



Kanton Zürich
Gemeinde Langnau am Albis

Privater Gestaltungsplan Sihlhof

BESTIMMUNGEN

Von den Grundeigentümern aufgestellt am

Vom Gemeinderat zugestimmt am

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Gemeindeschreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

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

32463 – 15.8.2023

Inhalt

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

1. Zweck

Ziele

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

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

2. Allgemeines

Bestandteile

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

Geltungsbereich

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

Bemerkung zum erläuternden Bericht

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

3. Ergänzendes Recht

Verhältnis zum übrigen Baurecht

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

Planungs- und Baugesetz

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

4. Gestaltung

Anforderungen

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

Einpassung ins Landschaftsbild

² Baukörper müssen sich gut ins Landschaftsbild einpassen.

Richtprojekt

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

Abweichungen vom Richtprojekt

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

5. Bebauung

Baubereiche Hauptgebäude

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

Mantellinien

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

Oberirdische Vorsprünge

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

Abbruch

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

Bauliche Dichte

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

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

Baumassenverlagerung

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

Gesamthöhe

⁷ Die maximal zulässige Gesamthöhe gemäss § 58 PBG beträgt:

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

Technische Aufbauten	⁸ Kleinere technische Aufbauten auf dem Dach wie Kamine, Abluftrohre, Oblichter, Liftaufbauten und weitere technisch bedingte Aufbauten sowie Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie dürfen die effektive Dachfläche um maximal 1.5 m überschreiten. Sie sind als Einheit zu gestalten.
Geschosszahl	⁹ Die Geschosszahl ist innerhalb der zulässigen Gesamthöhe frei.
Gebäudelänge	¹⁰ Die Gebäudelänge ist frei.
Unterirdische Gebäude	¹¹ Unterirdische Gebäude sind in allen Baubereichen zulässig. Dabei darf kein Bauteil die bezeichneten Mantellinien überschreiten.
Rampen	¹² In den Baubereichen und auf den Verkehrsflächen V1 und V2 sind Rampen zur Erschliessung von Nutzungen in Untergeschossen dieser Baubereiche zulässig.
Tiefbauten	¹³ Tiefbauten müssen über den Koten des mittleren Grundwasserspiegels zu liegen kommen
Begrünte Fassade	¹⁴ In den Baubereichen A1 und A2 ist die strassenseitige Gebäudefassade zu begrünen. Werden mehrere Gebäude oder strassenseitig unterschiedlich in Erscheinung tretende Fassaden erstellt, ist eine einheitliche Gesamtwirkung der Begrünung sicherzustellen. Hierzu ist innerhalb des Baubereichs eine der Fassade oder den verschiedenen Fassaden konstruktiv vorgelagerte Begrünung zugelassen.
Dachform	¹⁵ Es sind nur Flachdächer zulässig.
Flachdächer	¹⁶ Flachdächer sind extensiv zu begrünen, ausser sie werden zur Gewinnung von Sonnenenergie genutzt. Auf allen Dachflächen ist die Einrichtung von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie unter gebührender Berücksichtigung gestalterischer Aspekte erlaubt.
Terrainveränderungen	¹⁷ Abgrabungen und Aufschüttungen von max. 0.5 m Höhe sind zulässig. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Gebäudezugänge und Zufahrten.

6. Nutzung

Zulässige Nutzweisen	¹ Zulässig sind höchstens mässig störende Betriebe, insbesondere gewerbliche Nutzungen der Produktion, der Gütergrossverteilung, der Lagerhaltung und des Transports. Ebenfalls zulässig sind betriebs- und unternehmenszugehörige Verwaltungs-, Forschungs- und Technikräume.
Ausgeschlossene Nutzweisen	² Handels- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnnutzungen sind nicht zulässig.
Spezielle Lagerflächen	³ Die mit Koordinatenpunkten festgelegte spezielle Lagerfläche im nordwestlichen Bereich des Areals Süd dient ausschliesslich der Lagerung von Materialien wie Holz, Kies, Stein- und Erdmaterial sowie Grüngut und dergleichen.

Nutzung Baubereich B1

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

7. Freiraum

Koordinationsbedarf

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

Naturnahe Grünflächen

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

Befahrbare Grünflächen

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

Rück- und Zwischenwände

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

Bäume

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

Hecken

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

Standortgerechte Pflanzen

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

Zugänglichkeit Gewässerraum

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

8. Verkehrserschliessung und Parkierung

Verkehrsflächen

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

Zu- und Wegfahrten

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

Ein- und Ausfahrten Tiefgaragen	³ Die Ein- und Ausfahrten zu den Tiefgaragen sind im Anordnungsbe- reich der im Situationsplan bezeichneten Stellen vorzusehen.
Autoabstellplätze	⁴ Die genaue Anzahl, Lage und Gestaltung der ober- und unterirdi- schen Parkplätze wird im Baubewilligungsverfahren nach den allge- meinen Bestimmungen der Gemeinde Langnau am Albis festgelegt.
Ver- und Entsorgung	⁵ Die Ver- und Entsorgung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfah- rens zu überprüfen und zu präzisieren.
Entwässerung	⁶ Die Gebäude sind gemäss der Vorstudie der Gruner Wepf AG an die neue Schmutzwasserleitung entlang der Sihltalstrasse anzuschlies- sen. Das Gebiet ist im Trennsystem zu entwässern, soweit das Regen- wasser nicht versickert werden kann. Im Rahmen der Baubewilligung ist das Entwässerungskonzept zu präzisieren, das die Versickerung festlegt. Das Regenwasser ist zu sammeln und für die Bewässerung und als Brauchwasser zu verwenden.
Wasserversorgung	⁷ Für die Versorgung mit Wasser sind die erforderlichen Leitungen und Anlagen gemäss der Vorstudie der Gruner Wepf AG in die Sihl- talstrasse zu verlegen. Dabei ist auch die Löschwasserversorgung ge- mäss den Richtlinien der Gebäudeversicherung Kanton Zürich (GVZ) sicherzustellen.
Wassertransportleitung	⁸ Die bestehende Wassertransportleitung der Wasserversorgung Zü- rich auf dem Teilareal Süd ist im Geltungsbereich des Gestaltungspla- nes in die Sihltalstrasse zu verlegen.

9. Umwelt

Energie	¹ Die beheizten Bauten müssen den Anforderungen des Minergie- Standards entsprechen; eine Zertifizierung ist nicht erforderlich.
Beheizte Gewächshäuser	² Für beheizte Gewächshäuser sind die Empfehlungen der Konferenz der kantonalen Energiefachstellen (EnFK-Empfehlung, Nr. 5, 2003) einzuhalten.
Lärmschutz	³ Der Lärmschutz hat primär mit der Stellung der Bauten und der Grundrissanordnung zu erfolgen.
Lärmempfindliche Betriebs- oder Büroräume	⁴ Für lärmempfindliche Betriebs- oder Büroräume entlang der Sihl- talstrasse ist eine kontrollierte Belüftung vorzusehen, sofern die Räume nicht so angeordnet sind, dass sie ganz oder teilweise auf der lärmabgewandten Seite zu liegen kommen.
Boden	⁵ Der Umgang mit dem Bodenmaterial ist im Baubewilligungsverfah- ren zu deklarieren.
Kollisionsschutz Vögel	⁶ In der Detailgestaltung der Gebäude und Nebenbauten ist reflexi- onsarmes Glas (Aussenreflexionsgrad max. 15 %) zu verwenden und auf transparente, freistehende Flächen wie Lärm-/ Windschutzwände, Gebäudeecken, Balkone und dergleichen ist zu verzichten.

Aussenbeleuchtung

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

Inkrafttreten

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

10. Schlussbestimmung