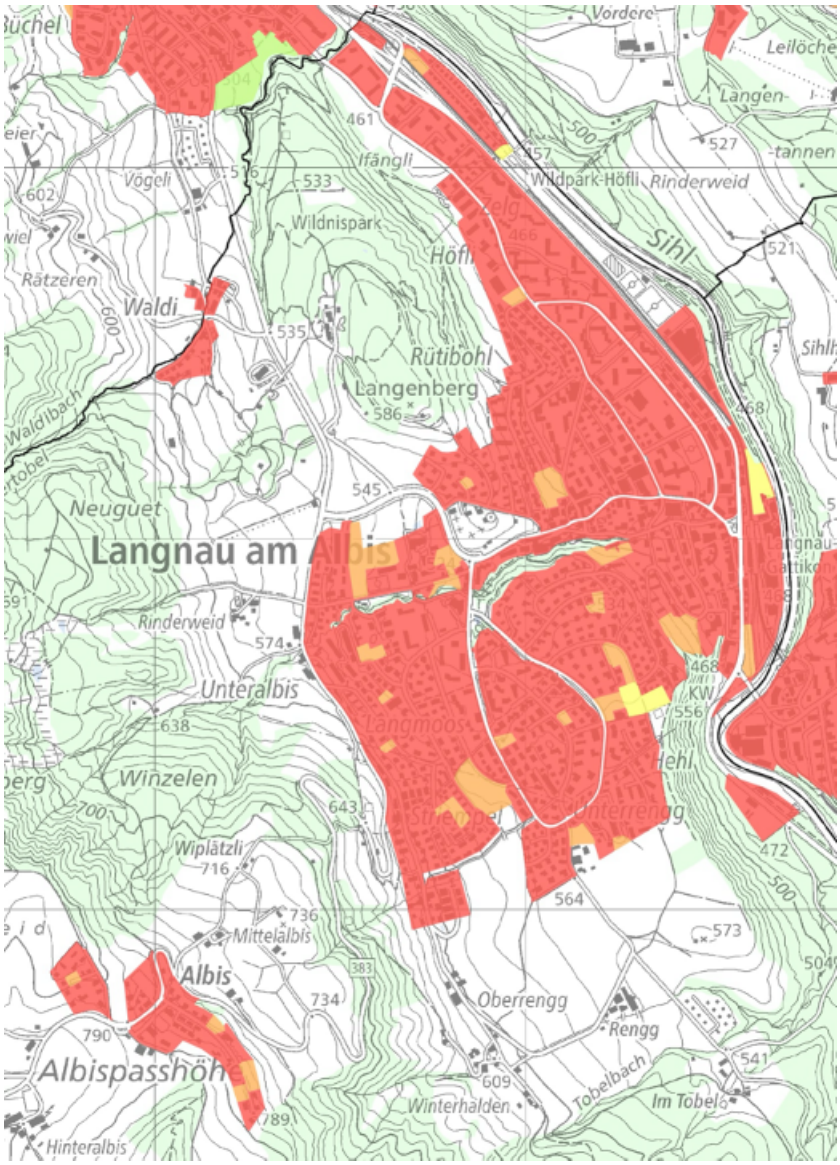
In der Bauzonenstatistik des Kantons Zürich (Stand 2024) sind für die Gemeinde insgesamt 9.1 ha Bauzonenreserven ausgewiesen. Davon entfallen 7.5 ha auf Wohnzonen, 0.9 ha auf Mischzonen und 0.8 ha auf die Zone für öffentliche Bauten. Die Arbeitszonen gelten bereits als vollständig überbaut. Der Überbauungsgrad der Bauzonen liegt somit bei hohen 93.7 %.

	Total	überbaut	nicht überbaut
Wohnzonen	107.2 ha	99.7 ha	7.5 ha
Mischzonen	26.8 ha	25.9 ha	0.9 ha
Arbeitszonen	3.3 ha	3.3 ha	0 ha
Zonen für öffentliche Bauten	8.4 ha	7.6 ha	0.8 ha
Total Bauzonen	145.7 ha	136.5 ha	9.2 ha

Bauzonenverbrauch und Entwicklung Gebäudevolumen

In den letzten 15 Jahren wurden insgesamt 3.2 ha Wohn- und Mischzonen überbaut, was einem durchschnittlichen jährlichen Verbrauch von lediglich 0.21 ha entspricht. In der gleichen Zeitspanne hat gemäss Zahlen der kantonalen Gebäudeversicherung das Gebäudevolumen um 392'000 m^3 zugenommen. Dies zeigt, dass die bauliche Entwicklung vermehrt im bereits überbauten Gebiet stattfindet, sei dies durch Ersatzneubauten, Ergänzungsbauten, Aufstockungen oder Anbauten.

Überbauungs- und Erschliessungsstand Langnau am Albis



Quelle: GIS ZH; Stand 2024

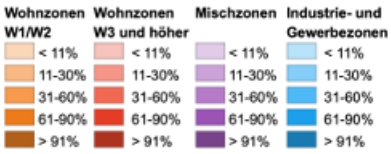
3.5 Ausbaugrad

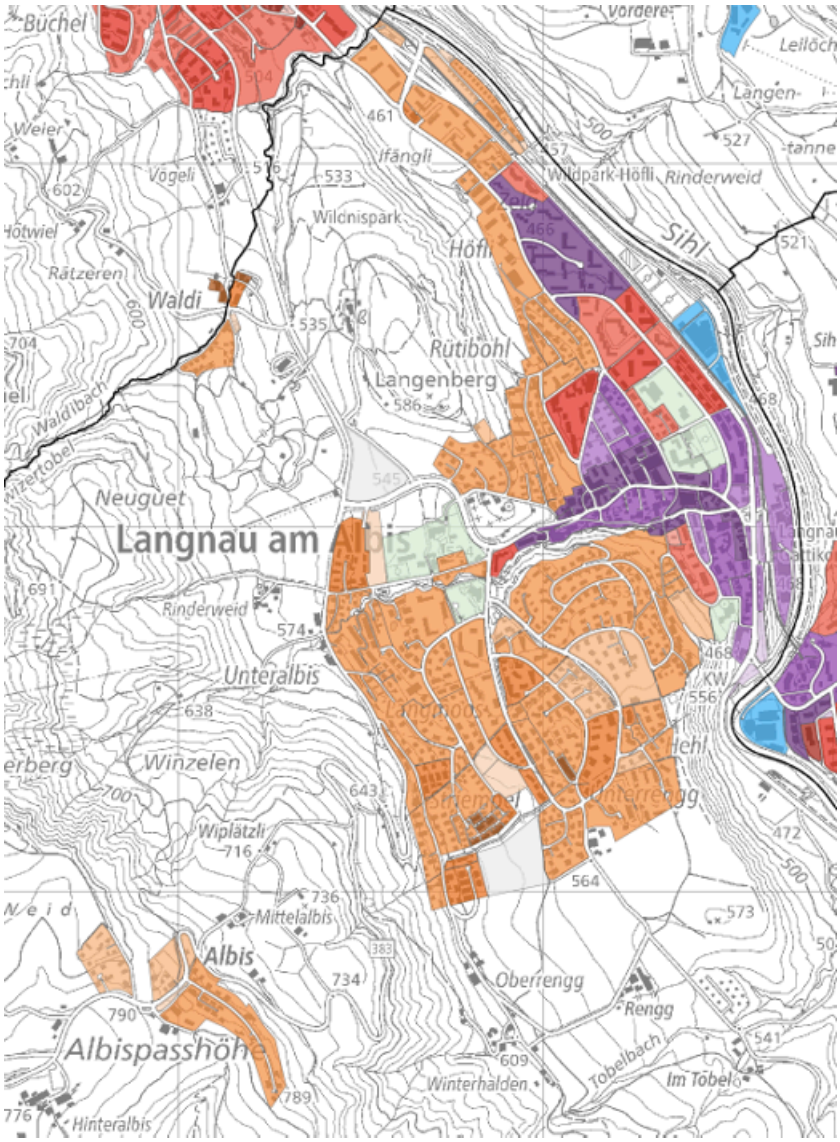
Tiefer Ausbaugrad in Wohn- und Arbeitszonen

Der Ausbaugrad ist der Quotient aus den gebauten Geschossflächen zu den maximal zulässigen Geschossflächen. Laut der kantonalen Statistik liegt der durchschnittliche Ausbaugrad in den Wohnzonen bei 49.1 %, in den Mischzonen bei 72.7 % und in den Arbeitszonen bei 35.7 % (Stand 2024). Dies bedeutet, dass insbesondere in den

Wohnzonen und den Arbeitszonen noch ein grosser Spielraum für bauliche Verdichtungen im bereits überbauten Gebiet besteht.

Ausbaugrad in Prozent





Quelle: GIS ZH, 9.10.2025

Ausbaugrad im Vergleich

Im Vergleich zur Region und zum Kanton Zürich ist der aktuelle Ausbaugrad in Langnau am Albis in den Wohn- und Arbeitszonen sehr tief. Der Kanton Zürich strebt einen Ausbaugrad von 80 % an. Von diesem Zielwert ist die Gemeinde, insbesondere in den Wohn- und Arbeitszonen, weit entfernt.

Ausbaugrad in überbauten Bauzonen
Statistik ARE, Stand 2023

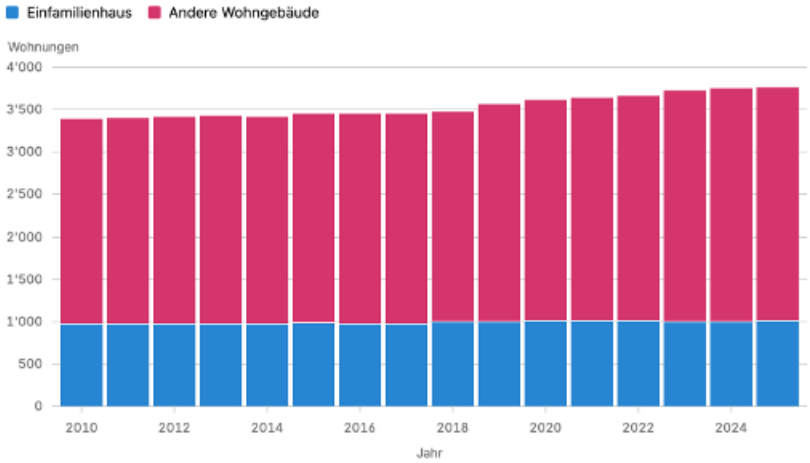
	Wohnzonen	Mischzonen	Arbeitszonen	Total
Langnau a.A.	49.1 %	72.7 %	35.7 %	54.1 %
Region	66.7 %	77.7 %	59.2 %	68.2 %
Kanton	62.4 %	79.4 %	55.3 %	66.2 %

3.6 Gebäude- und Wohnungsbestand

Hoher Anteil Einfamilienhäuser

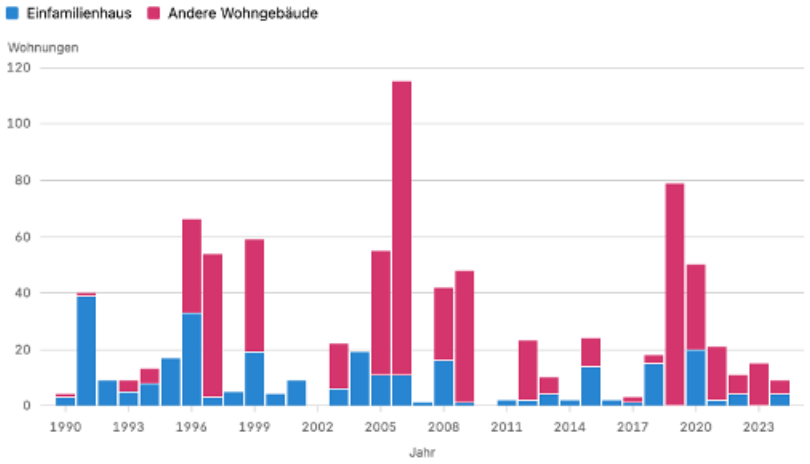
Der Wohnungsbestand hat in den letzten 35 Jahren kontinuierlich zugenommen und lag per Ende 2025 bei 3'760 Wohnungen. Der Anteil Einfamilienhäuser ist mit 26.8 % am Wohnungsbestand respektive 68 % an Wohngebäuden ausserordentlich hoch. Es existieren rund 1'000 Einfamilienhäuser in der Gemeinde. 27 % davon werden von ausschliesslich über 65-Jährigen bewohnt. In diesen Einfamilienhäusern liegt die Wohnfläche derzeit bei 93 m2 pro Person. Das Potenzial zur Innenentwicklung ist in den grossflächigen Einfamilienhausgebieten somit riesig, jedoch nur von theoretischer Natur, solange nicht mehr attraktive und preiswerte Alterswohnungen zur Verfügung stehen.

Entwicklung des Wohnungsbestands nach Gebäudetyp in Langnau am Albis von 2010 bis 2025



Datenquelle: Bundesamt für Statistik (BFS): Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS)
Publiziert in: Zürcher Gemeinden in Zahlen (https://zgz.statistik.zh.ch)
Publikations-ID: 87 | **Periodizität:** Jährlich | **Daten aktualisiert:** 17.09.2026 | **Seite geändert:** 17.09.2026

Neu erstellte Wohnungen in Langnau am Albis von 1990 bis 2024



Datenquelle: Bundesamt für Statistik (BFS): Wohnbaustatistik (WBS)
Publiziert in: Zürcher Gemeinden in Zahlen (https://zgz.statistik.zh.ch)
Publikations-ID: 93 | **Periodizität:** Jährlich | **Daten aktualisiert:** 04.08.2026 | **Seite geändert:** 22.09.2026

Entwicklung Leerwohnungsziffer, Bodenpreise und gemeinnützige Wohnungen

Die Leerwohnungsziffer lag in den letzten 15 Jahren mehrheitlich zwischen 0.6 und 1 %. Per 1. Juni 2026 lag der Wert bei 1.06 %. Insgesamt kann deshalb noch von einem funktionierenden Wohnungsmarkt gesprochen werden. Die Bodenpreise haben wie überall im

Kanton Zürich in den letzten Jahren stark zugenommen. Der Anteil an gemeinnützigen Wohnungen stagniert respektive ist seit 2016 leicht rückläufig (8.9 % im Jahr 2023).

Entwicklung Leerwohnungsziffer in Langnau am Albis von 1990 bis 2026



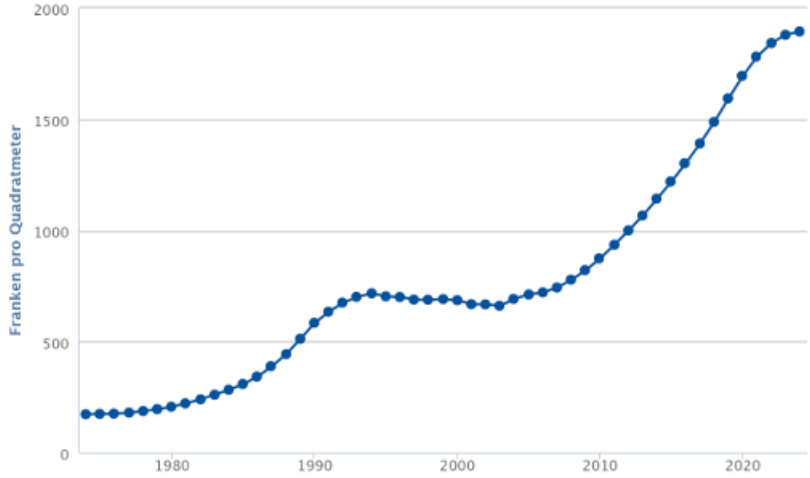
Datenquelle: Kanton Zürich, Amt für Statistik und Daten: Leerwohnungszählung

Publiziert in: Zürcher Gemeinden in Zahlen (https://zgz.statistik.zh.ch)

Hinweis: Auf Gemeindeebene können die Zahlen von Jahr zu Jahr stark schwanken. Zum Beispiel weil einzelne Neubauprojekte zu höheren Leerständen führen oder die Gemeinden ihre Erhebungsmethode anpassen.

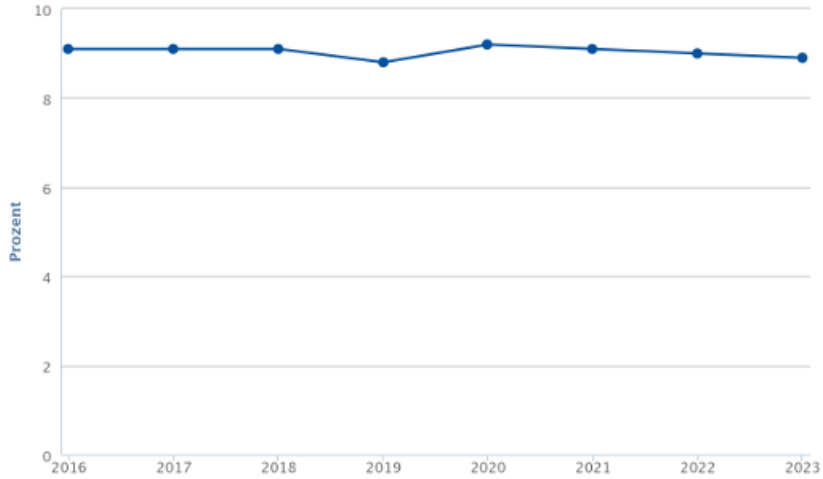
Publikations-ID: 46 | **Periodizität:** Jährlich | **Daten aktualisiert:** 18.08.2026 | **Seite geändert:** 18.08.2026

Entwicklung der Modellpreise von unbebautem Land der Wohn- und Mischzonen (Median) in Langnau am Albis (Fr./m2) von 1974 bis 2024



Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich, Bodenpreismodell

Entwicklung Anteil gemeinnütziger Wohnungen in Langnau am Albis von 2016 bis 2023

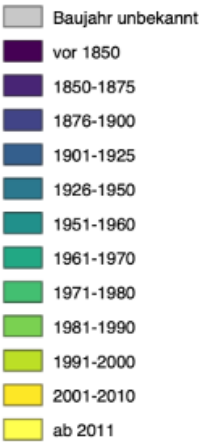


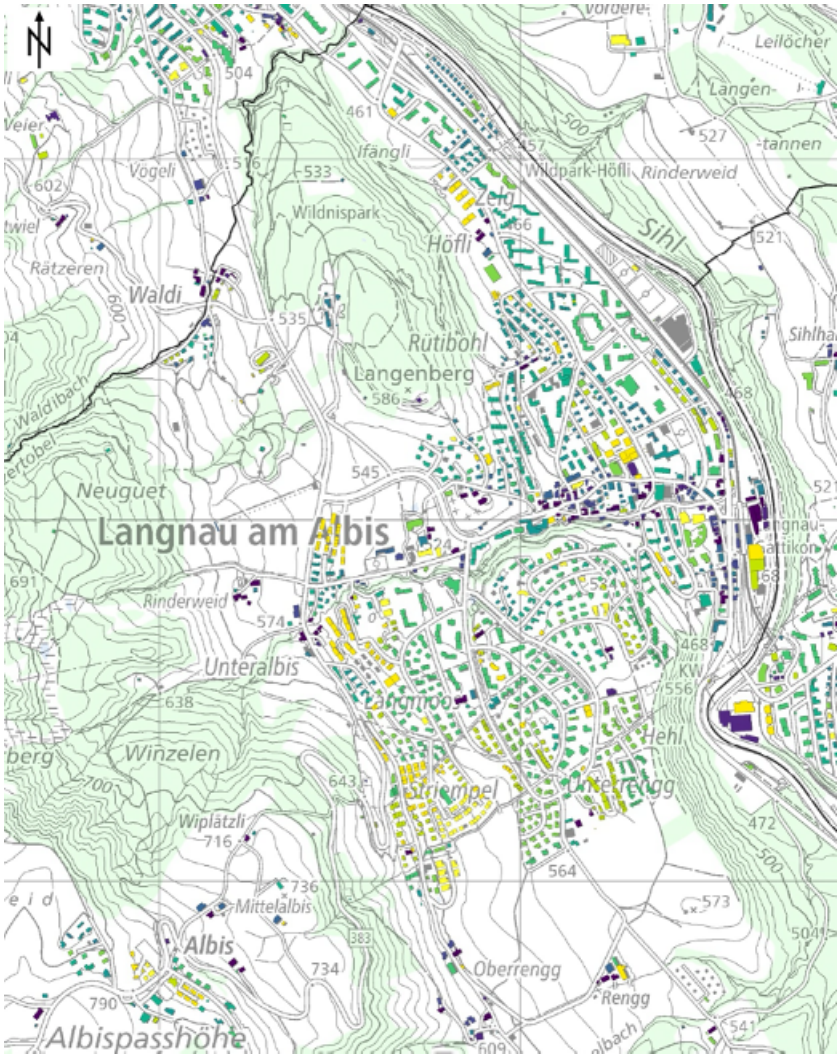
Quelle: BFS, Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS)

Gebäudealter

Das Gebäudealter erlaubt gewisse Rückschlüsse auf sich abzeichnende Erneuerungen im Siedlungsgebiet. Bei den zahlreichen Gebäuden, welche zwischen 1951 und 1990 erstellt wurden (grün dargestellt), steht eine erste oder bereits eine zweite Erneuerung an. Je nach Zustand der Bausubstanz sind auch Ersatzneubauten ein Thema.

Gebäudealter (Baujahr Gebäude)





Quelle: GIS ZH, 10.10.2025

3.7 Kapazitätsabschätzung Zonenplan

Einwohnerkapazität gemäss rechtskräftigem Zonenplan

Die Abschätzung der Einwohnerkapazität des Zonenplans stellt eine wesentliche Grundlage für kommunale Planungsaufgaben dar. Die Abschätzung basiert primär auf den vorhandenen Geschossflächenreserven gemäss kantonaler Statistik (Stand Ende 2024). Die detaillierte Berechnung findet sich im Anhang.

Einwohnerkapazität
gemäss rechtskräftigem Zonenplan
(Werte gerundet)

	Einwohner (E)
Einwohner überbaute Wohn- und Mischzonen (2024) (8'205 E minus 175 E ausserhalb Wohn- und Mischzonen)	8'030
Potenzial innerhalb überbauter Bauzonen	1'360
Potenzial in nicht überbauten Bauzonen	670
Fassungsvermögen rechtskräftiger Zonenplan	10'060
Fassungsvermögen total (inkl. Einwohner ausserhalb Wohn- und Mischzonen)	10'240

Berechnungsmethode

Die Berechnung geht in Anlehnung an die kantonale Berechnungsmethode davon aus, dass innerhalb der bereits überbauten Bauzonen bis 2040 20 % der heutigen Geschossflächenreserven genutzt werden. In den unüberbauten Bauzonen wird damit gerechnet, dass ein Ausbaugrad von 80 % erreicht wird. Die variablen Parameter Wohnanteil und Geschossflächenbedarf pro Einwohner werden für die bereits überbauten Bauzonen anhand der effektiven Einwohnerzahlen gemäss Gemeindestatistik geeicht. In den noch nicht überbauten Bauzonen wird mit einem Wohnflächenverbrauch von 50 m^2 pro Einwohner und in den Mischzonen mit einem Wohnanteil von 75 % gerechnet.

Ergebnisse

Die Kapazitätsabschätzung zeigt, dass in den bereits überbauten Gebieten bis 2040 ein Verdichtungspotenzial von rund 1'360 Einwohnern besteht. Die noch nicht überbauten Bauzonen bieten Platz für noch rund 670 Einwohner. Der rechtskräftige Zonenplan hat somit ein Fassungsvermögen von insgesamt rund 10'060 respektive 10'240 Einwohnern (inkl. Einwohner ausserhalb Wohn- und Mischzonen). Das zusätzliche Einwohnerpotenzial bis 2040 liegt bei rund 2'030 Personen.

4 ANPASSUNG BAUORDNUNG

4.1 Allgemeines

Erläuterung der wichtigsten Änderungen

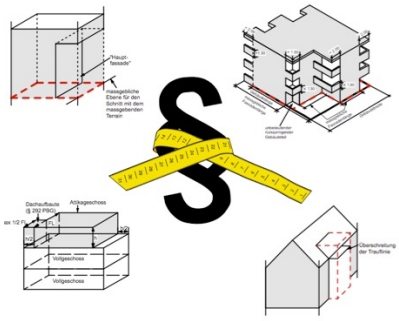
Im Folgenden werden die relevanten Änderungen der Bauordnung erläutert. Auf die Aufzählung untergeordneter oder redaktioneller Änderungen wird an dieser Stelle verzichtet. Ergänzend sind alle Änderungen der Bauordnung in der synoptischen Darstellung kurz kommentiert.

Kapitelstruktur

Das Kapitel gliedert sich nach der Reihenfolge der einzelnen Artikel der Bauordnung. Die Änderungen, welche aufgrund der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe IVHB in verschiedenen Artikeln erforderlich sind, werden in einem vorgelagerten Kapitel behandelt.

4.2 IVHB

Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)



Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist ein Vertrag zwischen den Kantonen mit dem Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen. Die Harmonisierung soll das Planungs- und Baurecht für die Bauwirtschaft und die Bevölkerung vereinfachen. Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat zwar nicht beigetreten, hat sich jedoch entschieden, die Harmonisierung mit einem autonomen Vollzug dennoch umzusetzen.

Dazu wurden neben dem Planungs- und Baugesetz (PBG; LS 700.1) auch die Allgemeine Bauverordnung (ABV; LS 700.2), die Bauverfahrensverordnung (BVV; LS 700.6) und die Besondere Bauverordnung II (BBV II; LS 700.22) den neuen Begriffen angepasst. Diese Gesetzesänderungen traten am 1. März 2017 auf kantonaler Ebene in Kraft. Die Änderungen werden in den einzelnen Gemeinden jedoch erst wirksam, wenn diese ihre Bau- und Zonenordnungen ebenfalls harmonisiert haben. Nach bisherigem Recht erlassene Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne bleiben gültig und müssen nicht angepasst werden.

Generelle Begriffsanpassungen

Folgende Begriffe ändern sich generell:

- Gebäudehöhe > Fassadenhöhe
- grösste Höhe > Gesamthöhe
- gewachsenes Terrain > massgebendes Terrain
- massgebliche Grundstücksfläche > anrechenbare Grundstücksfläche
- besondere Gebäude > Klein- und Anbauten
- unterirdische Gebäude > unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

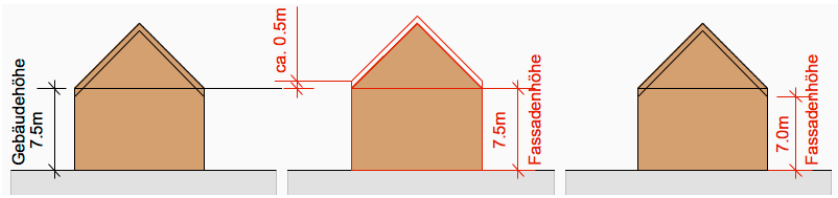
Fassadenhöhe

Der bisherige Begriff «Gebäudehöhe» wird gemäss IVHB durch den Begriff «Fassadenhöhe» in der traufseitigen Messweise ersetzt. Die Messweise wird zudem angepasst: Während die Gebäudehöhe von der jeweiligen Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche auf den darunterliegenden gewachsenen Boden gemessen wird, wird bei der Fassadenhöhe bis zur Oberkante der Dachkonstruktion gemessen.

Wenn das Mass der Höhe im Rahmen der Einführung der neuen Begriffe nicht angepasst wird, können Neubauten oder Ersatzbauten um das Mass der Dachkonstruktion (bis zu ca. 30–50 cm) höher werden.

Diese Erhöhung wird im Sinne der Verdichtung akzeptiert.

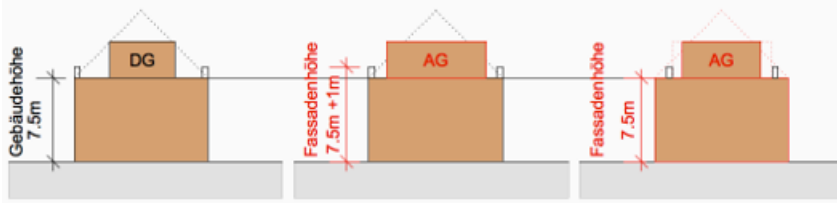
Beispiel Schrägdach



Fassadenhöhe bei Flachdachbauten

Bei der Gebäudehöhe von Flachdachbauten wurden Absturzsicherungen (Geländer), sofern es sich nicht um feste Mauern handelte, bisher nicht in die Messweise einbezogen. Beim neuen Begriff «Fassadenhöhe» muss nun jede Absturzsicherung/Brüstung in der Fassadenflucht in die Messung einbezogen werden.

Um wieder das gleiche Gebäude zuzulassen wie heute, muss die Fassadenhöhe um das Mass der Brüstung/Absturzsicherung (1 m) höher sein als bei Schrägdächern. Daher wird bei Flachdachbauten ein Fassadenhöhenzuschlag von 1 m vorgesehen, wenn die Brüstung in der Fassadenflucht erstellt wird. Wird die Brüstung gemäss § 278 Abs. 2 PBG (mindestens 1 m) zurückversetzt, wird der Zuschlag nicht gegeben. Der Fassadenhöhenzuschlag wird in den Wohnzonen und den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung aufgenommen. In den übrigen Zonen wird der Zuschlag nicht gewährt, weil entweder keine Fassadenhöhe definiert ist oder eine Schrägdachpflicht gilt.

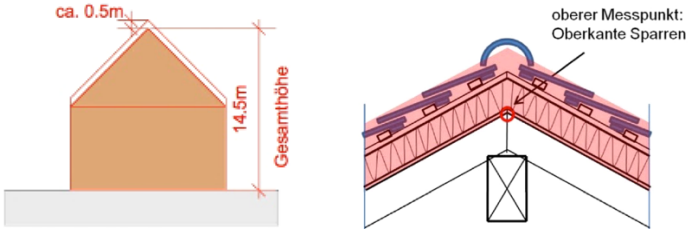


Gesamthöhe

Der Begriff der Gesamthöhe wurde bisher in § 58 PBG im Zusammenhang mit den Industrie- und Gewerbezonen verwendet. Im Sinne der Gesamthöhe wurde im PBG ausserdem der Begriff der «grössten Höhe» verwendet. Die neue Gesamthöhe kann als Summe aus der bisherigen Gebäudehöhe und der bisherigen Firsthöhe verstanden werden. Der Begriff der Firsthöhe entfällt.

Die Messweise für die Gesamthöhe verändert sich bis auf den oberen Messpunkt nicht. Auch bei der Gesamthöhe wird neu bis zur Oberkante der Dachkonstruktion gemessen. Der sichtbare Gebäudefirst

(oberster Punkt der Dacheindeckung) kann nach neuem Recht also um bis zu 50 cm höher werden als die Gesamthöhe dies ausweist.



Fassadenhöhe (giebelseitig oder mit Attika)

Die bisherige Messweise der Gesamthöhe entspricht der giebelseitigen Fassadenhöhe bei Schrägdächern bzw. der Fassadenhöhe mit Attika bei Flachdächern. Diese ist in § 280 PBG wie folgt definiert:

§ 280 PBG

> 1 *Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt.*
>
> 2 *Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um 3,3 m, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt.*

Schrägdachbauten

Die giebelseitige Fassadenhöhe bei Schrägdächern mit 45° entspricht der Fassadenhöhe (traufseitige Messweise) zuzüglich der bisherigen Firsthöhe bzw. derjenigen Höhe, die sich aufgrund der Dachschräge von 45° ergibt. Damit ist die Höhe abhängig von der Breite des Gebäudes und entspricht somit keiner festen Zahl.

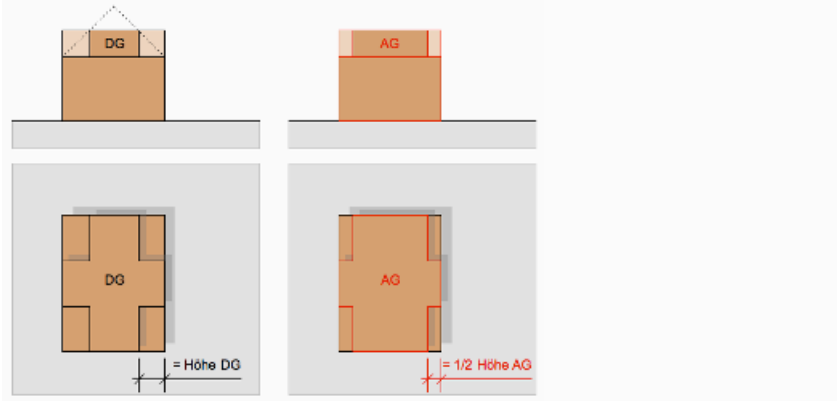
Flachdachbauten

Bei Flachdachbauten mit Attika entspricht die bisherige Gesamthöhe der Fassadenhöhe (traufseitige Messweise) zuzüglich der Geschosshöhe von 3.3 m.

Attikageschoss

Gemäss IVHB wird neu der Begriff «Attikageschoss» als Dachgeschoss bei Flachdachbauten verwendet. Der Begriff wurde bisher gemeinhin ebenfalls bereits verwendet, er war jedoch baurechtlich nicht definiert. Auch hier ergibt sich neben der Verwendung des neuen Begriffs eine Anpassung der Messweisen. Die Rücksprünge des Attikageschosses müssen nur noch ½ der Attikageschosshöhe betragen, was zu einer deutlich grösseren Geschossfläche führt (bisher ca. 65–70 % neu ca. 85 % des darunter liegenden Vollgeschosses). Diese Definition kann durch die Gemeinden nicht mehr verändert werden.

Ausdehnung Attikageschoss bisher (links) und neu (rechts)



Bisherige Regelung der Attikageschosse gemäss PBG (Rückversatz um das Mass der Attikageschosshöhe, Dachaufbauten auf einem Drittel der Fassadenlänge)



Zukünftige Regelung der Attikageschosse gemäss §§ 275 und 292 PBG, sofern die Bauordnung nichts anderes regelt (Rückversatz um das halbe Mass der Attikageschosshöhe, Dachaufbauten auf der Hälfte der Fassadenlänge)



Quelle: Visualisierung SKW

Dachaufbauten

Ohne anderslautende Anordnungen in der Bauordnung dürfen Dachaufbauten neu die Hälfte der Fassadenlänge einnehmen (§ 292 PBG). In Kombination mit der geänderten Definition von Attikageschossen gemäss § 275 Abs. 4 PBG (Rücksprung von ½ der Geschosshöhe) ist der Unterschied zu einem Vollgeschoss somit kaum mehr wahrnehmbar (siehe Abb. oben). Zur Belichtung der Dachgeschosse wären Dachaufbauten auf einem Drittel der Fassadenlänge in der Regel ausreichend.

Massgebendes Terrain
IVHB

Der bisherige Begriff «gewachsener Boden» wird durch den Begriff «massgebendes Terrain» ersetzt. Bei der Bestimmung wird neu immer auf das natürliche, ursprüngliche Terrain (die «grüne Wiese») abgestellt. Dies gilt auch bei Ersatzneubauten auf bereits bebauten Grundstücken, welche auf gestaltetem Terrain stehen.

Im Rahmen der PBG-Revision «Justierungen» soll jedoch § 253b PBG so geändert werden, dass grundsätzlich wieder die bisherige Messweise (gewachsener Boden) zur Anwendung kommt. Der Kantonsrat hat die Revision in erster Lesung behandelt. Die Inkraftsetzung dürfte im Verlaufe des Jahres 2026 erfolgen.

Anrechenbare Grundstücksfläche

Neu werden Waldabstandsflächen, auch wenn sie mehr als 15 m hinter der Waldabstandslinie liegen, angerechnet. Ebenfalls angerechnet werden neu offene Gewässer, die in der Bauzone liegen. Infolge dieser Änderungen kann sich die zulässige Ausnützung bei Grundstücken am Waldrand und bei solchen mit Gewässern erhöhen. Dies ist etwa bei Grundstücken entlang des Hehlwegs der Fall.

Gemäss der Praxis zu § 259 PBG in der bisherigen Fassung zählen Verkehrsflächen, die nicht auf übergeordneten Festlegungen beruhen, stets zur massgeblichen Grundfläche, unabhängig davon, ob sie nur der grundstückinternen Erschliessung dienen oder nicht. Neu ist für die Anrechenbarkeit nicht mehr massgeblich, ob eine Verkehrsfläche auf übergeordneten Festlegungen beruht oder nicht, sondern ob die Anlage der Feinerschliessung zuzurechnen ist oder es sich um eine Hauszufahrt handelt. Dies kann in Einzelfällen dazu führen, dass eine heute anrechenbare Verkehrsfläche (z.B. ein mittels Dienstbarkeit gesicherter Zufahrtsweg) neu nicht mehr angerechnet werden darf.

Baumassenziffer

Gemäss bisheriger Regelung der Baumassenziffer wurde der Witterungsbereich offener Gebäudeteile nicht an die Baumasse angerechnet. Als Witterungsbereich galt der äussere Teil des offenen Raumes bis zu einer Tiefe, die der halben Raumhöhe entsprach.

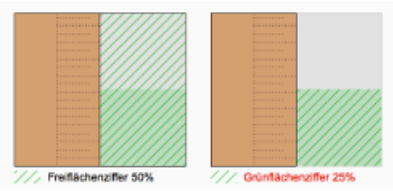
Gemäss neuer Regelung in § 258 Abs. 3 PBG werden offene Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse umgrenzt sind, nicht mehr angerechnet.

Räume, die als öffentliche Verkehrsflächen genutzt werden, fielen gemäss bisheriger Regelung in § 258 Abs. 2 PBG bei der Berechnung der Baumassenziffer ausser Ansatz. Neu sind solche Flächen anrechenbar, wenn es sich nicht um offene Gebäudeteile gemäss § 258 Abs. 3 PBG handelt.

Eine weitere Änderung betrifft der Umgang mit verglasten Balkonen, Veranden und Loggien sowie Wintergärten und Windfänge, die dem Energiesparen dienen. Was dem Energiesparen dient, ist in §§ 11f der kantonalen Wärmedämmvorschriften erläutert (siehe auch Merkblatt «Wintergarten aus rechtlicher Sicht im Kanton ZH» unter www.zh.ch/en-env). Nach § 13 ABV gilt für solche Räume neu eine zusätzliche Baumassenziffer von 20 % der zonengemässen Grundziffer. Dies bedeutet indirekt eine Erhöhung der möglichen Baumasse. Eine Reduktion der Baumassenziffer ist jedoch nicht opportun.

Insgesamt sind diese Änderungen im Falle von Langnau am Albis von untergeordneter Bedeutung, weshalb die bisherigen Baumassenziffern grundsätzlich beibehalten werden.

Grünflächenziffer



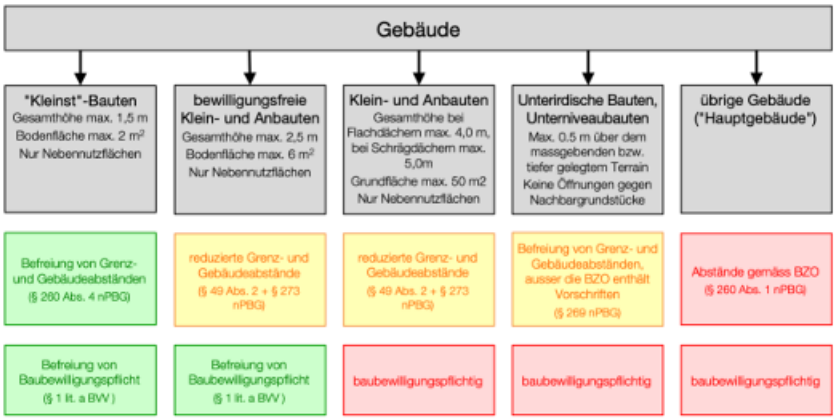
Der bisherige Begriff «Freiflächenziffer» wird ersetzt durch «Grünflächenziffer». Bei der Grünflächenziffer werden im Unterschied zur Freiflächenziffer versiegelte Flächen nicht angerechnet. Die anrechenbare Grünfläche umfasst Grundstücksteile, die natürlich oder bepflanzt und nicht als Abstellfläche dienen.

Um ein Mindestmass an begrünten Flächen zu erhalten (z.B. für die Durchgrünung in Wohnzonen) soll eine Grünflächenziffer eingeführt werden (siehe Kapitel 4.10). Zur anrechenbaren Grünfläche zählen auch ökologisch wertvolle Steingärten mit minimaler Bepflanzung, nicht aber Schottergärten, welche oft mit Anti-Unkrautvliesen oder -folien versehen werden.

Hauptgebäude

Die IVHB definiert Kleinbauten (Ziff. 2.2) und Anbauten (Ziff. 2.3), aber keine Hauptbauten bzw. Hauptgebäude. Der Begriff «Hauptgebäude» ergibt sich indirekt aus den Begriffen der IVHB: Hauptgebäude sind Gebäude, die weder eine Kleinbaute noch eine Anbaute darstellen. Zur klaren Abgrenzung gegenüber den weiteren Gebäudetypen Kleinbauten und Anbauten und zur besseren Verständlichkeit wird der Begriff in der neuen Bauordnung weiterhin verwendet. Ein Widerspruch zu den Begriffen der IVHB ist nicht erkennbar. Überdies wird der Begriff «Hauptgebäude» auch im PBG verwendet (§ 287 lit. c PBG).

Systematik der Gebäudetypen gemäss IVHB und PBG bzw. BVV



Quelle: SKW

Klein- und Anbauten

Der Begriff «Klein- und Anbauten» ersetzt den bisher verwendeten Begriff «besondere Gebäude». Neu dürfen Kleinbauten und Anbauten eine Grundfläche von 50 m^2 nicht überschreiten. Bisher galt für besondere Gebäude keine Flächenbeschränkung. Klein- und Anbauten, welche die Grundfläche von 50 m^2 überschreiten, gelten baurechtlich als «Hauptgebäude».

Vorspringende Gebäudeteile



Vorspringende Gebäudeteile sind neu auf der Hälfte der Fassadenlänge zulässig und dürfen bis auf das Terrain reichen. Bisher waren «einzelne Vorsprünge» auf höchstens einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge erlaubt, wenn es sich um Erker, Balkone und dergleichen handelte (siehe Abbildung links).

4.3 Zonenordnung

Zonenplan, Kernzonenplan, Ergänzungspläne
Ziffer 1.2

Die genaue Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan 1:5000 massgebend. Für die Kernzonen, die Quartiererhaltungszone Langenberg, die Waldabstandslinien und den Aussichtsschutz gelten die jeweiligen Ergänzungspläne. Die Gewässerabstandslinien werden in der gesamten Gemeinde aufgehoben, weil diese mit der Einführung der Gewässerräume obsolet geworden sind. Die Pläne sind auch im ÖREB-Kataster ersichtlich (www.maps.zh.ch). Rechtlich verbindlich sind aber nach wie vor die genehmigten Papierpläne. Im Zusammenhang mit der differenzierten Regelung privater Fahrzeugabstellplätze wird ein neuer Plan Reduktionsgebiete Motorfahrzeugabstellplätze erlassen.

4.4 Kernzonen

Um- und Ersatzbauten
Ziffer 2.1.1 (bisher Ziffer 2.2.1)

Im Sinne der kantonsweiten Harmonisierung und der Vereinfachung für die Baubranche werden die bisher schwarz bezeichneten Gebäude entsprechend der kantonalen Musterlegende neu «rot» bezeichnet.

Mehrere rot bezeichnete Gebäude liegen im Gewässerraum des Dorfbachs. Im Falle eines Ersatzbaus muss im Rahmen einer Interessenabwägung geprüft werden können, ob die Bauten nicht weiter vom Gewässer entfernt erstellt werden müssen, um die Gewässerfunktionen (Hochwasserschutz, Zugänglichkeit zum Gewässer zu Unterhaltszwecken, natürliche Funktionen, Gewässernutzung) innerhalb des Uferstreifens bzw. Gewässerraums dauerhaft zu verbessern bzw. sicherzustellen. Die bisherige Bestimmung berücksichtigt diese Anforderung noch nicht. Ziffer 2.1.1 Abs. 2 der Bauordnung (BO) wird daher gemäss der kantonalen Musterbestimmung angepasst. Neu können Abweichungen bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies als Ergebnis einer Interessenabwägung mit weiteren öffentlichen Interessen geboten ist. Bisher waren Abweichungen nur im Interesse der Hygiene, der Verkehrssicherheit und des Ortsbildschutzes möglich.

Grundmasse für Neubauten
Ziffer 2.1.2



In der Kernzone ist bis anhin ein grosser Grundabstand von 10 m einzuhalten. Gemäss Ziffer 11.3.1 der alten Bauordnung wird dieser in der Regel gegenüber der gegen Süden orientierten grösseren Gebäudeseite gemessen. Gegenüber den übrigen Gebäudeseiten gilt der kleine Grundabstand von 5 m. Diese Vorgabe wird als zu einschränkend beurteilt. Der grosse Grundabstand dient insbesondere einer grosszügigen Besonnung. Eine solche ist aber in der Kernzone nicht unbedingt erforderlich. Dank der zentralen Lage weist die Kernzone andere Vorzüge auf, welche die kleinen Grundabstände aufwiegen.

Ein gutes Beispiel dafür ist der Neubau Vordere Grundstrasse 3a, welcher gegen Norden und Westen den kleinen Grundabstand und

gegen Süden dank eines Näherbaurechts einen Abstand von 3.5 m einhält (siehe Abbildung links). Gegenüber der Strasse ist der Abstand von 7 m durch die geltende Verkehrsbaulinie vorgegeben.

Stellung und Bauweise
Ziffer 2.1.3

Siehe Kapitel 7.1.

Dachgestaltung Kernzone I
Ziffer 2.2.1

Die zulässige Gesamtbreite von Dachaufbauten wird neu auf einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge festgelegt (bisher ein Viertel). Damit können Dachgeschosse besser genutzt werden, was im Sinne der Innenentwicklung ist.

4.5 Zentrumszonen

Erläuterungen in Kapiteln 6.4 und 6.5

Die Erläuterungen zu den Bestimmungen der Zentrumszonen und zum Ergänzungsplan finden sich in den Kapiteln 6.4 und 6.5.

4.6 Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung

Nutzweise
Ziffer 5.5

Die bisherige Definition von stark störenden Betrieben ist in der Wohnzone sachfremd und darüber hinaus unvollständig. Entscheidend sind meist die vom Betrieb oder von der Anlage verursachten Lärmimmissionen. Es muss in der Regel im Einzelfall beurteilt werden, ob der Betrieb nicht, mässig oder stark störend ist. Auf der nachfolgenden Webseite gibt es diesbezüglich eine hilfreiche Liste mit Nutzungen zu den verschiedenen Störgraden. Zudem gibt es eine umfangreiche Rechtsprechung zu diesem Thema. Die Bestimmung wird daher gestrichen.

https://www.zh.ch/de/umwelt-tiere/laerm-schall/planen-bauen-laerm/laermschutz-nutzungsplanung.html

Nachverdichtung von Einfamilienhausquartieren

Der Anteil der Einfamilienhäuser an den Wohngebäuden beträgt in der Gemeinde hohe 68 Prozent. 27 Prozent dieser Einfamilienhäuser werden ausschliesslich von über 65-Jährigen bewohnt. In diesen Einfamilienhäusern liegt der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch bei 93 m^2 pro Person.

Grosses Innenentwicklungspotenzial

Entsprechend bieten diese Einfamilienhausquartiere ein grosses Potenzial zur Innenentwicklung. Um dem verfassungsmässigen Auftrag der haushälterischen Bodennutzung nachzukommen (vgl. Art. 75 BV), sind Anreize zur Erhöhung der Nutzungsdichte respektive zur Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten zu prüfen. Eine bauliche Verdichtung, die nur zu einer Vergrösserung bestehender Wohnungen bzw. zur Erhöhung der Wohnfläche pro Person führt, soll dagegen nicht gefördert werden.

Neben der haushälterischen Bodennutzung sprechen auch eine verbesserte soziale Durchmischung sowie die effizientere Nutzung bestehender kommunaler Infrastrukturen und damit auch finanzielle Gründe für die Innenentwicklung von Einfamilienhausquartieren.

GIS-Analyse zur Eruierung der Eignungsgebiete

Im Rahmen einer einfachen GIS-Analyse wurden die Kriterien Einfamilienhausanteil und Ausbaugrad untersucht (siehe Anhang). Es zeigte sich, dass vorwiegend in den Wohnzonen W/1.5 und W/1.7 der Einfamilienhausanteil besonders hoch und der Ausbaugrad besonders niedrig ist. Gleichzeitig ist die Nutzungsdichte sehr tief.

Anreiz für zusätzliche Wohneinheiten in W/1.5 und W/1.7

In diesen beiden Zonen sollte daher gemäss ursprünglichem Entwurf ein Anreiz geschaffen werden, um zusätzliche Wohneinheiten zu realisieren, sei dies als Einliegerwohnung, Doppel-Einfamilienhaus oder Mehrfamilienhaus. Konkret sah die Bestimmung vor, auf überbaut geltenden Parzellen einen Nutzungsbonus von 10 % zu gewähren, sofern gegenüber dem Bestand mindestens eine zusätzliche Wohneinheit realisiert wird.

Verzicht auf neue Bestimmung

Das ARE hat im Rahmen der kantonalen Vorprüfung die vorgeschlagene Bestimmung grundsätzlich begrüsst. Diese sei aber nicht genehmigungsfähig, da das PBG eine solch differenzierte Ausnützungsregelung in Abhängigkeit von neuen Wohneinheiten nicht zulasse. Auf die neue Bestimmung muss daher verzichtet werden, was der Gemeinderat bedauert.

Höhenzuschlag Fassadenhöhe
Ziffer 6.2

In der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung gilt eine Fassadenhöhe von 10.5 (WG/3.0) respektive 14.5 m (WG/4.5). Da Brüstungen und Geländer von Attikageschossen neu in die Messung der Fassadenhöhe einbezogen werden, wenn sie nicht um mindestens 1 m gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt werden, wird dafür ein Fassadenhöhenzuschlag von 1.0 m gewährt.

Die Masse der Fassadenhöhe von 10.5 m in der WG/3.0 und 14.5 m in der WG/4.5 gehen von einer Bruttogeschosshöhe von 3.0 m und von zusätzlich 1.5 m für die Erhebung des Erdgeschosses aus. Für ein Erdgeschoss mit Gewerbenutzung wird aber in der Regel eine Bruttogeschosshöhe von mindestens 4 m beansprucht. Vor diesem Hintergrund sind die Masse von 10.5 m respektive 14.5 m bei Gebäuden mit Gewerbenutzungen zu knapp. Um überhohe Erdgeschosse nicht zu benachteiligen und gewerbliche Nutzungen zu ermöglichen, wird auch für Erdgeschosse mit einer Bruttogeschosshöhe von mindestens 4.0 m ein Höhenzuschlag von 1.0 m gewährt. Der Zuschlag gilt unabhängig der Erdgeschossnutzung, zumal aufgrund der geltenden Baumassenziffer keine Anreize für die Ausbildung von überhohen Erdgeschossen bestehen.

Gestaltungsplanpflicht
Ziffer 6.7

Die Gestaltungsplanpflicht wird auf das Spinnerei-Areal reduziert. Die Zielvorgaben bleiben im Übrigen unverändert. Erläuterungen dazu siehe Kapitel 5.1.

4.7 Erholungszonen

Grundmasse für Hauptgebäude
Ziffer 9.1

In der Erholungszone ES im Gebiet Sihlmatten gilt heute eine Gebäudehöhe von 9 m und eine Firsthöhe von 7 m, was voluminöse Gebäude mit Schrägdächern von bis zu 16 m Gesamthöhe erlaubt. Heute befinden sich das Lokal des Fussballclubs Langnau am Albis und ein Gärtnereibetrieb in der Erholungszone. Anstelle der bisherigen Höhenmasse wird analog zur angrenzenden Gewerbezone I neu eine Gesamthöhe von 11 m eingeführt. Diese ermöglicht einen genügend grossen Spielraum für verschiedenste Nutzungen, unter anderem auch für eine Tennishalle oder Kletterhalle.

4.8 Besondere Institute

Bezahlbarer Wohnraum
Problematik und Ausgangslage

Die Bodenpreise haben in der Gemeinde wie fast überall im Kanton Zürich in den letzten Jahren stark zugenommen (siehe Kapitel 3.6). Der Anteil an gemeinnützigen Wohnungen stagniert respektive ist seit 2016 leicht rückläufig (8.9 % im Jahr 2023). Die Suche nach bezahlbarem Wohnraum in der Gemeinde kann daher schwierig sein. Im Zusammenhang mit der Erneuerung der Gartensiedlung Langenberg (Vita-Siedlung) war diese Problematik auch in den Medien präsent. Vor diesem Hintergrund ist der Erhalt und der Bau von bezahlbarem Wohnraum (Mietwohnungen) gestützt auf den kommunalen Richtplan (vgl. Kapitel 2.4) ein wichtiges Thema.

Möglichkeit zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum nach § 49b PBG

Preisgünstiger Wohnraum kann gestützt auf § 49b Abs. 1 PBG in der BZO nur durch die Festlegung von Mindestanteilen bei Zonenänderungen, Sonderbauvorschriften oder Gestaltungsplänen, welche zu erhöhten Ausnützungsmöglichkeiten führen, gefördert werden. Erfahrungen zeigen, dass damit kein substanzieller Beitrag zur Erstellung von preisgünstigem Wohnraum erreicht werden kann. Der Grund dafür liegt insbesondere darin, dass sich die Mindestanteile an preisgünstigem Wohnraum auf einen Teil der Mehrausnützung beschränken müssen. Dies illustriert folgendes Beispiel zu den ursprünglich geplanten Sonderbauvorschriften zur Förderung des preisgünstigen Wohnraums. Diese sahen eine Erhöhung der zonengemässen Baumassenziffer um einen Fünftel vor, wenn mindestens die Hälfte davon für preisgünstigen Wohnraum vorbehalten war: In der Wohnzone W/3.0 wäre mit den Sonderbauvorschriften eine Baumassenziffer von 3.6 m^3/m^2 möglich (Bonus von 0.6 m^3/m^2). Für preisgünstigen Wohnraum müsste somit lediglich 0.3 m^3/m^2 realisiert werden, was auf einem Grundstück von 3000 m^2 Grösse einer Geschossfläche von ca. 270 m^2 (0.3 m^3/m^2 * 3000 m^2 ÷ 3 m * 0.9) oder ca. drei 3-Zimmer-Wohnungen entsprechen würde. In absoluten Zahlen wäre der Beitrag zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum daher sehr bescheiden.

Zur Umsetzung des preisgünstigen Wohnraums nach § 49b PBG müsste eine Vollzugsverordnung erlassen werden, welche unter an-

derem eine Mindestbelegung, Einkommenslimiten und die entsprechenden Kontrollen regelt. Es stellt sich daher die Frage, ob der Aufwand auf Seite Behörden und Vermieterschaft mit dem Ertrag (Anzahl preisgünstiger Wohnungen) in einem vernünftigen Verhältnis stehen würde.

Weitere Möglichkeiten für mehr bezahlbaren Wohnraum

Neben der Möglichkeit von § 49b PBG gibt es für die Gemeinde einige weitere Möglichkeiten, preisgünstigen Wohnraum zu erhalten und zu fördern, welche deutlich wirksamer sind. Zu nennen sind insbesondere eine aktive Bodenpolitik, Beratung von und Verhandlung mit Grundeigentümern sowie die Förderung des Weiterbauens im Bestand bei Erhalt von Altbauten. Gerade letztgenannter Punkt bietet ein grosses Potenzial, da bezahlbarer Wohnraum sehr oft durch Abriss und Neubau verschwindet. Aufstockungen oder Anbauten werden demgegenüber aus finanziellen Gründen sehr selten gemacht (vgl. Lutz, Kauer, und Kaufmann. 2023 Mehr Wohnraum für Alle? ETH-Studie). Mit der Förderung des Weiterbauens im Bestand bei gleichzeitigem Erhalt von Bestandsbauten kann daher indirekt ein Beitrag zum Erhalt von bezahlbarem Wohnraum geleistet werden. Der Erhalt von Bestandsbauten bringt darüber hinaus weitere Vorteile mit sich, wie zum Beispiel der Erhalt von grauer Energie, der Erhalt des gewohnten Umfelds und der Umgebung sowie bei Aufstockungen der Erhalt von bestehenden Grünräumen und die Schonung des Baumbestands. Aus all diesen Gründen wird dieser Ansatz weiterverfolgt. Auf die ursprünglich geplanten Sonderbauvorschriften zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum soll dagegen verzichtet werden. Damit fällt auch die unerwünschte Konkurrenzierung der zwei Sonderbauvorschriften weg.

Weiterbauen im Bestand bei Erhalt von Bestandsbauten

In Bestandsgebäuden ist sehr viel graue Energie gebunden. Als graue Energie wird die Energie bezeichnet, die notwendig ist, um Gebäude zu errichten. Sie umfasst die Energie zum Gewinnen von Materialien, zum Herstellen und Verarbeiten von Bauteilen, zum Transport von Maschinen und Materialien zur Baustelle, zum Einbau von Bauteilen sowie zur Entsorgung. Beim Abriss von Gebäuden geht diese graue Energie verloren. Auch wenn Ersatzneubauten in der Regel viel weniger Energie im Betrieb benötigen als Altbauten, so ist die Klimabilanz unter dem Strich viel schlechter durch den Verlust der grauen Energie, da der Anteil der Treibhausgasäquivalente für den Betrieb nur ca. 20 Prozent ausmacht. Die restlichen 80 Prozent fallen bei der Erstellung und Entsorgung an. Gleichzeitig besteht aber das Problem, dass sich die Sanierung, Instandsetzung und Aufstockung von Bestandsbauten im Vergleich zu Ersatzneubauten in finanzieller Hinsicht für die Bauherrschaften oftmals nicht lohnen. Aus diesen Gründen soll die Weiterentwicklung im Bestand bei gleichzeitigem Erhalt von Bestandsbauten mittels Sonderbauvorschriften gefördert werden.

Rechtliche Grundlagen von Sonderbauvorschriften

Sonderbauvorschriften ermöglichen und erleichtern die freiere Überbauung bestimmter geeigneter Gebiete nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen. Sie bewirken keinen Zwang, nach ihnen zu bauen (siehe auch §§ 79–82 PBG).

Herleitung Eignungsgebiete

Damit in Gebieten Sonderbauvorschriften zielführend ausgeschieden werden können, müssen einige Kriterien erfüllt sein. Sind diese nicht erfüllt, ist eine Entwicklung in die gewünschte Richtung trotz den Anreizen unwahrscheinlich, weil die Anreize zu klein respektive die hemmenden Faktoren wie die Eigentumsverhältnisse zu gross sind. Folgende Kriterien sollen die Eignungsgebiete erfüllen:

- Mehrheitlich Mehrfamilienhäuser
- Niedriger Stockwerkeigentumsanteil
- Keine hohen denkmalschützerischen Hürden
- Ortsbaulich kohärente Abgrenzung

Zur Eruierung der Gebiete wurde basierend auf den Daten des kantonalen GIS-Browsers respektive des eidgenössischen Gebäude- und Wohnungsregisters eine Quartieranalyse durchgeführt. Daraus resultierten Potenzialgebiete erster, zweiter und dritter Priorität (siehe Abbildungen unten). Die Eignungsgebiete wurden anschliessend einzeln überprüft. Folgende Gebiete sind nicht für Sonderbauvorschriften geeignet und wurden daher ausgeklammert:

- Gebiete innerhalb der Quartiererhaltungszone Q/3.3 (Vita-Siedlung). Es besteht ein Ergänzungsplan und die Projektierung für die Erneuerung des Quartiers ist bereits weit fortgeschritten.
- Gebiet zwischen Sihltalstrasse und Bahnlinie nördlich des Bahnhofs Langnau-Gattikon. Das Gebiet liegt in der WG/4.5 und ist mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen sind im Zusammenhang mit der Zentrumsentwicklung rund um den Bahnhof zu regeln.
- Gebiet Wolfgrabenstrasse 4a/4b. Es handelt sich um zwei Mehrfamilienhäuser mit Baujahr 2019. Eine Nachverdichtung ist nicht erwünscht.
- Gebiet Höflistrasse-Mettlenstrasse-Im Grund. Das Gebiet ist kleinteilig parzelliert und mit Ein- und Mehrfamilienhäusern heterogen überbaut. Sonderbauvorschriften wären nicht zweckmässig.
- Gebiet Rütibohlstrasse-Josackerweg. Das in der Kernzone I und II liegende Gebiet weist eine heterogene Struktur auf. Sonderbauvorschriften wären nicht zweckmässig.
- Generell Gebiete innerhalb der Kernzonen I und II, weil aufgrund der fehlenden Dichteziffer (Baumassenziffer) kein Nutzungsbonus gewährt werden kann.

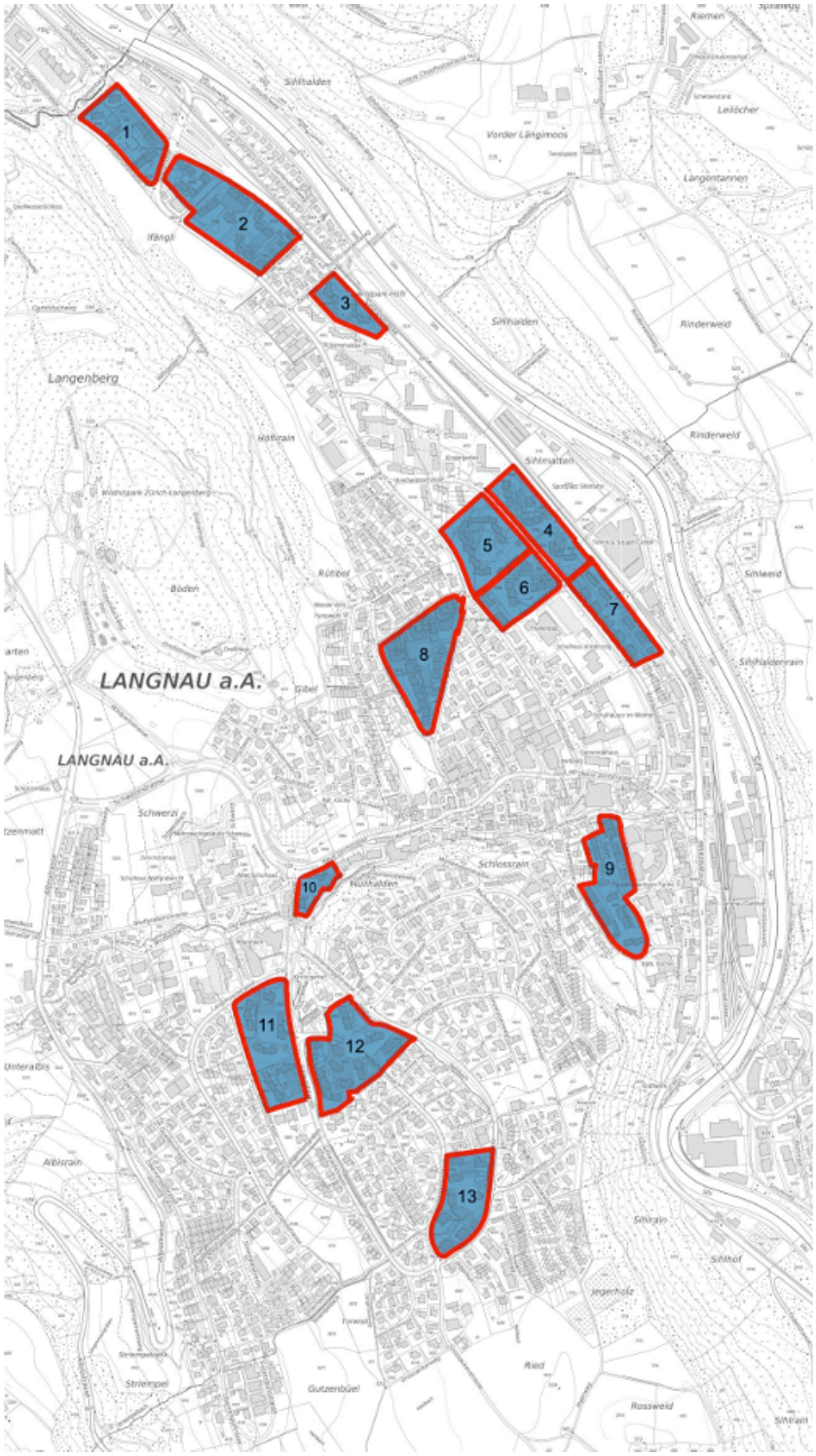


Geltungsbereiche der Sonderbauvorschriften

Im Zuge der vertieften Prüfung der Gebietsabgrenzung zeigte sich, dass einzelne Gebiete aufgrund ihrer Eignung zu erweitern (Gebiet 10) respektive zu verkleinern waren (Gebiete 10, 11, 12 und 13). Es resultieren somit die Geltungsbereiche gemäss folgender Abbildung.

Die Gebiete befinden sich in den Wohnzonen W/2.5 und W/3.0 sowie der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG/3.0. Dabei fällt auf, dass es sich oftmals um Arealbebauungen aus den 1960er und 1970er Jahren (siehe auch Anhang). Diese sind in der Regel geprägt durch Zeilen- und Punktbauten mit unterschiedlicher Geschossigkeit, Flachdächern ohne Attikageschossen, orthogonaler Ausrichtung und grosszügigen Freiräumen mit Baumbestand. In viele Gebieten überschreiten die Bestandsbauten die Höhenmasse der Grundordnung. Bei vielen Bauten dürfte sich in den nächsten Jahren die Frage stellen, ob die Gebäude saniert oder durch Abbruch und Neubau ersetzt werden sollen. Der Zeitpunkt für die Einführung der Sonderbauvorschriften scheint damit günstig.

Übersicht Geltungsbereiche



Sonderbauvorschriften zur nachhaltigen Siedlungserneuerung und zum Erhalt von kostengünstigem Wohnraum
Ziffer 12.4

Mit der Bezeichnung «Sonderbauvorschriften zur nachhaltigen Siedlungserneuerung und zum Erhalt von kostengünstigem Wohnraum» wird der erwähnte Nebeneffekt bezüglich des preisgünstigen Wohnraums zum Ausdruck gebracht (siehe oben). Da der Begriff «preisgünstiger Wohnraum» bereits durch § 49b PBG besetzt und damit rechtlich definiert ist, wird von kostengünstigem Wohnraum gesprochen.

Erleichterungen (Abs. 2)

Gemäss den Bestimmungen in Ziffer 12.4 Abs. 2 können folgende Erleichterungen beansprucht werden:

- Ein zusätzliches Vollgeschoss auf Bestandsgebäuden unabhängig der zonengemässen Fassadenhöhe, wobei maximal sieben Vollgeschosse zulässig sind
- Erhöhung der zulässigen traufseitigen Fassadenhöhe (Grundmass) um max. 3.3 m bei Ersatzneubauten und Neubauten, sofern das oberste Geschoss als Vollgeschoss ausgebildet ist.
- Erhöhung der zonengemässen Baumassenziffer um einen Fünftel
- Es ist kein Mehrhöhenzuschlag zu beachten.

Grundsätzlich soll möglichst viel Bausubstanz des Bestandsgebäudes erhalten bleiben. Wenn jedoch beispielsweise Nasszellen oder andere Zimmer an die zeitgemässen Bedürfnisse angepasst werden müssen, können Anpassungen der Grundrissstruktur notwendig sein. In diesen Fällen muss jedoch die primäre Tragstruktur zwingend erhalten bleiben, damit das Gebäude weiterhin als Bestandsgebäude gilt. Als Bestandsgebäude gelten darüber hinaus nur Gebäude, die vor 1990 bewilligt worden sind und damit mindestens 25 Jahre alt sind (Abs. 3).

Voraussetzungen (Abs. 4)

Die Erleichterungen sind als Anreizsystem aufgebaut. Darum stehen den eingeräumten Erleichterungen erhöhte Anforderungen gegenüber. Wird von den Sonderbauvorschriften Gebrauch gemacht, sind folgende Bedingungen zu erfüllen (Abs. 4):

- Die Quartierstruktur ist durch Beachtung und Weiterentwicklung der einheitlichen Gestaltungsgrundsätze nach Abs. 5 zu stärken.
- Mindestens 70 % des Bauvolumens muss in Bestandsgebäuden und in Aufstockungen realisiert werden. Gemeint ist das Bauvolumen über dem massgebenden Terrain. Neubauten sind zulässig, dürfen aber maximal 30 % des Bauvolumens umfassen.
- Der Hochwasserschutz ist mit geeigneten Massnahmen sicherzustellen.

Einheitliche Gestaltungsgrundsätze (Abs. 5)

Die einheitlichen Gestaltungsgrundsätze orientieren sich an den bestehenden Qualitäten der Gebiete, in denen die Sonderbauvorschriften zur Anwendung kommen können. Sie umfassen die folgenden Punkte:

a) Der jeweilige Gebietscharakter mit seinen Bauten und Freiräumen sowie die Grundstruktur der Gebäudeausrichtung sind zu erhalten.
b) Die baulichen Erweiterungen und Ergänzungsbauten sind architektonisch gut zu gestalten und rücksichtsvoll in das bauliche Umfeld einzuordnen, sodass eine gute Gesamtwirkung mit den bestehenden Gebäuden und der Nachbarschaft erzielt wird.
c) Der architektonische Ausdruck der Gebäude ist zu wahren (kubische Erscheinung, Fassadengliederung, Dachformen, Materialien und Farben).
d) Es ist eine grosszügige Durchgrünung zu erhalten. Der Baumbestand ist zu schonen oder durch Neupflanzungen zu ergänzen.

e) Allfällig erforderliche Lärmschutzmassnahmen sind siedlungsverträglich und ansprechend zu gestalten

Kumulierung des Nutzungsbonus (Abs. 6)

Eine Kumulierung des Nutzungsbonus mit den Bestimmungen der Arealüberbauung und mit Gestaltungsplänen, welche die bauliche Dichte der Regelbauweise überschreiten, ist nicht zulässig (Abs. 6).

Exemplarische Prüfung anhand Volumenstudie

Die Zweckmässigkeit und Angemessenheit der Bestimmungen wurden mittels Volumenstudie für die Gebiete 1 (W/2.5) und 5 (W/3.0) exemplarisch überprüft. Dabei wurde neben den vorgesehenen Bestimmungen auch eine Variante geprüft, welche eine um 30 Prozent erhöhte Baumassenziffer und Aufstockungen um bis zu zwei Vollgeschosse vorsah. Dabei zeigte sich, dass damit die Quartierverträglichkeit gegenüber den benachbarten Bauten nicht mehr überall gewährleistet werden kann, weshalb diese Variante verworfen wurde.

Prüfung Gebiet 5 (W/3.0)
Ist-Situation



Variante gemäss Entwurf Bauordnung:
Aufstockung Bestandsbauten um ein Vollgeschoss, zwei viergeschossige Neubauten
Baumassenziffer 3.5 m3/m2 (+17%)



Verworfene Variante: Aufstockung Bestandsbauten um zwei Vollgeschosse, zwei fünfgeschossige Neubauten
Baumassenziffer 3.90 m3/m2 (+30%)



Prüfung Gebiet 1 (W/2.5)
Ist-Situation



Variante gemäss Entwurf Bauordnung:
Aufstockung Bestandsbauten um ein Vollgeschoss, zwei dreigeschossige Neubauten
Baumassenziffer 2.88 m3/m2 (+15%)



Verworfene Variante: Aufstockung Bestandsbauten um zwei Vollgeschosse, zwei dreigeschossige Neubauten
Baumassenziffer 3.25 m3/m2 (+30%)



Beispiel Erneuerung Siedlung Hirschwiese in Zürich

Ein gutes Beispiel für die beabsichtigte Wirkung der Sonderbauvorschriften ist die Erneuerung der Siedlung Hirschwiese in Zürich. Das Siegerprojekt des zweistufigen Wettbewerbs sieht neben einigen Neubauten ein hohes Mass an Bestandserhalt vor. Durch gezielte An- und Aufbauten sowie eine energetische Sanierung werden die Bestandsgebäude sinnvoll erweitert. Dadurch werden bedeutende Einsparungen an grauer Energie und Treibhausgasemissionen erreicht.

Siegerprojekt Erneuerung Siedlung Hirschwiese, Zürich (Bestandsbauten (schwarz) mit neuem Vorbau (rot), Neubauten in Blau)



Quelle: ARGE PASTAMISTA

Wird nach den Sonderbauvorschriften mit den jeweiligen erhöhten Baumassenziffern gebaut, verbleiben genügend grosse Umgebungsflächen, auf welcher die geplante Grünflächenziffer gut erreicht werden kann (vgl. Tabelle unten).

Vergleich der Baumassenziffern (BMZ) nach Regelbauweise und nach Sonderbauvorschriften mit Umrechnung auf die Gebäudegrundfläche in Prozent der Grundstücksfläche. Die jeweilige Grünflächenziffer kann gut erreicht werden.

	W/2.5	W/3.0 und WG/3.0
BMZ Regelbauweise	2.5 m^3/m^2	3.0 m^3/m^2
BMZ Sonderbauvorschriften	3.0 m^3/m^2	3.6 m^3/m^2
Fassadenhöhe giebelseitig mit Attikageschoss	10.8 m	13.8 m
Gebäudegrundfläche in Prozent der Grundstücksfläche	ca. 28 %	ca. 26 %
Grünflächenziffer	40 %	40 bzw. 30 %

4.9 Ergänzende Bauvorschriften

Nichtbeheizte Vorbauten
Ziffer 11.2

Die geltende Bestimmung ist bereits übergeordnet in § 13 Abs. 2 ABV geregelt und wird deshalb aufgehoben. Für verglaste Balkone, Veranden und Loggien sowie Wintergärten und Windfänge ohne heiztechnische Installationen gilt seit 2017 eine zusätzliche Baumassenziffer von 20 % der zonengemässen Grundziffer.

Abstellplätze für Personenwagen
Ziffer 13.6

Für Wohnbauten gilt heute eine einheitliche Parkierungsregelung über das gesamte Gemeindegebiet hinweg. So spielt es für die erfor-

derliche Anzahl Parkplätze beispielsweise keine Rolle, ob das Bauvorhaben direkt neben dem Bahnhof oder fernab der nächsten Bushaltestelle liegt.

Viele Gebiete in der Gemeinde sind gut bis sehr gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossen. So erstaunt es auch nicht, dass es bereits heute einige Haushalte ohne Autobesitz gibt. Der Gemeinderat möchte dieser Entwicklung Rechnung tragen und eine umweltverträgliche Mobilität fördern. Das Vorhaben stützt sich mitunter auf den kantonalen Richtplan (Kapitel 1.2, Leitlinie 2) und das kantonale Modalsplit-Ziel, wonach der aus dem Bevölkerungswachstum entstehende zusätzliche Verkehr zu mindestens 50 Prozent mit dem öffentlichen Verkehr abzuwickeln ist.

Neu soll der Parkplatzbedarf in Abhängigkeit der ÖV-Erschliessungsgüte geregelt werden. Dazu werden die Parkierungsvorschriften von Grund auf überarbeitet. Als Basis dient die kantonale Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen von 1997.

Herleitung massgeblicher Bedarf in Abhängigkeit der ÖV-Erschliessung

Ausgehend von einem Grenzbedarf wird in Abhängigkeit der ÖV-Erschliessung mittels Reduktionsfaktoren der massgebliche Bedarf definiert. In Gebieten ohne ÖV-Erschliessung (ÖV-Güteklasse E oder schlechter) entspricht der Grenzbedarf dem massgeblichen Bedarf (100 %). Auf die Festlegung der maximal zulässigen Anzahl Parkplätze soll im Sinne einer liberalen Haltung generell verzichtet werden.

Der Grenzbedarf definiert sich anhand der jeweiligen Nutzung (Wohnen, Dienstleistungsnutzungen, Verkaufsgeschäfte etc.). Für andere Nutzungsarten und Spezialnutzungen, welche nicht in Ziffer 13.6 aufgeführt sind (z.B. Sport- und Freizeiteinrichtungen, Ausbildungsstätten), kommt gemäss kommunaler Bewilligungspraxis die jeweils aktuelle Norm des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS 40 281) als Richtlinie zur Anwendung.

Berechnung Grenzbedarf
mGF = massgebliche Geschossfläche (Flächen in Voll-, Unter-, Dach- und Attikageschossen)

Nutzung	Bewohnende / Beschäftigte	Besuchende / Kundschaft
Wohnen	1 PP pro 80 m2 mGF, mindestens jedoch 1 PP pro Wohnung	Zusätzlich 10 % der Bewohner-Parkfelder
Verkaufsgeschäfte		
- Lebensmittel	1 PP pro 150 m^2 mGF	1 PP pro 30 m^2 mGF
- Nicht-Lebensmittel	1 PP pro 200 m^2 mGF	1 PP pro 70 m^2 mGF
Gastbetriebe		
- Restaurant, Café, Bar	1 PP pro 40 Sitzplätze	1 PP pro 6 Sitzplätze
- Konferenzräume	-	1 PP pro 10 Sitzplätze
- Hotel	1 PP pro 7 Zimmer	1 PP pro 2 Zimmer
Büro, Dienstleistungen (DL), Verwaltung		
- publikumsorientierte DL-Betriebe	1 PP pro 80 m^2 mGF	1 PP pro 100 m^2 mGF
- nicht-publikumsorientierte DL-Betriebe, Gewerbe	1 PP pro 80 m^2 mGF	1 PP pro 300 m^2 mGF
- reine Verwaltungs- und Bürobetriebe	1 PP pro 50 m^2 mGF	1 PP pro 500 m^2 mGF
- Industrielle und gewerbliche Fabrikation	1 PP pro 150 m^2 mGF	1 PP pro 750 m^2 mGF
- Lagerflächen	1 PP pro 500 m^2 mGF	-

Andere Nutzungsarten und Spezialnutzungen	Die Zahl der Parkfelder bestimmt sich nach dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen. Als Richtlinie für die Bemessung gilt die aktuelle Norm des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS).

Zuteilung Bauzonen zu Reduktionsgebieten

Die Zuteilung der Bauzonen zu den Reduktionsgebieten erfolgt anhand der ÖV-Erschliessung respektive den ÖV-Güteklassen und ist im Plan «Reduktionsgebiete Motorfahrzeugabstellplätze» im Massstab 1:5000 ersichtlich. In Kapitel 2.5 ist dargelegt, dass die ÖV-Güteklassen gemäss kantonalem GIS-Browser Ungenauigkeiten aufweisen. Diese sind im Plan korrigiert.

Berücksichtigung Doppelspurausbau Wildpark-Höfli

Gemäss Angaben der SZU wird der Doppelspurausbau in den Jahren 2027 und 2028 umgesetzt. Die Plangenehmigungsverfügung durch das BAV liegt noch nicht vor, wird aber rechtzeitig auf den Baubeginn anfangs 2027 erwartet.

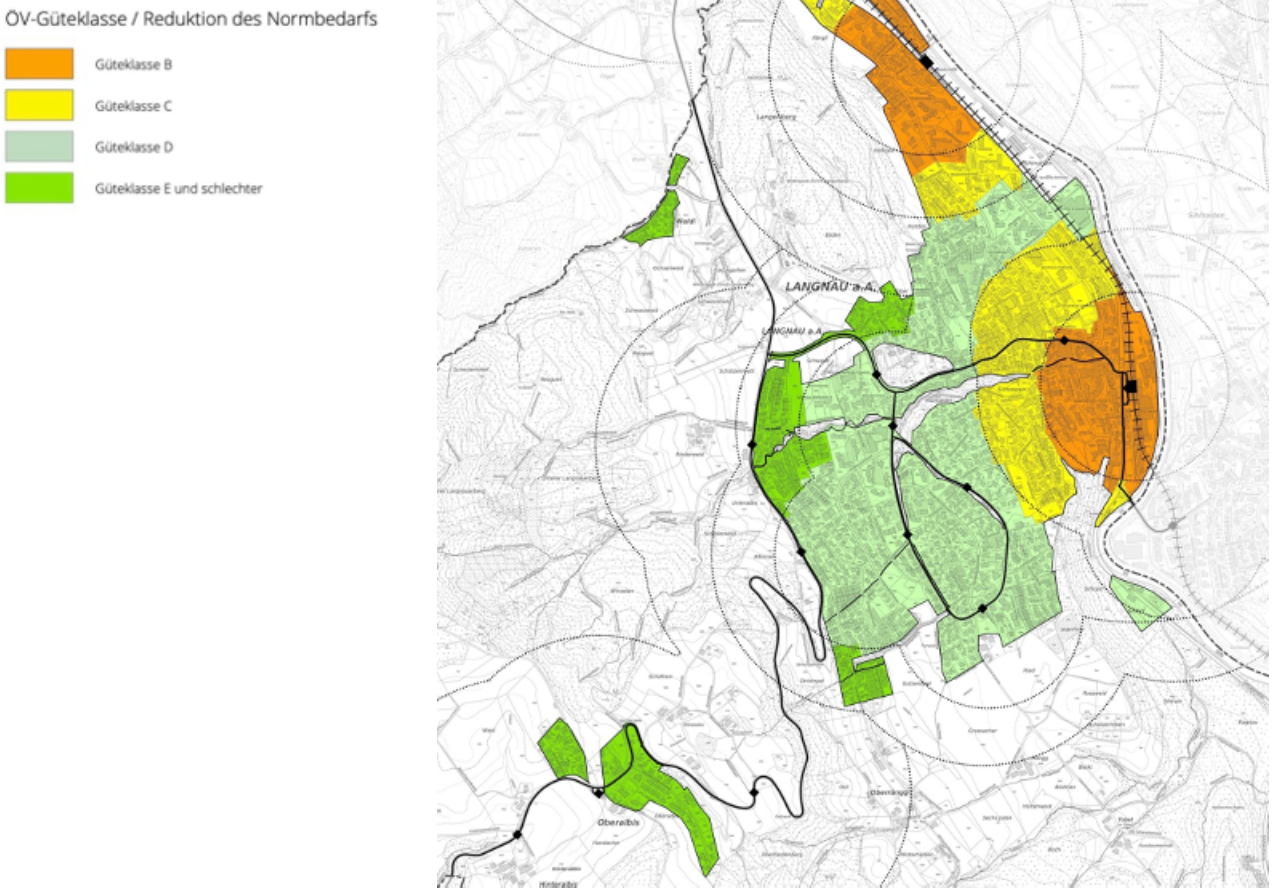
Es ist vorgesehen, dass mit der Realisierung der Doppelspur ab Dezember 2028 wieder alle S4-Züge in Wildpark-Höfli halten und somit während der Hauptverkehrszeiten ein 10-Minuten-Takt angeboten werden kann.

Die grosse Umstellung des Gesamtfahrplans vom heutigen 20-Minuten-Grundtakt auf den künftigen 15-Minuten-Grundtakt erfolgt frühestens im Dezember 2030, wobei sich der Einführungstermin wahrscheinlich um ca. ein Jahr nach hinten schieben dürfte. Im Herbst 2026 können diesbezüglich verlässlichere Angaben durch die SZU gemacht werden.

Mit der Einführung des 15-Minuten-Grundtaktes werden zukünftig beide Bahnhöfe auf Langnauer Boden während der gesamten Betriebszeit mit einem 15-Minuten-Takt bedient.

Die Teilrevision der Nutzungsplanung wird frühestens Ende 2027 in Kraft treten. Vor diesem Hintergrund wird bereits der geplante Angebotsausbau, welcher im Zuge des Doppelspurausbaus ab Dezember 2028 erfolgen wird, berücksichtigt.

Ausschnitt Plan Reduktionsgebiete Motorfahrzeugabstellplätze



Massgeblicher Parkplatzbedarf in Prozent des Grenzbedarfs (Reduktionsfaktoren)

	Bewohnende		Beschäftigte		Besuchende und Kundschaft	
	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
ÖV-Güteklasse B oder besser	55 %	-	30 %	-	40 %	-
ÖV-Güteklasse C	70 %	-	45 %	-	50 %	-
ÖV-Güteklasse D	85 %	-	60 %	-	70 %	-
ÖV-Güteklasse E oder schlechter	100 %	-	100 %	-	100 %	-

Vergleich des massgeblichen Bedarfs der bisherigen und der neuen Regelung anhand ausgewählter Beispiele **Wohnen**
(Annahmen: EFH: 150 m² mGF,
MFH: 100 m² mGF/Wohnung
mGF = massgebliche Geschossfläche
Bruchteile werden aufgerundet)

	Bisherige Regelung		Neue Regelung	
	Min.	Max.	Min.	Max.
EFH ÖV-Güteklasse B	2 (1.5)	-	2 $1.875 * 0.55 + 0.188 * 0.4 = 1.106$	-
EFH ÖV-Güteklasse D	2 (1.5)	-	2 $1.875 * 0.85 + 0.188 * 0.7 = 1.725$	-
MFH mit 5 Wohnungen ÖV-Güteklasse B	9 $1.5 * 5 + 1 = 8.5$	-	4 $1.25 * 5 * 0.55 + 0.125 * 5 * 0.4 = 3.688$	-
MFH mit 5 Wohnungen ÖV-Güteklasse D	9 $1.5 * 5 + 1 = 8.5$	-	6 $1.25 * 5 * 0.85 + 0.125 * 5 * 0.7 = 5.75$	-

Vergleich des massgeblichen Bedarfs der bisherigen und der neuen Regelung anhand ausgewählter Beispiele **Arbeiten**
Die bisherige Berechnung entspricht der neuen Berechnung, jedoch ohne Reduktionsfaktoren
(Annahmen: Dienstleistung publikumsorientiert: 500 m^2 mGF, Industrielle und gewerbliche Fabrikation: 2'500 m^2 mGF
mGF = massgebliche Geschossfläche
Bruchteile werden aufgerundet)

	Bisherige Regelung		Neue Regelung	
	Min.	Max.	Min.	Max.
Dienstleistung publikumsorientiert ÖV-Güteklasse B	12	-	4 $\frac{500m2}{80m2} * 0.3 + \frac{500m2}{100m2} * 0.4 = 3.875$	-
Dienstleistung publikumsorientiert ÖV-Güteklasse D	12	-	8 $\frac{500m2}{80m2} * 0.6 + \frac{500m2}{100m2} * 0.7 = 7.25$	-
Industrielle und gewerbliche Fabrikation ÖV-Güteklasse B	20	-	7 $\frac{2500m2}{150m2} * 0.3 + \frac{2500m2}{750m2} * 0.4 = 6.33$	-
Industrielle und gewerbliche Fabrikation ÖV-Güteklasse D	20	-	13 $\frac{2500m2}{150m2} * 0.6 + \frac{2500m2}{750m2} * 0.7 = 12.33$	-

Fazit

Mit der neuen Parkplatzregelung sind sowohl für die Wohn- als auch die Arbeitsnutzung in den meisten Fällen weniger Parkplätze erforderlich. Zu beachten ist, dass die Bauherren frei sind, auch mehr Parkplätze zu realisieren, da die Anzahl Parkplätze nach oben nicht begrenzt wird. Gleichzeitig werden Bauherren an gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lagen nicht mehr zur Realisierung unnötig vieler Parkplätze gezwungen.

Abs. 5

Bei Vorliegen eines öffentlichen Interesses wie z.B. des Verkehrs oder des Schutzes von Wohngebieten besteht zudem die Möglichkeit, die Minimalwerte gestützt auf ein Mobilitätskonzept zu unterschreiten. Mögliche Massnahmen für den Nachweis eines reduzierten Bedarfs an Abstellplätzen im Rahmen eines Mobilitätskonzepts reichen von der Einrichtung eines Carsharing-Standorts auf dem Areal über das Angebot von mietbaren E-Bikes oder Cargo-Velos bis hin zu Vergünstigungen für ÖV-Abos.

Abs. 8

Basierend auf dem Vorsorgeprinzip und lufthygienischen Überlegungen wird eine zusätzliche Bestimmung ergänzt, die für Neubauten und Umbauten oder Nutzungsänderungen die elektrische Basisinfrastruktur zur Einrichtung von Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge (Ausbaustufe C1 nach SIA 2060) vorsieht. Die Ausbaustufe C1 (power to garage) umfasst die horizontale Zuleitung bis in einen Umkreis von 3 m der zukünftigen Ladestationen über den Parkplätzen.

Abstellplätze für leichte Zweiräder
Ziffer 13.8

Velo-Abstellplätze sind in der kommunalen Bauordnung bis anhin kaum geregelt. So wird lediglich vorgeschrieben, dass für Velos genügend grosse, leicht zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder bereitzustellen ist (Ziffer 11.10). Die Anzahl, Anordnung und Ausstattung von Veloabstellplätzen ist aber für die Förderung des Veloverkehrs von grosser Bedeutung. Vor diesem Hintergrund werden diesbezüglich neue Anforderungen definiert.

Die neue Bestimmung lehnt sich an die kantonale «Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen» und die Empfehlung des Vereins Agglo Obersee an. In Abweichung dazu sind aufgrund der topografischen Verhältnisse bei Mehrfamilienhäusern pro Zimmer nur 0.7 Veloabstellplätze anstelle von einem Veloabstell-

platz zu erstellen. Weitere Vorgaben betreffen die Anordnung in Eingangsnähe und die Ausstattung der Abstellplätze. Das kantonale Merkblatt «Veloparkierung für Wohnbauten» und die Norm des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute VSS 40 066 enthalten weitere Hinweise zur Planung von Veloabstellanlagen.

Wie bei den Abstellplätzen für Personenwagen definiert sich der Bedarf anhand der jeweiligen Nutzung (Wohnen, Dienstleistungsnutzungen, Verkaufsgeschäfte etc.). Die Kategorien werden so gut wie möglich an diejenigen der Regelung für Fahrzeugabstellplätze gemäss Ziffer 13.6 angeglichen. Für andere Nutzungen, welche nicht in Ziffer 13.8 aufgeführt sind, bestimmt sich die Anzahl Veloabstellplätze nach dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen, wobei die aktuelle VSS-Norm 40 065 als Richtlinie gilt.

Abstellplätze für Motorräder
Ziffer 13.9

Abstellplätze für Motorräder mussten bis anhin nicht nachgewiesen werden. Neu sind mindestens 10 Prozent der für Personenwagen minimal erforderlichen Abstellplätze für Motorräder bereitzustellen.

Naturgefahren
Ziffer 13.12

Die Naturgefahrenkarte wurde 2025 aktualisiert. Die revidierte Gefahrenkarte bringt bei den Seitengewässern der Sihl innerhalb des Gemeindegebiets aus verschiedenen Gründen vielerorts grössere Gefahrenbereiche mit sich. Entsprechend sind zahlreiche Bauten und Anlagen im Gemeindegebiet von Naturgefahren betroffen (siehe Kapitel 2.5). Bei planungsrechtlichen Festlegungen sind Gefahrenbereiche zu berücksichtigen (§ 22 Abs. 3 Wasserwirtschaftsgesetz). Entsprechend wird die Naturgefahrenkarte in der Bauordnung verankert (Ziffer 13.12 Abs. 1). Die Gemeinde hat kürzlich einen Massnahmenplan erarbeitet, um die Gefährdungssituation durch Hochwasser bei den Seitengewässern der Sihl zu entschärfen. Gemäss der Bestimmung sind neuere Erkenntnisse zu berücksichtigen. Wenn zukünftig Massnahmen umgesetzt werden, ist somit die jeweils aktuelle Gefährdungssituation massgebend, auch wenn die Gefahrenkarte noch nicht angepasst wäre.

Dort, wo den Gefährdungen nicht mit planungsrechtlichen Massnahmen oder Gewässerunterhaltsmassnahmen begegnet werden kann und bauliche Massnahmen am Gewässer nicht möglich oder geeignet sind, ist der Hochwasserschutz durch Objektschutzmassnahmen sicherzustellen (Ziffer 13.12 Abs. 2).

4.10 Vorschriften zur Förderung der Siedlungsökologie

Klimaerwärmung und Biodiversitätskrise

Der fortschreitende Klimawandel stellt die Gesellschaft vor grosse Herausforderungen. Im Kanton Zürich nimmt die Anzahl der Hitzetage (Höchsttemperaturen von mindestens 30°C) und sogenannten Tropennächte (Mindesttemperaturen nicht unter 20°C) deutlich zu. Auch die Gemeinde Langnau am Albis ist davon betroffen. Aufgrund der grossflächigen Bewaldung, der topografischen Voraussetzungen und den dadurch bedingten ausgeprägten Kaltluftleitbahnen sind aber die negativen Auswirkungen in der Gemeinde nicht so ausgeprägt.

Gleichzeitig ist der Zustand der Biodiversität in der Schweiz unbefriedigend. So gilt ein Drittel (!) aller Tier- und Pflanzenarten als gefährdet oder vom Aussterben bedroht.

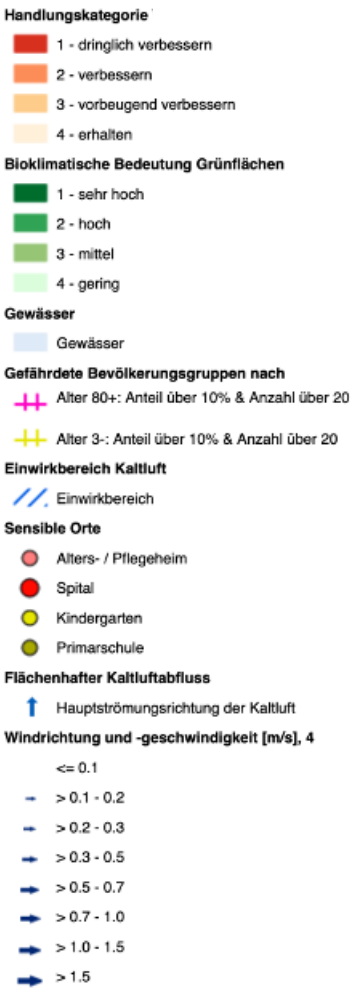
Mögliche Massnahmen

Um die negativen Auswirkungen der Klimaerwärmung zu mildern und die Biodiversität zu erhalten, können verschiedene Massnahmen ergriffen werden. Beispiele sind eine Verminderung des Versiegelungsgrades, eine grosszügige Durchgrünung der Aussenräume, die Pflanzung zusätzlicher Bäume, die Beschattung von Bauten und Anlagen oder die Vermeidung unnötiger Lichtemissionen. Der Gemeinderat möchte von diesen Möglichkeiten Gebrauch machen.

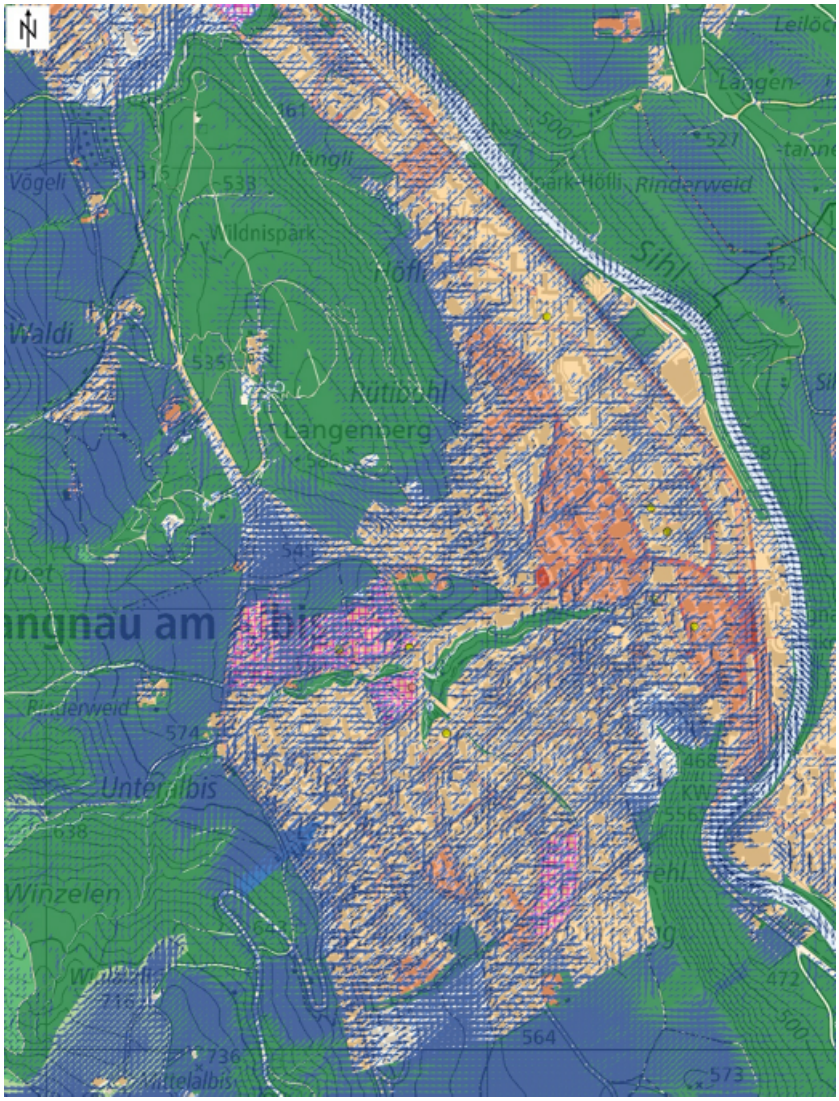
Planungshinweiskarte

Die kantonale Planungshinweiskarte Stadtklima vereint verschiedene Analysekarten und zeigt, welche Flächen einen hohen Schutzbedarf haben und wo Massnahmen zur Hitzeminderung vorrangig umgesetzt werden sollten (Handlungskategorien 1 bis 4). Die Handlungskategorie 1 («dringlich verbessern») findet sich in der Gemeinde nur punktuell auf dem Bahnhofareal und im Oberdorf. Von der Handlungskategorie 2 («verbessern») sind insbesondere der Dorfkern sowie die Quartiere Rütibohl, Im Grund und Fuhrstrasse betroffen. Das übrige Siedlungsgebiet ist weitgehend der Kategorie 3 («vorbeugend verbessern») zugewiesen.

Klimamodell 2024: Planungshinweiskarte



Quelle: GIS-ZH, 15.10.2025



PBG-Revision «klimaangepasste Siedlungsentwicklung»

Mit der PBG-Revision «klimaangepasste Siedlungsentwicklung», welche seit 1. Dezember 2024 in Kraft ist, gelten erhöhte Vorgaben zur Gestaltung des Aussenraums. In diesem Zusammenhang ist insbesondere § 238a PBG zu nennen (siehe unten). Zudem wurden den Gemeinden auf Stufe BZO verschiedene Regelungskompetenzen eingeräumt.

Direktanwendung § 238a PBG

§ 238a PBG ist eine direkt anwendbare Bestimmung, welche für alle Bauvorhaben gilt. Sie enthält weitreichende Vorgaben zur Begrünung, Versiegelung und Baumpflanzung. Die Bestimmung enthält aber viele unbestimmte Rechtsbegriffe und ist deshalb auslegungsbedürftig. Gestützt auf § 238a Abs. 4 PBG kann die Gemeinde deshalb ausführende Bestimmungen erlassen. Die kantonale Umsetzungshilfe enthält diesbezüglich entsprechende Hinweise.

§ 238a PBG

[1] Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs sind in angemessenem Umfang als ökologisch wertvolle Grünflächen zu erhalten oder herzurichten.

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

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

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

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

Grünflächenziffer
Art. 14.1

Die Wohnquartiere sind bis anhin in der Regel gut durchgrünt. Um diese Durchgrünung zu erhalten und um die teilweise vagen Vorgaben von § 238a PBG zu präzisieren soll eine Grünflächenziffer eingeführt werden. Die Grünflächenziffer ersetzt die bisherige Freiflächenziffer. Sie ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als anrechenbare Grünflächen gelten natürliche oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und nicht als Abstellflächen dienen.

Untersuchung anhand fiktiver und realer Grundstücke

Zur Festlegung einer zweckmässigen Grünflächenziffer wurden für die Wohnzonen anhand von fiktiven Grundstücken die theoretisch mögliche Grünflächenziffer bei maximaler Baumasse anhand von folgenden zwei Fällen erhoben:

- maximale Gebäudegrundfläche, maximale Anzahl Parkplätze, grosszügige versiegelte Aussenanlagen (Sitzplätze etc.)
- minimale Gebäudegrundfläche, minimale Anzahl Parkplätze, minimale versiegelte Aussenanlagen (Sitzplätze etc.)

Darüber hinaus wurde in den verschiedenen Wohnzonen stichprobenweise die effektive Grünflächenziffer neuerer Überbauungen anhand der AV-Daten sowie eines aktuellen Luftbildes erhoben, jeweils für freistehende Gebäude und Reihenhäuser. Die Untersuchungen sind im Anhang dokumentiert. Für die Zentrumszonen wurden die Werte anhand verschiedener Bebauungsvarianten hergeleitet (siehe Kapitel 6.4). Für die Gewerbezone I und die Zone für öffentliche Bauten erfolgt die Festlegung auf Basis von Erfahrungswerten und der angestrebten Begrünung. Für diese ist zu beachten, dass betrieblich bedingt teilweise grössere Umschlagsflächen benötigt werden, weshalb die Grünflächenziffer tiefer als in den Wohnzonen liegen muss. Dies gilt im Grundsatz auch für die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung, in der sich zudem die minimale Grünflächenziffer in Abhängigkeit des Gewerbeanteils reduziert. Für die Gewerbezone II besteht ein Gestaltungsplan, weshalb sich für diese Zone eine Grünflächenziffer erübrigt. Die festgelegten Grünflächenziffern sind so angesetzt, dass die bauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. In der Regel ist der Grünflächenanteil im Bestand deutlich höher. Es werden konkret folgende Grünflächenziffern festgelegt:

Grünflächenziffern nach Bauzone

Bauzone	Grünflächenziffer (Ziff. 14.1)
Quartiererhaltungszone mit Baumassenziffer 3.3 m^3/m^2	40 %
Zentrumszone mit Baumassenziffer 5.0 m^3/m^2	20 %
Zentrumszone mit Baumassenziffer 7.0 m^3/m^2	15 %
Wohnzonen	40 %
Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung	30 %*
Gewerbezone I mit Baumassenziffer 5.5 m^3/m^2	10 %
Zone für öffentliche Bauten	20 %

* Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung Abs. 2

In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung kann die Grünflächenziffer prozentual um das Mass des Gewerbeanteils reduziert werden, wobei eine Grünflächenziffer von 15 % in jedem Fall zu erfüllen ist. Beträgt der Gewerbeanteil beispielsweise 30 %, so ergeben sich folgende Werte: 30 % * 0.7 = 21 %. Damit wird dem erhöhten Bedarf an Abstellflächen von gewerblichen Nutzungen Rechnung getragen.

Ökologisch wertvolle Grünfläche Abs. 3

Gemäss Abs. 3 ist mindestens ein Drittel der mit der Grünflächenziffer festgelegten anrechenbaren Grünfläche als ökologisch wertvolle Grünfläche auszugestalten und zu erhalten. Die Regelung nimmt Bezug auf § 238a Abs. 1 PBG, präzisiert diese und schafft damit für den Vollzug eine klare Grundlage. Unter ökologisch wertvollen Grünflächen sind auch naturnah bepflanzte Stein- oder Kiesgärten, welche als Pionierstandorte dienen, zu verstehen. Demgegenüber haben Schottergärten, welche oft mit einer Folie oder einem Vlies ausgestattet werden, kaum einen ökologischen Nutzen.

Artenreicher Kiesgarten (links) und Schottergarten (rechts)



Quelle: nabu.de, Fotos Paula Polak, Iris Barthel

Ersatzmassnahmen Abs. 4

Gestützt auf die PBG-Revision «klimaangepasste Siedlungsentwicklung» wird den Gemeinden die Möglichkeit eingeräumt, den teilweisen Ersatz von anrechenbaren Grünflächen durch zusätzliche Begrünungsmassnahmen in der BZO zu regeln (§ 257 Abs. 4 PBG). Um spezielle Einzelfälle berücksichtigen zu können und allfällig erforderliche Ausnahmebewilligungen zu vermeiden, soll von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht werden. Die Bestimmung in Ziffer 14.1 Abs. 4 sieht vor, dass mittels eines Gestaltungskonzepts ein Teil der anrechenbaren Grünfläche mittels anderer Massnahmen ausgeglichen werden kann. Die Ersatzmassnahmen haben eine mindestens ebenso hohe Qualität bezüglich Gestaltung, Ökologie und Ortsklima

zu erreichen. Folgende Begrünungsmassnahmen können konkret geltend gemacht werden:

- Das Pflanzen zusätzlicher Bäume, die über die Anforderungen von § 238a Abs. 3 PGB hinaus gehen.
- Die dauerhafte, bodengebundene Begrünung von Fassaden.
- Die dauerhafte intensive Dachbegrünung (Substrataufbau von mindestens 15 cm).
- Das Schaffen von naturnahen Wasserflächen.

Flachdachbegrünung
Ziffer 14.2



Kombination von Dachbegrünung und Solaranlagen

Begrünte Flachdächer leisten einen Beitrag zum ökologischen Ausgleich, verbessern den Wasserhaushalt, wirken isolierend und schützen das Dach vor äusseren Einflüssen. Sie sind langfristig gesehen in der Regel günstiger als nicht begrünte Dachflächen. Zudem ordnen sie sich in ästhetischer Hinsicht besser in die bauliche und landschaftliche Umgebung ein, was aufgrund der umfangreichen Hanglagen in Langnau am Albis besonders ins Gewicht fällt. Aus all diesen Gründen wird eine Pflicht zur Flachdachbegrünung eingeführt, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden. Kombinationen mit Solaranlagen sind im Grundsatz problemlos möglich. Durch die Bepflanzung und die damit einhergehende Kühlung kann im Sommerhalbjahr sogar der Wirkungsgrad erhöht werden.



Gute Einsehbarkeit von Dachflächen in den Quartieren Striempel und Unterrengg

Siedlungsrand
Ziffer 14.3



Vorbildlich gestalteter Siedlungsrand am Grossackerweg

Die Gestaltung von Siedlungsrändern ist in ökologischer Hinsicht sowie für das Orts- und Landschaftsbild von grosser Bedeutung. Durch den landwirtschaftlichen Strukturwandel herrschen auch in Langnau am Albis ausgeräumte und teilweise monotone Übergänge zwischen Siedlungsgebiet und Landwirtschaftsflächen vor. In der Gemeinde gibt es aufgrund der verschiedenen Ortsteile zahlreiche Siedlungsränder. Umso wichtiger ist eine sorgfältige Gestaltung dieser Übergangsbereiche.

Gestützt auf den kommunalen Richtplan (siehe Kapitel 2.4) wird deshalb in die Bauordnung eine neue Bestimmung aufgenommen, wonach die Siedlungsränder mit einheimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten zu bepflanzen sind. Dichte Einfriedungen sind nur entlang öffentlich zugänglicher Wege und Strassen gestattet.

Stützmauern sind zu vermeiden. Wo solche notwendig sind, sind sie auf das Notwendige zu beschränken und zu begrünen. Zudem sollen Bauten am Siedlungsrand eine diskrete Farbgebung aufzuweisen.

Vermeidung unnötiger Lichtemissionen
Ziffer 14.4

Übermässige Beleuchtung hat erhebliche negative Auswirkungen auf Menschen, Tiere und Pflanzen. Bei der Ausgestaltung und dem Betrieb von Beleuchtungen im Aussenraum sind deshalb neu Massnahmen zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen vorzusehen. Die Empfehlungen von Bund und Kanton und die SIA-Norm SN 586 491 «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum» geben wertvolle Hinweise dazu.

Mit der Bestimmung wird zudem das Schutzziel der Landschaftsschutzobjekte Albiskette und Rundhöcker Langenberg bezüglich des Schutzes vor Lichteinflüssen besser gewährleistet.

Grundsätze zur Begrenzung von Lichtemissionen



Quelle: Bundesamt für Umwelt

5 ANPASSUNG ZONENPLAN

Änderungen am Zonenplan

Der Zonenplan wurde gründlich überprüft. Er wird an verschiedenen Orten angepasst. Die Änderungen werden nachfolgend beschrieben und begründet. Darüber hinaus ergeben sich einzelne Anpassungen in der Plandarstellung aufgrund der kantonalen Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP), ohne dass es sich um materielle Änderungen handeln würde. Die Einführung der Sonderbauvorschriften zur Förderung einer nachhaltigen Siedlungserneuerung und zum Erhalt von kostengünstigem Wohnraum ist in Kapitel 4.8 erläutert.

5.1 Umzonungen

Kernzone II Mühleweg



Gewerbebau Mühleweg 15, dahinter Neue Dorfstrasse 39/41

Die Kernzone I umfasst im Wesentlichen den historischen Dorfkern, welcher sich entlang der alten und neuen Dorfstrasse entwickelt hat. Am westlichen Dorfkern befinden sich hinter dem ehemaligen Industrieensemble Blidor ein störender Gewerbebau mit Flachdach (Mühleweg 15) und ein gewöhnliches Mehrfamilienhaus mit Satteldach (Neue Dorfstrasse 39/41). Diese Bauten entsprechen nicht der herkömmlichen Bauweise und werden nicht als Bestandteil des historischen Dorfkerns wahrgenommen. Vielmehr definieren das ehemalige Industrieensemble Blidor mit dem strassennahen Gebäude Mühleweg 14 den Auftakt zum Dorfkern von Westen kommend. Aus diesen Gründen sollen die fraglichen Liegenschaften von der Kernzone I in die weniger strenge Kernzone II umgezont werden.

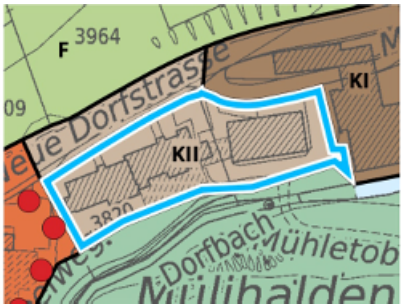
Westlicher Auftakt in den historischen Dorfkern an der Neuen Dorfstrasse (Mühleweg 14)



Kernzone I (KI) zu Kernzone II (KII)



Zonenplan rechtskräftig



Zonenplanänderung

Aufhebung Gestaltungsplanpflicht Sihltalstrasse

Die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung 4.5 m^3/m^2 (WG/4.5) umfasst gemäss dem geltenden Zonenplan das gesamte Gebiet östlich der Sihltalstrasse und das Spinnereiareal. Gleichzeitig ist dieses Gebiet mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Dies bedeutet, dass für bauliche Massnahmen, welche über die Bestandesgarantie gemäss § 357 PBG hinausgehen (insbesondere Neubauten, neubauähnliche Umbauten, Sanierungen mit umfangreichen Erweiterungen), zuerst ein Gestaltungsplan erarbeitet werden müsste.

Davon betroffen ist auch die Häuserzeile nördlich des Bahnhofs Langnau-Gattikon, welche sich zwischen Sihltalstrasse und Bahnlinie aufreiht. Der Spielraum für bauliche Entwicklungen ist in diesem Gebiet aufgrund der geringen Grundstückstiefe und den erforderlichen Abständen zur Strasse und Bahnlinie sehr beschränkt. Auf einigen Grundstücken ist zudem die maximal mögliche Baumassenziffer von 4.5 m^3/m^2 ausgeschöpft. Ersatzneubauten dürften sich aufgrund der geltenden Abstandsvorschriften wenig bis gar nicht lohnen. Bauvorhaben, welche über die Bestandesgarantie hinausgehen, sind – wenn überhaupt – nur mit einem Gestaltungsplan, mit welchem die Abstandsvorschriften übersteuert werden könnten, realistisch. Ein solcher wäre aber auch auf Initiative der privaten Eigentümer möglich, wie das Beispiel Objekt Sihltalstrasse 91 (Tankstelle) aktuell zeigt (Privater Gestaltungsplan «Sihltalstrasse 91»). Am anderen Ende des Gebiets werden die Häuser Sihltalstrasse 73, 75, 75a, 77, 79, welche sich im Eigentum der Gemeinde befinden, in den nächsten Jahren saniert. Vor diesem Hintergrund ist eine Gestaltungsplanpflicht nicht sinnvoll und soll deshalb ersatzlos aufgehoben werden.

Die übrigen Gebiete der bestehenden WG/4.5 werden entweder in die Zentrumszone umgezont (siehe Kapitel 6) oder verbleiben in der WG/4.5 mit Gestaltungsplanpflicht (Spinnereiareal).

Wohnzone mit Gewerbeerleichterung 4.5 m^3/m^2 (WG/4.5) mit Gestaltungsplanpflicht zu WG/4.5 ohne Gestaltungsplanpflicht



Zonenplan rechtskräftig

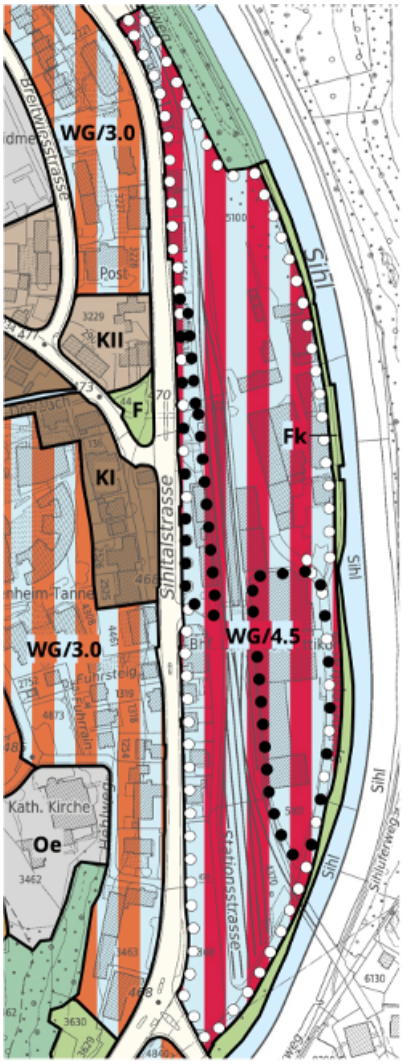


Zonenplanänderung

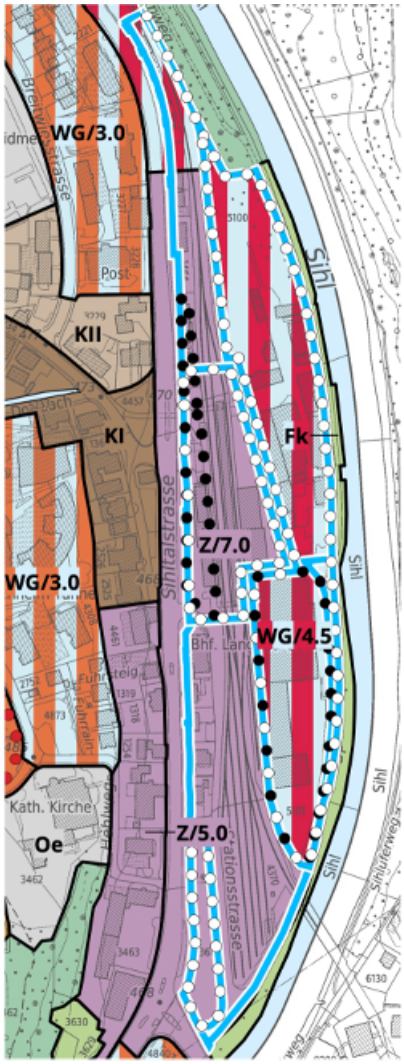
Zentrumszone

Das zentral gelegene Gebiet entlang der Sihltalstrasse wird von der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung 4.5 m^3/m^2 (WG/4.5) in die Zentrumszone 7.0 m^3/m^2 (Z/7.0) und von der WG/3.0 in die Z/5.0 umgezont. Die Erläuterungen dazu finden sich in Kapitel 6.

Wohnzone mit Gewerbeerleichterung 4.5 m^3/m^2 (WG/4.5) zu Zentrumszone 7.0 m^3/m^2 (Z/7.0), teilweise Aufhebung Gestaltungsplanpflicht

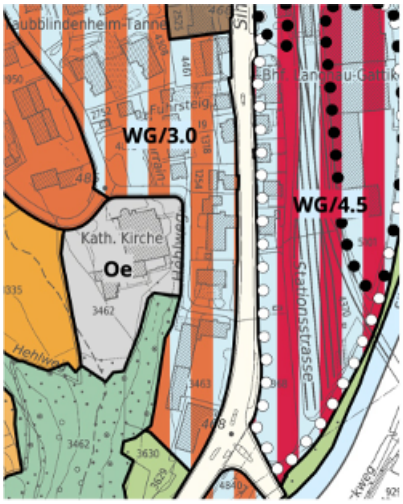


Zonenplan rechtskräftig

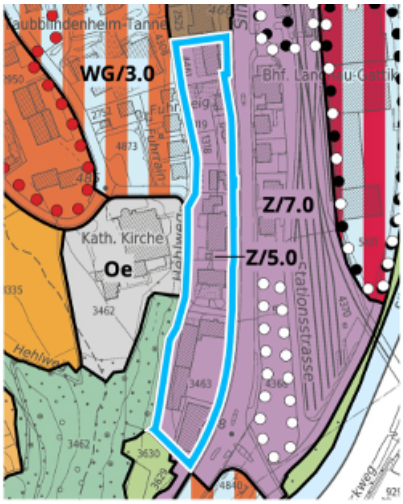


Zonenplanänderung

Wohnzone mit Gewerbeerleichterung 3.0 m^3/m^2 (WG/3.0) zu Zentrumszone 5.0 m^3/m^2 (Z/5.0)



Zonenplan rechtskräftig



Zonenplanänderung

Gewerbezone I Sihlmatten
Ausgangslage Arbeitsplatzgebiete

Die Gemeinde verfügt mit der Gewerbezone Sihlmatten und der Gewerbezone Sihlhof nur über zwei kleine Arbeitsplatzgebiete. Im Gebiet Sihlhof besteht noch ein grosses Entwicklungspotenzial. Allerdings ist diese Fläche für ein Gartenbauunternehmen und weitere Betriebe der Produktion, der Gütergrossverteilung, der Lagerhaltung und des Transports vorbehalten. Dienstleistungsbetriebe sind nicht zulässig.

Demgegenüber ist das Gebiet Sihlmatten bereits vollständig überbaut respektive belegt. Bauliche Reserven bestehen mit der geltenden Baumassenziffer von 3.4 m^3/m^2 praktisch keine mehr. Das Gebiet befindet sich in Bahnhofsnähe (Luftlinie rund 500 m) und wird direkt über die Sihltalstrasse erschlossen. Der Knoten Sihltalstrasse - Sihlmattenstrasse ist mittels Lichtsignalanlage geregelt. Auf der Sihltalstrasse bestehen sowohl in Richtung Norden als auch in Richtung Süden separate Abbiegespuren, sodass auch bei geschlossenem Bahnübergang kein Rückstau erfolgt. Das Gebiet bietet daher günstige Voraussetzungen für eine verstärkte Nutzung.

Aufzonung von GI/3.4 zu GI/5.5

Um einen genügend grossen Anreiz für eine Weiterentwicklung des bereits überbauten Gebiets zu schaffen, soll die Baumassenziffer von 3.4 m^3/m^2 deutlich auf 5.5 m^3/m^2 erhöht werden. Zudem werden die Höhenmasse angepasst. Bisher gilt eine Gebäudehöhe von 11.5 m und eine Firsthöhe von 7 m, was Gewerbebauten mit Schrägdächern von bis zu 18.5 m erlaubt. Neu soll – ähnlich wie in der Gewerbezone II – eine Gesamthöhe von 15 m festgelegt werden. Dies erlaubt viergeschossige Flachdachbauten, was sich im vorliegenden ortsbaulichen Kontext gut einordnet (siehe Visualisierungen).

Nutzungsdichte

Mit einer Baumassenziffer von 5.5 m^3/m^2 wird bei einer angenommenen Fläche von 50 m^2 pro Arbeitsplatz eine Nutzungsdichte von rund 250 Arbeitsplätzen pro Hektare erreicht (10'000 m^2 * 0.9 * 5.5 m^3/m^2 ÷ 4.0 m ÷ 50 m^2/A = 250 A). Bei reinen Dienstleistungsnutzungen, welche einen geringeren Flächenbedarf pro Arbeitsplatz aufweisen, würde eine noch höhere Nutzungsdichte erreicht werden.

Der regionale und kommunale Richtplan definiert für das Arbeitsplatzgebiet Sihlmatten eine «mittlere Nutzungsdichte» von 100 bis 150 Arbeitsplätzen pro Hektare. Somit wird mit der vorliegenden Aufzonung eine Dichtestufe höher erreicht («hohe Nutzungsdichte» von 150 bis 300 Arbeitsplätzen pro Hektare). Gemäss dem «Leitfaden Nutzungsdichte» der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg wäre in einem solchen Fall – zumindest bei einem Gestaltungsplan – eine kommunale Gesamtschau erforderlich.

Kommunale Gesamtschau

Wie bereits eingangs erwähnt, handelt es sich beim Gebiet Sihlmatten um das einzige Arbeitsplatzgebiet, in welchem neben gewerblichen Nutzungen auch Dienstleistungsnutzungen zulässig sind. Zudem ist das Gebiet mit einer Fläche von ca. 1.6 Hektaren recht klein.

Im Gewerbegebiet Sihlhof wird bei einer angenommenen Fläche von 60 m^2 pro Arbeitsplatz (Gartenbaubetrieb, Produktion, Gütergrossverteilung, Lagerhaltung, Transport) mit der geltenden Dichteziffer eine Nutzungsdichte von ca. 125 Arbeitsplätzen pro Hektare erreicht, was einer mittleren Nutzungsdichte entspricht. Auch dieses Gebiet weist eine Fläche von ca. 1.6 Hektaren auf. Über beide Gebiete hinweg betrachtet resultiert somit eine Nutzungsdichte von ca. 187 Arbeitsplätzen pro Hektare. Dies liegt nur unwesentlich über der vorgesehenen Nutzungsdichte von 100 bis 150 Arbeitsplätzen pro Hektare. Die vorgesehene Aufzonung der Gewerbezone I ist vor diesem Hintergrund angemessen.

Ist-Situation, Blick in Richtung Norden



Visualisierung maximal mögliche Baumassenziffer von 5.5 m^3/m^2



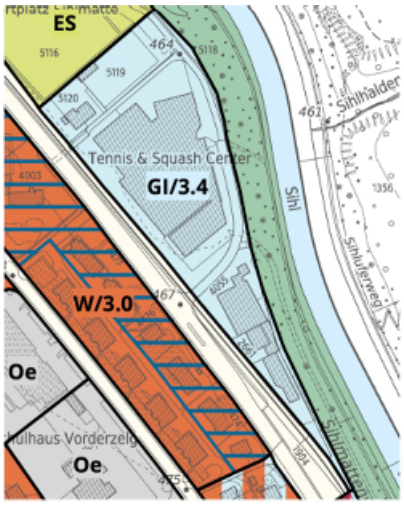
Ist-Situation, Blick von Sihltalstrasse nach Südosten in Richtung Gewerbegebiet



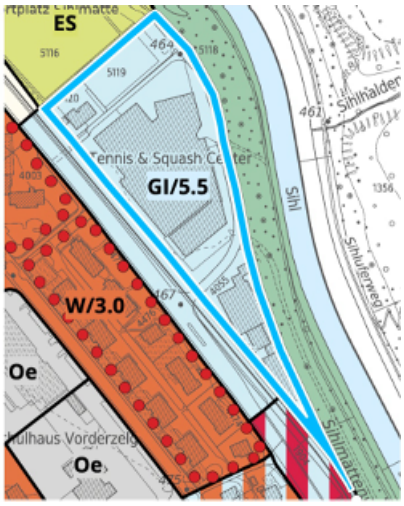
Visualisierung Baumassenziffer von 5.5 m^3/m^2



Gewerbezone I 3.4 m^3/m^2 (GI/3.4) zu Gewerbezone I 5.0 m^3/m^2 (G/5.5)



Zonenplan rechtskräftig



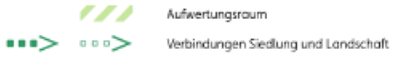
Zonenplanänderung

Freihaltezone Unterrenggstrasse



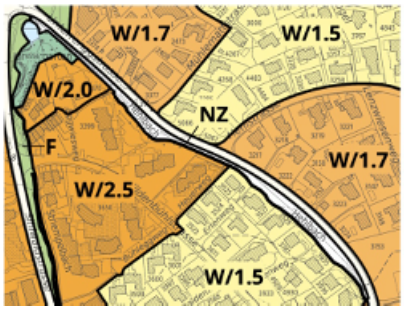
Der Hehlbach fliesst entlang der Unterrenggstrasse und bildet einen siedlungsstrukturierenden Freiraum. Im kommunalen Richtplan ist dieser Raum als Aufwertungsraum (L7) und Verbindung zwischen Siedlung und Landschaft (L8) festgelegt. Gemäss Richtplan ist ein zusammenhängender Siedlungsfreiraum als Verbindungs- und Verweilort auszubilden und es ist die ökologische Verknüpfung zwischen Siedlung und offener Landschaft zu fördern. Die Fläche ist bis anhin nicht zoniert. Sie wird neu der Freihaltezone zugewiesen.

Ausschnitt Richtplan Landschaft





Nicht zonierte Fläche (NZ) zu kommunale Freihaltezone (F)



Zonenplan rechtskräftig



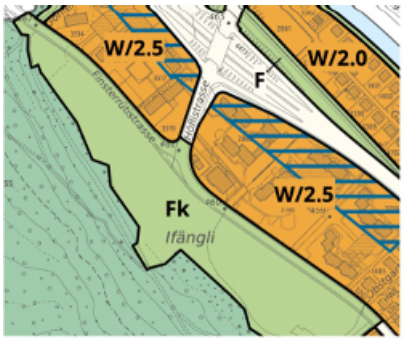
Zonenplanänderung

5.2 Einzonungen

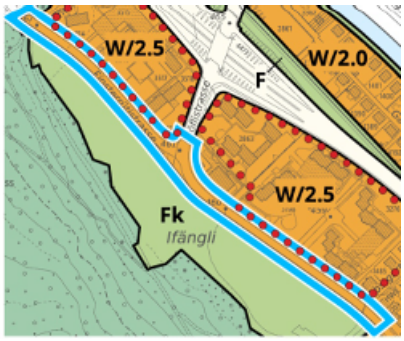
Erschliessungsstrassen

Im bisherigen Zonenplan sind diverse Strassen, welche der Erschliessung von Bauzonen dienen, der Landwirtschaftszone oder einer sonstigen Nichtbauzone (Erholungszone, Freihaltezone, Verkehrsfläche ausserhalb Bauzone) zugewiesen. Gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts sind aber solche Erschliessungsstrassen ausserhalb der Bauzone nicht zonenkonform (BGE 118 IB 497). Diese werden daher neu der jeweils angrenzenden Bauzone zugewiesen. Die Einzonungen umfassen eine Fläche von gesamthaft 8.42 ha. Exemplarisch sind nachfolgend die Zuweisung der Finsterrütistrasse / Höflistrasse und des Gontenbachwegs (siehe unten) zur W/2.5 dokumentiert. Im Zonenplan sind sämtliche Zuweisungen von Strassenflächen zu Bauzonen ersichtlich und jeweils mit einer grauen Revisionsbox gekennzeichnet.

Kantonale Freihaltezone (Fk) zu Wohnzone 2.5 m^3/m^2 (W/2.5)

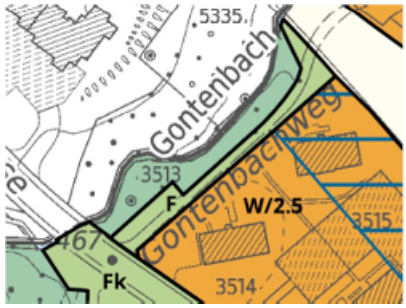


Zonenplan rechtskräftig

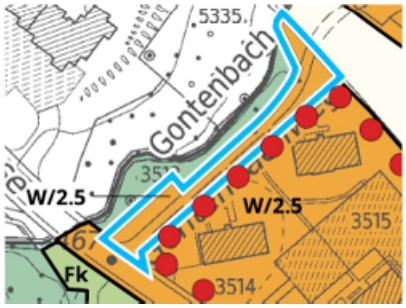


Zonenplanänderung

Kommunale Freihaltezone (Fk) zu Wohnzone 2.5 m^3/m^2 (W/2.5)



Zonenplan rechtskräftig



Zonenplanänderung

Gontenbachweg

Die Zuweisung des Gontenbachwegs zur Bauzone beinhaltet auch eine Freifläche (Spickel bei Sihltalstrasse) sowie einen Parkplatz. Der Parkplatz, welcher schon seit über fünfzig Jahren existiert, diente ursprünglich dem Gasthof Gontenbach und später dem Gasthof Nostalgie-Oase östlich der Sihltalstrasse neben der ehemaligen SZU-Haltestelle (Grundstück Kat.-Nrn. 3981 und 3982). Heute dient er als öffentlicher Parkplatz und wird unter anderem von Besuchenden des Wildparks benutzt. Ob für die Parkplätze jemals eine Bewilligung erteilt wurde, konnte die Gemeinde aufgrund des Alters nicht eruieren. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass zukünftig der Parkplatz wieder für das nordöstlich der Sihltalbahn gelegene Areal (Grundstücke Kat.-Nrn. 3981 und 3982) beansprucht wird, wird an der Einzonung festgehalten.

Grundstückszufahrt Kat.-Nr. 3629



Orthofoto mit amtlicher Vermessung

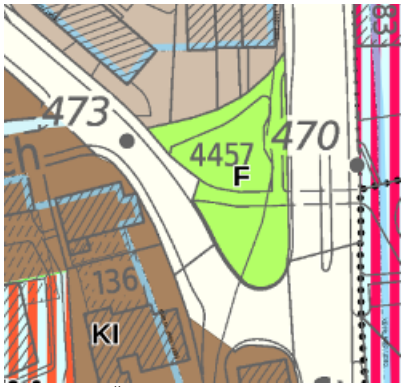
Eine weitere Einzonung war am südlichen Ortseingang auf dem Grundstück Kat.-Nr. 3629 vorgesehen. Über die entsprechende Fläche verläuft die Hauptgrundstückszufahrt. Eine weitere, verkehrstechnisch problematische Zufahrt befindet sich direkt im Kreuzungsbereich Sihltalstrasse - Gattikonerstrasse. Zudem befinden sich einzelne Parkfelder innerhalb des heute der kommunalen Freihaltezone zugewiesenen Gebiets. Der Gemeinderat wollte eine privatrechtliche Regelung mit der Grundeigentümerschaft prüfen, um sicherzustellen, dass das Grundstück spätestens mit dem Bau des geplanten Kreisels nur noch über die einzuzonende Fläche erschlossen wird und die bestehende Zufahrt im Kreuzungsbereich aufgehoben wird. Gemäss der kantonalen Vorprüfung handelt es sich bei der fraglichen Fläche jedoch nicht um eine offizielle Strasse. Zudem ist weder dem Kanton noch der Gemeinde der Bewilligungszustand der Zufahrt klar, weshalb aus Sicht der kantonalen Baudirektion die Einzonung nicht genehmigungsfähig ist. Aus diesen Gründen wird auf die Einzonung verzichtet.

Kernzone I Lindemätteli

Gestützt auf das ortsbauliche Konzept der Zentrumsplanung soll langfristig der Knoten Sihltalstrasse-Neue Dorfstrasse neu organisiert und umgestaltet werden (siehe Kapitel 6.3). Es ist vorgesehen, den Knoten nach Norden in den Bereich der bestehenden Unterführung zu verschieben. Die Unterführung wird in diesem Zusammenhang rückgebaut und durch eine oberirdische und hindernisfreie Querung ersetzt. Gleichzeitig soll die Neue Dorfstrasse nach Norden in den Be-



Orthofoto mit amtlicher Vermessung



Ausschnitt ÖREB-Kataster mit Verkehrsbaulinien in blau

reich der heutigen Freihaltezone (Grundstück Kat.-Nr. 4457) verschoben werden. Das Casa Italia wird dadurch nordseitig einen grosszügigen öffentlichen Platz erhalten («Linden-Plateau»), wodurch der Auftakt zum historischen Ortskern in seiner Wirkung gestärkt wird.

Strassen, welche der Erschliessung von Bauzonen dienen, sind einer Bauzone zuzuweisen (vgl. oben). Neben der zukünftigen Linienführung der Neuen Dorfstrasse verlaufen auch die bestehenden Zufahrten zu den Liegenschaften Neue Dorfstrasse 2 und Sihltalstrasse 90/90a/90b über die Freihaltezone. Der ursprüngliche Entwurf sah deshalb die Einzonung der Freihaltezone auf dem gesamten Grundstück Kat.-Nr. 4457 vor.

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) hat im Rahmen der kantonalen Vorprüfung mitgeteilt, dass die Einzonung aufgrund des unbekannten Zeithorizonts der Umlegung der Neuen Dorfstrasse derzeit nicht gerechtfertigt werden könne. Zudem würde die Umlegung nicht im Baubewilligungsverfahren, sondern im Strassenbauverfahren abgewickelt werden.

Der Gemeinderat hält fest, dass die bestehende Freihaltezone kein Hindernis für die angestrebte Strassenumlegung sein darf und dass im Rahmen des dannzumaligen Strassenbauprojekts der Zonenplan nicht anzupassen sein wird. Unter diesen Voraussetzungen verzichtet der Gemeinderat auf die Einzonung.

5.3 Auszonungen

Unteralbis

Die Bauzonengrenze verläuft im Gebiet der Bushaltestelle Unteralbis teilweise innerhalb der Strassenparzelle der Albisstrasse (Kantonsstrasse). Die betroffene Fläche von ca. 29 m^2 wird ausgezont. Die Ausscheidung der kantonalen Landwirtschaftszone erfolgt im Nachgang zur Auszonung durch die kantonale Baudirektion.

Wohnzone mit Baumassenziffer 1.7 m^3/m^2 (W/1.7) zu kantonaler Landwirtschaftszone (Lk, Zonierung durch Baudirektion)



Zonenplan rechtskräftig



Zonenplanänderung

5.4 Lärmschutzrechtliche Festlegungen

Lärmempfindlichkeitsstufe in Erholungszone für Familiengärten

Das Familiengartenareal in der Bleiki (Tobelstrasse) ist der Erholungszone für Familiengärten mit Lärmempfindlichkeitsstufe II (ES II) zugewiesen. Die ES II wird für Zonen, in denen keine störenden Betriebe zugelassen sind, namentlich Wohnzonen, zugewiesen. In Zonen, in denen mässig störende Betriebe zugelassen sind, namentlich Wohn- und Gewerbezonen (Mischzonen) sowie Landwirtschaftszonen, wird die ES III zugewiesen. Gemäss dem kantonalen Leitfaden «Gemeindeweise Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen» wird für Familiengartenareale üblicherweise die ES III zugewiesen. Im Zusammenhang mit Erholungszonen entspricht dies gemäss Leitfaden einem «einfachen Lärmschutzbedürfnis». Bei einer ES II wird hingegen von einem «erhöhten Lärmschutzbedürfnis» gesprochen. Ein solches kann für das Familiengartenareal nicht ausgemacht werden. Vor diesem Hintergrund wird das Areal neu der ES III zugewiesen, welche bereits in der angrenzenden Landwirtschaftszone gilt. Damit gelten um fünf Dezibel höhere Immissionsgrenzwerte. Wie bisher erfolgt die ES-Zuordnung flächendeckend, da über das gesamte Areal ein Lärmschutzinteresse besteht.

Erholungszone für Familiengärten (EF) mit Empfindlichkeitsstufe (ES) III (bisher ES II), Orthofoto 2024 rechts
Quelle: GIS-ZH, 1.10.2026



Lärmempfindlichkeitsstufe in Erholungszone für Sport und Freizeitgestaltung

Das Gebiet zwischen Bahnlinie und Sihlmattenstrasse ist der Erholungszone für Sport und Freizeitgestaltung mit ES III zugewiesen. Die ES III ist aufgrund der bestehenden Sportplatznutzung und der Gewächshäuser zweckmässig. Nordwestlich daran erstreckt sich noch unbebautes Wiesland, weshalb die flächendeckende Zuordnung überprüft wurde. Da das gesamte Gebiet der Erholungszone für die Naherholung von Bedeutung ist, besteht auch in den unbebauten Gebieten ein Lärmschutzbedürfnis. Deshalb wird die flächendeckende Zuordnung der ES III beibehalten.

Aufhebung der Höhereinstufung aufgrund Lärmvorbelastung entlang der Sihltalstrasse

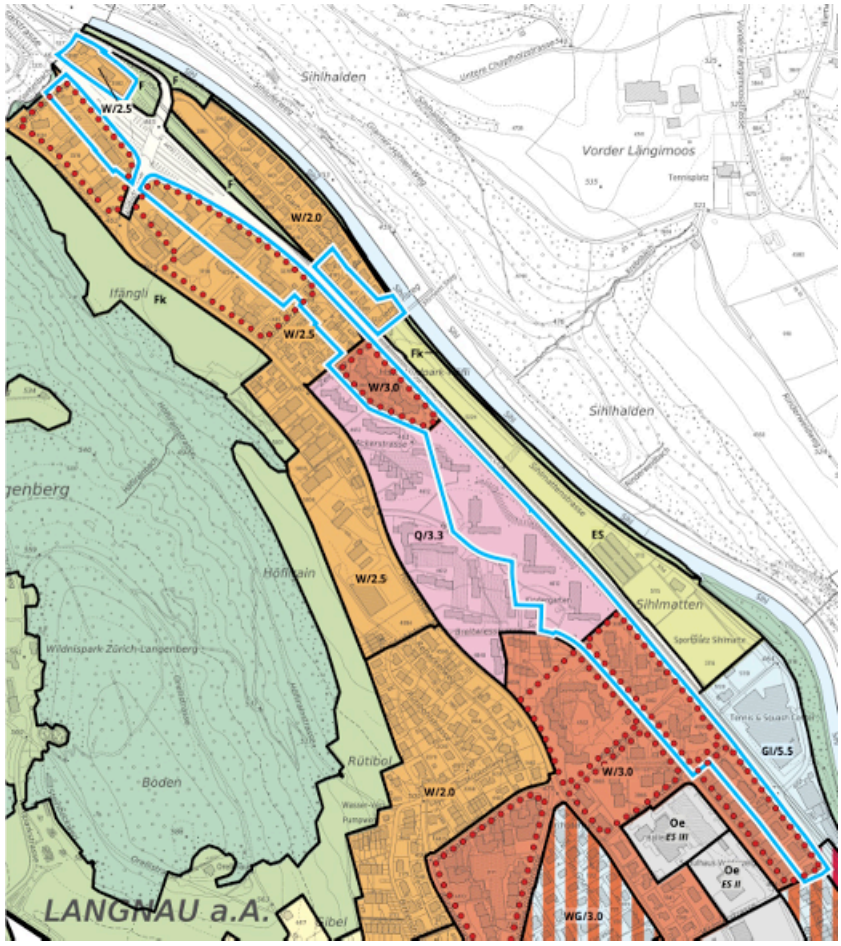
In den Bauzonen entlang der Sihltalstrasse, in denen keine störenden Betriebe zulässig sind (Wohnzonen, Quartiererhaltungszone), gilt bis anhin in der ersten Bautiefe die ES III. Diese Höhereinstufung, welche sich auf Art. 43 Abs. 2 der Lärmschutzverordnung stützt, wurde aufgrund der erheblichen Strassenlärmimmissionen der Sihltalstrasse vorgenommen. Seit der Eröffnung der Autobahn A4 durch das

Knonaueramt und des Uetlibergtunnels im Jahr 2009 hat der Verkehr auf der Sihltalstrasse jedoch markant abgenommen.

Vor diesem Hintergrund wurde mittels Lärmgutachten überprüft, ob die Höhereinstufung noch gerechtfertigt ist. Das Gutachten kommt zum Schluss, dass die Voraussetzungen für eine Höhereinstufung der Lärmempfindlichkeitsstufe nicht mehr gegeben sind (siehe Beilage).

Die Höhereinstufung wird deshalb aufgehoben. In den betroffenen Gebieten gelten zukünftig die um 5 Dezibel strengeren Immissionsgrenzwerte der ES II. Dies führt dazu, dass bei Neubauvorhaben im Einflussbereich der Sihltalstrasse angemessene Lärmschutzmassnahmen ergriffen werden müssen, was sich positiv auf das Wohlbefinden der Bewohnenden auswirkt. Gleichzeitig steigt dadurch die Wahrscheinlichkeit, dass der Kanton als Strasseneigentümer Massnahmen an der Quelle wie eine Temporeduktion oder den Einbau eines lärmmindernden Belags umsetzen wird.

Aufhebung der Höhereinstufung entlang der Sihltalstrasse innerhalb der blau umrandeten Gebiete



5.5 Zonierung Gartendörfli

Ausgangslage
Quartierstruktur

Beim Gartendörfli handelt es sich um ein kleinteiliges Wohngebiet zwischen Sihltalstrasse, Bahnlinie und Sihl, welches durch ein- oder zweigeschossige Einfamilienhäuser mit Satteldach geprägt ist. Die Gebäude reihen sich entlang dem Gartendörfliweg auf und stehen



Massnahmen gemäss kommunalem Richtplan

bahnlinienseitig traufständig, während sihlseitig die Abfolge von trauf- zu giebelständig wechselt. Das Quartier weist insgesamt eine grosse Homogenität auf, auch wenn zwischenzeitlich bei einigen Gebäuden Dachausbauten mittels Dachlukarnen vorgenommen wurden.

Gemäss dem kommunalen Richtplan soll die Kleinteiligkeit der ein- und zweigeschossigen Bauten als räumliche Qualität erhalten werden und der durchgrünte Gartenstadtcharakter gestärkt werden.

Bauliche Reserven und Dienstbarkeit

Das Gartendörfli weist innerhalb der bestehenden Zonierung (W/2.0) enorme bauliche Reserven auf (siehe Visualisierungen unten). Im nördlichen Teil des Quartiers sind die Grundstücke mit einer Dienstbarkeit belastet, wonach keinerlei Veränderungen vorgenommen werden dürfen, die den ästhetischen Gesamteindruck des Gartendörflis beinträchtigen würden (siehe Abbildung). Die baulichen Reserven können in diesem Gebiet somit nicht aktiviert werden, solange die betroffenen Grundeigentümer die Dienstbarkeit nicht aufheben.

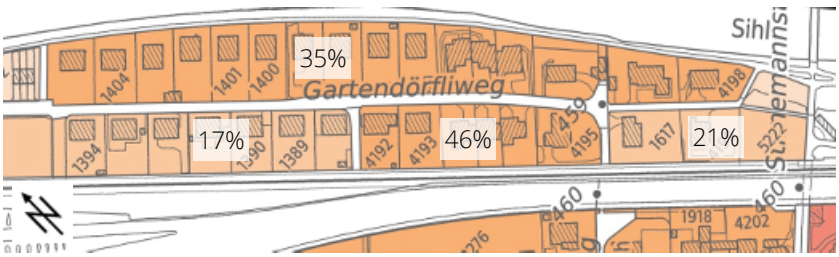
Prüfung Quartiererhaltungszone

Mit der Umzonung in eine Quartiererhaltungszone könnte die bestehende Quartierstruktur unabhängig der privatrechtlichen Dienstbarkeit bewahrt werden, wobei je nach Zonenvorschriften ein Spielraum für die bauliche Nachverdichtung eingeräumt werden könnte. Würde diesbezüglich kein Spielraum gewährt werden, wäre dies gleichbedeutend mit einer Abzonung, welche unter Umständen von Seiten Gemeinde entschädigt werden müsste. Ein öffentliches Interesse zur Beibehaltung der heutigen Dichte besteht aus Sicht des Gemeinderates nicht, zumal das Quartier dank der nahegelegenen Bahnhaltestelle mit dem öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossen ist. Auch das Interesse zur Beibehaltung der Quartierstruktur wird von Seiten Gemeinderat als zu gering eingestuft. Eine Quartiererhaltungszone wird daher verworfen. Mit der vorgesehenen Einführung der Grünflächenziffer wird aber der durchgrünte Gartenstadtcharakter gestärkt.

Quartier Gartendörfli mit Geltungsbereich der privatrechtlichen Dienstbarkeit von 1949 (rote Fläche)



Ausbaugrad 2023



Heutige Situation, Blick in Richtung Nordwesten



Visualisierung der maximal zulässigen Bauvolumina (2.0 m^3/m^2)



Heutige Situation, Blick in Richtung Südosten



Visualisierung der maximal zulässigen Bauvolumina (2.0 m^3/m^2)



6 ZENTRUMSPLANUNG

6.1 Worum geht es?

Kurzübersicht

Mit der Schaffung neuer Zentrumszonen in Langnau am Albis und eines Ergänzungsplans «Zentrumszone» werden die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen, um das im Workshopverfahren «Zentrum Bahnhof» (2024) entwickelte ortsbauliche Konzept und dessen Zielvorstellungen zu konkretisieren und dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Die Zentrumszonen umfassen zwei Dichtebereiche (Z/5.0 und Z/7.0) und werden durch den Ergänzungsplan präzisiert, der weitergehende Regelungen zu Planungseinheiten, Bauweise, Nutzungsanteilen, Freiraumgestaltung und ortsbaulicher Qualität vorgibt.

Ziel ist die Aufwertung und Verdichtung um den Bahnhof Langnau-Gattikon. Er soll zu einem attraktiven Lebens- und Begegnungsraum für Bevölkerung und Besuchende werden, wobei der öffentliche Raum eine zentrale Funktion als Ankunfts-, Aufenthalts- und Umsteigepunkt mit hoher Aufenthaltsqualität erhält.

Die Sihltalstrasse wird verkehrlich neu organisiert und erhält einen neuen Knoten zur Neuen Dorfstrasse und einen Kreisel beim südlichen Ortseingang. Dadurch werden der öffentliche Verkehr gestärkt, der motorisierte Individualverkehr effizient geführt sowie die Sicherheit und Orientierung für den Fuss- und Radverkehr verbessert.

Ausgangslage

Langnau am Albis befindet sich in einem räumlichen Wandel. Die Gemeinde liegt in unmittelbarer Nähe zum prosperierenden, städtischen Verdichtungsraum Zürich und ist über die Sihltalbahn sehr gut erschlossen. Sie weist mit dem Bahnhof und dem angrenzenden Ortszentrum einen zentralen Bereich auf, der für die künftige räumliche Entwicklung von besonderer Bedeutung ist.

In den letzten Jahren hat sich gezeigt, dass die bestehenden Nutzungsstrukturen und baulichen Dichten im Zentrum das vorhandene Entwicklungspotenzial nicht mehr ausschöpfen. Zudem erschweren oder verunmöglichen bestehende planungsrechtliche Vorgaben das Ausschöpfen der Reserven. Gleichzeitig bestehen ortsbauliche, funktionale und gestalterische Defizite, die einer qualitativen Weiterentwicklung des Zentrums entgegenstehen.

Im Rahmen des Räumlichen Entwicklungskonzepts (REK) sowie der anschliessenden Richtplanrevision wurde die Bedeutung des Bahnhofsgebiets als künftiger Entwicklungsschwerpunkt der Gemeinde bekräftigt. Beide kommunalen Planungsinstrumente formulieren das Ziel, das Gebiet beim Bahnhof zu einem lebendigen, durchmischten und identitätsstiftenden Ort weiterzuentwickeln, der sowohl den Anforderungen des Alltagslebens der Bevölkerung als auch der wirtschaftlichen Dynamik gerecht wird.

Diese beiden raumplanerischen Instrumente bildeten die Basis für ein Workshopverfahren, in dem unterschiedliche Vorstellungen und Ideen zur Entwicklung des Zentrums rund um den Bahnhof erarbeitet und diskutiert wurden. Das Verfahren bildet eine wichtige Planungsvorgabe für die nun vorliegende Nutzungsplanungsrevision in Langnau am Albis.

Anlass und Ziel

Der Bahnhof Langnau-Gattikon ist der zentrale Ankunftsort in der Gemeinde und bildet zusammen mit dem Spinnerei-Areal und dem angrenzenden historischen Kern einen wichtigen sozialen Treffpunkt. Das Gebiet ist heute geprägt durch die Zäsur der Sihltalstrasse und der Gleisanlagen, den Individualverkehr sowie Bus- und Bahnhaltestellen, die noch nicht BehiG-konform sind. Die Aufenthaltsqualität sowie die Vernetzung für zu Fuss Gehende und Velofahrende mit dem Dorfzentrum sind derzeit ungenügend.

Die zentrale Zielsetzung der Zentrumsplanung ist:

- Die ortsbauliche Qualität, Identität und Aufenthaltsqualität rund um den Bahnhof durch gezielte Verdichtung und klare Raumstruktur zu stärken.
- Eine funktionale Nutzungsmischung mit Wohnen, Arbeiten, Gewerbe, Einkauf und Gastronomie sicherzustellen und zu fördern.
- Zentrale Freiräume und Plätze für die Bevölkerung und Besuchende attraktiv zu gestalten.
- Die verkehrliche Organisation effizient, sicher und BehiG-konform zu gestalten.

6.2 Workshopverfahren Zentrum Bahnhof

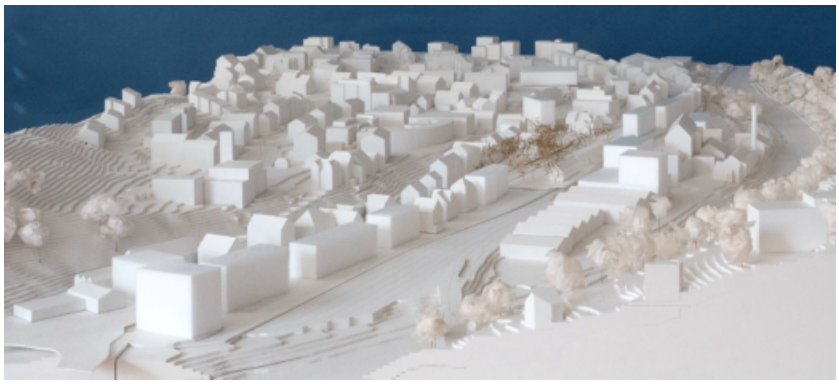
Erkenntnisse

Zur Vorbereitung der Nutzungsplanungsrevision für das Zentrum Bahnhof wurde 2024 ein kooperatives Workshopverfahren durchgeführt. Beteiligt waren Vertreterinnen und Vertreter des Kantons Zürich (ARE, TBA), der Gemeinde, der SZU AG, des Gewerbes sowie der Spinnerei Langnau AG, ergänzt durch Expertinnen und Experten aus verschiedenen Fachdisziplinen. Ziel war es, unterschiedliche Perspektiven frühzeitig zusammenzuführen und die Ausgangslage, die Zielsetzung und den Lösungsansatz gemeinsam zu diskutieren.

Im Rahmen eines mehrphasigen Workshopverfahrens untersuchte ein interdisziplinäres Planungsteam aus Architektur, Landschaftsarchitektur und Verkehrsplanung unterschiedliche Fragestellungen, prüfte Varianten und erarbeitete ein ortsbauliches Konzept. Dabei wurden Potenziale, Nutzungsmöglichkeiten und raumplanerische Abhängigkeiten sowie verkehrliche, funktionale und öffentliche Raumfragen systematisch gemeinsam erörtert.

Aus dem Workshopverfahren resultierte ein breit abgestütztes ortsbauliches Konzept, aus dem zentrale Handlungsfelder und Rahmenbedingungen abgeleitet wurden. Die neuen Zentrumszonen und der

Ergänzungsplan bauen auf diesem Konsens auf und setzen die gemeinsam definierten Zielvorstellungen um.



Impression Modell Massstab 1:500 (Interdisziplinäres Planungsteam):
Rombo GmbH, Verkehrsplanung, Mobilität, Zürich / DOSCRE, Donet Schäfer Reimer Architekten GmbH, Zürich / KOLB Landschaftsarchitektur GmbH, Zürich)

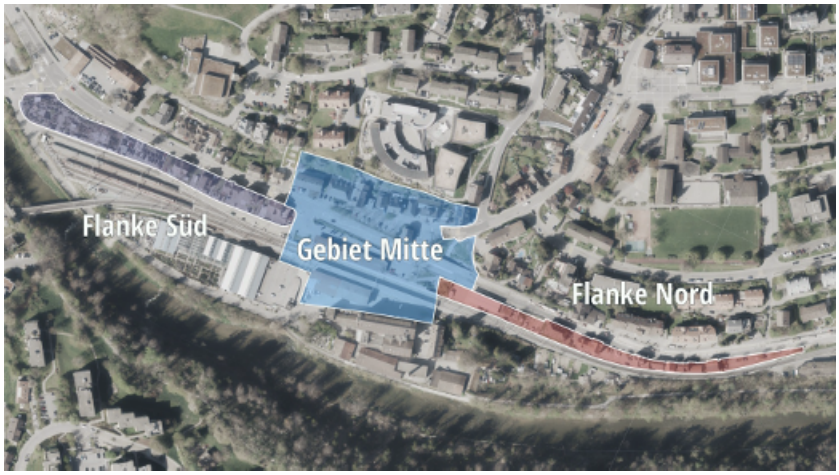
6.3 Ortsbauliches Konzept

Grundidee

Die Grundidee des ortsbaulichen Konzepts besteht darin, Langnau am Albis als einen Ort mit klar erkennbaren Ankunfts- und Eintrittspunkten zu stärken, die räumlichen Strukturen und Sichtbeziehungen bewusst zu gestalten und die bestehende, künstlich geprägte Topografie behutsam zu glätten. Durch die geschickte Neuordnung der Dorfstrasse zur Sihltalstrasse, den respektvollen Umgang mit dem Bestand und die Definition von drei Haupthandlungsräumen – Flanke Süd, Gebiet Mitte und Flanke Nord – wird die komplexe Aufgabe in überschaubare Teilbereiche gegliedert.

Die Bebauung ist an den Rändern kompakt angeordnet und öffnet sich in der Mitte, um grosszügige öffentliche Räume und Sichtbeziehungen zu schaffen.

Das Konzept ermöglicht die Schaffung von Wohnraum, die gezielte Belebung des Zentrums und die Umsetzung in Etappen, ohne die bestehenden Qualitäten des Ortes zu gefährden. Ziel ist es, Schritt für Schritt über mehrere Jahre ein identitätsstiftendes Bahnhofsgebiet zu entwickeln, das Langnau stärker mit dem Sihlraum verbindet, die Aufenthaltsqualität erhöht und gleichzeitig Raum für zukünftige Entwicklungen sowie partizipative Initiativen bietet.



Darstellung Räumliche Gliederung mit den drei Teilbereichen Flanke Süd, Gebiet Mitte und Flanke Nord

Räumliche Gliederung

Die räumliche Gliederung zielt darauf ab, den Bahnhof und das Ortszentrum von Langnau am Albis als klar strukturierten und ablesbaren Ortsteil erlebbar zu machen. Drei Haupthandlungsräume – Flanke Süd, Gebiet Mitte und Flanke Nord – nehmen dabei unterschiedliche Rollen ein und reagieren gezielt auf ortsbauliche, topografische und funktionale Anforderungen.

Gebiet Mitte

Das Gebiet Mitte bildet das Herzstück des Konzepts. Hier werden verkehrliche Optimierungen, barrierefreie Erreichbarkeit, Aufenthaltsqualität und öffentliche Räume miteinander verknüpft. Die Umleitung der Strasse von der Sihltalstrasse zur Neuen Dorfstrasse über einen neuen T-Knoten schafft vor dem «Casa Italia» einen offenen, vielseitig nutzbaren Freiraum, der durch eine gezielte bauliche Verdichtung entlang der nördlichen und südlichen Flanken gefasst und aufgewertet wird.

Unterschiedliche Orte mit eigenen Qualitäten, vielfältige Nutzungen und neue Blickbeziehungen erzeugen ein lebendiges Zentrum, das historische und topografische Besonderheiten aufgreift und die Identität des Ortes stärkt.

Die Parkierung im Gebiet Mitte wird neu organisiert: Langzeitparkplätze werden ins bestehende Parkhaus bei der Spinnerei verlagert, während Besucherparkplätze gebündelt angelegt werden, um eine gezielte und effiziente Nutzung zu ermöglichen. Auch Flächen für Anlieferungen und Kurzaufenthalte werden besser organisiert und explizit dafür bezeichnet.

Flanke Nord

Die nördliche Flanke ist durch schmale Parzellenstrukturen geprägt, wodurch Ersatzneubauten nicht oder nur eingeschränkt möglich sind. Der vorhandene nördliche Bestand soll weitgehend erhalten oder durch Massnahmen im Freiraum aufgewertet werden.

Im südlichen Bereich gegen den Bahnhof sieht das Konzept eine geschlossene Bauweise vor, die den Strassenraum fasst. Rhythmus, architektonischer Massstab, Mindestabstand zu den Gleisen und maximale Überbauung bilden die zentralen konzeptionellen Vorgaben. Hier ist eine autoarme Bebauung vorgesehen, wobei Besucherparkplätze gebündelt von der Sihltalstrasse erschlossen werden. Die zulässige Höhe beträgt maximal vier Vollgeschosse.

Flanke Süd

Im nördlichen Bereich der Flanke Süd prägen kleinere Parzellenstrukturen das Gebiet. Hier ist eine geschlossene Bauweise vorgesehen, ergänzt durch eine neue Pflichtbaulinie und einen reduzierten Grenzabstand von 3.5 m zur Stationsstrasse. Dies, um Baukörper zu generieren, die gut geschnittene Wohnungen ermöglichen. Die Erschliessung erfolgt rückwärtig über die Stationsstrasse.

Die maximale Bauhöhe beträgt hier vier Vollgeschosse. Ein Gewerbeanteil von 35 % auf der Parzelle Nr. 1300 und einer von 20 % auf den übrigen Grundstücken wird hier als sinnvoll erachtet. Hohe Anforderungen an die Vorzonen sowie die Rhythmisierung sichern die ortsbauliche Qualität.

Im südlichen Bereich beim Gattikerknoten erlaubt die grosse Parzelle eine deutliche Verdichtung. Vorgesehen ist ein sechsgeschossiges, quergestelltes Gebäude, das sich an der Traufhöhe der Spinnerei orientiert. Die bauliche Dichte kann situativ angeordnet werden, wodurch unterschiedliche ortsbauliche Ansätze möglich sind. Ein Wettbewerbsverfahren könnte dazu genutzt werden, um Varianten der Bebaubarkeit zu prüfen und innovative Lösungen zu entwickeln.

Die Parkierung im südlichen Bereich der Flanke Süd erfolgt gemäss Konzept unterirdisch und ist über die Stationsstrasse erschlossen. Mit einer Anpassung der ostseitigen Verkehrsbaulinie an der Sihltalstrasse sollen wieder ausreichende Grundstückstiefen für Ersatzneubauten geschaffen werden. Gleichzeitig ist der für den Normquerschnitt erforderliche Strassenraum langfristig zu sichern.

Freiraumgestaltung

Der Freiraum im Zentrum von Langnau wird als zusammenhängende, öffentliche Mitte neu gefasst, die multifunktional als Platz-, Verkehrs- und Begegnungsraum dient. Der Bahnhofplatz wird als repräsentativer, sicherer Transitraum gestaltet, der allen Verkehrsteilnehmenden gerecht wird, visuelle Transparenz bietet und BehiG-konform ist. Durch niveaugleiche Querbezüge, eine neue Personenunterführung und die Neuorganisation der Gleise entsteht eine klare, barrierefreie Erschliessung.

Die Platzfigur wird durch markante Neubauten wie das «Haus am Bahnhof» und einen räumlichen Abschluss an der heutigen Tamoil-Tankstelle gestärkt. Bestehende historische Gebäude, darunter das alte Bahnhofsgebäude, die «Casa Italia» und die Gebäudezeile entlang der Dorfstrasse, werden erhalten, aufgewertet und aktiv in die Freiraumgestaltung eingebunden. Das alte Bahnhofsgebäude erhält einen öffentlichen «Platz für Pioniere» als Treffpunkt mit hoher Aufenthaltsqualität, während der südlich der «Casa Italia» gelegene «Largo» als vielseitiger Alltagsort mit Gastronomie und Terrassenflächen konzipiert wird.

Das «Linden-Plateau» im nördlichen Bereich entsteht durch Umlegung des Knotens, bietet erhöhte Sichtbezüge auf die Spinnerei und die Sihl und ist barrierefrei über eine Rampe erreichbar. Der Brunnenplatz und der Vorplatz Nord fördern informelle Begegnungen, Sitzmöglichkeiten und Orientierung im Ortszentrum. Neue Verbindungen, wie die Unterführung unter den Bahngeleisen, integrieren das Spinnerei-Areal in das Bahnhofsumfeld und stärken die Vernetzung mit dem Sihlraum.

Insgesamt zielt die Freiraumgestaltung auf die Schaffung eines hochwertigen, multifunktionalen und identitätsstiftenden Quartiers ab, das Aufenthaltsqualität, Orientierung, soziale Begegnung und ortsbauliche Vernetzung vereint. Das Konzept ist stufenweise umsetzbar und lässt Raum für partizipative Interventionen sowie adaptive Nutzung durch neue Akteurinnen und Akteure.

Konzeptvorschlag
Gebiet Mitte



Konzeptvorschlag
Flanke Nord



Konzeptvorschlag
Flanke Süd



Verkehr

Der Verkehr spielt eine formgebende Rolle bei der Entwicklung des Bahnhofsareals. Es wird das Ziel verfolgt, den öffentlichen Raum so zu gestalten, dass die Aufenthaltsqualität für Zufussgehende, Velofahrende und ÖV-Nutzende deutlich erhöht wird, ohne die funktionalen Anforderungen des motorisierten Individualverkehrs zu vernachlässigen. Dabei entsteht ein robustes, zukunftsfähiges Konzept, das allen Verkehrsträgern gerecht wird und gleichzeitig eine hohe räumliche Qualität sicherstellt.

Grundprinzip und räumliche Wirkung

Durch die Neuorganisation des Verkehrsraums um den Bahnhofplatz wird die bisher stark trennende Wirkung der Strasse reduziert. Der Raum zwischen Spinnerei und der Gebäudezeile in der Kernzone wird wieder als zusammenhängender Raum wahrnehmbar. Wichtige Sichtbezüge – etwa zwischen Bahnhof, Spinnerei und dem historischen Ortskern – werden gestärkt, wodurch der Bahnhof räumlich näher an das Ortszentrum heranrückt. Die neue Sihltalstrasse und die Platzbereiche erlauben eine klarere Orientierung, flüssigere Bewegungen und sicherere Querungen.

Das Konzept bringt eine deutliche Aufwertung für den Fuss- und Veloverkehr sowie den öffentlichen Verkehr. Bereits mit der ersten Etappe kann eine gute Bahnhofslösung umgesetzt werden, ohne dass ein grosser Umbau der Sihltalstrasse nötig wird. Gleichzeitig ist das Konzept so angelegt, dass es zukunfts- und aufwärtskompatibel bleibt und mit späteren Massnahmen sowie Verdichtungsschritten harmoniert.

Konzeptvorschlag
Sihltalstrasse/Bahnhofsareal
Langnau-Gattikon



Fussverkehr

Für den Fussverkehr steht die Barrierefreiheit im Zentrum. Klare und kurze Wegführungen verbinden Bahnhof, Spinnerei, Dorfstrasse und angrenzende Quartiere. Zwei prioritäre Fusswegverbindungen werden besonders gestärkt: einerseits vom Zentrum zur Sihl, andererseits vom Bahnhof über die bestehende Treppenanlage zur katholischen Kirche.

Die Querungen über die Sihltalstrasse erfolgen künftig niveaugleich und sind bei angepassten Geschwindigkeiten auch ohne Lichtsignalanlagen sicher nutzbar.

Es wird eine neue Unterführung in der Mitte des Bahnhofs vorgeschlagen, die barrierefrei mit Rampen vom Bahnhof ins Spinnerei-Areal führt. Durch den Wegfall der alten Unterführungen im Süden und Norden entsteht neuer, zusammenhängender Platzraum vor der Spinnerei. Diese Massnahmen verbessern die Erreichbarkeit markant

und schaffen eine direkte, hindernisfreie Verbindung zwischen Bahnhof und Spinnerei-Areal.

Fusswegnetz und Querungen



Veloverkehr

Das Konzept stärkt die Veloverbindungen im gesamten Perimeter. Die Hauptverbindung bleibt auf der Sihltalstrasse bestehen und verknüpft den vorgesehenen Gattikerkreisel mit der Neuen Dorfstrasse hin zur Breitwiesstrasse. Ergänzend entsteht auf der Stationsstrasse eine kommunal klassierte Route, die eine bestehende Lücke im Velonetz schliesst.

Diese Lösung stellt den Anschluss an die SchweizMobil-Route sicher und bietet auf der Stationsstrasse eine qualitativ hochwertige Führung für den Alltagsverkehr. Auf der Sihltalstrasse ist ein Mischverkehr mit markiertem Mehrzweckstreifen vorgesehen, der gemeinsam mit dem motorisierten Verkehr genutzt wird. Der Strassenquerschnitt von 7.5 bis 8.5 Meter erlaubt zudem eine begleitende Baumreihe, die das Mikroklima verbessert.

Im Norden auf der Sihltalstrasse Richtung Zürich wird der Radstreifen wieder klar getrennt markiert. Mit der geplanten Route auf der Stationsstrasse wird die Führung der Velos weitgehend vom Busverkehr getrennt – ein wichtiger Beitrag zur Verkehrssicherheit und Übersichtlichkeit.

Velonetz



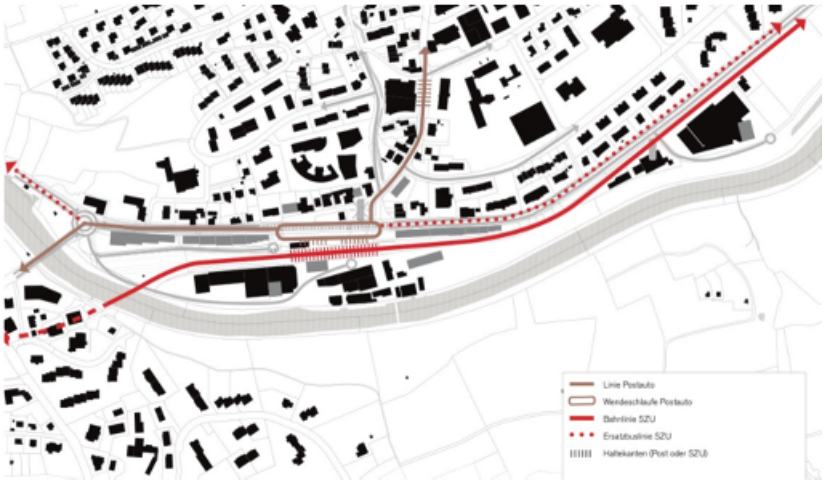
Öffentlicher Verkehr

Das ÖV-Konzept verfolgt eine hohe Flexibilität und Nutzerfreundlichkeit. Zwei lange, autonome Haltekanten ermöglichen das unabhän-

gige Anfahren der Busse. Die Anordnung der Haltekanten – in unmittelbarer Nähe zu Gleis 1 – gewährleistet einen direkten, barrierefreien Zugang zwischen Bus und Bahn.

Die Gestaltung sieht eine «Familie» von Haltestellendächern vor, die funktional und gestalterisch aufeinander abgestimmt sind. Die Busse fahren künftig über ein Lichtsignal als Schleuse auf die Sihltalstrasse ein, um kurzfristig Vorrang zu erhalten, ohne dass eine dauerhafte Lichtsignalsteuerung notwendig wird.

ÖV-Netz und Haltekanten



Motorisierter Individualverkehr

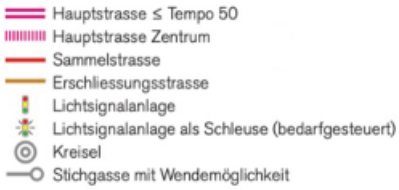
Die Sihltalstrasse als kantonale Hauptstrasse übernimmt weiterhin die verkehrlichen Funktionen, muss aber zugleich zahlreiche zusätzliche Aufgaben erfüllen, um als Lebensraum wirksam zu werden. Der Strassenraum trägt daher wesentlich zum Gesamtkonzept bei.

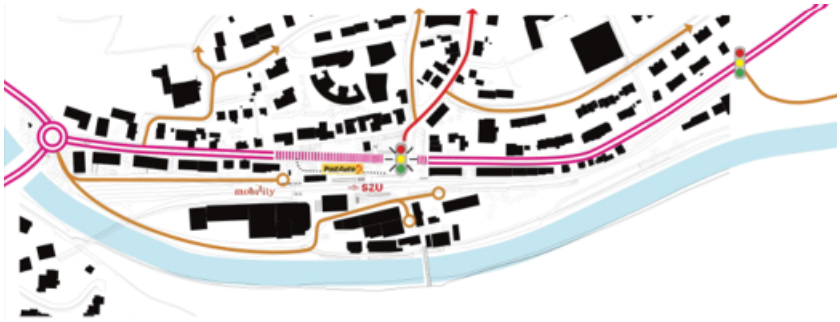
Damals, mit dem Bau der heutigen Personenunterführung wurde die Fahrbahn der Sihltalstrasse angehoben, was zu einer kontinuierlichen Steigung ab der Alten Dorfstrasse führte. Der Konzeptansatz sieht vor, diese Anhebung wieder zu beseitigen, um die bisherige Kreuzung von Sihltal- und Neuer Dorfstrasse aufzulösen und stattdessen einen neuen T-Knoten weiter nördlich zu schaffen. Diese Umgestaltung kann durch die Absenkung der Sihltalstrasse realisiert werden, was zeitgleich und im Zusammenhang mit dem Rückbau der bestehenden Unterführung machbar ist:

- Anschluss an die bestehende Neue Dorfstrasse auf einer Höhe von ca. 469.60 m ü. M.
- Maximale Absenkung der Sihltalstrasse um 1 m in der Achse der Dorfstrasse.
- Heutige Länge der Neuen Dorfstrasse rund 70 m bei einer Längsneigung von 6 % bis 8 %.
- Geplante Länge der Neuen Dorfstrasse rund 53 m bei einer Längsneigung von bis zu 10 % (liegt unter gesetzlichem Maximum von 12 %).

Die Umsetzung wurde hinsichtlich Werkleitungen und Kanalisation geprüft und als technisch machbar beurteilt.

Konzept MIV





Parkierung

Das Parkierungskonzept verfolgt das Ziel einer Nullbilanz – das heisst, es werden keine Parkplätze abgebaut, sondern deren Lage, Nutzung und Gestaltung optimiert. Zwei Strategien stehen im Vordergrund:

- Dezentrale, ortsverträgliche Parkierung, in die bestehende Struktur eingebettet.
- Ausbau leistungsfähiger Anlagen auf dem Spinnerei-Areal.

Auf dem Spinnerei-Areal sollen durch Aufstockung des bestehenden Parkhauses zwei zusätzliche Parkdecks mit je rund 40 Stellplätzen entstehen. Auf dem Bahnhofplatz sind Kurzzeitparkplätze mit einer maximalen Parkdauer von einer Stunde vorgesehen; vor der westlichen Häuserzeile etwa 20 Parkplätze mit einer Parkdauer von bis zu fünf Stunden.

Für Anwohnende und Gewerbe in der Flanke Süd ist eine Tiefgarage mit rund 70 Plätzen geplant. Die kleinstrukturierten Parzellen im nördlichen Teil der Flanke Süd erhalten ihre Erschliessung sowie die Parkierung rückwärtig über die Stationsstrasse, während in der Flanke Nord – aufgrund der Parzellenstruktur – autoarmes Wohnen, in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof, gefördert wird.

Das Konzept legt zudem Wert auf Sicherheit, Klima und Gestaltung: Parkierungsflächen werden begrünt, mit wasserdurchlässigen Belägen versehen und klar beschildert. Bereiche für Elektromobilität, Carsharing, Veloabstellplätze und Anlieferungen werden integriert, um ein ganzheitliches Mobilitätsangebot zu schaffen.

Konzept Parkierung



Gattikerknoten

Der neue Gattikerknoten bildet ein zentrales Element der Verkehrsinfrastruktur. Die geplante Ausbildung als Kreisel schafft einen klaren, ortsbaulich markanten Eingang nach Langnau am Albis und verbindet die Sihltalstrasse direkt mit der Spinnerei- und Stationsstrasse.

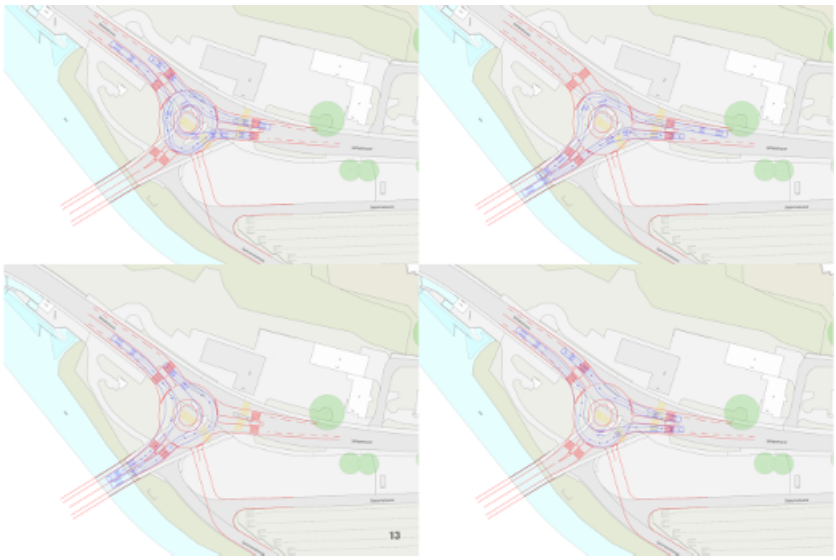
Der Kreisel verbessert die Leistungsfähigkeit des Knotens, erhöht die Sicherheit durch reduzierte Geschwindigkeiten und ermöglicht eine

kontinuierliche Verkehrsführung ohne Ampeln. Gleichzeitig entstehen neue Freiräume auf den Zufahrtsstrassen, da diese schmaler ausgestaltet werden können, die dann für Begrünung und Fusswege zur Verfügung stehen.

Durch seine Lage und Ausrichtung trägt der Kreisel zur räumlichen Verdichtung bei und bildet einen markanten Auftakt zum Spinnerei-Areal. Er dient als Verteilerknoten für alle Verkehrsträger und schafft die Voraussetzung für eine funktionierende Erschliessung des gesamten Entwicklungsgebiets.

Aus verkehrstechnischer Perspektive wird der Kreisel favorisiert, da seine Vorteile – insbesondere höhere Sicherheit, flüssiger Verkehrsfluss und flexible Anbindung – die Nachteile überwiegen.

Kreisel: Schleppkurven



Etappierbarkeit und Umsetzung

Die Umsetzung des ortsbaulichen Konzepts in Langnau am Albis soll in mehreren Etappen erfolgen. Die vorliegende Darstellung versteht sich als Machbarkeitsstudie und gibt einen konzeptionellen Rahmen wieder; sie ersetzt keine projektbezogene Detailprüfung. Im weiteren Planungsprozess sind Anpassungen und Optimierungen möglich, die auch innerhalb der einzelnen Etappen zu einer verbesserten Abstimmung führen können.

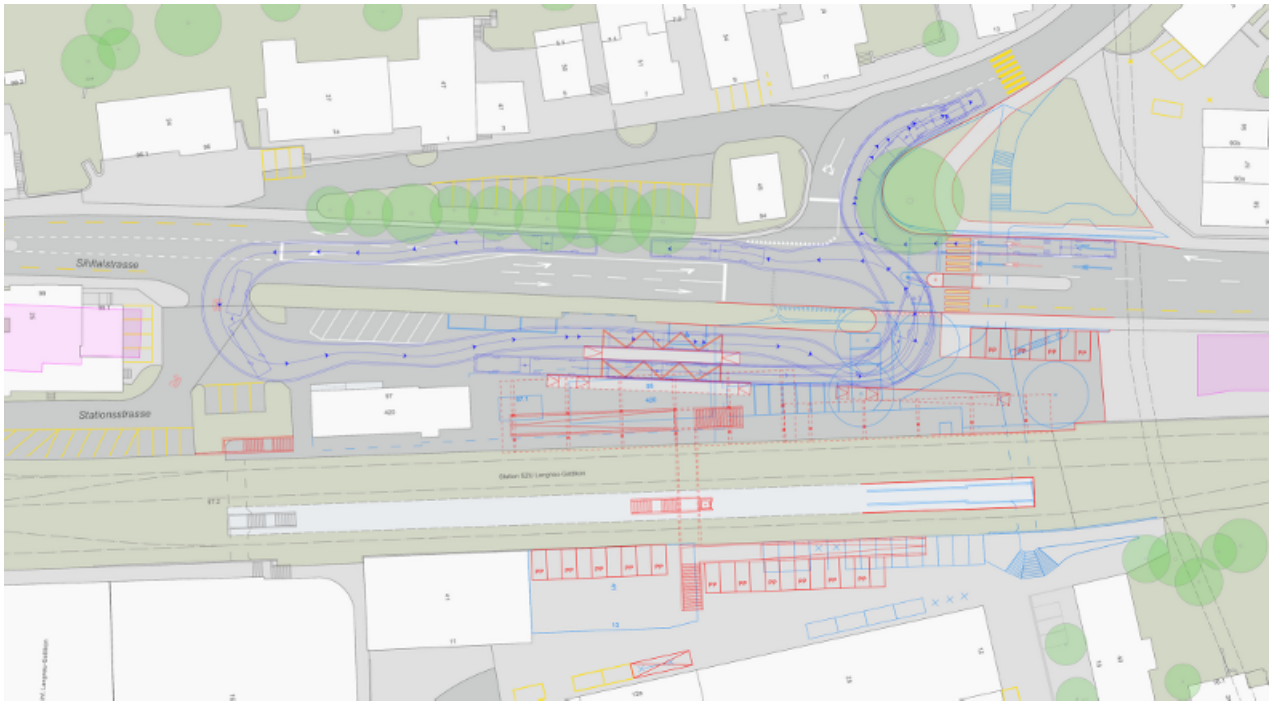
Voretappe (voraussichtlich sofort)

In der Voretappe, die die unmittelbar realisierbaren Massnahmen umfasst, liegt der Fokus auf der kurzfristigen BehiG-Konformität des Bahnhofs. Diese Umsetzung stellt eine Minimalvariante dar, mit zwei provisorischen Bushaltekanten, die bis zur Realisierung der neuen bahnhofsmittigen Personenunterführung in Etappe 1 genutzt werden. Dabei werden keine bestehenden Gebäude abgebrochen. Zudem könnte bereits eine ebenerdige Querung über die Sihltalstrasse entwickelt werden, um die Verbindung zwischen Dorf und Bahnhof zu verbessern.



Etappe 1 (kurzfristig, ca. 10 Jahre)

In der ersten Etappe, die in etwa 10 Jahren realisiert werden kann, liegt der Fokus auf der Realisierung des neuen Bushofs mit der bahnhofsmittigen Personenunterführung inklusive Rampen, die den BehiG-Anforderungen entspricht. Geplant ist der Abbruch der Lagerhalle an der Spinnereistrasse 13 sowie der «Alten Post» und des Kioskgebäudes. Auf dem Bahnhofplatz entstehen eine provisorische und eine definitive Bushaltekante mit Perrondach, zudem könnte das «Haus am Bahnhof» erstellt werden. Die bestehende nördliche Unterführung wird aufgehoben.

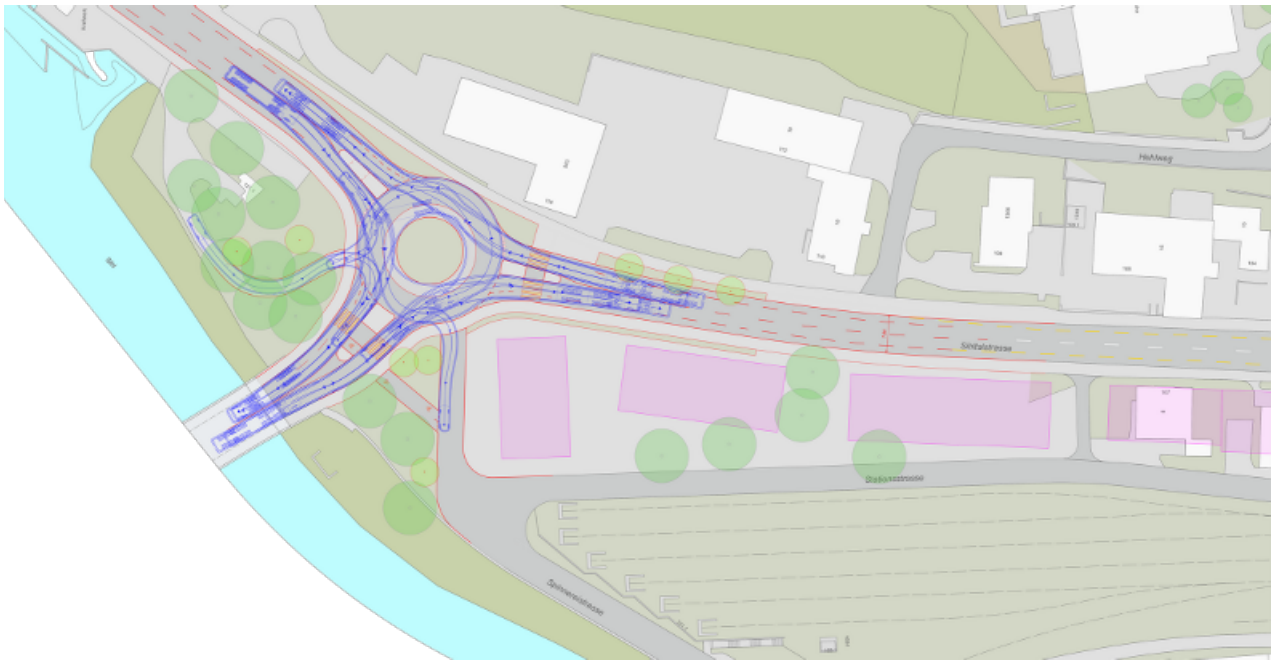


Etappe 2 (mittelfristig, ca. 10-15 Jahre)

Die mittelfristige Etappe 02 umfasst die Realisierung des Gattikerknotens sowie des südlichen Teils der Flanke Süd. Der neue Kreisel

knüpft an die bestehende Achse der Sihltalstrasse an, verbindet diese direkt mit der Spinnerei- und der Stationsstrasse und schafft Raum für einen ortsbaulich markanten Eingang zum Zentrum.

Durch die neue Knotenlösung können Parzellenformen optimiert und der Strassenraum effizienter und hochwertiger gestaltet werden. In diesem Zusammenhang wird die Bebauung am Ortseingang im Rahmen eines Wettbewerbsverfahrens weiterentwickelt, und die angrenzenden Freiräume, insbesondere der Sihlraum, werden aufgewertet.



Etappe 3 (langfristig, ca. 15-20 Jahre)

Langfristig zielt Etappe 03 auf die vollständige Entwicklung der Sihltalstrasse und der angrenzenden Freiräume ab. Im Rahmen dieser Massnahmen wird die Sihltalstrasse abgesenkt, der Knotenpunkt verschoben und als neuer T-Knoten ausgebildet.

Zwei autonome Bushaltekanten sowie die letzten Teile der Perron- und Busdächer werden fertiggestellt, wodurch ein effizienter, flexibler und barrierefreier ÖV-Zugang gewährleistet ist. Zeitgleich werden die Freiräume entwickelt: Das Linden-Plateau entsteht als markanter Raum für Orientierung und neue Sichtachsen, der Brunnenplatz dient als Treffpunkt für Begegnungen, der Largo wird als multifunktionaler Alltagsraum gestaltet, und der Vorplatz Nord ergänzt das Angebot um zusätzliche Orientierung und Aufenthaltsqualität.



Die Etappierung erlaubt eine geordnete Umsetzung der Massnahmen unter Berücksichtigung bestehender Strukturen. Auf diese Weise können Planung, Bau und Nutzung des Zentrums schrittweise über mehrere Jahre realisiert werden.

6.4 Zentrumszonen

Einleitung

Die neuen Zentrumszonen werden im Rahmen der laufenden Teilrevision der Bau- und Zonenordnung eingeführt, um rund um den Bahnhof Langnau-Gattikon ein kompaktes, attraktives Zentrum zu schaffen und die planungsrechtlichen Grundlagen für eine ortsbauliche Verdichtung und Aufwertung zu legen. Ziel ist es, den Bahnhof als Ankunfts- und Begegnungsort für Bevölkerung und Besuchende zu stärken und die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zu erhöhen. Als Grundlage dient das 2024 im Workshopverfahren erarbeitete ortsbauliche Konzept (siehe vorhergehendes Kapitel).

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der neuen Zentrumszonen erstreckt sich östlich der Sihltalstrasse über die heute bestehende Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG/4.5 – von den bestehenden Gleisanlagen und dem Vorbereich der ehemaligen Spinnerei bis hin zur Häuserzeile sowie der Sihltalstrasse selbst. Zusätzlich umfasst die Zone einen Teil der bestehenden WG/3.0 südwestlich der Sihltalstrasse am ansteigenden Hang. In Längsrichtung erstreckt sie sich vom Gattikerknoten im Süden bis zur bestehenden Zone WG/4.5 auf Höhe des Waldrands im Norden.

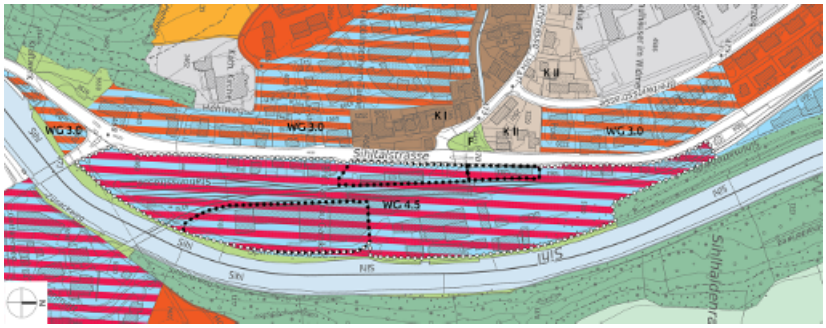
Anpassung Zonenplan



Heutige Zonierung

Der Bereich um den Bahnhof Langnau-Gattikon ist derzeit durch eine unterschiedliche Zonenstruktur geprägt. Östlich der Sihltalstrasse liegen die Grundstücke in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG/4.5, die einer Gestaltungsplanpflicht unterliegen. Die Häuserzeile westlich der Sihltalstrasse sowie der zugehörige Vorplatz sind der Kernzone I zugeordnet. Der Zugang über die Treppenanlage zur Personenunterführung befindet sich in der Freihaltezone, nördlich davon liegt die Kernzone II. Südlich und nördlich der Kernzonen erstreckt sich jeweils die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG/3.0.

Zonenplan aktuell



Bestehender öffentlicher Gestaltungsplan Bahnhof Langnau-Gattikon

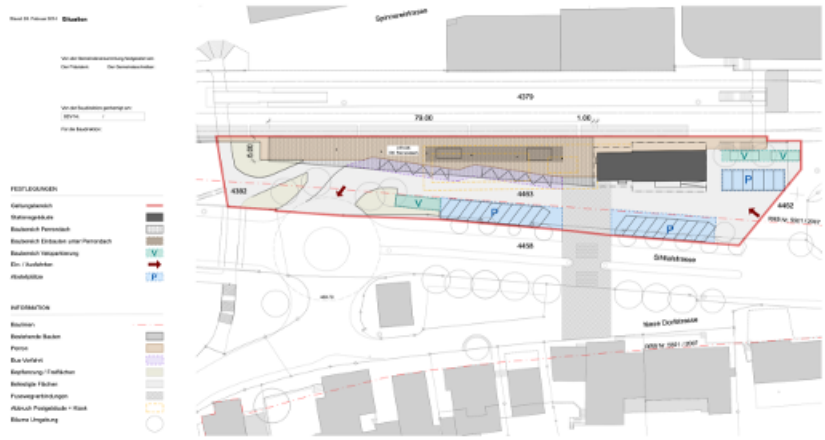
Am 11. November 2014 wurde der öffentliche Gestaltungsplan für den Bahnhof Langnau-Gattikon durch die kantonale Baudirektion genehmigt. Der Plan sah ein neues Bahnhofskonzept mit einem kombinierten Bus- und Perrondach vor, das einen witterungsgeschützten, offenen Umsteigeplatz zwischen Bus und Bahn ermöglichen sollte. Freistehende Baukuben für einen Warteraum, einen Kiosk und gegebenenfalls ein öffentliches WC waren vorgesehen.

Eine visuell unterstützte Fussgängerverbindung über die Sihltalstrasse war ebenfalls vorgesehen, ebenso auf dem Bahnhofsplatz eine verkehrsberuhigte Begegnungszone, während die bestehende Unterführung mit direktem Aufgang zum Mittelperron und zum Spinnerei-Areal bestehen bleiben sollte.

Der Gestaltungsplan ist zwar rechtsgültig, wurde jedoch nie umgesetzt, da an der Urne die Finanzierung konkreter Massnahmen scheiterte. Der ursprünglich in der Planungsidee bzw. im Betriebs- und Gestaltungskonzept vorgesehene Kreisel auf der Sihltalstrasse war kein Bestandteil des rechtskräftigen Gestaltungsplans, sondern lediglich Teil früherer Konzeptüberlegungen.

Da der Gestaltungsplan und die ortsbaulichen Überlegungen mittlerweile überholt sind und zudem auch die Planbeständigkeit abgelaufen ist, ist eine Aufhebung angezeigt.

Bestehender Gestaltungsplan vom 11. November 2014



Südwestliches Gebiet Z/5.0

Gebietsbeschreibung und Ausgangslage

Das Gebiet Z/5.0 liegt südwestlich des Zentrums von Langnau am Albis. Es befindet sich im Bereich des Gattikerknotens, jedoch nördlich des eigentlichen Knotens, und wird durch den Hehlweg in zwei Bereiche gegliedert. Heute liegt das Areal in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG/3.0.

Das Gebiet wurde während des Workshopverfahrens nur punktuell untersucht. Eine Erkenntnis war, dass aufgrund der bestehenden Parzellengrössen und -struktur sowie der Grenzabstände Potenzial vorhanden und eine bauliche Entwicklung grundsätzlich möglich ist. In einem nachgelagerten Schritt erfolgte eine Untersuchung der baulichen Dichte und des Entwicklungspotenzials mittels volumetrischer Studien, jedoch ohne architektonische Ausgestaltung.

Bestand und Verdichtungspotenzial

Der gebaute Bestand weist eine Baumassenziffer von rund 2.0 auf. Damit ist nach wie vor ein deutliches Verdichtungspotenzial vorhanden. Einschränkend wirken jedoch die in der Zone WG/3.0 festgelegten grossen Grenzabstände gegen Süden von 10 m sowie der Mehrlängenzuschlag, was das Ausschöpfen der Dichte erheblich erschwert.

Parzellenbezogene Rahmenbedingungen

Parzellen Nrn. 3629, 3463 und 3921: Einschränkungen aufgrund des rechtskräftigen Waldabstandes.

Parzelle Nr. 1254: Aufgrund der Grenzabstände nur ein beschränktes Bauvolumen möglich.

Parzellen Nrn. 1255 und 1209: Durch Verkehrsbaulinien und Grenzabstände derzeit nicht entwicklungsfähig.

Potenzial durch Landabtretungen und Parzellenmutationen: In Kombination mit den Parzellen Nrn. 1318, 1319 und 1208 könnten neue, zusammenhängende bebaubare Parzellen entstehen.

Ortsbauliche Einordnung

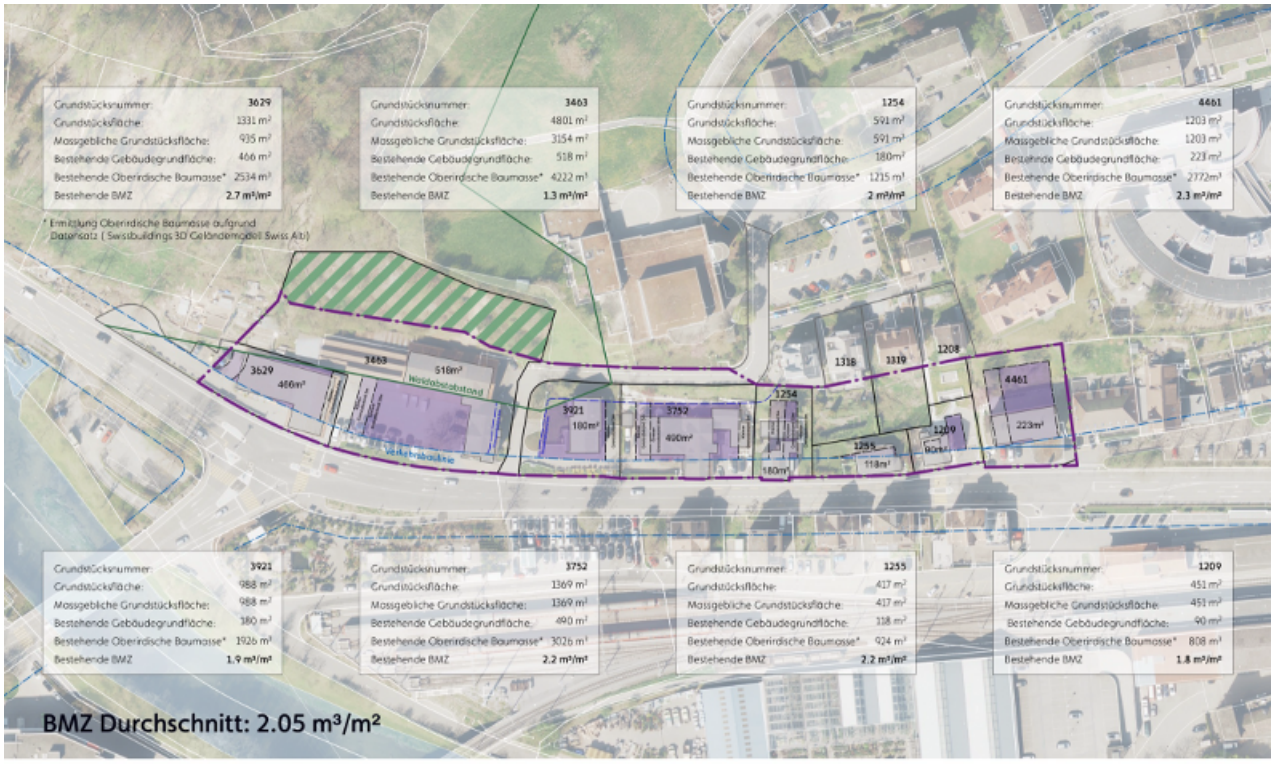
Das Gebiet bildet zusammen mit der gegenüberliegenden Bebauung entlang der Sihltalstrasse ein wichtiges räumliches Gegenüber und fasst den Strassenraum. Gleichzeitig soll eine offene, durchlässige Bebauungsstruktur erhalten bleiben, um topografische Durchblicke und die räumliche Vielfalt zu sichern.

Aufgrund seiner Lage am Ortseingang von Langnau am Albis und der Nähe zum Bahnhof ist das Gebiet funktional dem erweiterten Zentrumsbereich zuzurechnen.

Zonenvorschlag Z/5.0 und Entwicklungsperspektive

Die vorgeschlagene Umzonung in die Zone Z/5.0 ermöglicht:

- Baumassenziffer: 5.0 m³/m²
- Gebäudehöhe: 15 m, analog zur gegenüberliegenden Bebauung entlang der Sihltalstrasse
- Grenzabstand: 5 m
- Modellstudien und Potenzialberechnungen zeigen, dass eine Dichte von 5 m³/m² realisierbar ist und ortsbaulich verträglich umgesetzt werden kann.

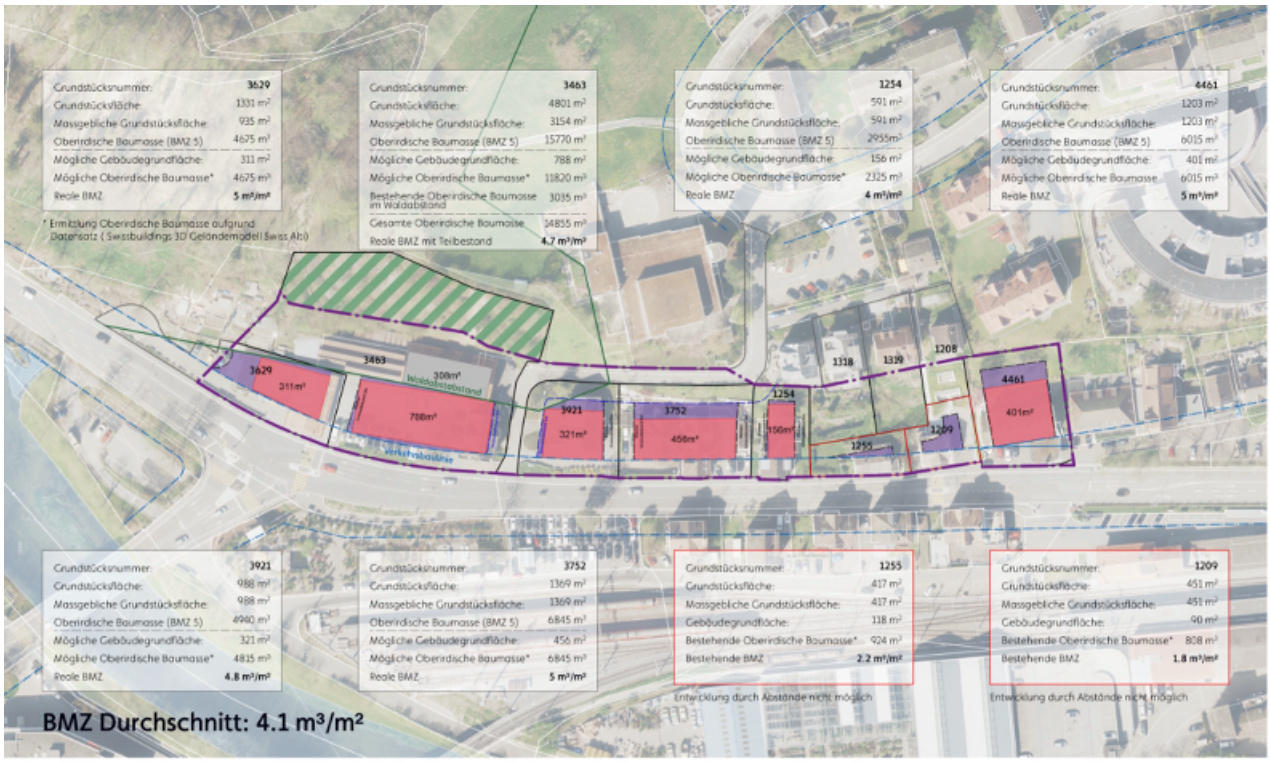


PROJEKT:
Gemeinde Langnau am Albis
PLAN:
Bestand Sihltalstrasse West (WG 3.0)

Begrenzung Neue ZS
Gebäude (Bestand)
Bebaubarer Bereich (5m/10m)
Grenzabstand (5m/10m)
Strassenabstand (6m)
Wald gemäss ZP
Parzelle
Parzelle ausserhalb ZS

DATUM: 22. Oktober 2025
NOTE: 1:1000
DOK.-BEZ.: 10633_GR_251022_Bestand.vwx

PLAN WERK STADT AG



PROJEKT:
Gemeinde Langnau am Albis
PLAN:
Potenzial Sihltalstrasse West (Z5)

Begrenzung Neue ZS
Gebäude (Bestand)
Bebaubarer Bereich (5m/10m)
Grenzabstand (5m/10m)
Strassenabstand (6m)
Wald gemäss ZP
Parzelle
Parzelle ausserhalb ZS

DATUM: 26. März 2026
NOTE: 1:1000
DOK.-BEZ.: 10633_08_260326_Potenzial_Z5.vwx

PLAN WERK STADT AG

Zonenzweck
Ziffer 4.1

Die Zentrumszonen haben das Ziel, das Gebiet rund um den Bahnhof Langnau-Gattikon ortsbaulich aufzuwerten und gezielt zu verdichten. Sie soll sowohl als attraktiver Lebensraum für die Bevölkerung als auch als ein einladender Ankunftsort für Besuchende dienen. Der öffentliche Raum nimmt dabei eine zentrale Rolle ein und soll als Aufenthalts-, Begegnungs- und Erschliessungsbereich gestaltet werden, der hohe Aufenthaltsqualität und soziale Interaktion ermöglicht.

Grundmasse
Ziffer 4.2

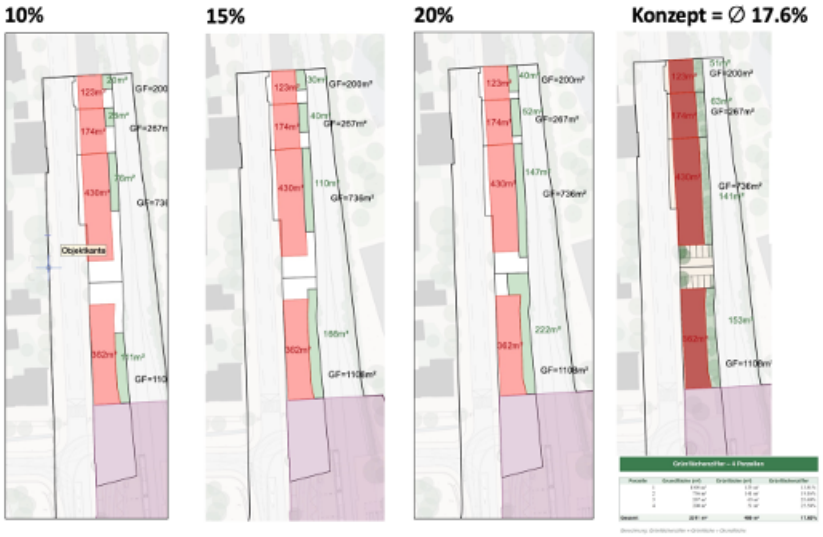
Die Zentrumszonen definieren zwei Dichtebereiche: Eine Z/5.0 mit einer Baumassenziffer (BMZ) von 5 m³/m² und eine Z/7.0 mit 7 m³/m². Das Workshopverfahren zeigte, dass diese Dichten ortsbild- und freiraumverträglich sind. Berechnungen an bestehenden Parzellen haben zudem gezeigt, dass örtlich auch deutlich höhere Dichten möglich sind als die heutigen. Die Grundmasse bilden die planungsrechtliche Basis für die Verdichtung und Aufwertung der Bereiche rund um den Bahnhof Langnau-Gattikon.

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 15 m, was in der Regel vier Vollgeschossen entspricht, wobei das Erdgeschoss eine Bruttogeschosshöhe von 4.5 m aufweisen soll. Exemplarische Bebauungsstudien haben gezeigt, dass im Zentrum und entlang der Hauptachse rund um den Bahnhof Langnau-Gattikon eine solche Maximalhöhe ortsbaulich vertretbar ist.

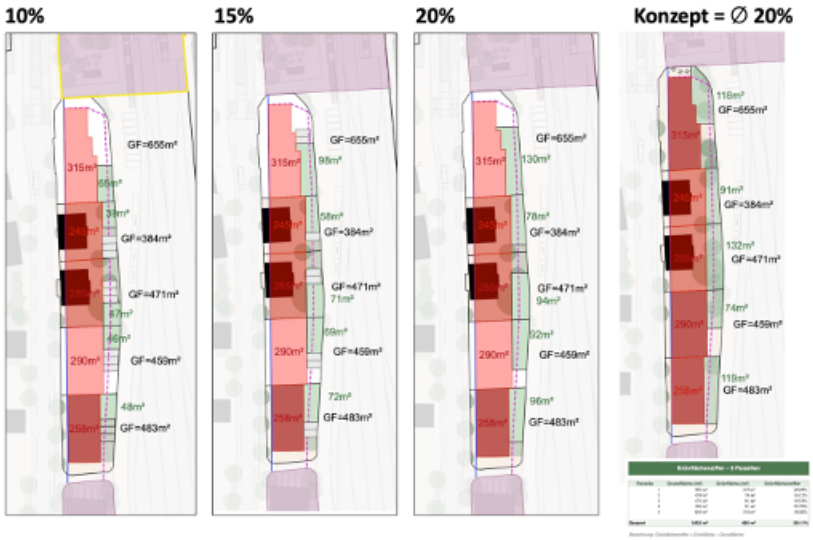
Die Grenzabstände betragen in der Zentrumszone Z/5.0 mindestens 5 m und in der Zentrumszone Z/7.0 mindestens 3.5 m.

Für die Zentrumszone Z/5.0 wird eine Grünflächenziffer von 20 % und für die Zentrumszone Z/7.0 eine solche von 15 % eingeführt. Dazu wurden verschiedene Bebauungsvarianten hinsichtlich Dichte, Bebauung und verbleibender Grünflächen geprüft. Die Herleitung wird im separaten Kapitel zur Grünflächenziffer erläutert. Die nachfolgenden Abbildungen veranschaulichen ausgewählte untersuchte Varianten.

Variantenfächer Flanke Nord



Variantenfächer Flanke Süd



Nutzweise
Ziffer 4.3

In den Zentrumszonen rund um den Bahnhof Langnau-Gattikon sind vielfältige Nutzungen vorgesehen, um eine lebendige, multifunktionale und ortsbaulich attraktive Mitte zu schaffen. Zulässig sind Wohnungen, Büros, Praxen und Läden, die sowohl den täglichen Bedarf als auch Dienstleistungen für Bevölkerung und Besuchende abdecken. Ergänzend sind mässig störende Betriebe zulässig, soweit sie die Wohn- und Aufenthaltsqualität nicht wesentlich beeinträchtigen.

Die Nutzungsvielfalt trägt dazu bei, dass der öffentliche Raum als Aufenthalts- und Begegnungsort aufgewertet wird. Das Erdgeschoss entlang der Sihltalstrasse und anderer zentraler Achsen ist für öffentlich zugängliche Nutzungen vorgesehen, wie Läden, Dienstleistungen oder gastronomische Angebote. Dies, um eine belebte und attraktive Strassenfront zu schaffen. Obergeschosse können primär für Wohn- und Büroflächen genutzt werden, wobei eine gute Durchmischung von Wohnen und Gewerbe angestrebt wird.

Erdgeschosse
Ziffer 4.4

Die Erdgeschosse entlang der zentralen Achsen, insbesondere der Sihltalstrasse, sind für öffentlich zugängliche Nutzungen vorgesehen, wie Läden, Dienstleistungen oder gastronomische Angebote. Sie schaffen eine direkte Verbindung zwischen öffentlichem Raum und den darüberliegenden Nutzungseinheiten und tragen entscheidend zur Belebung und Aufenthaltsqualität in der Zentrumszonen bei.

Die Bruttogeschosshöhe der Erdgeschosse beträgt mindestens 4.5 m (OK–OK), um flexible Nutzungen zu ermöglichen und eine angemessene Raumwirkung zu erzielen. Die Höhenlage der Erdgeschosse ist so festzulegen, dass alle Zugänge stufenlos von der Strasse erreichbar sind. Damit wird Barrierefreiheit gewährleistet, und die Erdgeschossebene kann als attraktiver und multifunktionaler Aufenthaltsbereich genutzt werden.

6.5 Ergänzungsplan Zentrumszone

Geltungsbereich und Planungseinheiten
Ziffer 4.5.1

Der Geltungsbereich des Ergänzungsplans entspricht der vorgeschlagenen Abgrenzung der Zentrumszonen (Z/5.0, Z/7.0).

Die im Ergänzungsplan festgelegten Planungseinheiten umfassen ortsbaulich besonders bedeutende Bereiche des Zentrums. Mit der Gestaltungsplanpflicht für diese beiden Bereiche soll sichergestellt werden, dass Bebauung, Freiraum und Erschliessung aufeinander abgestimmt werden und eine überzeugende Gesamtlösung mit hoher architektonischer und freiräumlicher Qualität entsteht.

Die Vorschriften der Zentrumszone und des Ergänzungsplans bilden dabei die Grundlage. Soweit für eine bessere Gesamtlösung Abweichungen erforderlich sind, können diese im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten im Gestaltungsplanverfahren geprüft werden. Art und Umfang lassen sich erst auf Grundlage eines konkreten Projekts bestimmen. Eine abschliessende Festlegung zum heutigen Zeitpunkt wäre verfrüht und könnte eine bessere Gesamtlösung verhindern. Die Abweichungen sind im Gestaltungsplanverfahren zu begründen und müssen mit den Zielen der Zentrumsplanung vereinbar sein. Auf eine zusätzliche Regelung der Abweichungsmöglichkeiten in der BZO wird deshalb verzichtet.

Für die im Ergänzungsplan definierten Planungseinheiten 1 und 2 sind detaillierte Gestaltungspläne zu erstellen. Diese müssen sicherstellen, dass:

- die haushälterische Bodennutzung und Verdichtung im Sinne der kommunalen Dichtevorgaben erfolgt;
- ortsbaulich und freiräumlich überzeugende Gesamtkonzepte mit hoher architektonischer und freiräumlicher Qualität umgesetzt werden;
- Freiräume geschaffen und klimaangepasst gestaltet werden, inklusive hitzemindernder und ökologisch wertvoller Begrünung;
- eine nachhaltige Gesamtmobilität gewährleistet wird, die den Anteil von ÖV-, Fuss- und Veloverkehr maximiert und den motorisierten Individualverkehr begrenzt sowie eine flächen- und ressourceneffiziente Erschliessung sicherstellt;
- eine nachhaltige Energienutzung nachgewiesen und umgesetzt wird;
- die Einhaltung der Vorgaben zum Lärmschutz und eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität hinsichtlich der Lärmbelastung sichergestellt werden.

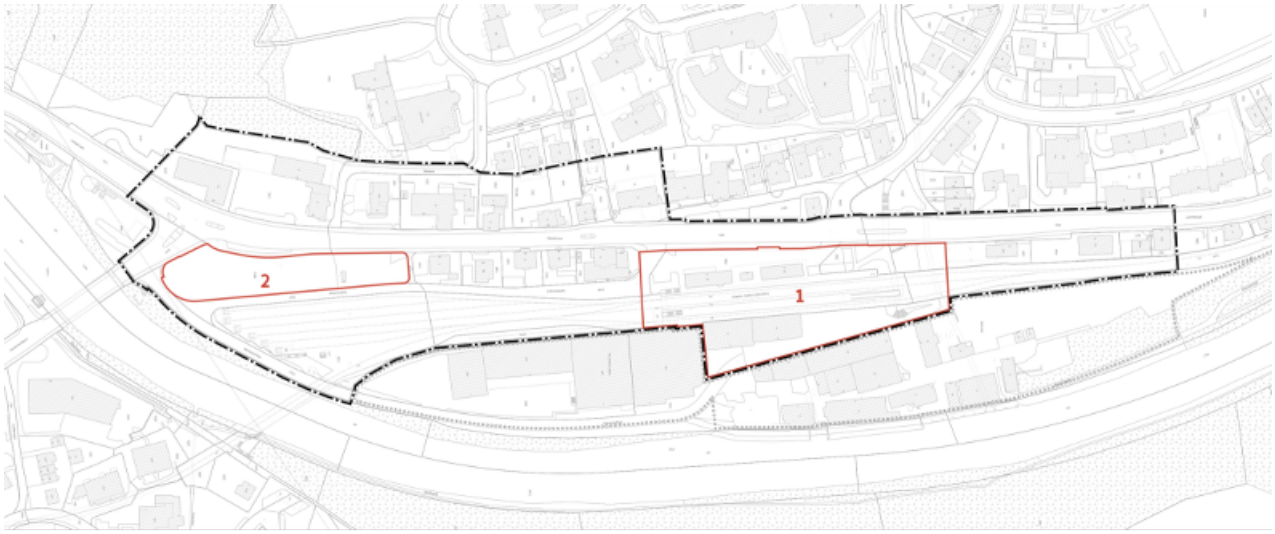
Planungseinheit 1 umfasst das Bahnhofsareal, das Gleisfeld sowie den Vorbereich der Spinnerei. Ziel ist eine qualitätsorientierte Gestaltung des Bahnhofsareals, die den gesamten öffentlichen Raum einbezieht und alle infrastrukturellen, ortsbaulichen und freiräumlichen Anforderungen berücksichtigt.

Die Planungseinheit betrifft mehrere Grundeigentümerschaften. Bei unterschiedlichen Entwicklungshorizonten oder fehlender Einigung

der Eigentümerinnen und Eigentümer können auch Einzelgestaltungspläne erstellt werden. Diese müssen jedoch stets das Gesamtkonzept der Planungseinheit berücksichtigen.

Hinweis zur Bahninfrastruktur: Änderungen oder Erneuerungen, die lediglich technische Anpassungen an Gleisanlagen betreffen und für den Bahnbetrieb notwendig sind, lösen keinen Gestaltungsplan aus. Bauliche oder gestalterische Elemente, die über Infrastrukturanlagen hinausgehen, bleiben jedoch weiterhin gestaltungsplanpflichtig.

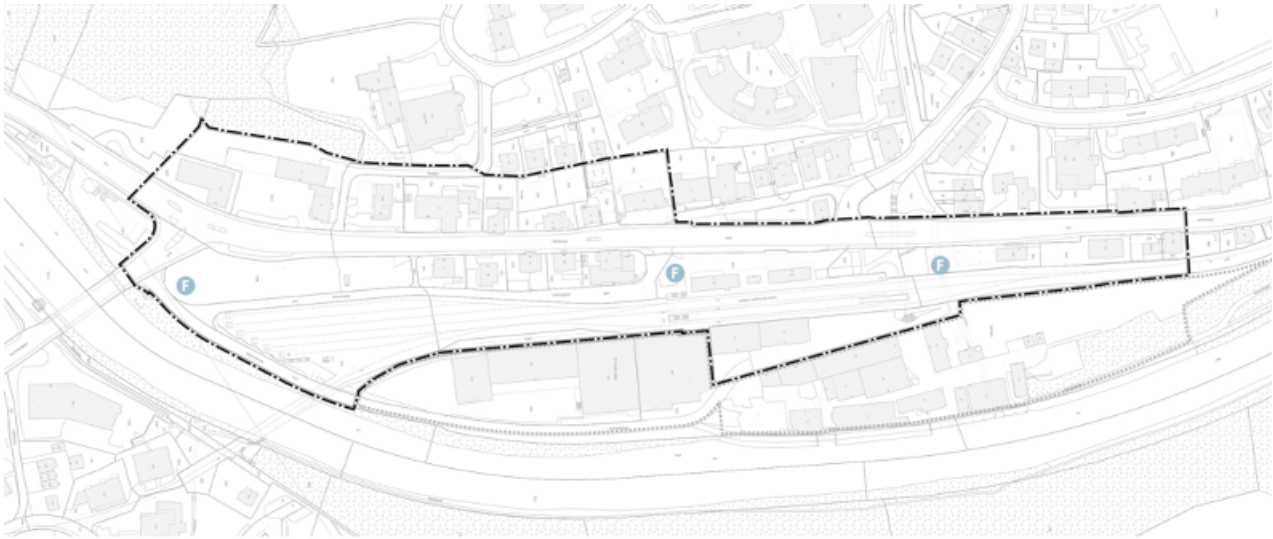
Planungseinheit 2 umfasst Bereiche am südlichen Ortseingang Langnaus. Aufgrund der Grösse des Areals, der ortsbaulich wichtigen Lage und der besonderen Qualität des Umfelds sollen hier verschiedene ortsbauliche Ansätze verfolgt werden. Ziel ist die Schaffung einer harmonischen, auf das Gebiet abgestimmten Bebauung, die auch Abweichungen von den in der Zentrumszone (Z/7.0) festgelegten Höhen erlaubt, sofern dies ortsbaulich vertretbar ist. Ein Wettbewerb soll dazu dienen, unterschiedliche Bebaubarkeiten auszuloten und innovative Lösungen zu entwickeln.



Freihaltebereiche
Ziffer 4.5.2

Die im Ergänzungsplan ausgewiesenen Freihaltebereiche sind für die Erschliessung, den öffentlichen Raum und die Platzgestaltung vorgesehen. Sie sichern insbesondere den Anschluss der Stationstrasse an den geplanten Gattikerkreisel sowie die Gestaltung des Platzes vor dem Bahnhofsgebäude und dessen nördlichem Vorplatz.

Die Freihaltebereiche müssen dauerhaft von Hochbauten freigehalten werden, um die Erschliessung und ausreichenden Aussenraum sicherzustellen. Die genaue Dimensionierung, Lage, Art und Nutzung der Freihaltebereiche werden im Rahmen der jeweiligen Gestaltungspläne festgelegt.



Anbaupflicht und ortsbaulich wichtige Ecksituationen
Ziffer 4.5.3

Entlang der im Ergänzungsplan festgelegten Signatur «Anbaupflicht und ortsbaulich wichtige Ecksituationen» sind Hauptgebäude mit dem überwiegenden Teil der massgeblichen Fassade auf die Anbaupflichtlinie zu stellen. Bei ortsbaulich besseren Lösungen, beispielsweise öffentlichen Platzbereichen oder einer besseren Abstimmung auf die Umgebung, sind Abweichungen zulässig. Die Anbaupflicht dient der Ausbildung klarer ortsbaulicher Kanten sowie der räumlichen Fassung wichtiger Strassen- und Platzräume. Betroffen sind drei zentrale Bereiche mit jeweils spezifischen Zielsetzungen:

1. Südliches Ende der Flanke Nord:
An dieser Stelle soll durch die Anbaupflicht ein markanter Gebäudeabschluss geschaffen werden, der die Mitte räumlich fasst und den Übergang zur Flanke Nord betont. Zusammen mit der Bebauung auf der gegenüberliegenden Strassenseite entsteht eine Portalwirkung, welche den Ortsmitte klar definiert. Gleichzeitig stellt sie sicher, dass ausreichend Raum für die Busausfahrt auf die Sihltalstrasse mit zwei definitiven Bushaltekanten sowie für eine angemessene Vorplatzgestaltung verbleibt.

2. Südwestliche Seite der Sihltalstrasse:
Hier unterscheiden sich die bestehende kantonale und die kommunale Verkehrsbaulinie in ihrer Lage. Die Pflichtbaulinie verfolgt hier das Ziel, die historische Gebäude- und Fassadenflucht des angrenzenden Ensembles in der Kernzone gegen Süden fortzuführen und damit die ortsbauliche Kontinuität und den ortsbildprägenden Charakter zu sichern.

3. Flanke Süd (vom Bahnhof bis zur Planungseinheit 2):
Die Anbaupflichtlinie entlang der Flanke Süd dient dazu, bei einer baulichen Erneuerung eine klare, strassenbegleitende Gebäudeflucht auszubilden und den Strassenraum räumlich zu fassen. Ihre Lage soll ausreichende Bebauungstiefen für Ersatzneubauten ermöglichen und gleichzeitig den Platzbedarf für die langfristige Entwicklung der Sihltalstrasse berücksichtigen.

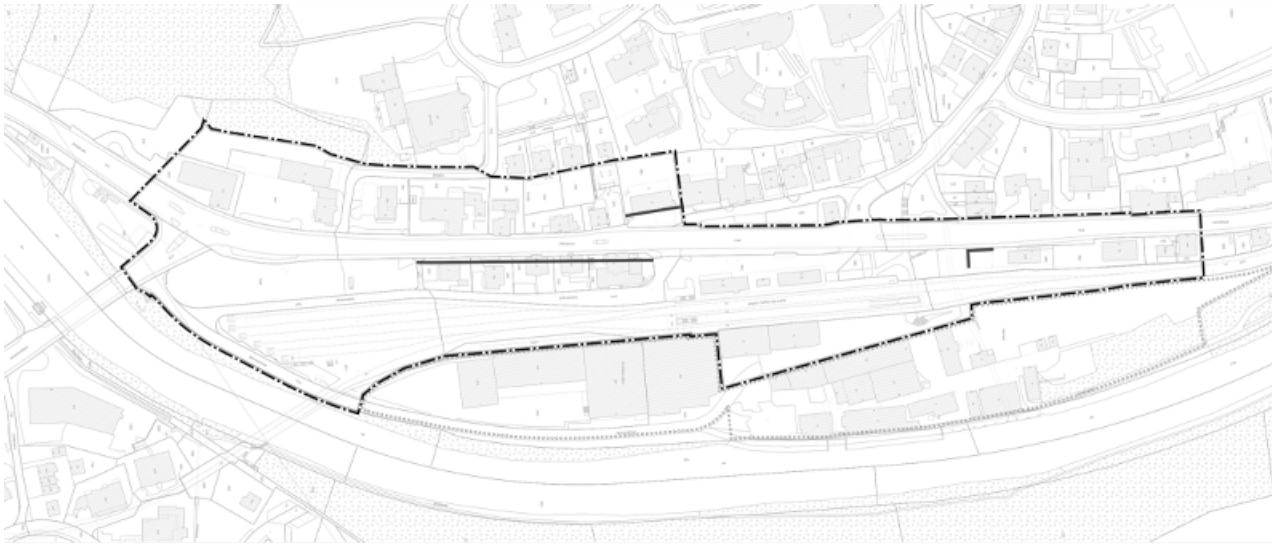
Heute schränken die bestehenden kantonalen Verkehrsbaulinien die bauliche Erneuerung insbesondere auf der Ostseite der Sihltalstrasse erheblich ein. Bei Ersatzneubauten müssten die Gebäude grundsätzlich hinter diese Linien zurückversetzt werden. Zwischen der Verkehrsbaulinie und den rückwärtigen Weg- bzw. Strassenabständen entlang der Stationsstrasse verbleibt jedoch auf den heute überbauten Parzellen keine ausreichende Bebauungstiefe mehr. Gleichzeitig verhindert der bestehende Gebäudebestand eine durchgehende Umsetzung des vom Kanton verlangten Normquerschnitts. Insbesondere zwischen den Gebäuden Sihltalstrasse 100 und 103 ist der verfügbare Raum begrenzt. Ein Ausbau im heutigen Bestand wäre mit erheblichen Eingriffen in private Grundstücke und bestehende Bauten sowie entsprechendem Landerwerb verbunden.

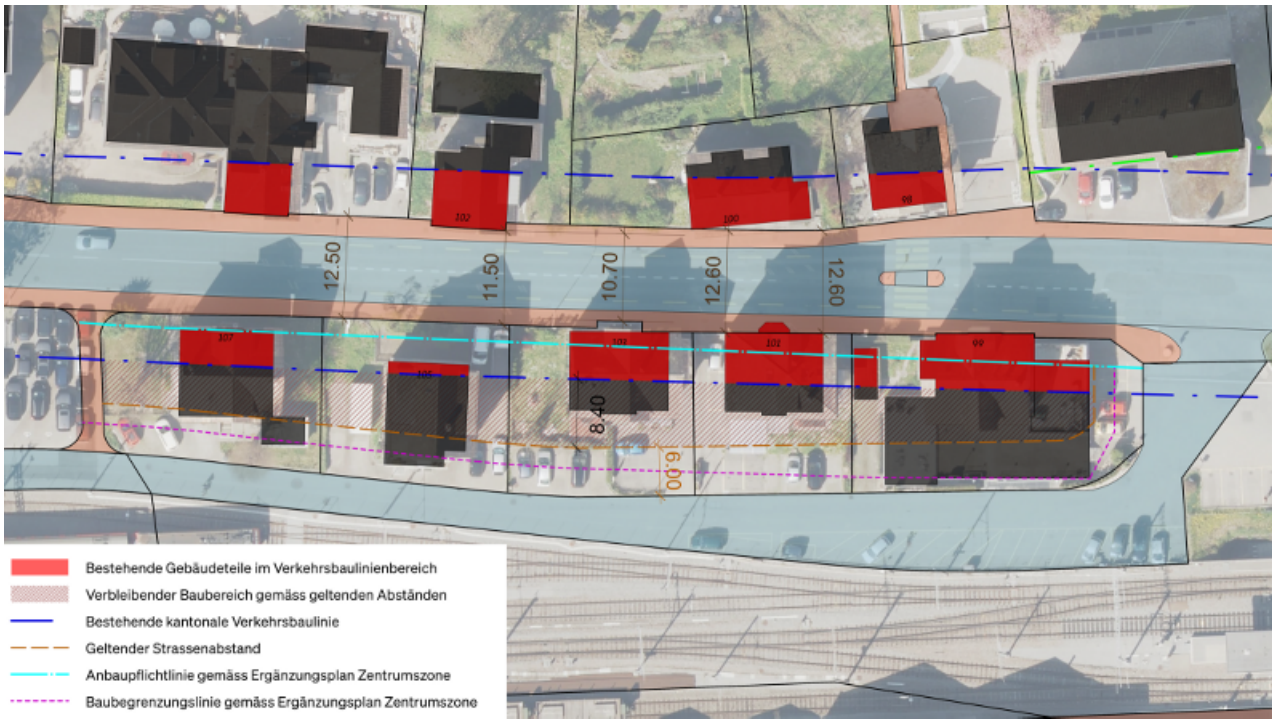
Die Festlegung der Anbaupflichtlinie trägt dazu bei, diese gegenseitige Blockierung zu lösen. Zusammen mit einer darauf abgestimmten Anpassung der ostseitigen Verkehrsbaulinie sollen die Voraussetzungen für eine bauliche Erneuerung und die schrittweise Umsetzung des erforderlichen Strassenquerschnitts geschaffen werden. Die Anbaupflichtlinie verbindet damit das ortsbauliche Ziel einer klaren Strassenraumfassung mit der langfristigen Sicherung des benötigten Strassenraums.

Für die Abstimmung der Anbaupflichtlinie mit dem erforderlichen Strassenraum wird ein Gesamtquerschnitt von mindestens 13.60 m zugrunde gelegt. Dieser umfasst eine Fahrbahn von 6.00 m, zwei Radstreifen von je 1.80 m und zwei Trottoirs von je mindestens 2.00 m. Als räumlicher Ausgangspunkt dient der strassenseitige Gebäudevorsprung der Sihltalstrasse 102, von dem aus der Gesamtquerschnitt nach Osten bemessen wird.

Die dafür erforderliche Anpassung der ostseitigen kantonalen Verkehrsbaulinie ist mit dem Kanton in einem separaten Verfahren zu klären. Die bestehende westseitige Verkehrsbaulinie soll grundsätzlich beibehalten werden. Die Darstellung der vorgesehenen Verkehrsbaulinienanpassung im Ergänzungsplan hat lediglich orientierenden Charakter. Mit der Festlegung der Anbaupflichtlinie wird die bestehende kantonale Verkehrsbaulinie weder geändert noch aufgehoben.

Die langfristige Berücksichtigung des Normquerschnitts bedeutet keine kurzfristige Umsetzung des Strassenausbaus. Der heutige reduzierte Strassenquerschnitt kann vorerst bestehen bleiben. Als mögliche Zwischenlösung kommt eine Ummarkierung zu einer Kernfahrbahn infrage, um ausreichend breite Radstreifen zu ermöglichen. Die konkrete Ausgestaltung, allfällige Zwischenlösungen und der Zeitpunkt der Realisierung werden im kantonalen Strassenprojekt bestimmt.





Heutige Situation und Festlegungen im Ergänzungsplan

Die Abbildung zeigt die bestehenden Verkehrsbaulinien, den geltenden Strassenabstand und die Gebäudeteile innerhalb des Baulinienbereichs (rot). Zwischen der Verkehrsbaulinie entlang der Sihltalstrasse und dem rückwärtigen Strassenabstand entlang der Stationsstrasse verbleibt ein Baubereich (schraffiert), dessen Tiefe für Ersatzneubauten unzureichend ist. Überlagert dargestellt sind die neue Anbaupflichtlinie (türkis) und die neue Baubegrenzungslinie (lila) gemäss Ergänzungsplan Zentrumszone.



Langfristig zu sichernder Normquerschnitt

Die Abbildung zeigt den langfristig zu sichernden Strassenquerschnitt mit einer Fahrbahn von 6.00 m, beidseitigen Radstreifen von je 1.80 m und Trottoirs von je mindestens 2.00 m. Daraus ergibt sich eine Gesamtbreite von mindestens 13.60 m. Dieser Querschnitt bildet die Grundlage für die Abstimmung der Anbaupflichtlinie mit der erforderlichen Anpassung der ostseitigen Verkehrsbaulinie.

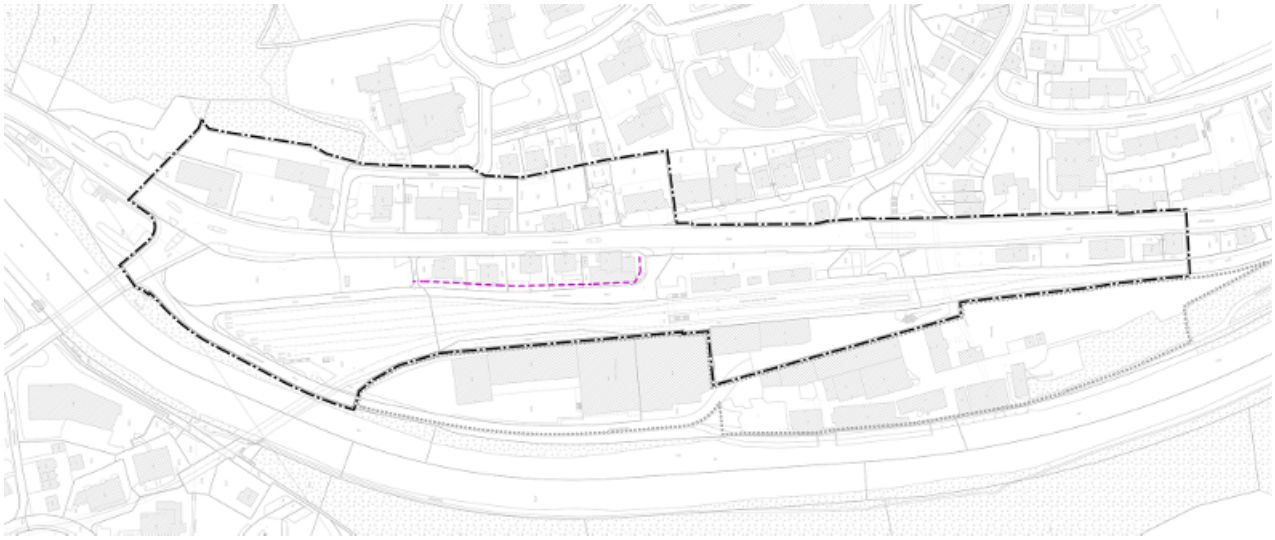
Baubegrenzungslinie
Ziffer 4.5.4

Gegenüber der Stationstrasse gilt die im Ergänzungsplan eingetragenen Signatur «Baubegrenzungslinie».

In der heutigen Situation gilt ab der Stationstrasse ein Strassenabstand von 6 m, was die Bebauung der Parzellen stark einschränkt. Mit der Festlegung der Baubegrenzungslinie wird mehr Flexibilität für die Gebäudestellung geschaffen. Auf der nördlichsten Parzelle führt die Baubegrenzungslinie an die bestehende Fassade heran, sodass ein Gebäude am Beginn des Bahnhofsbereichs positioniert werden kann und gleichzeitig eine ausreichende Gebäudetiefe auf dem Grundstück gewährleistet ist.

Der Strassenabstand von 6 m sowie der kantonale Mindestabstand von 3.5 m sind nicht zu berücksichtigen.

Abweichungen von der Baubegrenzungslinie sind nur zulässig, wenn sie im Interesse des Zentrumscharakters liegen.

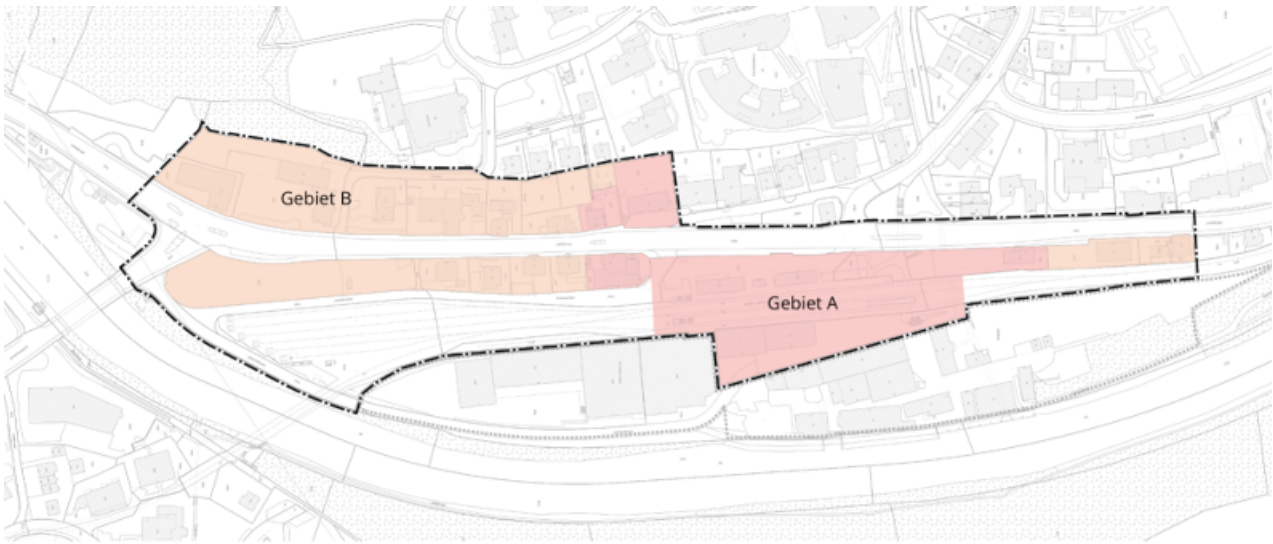


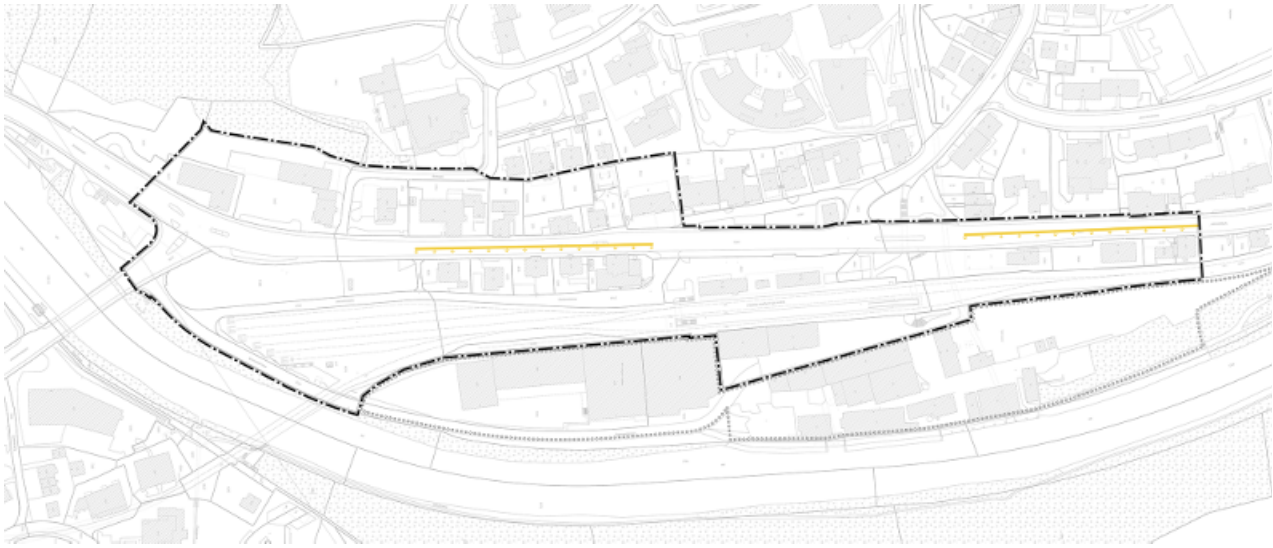
Gewerbeanteile
Ziffer 4.5.5

Der Ergänzungsplan legt unterschiedliche Anforderungen an den Gewerbeanteil fest, um eine ausgewogene Mischung von Wohnen, Arbeiten und Dienstleistungen an den richtigen Lagen sicherzustellen:

- Gebiet A: Mindestens 35 % der Bruttogeschossfläche sind als Gewerbe zu realisieren.
- Gebiet B: Mindestens 20 % der Bruttogeschossfläche sind als Gewerbe zu realisieren.

Damit wird auch der Zielsetzung des Regionalen Richtplans Zimmerberg entsprochen, der in Mischgebieten eine nutzungsplanerische Sicherstellung von mindestens 20 % der Flächen für Arbeiten vorsieht. Die Vorgaben fördern belebte Erdgeschosse, eine funktionale Durchmischung und eine attraktive Nutzung des öffentlichen Raums.





Strassenraum prägende geschlossene Bebauung
Ziffer 4.5.6

In den Zentrumszonen rund um den Bahnhof Langnau-Gattikon ist die geschlossene Bauweise entlang der im Ergänzungsplan eingetragenen Signatur «Strassenraum prägende geschlossene Bebauung» im seitlichen Bereich zustimmungsfrei gestattet. Ziel ist es, eine klare Strassenraumkante zu schaffen, die das Erscheinungsbild strassenbegleitend bis zur Mitte stärkt.

Die bauliche Verdichtung wird nicht nach dem «Giesskannenprinzip» umgesetzt, da dies zu monotonen Räumen ohne historische, rhythmische oder räumliche Struktur führen würde. Stattdessen werden bestehende Gebäude integriert und gezielt mit Neubauten kombiniert. Dabei werden der Abstand zu Nachbargebäuden und die Anordnung entlang der Grundstücksgrenzen situativ festgelegt; die gesetzlichen Vorgaben und Brandschutznormen sind einzuhalten. Es handelt sich dabei um eine Kann-Formulierung, es wird jedoch davon ausgegangen, dass zur Ausschöpfung der baulichen Dichte an die Grenze gebaut wird.

Die Beurteilung sichtbarer Brandmauern und Seitenwände erfolgt im Baubewilligungsverfahren gestützt auf § 238 Abs. 1 PBG. Danach sind Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und im Zusammenhang mit ihrer baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass im Ganzen und in den einzelnen Teilen eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

Exemplarische Bebauungsstudien haben gezeigt, dass die geschlossene Bauweise entlang der Hauptachsen ortsbaulich vertretbar ist und gleichzeitig die erforderliche Dichte sowie ein Mehrwert für das Quartier geschaffen werden kann.

Der Transformationsprozess gewährleistet, dass bestehende und neue Gebäude gleichzeitig bestehen können. Ein radikaler Abriss («Tabula Rasa») wird vermieden; vielmehr geht es um ein ausgewogenes Zusammenspiel von kontinuierlichem Wandel und Erhalt bestehender Strukturen.

Fazit

Die Zentrumszonen mit Ergänzungsplan legen für Langnau am Albis den Grundstein für ein lebendiges, erkennbares Zentrum, das Identität und Orientierung vermittelt. Durch die intelligente Verbindung von bestehender Topografie, historischen Strukturen und neuen Baukörpern entstehen differenzierte Räume, die flexibel auf zukünftige Entwicklungen reagieren können.

Der öffentliche Raum wird nicht nur funktional, sondern auch atmosphärisch erlebbar: Plätze, Sichtachsen und Wege eröffnen neue Perspektiven auf den Hang und die Sihl, während die Verkehrslösungen ein flüssiges Zusammenspiel aller Mobilitätsarten ermöglichen. Das Konzept setzt auf ein ausgewogenes Zusammenspiel von Kontinuität und Wandel, von ortsbaulicher Struktur und Freiraumqualität – und schafft so ein Zentrum, das sowohl Menschen als auch Aktivitäten einlädt, sich zu entfalten.

6.6 Denkmalschutz

Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung: Aufnahmegebäude mit angebautem Güterschuppen

Das Bahnhofsgebäude Langnau-Gattikon liegt im Zentrumsgebiet beim Bahnhof und ist im Inventar der Denkmalpflege als Objekt von regionaler Bedeutung aufgeführt. Es umfasst das Aufnahmegebäude mit dem angebauten Güterschuppen und ist der einzige erhaltene Hochbau aus der Erstellungszeit der Sihltalbahn im Kanton Zürich. Besonders auffällig sind die Fassaden, die mit einem kleinteiligen Holzschindelschirm gestaltet sind – ein einzigartiges Merkmal unter den Zürcher Bahnhöfen.

Das Gebäude sollte in seiner Substanz erhalten bleiben, und Um- oder Erneuerungsmassnahmen sollten im Einklang mit den Empfehlungen der Denkmalpflege erfolgen, sodass die historische und architektonische Qualität gewahrt bleibt.

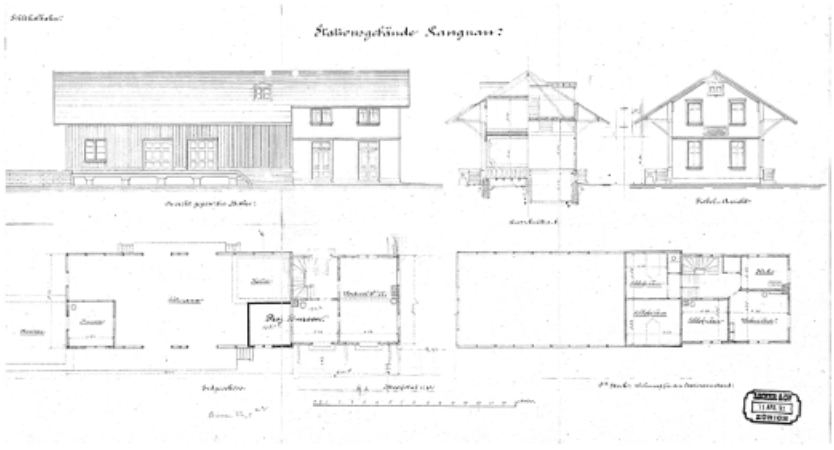
Das ortsbauliche Konzept sieht vor, den Ort zu mehr Interaktionsdichte zu transformieren. Mit vergleichsweise geringem Aufwand – etwa durch eine Umnutzung des Bahnhofsgebäudes – und gezielten Programmen, die in der Bevölkerung verankert sind oder weitere Besuchende anziehen, kann dem Ort eine neue Widmung gegeben werden. Das Bahnhofsgebäude kann dabei selbst als Ort handeln, der den Entwicklungsprozess im neuen Zentrum von Langnau initiiert. Das Entwicklungspotenzial der Erdgeschosse wird zusätzlich durch die vorgelagerten Freiräume erheblich gesteigert.

Foto: Ansicht Aufnahmegebäude mit angebautem Güterschuppen





Ansicht und Grundrisspläne: Aufnahmegebäude mit angebautem Güterschuppen



6.7 Interessenabwägung zum Lärmschutz

Nachweis nach Art. 24 Abs. 3 USG

Die Lärmsituation entlang der Sihltalstrasse wurde vertieft untersucht. Das beiliegende Lärmgutachten zeigt auf, dass in den geplanten Zentrumszonen entlang der Sihltalstrasse die Immissionsgrenzwerte (IGW) überschritten sind. Diese Überschreitungen können mit planerischen, gestalterischen oder baulichen Massnahmen nicht vollständig behoben werden. Für die vorgesehenen Aufzonungen ist deshalb eine Interessenabwägung nach Art. 24 Abs. 3 USG erforderlich.

Art. 24 Abs. 3 USG

Gestützt auf Art. 24 Abs. 3 USG dürfen die Aufzonungen nur dann vorgenommen werden, wenn

a. daran ein überwiegendes Interesse zur Siedlungsentwicklung nach innen besteht;

b. innerhalb der Bauzone oder in deren Nähe ein der Dichte und Nutzungsart der Zone entsprechender und für die betroffene Bevölkerung zugänglicher Freiraum vorhanden ist, welcher der Erholung dient; und

c. Massnahmen, insbesondere bei Strassenverkehrsanlagen sowie bei Gebäuden und deren Umfeld, festgelegt werden, die in akustischer Hinsicht zu einer angemessenen Wohnqualität beitragen.

Überwiegendes Interesse zur Siedlungsentwicklung nach innen (lit. a)

Gemäss Raumordnungskonzept des kantonalen Richtplans liegt das Aufzonungsgebiet im Handlungsraum «urbane Wohnlandschaft», welcher zusammen mit dem Handlungsraum «Stadtlandschaft» künftig mindestens 80 % des Bevölkerungswachstum aufnehmen soll (siehe Kapitel 2.2). Im regionalen Richtplan ist das Aufzonungsgebiet als Mischgebiet mit hoher baulicher Dichte und einer mittleren Nutzungsdichte definiert (siehe Kapitel 2.3). Im kommunalen Richtplan wird das Aufzonungsgebiet als Umstrukturierungsgebiet mit einer hohen Nutzungsdichte bezeichnet. Zudem sind der südliche Dorfeingang, die Sihltalstrasse und insbesondere das Bahnhofsgebiet als Schwerpunkte festgelegt. Letztgenanntes wird als «dynamisches Gebiet mit hohem Verdichtungspotenzial» bezeichnet, das eine gezielte Umstrukturierung erfordert. Das Aufzonungsgebiet weist dank der zentralen Lage beim Bahnhof Langnau-Gattikon eine sehr gute ÖV-Erschliessung auf.

Fazit

Aufgrund der kantonalen, regionalen und kommunalen Richtplanfestlegungen besteht im Aufzonungsgebiet ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Siedlungsentwicklung nach innen. Die Grundvoraussetzung nach Art. 24 Abs. 3 lit. a USG ist erfüllt.

Ausreichende Freiraumversorgung (lit. b)

In den Gebieten mit möglicher IGW-Überschreitung ist die Freiraumversorgung nach Art. 24 Abs. 3 lit. b USG von besonderer Bedeutung: Sie bildet das ausgleichende Element zwischen siedlungsstrukturell erwünschter Verdichtung und immissionsschutzrechtlicher Belastung. Vor diesem Hintergrund ist die Freiraumversorgung (Nähe, Grösse, Qualität und Zugänglichkeit) zu analysieren. Dabei ist insbesondere zu prüfen, ob innerhalb des relevanten Gehdistanzradius von 300 bis 500 m ausreichende und funktional geeignete Freiräume für die betroffene Bevölkerung zur Verfügung stehen.

Freiräume innerhalb des Aufzonungsgebiets

Innerhalb des Aufzonungsgebiets bestehen derzeit keine geeigneten lärmgeschützten Freiräume. Das ortsbauliche Konzept sieht mit dem «Largo» und dem «Linden-Plateau» zwei neue öffentliche Freiräume vor. Diese beiden Freiräume können aber nicht mit der Nutzungsplanung gesichert werden, da sie unter anderem abhängig sind von der geplanten Strassenverlegung der Neuen Dorfstrasse. Zudem stellt sich bei diesen Freiräumen die Frage der Einhaltung der massgebenden IGW, welche noch nicht vertieft geprüft wurde.

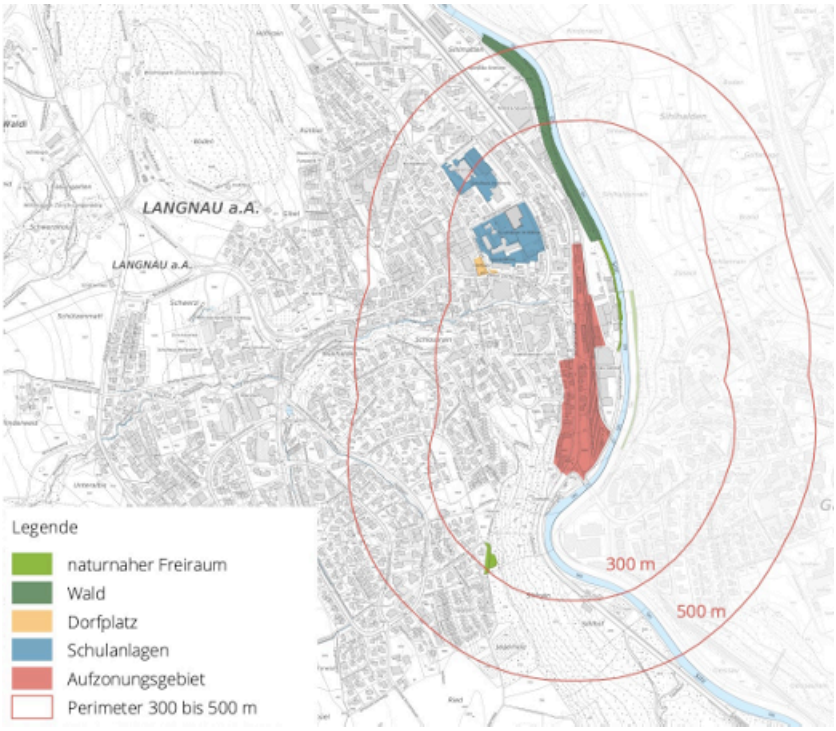
Freiräume ausserhalb des Aufzonungsgebiets

Ausserhalb des Aufzonungsgebiets stehen diverse Freiräume mit Erholungsfunktion zur Verfügung. Das Sihlufer wird derzeit aufgewertet und die Zugänglichkeit verbessert – sowohl innerhalb der Bauzone als auch im nördlich angrenzenden Wald. Daher kann ab dem Uferweg der sihlseitige Teil der Waldfläche ebenfalls als Freiraum angerechnet werden (lineare Erholungsmöglichkeiten). Bis Herbst 2027

erstellt die Gemeinde eine neue Sitzstufenanlage entlang der Sihl. Zudem erweitert sich mit der neuen Fussgängerbrücke vom Areal der Spinnerei über die Sihl das Erholungsgebiet auf die rechtsufrige Sihlseite. Der Dorfplatz mit Brunnen befindet sich innerhalb von 300 bis 600 m und kann als Aufenthalts- und Begegnungsraum mit Erholungsfunktion ebenfalls berücksichtigt werden.

Das Schulareal Im Widmer bietet ergänzende Freiflächen mit Aufenthaltsfunktion sowie für Spiel und Bewegung, steht aber nur ausserhalb der Schulzeiten zur Verfügung. Es wird deshalb nur die Hälfte der Fläche angerechnet. Weiter besteht am Jegerweg südwestlich des Aufzonungsgebiets ein kleiner naturnaher Freiraum. Dieser Freiraum ist aber aufgrund der steilen Topografie vom Aufzonungsgebiet nicht hindernisfrei zugänglich, weshalb dieser Raum nicht angerechnet werden kann. Weiter ist der Naturerlebnispark Sihlwald zu erwähnen. Da dieser mehrheitlich ausserhalb der Gehdistanz von 600 m liegt und nicht hindernisfrei zugänglich ist, wird diese Fläche ebenfalls nicht angerechnet. Insgesamt resultiert eine anrechenbare Fläche von rund 19'500 m^2.

Freiraumangebot in einer Distanz von 300 bis 500 m



Freiraumbedarf

Als Zielwerte für die Freiraumversorgung werden die Werte der Stadt Zürich herangezogen. Demnach sind 8 m^2 je Einwohner*in und 5 m^2 pro Arbeitsplatz angestrebt. Da sich diese beiden Gruppen zeitlich kaum überlagern, ist davon auszugehen, dass mit dem Zielwert von 8 m^2 je Einwohner*in auch der Bedarf der Beschäftigten gedeckt ist.

Bei einem durchschnittlichen Wohnflächenbedarf von 50 m^2 pro Person besteht innerhalb der Zentrumszone ein Einwohnerpotenzial von ca. 620 Personen. Bei einem Freiraumbedarf von 8 m^2 pro Bewohner ergibt sich ein Bedarf von knapp 5'000 m^2. Auf Quartierebene wohnen in einem Umkreis von 300 m um das Aufzonungsgebiet herum

ca. 1'430 Personen (inkl. Projekt Mirro, ohne übrige Verdichtung). Daraus ergibt sich ein Freiraumbedarf von ca. 11'500 m^2. Insgesamt resultiert ein Freiraumbedarf von ca. 16'500 m^2.

Fazit

Es besteht sowohl für das Aufzonungsgebiet als auch auf Quartierebene ein genügend grosses Freiraumangebot. In den betrachteten Freiräumen können alle Erholungsformen (Spiel und Bewegung, Entschleunigung und Rückzug, Begegnung und Kommunikation) abgedeckt werden. Die Freiräume sind für die betroffene Bevölkerung hindernisfrei zugänglich. Die Anforderungen gemäss Art. 24 Abs. 3 lit. b USG sind erfüllt.

Massnahmen für eine akustisch angemessene Wohnqualität (lit. c)

Zur Verbesserung der akustischen Wohnqualität sind geeignete Massnahmen an den Gebäuden und in deren Umfeld zu prüfen. Eine Geschwindigkeitsreduktion auf Tempo 30 oder der Einbau eines lärmarmen Belags im Kernbereich der Sihltalstrasse könnte die Lärmbelastung wesentlich reduzieren. Diese Massnahmen liegen jedoch nicht in der Entscheidungskompetenz der Gemeinde und können daher nicht als gesicherte Massnahme vorausgesetzt werden. In den Zentrumszonen gilt ein Gewerbeanteil von mindestens 20 bzw. mindestens 35 Prozent. Es ist davon auszugehen, dass der erforderliche Gewerbeanteil in der Regel im Erdgeschoss und die Wohnnutzung in den weniger lärmbelasteten Obergeschossen angeordnet wird. In den beiden Planungseinheiten mit Gestaltungsplanpflicht werden Massnahmen zur «Sicherstellung einer guten Wohn- und Aufenthaltsqualität hinsichtlich der Lärmbelastung» verbindlich verankert. Weitergehende Massnahmen wie eine alternative Stellung der Gebäude oder vielfältige Boden- und Fassadenmaterialien sind im vorliegenden Kontext nicht umsetzbar oder wären im Rahmen der Nutzungsplanung nicht stufengerecht.

Fazit

Die Massnahmen für eine akustisch angemessene Wohnqualität, welche in der Kompetenz der Gemeinde liegen und stufengerecht sind, werden sichergestellt. Weitergehende Massnahmen im Sinne von Art. 24 Abs. 3 lit. c USG sind auf Stufe Nutzungsplanung nicht zweckmässig.

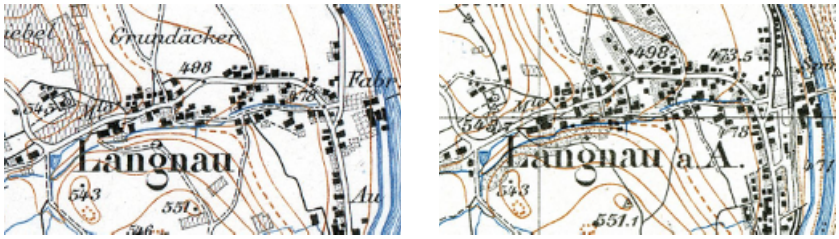
7 ANPASSUNG ERGÄNZUNGSPLÄNE

7.1 Kernzonenplan

Ausgangslage
Dorfkernentwicklung

Langnau am Albis hat sich ausgehend vom Unterdorf und Oberdorf entlang der Alten und Neuen Dorfstrasse als Strassendorf entwickelt. Erst ab den 1950er Jahren erfolgte das Wachstum in die Fläche. Der Ortskern wird geprägt durch zahlreiche Gebäude, welche im Unterabstand zur Strasse stehen. Um diese ortsbildprägende Struktur zu erhalten, sind im Kernzonenplan schwarz bezeichnete Bauten definiert. Diese dürfen gemäss geltender Bestimmung umgebaut oder ersetzt werden. Gebäudeprofil (Volumetrie) und Erscheinungsbild (wesentliche Fassadenelemente) müssen dabei aber erhalten bleiben (Ziffer 2.2.1 bisherige Bauordnung, neu Ziffer 2.1.1). Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten.

Siegfriedkarte 1880 (links) und 1930 (rechts)



Schwarz bzw. rot bezeichnete Gebäude

Im Sinne der kantonsweiten Harmonisierung und der Vereinfachung für die Baubranche werden die bisher schwarz bezeichneten Gebäude entsprechend der kantonalen Musterlegende neu «rot» bezeichnet.

Verkehrsbaulinien

Für die nicht rot bezeichneten Gebäude ist der erforderliche Strassenabstand in der Kernzone durch Verkehrsbaulinien definiert. Die Abstände der Verkehrsbaulinien variieren zwischen 4.5 bis ca. 7 m. Eine klare ortsbaulich oder verkehrstechnisch motivierte Setzung der Verkehrsbaulinien ist ausserhalb der rot bezeichneten Gebäude nicht zu erkennen. Auch besteht das Risiko, dass die detaillierte und situationsspezifische Festlegung von Verkehrsbaulinien zukünftige Entwicklungen nicht adäquat berücksichtigt. Dies zeigt sich etwa beim Ersatzneubau Neue Dorfstrasse 20, welcher nur mittels Ausnahmebewilligung die geltende Verkehrsbaulinie überschreiten konnte. Am besten lässt sich die angemessene Stellung anhand des konkreten Bauprojekts beurteilen.



Ersatzneubau Neue Dorfstrasse 20

Neue Dorfstrasse

Auf der neuen Dorfstrasse verläuft ein überkommunaler Radweg. Heute existiert aber keine Veloinfrastruktur. Es sollte mindestens ein einseitiger Radstreifen für Bergaufwärtsfahrende («Steighilfe») signalisiert werden. Mit Tempo 30 wäre ein solcher innerhalb des bestehenden Strassenquerschnitts weitgehend machbar, mit Tempo 50 dagegen nicht. Die Einführung von Tempo 30 wurde 2023 an der Urne abgelehnt, wobei der Entscheid noch vor Gericht hängig ist. Unabhängig davon ist kein Ausbau des Strassenquerschnitts geplant, zumal die

Neue Dorfstrasse derzeit vollständig saniert wird. Vor diesem Hintergrund hat die fehlende Veloinfrastruktur keinen Einfluss auf den Umgang mit Gebäuden im Unterabstand zur Strasse.

Aufhebung der kommunalen Verkehrsbaulinien und neue Bestimmung zum Bauen bis auf die Strassengrenze (Ziffer 2.1.3 BO)

Aus diesen Gründen sollen im Anschluss an die BZO-Teilrevision die kommunalen Verkehrsbaulinien in den Kernzonen aufgehoben werden. Gleichzeitig wird im Rahmen der vorliegenden Teilrevision eine Bestimmung in die Bauordnung aufgenommen, wonach das Bauen bis auf die Strassengrenze erlaubt oder verlangt werden kann, wenn dies aus Sicht des Ortsbildes zu einer Verbesserung führt und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird (Ziffer 2.1.3 Abs. 2 Bauordnung). Damit wird der Spielraum für massgeschneiderte Lösungen auf Stufe Bauprojekt erhöht. Generell sollen Bauvorhaben in der Kernzone möglichst frühzeitig angezeigt werden, damit die Gemeindeverwaltung (Abteilung Hochbau und Planung) die Bauwilligen zu einem frühen Zeitpunkt beraten kann.

Inventarobjekte

Inventarobjekte umfassen Gebäude sowie weitere Objekte, die als wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche erhaltenswürdig sind oder die Landschaften oder Siedlungen wesentlich mitprägen. Bei den Inventarobjekten steht somit neben dem historischen Wert der Eigenwert des Objektes mit seiner jeweiligen Substanz im Vordergrund. Im Gegensatz dazu geht es bei den rot bezeichneten Gebäuden primär um den Situationswert, welcher sich aus dem jeweiligen Volumen, der Stellung und dem räumlichen Verhältnis zur umliegenden Baugruppe ergibt. Eigenwert und Situationswert können sich ergänzen. Die inventarisierten Objekte werden daher in den Kernzonenplänen als Informationsinhalt dargestellt. Das kommunale Inventar wurde kürzlich überarbeitet und 2025 durch den Gemeinderat beschlossen. Darüber hinaus finden sich in Langnau am Albis insgesamt 27 Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung.

Überarbeitung Kernzonenplan
Rot bezeichnete Gebäude

Die bis anhin schwarz (neu rot) bezeichneten Gebäude wurden gesamthaft überprüft. Folgende Gebäude werden aufgrund ihrer Bedeutung für das Ortsbild (Stellung, Erscheinungsbild) neu bezeichnet:

- Neue Dorfstrasse 1 (Hotel-Restaurant Bahnhof)
- Neue Dorfstrasse 1a (ehemaliger Gemeindesaal)
- Neue Dorfstrasse 7
- Neue Dorfstrasse 11 (im kommunalen Inventar)
- Sihltalstrasse 94 (casa italia, im kommunalen Inventar)
- Neue Dorfstrasse 15
- Neue Dorfstrasse 17 (nur Hauptvolumen ohne strassenseitigen Anbau)
- Neue Dorfstrasse 31 (im kommunalen Inventar)
- Vordere Grundstrasse 1 (im kommunalen Inventar)


Neue Dorfstrasse 1 und 1a


Neue Dorfstrasse 7


Sihltalstrasse 94, Neue Dorfstrasse 11


Neue Dorfstrasse 15 und 17


Neue Dorfstrasse 31


Vordere Grundstrasse 31 (links)

Demgegenüber wird bei den folgenden Gebäuden respektive Gebäudeteilen das Volumen oder das Erscheinungsbild als nicht erhaltenswert eingestuft. Die Schwarz- bzw. Rotbezeichnung wird deshalb aufgehoben:

- Neue Dorfstrasse 13 (aufgrund der Fassadengestaltung)
- Neue Dorfstrasse 19 (aufgrund des Einschnitts im EG)
- Neue Dorfstrasse 29 (nachträglicher Anbau)


Neue Dorfstrasse 13


Neue Dorfstrasse 19 (links)


Neue Dorfstrasse 29 mit Anbau

Prägende Fassadenstellungen (Ziffer 2.1.3 BO)

Neu werden im Kernzonenplan bei den Gebäuden Josackerweg 6 und Neue Dorfstrasse 13 «prägende Fassadenstellungen» definiert. Die entsprechenden Fassaden stellen eine wichtige Begrenzung der angrenzenden Strassenräume dar und sind gemäss Ziffer 2.1.3 Abs. 3 Bauordnung (BO) in ihrer bisherigen Lage beizubehalten. Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies als Ergebnis einer Interessenabwägung mit weiteren öffentlichen Interessen wie zum Beispiel der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildschutzes geboten ist. Für die Wirkung im Strassenraum ist auch eine angemessene Gestaltung der jeweiligen Vorzonen wichtig.

7.2 Waldabstandslinien

Ausgangslage
Bedeutung

Waldränder sind wertvolle Lebensräume für Pflanzen und Tiere und prägen das Landschaftsbild. Waldabstandslinien bewahren solche Werte. Waldabstandslinien schützen aber auch die Menschen, Haus und Garten vor Schattenwurf, Feuchtigkeit, herabfallenden Ästen und Laub.

Rechtliche Grundlage

Gemäss § 66 Abs. 2 PBG sind die Linien in einem Abstand von 30 m von der Waldgrenze festzusetzen. Bei kleinen Waldparzellen oder bei besonderen örtlichen Verhältnissen können sie auch näher an der Waldgrenze gezogen werden. Besondere örtliche Verhältnisse können bedingt sein durch die Topografie (z.B. Bacheinschnitt), eine grössere Anzahl vorbestandener Gebäude oder wenn die Waldabstandslinie die Überbaubarkeit von Bauzonen zu stark einschränken würde. Eine Verringerung des Waldabstandes von dem durch das PBG vorgegebene Mass stellt immer eine Ausnahme dar und bedarf einer individuell-konkreten Einzelfallbeurteilung.

Rechtliche Wirkung

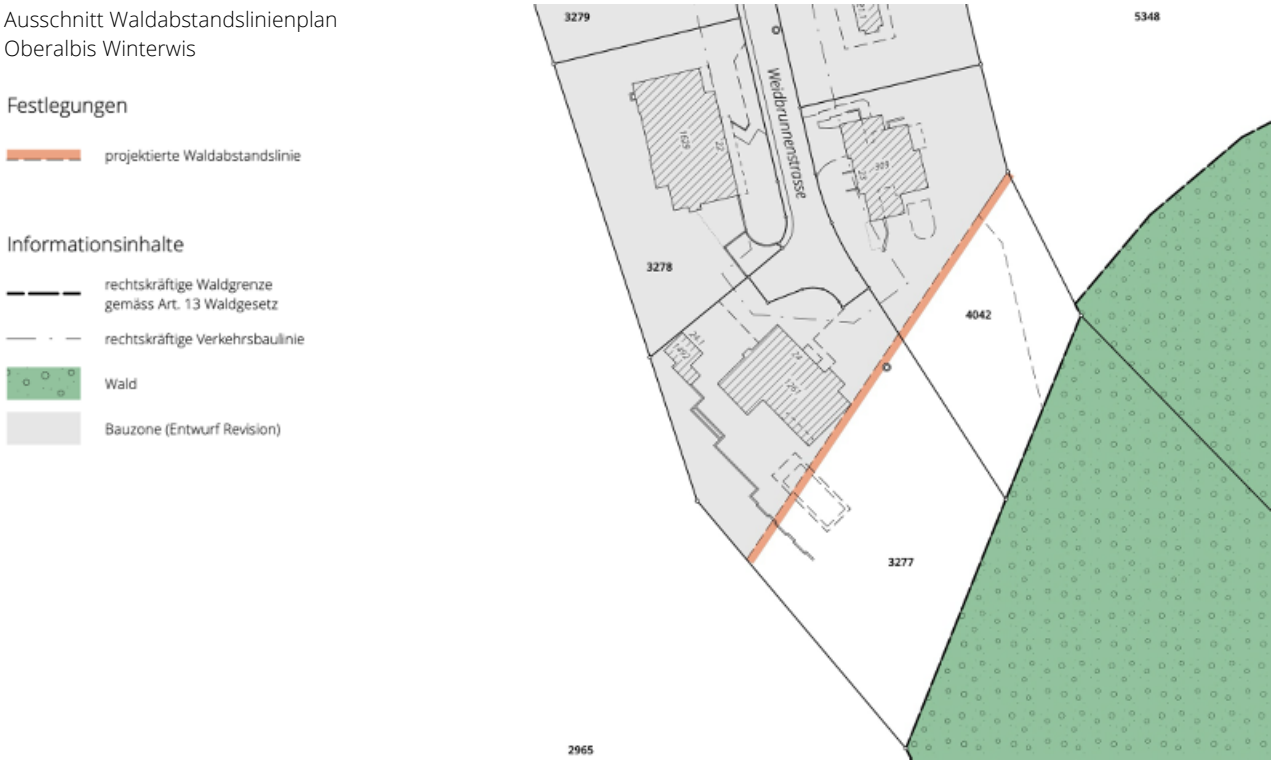
Oberirdische Gebäude dürfen die Waldabstandslinien nicht überschreiten. Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sowie Bauten und Anlagen, die nicht unter den Gebäudebegriff im Sinne von § 2 ABV fallen wie zum Beispiel Parkplätze, Schwimmbassins, Strassen und Wege sind von den Abstandsvorschriften befreit. Dabei sind jedoch die übergeordneten Vorschriften der Waldgesetzgebung zu beachten und es braucht eine forstrechtliche Bewilligung.

Mit Einführung der neuen Baubegriffe und Messweisen nach IVHB gilt neu der Waldabstandsbereich innerhalb der Bauzone als anrechenbare Grundstücksfläche. Dieser kann somit voll an die zulässige Baumasse angerechnet werden. Auf den betroffenen Grundstücken reduziert sich somit die maximal zulässige Baumasse nicht.

Neue Waldabstandslinie Oberalbis

Im Gebiet Oberalbis (Weidbrunnenstrasse 23 und 24) fehlt bis anhin eine Waldabstandslinie. Die neue Waldabstandslinie wird in Abstimmung mit dem Amt für Landschaft und Natur (Abteilung Wald, Kreisforstmeister) auf die bestehende Bauzonengrenze gelegt. Diese weist zur Waldgrenze einen Abstand zwischen 21.5 und 34.3 m auf. Die geltende Schutzverordnung zum Schutze des Landschaftsbildes am Albispass, welche einen Abstand von 30 m vorsieht, wird damit übersteuert.

Ausschnitt Waldabstandslinienplan
Oberalbis Winterwis



Waldabstandslinie Wolfgraben
Vernetzungskorridor Wolfgraben



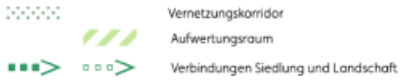
Ergänzung der fehlenden Abschnitte in einem Abstand von 15 bzw. 10 m

Im Gebiet Wolfgraben entlang des Winzelenbachs sind die Waldabstandslinien unvollständig. Im regionalen Richtplan ist das Gebiet entlang des Winzelen- und Dorfbachs als Vernetzungskorridor, im kommunalen Richtplan zusätzlich als Aufwertungsraum bezeichnet (siehe Abbildung). In Aufwertungsräumen soll ein zusammenhängender Siedlungsfreiraum als Verbindungs- und Verweilort ausgebildet werden. Der von West nach Ost verlaufende bestockte Grünzug strukturiert das Siedlungsgebiet, trägt zu einer hohen Siedlungsqualität bei und sorgt für ein angenehmes Mikroklima.

In den fehlenden Abschnitten wird die Waldabstandslinie in einem Abstand von 15 m festgelegt (siehe Abbildungen unten). Auf dem Grundstück Kat.-Nr. 307 war ursprünglich eine Umfahrung des Bestandsgebäudes Wolfgrabenstrasse 7 vorgesehen. Gemäss kantonaler Vorprüfung ist aber eine solche Reduktion nicht genehmigungsfähig. In Absprache mit dem kantonalen Amt für Landschaft und Natur wird die Waldabstandslinie stattdessen in einem Abstand von 10 m festgelegt. Der Bebauungsspielraum für Neubauten wird dadurch eingeschränkt. Für das Gebäude Wolfgrabenstrasse 7 gilt aber die Besitzstandsgarantie gemäss § 357 PBG.

Für die übrigen Grundstücke entstehen aufgrund der bis anhin geltenden Gewässerabstandslinien, welche aufgehoben werden sollen (siehe Kapitel 7.3), keine neuen Einschränkungen. Den Anforderungen gemäss dem regionalen und kommunalen Richtplan kann insgesamt entsprochen werden.

Kommunaler Richtplan Siedlung und Landschaft, Ausschnitt Wolfgraben

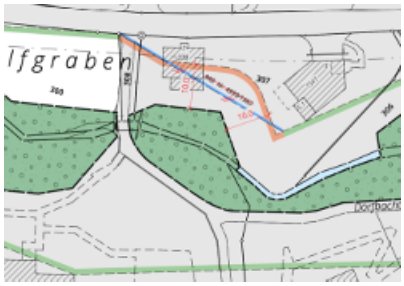




Gebäude Wolfgrabenstrasse 7









Ausschnitte Wald-, Gewässerabstandslinienplan Wolfgraben

Waldabstandslinie Mülitobel

Im Gebiet Mülitobel ist im östlichen Teil der Kernzone nördlich des Dorfbachs bis anhin keine Waldabstandslinie festgesetzt. Gemäss kantonaler Vorprüfung ist diese Lücke zu schliessen und die entsprechende Linie in einem Abstand von mindestens 15 m festzusetzen. Für die von der Waldabstandslinie durchfahrenen Gebäude gilt die Besitzstandsgarantie nach § 357 PBG. Die betroffenen Gebäude sind teilweise inventarisiert und liegen teilweise innerhalb des Gewässerraums. Neubauten wären daher auch ohne neue Waldabstandslinie kaum möglich. Die heute noch unbebauten Flächen bereichern als Gartenflächen die ortsbauliche Situation.



Ausschnitt Waldabstandslinienplan Mülitobel

Alte Dorfstrasse 23 mit dazugehörendem Garten. Die Liegenschaft liegt vollständig innerhalb des Waldabstands.



Waldabstandslinie Hehlbach

Im Zuge der Aufhebung der Gewässerabstandslinien entlang des Hehlbachs wird auch die entsprechende Waldabstandslinie neu gezeichnet, ohne dass materielle Änderungen vorgenommen würden.

Waldabstandslinie Kat.-Nr. 3463



Waldabstandslinie und Baulinie (Blau)

Das Grundstück Kat.-Nr. 3463 befindet sich zwischen Sihltalstrasse und Waldrand. Die bestehende Waldabstandslinie verläuft entlang der Ostfassade des Gebäudes Vers. Nr. 112 mitten durch das Grundstück. Zudem schränkt die kantonale Verkehrsbaulinie die Bebaubarkeit ein. Um den Bebauungsspielraum im Zusammenhang mit der vorgesehenen Aufzonung in die Zentrumszone Z/5.0 zu erhöhen und die zukünftige Ausnützung voll konsumieren zu können, sollte ursprünglich die Waldabstandslinie auf das Mass von 15 m reduziert werden.

Gemäss der kantonalen Vorprüfung ist aber eine Reduktion aufgrund des steilen, zu den bestehenden Bauten hin abfallenden Geländes nicht genehmigungsfähig. Zudem besteht eine Gefährdung durch Massenbewegungen (Hangmuren). Auf eine Anpassung der Waldabstandslinie wird daher verzichtet.

7.3 Gewässerabstandslinien

Ausgangslage
Gewässerraum

In Langnau am Albis wurde im Jahr 2024 der Gewässerraum entlang der kommunalen Gewässer im vereinfachten Verfahren ausgeschieden. Mit dem Gewässerraum werden die natürlichen Funktionen der Gewässer, den Schutz vor Hochwasser und die Gewässernutzung gesichert (Art. 36a GSchG). Innerhalb des Gewässerraums dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege erstellt werden.

Gewässerabstandslinien

Entlang des Striempelbachs, des Hehlbachs und des Winzelenbachs (Wolfgraben) bestehen darüber hinaus Gewässerabstandslinien im Sinne von § 67 PBG. Diese Abstandslinien umfassen gegenüber den Gewässerräumen in der Regel einen grösseren Bereich (siehe Abbildungen unten). Vor diesem Hintergrund wurde geprüft, ob die bestehenden Gewässerabstandslinien aufgehoben werden können. Gewässerabstandslinien können neben der Sicherung des Gewässerabstandes auch eine ortsbauliche, freiraumbezogene und landschaftliche Funktion wie die Sicherung von Erholungsräumen oder geschützten Landschaften aufweisen.

Hochwasserschutz

Der Hochwasserschutz ist in erster Linie mit raumplanerischen Massnahmen herzustellen (Art. 3 Abs. 1 Bundesgesetz über den Wasserbau, § 22 Abs. 3 Wasserwirtschaftsgesetz, § 9 Abs. 1 HWSchV). Deshalb ist zu prüfen, ob den Gefährdungen mit planungsrechtlichen Massnahmen begegnet werden kann. Wo keine planungsrechtlichen Massnahmen, keine Gewässerunterhaltsmassnahmen und keine baulichen Massnahmen am Gewässer möglich oder geeignet sind, ist der Hochwasserschutz durch Objektschutzmassnahmen sicherzustellen.

Striempelbach



Ausschnitt kommunaler Richtplan, Karte Siedlung und Landschaft

Entlang des Striempelbachs erstreckt sich die Gewässerabstandslinie zwischen der Reservezone im Gebiet Gutzenbüel und dem westlichen Siedlungsrand. Gemäss dem kommunalen Richtplan ist für diesen Abschnitt eine Verbindung Siedlung und Landschaft (L8) geplant. Demnach ist die ökologische Verknüpfung zwischen Siedlung und offener Landschaft durch entsprechende Massnahmen zu fördern. Der Gewässerraum wurde im fraglichen Abschnitt (St_4) auf 11 m Breite festgelegt (siehe Abbildung unten). Für die ökologische Verknüpfung ist diese Breite ausreichend. Aus ortsbaulicher oder freiraumbezogener Sicht ist daher die Beibehaltung der Gewässerabstandslinie nicht erforderlich.

Das Gebiet innerhalb der Gewässerabstandslinien ist teilweise durch Hochwasser und Massenbewegungen gefährdet. Hauptsächlich handelt es sich jedoch um eine «Restgefährdung». Nur ein kleiner Bereich weist eine geringe Gefährdung auf. Die Austrittsstelle befindet sich beim Bachdurchlass zu den Liegenschaften Gutzenbühlstrasse 11/12. Daneben sind die Grundstücke Kat.-Nrn. 3531, 3532, 4764 und 4765 oberhalb der Oberrenggstrasse durch eine mittlere Gefährdung aufgrund von Massenbewegungen tangiert.

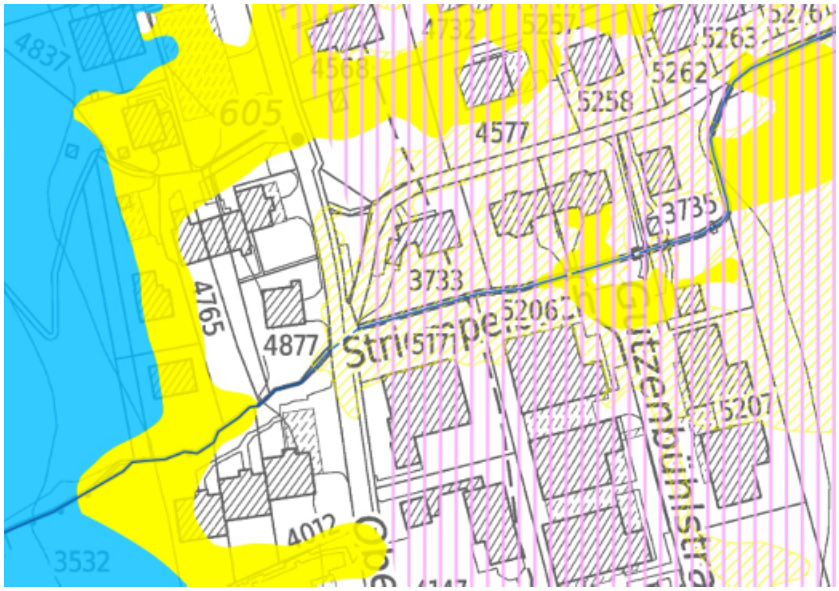
Das betroffene Gebiet ist der Wohnzone W/1.5 zugewiesen und befindet sich hauptsächlich innerhalb des Gewässerraums, welcher nicht bebaut werden darf. Das zusätzlich mögliche Schadenpotenzial ist damit sehr gering. Zudem können auf einfache Art und Weise Objektschutzmassnahmen getroffen werden (z.B. erhöhter Randstein). Alternativ könnte auch der Bachdurchlass erweitert werden. Für die von Massenbewegungen gefährdeten Bereiche können allfällig erforderliche Schutzmassnahmen im Baubewilligungsverfahren gesichert werden.

Ausschnitt Gewässerabstandslinienplan Striempelbach mit Gewässerraum



Ausschnitt synoptische Gefahrenkarte Hochwasser Striempelbach





Interessenabwägung

Die angestrebte ökologische Verknüpfung entlang des Bachlaufs ist durch den Gewässerraum gesichert. Gleichzeitig vergrössert sich durch die Aufhebung der Bebauungsspielraum für die privaten Grundstücke erheblich. So wird etwa das Grundstück Kat.-Nr. 3736 durch die Aufhebung wieder überbaubar, sodass sich hier sogar die Frage einer Mehrwertabgabe stellt (siehe Kapitel 8.3). Der Gemeinderat gewichtet den zusätzlichen Bebauungsspielraum für die Privaten gegenüber einem allfälligen Mehrnutzen für die Ökologie höher, weshalb die Gewässerabstandslinie aufgehoben wird.

Hehlbach und Winzelenbach

Entlang des Hehlbachs und des Winzelenbachs weisen die Gebiete, welche infolge der Aufhebung der bestehenden Gewässerabstandslinien neu überbaubar werden, keine Hochwassergefährdung auf. Somit erübrigt sich diesbezüglich eine Interessenabwägung.

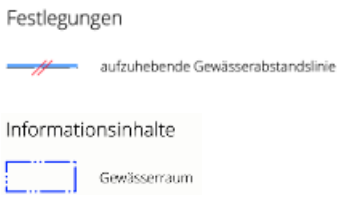
Entlang des Winzelenbachs verläuft ein Vernetzungskorridor (siehe Kapitel 7.2). Der Gewässerraum beschränkt sich primär auf den vorhandenen Bacheinschnitt, welcher weitgehend bestockt ist, jedoch nicht überall als Wald gilt. Die Gemeinde möchte südseitig eine Fusswegverbindung vom Dorfbachtobelweg bis zur Albisstrasse schaffen (vgl. kommunaler Richtplan, V7). Eine vertiefte Abklärung der Linienführung und der Machbarkeit liegt noch nicht vor. Durch die Aufhebung der Gewässerabstandslinien könnte auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 3639, 4312, 4326, 5022 und 5028 zukünftig näher an den Bacheinschnitt und die bestockte Fläche gebaut werden. Das Interesse, für die privaten Grundeigentümer so viel Freiheit wie möglich zu schaffen, wird vorliegend höher gewichtet.

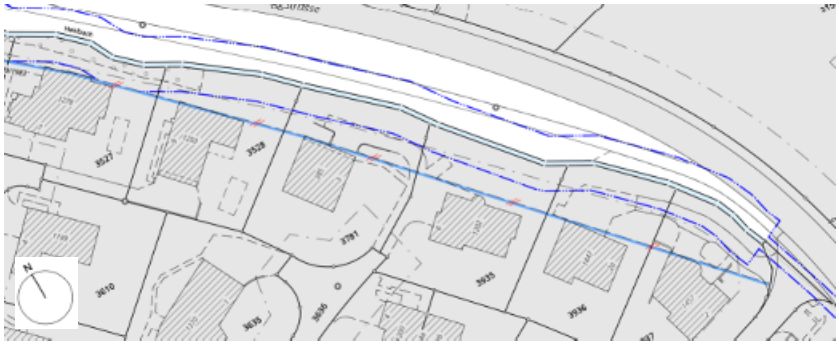
Ausschnitt Gewässerabstandslinienplan Hehlbach mit Gewässerraum, Nordwest



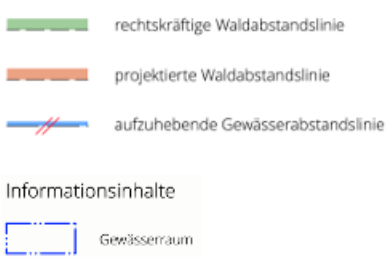


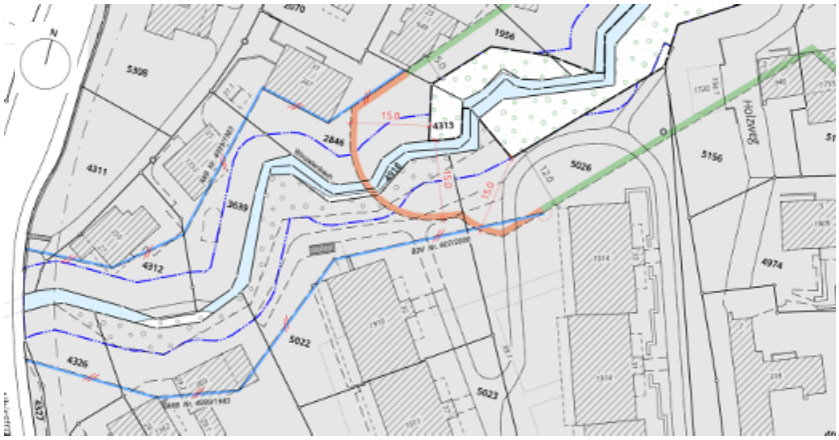
Ausschnitt Gewässerabstandslinienplan Hehlbach mit Gewässerraum, Südost





Ausschnitt Gewässerabstandslinienplan Winzelenbach mit Gewässerraum





Durch die Aufhebung der Gewässerabstandslinien entsteht auf den betroffenen Grundstücken ein grösserer Bebauungsspielraum. Das

Grundstück Kat.-Nr. 3736 wird dadurch wieder überbaubar, sodass sich hier die Frage einer Mehrwertabgabe stellt (siehe Kapitel 8.3).

7.4 Aussichtsschutz Langmooskuppe

Ausgangslage

Gemäss Ergänzungsplan von 1983 gilt im Gebiet Langmooskuppe ein Aussichtsschutz. Das Gebiet wurde zwischenzeitlich aufgefüllt, sodass sich der eigentliche Aussichtspunkt heute weiter westlich befindet. Geschützt ist die Aussicht in Richtung Norden und Osten auf den Kirchturm und die Hügelzüge des Zimmerbergs und des Pfannenstiels. Der Aussichtsschutz gilt ab einer Höhe von 576 m ü.M. im markierten Sektor.

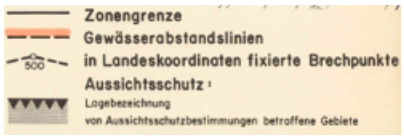
Anpassung

Die Überprüfung hat gezeigt, dass dieser Aussichtsschutz nach wie vor sinnvoll ist. Er wird deshalb beibehalten, wobei der Aussichtspunkt an die heutigen Gegebenheiten angepasst und der Aussichtsschutzbereich geringfügig erweitert wird. Auf den betroffenen Grundstücken kann die maximal zulässige Baumasse von 1.5 respektive 1.7 m^3/m^2 auch mit der Höhenbeschränkung gut konsumiert werden, indem zum Beispiel anstelle eines Dachgeschosses (Schrägdach) ein Attikageschoss (Flachdach) realisiert wird (siehe Visualisierungen unten).

Aussichtspunkt Langmooskuppe



Ausschnitt Ergänzungsplan Aussichtsschutz Langmooskuppe von 1983





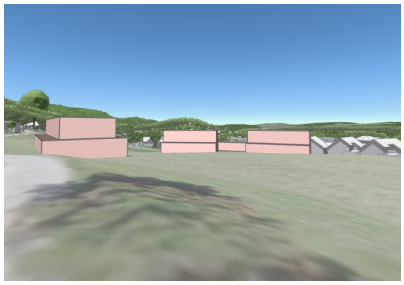
Visualisierung mögliche Bebauung ohne Aussichtsschutz mit Blick vom Aussichtspunkt (rechts)



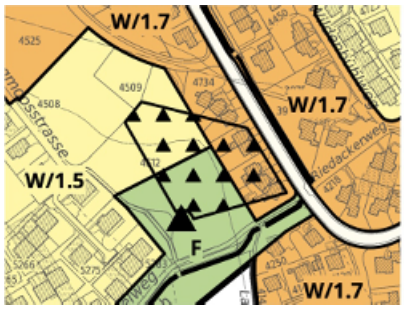


Visualisierung mögliche Bebauung ohne Aussichtsschutz mit Blick vom Aussichtspunkt (rechts)

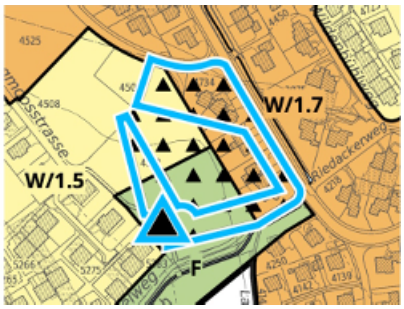




Anpassung Aussichtspunkt und Aussichtsschutz



Zonenplan rechtskräftig



Zonenplanänderung

8 AUSWIRKUNGEN

8.1 Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität

Einwohnerkapazität

Die Einwohnerzahl in der Gemeinde Langnau am Albis liegt per Ende 2024 bei 8'205 Personen. Mit dem rechtskräftigen Zonenplan verfügt die Gemeinde über eine rechnerische Einwohnerkapazität von gesamthaft rund 10'240 Personen (vgl. Kapitel 3.7 und Anhang).

Mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung wird die Einwohnerkapazität um rund 90 Personen auf 10'330 Personen erhöht. Diese Erhöhung ist primär auf die Um- und Aufzonungen entlang der Sihltalstrasse zurückzuführen (neue Zentrumszonen Z/7.0 und Z/5.0). Die detaillierte Berechnung der Einwohnerkapazität des Zonenplanentwurfs findet sich im Anhang.

Einwohnerkapazität gemäss Zonenplanentwurf (Werte gerundet)

	Einwohner (E)
Einwohner überbaute Wohn- und Mischzonen (2024) (8'205 E minus 175 E ausserhalb Wohn- und Mischzonen)	8'030
Potenzial innerhalb überbauter Bauzonen	1'380
Potenzial in nicht überbauten Bauzonen	740
Fassungsvermögen rechtskräftiger Zonenplan	10'150
Fassungsvermögen total (inkl. Einwohner ausserhalb Wohn- und Mischzonen)	10'330

Arbeitsplatzkapazität

Mit der vorgesehenen Aufzonung der Gewerbezone I (GI/3.4 zu GI/5.5) erhöht sich die Arbeitsplatzkapazität. Auf dem 1.73 ha grossen Areal ist aufgrund der Baumassenziffer von 5.5 m^3/m^2 eine Baumasse von rund 86'000 m^3 möglich. Bei einer durchschnittlichen Geschosshöhe von 4 m resultiert eine Geschossfläche von rund 21'500 m^2. Unter Annahme einer durchschnittlichen Geschossfläche von 50 m^2 pro Arbeitsplatz ergibt sich ein Potenzial von 430 Arbeitsplätzen.

Für das Gebiet Sihlhof wurde im Rahmen der entsprechenden Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung von 2023 ein Gesamtpotenzial von rund 200 Arbeitsplätzen eruiert (siehe Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV).

Gemäss dem kantonalen Merkblatt Arbeitszonenbewirtschaftung ist bei Umzonungen von Arbeitszonen, welche nur eine Änderung des Nutzungsmasses betreffen, keine Berichterstattung zur Arbeitszonenbewirtschaftung im Sinne von Art. 30a Abs. 2 RPV erforderlich. Dies trifft im vorliegenden Fall zu.

8.2 Orts- und Landschaftsbild

Ortsbild

Auch wenn das Ortsbild von Langnau am Albis keine überkommunale Bedeutung hat, sollen die vorhandenen Qualitäten in Teilen des Ortskerns sorgfältig weiterentwickelt werden. Mit den beiden Umzonungen am westlichen und östlichen Ortskerneingang und insbesondere mit dem überarbeiteten Kernzonenplan kann diesem Ortsbildschutzanliegen besser Rechnung getragen werden. Die Kernzonenbestimmungen bleiben im Wesentlichen unverändert.

Siedlungsränder

Die neue Bestimmung zu Siedlungsrändern trägt zu einem besseren Übergang zwischen bebautem und nicht bebautem Gebiet bei und verbessert damit das Siedlungs- und Landschaftsbild.

8.3 Mehrwertausgleich

Kantonaler Mehrwertausgleich
Abgabesatz

Bei Einzonungen wird unabhängig von der Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs seit Inkrafttreten der gesetzlichen Grundlagen am 1.1.2021 die kantonale Mehrwertabgabe fällig. Der Abgabesatz beträgt 20 % bei einem Freibetrag des Mehrwertes von Fr. 30'000.-.

Gemäss § 8 MAV sind im Planungsbericht Ausführungen zu den erwartenden Mehrwerten zu machen. Die Mehrwertprognose wird durch den Kanton erstellt und basiert auf dem kantonalen Landpreismodell.

Für die Planungsmassnahmen wurde von der Verfahrensstelle kantonaler Mehrwertausgleich folgende Mehrwertprognose ermittelt:
Fr. 459'075.-

Diese Mehrwertprognose beinhaltet die Werte sämtlicher vom kantonalen Mehrwertausgleich betroffenen Parzellen nach dem aktuellen Stand der Planung. Da Anpassungen nicht auszuschliessen sind, sind auch diejenigen Fälle eingerechnet, die unter der Freigrenze von Fr. 30'000.- liegen.

Darüber hinaus werden diverse Strassenflächen, welche der Erschliessung von Bauzonen dienen, aber nicht eingezont sind, einer Bauzone zugewiesen. Sie sind nicht von einer Mehrwertabgabe betroffen.

Kommunaler Mehrwertausgleich

Die Gemeinden regeln den Ausgleich von Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, in ihrer Bau- und Zonenordnung (§ 19 Mehrwertausgleichsgesetz). Die Gemeinde Langnau am Albis hat diesen kommunalen Mehrwertausgleich bereits eingeführt (Festsetzung am 2. Dezember 2021). Die Mehrwertabgabe beträgt 20 Prozent des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts. Die sogenannte Freifläche, unter der kein Mehrwertausgleich erhoben wird,

sofern der Mehrwert Fr. 250'000.- nicht übersteigt, ist bei 2'000 m^2 festgelegt (Ziffer 11.12).

Für die im Rahmen der vorliegenden Teilrevision vorgesehenen Um- und Aufzonungen muss daher eine Mehrwertprognose erstellt werden.

Für die Planungsmassnahmen wurde von der kommunalen Verfahrensstelle Mehrwertausgleich folgende Mehrwertprognose (Gesamtsumme) ermittelt: Fr. 22'756'468

Diese Mehrwertprognose beinhaltet die Werte sämtlicher vom kommunalen Mehrwertausgleich betroffenen Parzellen nach dem aktuellen Stand der Planung. Da Anpassungen nicht auszuschliessen sind, sind auch diejenigen Fälle eingerechnet, die aus heutiger Sicht von keiner Mehrwertabgabe betroffen sein werden (vgl. oben).

8.4 Umweltschutz

Lufthygiene

Die Revision unterstützt die Ziele der Luftreinhalteverordnung. Mit der Änderung der Bestimmungen zur privaten Parkierung gewinnen Alternativen zum motorisierten Individualverkehr an Bedeutung. Zudem wird der Umstieg auf die Elektromobilität mit der neuen Bestimmung zur Bereitstellung der elektrischen Basisinfrastruktur erleichtert.

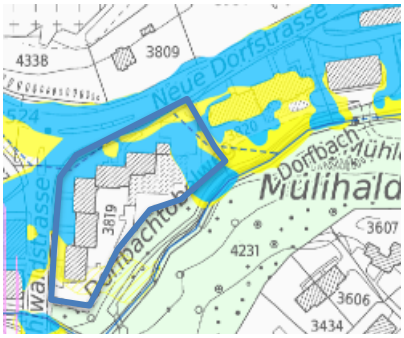
Lärmschutz

Mit der Aufhebung der Höhereinstufung entlang der Sihltalstrasse gelten zukünftig die um 5 Dezibel strengeren Immissionsgrenzwerte der ES II. Dies führt dazu, dass bei Neubauvorhaben im Einflussbereich der Sihltalstrasse angemessene Lärmschutzmassnahmen ergriffen werden müssen, was sich positiv auf das Wohlbefinden der Bewohnenden auswirkt. Gleichzeitig steigt dadurch die Wahrscheinlichkeit, dass der Kanton als Strasseneigentümer Massnahmen an der Quelle wie eine Temporeduktion oder den Einbau eines lärmmindernden Belags umsetzen wird.

Mit den vorgesehenen Zentrumszonen im bahnhofsnahen Gebiet entlang der Sihltalstrasse wird das Potenzial für lärmbelastete Wohnungen erhöht. Die Interessenabwägung und der Nachweis nach Art. 24 Abs. 3 USG zeigen auf, dass die Aufzonung rechtmässig, zweckmässig und angemessen ist (Kapitel 6.7).

Hochwasserschutz

Einzelne Gebieten, in denen Sonderbauvorschriften eingeführt werden, sind gemäss der Gefahrenkarte Hochwasser teilweise von einer mittleren respektive geringen Gefährdung durch Hochwasser betroffen. Betroffen sind die Gebiete mit Sonderbauvorschriften 2, 11, 12, 13 und 14 gemäss Abbildung in Kapitel 4.8 und im Anhang. Durch die mit den Sonderbauvorschriften einhergehende mögliche Mehrausnützung kann das Schadenpotenzial erhöht werden. Das Hochwasserrisiko darf ein tragbares Mass nicht übersteigen und durch neues



Ausschnitt Gefahrenkarte Hochwasser mit Gebiet 11 der Sonderbauvorschriften (Quelle: GIS ZH, 24.10.2025)

Schadenpotenzial nicht erhöht werden (§ 12 WWG). Aus diesem Grund sind betroffene Bauten und Infrastrukturanlagen mit geeigneten Massnahmen zu schützen. Für diese von Hochwasser gefährdeten Gebiet ist daher die Herstellung der Hochwassersicherheit Voraussetzung für die Beanspruchung der Mehrausnützung gemäss den Sonderbauvorschriften. In die Bauordnung werden entsprechende Bestimmungen aufgenommen (Ziffer 12 Abs. 3 lit. c und Ziffer 12.5 Abs. 3 lit. e).

Im Übrigen hat die Revision keine Auswirkungen auf die von Hochwasser gefährdeten Gebiete.

Gewässerrenaturierung

Die Revision hat keinen nennenswerten Einfluss auf Gewässerrenaturierungen.

Fruchtfolgeflächen

Die Revision hat keine Auswirkungen auf den Umfang der Fruchtfolgeflächen.

Altlasten

Die Revision hat bezüglich Altlasten keine Auswirkungen.

Lokalklima und Biodiversität

Mit der Revision werden diverse neue Bestimmungen eingeführt, welche sich positiv auf das Lokalklima und die Biodiversität auswirken (Einführung von Grünflächenziffern, Vorgaben zur Flachdachbegrünung, zur Gestaltung von Siedlungsrändern und zur Vermeidung von Lichtemissionen).

Störfallvorsorge

Die Revision hat keine Auswirkungen hinsichtlich der Störfallvorsorge. Die Sihltalstrasse gilt seit Kurzem nicht mehr als störfallrelevante Anlage.

8.5 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Berücksichtigung der guten ÖV-Erschliessung

Mit der vorgesehenen Anpassung der Parkplatzbestimmungen wird die in weiten Teilen des Siedlungsgebiets vorhandene gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr berücksichtigt. Besonders gut erschlossen sind die Gebiete rund um den Bahnhof Langnau-Gattikon und ab 2029 um die Bahnhaltestelle Wildpark-Höfli. Mit der Herabsetzung des Mindestbedarfs müssen in diesen Gebieten weniger Abstellplätze für Motorfahrzeuge realisiert werden, womit indirekt der öffentliche Verkehr sowie der Fuss- und Veloverkehr gefördert werden. Zudem wird die Möglichkeit eingeführt, gestützt auf ein Mobilitätskonzept den massgeblichen Bedarf weiter zu reduzieren.

Förderung des Veloverkehrs

Gleichzeitig werden die Anforderungen an Veloabstellanlagen quantitativ und qualitativ erhöht, womit der Veloverkehr gefördert wird.

Abstimmung auf Ziele gemäss kommunalem Richtplan

Die Massnahmen tragen zu einer Erhöhung des Modalsplits zugunsten des öffentlichen Verkehrs sowie des Fuss- und Veloverkehrs bei und stehen damit in Einklang mit den Verkehrszielen des kantonalen, regionalen und kommunalen Richtplans.

8.6 Fazit

Kantonale Anforderungen an Nutzungsplanungen

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

- Die Vorgaben der überkommunalen Richtpläne werden im Rahmen des Anordnungsspielraumes der Gemeinde berücksichtigt.
- Den im kantonalen Raumordnungskonzept für den Handlungsraum «urbane Wohnlandschaft» vorgegebenen Grundsätzen im Sinne des Prinzips «massvoll entwickeln» wird Rechnung getragen. Das Gleiche gilt für den Ortsteil Oberalbis, welcher dem Handlungsraum «Naturlandschaft» mit dem Prinzip «schützen und bewahren» zugewiesen ist.
- Das gemäss regionalem Richtplan bezeichnete Gebiet mit hoher baulicher Dichte (Breitwies - Grund - Uf der Fuhr) wird mit den vorgesehenen Um- und Aufzonungen (Zentrumszonen, Gewerbezone GI/5.5) und der Einführung von Sonderbauvorschriften angemessen berücksichtigt. Die Gebiete niedriger baulicher Dichte (Mülihalden - Rengg, Unteralbis - Striempel, Gibel) sind bereits mit der rechtskräftigen BZO angemessen umgesetzt.
- Wie die Entwicklung der vergangenen Jahre gezeigt hat, findet die Innenentwicklung bereits mit der rechtskräftigen BZO statt. Neubauten schöpfen die rechtlich zulässige Geschossfläche vermehrt vollumfänglich aus, wodurch der Ausbaugrad und auch die Nutzungsdichte kontinuierlich ansteigt.
- Mit dem räumlichen Entwicklungskonzept und dem kommunalen Richtplan liegt eine aktuelle Gesamtschau über das gesamte Gemeindegebiet vor. Die darin definierten Leitsätze und Festlegungen werden in der vorliegenden Teilrevision so weit wie möglich berücksichtigt und umgesetzt.

9 VERFAHREN

9.1 Übersicht

Mitwirkungsmöglichkeiten für die Bevölkerung

Die Bevölkerung hat folgende Mitwirkungsmöglichkeiten:

- Mitwirkung mit Informationsveranstaltung am 17. November 2025
- Öffentliche Auflage im Spätherbst 2026
- Gemeindeversammlung

9.2 Mitwirkung

Mitwirkung von anfangs November 2025 bis 10. Januar 2026

Zur Teilrevision der Nutzungsplanung Langnau am Albis fand von anfangs November 2025 bis am 10. Januar 2026 eine Mitwirkung statt.

Während der Auflagefrist konnte sich jede Person zur Planvorlage äussern und schriftliche Begehren stellen. Zur Teilrevision der Nutzungsplanung gingen von 9 Antragsstellenden Schreiben ein. Sämtliche Begehren und Stellungnahmen wurden auf ihre Zweckmässigkeit geprüft und falls sinnvoll berücksichtigt.

9.3 Kantonale Vorprüfung

Este kantonale Vorprüfung

Der Entwurf der BZO-Teilrevision wurde dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) im April 2026 zur ersten Vorprüfung unterbreitet.

Änderungen aufgrund Vorprüfungsbericht ...

Im Vorprüfungsbericht vom 10. Juli 2026 hielt das ARE unter anderem fest, dass die Planung die im kommunalen Richtplan gesetzten Ziele grossmehrheitlich in geeigneter Form umsetze. Die Gemeinde leiste durch die Planung einen Anteil an den kantonalen Entwicklungszielen gemäss ROK und trage durch verschiedene Massnahmen zu einer qualitätsvollen Innenentwicklung bei. Gleichzeitig wurde aber in einigen Punkten ein Überprüfungs- und Bereinigungsbedarf festgestellt. Aufgrund der Vorprüfung wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

... im Zonenplan

- Verzicht auf die Einzonung des Grundstücks Kat.-Nr. 4457
- Verzicht auf die Einzonung der privaten Grundstückszufahrt auf dem Grundstück Kat.-Nr. 3629

... in Ergänzungsplänen

- Anpassung des Kernzonenplans (rot anstatt schwarz bezeichnete Gebäude)
- Anpassung der Waldabstandslinie im Gebiet Wolfgraben
- Ergänzung der Waldabstandslinie im Gebiet Mülitobel
- Verzicht auf die Anpassung der Waldabstandslinie auf dem Grundstück Kat.-Nr. 3463

... in Bauordnung

- Anpassung diverser Bestimmungen

Zweite kantonale Vorprüfung

Der überarbeitete Entwurf wird dem ARE parallel zur öffentlichen Auflage zur zweiten Vorprüfung unterbreitet.

9.4 Öffentliche Auflage

Öffentliche Auflage während 60 Tagen

Die BZO-Teilrevision wird gestützt auf § 7 Abs. 2 PBG während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist kann sich jede Person zur Planungsvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen.

Über die nicht berücksichtigten Einwendungen entscheidet die Gemeindeversammlung gesamthaft bei der Festsetzung.

9.5 Anhörung

Nachbargemeinden und Region

Parallel zur öffentlichen Auflage findet die Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger, namentlich der Nachbargemeinden und der Region, statt.

9.6 Festsetzung und Genehmigung

Erlass und Genehmigung

Gemäss § 88 PBG wird die BZO-Teilrevision durch die Gemeindeversammlung erlassen und durch die kantonale Baudirektion genehmigt. Bei der Genehmigung wird die Planungsvorlage auf ihre Rechtmässigkeit, Zweckmässigkeit und Angemessenheit geprüft (§ 5 Abs. 1 PBG).

ANHANG

Übersicht

A.1 Bauzonenkapazität rechtskräftiger Zonenplan 2023 – Zeithorizont 2040

A.2 Bauzonenkapazität Zonenplanentwurf – Zeithorizont 2040

A.3 Nachweis Gewerbeanteil im Mischgebiet

A.4 Gebiete mit Sonderbauvorschriften

A.5 Analyse Grünflächenziffer in Wohnzonen

A.1 Bauzonenkapazität rechtskräftiger Zonenplan 2023 – Zeithorizont 2040

Zone		KI	KII	Q/3.3	W/1.5	W/1.7	W/2.0	W/2.5	W/3.0	WG/3.0	WG/4.5
Baumassenziffer (BMZ, in Kernzonen KI und KII geschätzt)	m3/m2	3.0	2.5	3.3	1.5	1.7	2.0	2.5	3.0	3.0	4.5

Berechnung überbaute Gebiete (Eichung)

Fläche gemäss Zonenplan 2023 (Stand 2024)	ha	5.1	3.20	5.80	34.20	21.60	14.50	18.10	11.40	7.30	4.50
Flächen nach Abzug von Verkehrsfläche (−10%)	ha	4.59	2.88	5.22	30.78	19.44	13.05	16.29	10.26	6.57	2.59
Wohnanteil (geschätzte BMZ)	m3/m2	1.89	2.25	2.97	1.49	1.67	1.96	2.45	2.94	2.40	1.35
anrechenbares Bauvolumen	1000m3	86.75	64.80	155.03	457.08	323.87	255.78	399.11	301.64	157.68	34.99
Geschossfläche Wohnen / E (Annahme)	m2	50	40	55	45	45	45	45	45	45	55
Bauvolumen / E (Geschosshöhe=3.3)	m3	165	132	182	149	149	149	149	149	149	182
Ausbaugrad (theoretisch)	%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Ausbaugrad Bestand realistisch (Statistisches Amt ZH)	%	73%	73%	73%	49%	49%	49%	49%	49%	73%	73%
Einwohner in überbauten Zonenflächen	E	384	358	624	1'511	1'071	846	1'320	997	775	141
Total	E	**8'026**									

Verdichtungspotenzial für überbaute Gebiete

Geschossfläche Wohnen / E (Annahme)	m2	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
Zusätzlicher Ausbaugrad (20% von nicht ausgeschöpfter Nutzung)	%	5.4%	5.4%	5.4%	10.2%	10.2%	10.2%	10.2%	10.2%	5.4%	5.4%
Zusätzliche Einwohner pro Zone	E	28	27	46	313	222	175	274	207	57	10
Zusätzliche Einwohner Total	E	**1360**									

Berechnung nicht überbaute Gebiete

unüberbaute Zonenflächen (Stand 2024)	ha	0.00	0.00	0.00	2.80	2.20	1.50	0.90	0.00	0.00	0.90
Flächen nach Abzug von Verkehrsflächen (−10%)	ha	0.00	0.00	0.00	2.52	1.98	1.35	0.81	0.00	0.00	0.81
Wohnanteil (geschätzte BMZ)	m3/m2	1.89	2.25	2.97	1.49	1.67	1.96	2.45	2.94	2.40	1.35
anrechenbares Bauvolumen	1000m3	0.00	0.00	0.00	37.42	32.99	26.46	19.85	0.00	0.00	8.20
Geschossfläche Wohnen / E (Annahme)	m2	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
Bauvolumen / E (Geschosshöhe=3.3m)	m2	165	165	165	165	165	165	165	165	165	165
Ausbaugrad (theoretisch)	%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Einwohner in unüberbauten Zonenflächen	E	0	0	0	227	200	160	120	0	0	50
Total in unüberbauten Zonenflächen (theoretisch)	E	757									
Ausbaugrad bei Neubauten (realistisch)	%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
Einwohner in unüberbaute Zonenflächen	E	0	0	0	181	160	128	96	0	0	40
Total in unüberbaute Zonenflächen (realistisch)	E	**606**									

Total Einwohner

Einwohner Ende 2024 (Quelle Statistisches Amt)	E	8'205
ca. Einwohner ausserhalb Wohn- und Mischzonen (WMZ, Schätzung	E	180
Einwohner innerhalb Wohn- und Mischzonen (WMZ)	E	8'025

Potenziale Zonenplan innerhalb überbauter Bauzone	E	1'360
Potenziale Zonenplan innerhalb nicht überbauter Bauzone	E	606
Total Potenziale Zonenplan	E	1'966

Fassungsvermögen Total Zonenplan 2023	**E**	9'991
Fassungsvermögen Total Zonenplan 2023 E ausserhalb WMZ	**E**	10'171

A.2 Bauzonenkapazität Zonenplanentwurf – Zeithorizont 2040

Zone		KI	KII	Q/3.3	Z/7.0	Z/5.0	W/1.5	W/1.7	W/2.0	W/2.5	W/3.0	WG/3.0	WG3/4.5
Baumassenziffer (BMZ, in Kernzonen KI und KII umgerechnet)	m3/m2	3.0	2.5	3.3	7.0	5.0	1.5	1.7	2.0	2.5	3.0	3.0	4.5
Berechnung überbaute Gebiete (Eichung)													
Fläche gemäss Zonenplan 2023 (Stand 2024)	ha	5.1	3.2	5.8	0.00	0.00	34.20	21.60	14.50	18.10	11.40	7.30	4.50
Flächen nach Abzug von Verkehrsfläche (–10%)	ha	4.59	2.88	5.22	0.00	0.00	30.78	19.44	13.05	16.29	10.26	6.57	2.59
Wohnanteil (geschätzte BMZ)	m3/m2	1.89	2.25	2.97	0.00	0.00	1.49	1.67	1.96	2.45	2.94	2.40	1.35
anrechenbares Bauvolumen	1000m3	86.75	64.80	155.03	0.00	0.00	457.08	323.87	255.78	399.11	301.64	157.68	34.99
Geschossfläche Wohnen / E (Annahme)	m2	50	40	55	0	0	45	45	45	45	45	45	55
Bauvolumen / E (Geschosshöhe=3.3)	m3	165	132	182	0	0	149	149	149	149	149	149	182
Ausbaugrad (theoretisch)	%	100%	100%	100%	0%	0%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Ausbaugrad Bestand realistisch (Statistisches Amt ZH)	%	73%	73%	73%	0%	0%	49%	49%	49%	49%	49%	73%	73%
Einwohner in überbauten Zonenflächen	E	384	358	624	0	0	1'511	1'071	846	1'320	997	775	141
Total	E	**8'026**											
Verdichtungspotenzial für überbaute Gebiete													
Ein- und Umzonungen bebauter Gebiete	ha	-0.29	0.29		2.76	1.60						-1.60	-2.76
Bebaute Fläche gemäss Zonenplanentwurf	ha	4.81	3.49	5.80	2.76	1.60	34.20	21.60	14.50	18.10	11.40	5.70	1.74
Flächen nach Abzug von Verkehrsfläche (–10%)	ha	4.33	3.14	5.22	0.96	1.44	30.78	19.44	13.05	16.29	10.26	5.13	1.88
Wohnanteil (geschätzte BMZ)	m3/m2	1.89	2.25	2.97	4.55	3.75	1.49	1.67	1.96	2.45	2.94	2.40	1.35
anrechenbares Bauvolumen	1000m3	81.82	70.67	155.03	43.82	54.00	457.08	323.87	255.78	399.11	301.64	123.12	25.44
Geschossfläche Wohnen / E (Annahme)	m2	50	40	55	50	50	45	45	45	45	45	45	55
Bauvolumen / E (Geschosshöhe=3.3)	m3	165	132	182	165	165	149	149	149	149	149	149	182
Zusätzlicher Ausbaugrad (20% von nicht ausgeschöpfter Nutzung)	%	5.4%	5.4%	5.4%	5.4%	5.4%	10.2%	10.2%	10.2%	10.2%	10.2%	5.4%	5.4%
Zusätzliche Einwohner pro Zone	E	27	29	46	14	18	313	222	175	274	207	45	8
Zusätzliche Einwohner Total	E	**1377**											
Berechnung nicht überbaute Gebiete													
unüberbaute Zonenflächen (Stand 2024)	ha	0.00	0.00	0.00	0.34	0.00	2.80	2.20	1.50	0.90	0.00	0.00	0.60
Flächen nach Abzug von Verkehrsflächen (–10%)	ha	0.00	0.00	0.00	0.30	0.00	2.52	1.98	1.35	0.81	0.00	0.00	0.54
Wohnanteil (geschätzte BMZ)	m3/m2	1.89	2.25	2.97	5.60	3.75	1.49	1.67	1.96	2.45	2.94	2.40	3.60
anrechenbares Bauvolumen	1000m3	0.00	0.00	0.00	16.80	0.00	37.42	32.99	26.46	19.85	0.00	0.00	19.44
Geschossfläche Wohnen / E (Annahme)	m2	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
Bauvolumen / E (Geschosshöhe=3.3m)	m2	165	165	165	165	165	165	165	165	165	165	165	165
Ausbaugrad (theoretisch)	%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Einwohner in unüberbauten Zonenflächen	E	0	0	0	102	0	227	200	160	120	0	0	118
Total in unüberbauten Zonenflächen (theoretisch)	F	927											
Ausbaugrad bei Neubauten (realistisch)	%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
Einwohner in unüberbaute Zonenflächen	E	0	0	0	81	0	181	160	128	96	0	0	94
Total in unüberbaute Zonenflächen (realistisch)	E	**742**											

Total Einwohner

Einwohner Ende 2024 (Quelle Statistisches Amt)	E	8'205
ca. Einwohner ausserhalb Wohn- und Mischzonen (WMZ, Schätzung	E	180
Einwohner innerhalb Wohn- und Mischzonen (WMZ)	E	8'025

Potenziale Zonenplan innerhalb überbauter Bauzone	E	1'377
Potenziale Zonenplan innerhalb nicht überbauter Bauzone	E	742
Total Potenziale Zonenplan	E	2'119

Fassungsvermögen Total Zonenplan	**E**	10'144

A.3 Nachweis Gewerbeanteil im Mischgebiet

Mischgebiet von regionaler Bedeutung

Innerhalb des Mischgebiets von regionaler Bedeutung muss ein Gewerbeanteil von mindestens 20 Prozent der Gesamtnutzflächen gesichert werden. Mit der geplanten BZO wird diese Anforderung erfüllt, wie der folgende Nachweis zeigt.

Zone	Fläche in Mischgebiet[1] [m2]	Vorgabe Gewerbeanteil[2] [%]	Realisierbare Baumasse [m3]	Gesamtnutzfläche[3] [m2]	Gewerbefläche [m2]
KI[4]	12'271	0%	42'949	14'316	0
KII[4]	21'693	0%	75'926	25'309	0
Z/7.0	10'067	35%	70'469	21'354	7'474
Z/7.0	2'997	20%	20'979	6'357	1'271
Z/5.0	2'071	35%	10'355	3'138	1'098
Z/5.0	8'362	20%	41'810	12'670	2'534
WG/3.0	16'413	0%	49'239	16'413	0
WG/4.5	24'146	35%	108'657	36'219	12'677
WG/4.5	1'801	0%	8'105	2'702	0
GI/5.5	15'266	100%	83'963	22'693	22'693
Total	**115'087**		**512'451**	**161'170**	**47'747**
Anteil Gewerbefläche					**30 %**

[1] Anrechenbare Grundstücksfläche ohne Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung, Gleisflächen etc.

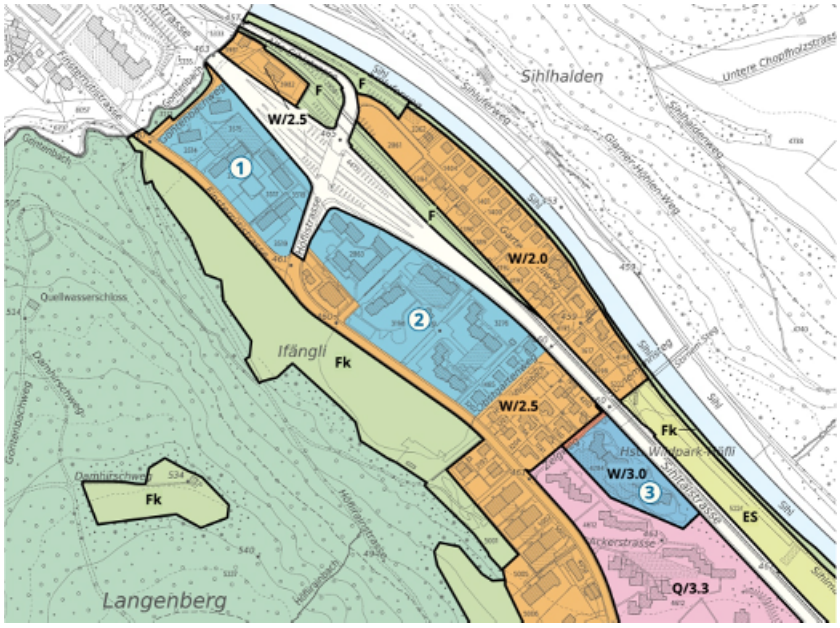
[2] Die unterschiedlichen Gewerbeanteile innerhalb der Zentrumszonen (Z/7.0 und Z/5.0) und der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung mit Baumassenziffer 4.5 m^3/m^2 (WG/4.5) ergeben sich aus der Bauordnung (Ziffer 4.6.5 und 6.7 BO).

[3] Die Gesamtnutzfläche ergibt sich aus der realisierbaren Baumasse durch die durchschnittliche Geschosshöhe. Gestützt auf die Höhenmasse der BZO wird in den Kernzonen und den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung (WG/3.0 und WG/4.5) eine Geschosshöhe von 3.0 m, in den Zentrumszonen von 3.3 m und in der Gewerbezone von 3.7 m angenommen. Ein Abzug für die Aussenwände wird nicht berücksichtigt, da dieser bei einem prozentualen Abzug keinen Einfluss auf den Anteil der Gewerbefläche hätte.

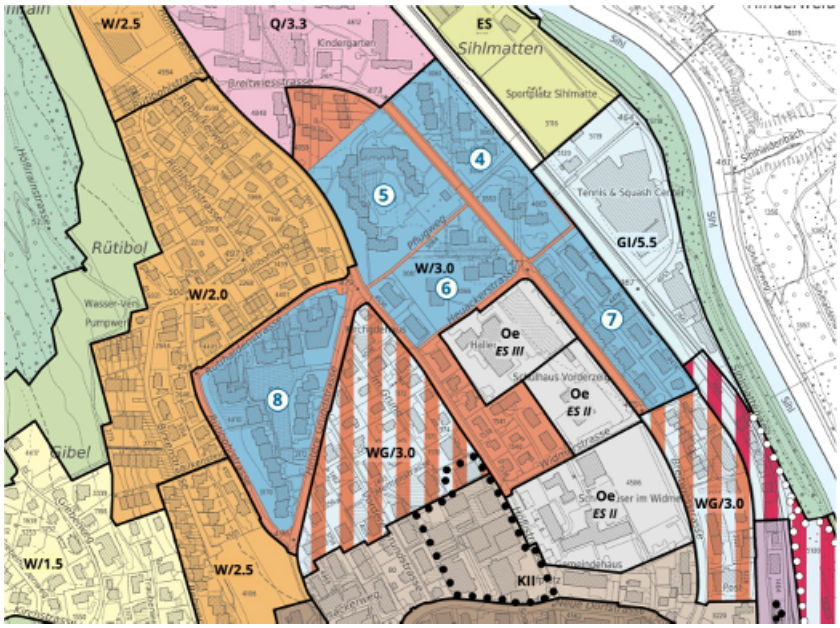
[4] In den Kernzonen wird die realisierbare Baumasse über eine Baumassenziffer von 3.5 m^3/m^2 abgeschätzt.

A.4 Gebiete mit Sonderbauvorschriften

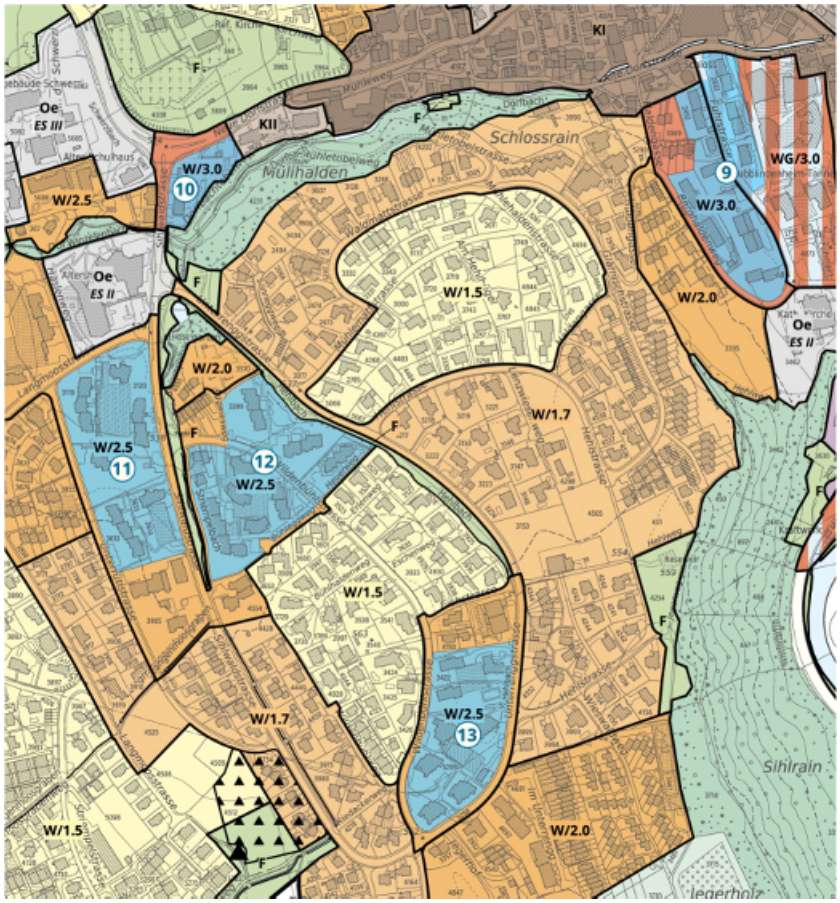
Übersicht Gebiete 1 bis 3



Übersicht Gebiete 4 bis 8



Übersicht Gebiete 9 bis 13



Gebiet 1
Baujahr: 1972/73
Anzahl Wohnungen: 59
Bauzone: W/2.5 (Fassadenhöhe: 7.5 m)
Ausbaugrad: 50 %
2- bis 5-geschossige Zeilen- und Punktbauten mit Flachdach ohne Attikageschoss, teilweise orthogonal ausgerichtet
Grosszügige Freiräume mit Baumbestand, teilweise durch Tiefgaragen unterbaut



Gebiet 2
Baujahr: 1970–1973
Anzahl Wohnungen: 114
Bauzone: W/2.5 (Fassadenhöhe: 7.5 m)
Ausbaugrad: 50%
2- bis 5-geschossige Zeilenbauten mit Flachdach ohne Attikageschoss, orthogonal ausgerichtet, 4 EFH mit Flach- oder Satteldächern im Südosten
Grosszügige Freiräume mit Baumbestand, teilweise durch Tiefgaragen unterbaut



Gebiet 3
Baujahr: 1986
Anzahl Wohnungen: 48
Bauzone: W/3.0 (Fassadenhöhe: 10.5 m)
Ausbaugrad: 54%
3-geschossige Bauten mit Satteldach
Grosszügige Freiräume mit Baumbestand, teilweise durch Tiefgarage unterbaut



Gebiet 4
Baujahr: 1971/74
Anzahl Wohnungen: 95
Bauzone: W/3.0 (Fassadenhöhe: 10.5 m)
Ausbaugrad: 64% / 56%
3- bis 6-geschossige Zeilenbauten, 6-geschossiger Punktbau, mit Flachdach ohne Attikageschoss, orthogonal ausgerichtet
Grosszügige Freiräume mit Baumbestand, teilweise durch Tiefgarage unterbaut



Gebiet 5
Baujahr: 1973
Anzahl Wohnungen: 94
Bauzone: W/3.0 (Fassadenhöhe: 10.5 m)
Ausbaugrad: ca. 57%
4- bis 7-geschossige Zeilenbauten mit Flachdach ohne Attikageschoss, orthogonal ausgerichtet
Grosszügige Freiräume mit Baumbestand, teilweise durch Tiefgarage unterbaut



Gebiet 6
Baujahr: 1956/1971
Anzahl Wohnungen: 94
Bauzone: W/3.0 (Fassadenhöhe: 10.5 m)
Ausbaugrad: 75%
3- bis 5-geschossige Zeilenbauten, 6-geschossiger Punktbau, mit Flachdach ohne Attikageschoss, orthogonal ausgerichtet;
3- und 4-geschossige Zeilenbauten mit Satteldach entlang der Höflistrasse
Grosszügige Freiräume mit Baumbestand, teilweise durch Tiefgarage unterbaut



Gebiet 7
Baujahr: 1947–1949/1952/1999
Anzahl Wohnungen: 82
Bauzone: W/3.0 (Fassadenhöhe: 10.5 m)
Ausbaugrad: 67%
3- bis 4-geschossige Zeilenbauten mit Satteldach bzw. Tonnendach, 2-geschossiges EFH, Ausrichtung entlang Strassen



Gebiet 8
Baujahr: 1965–1968, 2019
Anzahl Wohnungen: 143
Bauzone: W/3.0 (Fassadenhöhe: 10.5 m)
Ausbaugrad: 75%
2- bis 5-geschossige Zeilenbauten mit Flachdach ohne Attikageschoss, 3 Ergänzungs-/Neubauten von 2019 mit Attikageschoss, orthogonal ausgerichtet
Grosszügige Freiräume mit Baumbestand, teilweise durch Tiefgarage unterbaut



Zeilenbauten (weiss) mit Ergänzungsbaute (taupe)



Gebiet 9
Baujahr: 1908/1968/2003
Anzahl Wohnungen: 90
Bauzone: W/3.0, WG/3.0
Ausbaugrad: 59% / ca. 57%
3-geschossige Zeilenbauten, mit Satteldach, teilweise Flachdach und Attikageschoss



Gebiet 10
Baujahr: 1970
Anzahl Wohnungen: 30
Bauzone: W/3.0
Ausbaugrad: 63%
3- bis 4-geschossige Zeilenbauten, orthogonal ausgerichtet, mit Flachdach ohne Attikageschoss



Gebiet 11
Baujahr: 1972/1974
Anzahl Wohnungen: 79
Bauzone: W/2.5
Ausbaugrad: ca. 49%
2- bis 4-geschossige Zeilenbauten, 5-geschossiger Punktbau, mit Flachdach ohne Attikageschoss
Grosszügige Freiräume mit Baumbestand, teilweise durch Tiefgarage unterbaut



Gebiet 12
Baujahr: 1974/2008
Anzahl Wohnungen: 88
Bauzone: W/2.5
Ausbaugrad: ca. 69%
2- bis 3-geschossige Zeilenbauten, 5-geschossiger Punktbau, mit Flachdach ohne Attikageschoss; 2-geschossige Ergänzungsbauten mit Attikageschoss
Freiräume mit Baumbestand, teilweise durch Tiefgarage unterbaut



Gebiet 13
Baujahr: 1972/1973/2005
Anzahl Wohnungen: 83
Bauzone: W/2.5 (Fassadenhöhe: 7.5 m)
Ausbaugrad: ca. 61%
2- bis 5-geschossige Einzelbauten, mit Flachdach ohne Attikageschoss; 2-geschossiges MFH mit Attikageschoss
Im Einflussbereich der Hochspannungsleitung
Grosszügige Freiräume mit Baumbestand und Pool, teilweise durch Tiefgarage unterbaut



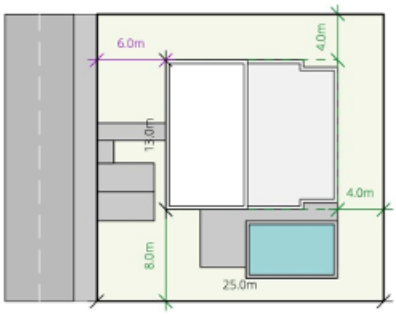
A.5 Analyse Grünflächenziffer in Wohnzonen

Fiktive Grundstücke

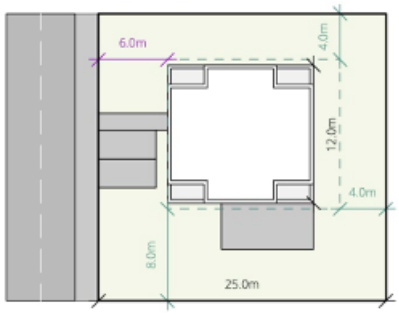
Gegenüberstellung hypothetische Grundstücke bei jeweils maximaler Baumasse:

- Links: maximale Gebäudegrundfläche, maximale Anzahl Parkplätze, grosszügige versiegelte Aussenanlagen (Sitzplätze etc.)
- Rechts: minimale Gebäudegrundfläche, minimale Anzahl Parkplätze, minimale versiegelte Aussenanlagen (Sitzplätze etc.)

W/1.5

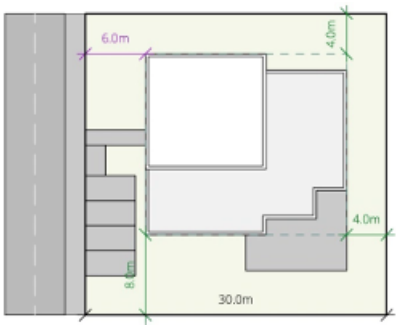


GFZ: 52.3 %
Geschossigkeit: 1 VG, 1 AG

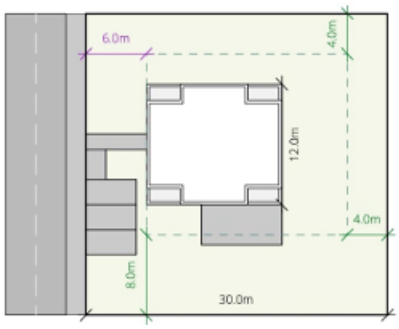


GFZ: 65.1 %
Geschossigkeit: 1 VG, 1 AG

W/1.7

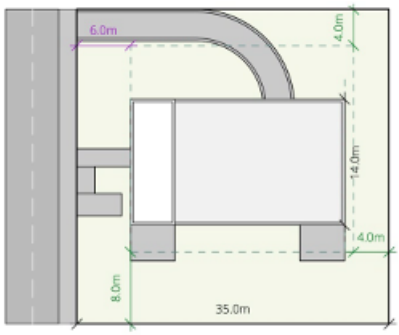


GFZ: 50.2 %
Geschossigkeit: 2 VG

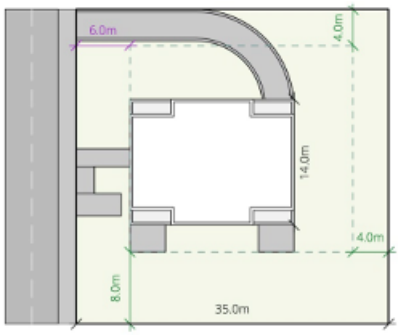


GFZ: 72.6 %
Geschossigkeit: 2 VG, 1 AG

W/2.0
Bewohner-Parkierung unterirdisch,
Besucher-Parkierung oberirdisch

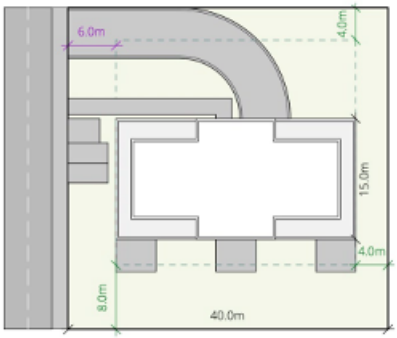


GFZ: 59.1 %
Geschossigkeit: 2 VG, 1 AG

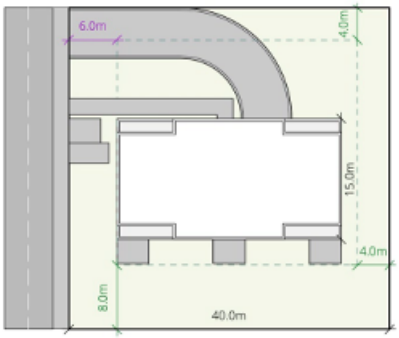


GFZ: 66.8 %
Geschossigkeit: 2 VG, 1 AG

W/2.5
Bewohner-Parkierung unterirdisch,
Besucher-Parkierung oberirdisch

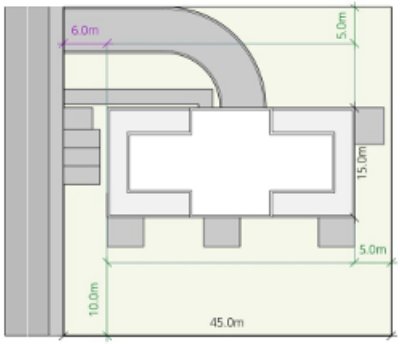


GFZ: 51.1 %
Geschossigkeit: 2 VG, 1 AG

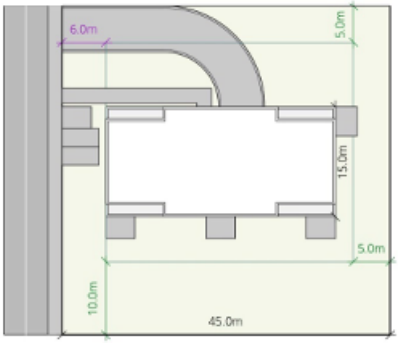


GFZ: 55.2 %
Geschossigkeit: 2 VG, 1 AG

W/3.0
Bewohner-Parkierung unterirdisch,
Besucher-Parkierung oberirdisch



GFZ: 57.8 %
Geschossigkeit: 3 VG, 1 AG



GFZ: 60.8 %
Geschossigkeit: 3 VG, 1 AG

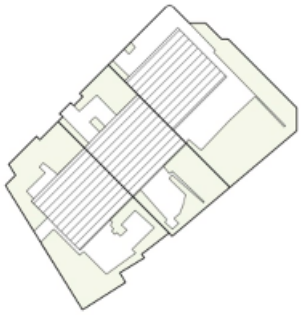
Reale Grundstücke

Die theoretischen Werte der fiktiven Grundstücke werden anhand realer Grundstücke mit hohen Ausbaugraden verifiziert. Es wird pro Zone ein freistehendes Objekt und ein Reihenhaus untersucht.

W/1.5

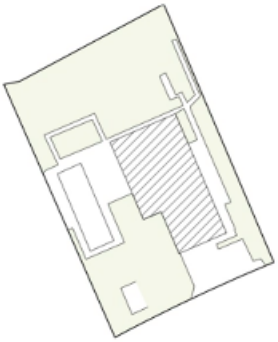


GFZ: 48.7 %
Striempelstrasse 44
Baujahr: 2018



GFZ: 41.7 %
Langmoosstrasse 72/74/76
Baujahr: 2015

W/1.7

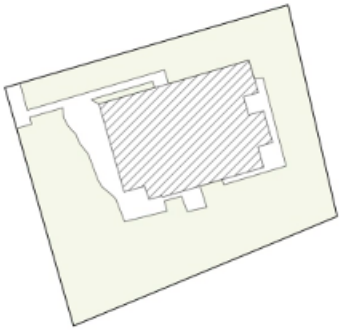


GFZ: 57.2 %
Waldmattstrasse 17
Baujahr: 2016



GFZ: 48.4 %
Luchsweg 22/24/26
Baujahr: 2006

W/2.0

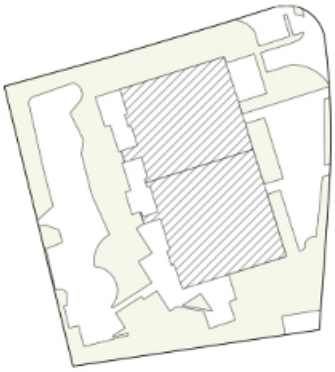


GFZ: 65.5 %
Wolfgrabenstrasse 15g
Baujahr: 2019



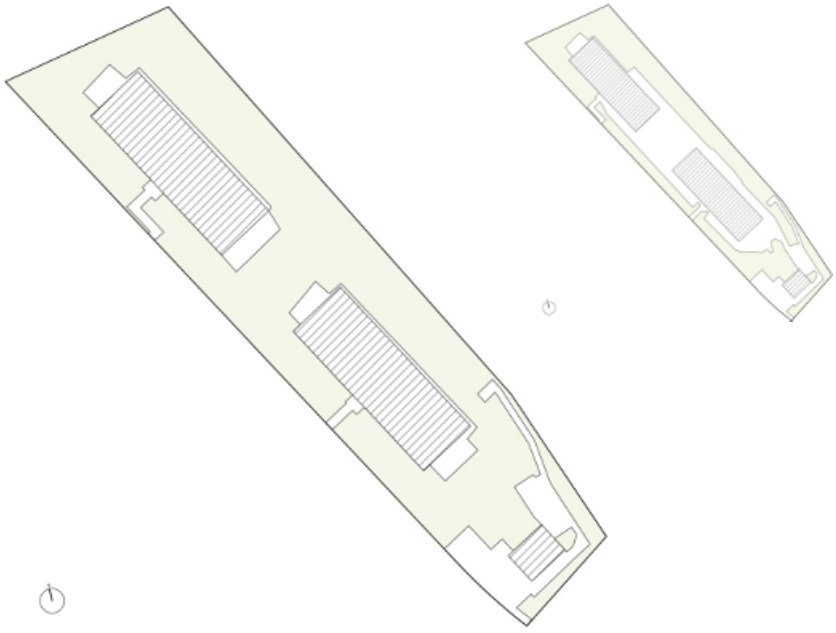
GFZ: 54.3 %
Birkenstrasse 4a–4f (Terrassenhaus)
Baujahr: 2004

W/2.5



GFZ: 39.8 %
Unterrenggstrasse 32/34
Baujahr: 2005

W/3.0



GFZ: max. 63.9 % (inkl. Bereich über Tiefgarage), min. 45.2 % (exkl. Bereich über Tiefgarage)
Berghaldenweg 4/6
Baujahr: 2003