

Teilrevision Nutzungsplanung

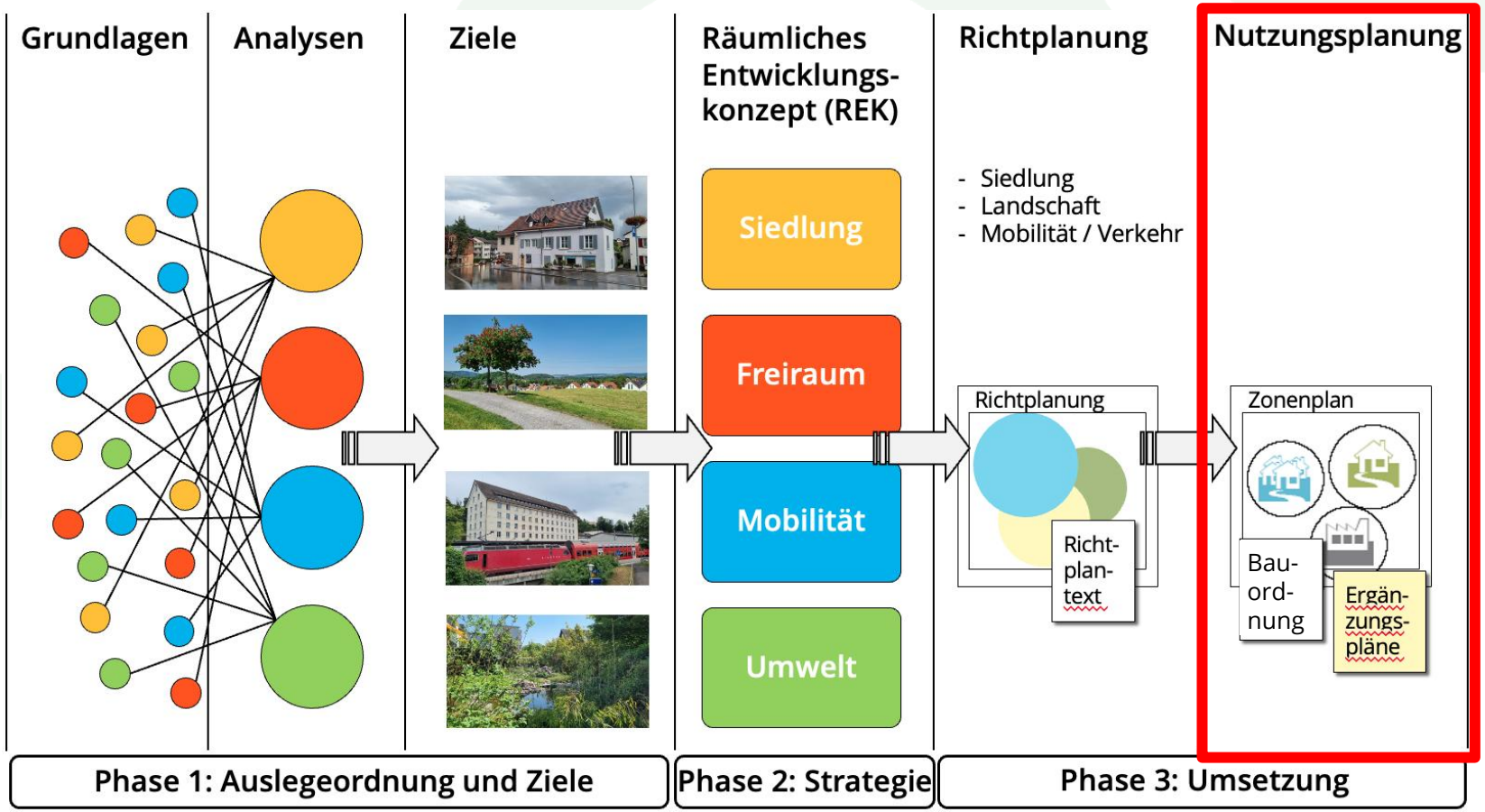
Informationsveranstaltung vom 4. November 2026

Agenda



Zeit	Thema	Referent
19.30 Uhr	Begrüssung und Einleitung	Reto Grau
19.35 Uhr	Bisheriger Planungsprozess	Lorenz Rey
19.40 Uhr	Nutzungsplanung	Peter von Känel / David Frey, SKW
20.10 Uhr	Kurzpause	
20.15 Uhr	Zentrumsplanung	Dieter Zumsteg, Planwerkstadt
20.30 Uhr	Mitwirkung und Ausblick	Reto Grau
20.35 Uhr	Fragerunde	Reto Grau
anschliessend	Apéro und Möglichkeit für Fragen an Stellwänden	

Planungsprozess Ortsplanung



Beteiligte

Ortsplanungsausschuss:
Reto Grau, Lorenz Rey, Raphael Meyer, Urs Waser, Heinz Schmid

REK: Planwerkstadt, Ken Architekten, Studio Vulkan

Richtplanung: Planwerkstadt

Nutzungsplanung:
Suter von Känel Wild, Planwerkstadt

Planungsprozess Nutzungsplanung

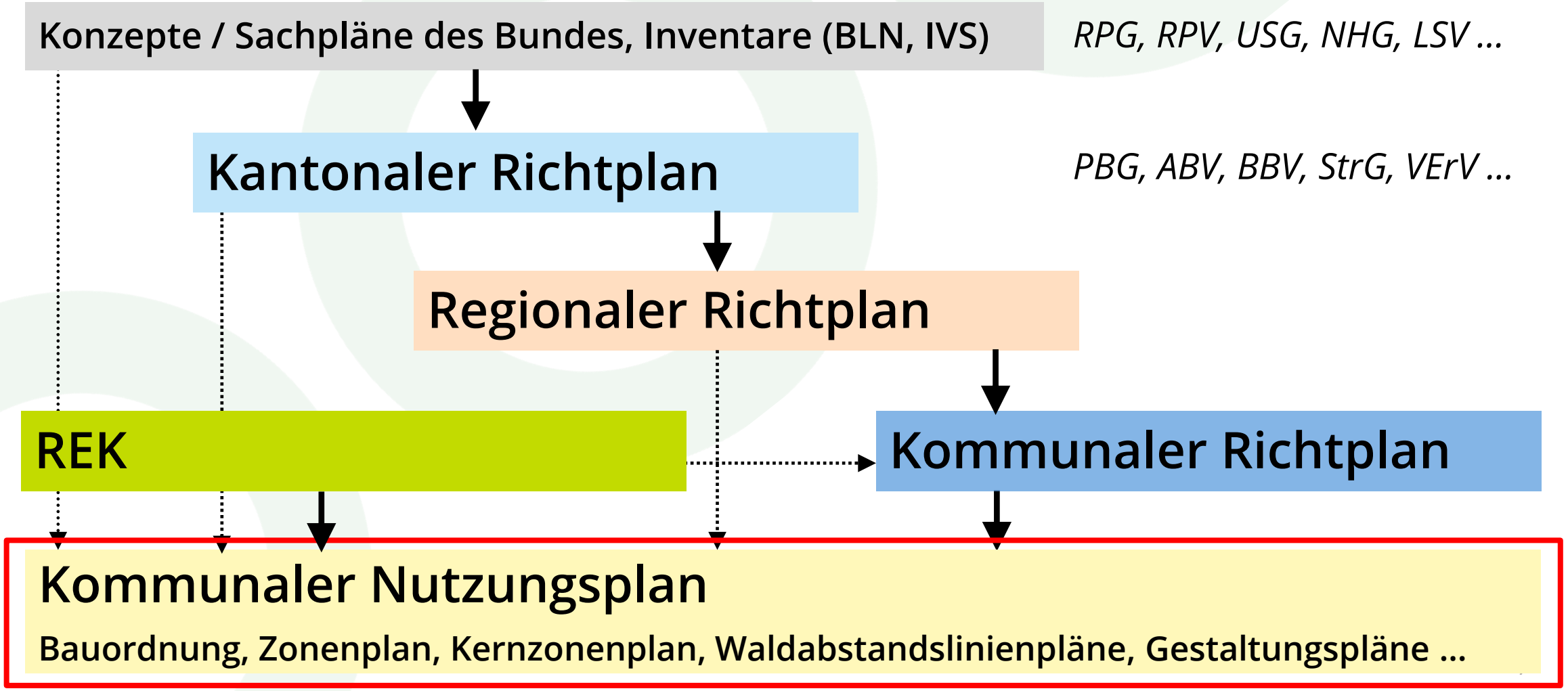
Okt. 2024 – Okt. 2025	Entwurf Nutzungsplanung
Nov. 2025 – Jan. 2026	**Mitwirkung**
Feb. – April 2026	Überarbeitung
Mai – Juli 2026	1. Kantonale Vorprüfung
Juli – Okt. 2026	Überarbeitung
Nov. 2026 – Jan. 2027	**Öffentliche Auflage und 2. kantonale Vorprüfung**
Ab Februar 2027	Überarbeitung
September 2027	**Festsetzung an Gemeindeversammlung**
Ende 2027	Genehmigung durch Kanton

Nutzungsplanung und Zentrumsplanung

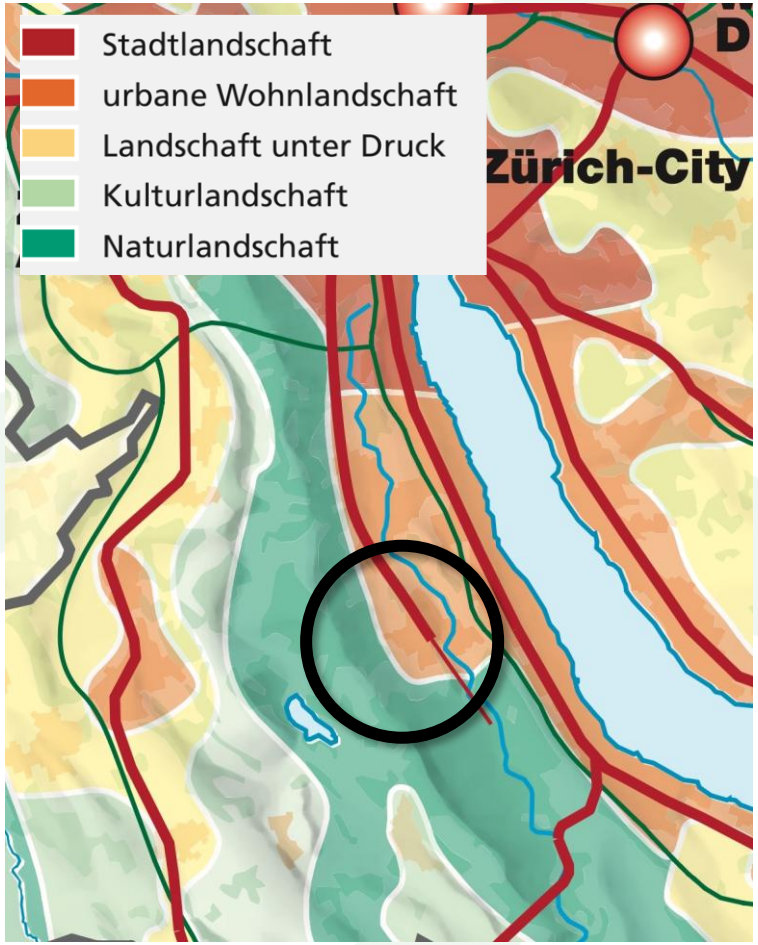
1. Ausgangslage und Rahmenbedingungen	Peter von Känel
2. Bestandteile der Nutzungsplanung	Peter von Känel
3. Wichtige Revisionsinhalte	
- Wichtigste Anpassungen Zonenplan	Peter von Känel
- Wichtigste Anpassungen Ergänzungspläne	David Frey
- Wichtigste Anpassungen Bauordnung	David Frey
Kurzpause	
1. Zentrumsplanung	Dieter Zumsteg
2. Mitwirkung und Ausblick	Reto Grau

1. Ausgangslage und Rahmenbedingungen

Planungssystem CH



Kantonales Raumordnungskonzept

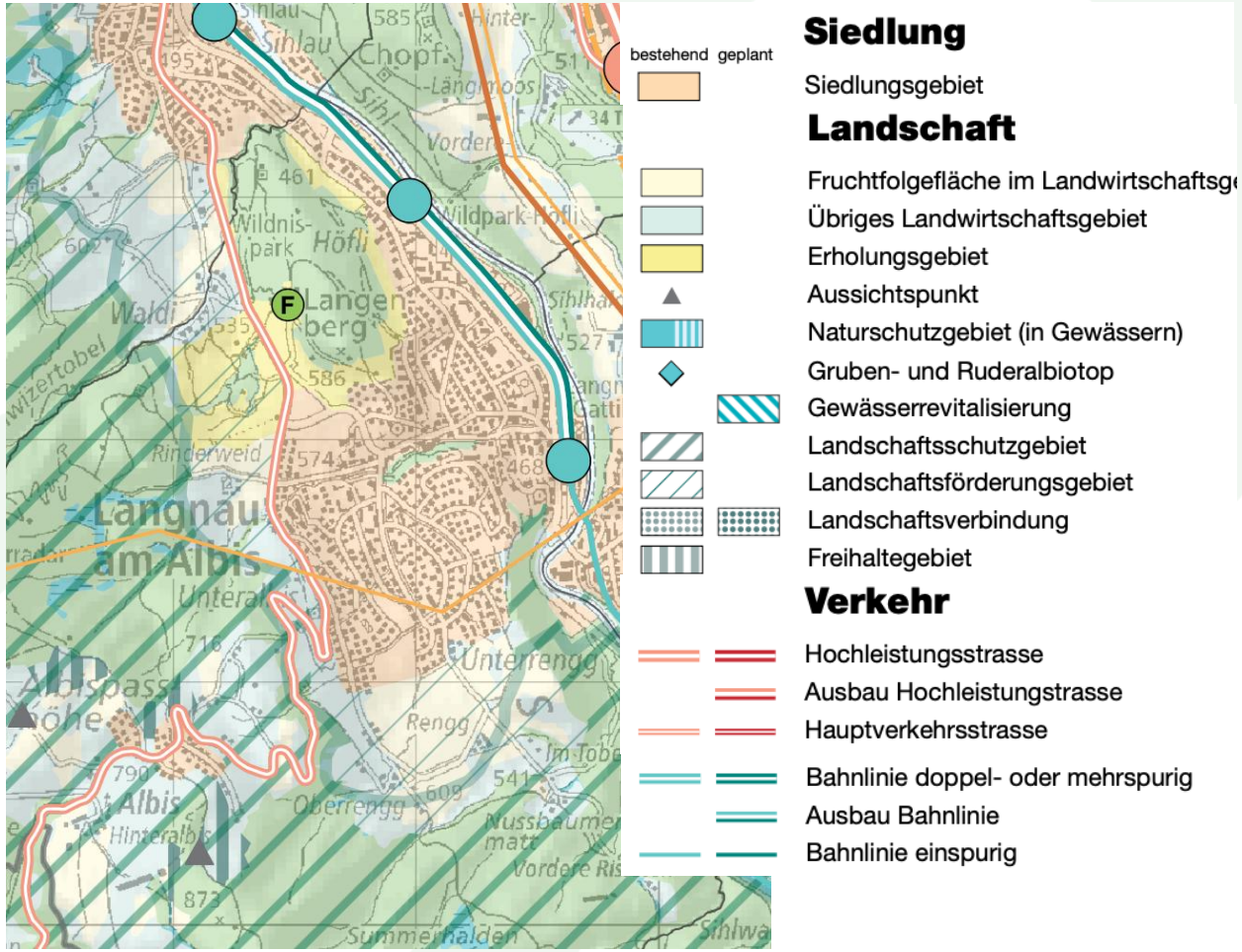


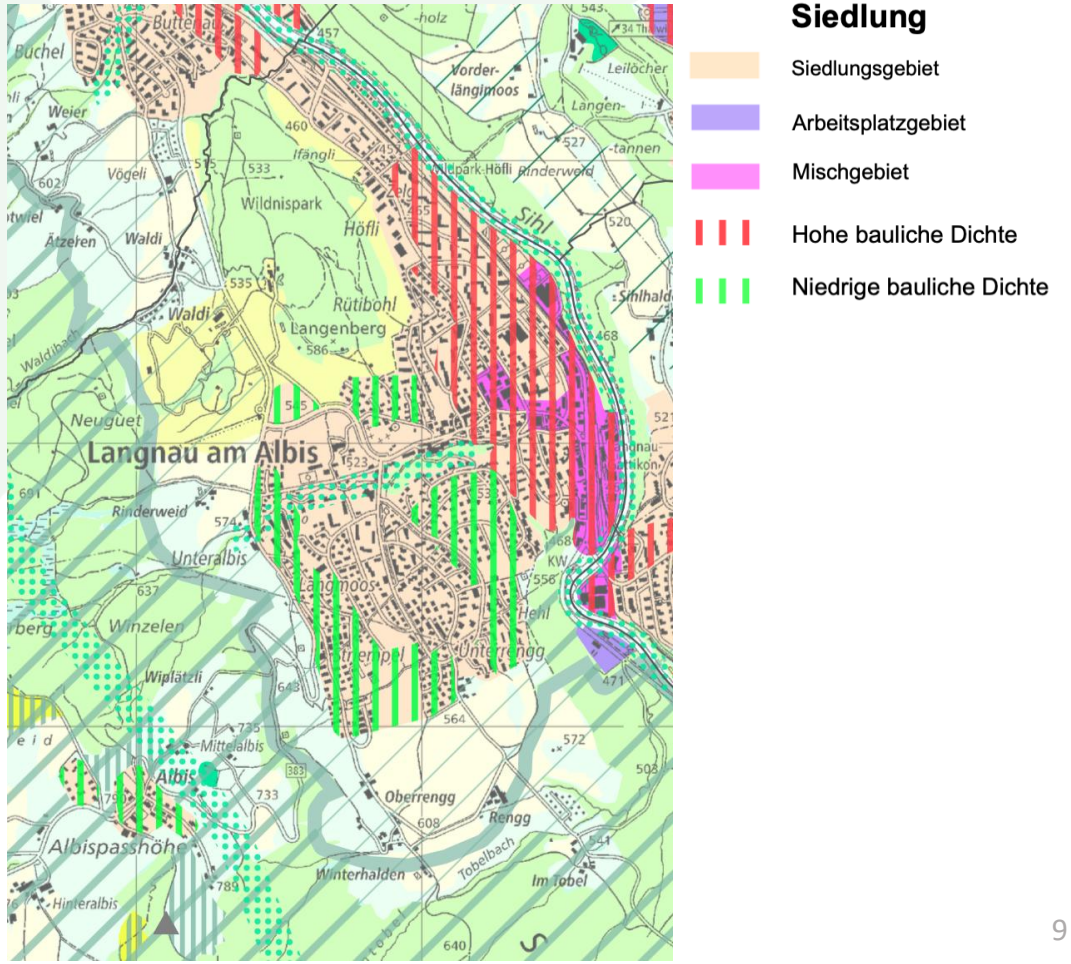
Ziel gemäss Richtplan: Entwicklung zu 80 % in Stadtlandschaft und urbaner Wohnlandschaft, 20 % in übrigen Handlungsräumen

Für Langnau am Albis gilt unter anderem:

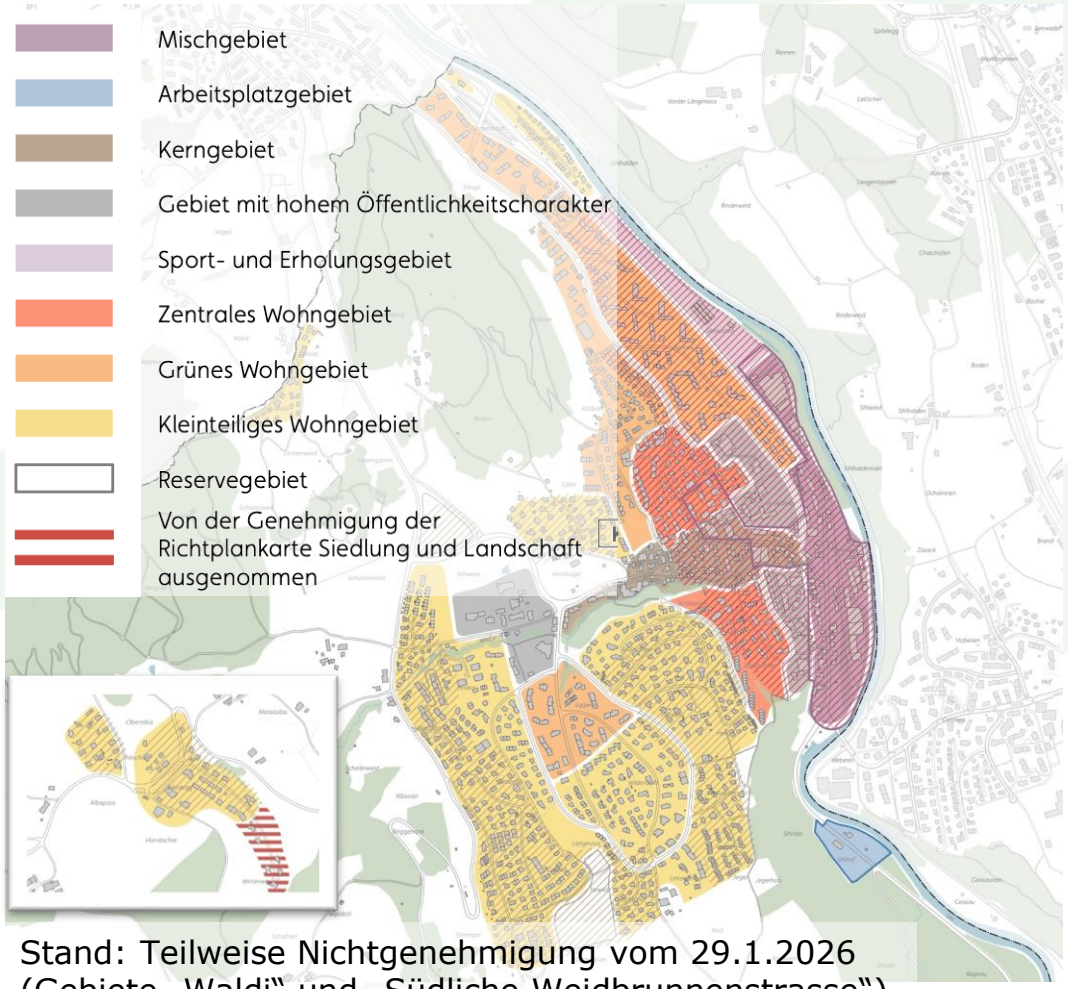
- Siedlungen unter Wahrung hoher Wohnqualität nach innen entwickeln
- Potenziale in bereits überbauten Bauzonen … sowie im Bahnhofsumfeld aktivieren und erhöhen
- Sozialräumliche Durchmischung fördern
- Arbeitsplätze erhalten
- Klare Siedlungsränder erhalten und Übergänge zur offenen Landschaft gestalten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

Kantonaler und regionaler Richtplan





Kommunaler Richtplan



Stand: Teilweise Nichtgenehmigung vom 29.1.2026
(Gebiete „Waldi" und „Südliche Weidbrunnenstrasse")

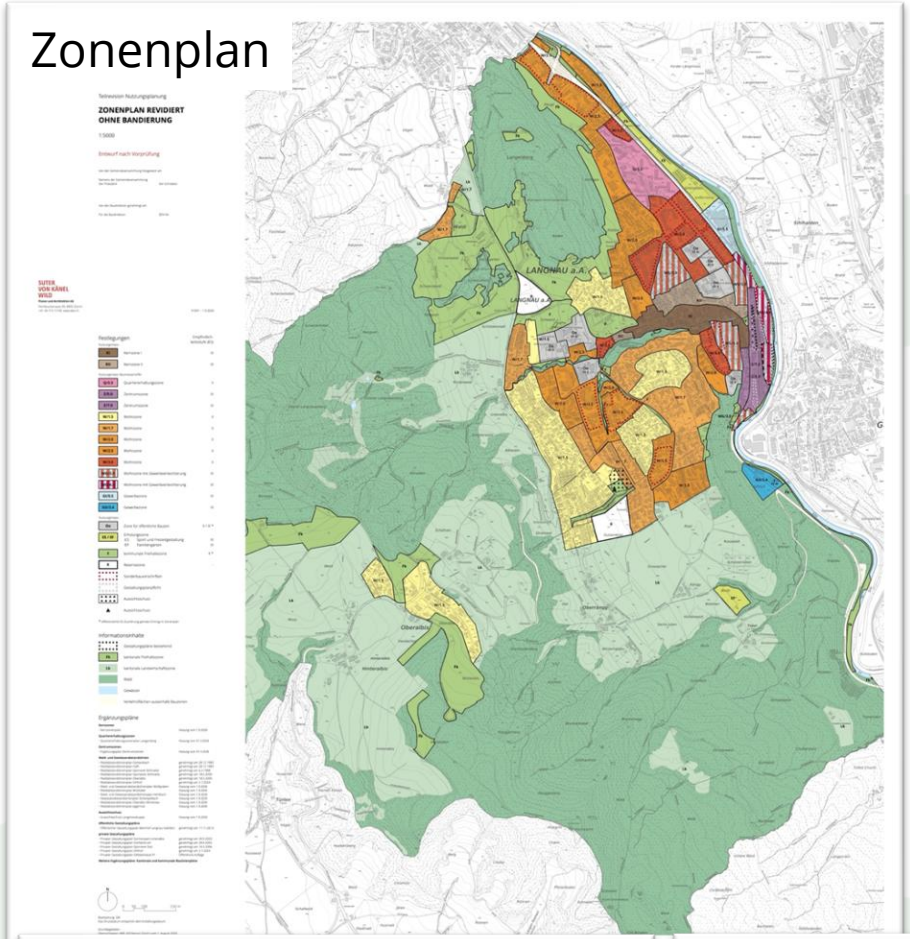
Festlegungen Siedlung, Landschaft, Verkehr

Beispiel strategisches Ziel Siedlung:
«Die Siedlungsentwicklung erfolgt nach innen bei gleichzeitiger Verbesserung ortsbaulicher Qualitäten. Es werden Möglichkeiten geschaffen, die nicht ausgeschöpften Potenziale in der Bauzone besser zu nutzen.»

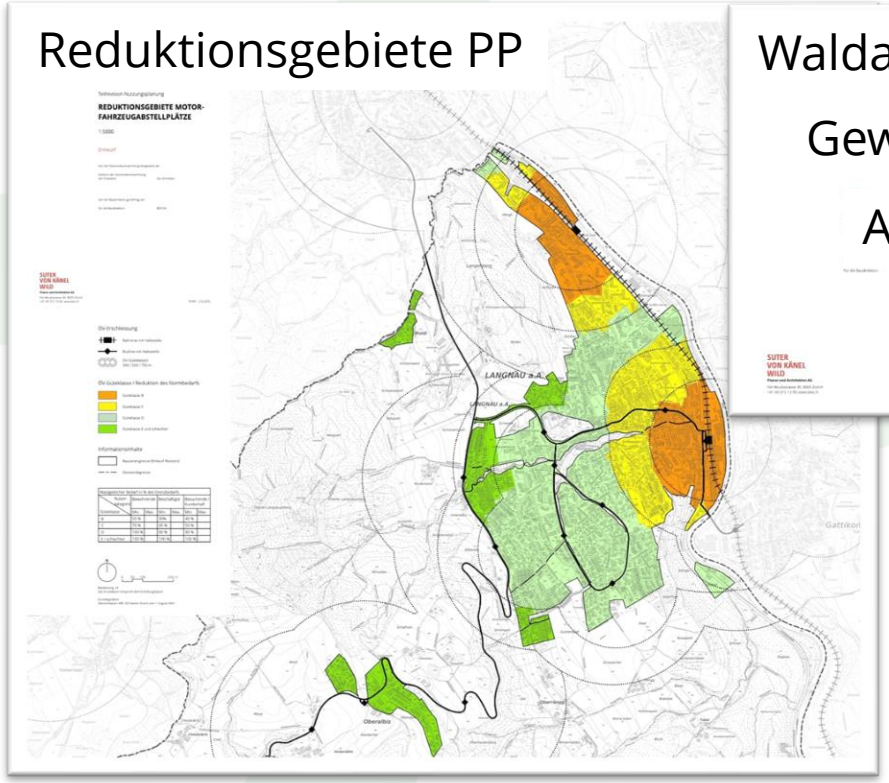
Umsetzung auf Stufe BZO:
Einführung von Sonderbauvorschriften zur nachhaltigen Siedlungserneuerung und zum Erhalt von kostengünstigem Wohnraum in geeigneten Gebieten

2. Bestandteile der Nutzungsplanung

Zonenplan



Reduktionsgebiete PP

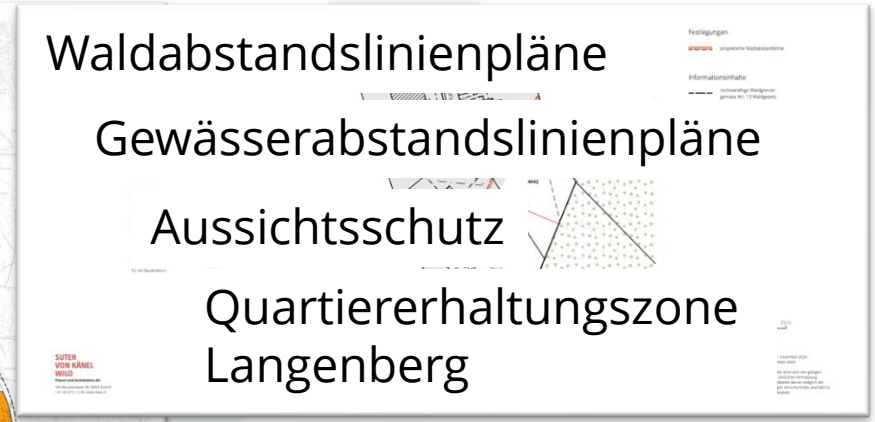


Waldabstandslinienpläne

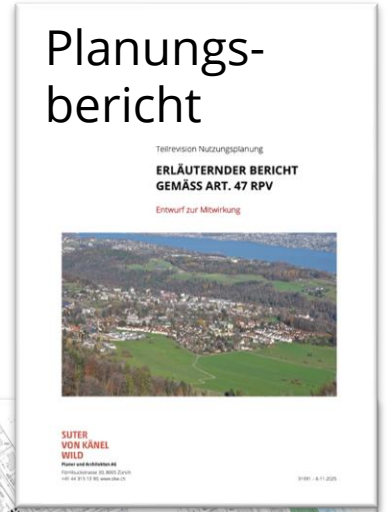
Gewässerabstandslinienpläne

Aussichtsschutz

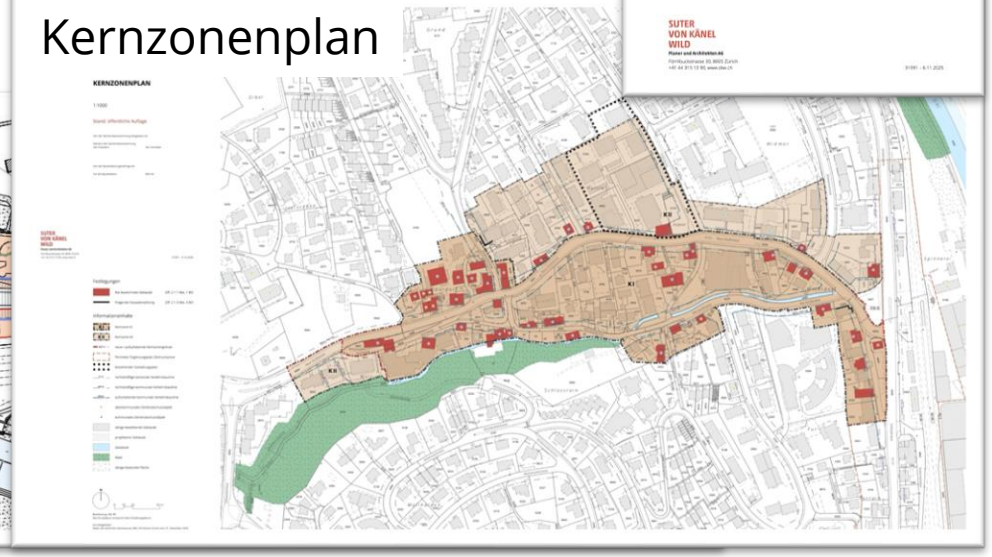
Quartiererhaltungszone Langenberg



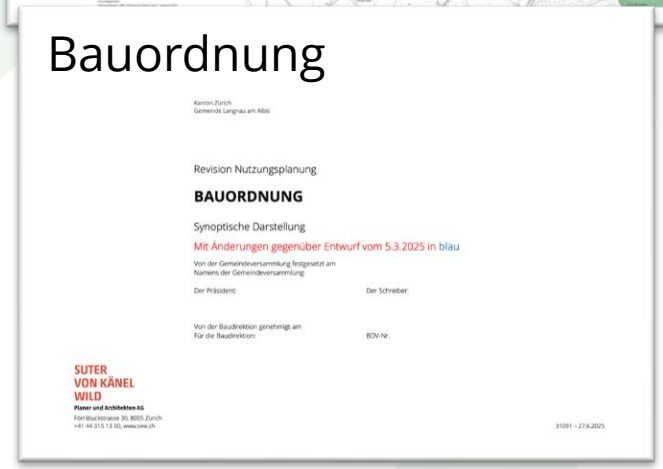
Planungs-bericht



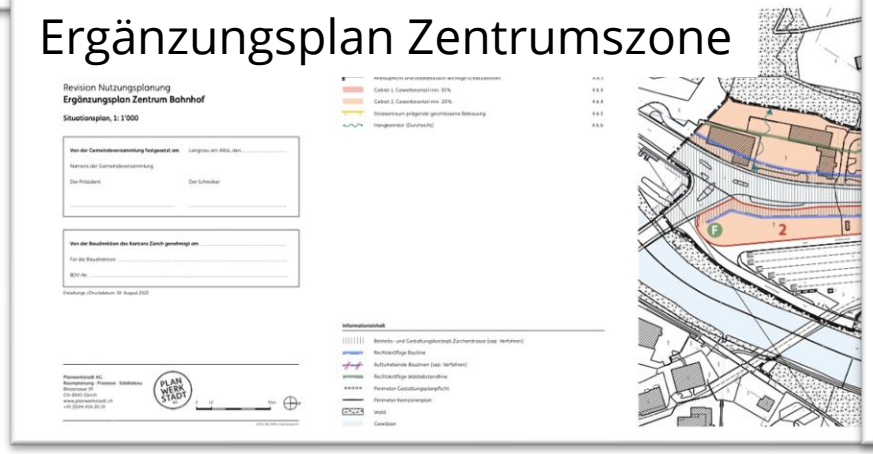
Kernzonenplan



Bauordnung

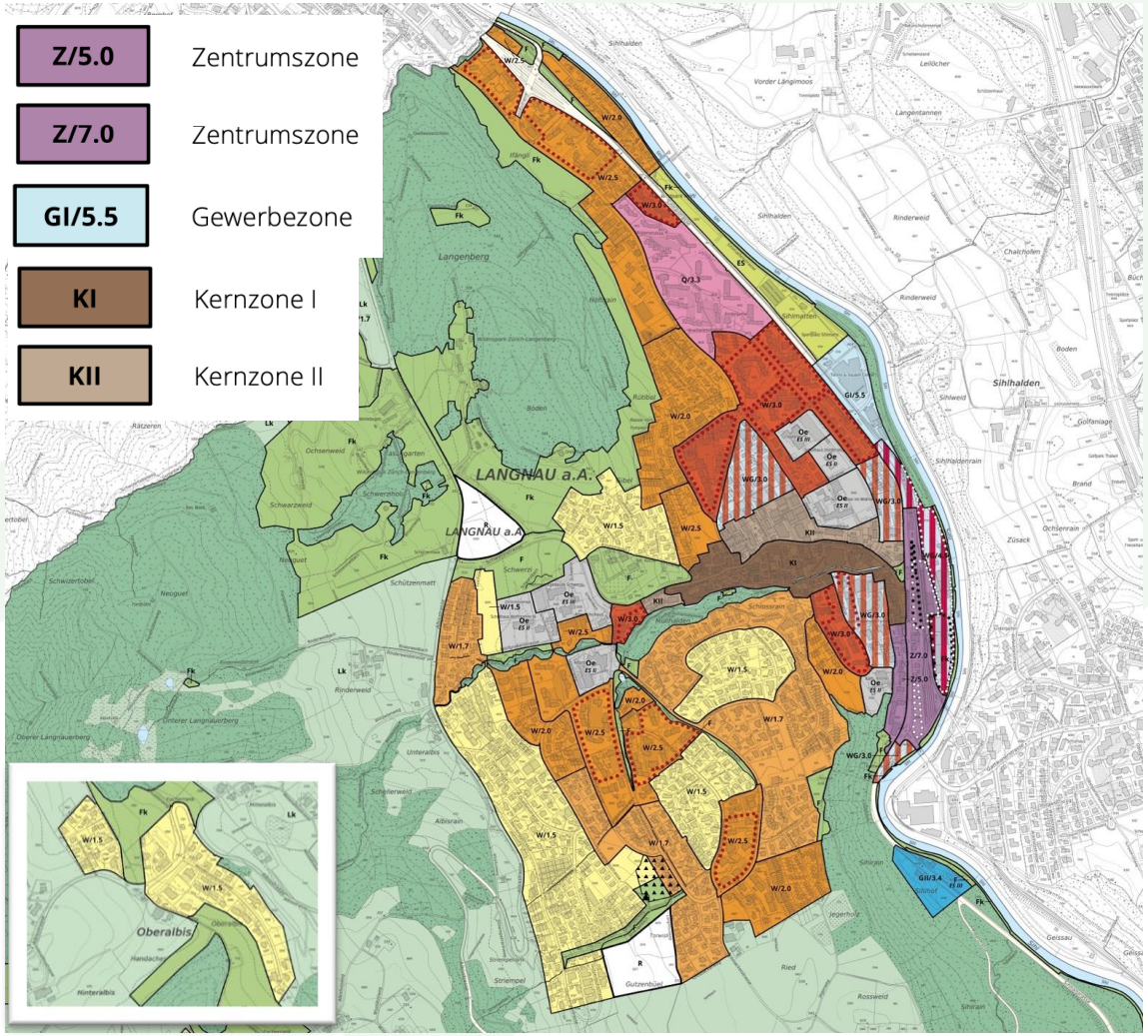


Ergänzungsplan Zentrumszone



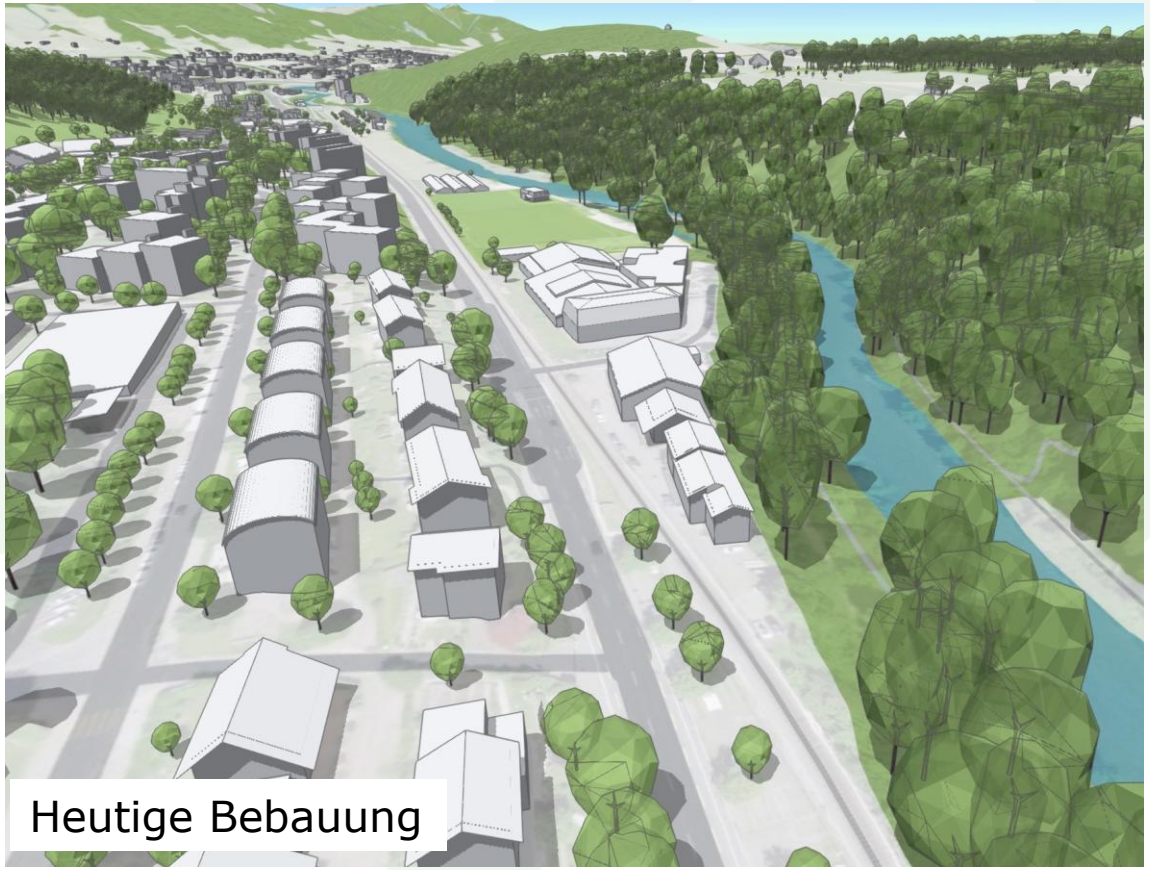
3. Wichtige Revisionsinhalte: Zonenplan

Zonenplan: Wichtigste Anpassungen



- Neue Zentrumszonen im Gebiet Bahnhof / Sihltalstrasse (Z/7.0, Z/5.0)
- Aufzonung Gewerbezone I Sihlmatten
- Neue Gebiete mit Sonderbau-vorschriften zur nachhaltigen Siedlungserneuerung und zum Erhalt von kostengünstigem Wohnraum
- Aufhebung Höhereinstufung entlang Sihltalstrasse (ES III → ES II)
- Anpassung Abgrenzung Kernzone I zu Kernzone II

Aufzonung Gewerbezone Sihlmatten



Heutige Bebauung



Mögliche zukünftige Bebauung

Aufzonung Gewerbezone Sihlmatten





Heutige Bebauung schöpft die geltende Baumassenziffer von 3.4 m^3/m^2 aus.

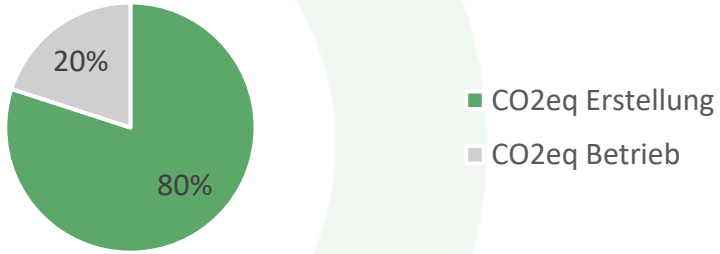
Aufzonung auf 5.5 m^3/m^2, um mehr Spielraum für Entwicklung Arbeitsplatzgebiet zu erhalten.

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

SoBauV zur nachhaltigen Siedlungserneuerung – wofür?


Graphis Bau- und Wohngenossenschaft Thalwil

Ø Treibhausgasemissionen Neubau



- Identität: Gewohntes Umfeld und Umgebung bleiben erhalten
- Energie / Ressourcen: Bereits aufgewendete Energie (graue Energie) bleibt im System, weniger Abfall / Ressourcenschonung
- Ökologie: Bestehende Grünräume und Baumbestand wird geschont
- Wohnraum: Bezahlbarer Wohnraum bleibt erhalten
- Fussabdruck: Fussabdruck der Überbauung verändert sich bei einer Entwicklung in die Höhe nicht

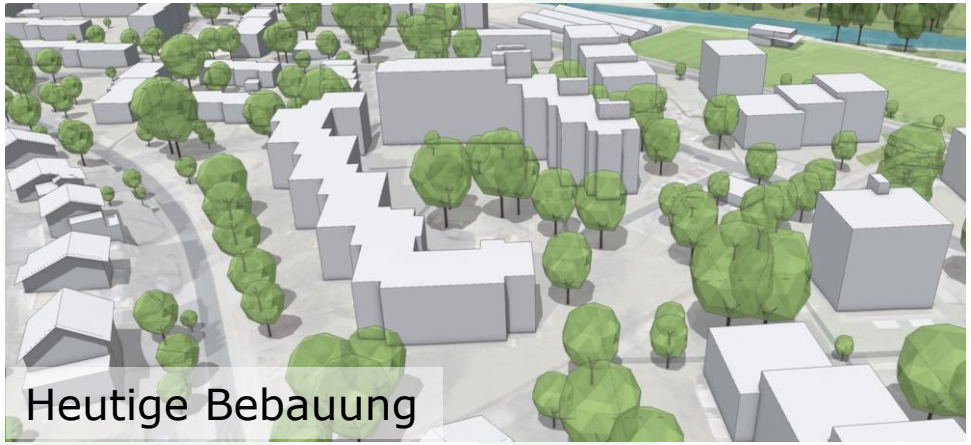
SoBauV zur nachhaltigen Siedlungserneuerung



Beispiel Siedlung Breitwiesstrasse / Höflistrasse (W/3.0)

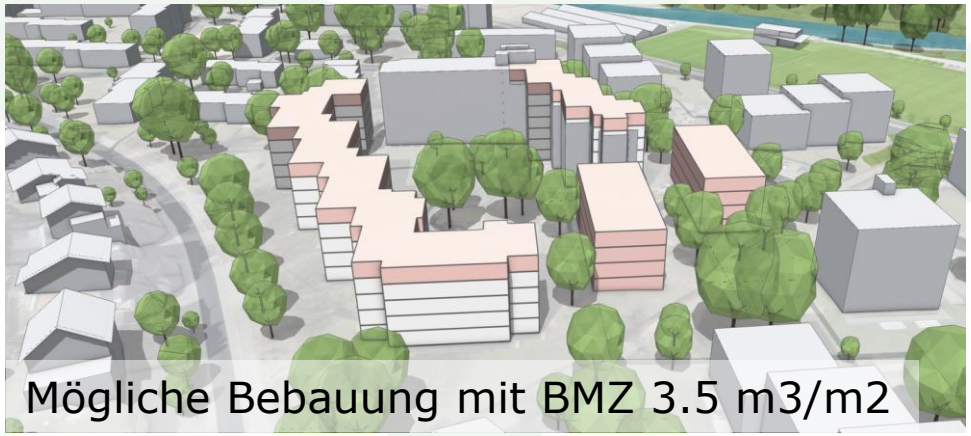
- Viele Siedlungen aus 1970er Jahren → Erneuerungsbedarf
- Bonus von 20 % und zusätzliches Vollgeschoss, wenn mind. 70% des Bauvolumens in Bestandsgebäuden (inkl. Aufstockungen oder Anbauten) realisiert sind
- Einheitliche Gestaltungsgrundsätze: Erhalt Grundstruktur mit guter Gesamtwirkung, grosszügige Durchgrünung, Schonung Baumbestand etc.
- Anreizsystem, es besteht keine Pflicht nach Sonderbauvorschriften zu bauen!

SoBauV zur nachhaltigen Siedlungserneuerung



Heutige Bebauung

- Überprüfung Bestimmung anhand Volumenstudien in W/3.0 und W/2.5
- Bonus von 20 % und zusätzliches Vollgeschoss sind gut verträglich
- Bonus von 30 % und 2 zusätzliche Vollgeschosse verworfen



Mögliche Bebauung mit BMZ 3.5 m3/m2



Mögliche Bebauung mit BMZ 3.9 m3/m2

Beispiel Siedlung Breitwiesstrasse / Höflistrasse

SoBauV zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum

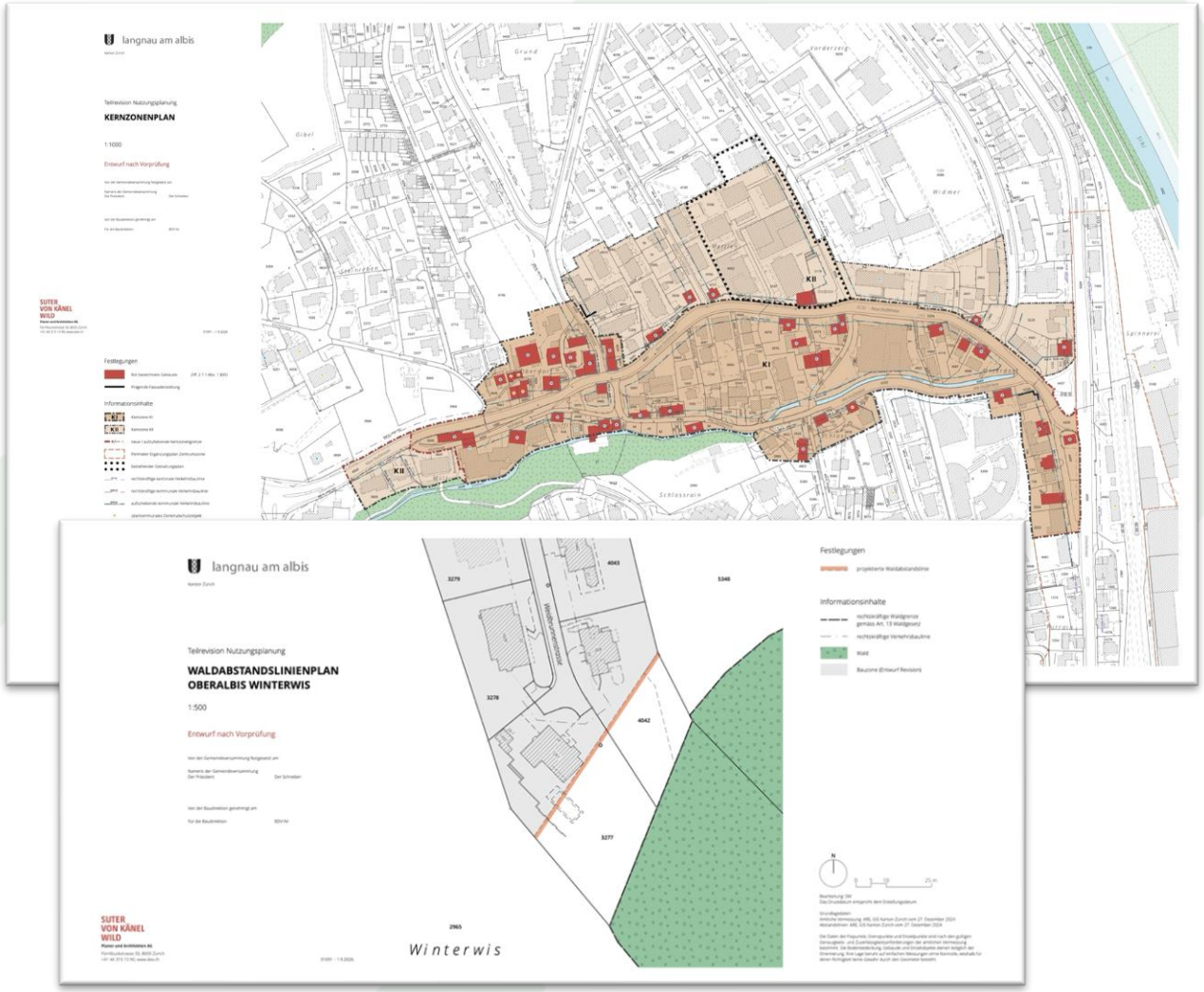


Vita-Siedlung mit Scheibenwohnhaus

- Ursprünglicher Entwurf: Bonus von 20 %, wenn mind. Hälfte davon für preisgünstigen Wohnraum
- Kein substanzieller Beitrag zur Erstellung von preisgünstigem Wohnraum!
- Gleiche Gebiete wie SoBauV zur nachhaltigen Siedlungserneuerung
  → Konkurrenzierung
- Bezahlbarer Wohnraum verschwindet durch Abriss und Neubau; Sanierungen verteuern Wohnraum weniger stark
- Verzicht auf SoBauV zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum

3. Wichtige Revisionsinhalte: Ergänzungspläne

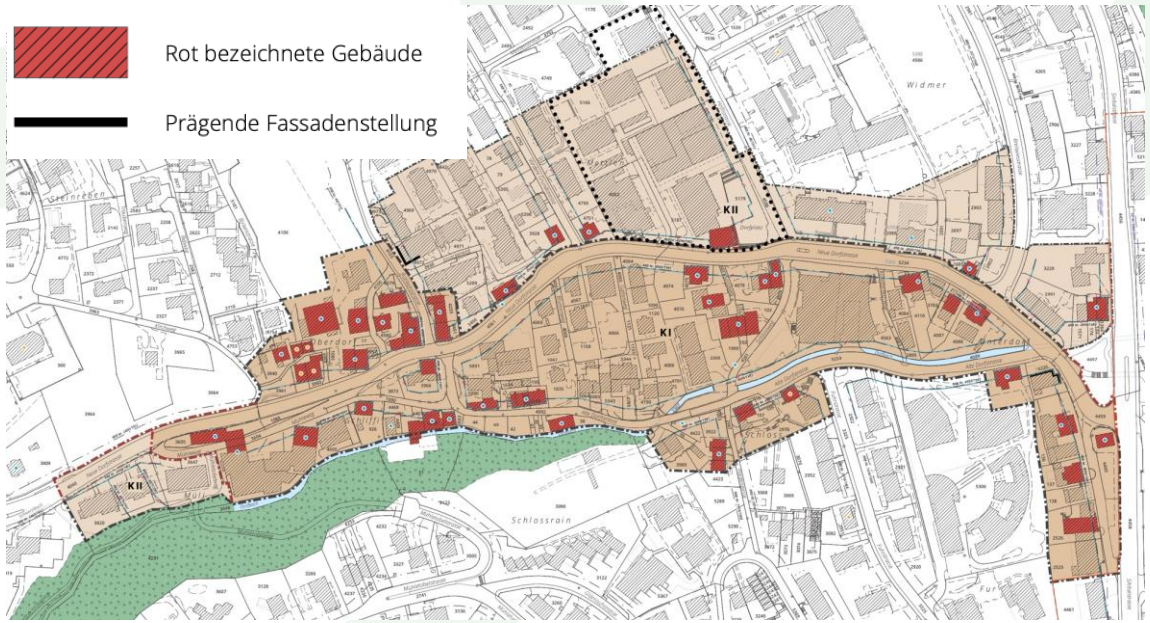
Ergänzungspläne: Wichtigste Anpassungen



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

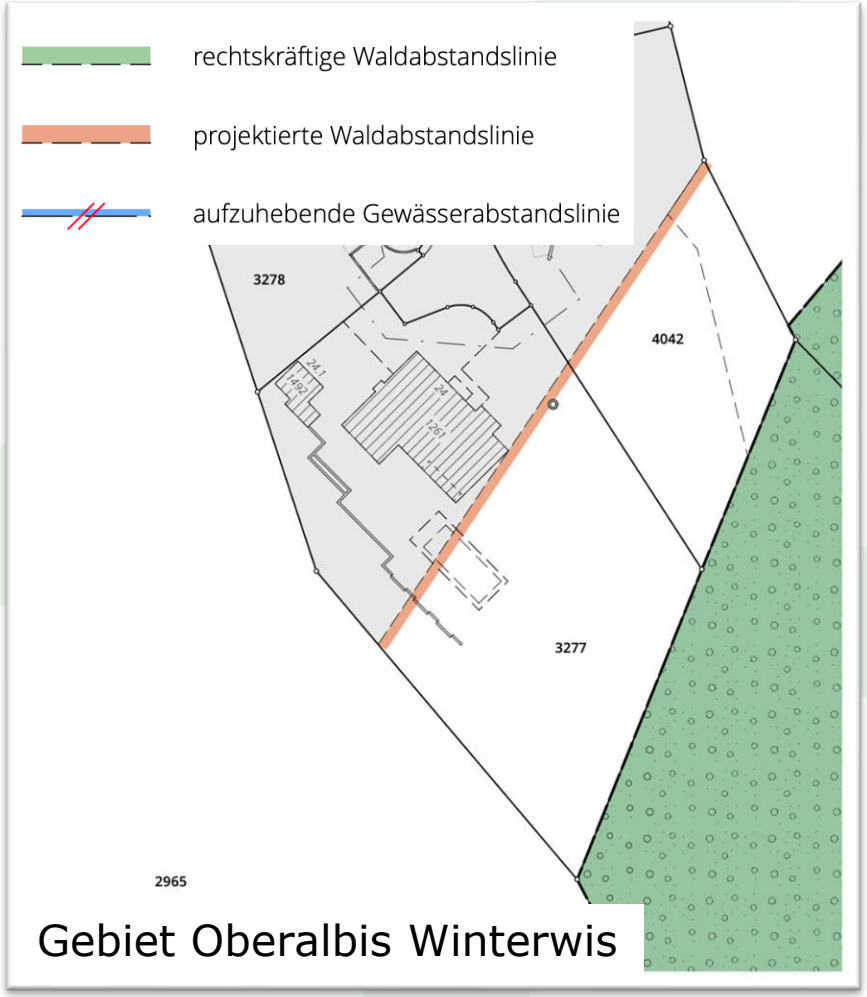
Kernzonenplan





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

Waldabstandslinien



Gebiet Oberalbis Winterwis

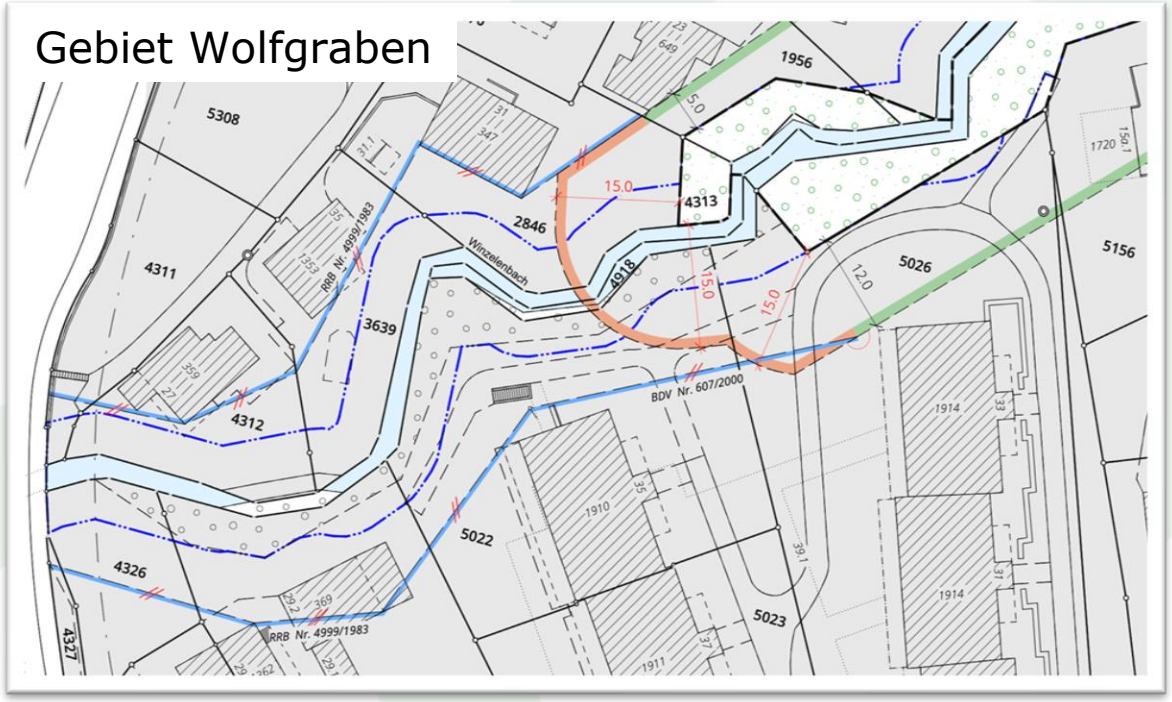


Gebiet Mülitobel



Gebiet Wolfgraben

Gewässerabstandslinien



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

3. Wichtige Revisionsinhalte: Bauordnung

Bauordnung: Wichtigste Anpassungen

- Einführung Baubegriffe gemäss IVHB
- Neue Bestimmungen zu Zentrumszonen
- Sonderbauvorschriften zur nachhaltigen Siedlungserneuerung und zum Erhalt von kostengünstigem Wohnraum
- Grundlegende Überarbeitung Parkierungsvorschriften
- Neue Bestimmungen zur Förderung der Siedlungsökologie
- Auf Förderung Innenentwicklung in Einfamilienhausquartieren muss verzichtet werden

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

Baubegriffe gemäss IVHB

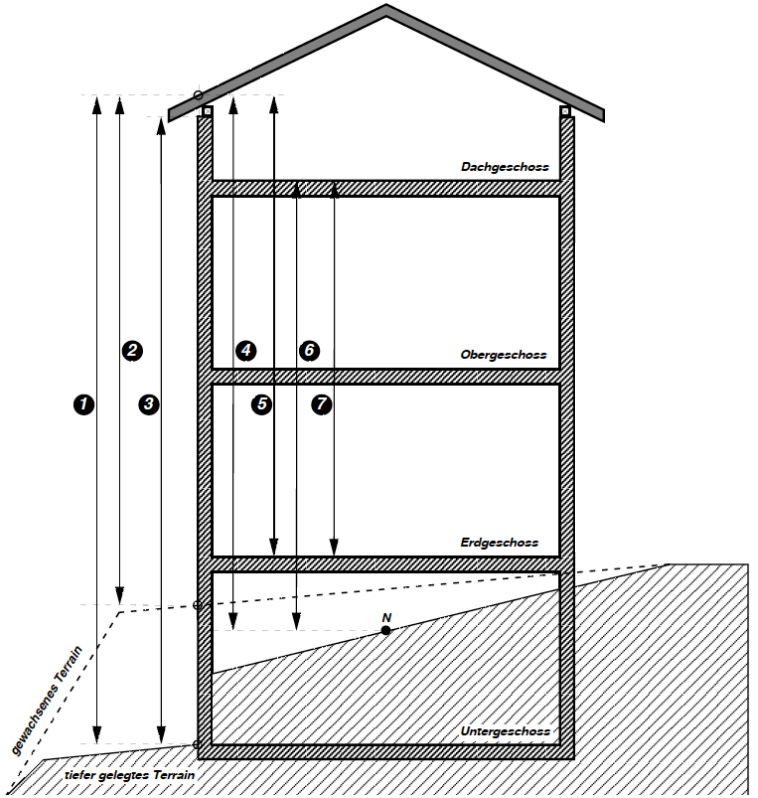
Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe

IVHB Idee…

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



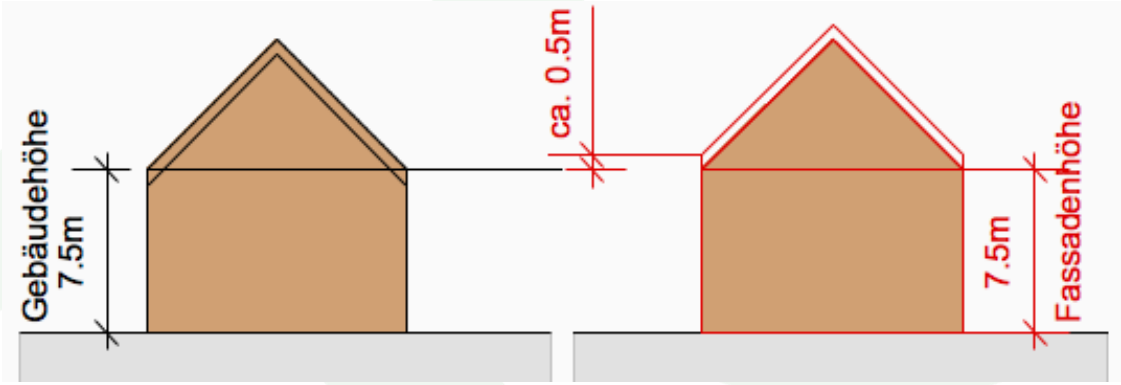
Beispiel: Messweise der Gebäudehöhe in den verschiedenen Kantonen.



Baubegriffe gemäss IVHB

Gebäudehöhe (bisher)

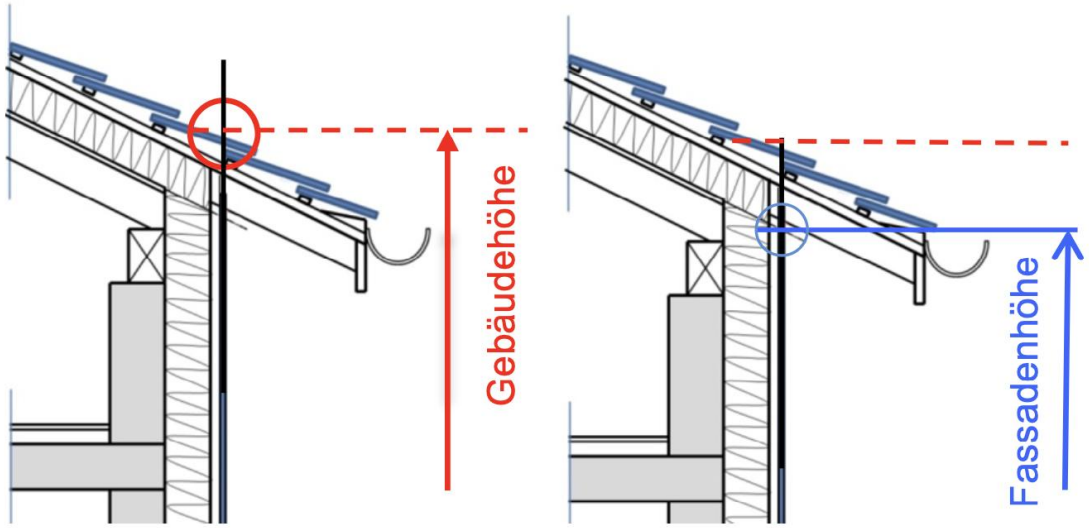
Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche



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

Fassadenhöhe traufseitig (neu)

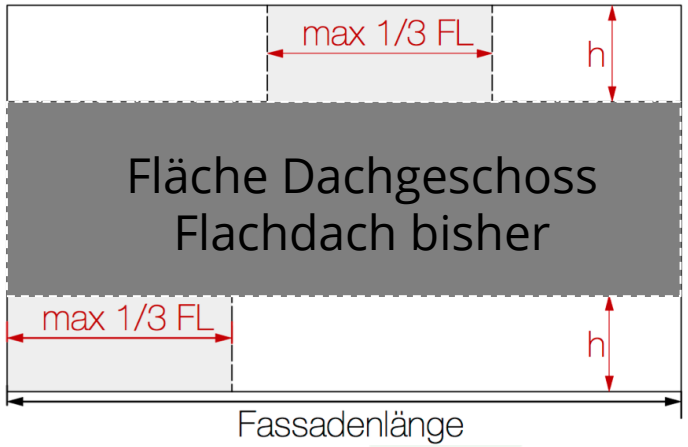
Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion



Baubegriffe gemäss IVHB

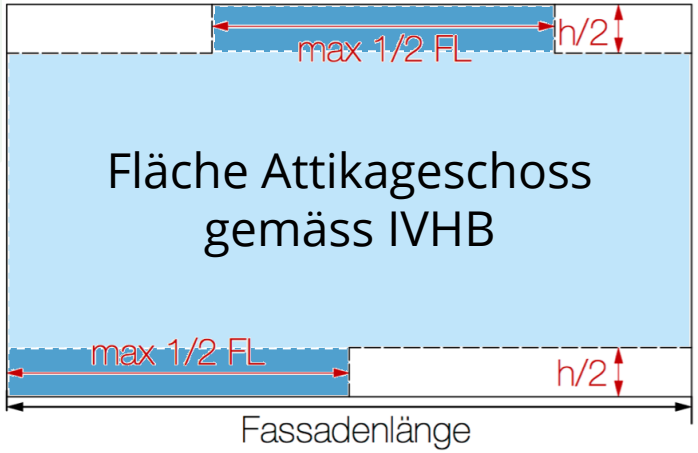
Attikageschosse

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



Bisher ca. 67% eines VG

h = Höhe
Attikageschoss



Neu ca. 87% eines VG

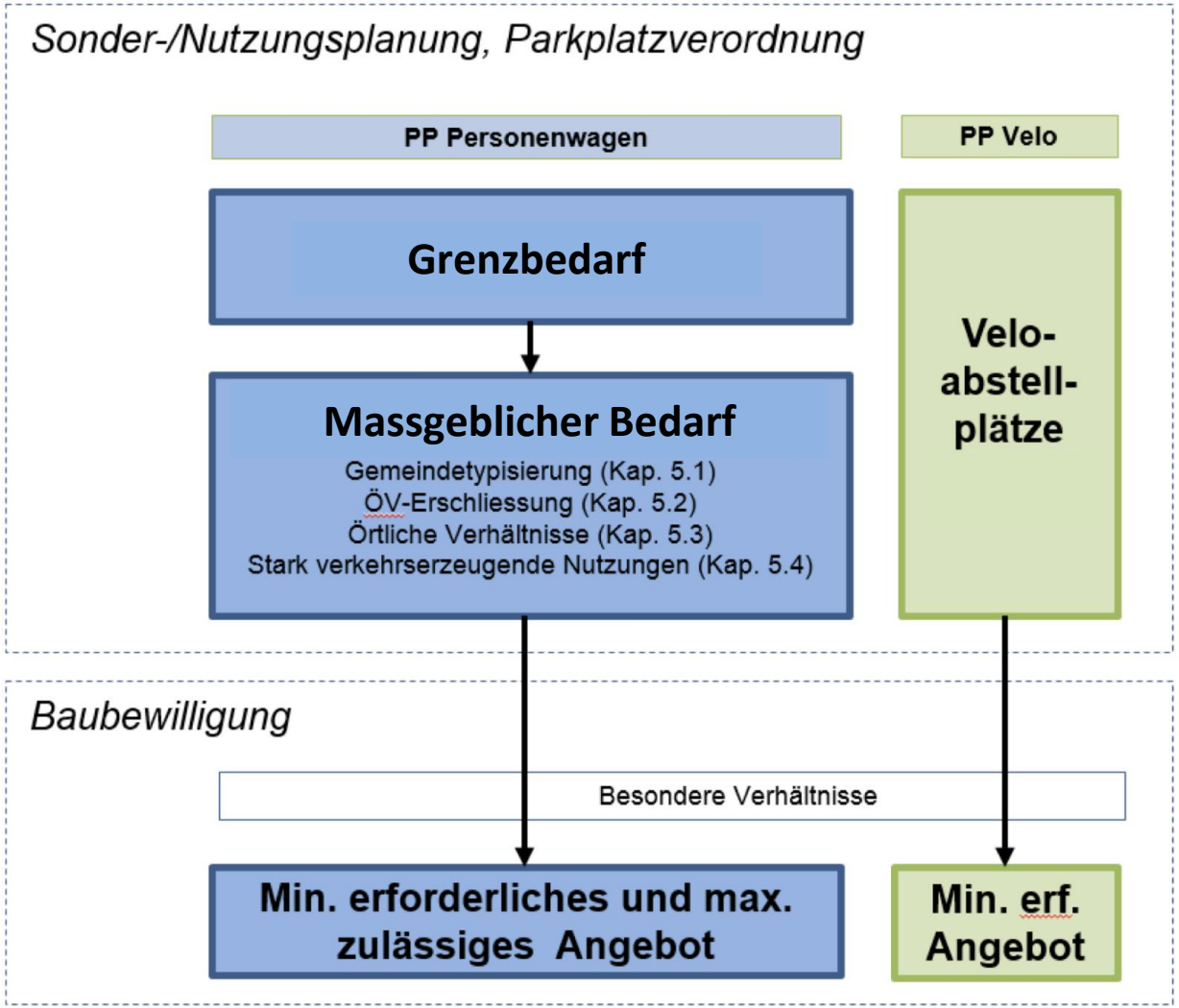
Regelung Attikageschoss bisher: Rücksprung um Höhe Attikageschoss, «Dachaufbauten» max. 1/3 der betreffenden Fassadenlänge



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

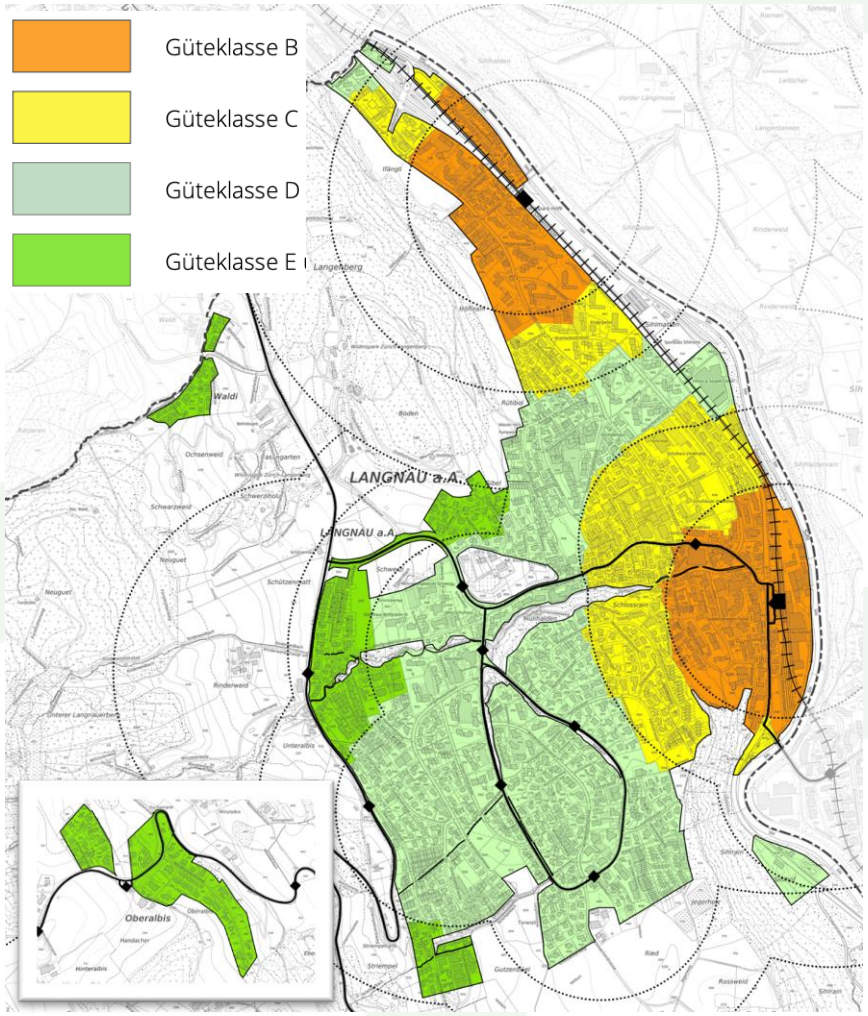


Überarbeitung Parkierungsvorschriften



- Grundprinzip Festlegung Parkplatzzahl gemäss kantonaler Wegleitung
- Bisher: 1.5 PP pro Wohnung, ÖV-Erschliessung nicht berücksichtigt
- Neu: 1 PP pro 80 m^2 mGF Wohnen, ÖV-Erschliessung berücksichtigt
- Siedlungsgebiet z.T. sehr gut erschlossen → neu soll reduziertes PP-Angebot ermöglicht werden

Überarbeitung Parkierungsvorschriften



Massgeblicher Bedarf in % des Grenzbedarfs						
Nutzer-kategorie / Güteklasse	Bewohnende		Beschäftigte		Besuchende / Kundschaft	
	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
B	55 %	-	30%	-	40 %	-
C	70 %	-	45 %	-	50 %	-
D	85 %	-	60 %	-	70 %	-
E / schlechter	100 %	-	100 %	-	100 %	-

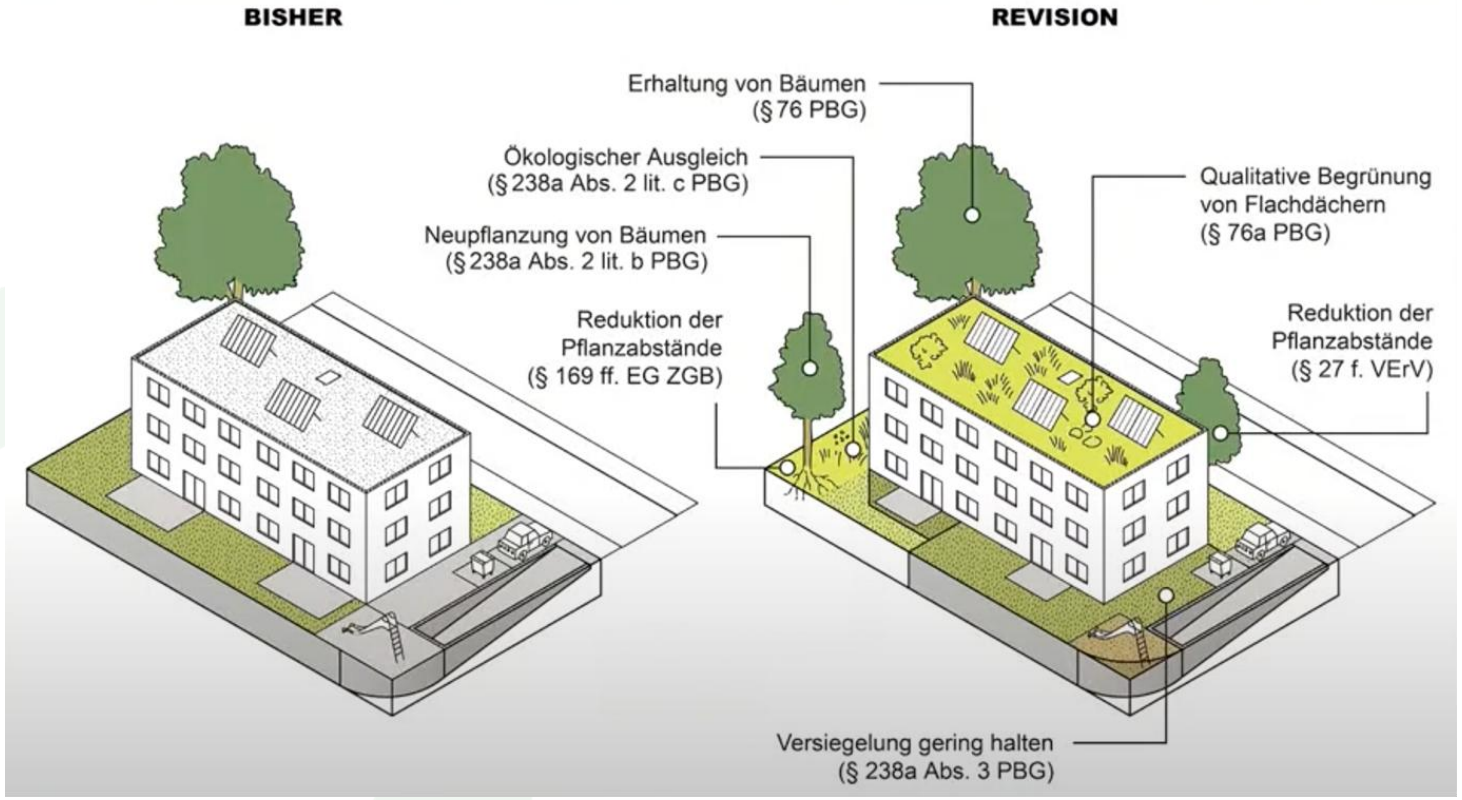
	Bisherige Regelung		Neue Regelung	
	Min.	Max.	Min.	Max.
EFH ÖV-Güteklasse B	2	-	2	-
EFH ÖV-Güteklasse D	2	-	2	-
MFH mit 5 Wohnungen ÖV-Güteklasse B	9	-	4	-
MFH mit 5 Wohnungen ÖV-Güteklasse D	9	-	6	-

Berechnung: $5 * \frac{100m2}{80m2} * 85\% + 5 * \frac{100m2}{80m2} * 10\% * 70\% = 5.75$

Bewohnende Besuchende

Förderung der Siedlungsökologie

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



Neue Bestimmungen

- Grünflächenziffer
- Flachdachbegrünung
- Siedlungsrand
- Vermeidung unnötiger Lichtemissionen

Förderung der Siedlungsökologie

Auszug aus Planungs- und Baugesetz (PBG)

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

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

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

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

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

→ Einführung Grünflächenziffer

Grünflächenziffer (GFZ)





	GFZ
Quartiererhaltungszone	40 %
Wohnzonen	40 %
Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung	30 %
Gewerbezone I	10 %
Zone für öffentliche Bauten	20 %
Zentrumszone Z/5.0	20 %
Zentrumszone Z/7.0	15 %

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

Zusätzliche Begrünungsmassnahmen können der GFZ in Abzug gebracht werden.

Flachdachbegrünung





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

Aufwertung Siedlungsränder



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

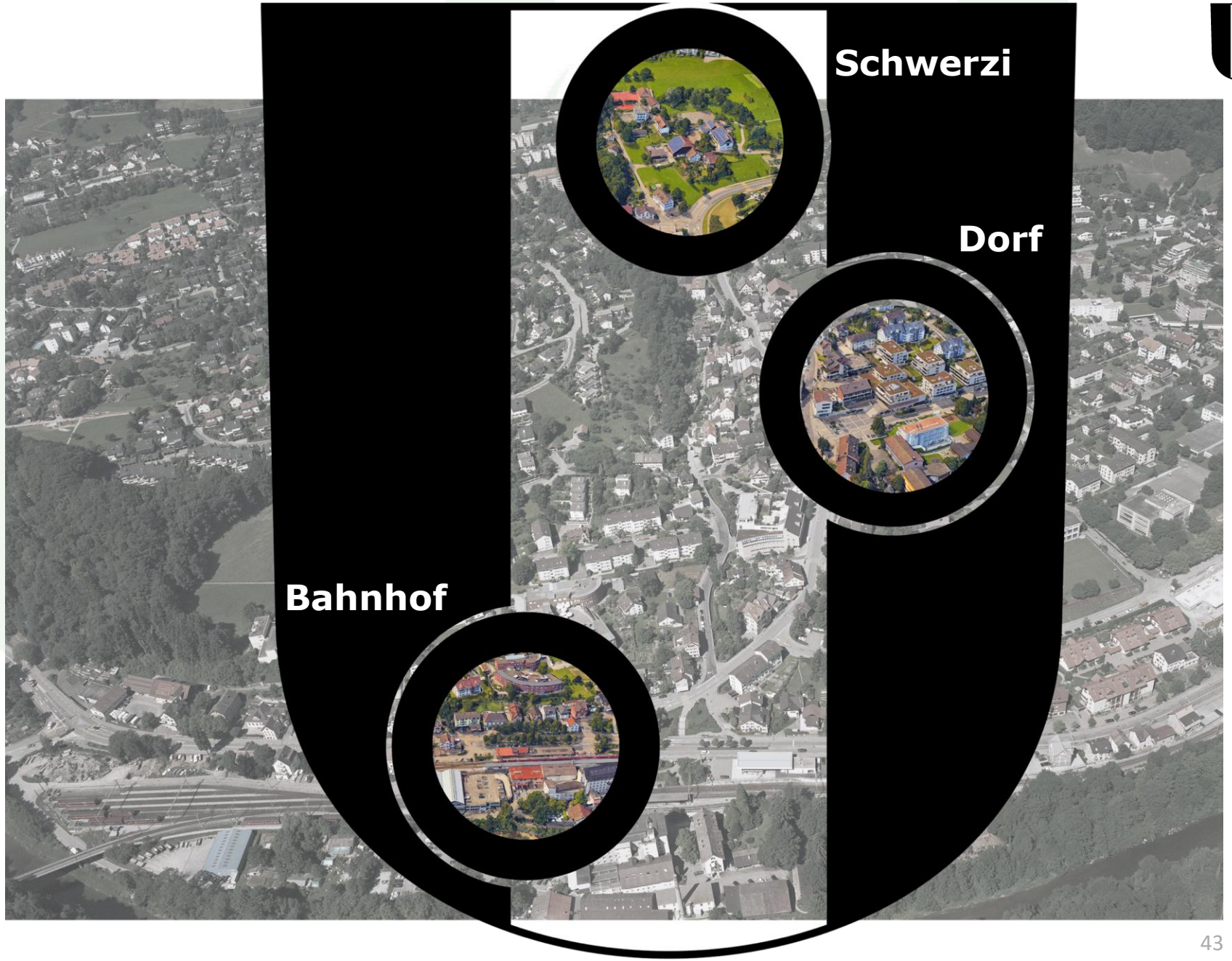
Kurzpause (5 Minuten)

4. Zentrumsplanung

Zentrumsplanung

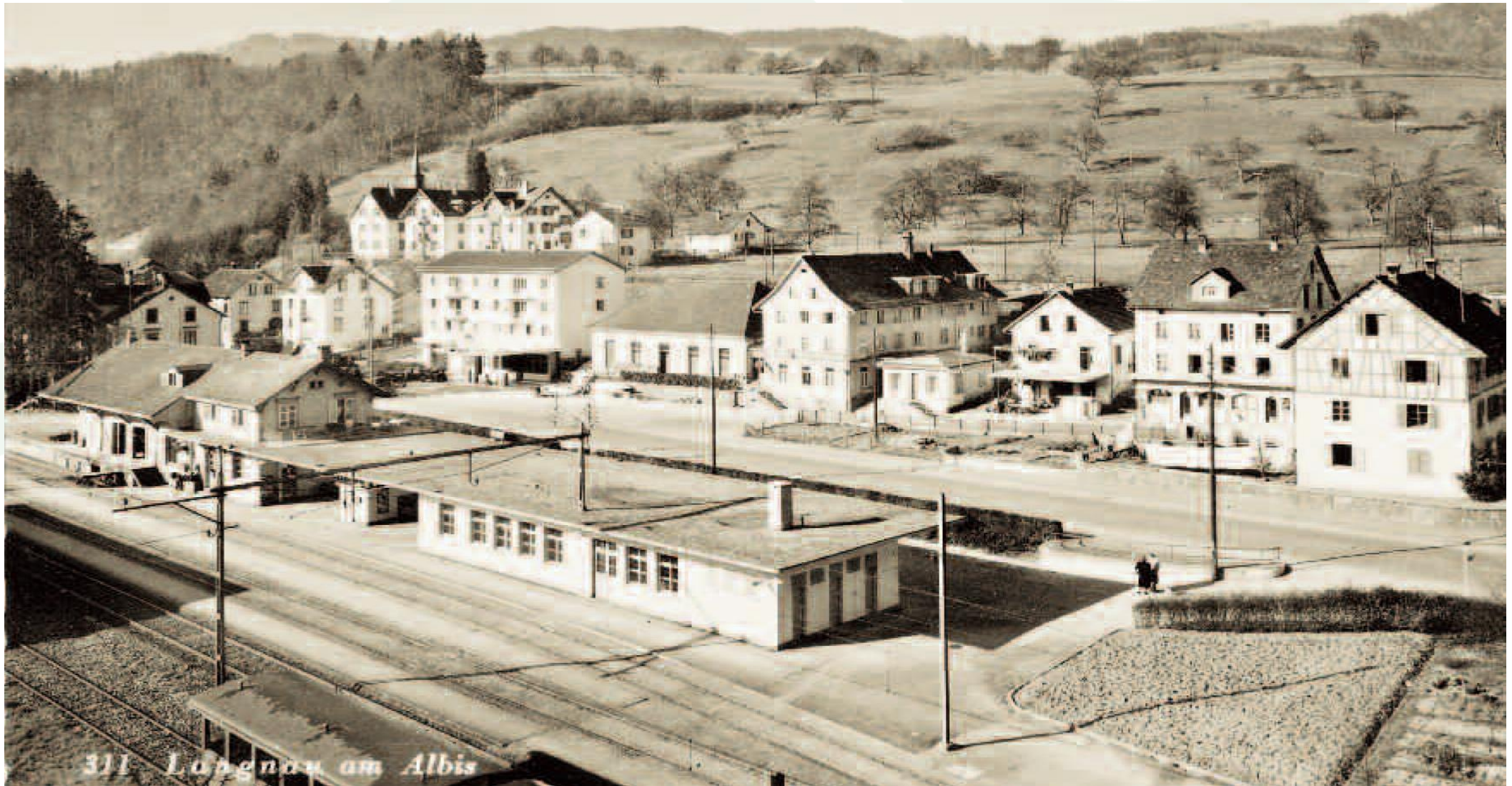


Zentrum



Im Wandel der Zeit

Aufnahme Bahnhof in den frühen 1950er Jahren



Im Wandel der Zeit



Im Wandel der Zeit



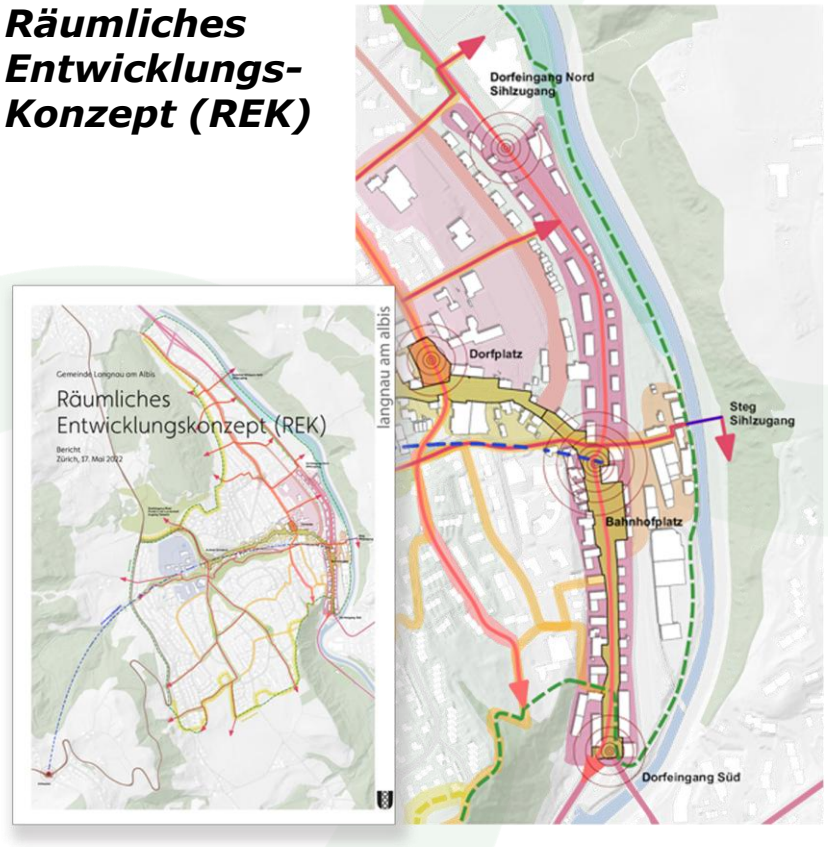
Inszenierter Blick in die Landschaft mit Spinnerei (aus: Langnauerpost Frühling 1979)

Planungssystem kommunal

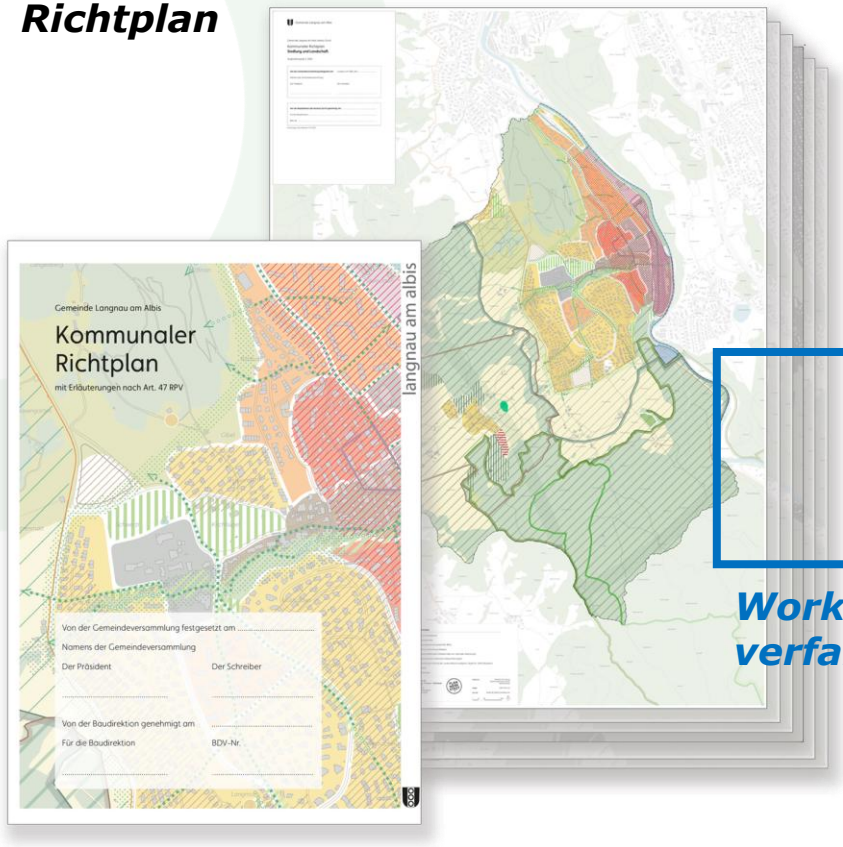
Planerische Übersetzung

Behörden

Räumliches Entwicklungs-Konzept (REK)

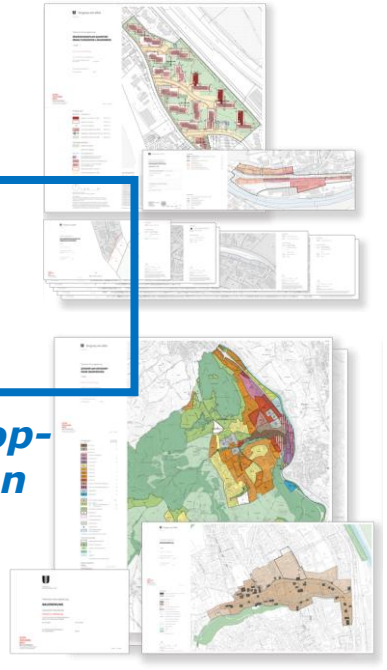


Richtplan



Grundeigentümer

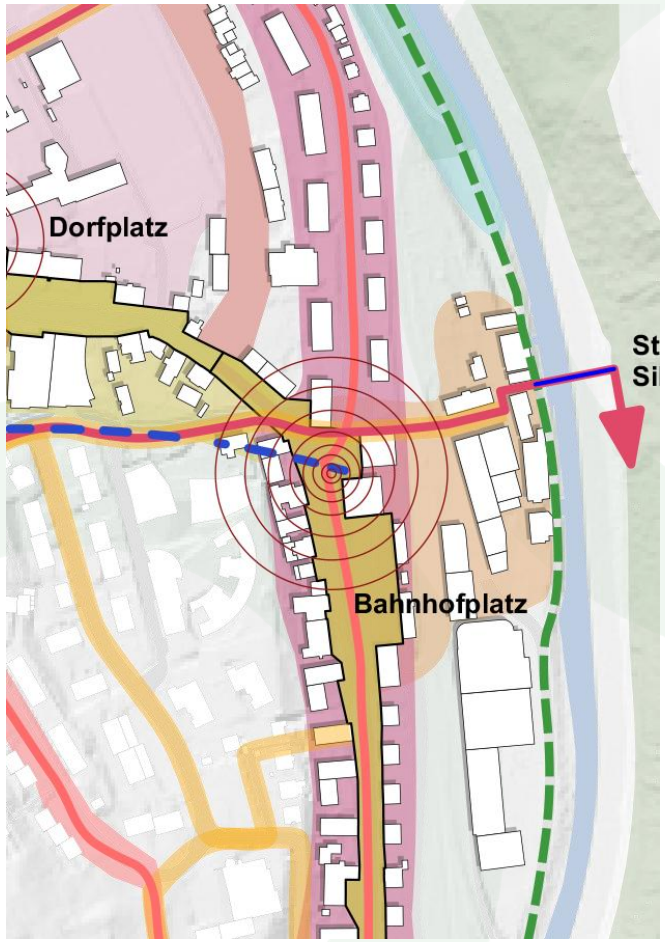
BZO
Zonenplan
Ergänzungspläne



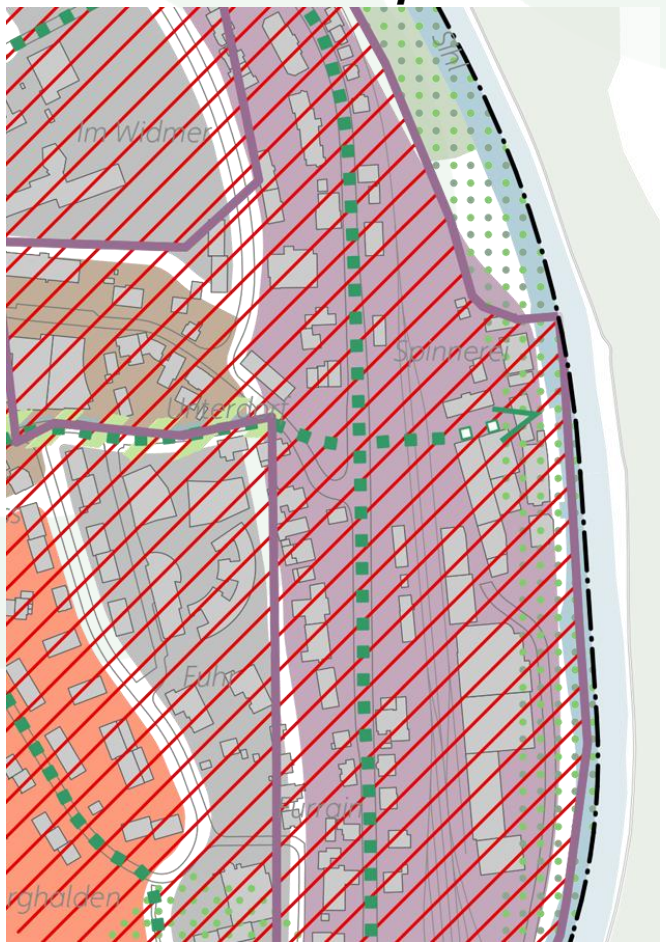
Workshop-verfahren

Workshopverfahren Zentrum Bahnhof

REK



Kommunaler Richtplan

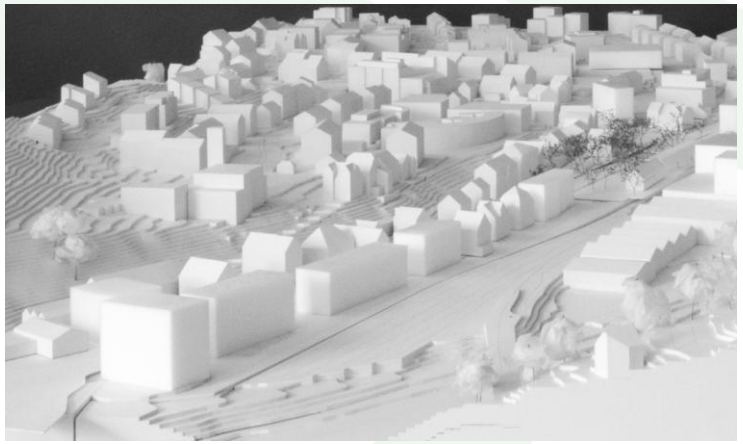


Planerische Übersetzung



Workshopverfahren Zentrum Bahnhof





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

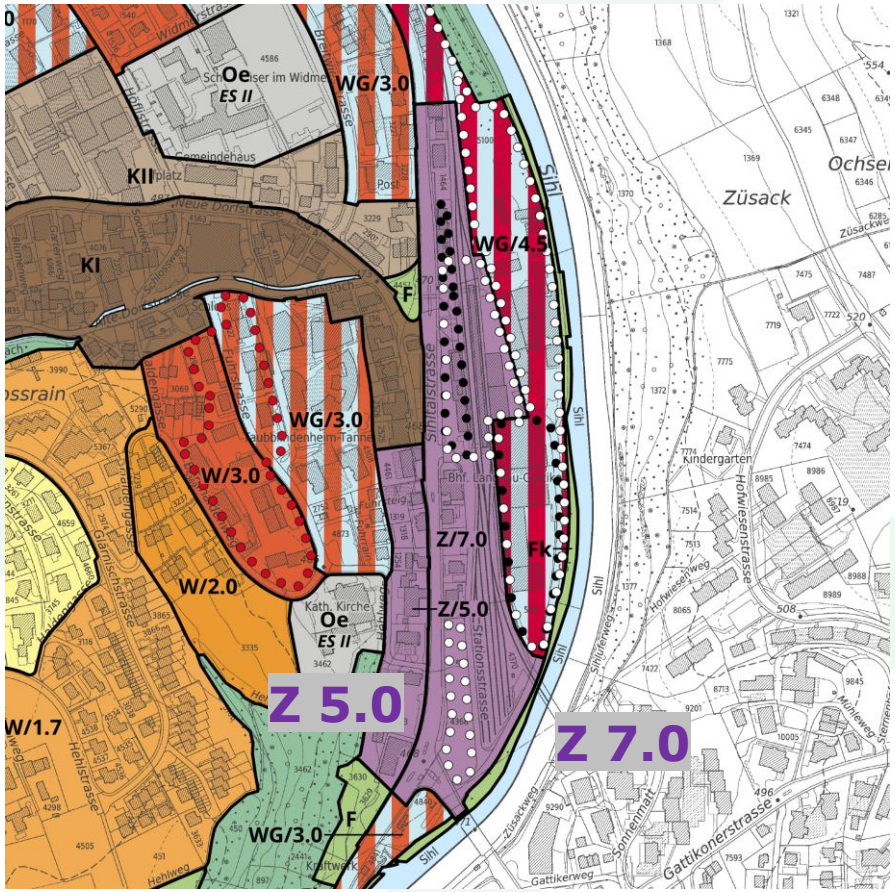
  → Zentrumszonen

  → Ergänzungsplan

Workshopverfahren Zentrum Bahnhof



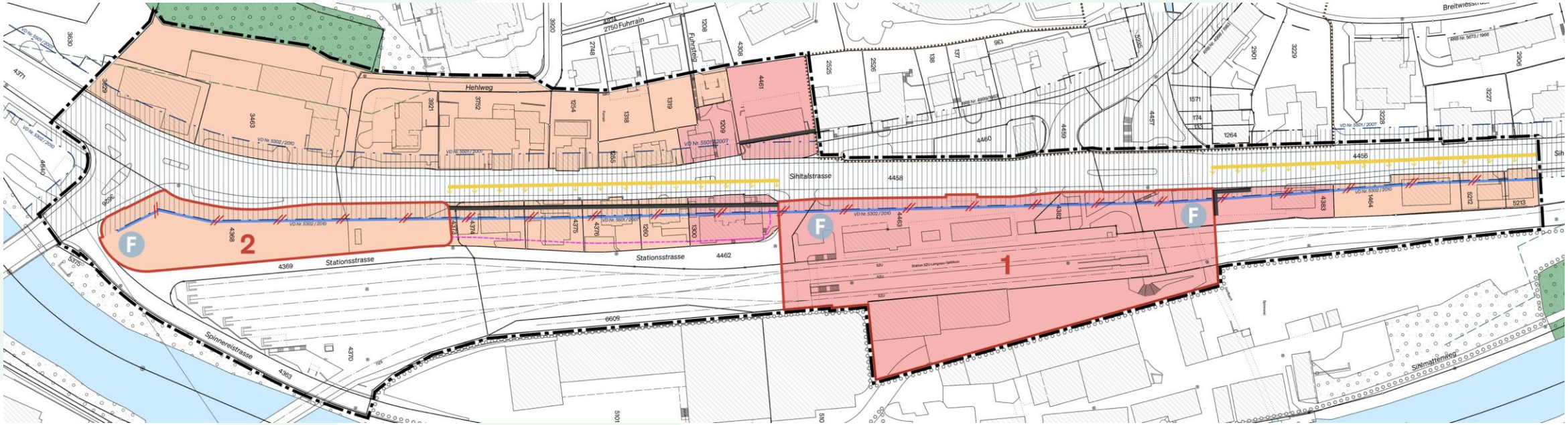
Zentrumszonen



§ 51 PBG

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

Ergänzungsplan Zentrumszone



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

Planungseinheiten 1 und 2

F Freihaltebereiche

Anbaupflicht und ortsbaulich wichtige Ecksituationen

Baubegrenzungslinien

Gebiet A, Gewerbeanteil min. 35%

Gebiet B, Gewerbeanteil min. 20%

Strassenraum prägende geschlossene Bebauung

Wichtigste Anpassungen

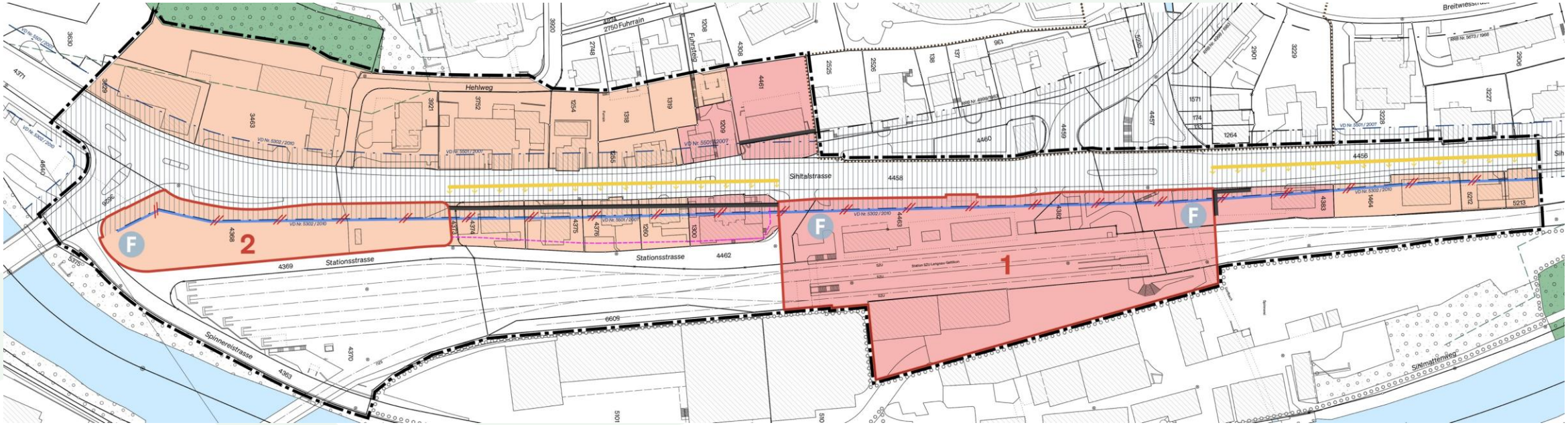
- Einführung neuer Zentrumszonen – Ziel: kompaktes, attraktives Zentrum rund um den Bahnhof, Grundlage für Verdichtung und Aufwertung.

- **Anbaupflicht** entlang Strassen – schafft geschlossene Baufluchten; wichtige Ecksituationen baulich akzentuiert.
- **Planungseinheiten** 1 & 2 – Unterteilung für koordinierte, etappierbare Umsetzung grösserer Bauprojekte und Gestaltungspläne.
- **Baubegrenzungslinien** – begrenzen die Bebauung entlang der Stationsstrasse, unterstützen eine einheitliche räumliche Fassung und ermöglichen eine zukünftige Entwicklung

Wichtigste Anpassungen

- **Geschlossene Bebauung** – ohne seitliche Abstände; fördert Dichte, klare Raumfassung und zusammenhängende Erdgeschossnutzungen (Läden, Cafés).
- **Freihaltebereiche** – nicht überbaubar, dienen Etappierung, Gestaltung des öffentlichen Raums und ökologische Durchlässigkeit.
- **Mindestgewerbeanteil** – 20 % in Gebiet B, 35 % in Gebiet A; fördert Nutzungsdurchmischung von Wohnen, Arbeiten und Dienstleistungen, belebt Erdgeschoss und Zentrum.

Ergänzungsplan Zentrumszone



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

Planungseinheiten 1 und 2

F Freihaltebereiche

Anbaupflicht und ortsbaulich wichtige Ecksituationen

Baubegrenzungslinien

Gebiet A, Gewerbeanteil min. 35%

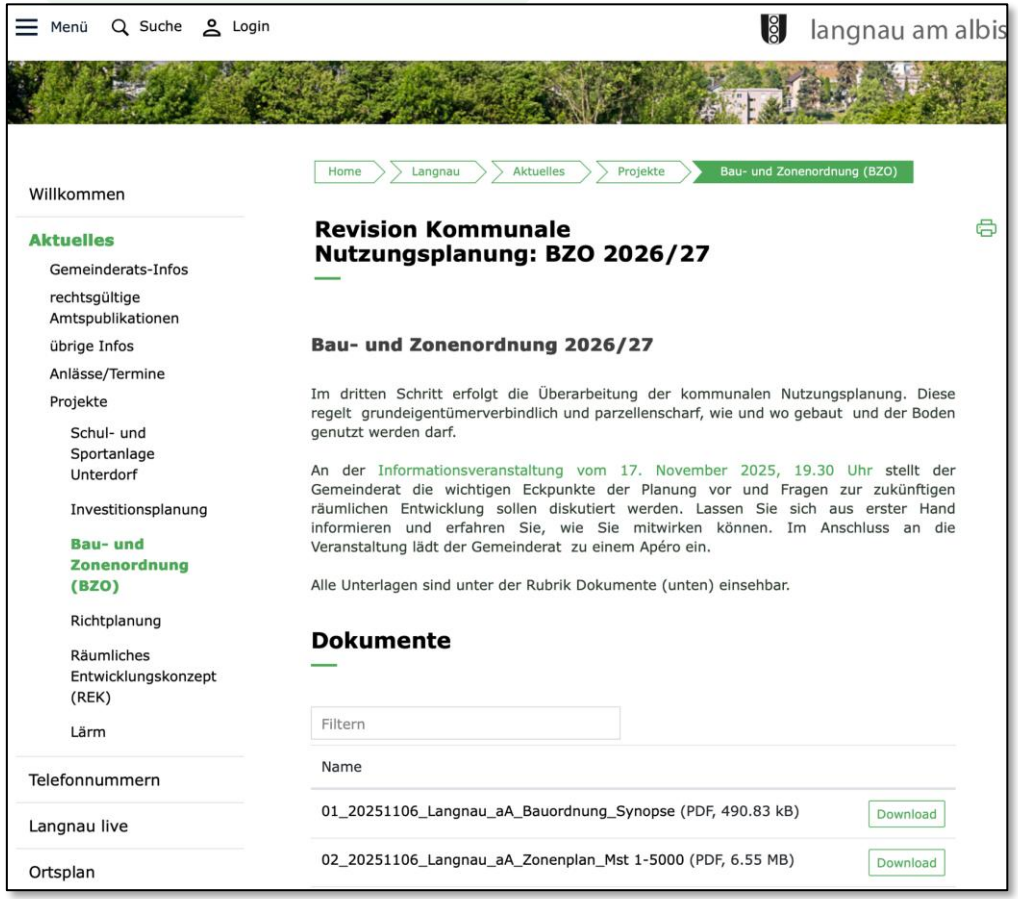
Gebiet B, Gewerbeanteil min. 20%

Strassenraum prägende geschlossene Bebauung

5. Mitwirkung und Ausblick

Mitwirkung und Ausblick

- Unterlagen verfügbar unter **www.langnauamalbis.ch/bzo**
- Öffentliche Auflage vom 6. November 2026 bis am 11. Januar 2027
- Parallel dazu 2. kantonale Vorprüfung
- Einwendungen nur schriftlich, mit Antrag und Begründung
- Anschliessend Auswertung und Überarbeitung
- Festsetzung an Gemeindeversammlung voraussichtlich im September 2027
- Genehmigung ca. Ende 2027



langnau am albis

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

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