



## Teilrevision kommunale Nutzungsplanung «Umzonung Gartensiedlung Langenberg» – Genehmigung

Gemeinde **Langnau a.A.**

- Massgebende Unterlagen
- Zonenplan Ausschnitt Umzonung Gartensiedlung Langenberg Mst. 1:5000 vom 28. Januar 2021
  - Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 28. Januar 2021
  - Ergänzungsplan Quartiererhaltungszone Langenberg vom 28. Januar 2021
  - Bericht nach Art. 47 RPV vom 28. Januar 2021
  - Bericht zu den Einwendungen vom 28. Januar 2021

### Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Die Gartensiedlung Langenberg (Überbauung «VITA») ist eines von zehn inventarisierten Objekten des Ortsbildschutzes in der Gemeinde Langnau am Albis (Ortsbildschutzzone O/3). Im Rahmen einer Vorstudie wurden die Ortsbildschutzzonen hinsichtlich ihrer ortsbaulichen Qualitäten und Potenziale untersucht. Ziel der Analyse war es, aufzuzeigen, welche Ortsbildschutzobjekte beibehalten oder aufgehoben werden sollen und mit welchen Möglichkeiten erhaltenswerte Quartierstrukturen weiterhin geschützt werden können. Die Gemeinde Langnau a.A. hat sich in diesem Prozess dazu entschieden, das Quartier der Gartensiedlung Langenberg von der Wohnzone W/3.0 in eine Quartiererhaltungszone zu überführen. Damit soll die hohe Siedlungsqualität in ihrer Nutzungsstruktur sowie auch die bauliche Gliederung unter Berücksichtigung der Aussenraumgestaltung einheitlich erhalten und trotzdem massvoll erweitert und erneuert werden können.

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Langnau a.A. setzte mit Beschluss vom 10. Juni 2021 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Horgen vom 28. Juli 2021 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 2. August 2021 ersucht die Gemeinde Langnau a.A. um Genehmigung der Vorlage.

### Erwägungen

#### A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

## **B. Materielle Prüfung**

Zusammenfassung der Vorlage Im Rahmen der vorliegenden Zonenplanrevision wird die Gartensiedlung Langenberg von der Wohnzone W/3.0 in die Quartiererhaltungszone Q/3.3 umgezont. Dafür muss in der BZO die Quartiererhaltungszone Q/3.3 neu eingeführt werden. Zudem wird ein dazugehöriger Ergänzungsplan erlassen.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Im Ergänzungsplan Quartiererhaltungszone Langenberg werden 15 Baubereiche definiert, welche sich einerseits am Bestand und andererseits an einer vorgelagerten städtebaulichen Studie orientieren. Für jeden Baubereich wird die maximale Gebäudehöhe vorgegeben. Parallel zu den Baubereichen werden im Ergänzungsplan Bereiche bezeichnet, in welchen die parkartige Durchgrünung zu erhalten ist.

In der BZO wird festgehalten, dass die Quartiererhaltungszone Langenberg die strukturelle Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung der Wohnsiedlung unter Wahrung des Gebietscharakters bezweckt (Art. 3.2). Ergänzend dazu wird in Art. 3.6 BZO geregelt, dass Bauten, Anlagen und Umschwung so zu gestalten sind, dass sie für sich und im Zusammenhang mit der Umgebung eine hohe Siedlungsqualität erzielen und der Gebietscharakter gewahrt wird. Dabei sind verschiedene Merkmale zu beachten (u.a. Stellung und Volumetrie der Gebäude, Schonung des Baumbestandes).

Basierend auf § 78a PBG wird darüber hinaus in Art. 3.7 BZO der Anteil fossiler Energie zur Aufbereitung von Warmwasser und Heizwärme beim Umbau bestehender Gebäude bei maximal 25 % beschränkt. Für Neubauten sind fossile Energieträger nicht zulässig.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 26. November 20219 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde grossmehrheitlich entsprochen. Zu den Abweichungen und Änderungen zwischen den Vorprüfungsunterlagen und dem Genehmigungsdossier sind folgende Anmerkungen notwendig:

- **Höhereinstufung der Empfindlichkeitsstufe:**  
Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wurde gefordert, die Höhereinstufung der Empfindlichkeitsstufe (ES II auf ES III) wegen der Lärmvorbelastung entlang der Sihltalstrasse im revidierten Zonenplan aufzuheben (LSV Art. 43 Abs. 2). Diese Auflage wurde jedoch nicht berücksichtigt. Dies wird damit begründet, dass die Aufhebung noch weitere Gebiete betrifft und deshalb im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung vorgenommen wird. Aus kantonalen Sicht kann diese Argumentation nachvollzogen werden. Eine Anpassung ist demnach im Rahmen der vorliegenden Zonenplanänderung noch nicht zwingend umzusetzen.
- **Raum zwischen den Strassengrundstücken und den Baubereichen:**  
Gemäss der Vorprüfung war zu prüfen, ob für den Raum zwischen den Strassengrundstücken und den Baubereichen eine eigene Festlegung eingeführt werden kann, die dem Aufwertungsgedanken für den Strassenraum gerecht wird und welche die Abgrenzung zur «parkartigen Durchgrünung» rechtfertigt. Gemäss dem Erläuterungsbericht sind die aktuellen Grundlagen (v.a. Masterplan) zu wenig detailliert für eine solche Festlegung. Aus diesem Grund soll der Gestaltung dieses Raums im Rahmen der anstehenden Konkurrenzverfahren (vgl. diesbezügliche Verpflichtung im städtebaulichen Vertrag) besondere Beachtung geschenkt und

nicht bereits im Rahmen der vorliegenden Revision konkrete Vorgaben gemacht werden. Dieses Vorgehen ist nachvollziehbar, weswegen auf die zusätzliche Festlegung verzichtet werden kann.

### **C. Ergebnis**

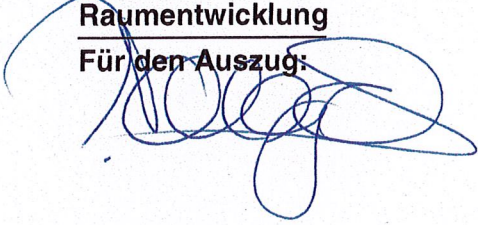
Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Gemeinde Langnau a.A. ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde Langnau a.A. zusammen mit dem geprüften Akt samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen.

### **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «Umzonung Gartensiedlung Langenberg», welche die Gemeindeversammlung Langnau a.A. mit Beschluss vom 10. Juni 2021 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Langnau a.A. wird eingeladen
  - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
  - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;
  - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
  - den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen;
- III. Mitteilung an
  - Gemeinde Langnau a.A. (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
  - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Müller Ingenieure AG, Geerenstrasse 6, 8157 Dielsdorf  
(Katasterbearbeiterorganisation)

VERSENDET AM - 1. DEZ. 2021

**Amt für  
Raumentwicklung**  
**Für den Auszug:**





Kanton Zürich  
Gemeinde Langnau am Albis

Teilrevision Nutzungsplanung

## ANPASSUNG ZONENPLAN (AUSSCHNITT)

Umzonung Gartensiedlung Langenberg  
1:5000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 10.6.2021

Namens der Gemeindeversammlung  
Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am **1. Dez. 2021**

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.


0941/21

**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

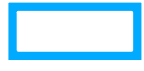

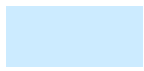

Planer und Architekten AG

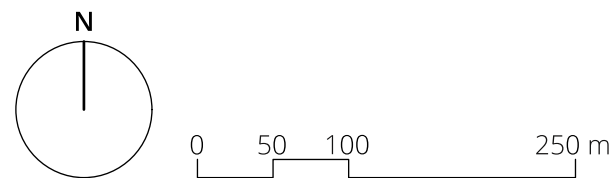
Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich  
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

## Festlegungen

<b>Q / 3.3</b>	Quartiererhaltungszone	II / III
<b>W / 2.0</b>	Wohnzone	II
<b>W / 2.5</b>	Wohnzone	II
<b>W / 3.0</b>	Wohnzone	II
<b>ES</b>	Erholungszone	II
	Lärmvorbelastung (Aufstufung zu ES III)	

## Informationsinhalte

	beantragte Festlegungen
<b>Fk</b>	kantonale Freihaltezone
<b>Lk</b>	kantonale Landwirtschaftszone
	Wald
	Gewässer
	Verkehrsfläche ausserhalb Bauzone

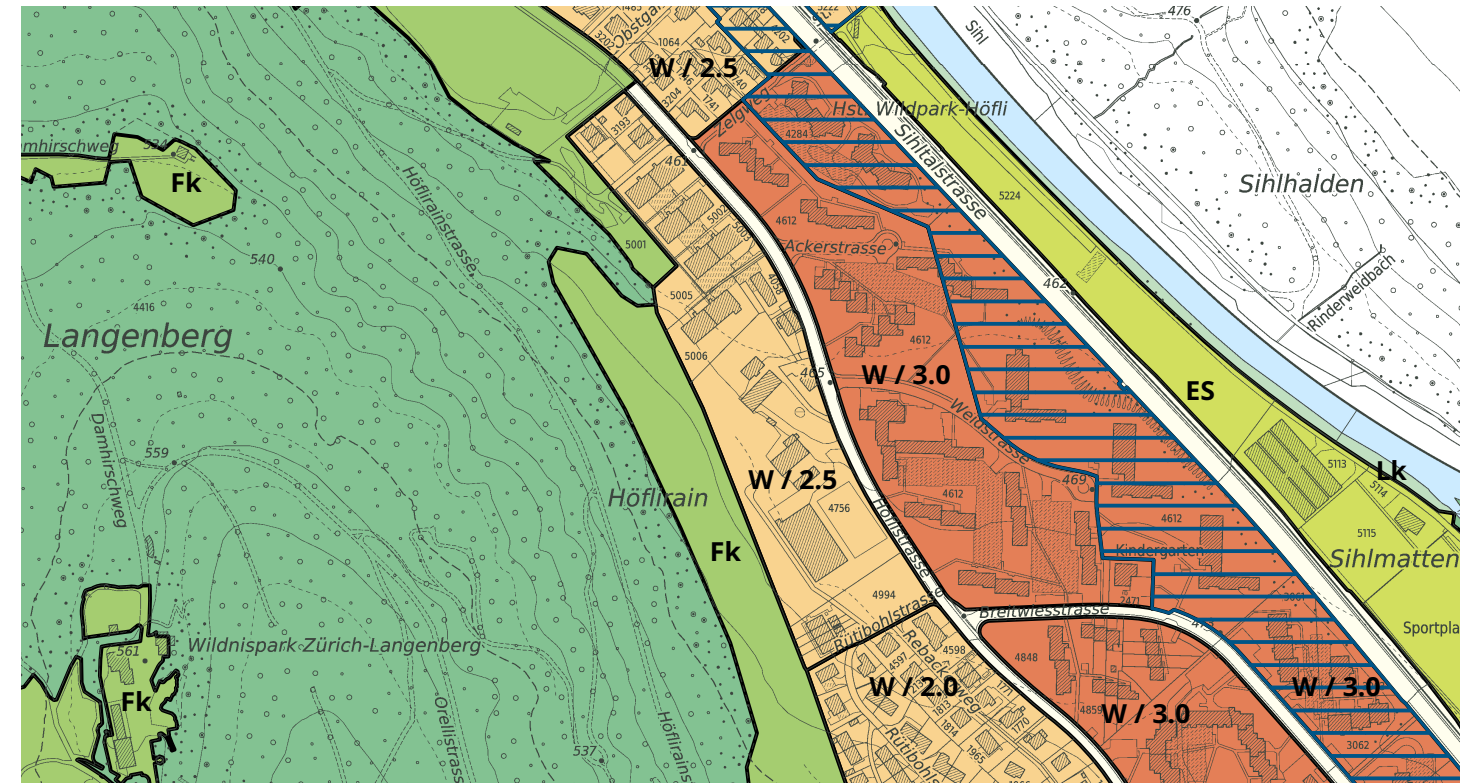


Bearbeitung: Rahel Gamma  
Das Druckdatum entspricht dem Erstellungsdatum.

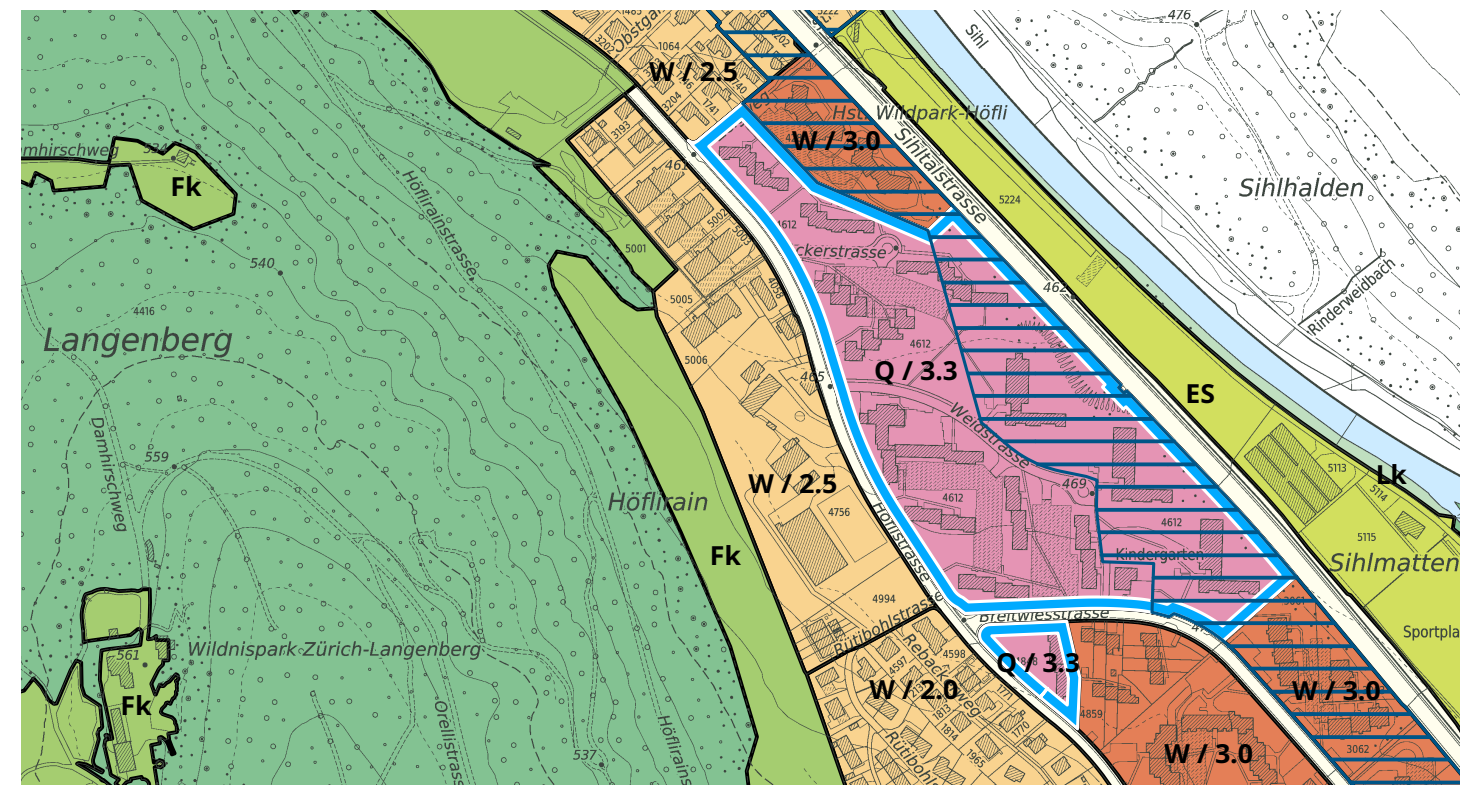
Grundlagedaten  
Übersichtsplan: ARE, GIS Kanton Zürich vom 8. April 2019  
Nutzungsplanung: ARE, GIS Kanton Zürich vom 28. Juni 2018

## Empfindlichkeitsstufe (ES)

## Rechtskräftiger Zonenplan



## Teilrevidierter Zonenplan





Kanton Zürich  
Gemeinde Langnau am Albis

Teilrevision Nutzungsplanung

## BAU- UND ZONENORDNUNG

Umzonung Gartensiedlung Langenberg

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 10.6.2021

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am **- 1. Dez. 2021**

Für die Baudirektion:

BDV-Nr. **0941/21**

**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

**Planer und Architekten AG**

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



## INHALTSVERZEICHNIS

1. Zonenordnung
2. Kernzonen
3. **Quartiererhaltungszone**
4. Wohnzonen
5. Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung
6. Gewerbebezonen
7. Zone für öffentliche Bauten
8. Erholungszonen
9. Freihaltezone
10. Reservezone
11. Besondere Institute
12. Ergänzende Bauvorschriften
13. Schlussbestimmungen

# 1 ZONENORDNUNG

## 1.1 Zoneneinteilung und Zuordnung der Lärmempfindlichkeit

		ES
<b>Kernzonen</b>		
- Kernzone I	KI	III
- Kernzone II	KI	III
<b>Quartiererhaltungszone</b>		
- mit Baumasse 3.3 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	Q/3.3	II/III
<b>Wohnzonen</b>		
- mit Baumasse 1.5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	W/1.5	II
- ...		

## 1.2 Zonenplan, Kernzonenplan, Ergänzungspläne

Für die Ausscheidung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen sind der Zonenplan 1:5000, der Kernzonenplan 1:500 sowie die im Datensatz der Amtlichen Vermessung erfassten Bauzonenabgrenzungen massgebend. Für die Quartiererhaltungszone Langenberg, die Wald- und Gewässerabstandslinien sowie für den Aussichtsschutz gelten die Ergänzungspläne im Massstab 1:500.

Die im Massstab verkleinerten Zonenpläne dienen lediglich der Orientierung und sind rechtlich nicht verbindlich.

## **3 QUARTIERERHALTUNGSZONE**

### **3.1 Gebietscharakter**

Prägend für die Gartensiedlung Langenberg sind die parkartige Durchgrünung, die drei Scheibenhochhäuser, die variierende Geschosshöhe, die orthogonalen Gebäudestellungen sowie die konzentrierte Erschliessung mit mehrheitlich unterirdischer Parkierung.

### **3.2 Zonenzweck**

Die Quartiererhaltungszone Langenberg bezweckt die strukturelle Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung der Wohnsiedlung unter Wahrung des Gebietscharakters.

### **3.3 Nutzweise**

Zulässig sind Wohnungen und nicht störende Betriebe.

### **3.4 Ergänzungsplan**

Der Ergänzungsplan zur Quartiererhaltungszone Langenberg regelt folgende Sachverhalte verbindlich:

- a) Die Lage und die Geschosshöhe der drei Scheibenhochhäuser sind bei Ersatzneubauten innerhalb der im Ergänzungsplan festgelegten Baubereichen und maximalen Gebäudehöhen beizubehalten. Abweichungen sind gestattet für Anbauschichten auf den Längsseiten, für die Vertikalerschliessung und für die Aussenwärmehämmung.
- b) Die übrigen Bauten können abgebrochen und innerhalb der mit Koordinaten festgelegten Baubereiche durch Neubauten ersetzt werden. Balkone, Erker und Vordächer dürfen über die Baubereiche hinausragen.
- c) Die für jeden Baubereich definierte maximale Gebäudehöhe ist einzuhalten. Sie darf von untergeordneten technischen Aufbauten und Solaranlagen überschritten werden.
- d) Alle Bauten sind in ihren Stellungen orthogonal auszurichten.
- e) In begründeten Fällen können die Baubereichsbegrenzungen zur Abstimmung auf bestehende örtliche Gegebenheiten (Tiefgarage, Bäume etc.) überschritten werden, wenn die Baulinien und die Grundmasse gemäss Ziffer 3.5 beachtet sind.

### 3.5 Grundmasse

Im Weiteren gelten folgende Grundmasse:

- a) Die zulässige Baumassenziffer beträgt  $3.3 \text{ m}^3/\text{m}^2$ .
- b) Die zulässige Gebäudelänge beträgt 50 m.
- c) Gegenüber Grundstücken in benachbarten Zonen sind die Grenzabstände der Wohnzone W/3.0 einzuhalten (inkl. Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge).
- d) Ausserhalb der Baubereiche sind technische Bauten (z.B. Energiezentrale) zulässig, wenn sie unterirdisch erstellt werden.

### 3.6 Gestaltung und Einordnung

Bauten, Anlagen und Umschwung sind so zu gestalten, dass sie für sich und im Zusammenhang mit der Umgebung eine hohe Siedlungsqualität erzielen und der Gebietscharakter gewahrt wird. Zu beachten sind insbesondere folgende Merkmale:

- a) Stellung und Volumetrie der Gebäude (massgeblich geprägt durch orthogonale Ausrichtung, variierende Geschosszahl, Gebäudeversätze und Flachdachform).
- b) Architektonischer Ausdruck der Gebäude (massgeblich geprägt durch Fassadengliederung, Fensterverteilung, Balkone, Materialien und Farben).
- c) Vielfältige Gestaltung der Freiräume (massgeblich geprägt durch weitläufige Spiel- und Aufenthaltsbereiche, parkartige Durchgrünung, abwechslungsreiche Bepflanzung und Strassenräume mit parkartigem Charakter).
- d) Schonung des Baumbestandes (massgeblich geprägt durch zahlreiche Baumgruppen einheimischer Arten)

### 3.7 Nachhaltigkeit und Energie

Der Anteil fossiler Energie zur Aufbereitung von Warmwasser und Heizwärme darf beim Umbau bestehender Gebäude maximal 25 % betragen. Für Neubauten sind fossile Energieträger nicht zulässig.



Kanton Zürich  
Gemeinde Langnau am Albis

Teilrevision Nutzungsplanung

# ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV

Umzonung Gartensiedlung Langenberg



**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

**Planer und Architekten AG**

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich  
+41 44 315 13 90, [www.skw.ch](http://www.skw.ch)

31091 – 28.1.2021



**Inhalt**

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>5</b>
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Kurzfristiges Anliegen	5
1.3	Umfang der Teilrevision	6
1.4	Verfahren	6
<b>2</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>7</b>
2.1	Richtplanung	7
2.2	Quartieranalyse	10
2.3	Weitere Rahmenbedingungen	12
<b>3</b>	<b>ANALYSE ORTSBILDSCHUTZOBJEKT LANGENBERG</b>	<b>15</b>
<b>4.</b>	<b>MASTERPLAN</b>	<b>20</b>
4.1	Allgemeines	20
4.2	Bestand	22
4.3	Masterplan	23
<b>5.</b>	<b>ANPASSUNG ZONENPLAN</b>	<b>25</b>
<b>6</b>	<b>ANPASSUNG BAU- UND ZONENORDNUNG</b>	<b>26</b>
<b>7.</b>	<b>AUSWIRKUNGEN</b>	<b>33</b>
7.1	Zielerfüllung	33
7.2	Kenndaten	33
7.3	Städtebaulicher Vertrag	34
7.4	Fazit	35
<b>8.</b>	<b>VERFAHREN UND MITWIRKUNG</b>	<b>36</b>
8.1	Kantonale Vorprüfung	36
8.2	Öffentliche Auflage und Anhörung	37
8.3	Einwendungen	38
8.4	Festsetzung und Genehmigung	38

**Auftraggeber**

Gemeinde Langnau am Albis

**Bearbeitung**

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

**Titelbild**

Luftbild Gartensiedlung Langenberg (Orthofoto)



# 1 EINLEITUNG

## 1.1 Ausgangslage

### Gesamtrevision Richt- und Nutzungsplanung

Die landschaftlich attraktive und durch die Sihltalbahn gut erschlossene Wohnlage der Gemeinde Langnau am Albis gewann in den Sechzigerjahren zunehmend an Bedeutung. Es begann eine intensive Bauentwicklung, welche zu einem flächen- und einwohnermässigen Wachstum der Gemeinde führte. Die Gemeinde Langnau am Albis ist durch innere Verdichtung massvoll gewachsen. Dieses nachhaltige und qualitätsvolle Wachstum beizubehalten, ist die Hauptaufgabe der beabsichtigten Gesamtrevision der Nutzungsplanung 2020–2022. Daneben gilt es, die Vorgaben des kantonalen und regionalen Richtplans umzusetzen. Derartige konzeptionelle und langfristige Überlegungen im Sinne einer Gesamtschau benötigen Zeit.

## 1.2 Kurzfristiges Anliegen

### Inventar der Objekte des Ortsbildschutzes und des Denkmalschutzes

Langnau am Albis ist weder im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) noch im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder des Kantons Zürich verzeichnet. Die Gemeinde verfügt jedoch über ein Inventar der Objekte des Ortsbildschutzes und des Denkmalschutzes von 1989. Im Inventar sind zehn Ortsbilder enthalten. In der Praxis hat sich gezeigt, dass die Aufnahme von ganzen Baugruppen problematisch ist, da mehrere Grundeigentümer betroffen sind und die Durchsetzung der notwendigen Schutzmassnahmen schwierig ist.

### Gartensiedlung Langenberg (Überbauung "VITA")

Die Gartensiedlung Langenberg (Überbauung "VITA") ist eines von zehn inventarisierten Objekten des Ortsbildschutzes. Die Zürich Lebensversicherungs-Gesellschaft AG, vertreten durch Zurich Invest AG, Hagenholzstrasse 60, 8050 Zürich, ist Eigentümerin des grössten Grundstücks der Ortsbildschutzzone. Sie beabsichtigt, die in die Jahre gekommene Überbauung zu sanieren und teilweise durch Neubauten zu ersetzen. Solange die Überbauung inventarisiert ist, sind die Entwicklungsmöglichkeiten jedoch stark beschränkt.

### Ortsbildqualitäten mit Quartiererhaltungszone sichern

Der besondere Gebietscharakter des Ortsbildschutzobjektes Langenberg soll mit einer Umzonung der Gartensiedlung aus der Wohnzone W/3.0 in die Quartiererhaltungszone Q/3.3 gesichert werden. Ziel ist die verbindliche Klärung der baurechtlichen Voraussetzungen mit Vorgabe der qualitätsbildenden Elemente. Die Überbauung war seinerzeit eine Vorzeigesiedlung, deren Geist in die neue Zeit überführt werden soll.

### 1.3 Umfang der Teilrevision

#### Umzonungsvorlage

Für die Umzonung der Wohnsiedlung Langenberg von der Wohnzone W/3.0 in die Quartiererhaltungszone wurde die vorliegende Teilrevisionsvorlage ausgearbeitet. Sie umfasst folgende Bestandteile:

- Teilrevision Zonenplan
- Teilrevision Bau- und Zonenordnung
- Ergänzungsplan Langenberg
- Bericht gemäss Art. 47 RPV
- Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen
- Städtebaulicher Vertrag

### 1.4 Verfahren

#### Verfahren

Das Verfahren zur Teilrevision der Nutzungsplanung sieht wie folgt aus:

- Entwurf Revisionsvorlage
- Beratung in der Bau- und Werkkommission
- Verabschiedung Revisionsentwurf durch den Gemeinderat zuhanden der Vorprüfung
- Vorprüfung durch den Kanton (ARE)
- Beratung Vorprüfung in der Bau- und Werkkommission
- Überarbeitung Revisionsvorlage
- Verabschiedung Revisionsentwurf durch den Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage
- Öffentliche Auflage und Anhörung während 60 Tagen
- Auswertung der Einwendungen aus der öffentlichen Auflage mit Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen
- Beratung in der Bau- und Werkkommission
- Bereinigung Revisionsvorlage
- Abschluss städtebaulicher Vertrag
- Verabschiedung Revisionsvorlage durch den Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung
- Gemeindeversammlung
- Genehmigung durch die Baudirektion Kanton Zürich
- Publikation und Rekursmöglichkeit
- Inkrafttreten

## 2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1 Richtplanung

#### Kantonaler Richtplan Raumordnungskonzept



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

Im kantonalen Richtplan ist das Quartier Langenberg dem Siedlungsgebiet zugewiesen. Parallel zur Sihltalstrasse bildet die Bahnlinie der Sihltalbahn eine wichtige Verkehrsachse. Sie verläuft im Bereich des Gebietes Langenberg einspurig, geplant ist ein zweispuriger Ausbau. Das Planungsgebiet Langenberg dürfte aber von diesem Ausbau nicht tangiert sein, weil es deutlich höher liegt.

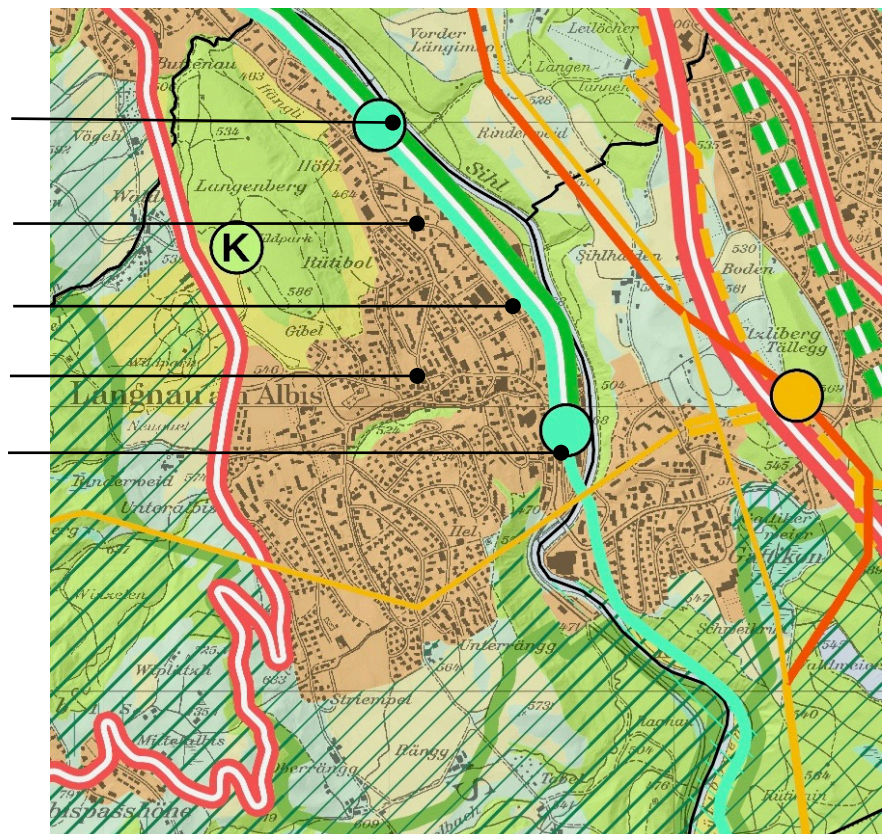
Haltestelle Wildpark-Höfli

Gartensiedlung Langenberg (rot)

Bahnlinie einspurig bestehend,  
 zweispurig geplant

Siedlungsgebiet

Station Langnau-Gattikon

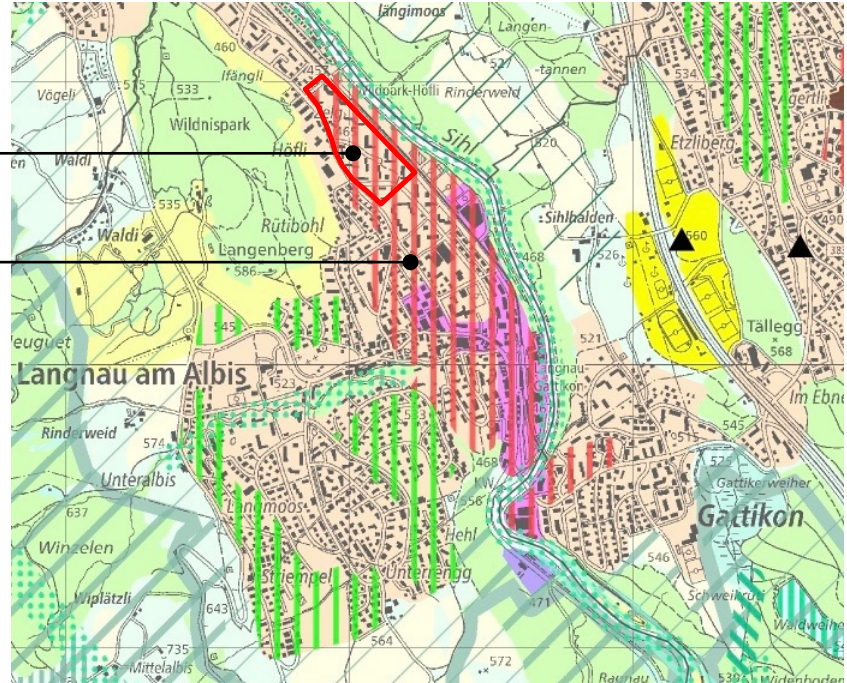


**Regionaler Richtplan**

Abgestimmt auf die Ziele der "urbanen Wohnlandschaft" im Raumordnungskonzept des kantonalen Richtplans ist das Siedlungsgebiet Langenberg im regionalen Richtplan Zimmerberg mit der Signatur hohe bauliche Dichte überlagert.

Gartensiedlung Langenberg (rot)

Gebiet mit hoher baulicher Dichte



Hohe bauliche Dichte

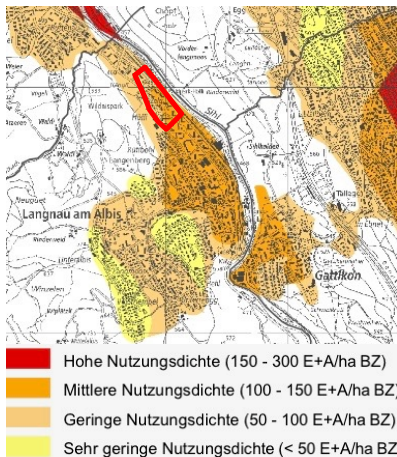
Im regionalen Richtplan sind als Gebiete mit hoher baulicher Dichte jene Siedlungsgebiete bezeichnet, die sich für eine städtebauliche Akzentuierung eignen und mit öffentlichem Verkehr besonders gut erschlossen sind und wo deshalb aus regionaler Sicht eine hohe bauliche Dichte grundsätzlich erwünscht ist. Diese generelle Festlegung ist eine Anweisung an die Gemeinden, in den bezeichneten Gebieten in ortsplanerisch zweckmässiger Weise Zonen mit eher hoher Bebauungsdichte und städtischer Bauweise auszuscheiden sowie für die dazu nötige Erschliessung und Infrastruktur zu sorgen. Es sind auch jene Gebiete, in welchen in erster Linie mit Sondernutzungsplänen eine höhere Bebauung mit entsprechend höherer Dichte ermöglicht werden kann.

Qualitative und quantitative Förderung der Verdichtung

Der regionale Richtplan Zimmerberg bezeichnet zahlreiche Gebiete mit hoher baulicher Dichte. Die Gartensiedlung Langenberg ist Teil des Gebietes Nr. 35. Ziel ist die qualitative und quantitative Förderung der Verdichtung. Der Koordinationshinweis zum regionalen Mischgebiet ist vorliegend unbeachtlich, weil sich dieser auf das Gebiet im Umkreis der Bahnstation Langnau-Gattikon und der Neuen Dorfstrasse bezieht (bestehende Mischzonen).

Nr.	Gebiet hoher baulicher Dichte	Funktion / Ziel	Koordinationshinweise
35	Breitwies - Grund - Uf der Fuhr, Langnau am Albis	qualitative und quantitative Förderung der Verdichtung	regionales Mischgebiet (Ziffer 2.5, Nr. 22)

### Nutzungsichte

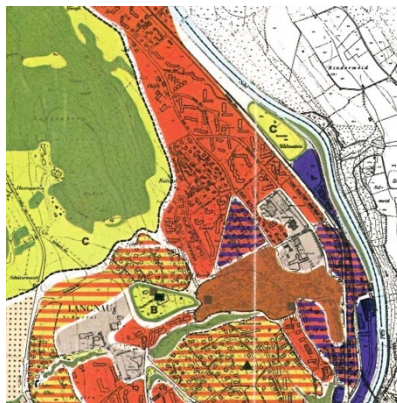


Im Gebiet der Gartensiedlung Langenberg ist als Richtgrösse für den Zeithorizont 2030 eine mittlere Nutzungsichte gemäss Regio-ROK wegleitend (100–150 Einwohner und Beschäftigte pro Hektare Bauzone).

Es ist Aufgabe der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung, je Gebiet das geeignete Instrument und das richtige Mass der zulässigen baulichen Dichte (Baumassenziffer) festzulegen. Für die einzelnen Zonenabgrenzungen und Dichteziffern besteht ein erheblicher Anordnungsspielraum, wenn gesamthaft der Nachweis der Dichtestufenziele vorliegt.

Gemäss der Umrechnungshilfe im Richtplantext entspricht die Nutzungsichte von 100–150 Köpfen einer Baumassenziffer in der Gröszenordnung von  $2.5\text{--}3.2\text{ m}^3/\text{m}^2$ .

### Kommunaler Richtplan



Die Gemeinde Langnau am Albis verfügt über einen kommunalen Richtplan (Gesamtplan), den die Gemeindeversammlung am 25. Juni 1981 beschlossen hat. Der 1982 genehmigte Gesamtplan wurde bis anhin nicht aufgehoben, weshalb dieses Planungsinstrument berücksichtigt werden muss.

Der Siedlungs- und Landschaftsplan weist die Gartensiedlung Langenberg dem Wohngebiet zu. Damit besteht eine Übereinstimmung mit den übergeordneten Richtplänen. Obschon das Planwerk veraltet ist, bleibt der notwendige Stufenbau (vgl. § 16 Abs. 1 PBG) mit der beabsichtigten Umzonung gewährleistet. Auch in der Quartiererhaltungszone dient das Gebiet primär der Wohnnutzung.

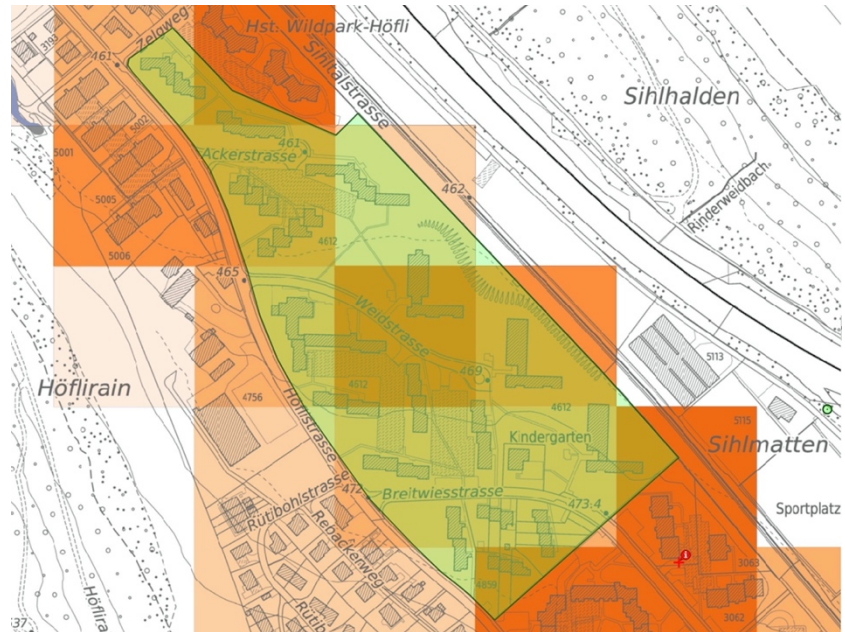
## 2.2 Quartieranalyse

### Einwohnerdichte

Aus der Analyse der Bevölkerungsstatistik im GIS-Browser mittels Polygon ergibt sich für das Planungsgebiet eine Bevölkerung von 523 Personen und eine Einwohnerdichte von 82 Personen pro Hektare.

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

Bevölkerung	523	1'481'950	Pers.
0 - 6 Jahre	7.3	7.4	%
7 - 15 Jahre	8.0	8.3	%
16 - 19 Jahre	2.1	3.8	%
20 - 24 Jahre	5.7	5.9	%
25 - 44 Jahre	30.2	31.4	%
45 - 64 Jahre	22.2	26.7	%
65 - 79 Jahre	17.6	12.0	%
80 + Jahre	6.9	4.5	%
Altersquotient	42.1	25.7	%
Jugendquotient	29.9	30.4	%
Gesamtquotient	72.0	56.1	%
Männer	258	737'447	Pers.
Frauen	265	744'503	Pers.
Frauenanteil	50.7	50.2	%
Schweizer	334	1'092'060	Pers.
Ausländer	189	389'890	Pers.
Ausländeranteil	36.1	26.3	%
Fläche	6.4	172'889	ha
Dichte	82.3	( )	Pers./ha

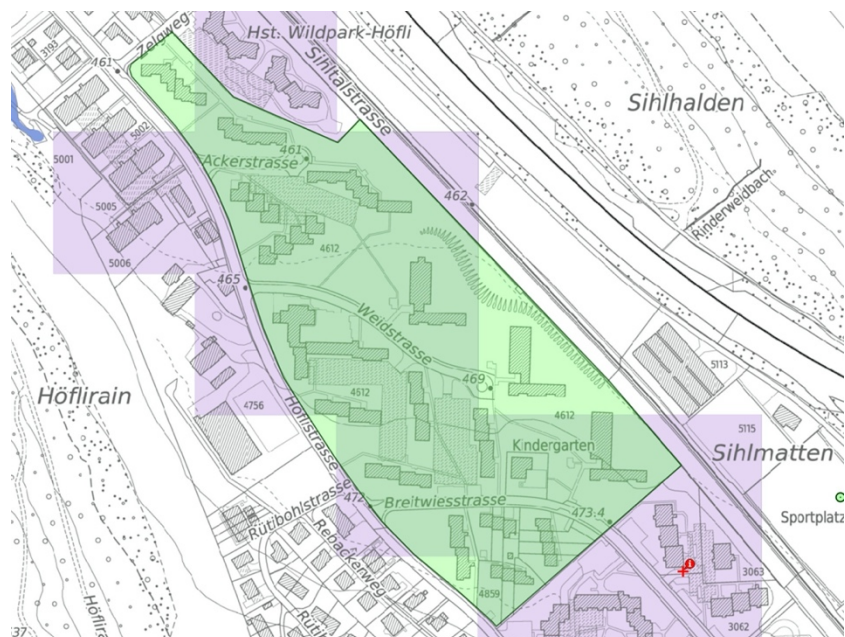


### Beschäftigtendichte

Aus der Analyse der Beschäftigtenstatistik im GIS-Browser mittels Polygon ergibt sich für das Planungsgebiet eine Beschäftigtenzahl von 14 Personen (Vollzeitäquivalente) und eine Beschäftigtendichte von 2 Personen pro Hektare.

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

Betriebe	9	112'434	Betriebe
Beschäftigte	25	978'455	Personen
Vollzeitäquivalente	14	766'769	VZÄ
Frauenanteil	57.0	38.81	%
<b>Beschäftigung nach Spezialisierung (VZÄ)</b>			
High-Tech-Industrie	0.0	4.8	%
Wissensintensive Dienstleistungen	45.0	48.3	%
<b>Beschäftigung nach Branchen (VZÄ)</b>			
Handel	0.0	13.7	%
Finanz- und Versicherungsdl.	0.0	10.8	%
Freiberufliche Dienstleistungen	0.0	10.7	%
Verarbeitendes Gewerbe/Industrie	0.0	9.9	%
Gesundheits- und Sozialwesen	21.7	10.6	%
Baugewerbe/Bau	32.8	6.5	%
Sonstige wirtschaftl. Dienstleistungen	8.1	6.2	%
Information und Kommunikation	0.0	5.9	%
Unterrichtswesen	7.1	5.8	%
Verkehr und Lagerei	2.1	5.2	%
Übrige Branchengruppen	30.2	14.7	%
Fläche	6.4	4'732'960	ha
Beschäftigtendichte	2.2	( )	Pers./ha



**Nutzungsichte**

Aufgrund der Analyse der Einwohner- und Beschäftigtendichte kann eine bestehende Nutzungsichte von 85 Köpfe pro Hektare abgeleitet werden. Im Vergleich mit der gemäss regionalem Richtplan anzustrebenden Nutzungsichte von 100-150 Köpfen besteht somit ein deutlicher Verdichtungsspielraum.

**Eigentumsstruktur**

Die Bauten in der Gartensiedlung Langenberg sind zum grössten Teil Mehrfamilienhäuser (> 80 %). Der Anteil des Stockwerkeigentums ist vernachlässigbar gering (< 3 %).

**Altersstruktur**

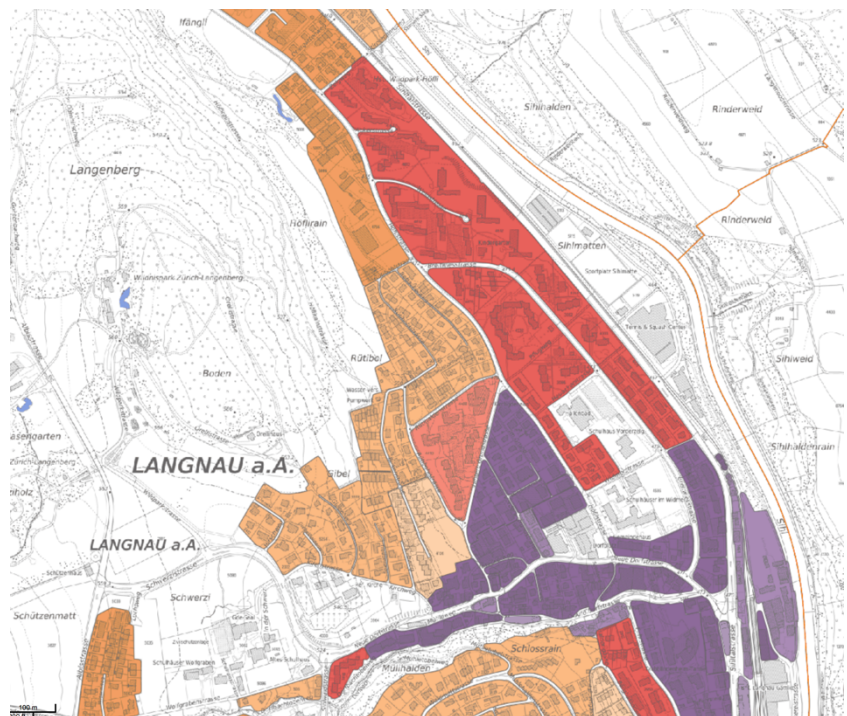
Der Altersquotient ist im Vergleich mit dem kantonalen Mittel relativ hoch (42 % gegenüber 25 %). Er drückt den Anteil der über 65-jährigen pro hundert 20-65-jährige aus. Der hohe Prozentsatz deutet auf eine deutliche Überalterung und auf ein erhebliches Potential zur Verjüngung im Rahmen der baulichen Erneuerung hin.

**Ausbaugrad**

Der Ausbaugrad lässt sich nicht genau bestimmen, weil die im GIS-Browser festgelegte Abgrenzung der Kleinquartiere nicht mit dem Planungsgebiet übereinstimmt. Gemäss dem Datenmaterial beträgt der Ausbaugrad 60-80 %. Somit ist ein Verdichtungspotential vorhanden.

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

Wohnzonen W1/W2	Wohnzonen W3 und höher	Mischzonen
bis 20%	bis 20%	bis 20%
20 - 40%	20 - 40%	20 - 40%
40 - 60%	40 - 60%	40 - 60%
über 60%	über 60%	über 60%






## 2.3 Weitere Rahmenbedingungen

### Baulinien

Entlang der Sihltalstrasse bestehen kantonale Verkehrsbaulinien (Staatsbaulinien).

An der Höflistrasse und der Breitwiesstrasse sind kommunale Verkehrsbaulinien in Kraft (Gemeindebaulinien).

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

-  Gemeindebaulinie rechtskräftig
-  Bundesbaulinie rechtskräftig
-  Staatsbaulinien rechtskräftig

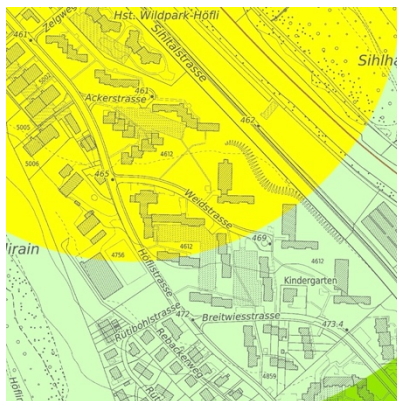


### Verkehrerschliessung

Die Sihltalstrasse ist eine regionale Verbindungsstrasse. Die Höflistrasse und die Breitwiesstrasse sind kommunale Sammelstrassen, die Ackerstrasse und die Weidstrasse sind Stich-Erschliessungsstrassen.

Die Gartensiedlung Langenberg ist mit der Haltestelle Wildpark-Höfli an den öffentlichen Verkehr angeschlossen. Der Zugang erfolgt über den Zelgweg und die Unterführung unter der Sihltalstrasse. Die Linie S4 (Sihltalbahn) verkehrt täglich im 20-Minuten-Takt in beide Richtungen.

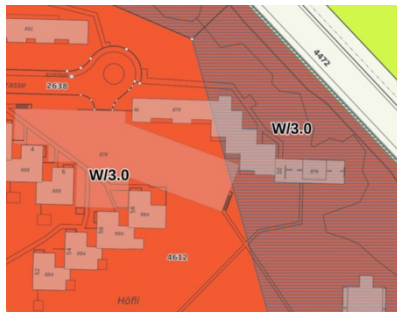
Das Gebiet der Quartiererhaltungszone liegt im nördlichen Teil in der Güteklasse C (gelb) und im südlichen Teil in der Güteklasse D (hellgrün). Damit besteht Spielraum für eine Reduktion der Anzahl Pflichtabstellplätze im Rahmen der Wegleitung der Baudirektion zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs (1997).



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

## Lärmschutz

Immissionsgrenzwerte und Empfindlichkeitsstufen



Zonenplan mit Abgrenzung ES II / ES III  
(Quelle: GIS-ZH, maps.zh.ch)

Mit der Umzonung der Gartensiedlung Langenberg von der Wohnzone W/3.0 in die Quartiererhaltungszone Q/3.3 wird zwar ein neuer Bauzonentyp geschaffen. Es handelt sich jedoch nicht um eine neue Bauzone, weil das Gebiet erschlossen und überbaut ist. Daher sind gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) weiterhin die Immissionsgrenzwerte (IGW) und nicht die strengeren Planungswerte massgebend.

Dem Gebiet der Wohnzone W/3.0 ist im Zonenplan die Empfindlichkeitsstufe ES II zugeteilt. Entlang der Sihlstrasse wurde seinerzeit jedoch eine Höhereinstufung wegen Lärmvorbelastung vorgenommen, sodass hier die ES III massgebend ist. Die Abgrenzung zwischen ES II und ES III ist im Zonenplan präzise definiert (Überlagerung W/3.0 durch blaue Horizontalschraffur). In der Vorprüfung hat der Kanton verlangt, die Höhereinstufung der Empfindlichkeitsstufe (ES II statt ES III) aufzuheben, weil das Verkehrsaufkommen der Sihlstrasse nach Eröffnung der Westumfahrung massiv abgenommen hat. Diese Aufhebung wird noch nicht mit der vorliegenden Teilrevision, sondern erst mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung vorgenommen, weil noch andere Gebiete davon betroffen sind.

Die IGW betragen für die ES II 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts und für die ES III 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts. Bei Räumen in Betrieben liegen die entsprechenden Werte um jeweils 5 dB(A) höher.

## Altlasten



Kataster der belasteten Standorte  
(Quelle: GIS-ZH, maps.zh.ch)

Im Kataster der belasteten Standorte (KbS) ist bei einem der Scheibenhochhäuser ein belasteter Standort vermerkt (Standort Nr. 0136/I.N003).

Laut Standortinformation handelt es sich um erdverlegte Beton-Tankanlagen zur Lagerung von Heizöl ( $12 \times 45 \text{ m}^3$ ). Die Inbetriebnahme erfolgte vor 1973. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es Umfüllstationen oder Umschlagstellen gab, die nicht von Anfang an abgedichtet waren. Gemäss Beurteilung muss die Fläche nicht untersucht werden.

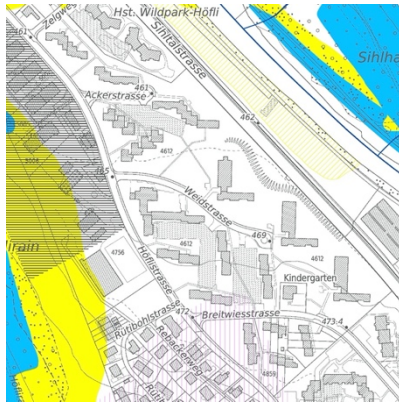
## Gewässerraum

Gemäss revidiertem Gewässerschutzgesetz (GSchG) muss der Kanton bis 2018 für alle öffentlichen Gewässer den Gewässerraum gestützt auf die revidierte eidgenössische Gewässerschutzverordnung (GSchV) festlegen.

Solange der Gewässerraum nicht festgelegt ist, kommt die Übergangsbestimmung zur Änderung der GSchV vom 4. Mai 2011 zur Anwendung, nach welcher im vorliegenden Fall beidseitig ein Uferstreifen von 20 m, gemessen ab dem Gewässerrand der Sihl, einzuhalten ist. Dieses Mass ist ohne weiteres eingehalten. So beträgt der minimale Abstand zwischen dem Gewässerrand der Sihl und der Quartiererhaltungszone 55 m.

Die Quartiererhaltungszone selbst wird von keinen Fliessgewässern tangiert.

## Naturgefahren



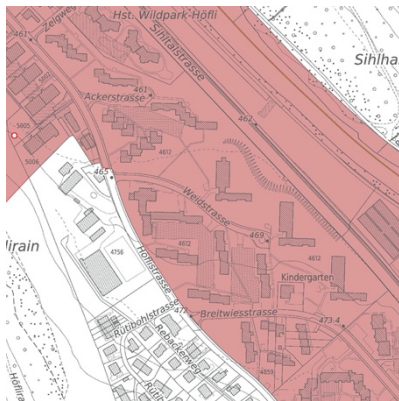
(Quelle: GIS-ZH, maps.zh.ch)

Gemäss der synoptischen Naturgefahrenkarte liegt das auf einer nach Norden abfallenden Geländeterrasse oberhalb der Sihl liegende Gebiet ausserhalb von gefährdeten Bereichen. Im Hochwasser-Ereignisfall ist in der Gartensiedlung Langenberg nicht mit Beschädigungen an Bauten zu rechnen.

Für ein grösseres Gebiet südlich der Breitwiesstrasse besteht eine Hinweisfläche „inaktive Rutschungen“. Davon betroffen ist insbesondere das dreieckförmige Grundstück Kat.-Nr. 4848 im Spickel zwischen Höfli- und Breitwiesstrasse.

Mit spezifischen Massnahmen (z.B. Objektschutz) können Beschädigungen an Bauten verhindert werden. Bauen ist mit Auflagen erlaubt. Auf die in der Vorprüfung angeregte Festlegung von Schutzmassnahmen gegen solche Rutschungen wird im Ergänzungsplan verzichtet. Es wird empfohlen, zu gegebener Zeit geologische Abklärungen zu tätigen und im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens den Erkenntnissen Rechnung zu tragen.

## Grundwasser



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

Die Gartensiedlung Langenberg liegt vollständig im Gewässerschutzbereich Au. Dieser umfasst die nutzbaren unterirdischen Gewässer sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete. Im Gewässerschutzbereich Au dürfen zur Schonung des Grundwasserstroms keine Anlagen erstellt werden, die unter dem langjährigen natürlichen mittleren Grundwasserspiegel liegen (Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 GSchV).

Die Grundwasser-Wärmenutzung ist gemäss dem Wärmenutzungsatlas im GIS-ZH grundsätzlich zulässig.

Die Kote der Mittelwasserstand-Isohypse liegt etwa zwischen 456.5 und 459.0 m ü. M. Der gewachsene Boden im Umzonungsgebiet befindet sich auf einer Höhenlage zwischen 461.0 und 476.0 m ü. M. Somit ist die Erstellung von Untergeschossen ohne weiteres möglich.

## Natur- und Heimatschutz, Archäologie

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

## Störfallvorsorge

Der Planungsperimeter liegt im Konsultationsbereich der Sihltalstrasse, die aufgrund des Gefahrguttransportes der Störfallverordnung unterstellt ist. Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens auf der Sihltalstrasse (DTV: 3400 Fahrzeuge / Tag) und der gegenüber dem Strassenniveau deutlich höheren Lage des Gebietes ist das Planungsvorhaben nicht risikorelevant. Gemäss Aussage in der Vorprüfung kann auf Auflagen für die Umzonung verzichtet werden.

### 3 ANALYSE ORTSBILDSCHUTZOBJEKT LANGENBERG

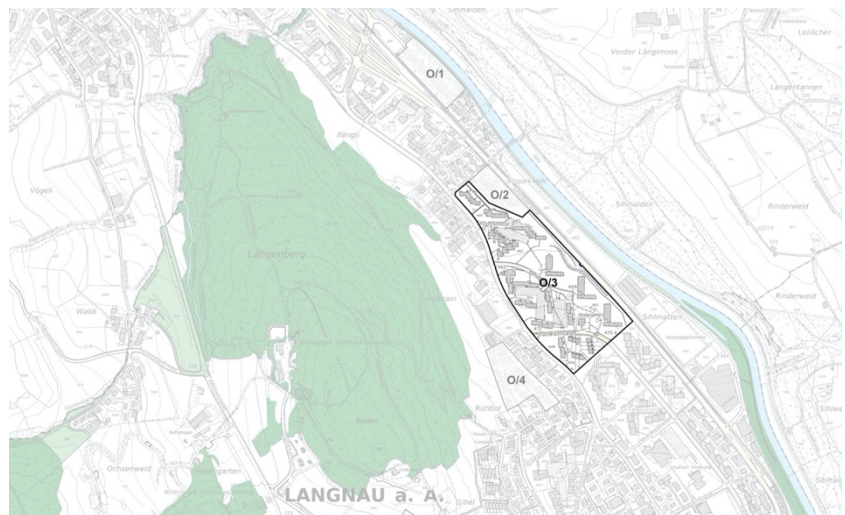
#### Eines von zehn Ortsbildschutzobjekten der Gemeinde

Im kommunalen Inventar der Objekte des Ortsbildschutzes und des Denkmalschutzes der Gemeinde Langnau am Albis werden zehn Ortsbilder aufgeführt, wovon sich sechs im Siedlungsgebiet und vier im Landwirtschaftsgebiet befinden. Die Gartensiedlung Langenberg ist eine dieser Ortsbildschutzzonen (O/3). Im Rahmen einer Vorstudie wurden die Ortsbildschutzzonen hinsichtlich ihrer ortsbaulichen Qualitäten und Potenziale untersucht. Ziel der Analyse war es, aufzuzeigen, welche Ortsbildschutzobjekte beibehalten oder aufgehoben werden sollen und mit welchen Möglichkeiten im Fall einer Aufhebung erhaltenswerte Quartierstrukturen weiterhin geschützt werden können.

#### Lage und Grösse

Die Gartensiedlung Langenberg liegt im Norden der Gemeinde Langnau am Albis im Geviert des Zelgwegs, der Sihltalstrasse, der Höflistrasse und der Breitwiesstrasse. Die Wohnsiedlung umfasst neben den Strassenparzellen der Acker-, Weid- und Breitwiesstrasse zwölf kleinere Grundstücke südlich und ein grosses Grundstück nördlich der Breitwiesstrasse. Der Kindergarten an der Breitwiesstrasse befindet sich auf einer weiteren Parzelle.

Die Ortsbildschutzzone Langenberg umfasst eine Fläche von etwa sechs Hektaren. Das rund 51'200 m<sup>2</sup> grosse Grundstück Kat. Nr. 4612 nördlich der Breitwiesstrasse nimmt gut 80 % des Ortsbildschutzobjektes ein.



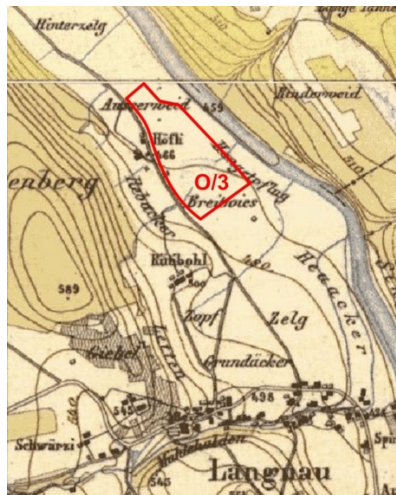
Situation Perimeter

## Historische Entwicklung

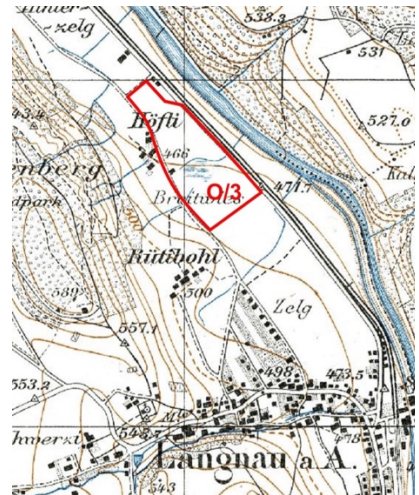
Aus der Wildkarte (1850) wird ersichtlich, wie sich das Dorf Langnau am Albis zunächst entlang der Alten Dorfstrasse als Strassendorf entwickelte. Bis auf das Gebiet Schwerzi (O/6) waren die Areale der heutigen Ortsbildschutzzonen zu diesem Zeitpunkt noch weitgehend unbebaut. Im Gebiet Schwerzi bestanden bereits einzelne Gebäude (u.a. das alte Schulhaus Wolfgraben). Im Gebiet der heutigen Wohnsiedlung Langenberg (O/3) ist ein einzelnes Gebäude ersichtlich.

Bis ins Jahr 1880 erfuhr der Perimeter der heutigen Ortsbildschutzzone Langenberg gemäss der Siegfriedkarte keine Veränderungen. Einzelne neue Gebäude entstanden lediglich an der westlichen Perimetergrenze. Aus der alten Landeskarte (1956-1965) wird ersichtlich, wie sich das Quartier zu entwickeln beginnt. Die Grundzüge der heutigen Quartierstruktur sind bereits deutlich erkennbar. Der Vergleich mit der aktuellen Landeskarte zeigt, dass sich die Gartensiedlung im Laufe der Zeit weiterentwickelt hat, die ursprünglichen Gebäudetypologien aber erhalten geblieben sind.

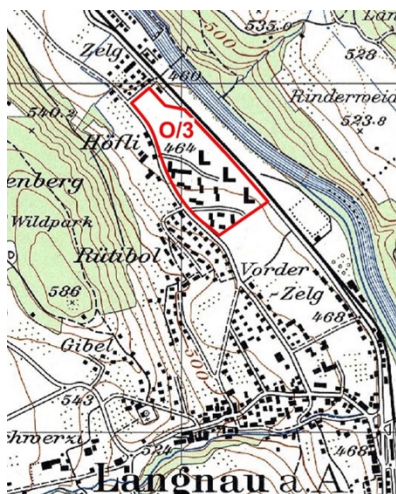
(Quelle: maps.zh.ch und geo.admin.ch)



Wildkarte 1850



Siegfriedkarte 1880



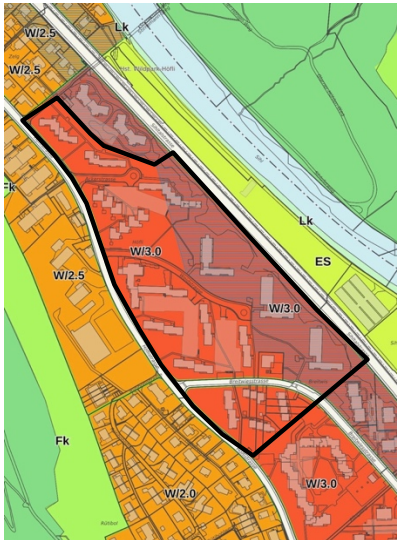
Alte Landeskarte 1956-1965



Aktuelle Landeskarte

## Zone

Die Gartensiedlung Langenberg liegt gemäss dem rechtsgültigen Zonenplan in der Wohnzone W/3.0. Aufgrund der Lärmbelastung der Sihltalstrasse ist der nordöstliche Teil der Empfindlichkeitsstufe ES III (mässig störend) zugewiesen, der südwestliche Teil der ES II (nicht störend).



Auszchnitt rechtsgültiger Zonenplan



Orthofoto

## Beschrieb



Die Gartensiedlung wurde in den Jahren 1961-1966 in mehreren Etappen nach den Plänen der Architekten Eberhard Eidenbenz, Robert Bosshard und Bruno Meyer sowie Gartenarchitekt Willy Neukomm errichtet. Sie zeichnet sich einerseits durch eine starke Durchgrünung und andererseits durch ein differenziertes Gebäude- und Wohnungsangebot aus. Das Spektrum reicht vom eingeschossigen Einfamilienhaus mit privatem Grünraum bis zur Einzimmerwohnung in den achtgeschossigen, ost-west-orientierten und im gegen Norden abfallenden Terrain liegenden Scheibenhochhäusern. Diese Variabilität ermöglichte bezüglich Gebäudevolumen einen weichen Übergang zur bestehenden Bebauung in der Umgebung (Baugruppe Höfli und Überbauung Rütibohl).

Innerhalb der Siedlung sind die Gebäude durch die pragmatisch moderne Architektursprache und die Grünräume miteinander verbunden. Zur Erlebbarkeit von letzteren trägt die weitgehend unterirdische Parkierung bei. Die Gebäude verfügen über regelmässige, teilweise rasterartig gegliederte Fassaden mit Betonung der Horizontalen.

Bemerkenswert ist die planungsrechtliche Umsetzung der Siedlung. Sie entstand nach einer Spezialbauordnung, welche eine freie Geschosszahl und Dachgestaltung erlaubte, die damalige Ausnützung gemäss Regelbauweise jedoch beibehielt. Die Überbauung war seinerzeit eine Vorzeigesiedlung. Dieser Geist soll erhalten bleiben und in die neue Zeit überführt werden.

### Prägende Merkmale



- Erhaltenswerter, eigenständiger städtebaulich/räumlicher Charakter
- Grosszügiger Freiraum mit Baumbestand
- Konzentrierte Erschliessung und unterirdische Parkierung
- Breitgefächertes Gebäude- und Wohnungsangebot
- Unterschiedliche Geschosshöhen und differenzierte Gebäudehöhen
- Orthogonale Stellungen der Baukörper

### Anforderungen an Quartiererhaltungszonen

Quartiererhaltungszonen umfassen in sich geschlossene Ortsteile mit hoher Siedlungsqualität, die in ihrer Nutzungsstruktur oder baulichen Gliederung erhalten oder erweitert werden sollen (§ 50a PBG). Daraus lassen sich fünf Anforderungen ableiten, die bei der Gartensiedlung Langenberg alle erfüllt sind.

Bereich in Zone W3	Erfüllt	Nicht erfüllt
Geschlossener Ortsteil	✓	
Hohe Siedlungsqualität	✓	
Erhaltenswerte Nutzungsstruktur	✓	
Erhaltenswerte bauliche Gliederung	✓	
Entwicklungsspielraum vorhanden	✓	

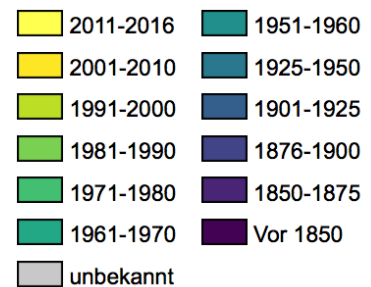
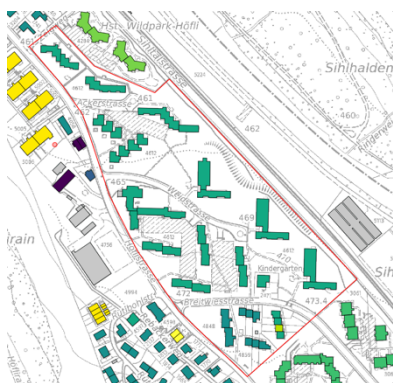
### Kennwerte

Kennzahl	Einheit	Wert
Fläche Perimeter Ortsbildschutzzone	m <sup>2</sup>	63'600
Anzahl Gebäude	–	39
Anzahl Wohneinheiten	WE	281
Nutzungsichte	Pers./ha	82
Anteil Gebäude vor 1975	%	98
Aktuelle Baumassenziffer (max. erlaubt: 3.0 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	ca. 1.6
Ausbaugrad*	%	ca. 60 %

\* Der Ausbaugrad bezeichnet das prozentuale Verhältnis zwischen bestehender und baurechtlich zulässiger Bruttogeschossfläche.

### Gebäudebaujahr

(Quelle: maps.zh.ch)



## Beurteilung

Aus den Kennzahlen wird ersichtlich, dass die Gartensiedlung Langenberg, insbesondere in Anbetracht der durch die lockere und offene Bauweise ermöglichten grosszügigen und gut durchgrüntem Freiflächen, einen relativ hohen Ausbaugrad aufweist. Die Überbauung entspricht den Zonenvorschriften der W/3.0 hinsichtlich der Gebäudehöhen und -längen nicht.

Der regionale Richtplan Zimmerberg weist das Gebiet aufgrund der gut erschlossenen Lage dem Gebiet mit hoher baulicher Dichte zu. In der Themenkarte zu den Nutzungsdichtestufen wird das Gebiet mit Dichteziel 2030 der mittleren Nutzungsdichtestufe (100-150 Pers./ha Bauzone) zugewiesen. Mit der heutigen Nutzungsdichte von ca. 82 Pers./ha wird die angestrebte Mindestnutzungsdichte nicht erreicht.

Das Quartier Langenberg erfüllt die Voraussetzungen zur Schaffung einer Quartiererhaltungszone. Mit der Quartiererhaltungszone soll auch eine moderate Verdichtung ermöglicht werden. Folgende Merkmale der Siedlung sollen mit diesem Instrument erhalten werden:

- Differenzierte Gebäudehöhen
- Orthogonale Gebäudestellungen
- Grosszügigkeit und Qualitäten des Aussenraums und damit verbunden eine konzentrierte Erschliessung und unterirdische Parkierungsmöglichkeiten
- Quartierplatz mit Publikumsnutzungen zur Wahrung des eigenständigen Charakters

## Absicht

Unter Wahrung der prägenden Merkmale und des Zeitzegen-Charakters soll die Gartensiedlung von der Ortsbildschutzzone in eine Quartiererhaltungszone überführt werden. Da das Gebiet aufgrund der gut erschlossenen Lage und der vorherrschenden Eigentumsstrukturen mit wenig betroffenen Grundeigentümern ein hohes Entwicklungspotenzial aufweist, soll unter qualitätssichernden Voraussetzungen auch eine bauliche Verdichtung ermöglicht werden. Mit der entsprechenden Teilrevision der Nutzungsplanung kann das Ortsbildschutzobjekt Langenberg (O/3) danach aus dem Ortsbildschutzinventar entlassen werden.



## 4. MASTERPLAN

### 4.1 Allgemeines

#### Städtebauliche Studie

Die Zürich Lebensversicherungs-Gesellschaft AG als Grundeigentümerin der Gartensiedlung Langenberg hat die Erarbeitung einer städtebaulichen Studie in Auftrag gegeben mit dem Ziel, eine Strategie für die zukünftigen baulichen Massnahmen der Siedlung zu definieren. Die Züst Gübeli Gambetti, Architektur und Städtebau AG, Zürich, hat diese Studie erstellt. Die Studie wurde durch eine Delegation der Baukommission Langnau am Albis im Sinne eines kooperativen Verfahrens begleitet. Die Masterplanung weist aufgrund einer städtebaulichen Analyse und der Beurteilung des baulichen Zustandes den Bedarf an Sanierungsmassnahmen und Neubauten mit einem angemessenen Nutzungsmass aus. Als Basis der städtebaulichen Betrachtungen dient die baurechtlich gültige BZO der Gemeinde Langnau am Albis.

#### Analyse

Eine Kurzanalyse des Gebietes zeigt die wesentlichen Qualitäten der Gartensiedlung auf.

Aufgelockerte Bebauung mit offenen Bezügen im städtebaulichen Kontext



Vielfältige Wohntypologien mit unterschiedlicher Ausrichtung



Optimale Erschliessung mit Stichstrassen  
bis zu Einstellhallen



Hoher Freiraumanteil mit starker Durchgrünung



Impressionen



## 4.2 Bestand



Modellfoto mit Blickrichtung Südwesten

### 4.3 Masterplan



Modellfoto mit Blickrichtung Südwesten

## Konzept

Das dem Masterplan zugrundeliegende Konzept ist als Lösung aus einer Gegenüberstellung von mehreren Varianten hervorgegangen. Das Variantenstudium wurde durch eine Delegation der Baukommission begleitet. Die Entwürfe wurden jeweils vorgestellt, diskutiert, weiterentwickelt und in einer gemeinsamen Schlusslesung bereinigt. Das favorisierte Konzept geht von folgenden Voraussetzungen aus:

- Die drei achtgeschossigen Scheibenwohnhäuser bleiben in ihren Lagen und Abmessungen bestehen.
- Alle übrigen Gebäude können abgebrochen und in veränderten Lagen und Abmessungen wiederaufgebaut werden. Dabei werden die charakteristischen Versätze bei den Doppelhäusern beibehalten.
- Das prägende Prinzip der Höhenstaffelung wird mit einer örtlich differenzierten vertikalen Abstufung von 3-, 4-, 5- und 8-geschossigen Bauten weiterentwickelt.
- Die Homogenität der Gartensiedlung wird mit einer Vereinheitlichung der Gebäudeformen an der Höflistrasse und der konsequenten Beibehaltung der orthogonalen Gebäudestellungen gestärkt.
- Die Struktur der ausgedehnten Freiräume wird respektiert und ihr Ausmass geschont, weil die Nachverdichtung primär durch zusätzliche Geschosse und grössere Gebäudenbreiten erfolgt und nicht durch zusätzliche Gebäude.
- Die zulässige Baumassenziffer beträgt heute schon  $3.3 \text{ m}^3/\text{m}^2$  und ist von der erlaubten baulichen Dichte einer Arealüberbauung in der Wohnzone W/3.0 abgeleitet.



Modellfoto mit Blickrichtung Nordwesten



Modellfoto mit Blickrichtung Südosten

## 5. ANPASSUNG ZONENPLAN







### Umzonung Langenberg

Die Wohnzone W/3.0 wird im Bereich der Gartensiedlung Langenberg mit einer Gesamtfläche von 57'629 m<sup>2</sup> in den neu zu schaffenden Zonentyp der Quartiererhaltungszone Q/3.3 umgezont. Auch die 902 m<sup>2</sup> umfassende gemeindeeigene Parzelle Kat.-Nr. 2471 mit dem Kindergarten wird aufgrund der geringen Fläche und der Einbettung in die Gesamtsiedlung der Quartiererhaltungszone zugewiesen.

Die weissen Verkehrsflächen der Höflistrasse und der Breitwiesstrasse werden belassen. Diese Flächen werden im Rahmen der bevorstehenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung überprüft und angepasst.

Ebenfalls unverändert belassen wird die bestehende Aufstufung des nordostseitigen Gebietes zur Empfindlichkeitsstufe ES III (mässig störende Betriebe zulässig). Dem südwestseitigen Bereich ist weiterhin die Empfindlichkeitsstufe ES II zugeordnet (nicht störende Betriebe zulässig). Die in der Vorprüfung verlangte Aufhebung der Höhereinstufung der Empfindlichkeitsstufe (ES II statt ES III) wird nicht mit der vorliegenden Teilrevision, sondern erst mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung vorgenommen.

#### Kommunale Festlegungen

	Q / 3.3	Quartiererhaltungszone
	W / 2.0	Wohnzone
	W / 2.5	Wohnzone
	W / 3.0	Wohnzone
	ES	Erholungszonen
	Fk	kommunale Freihaltezone

#### Überlagernde Festlegungen

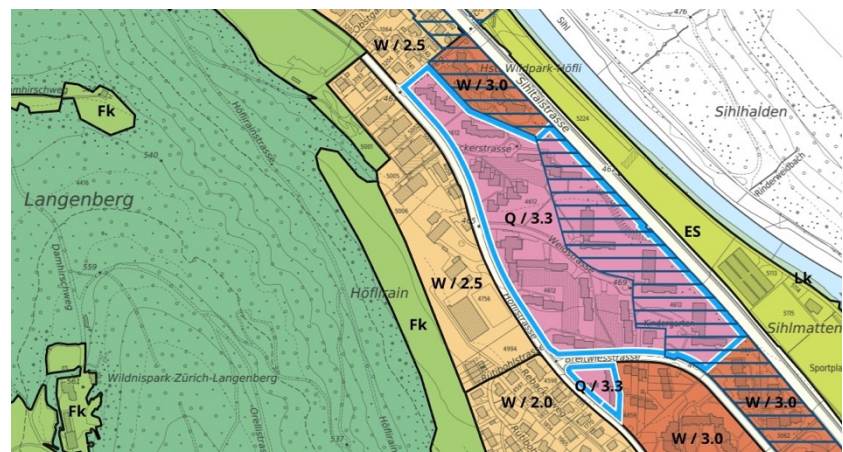
	Lärmvorbelastung (Aufstufung zu ES III)
---	---

#### Informationsinhalte

	Wald
	Gewässer



Bisher: W/3.0 (ES II/III)



Neu: Q/3.3 (ES II/III)

## 6 ANPASSUNG BAU- UND ZONEN- ORDNUNG

### **Schaffung eines neuen Zonentyps (Ziff. 1.1)**

Die Quartiererhaltungszone ist ein neuer Zonentyp in der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Langnau am Albis, deren Vorschriften in Ziff. 3 eingefügt werden. Die Vorschriften der bisherigen Ziff. 3-12 erhalten eine entsprechende Neunummerierung mit Ziff. 4-13. Dies wird auch im einleitenden Inhaltsverzeichnis berücksichtigt (Ziff. 1.1).

Das Instrument der Quartiererhaltungszone erlaubt es, den Gebietscharakter zu umschreiben, flexible Grundmasse festzulegen und die prägenden Merkmale zu definieren. Im zugehörigen Ergänzungsplan ist die angestrebte Bebauung näher definiert.

### **Zonenplan, Kernzonenplan, Ergänzungspläne (Ziff. 1.2)**

Der Ergänzungsplan zur Quartiererhaltungszone Langenberg wird der Vollständigkeit halber in der Auflistung der für die Bebauung massgebenden Pläne aufgeführt (Ziff. 1.2).

### **Gebietscharakter (Ziff. 3.1)**

In Ziff. 3.1 wird der Gebietscharakter der Gartensiedlung Langenberg umschrieben. Dieser ergibt sich im Wesentlichen durch das Zusammenwirken von fünf prägenden Elementen (Durchgrünung, Scheibenhochhäuser, Geschossvariation, Orthogonalität, Erschliessung). Der Gebietscharakter ist bei der baulichen Weiterentwicklung zu wahren.

### **Zonenzweck (Ziff. 3.2)**

Ziff. 3.2 stellt klar, dass der Gebietscharakter der Gartensiedlung Langenberg bei einer zeitgemässen baulichen Erneuerung der Wohnsiedlung zu wahren ist. Dies schliesst die strukturelle Erhaltung des Siedlungsgefüges mit ein, was mit den Baubereichen im Ergänzungsplan gesichert wird.

### **Nutzweise (Ziff. 3.3)**

In Ziff. 3.3 ist die zulässige Nutzweise geregelt (Wohnungen und nicht störende Betriebe). Es handelt sich um dieselben Nutzungen, die auch in der bisherigen Wohnzone zulässig sind. Präzisierend ist festzuhalten, dass nicht störende Nutzweisen solche sind, die zur Ausstattung eines Wohnquartiers gehören, wie Betriebe zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Die Rechtsprechung schliesst ausdrücklich Quartierrestaurants und Begegnungsorte für Anwohner in die Zonenkonformität mit ein.

Der in den Wohnzonenvorschriften statuierte Beschränkung des gewerblichen Raumes auf ein Drittel der erstellten Baumasse (bisherige Ziff. 3.4 Abs. 3) wird in der Quartiererhaltungszone nicht übernommen, weil mit der beabsichtigten Neuentwicklung des Wohngebietes nur ein geringer Anteil solcher Nutzflächen zu erwarten ist. Diese dürften sich zumeist auf einzelne Erdgeschosse beschränken.

## Ergänzungsplan (Ziff. 3.4)

Ziff. 3.4 stellt klar, dass die Festlegungen im Ergänzungsplan zur Quartiererhaltungszone Langenberg in differenzierter Weise verbindlich sind. Der vorliegende Masterplan ist erst ein Strukturplan. Bisher fehlt eine Vertiefung auf Projektebene. Die Gebäudeabmessungen und ihre Verteilung auf dem Areal sind erst konzeptionell vorgegeben.

Innerhalb der mit Koordinaten verbindlich festgelegten Baubereichen ist ein genügender Projektierungsspielraum gewährleistet. Dieser wird grundsätzlich so definiert, dass die im Masterplan vorgesehenen Gebäude (Richtbebauung) innerhalb des Baubereiches allseitig um 3 m verschoben werden können. In einzelnen Fällen sind die Baubereiche weiter gefasst. Damit besteht auch Spielraum für Anpassungen der Lagen, der Gebäudebreiten und der Versätze. In begründeten Fällen sind zusätzliche Abweichungen möglich. So können einzelne Baubereichsbegrenzungen überschritten werden, wenn dies zur Abstimmung auf die bestehenden örtlichen Gegebenheiten erforderlich ist. Solche Gegebenheiten können z.B. Tiefgaragen, Tankanlagen, Etappierungsnahtstellen oder Bäume sein. Dabei sind die Baulinien und die Grundmasse gemäss Ziff. 3.5 zu beachten.

Folgende Festlegungen sind im Ergänzungsplan abschliessend definiert:

- Bestehende Lagen und Abmessungen der drei Scheibenhochhäuser: Diese umfassen nur die eigentlichen Hauptvolumina ohne Treppenhäuser. Bei der Vertikalerschliessung und bei Anbauschichten sowie zum Anbringen einer Aussenwärmedämmung sind Abweichungen möglich. Bei Ersatzneubauten ist die heutige Geschossigkeit innerhalb der im Ergänzungsplan festgelegten maximalen Gebäudehöhe von 25 m beizubehalten.
- Lage und Anzahl der Baubereiche für Neubauten: Die Anzahl Baubereiche entspricht der Anzahl zulässiger Bauten bzw. Doppelbauten.
- Gebäudehöhe der Bauten: Diese wird in Anlehnung an § 279 PBG aufgrund der im Masterplan definierten Geschosshöhen festgelegt (Anzahl Vollgeschosse x 3.3 m plus EG-Erhöhung 1.5 m). Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision erfolgt noch keine Harmonisierung der Baubegriffe. Daher muss der Begriff der Gebäudehöhe verwendet werden, obschon derjenige der Gesamthöhe vorliegender zweckmässiger wäre.
- Orthogonale Ausrichtung der Bauten: Diese orientiert sich an den bestehenden Bauten und wird für die Neubauten insbesondere von den Scheibenhochhäusern abgeleitet.

Die als Informationsinhalt dargestellten anzustrebenden Etappierungseinheiten illustrieren die aus der Sicht der Quartierstruktur erwünschten Nahtstellen der Etappierung. Die bauliche Erneuerung soll so erfolgen, dass möglichst viele Baubereiche innerhalb einer Etappierungseinheit einschliesslich ihres Umschwunges von derselben Baueingabe erfasst und als Ganzes überbaut werden.

Ziel ist es, eine disperse Bautätigkeit mit einem ungeordneten Mix von Alt- und Neubauten zu vermeiden, welche den Zusammenhalt und die Qualität der Gartensiedlung nachteilig beeinflussen könnte. Dieses Anliegen kann mangels Rechtsgrundlage nicht in einer Vorschrift umgesetzt werden und ist daher unter dem Informationsinhalt aufgeführt.

#### **Grundmasse (Ziff. 3.5)**

Ziff. 3.5 legt die ergänzenden Grundmasse fest, die zusätzlich zum Ergänzungsplan gelten. Die zulässige Baumassenziffer beträgt  $3.3 \text{ m}^3/\text{m}^2$ . Dies entspricht der baulichen Dichte, die mit einer Arealüberbauung in der bisherigen Wohnzone W/3.0 erzielbar wäre.

Die Umzonung in die Quartiererhaltungszone ist somit ausnützungsneutral. Effektiv entspricht dies aber einer Verdoppelung der heute gemäss Angabe im Masterplan bestehenden baulichen Dichte von rund  $1.6 \text{ m}^3/\text{m}^2$ . Diese Verdichtung liegt im Interesse der häuslichen Bodennutzung und ermöglicht die Angleichung an die im regionalen Richtplan angestrebten Nutzungsdichte.

Auch die maximale Gebäudelänge von 50 m gilt heute schon und wird von der W/3.0 übernommen. Diese Beschränkung, die bei einer Arealüberbauung aufgehoben werden könnte, wird im Interesse der Strukturhaltung im Sinne des Masterplans beibehalten.

Gegenüber Grundstücken in benachbarten Zonen gelten die einzuhaltenden Grenzabstände der Wohnzone W/3.0 einschliesslich Mehr-längen- und Mehrhöhenzuschlag ebenfalls wie bis anhin. Diese Vorgaben gehen den definierten Abgrenzungen der Baubereiche vor.

Eine Erleichterung wird beim Strassen- und Platzabstand gewährt, der an der Ackerstrasse und der Weidstrasse gilt. Der für Hauptgebäude geltende Mass von 6.0 m wird auf 3.5 m reduziert. Damit erhöht sich der Anordnungsspielraum im Arealinnern. Die mit Koordinaten festgelegten Baubereiche sind auf dieses Minimalmass abgestimmt.

Ausserhalb der Baubereiche sind technische Bauten (z.B. Energiezentrale) nur zulässig, wenn sie unterirdisch erstellt werden. Damit wird bezweckt, störende Elemente innerhalb der parkartigen Grünflächen zu vermeiden, die sich zwischen den Gebäuden aufspannen.

Solange innerhalb einer Etappierungseinheit keine Bautätigkeit gemäss Richtprojekt erfolgt, können die bestehenden Bauten auf diesen Grundstücken gestützt auf § 357 PBG umgebaut werden. Diese erweiterte Bestandesgarantie erleichtert im Hinblick auf den Realisierungszeitraum von 10-15 Jahren eine langfristige Siedlungserneuerung in Kombination mit einer begrenzten Instandstellung von Altbauten. Bauliche Erweiterungen des Altbestandes sollen jedoch in engen Grenzen gehalten werden, um die Umsetzung des Richtprojektes nicht zu erschweren.

## Gestaltung und Einordnung (Ziff. 3.6)

Festlegungen

Ziff. 3.6 listet die wesentlichen Gestaltungsmerkmale auf. Die charakteristischen Eigenheiten der Siedlung sind bei baulichen Erneuerungen und Erweiterungen im Sinne von § 50a PBG zu respektieren. Insbesondere ist die hohe Siedlungsqualität zu erhalten und der jeweilige Gebietscharakter zu wahren. Der Gebietscharakter zeichnet sich durch vier Hauptmerkmale aus: Stellung und Volumetrie der bestehenden Gebäude, Architektonischer Ausdruck der Gebäude, Gestaltung der Freiräume und Schonung des Baumbestandes.

Innerhalb der vorgegebenen Grundsätze besteht im Rahmen des Masterplans Spielraum für neue Interpretationen wie z.B. verglaste Balkone, Anbauschicht, Aufstockungen oder Ergänzungsneubauten.

Ein wesentliches Element der Gartensiedlung ist der parkartige Umschwung mit zahlreichen Baumgruppen einheimischer Arten. Die ausgedehnten Grünflächen zeichnen sich im Wechsel mit Spiel-, Aufenthalts- und Zugangsbereichen durch eine lebhafteste Gestaltung mit vielfältiger und abwechslungsreicher Bepflanzung aus. Der Erhaltung dieses Freiraumcharakters kommt eine hohe Bedeutung zu, damit auch die bauliche Erneuerung dem Anspruch einer Gartensiedlung gerecht wird.

Im Zusammenhang mit der Umgebungsgestaltung soll eine Aufwertung der innerhalb der Quartiererhaltungszone liegenden Strassenräume der Ackerstrasse, der Weidstrasse und der Breitwiesstrasse geprüft werden. Denkbar ist auch eine gewisse Auflösung der Strassenränder und allenfalls sogar eine örtlich veränderte Strassenführung. Wichtig ist die Beibehaltung mit parkartigem Charakter. Die Strassenraumgestaltung wird im Ergänzungsplan als Informationsinhalt aufgeführt, weil der Veränderungsspielraum noch offen ist.

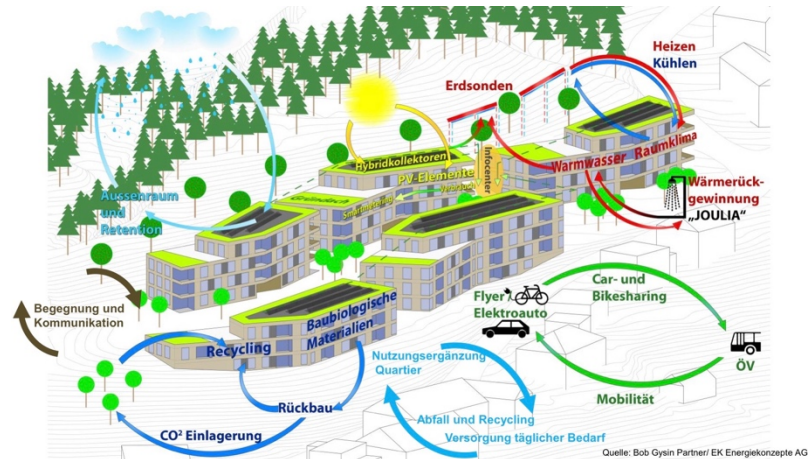
Strassenraum Weidstrasse



## Nachhaltigkeit und Energie (Ziff. 3.7)

Was ist ein nachhaltiges Areal?  
Quelle: EK Energiekonzepte AG

Die Grundeigentümerin strebt ein nachhaltiges Wohnquartier an und hat eine entsprechende Nachhaltigkeits- und Energiestrategie entwickelt. Diese Strategie umfasst nicht nur eine umweltfreundliche Energielösung, sondern bezieht auch Grünraum, Mobilität, Ressourcen und Kosten mit ein. Ziff. 3.7 setzt dazu mit verbindlichen Vorgaben einzelne Akzente.



Zur Förderung von erneuerbarer Energie zentral ist die Beschränkung des Anteils an fossiler Energie zur Aufbereitung von Warmwasser und Heizwärme. Für den Umbau bestehender Bauten (insbesondere der Scheibenhochhäuser) ist ein Anteil von maximal 25 % zulässig, für Neubauten sind fossile Energieträger hingegen nicht erlaubt. Dies entspricht einer erheblichen Verschärfung von § 10a des Energiegesetzes, der einen maximalen Anteil nicht erneuerbarer Energie von 80 % zulässt. Diese Zielvorgabe ist heute problemlos erreichbar und auch verträglich mit der langfristigen Planung und Realisierung. Auf ein absolutes Verbot von fossiler Energie wird verzichtet, weil diese mit der mehrjährigen etappenweisen Realisierung vorläufig noch benötigt wird.

Bei Neubauten wird heute der Minergie-Standard schon fast als selbstverständlich betrachtet. Die angestrebte Qualität der Siedlung verlangt jedoch auch bezüglich Energie nach fortschrittlichen, zukunftsweisenden Lösungen. Für Neubauten ist daher ein höherer Standard anzustreben. Dies kann Minergie-P, Minergie-A, die Verbindung mit Minergie-ECO oder ein anderer gleichwertiger Standard sein. Erwünscht ist eine Umsetzung gemäss den künftigen Muster Vorschriften der Kantone im Energiebereich (MuKE 2014). Diese bezwecken die Senkung des maximalen Wärmebedarfs von Neubauten von heute 4.8 l (MuKE 2008) auf 3.5 l Heizöl-Äquivalente pro m<sup>2</sup>. Mangels Rechtsgrundlage können aber derartige energetische Ziele in der BZO nicht vorgegeben werden. Hingegen ist in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und der Grundeigentümerin (vgl. Kap. 7.3) verbindlich festgelegt, dass der Energieverbrauch um mindestens 10 % unter den gesetzlichen Grenzwerten liegen muss.

Es empfiehlt sich, zusammen mit dem Baugesuch ein Umsetzungs-konzept zur langfristig beabsichtigten Nachhaltigkeit einzureichen. Dieses soll eine Gesamtbilanz unter Einschluss von Energie, Grün-raum, Mobilität, Ressourcen und Kosten darstellen und den gesam-ten Lebenszyklus der Bauten beleuchten.

### **Prüfung alternative Verkehrs-erschliessung**

Die Gartensiedlung Langenberg ist bereits heute rechtsgenügend erschlossen. Auf der Höflistrasse als Rückgrat der Quartiererschlies-sung bestehen heute einzelne Einengungen und mehrere Abschnitte Längsparkierung. Es bestehen gewisse Befürchtungen, dass die Ver-kehrsmenge im Zuge der baulichen Verdichtung ansteigen und zu Problemen führen könnte. Daher empfiehlt die Gemeinde der Grundeigentümerin, beim Kanton vorsorglicherweise abzuklären, ob zur verkehrlichen Entlastung der Höflistrasse eine zusätzliche Er-schliessung ab der Sihltalstrasse realisiert werden könnte (allenfalls auch nur eine Einfahrt).

In der Vorprüfung hat der Kanton diese Befürchtungen nicht geteilt. Für einen verträglichen Verkehr brauche es eine Aufwertung des Strassenraums und Verbesserungen im Langsamverkehr. So seien verkehrsberuhigende Massnahmen im kommunalen Strassennetz sowie die Steuerung des Fahrtenaufkommens über den ruhenden Verkehr zu prüfen. Diese Hinweise könnten in der bevorstehenden Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung aufgenommen wer-den.

### **Parkierung**

An der unterirdischen Parkierung ist ungeachtet des eher ungünsti-gen Einflusses auf die Graue Energie auch bei einer Siedlungserneue-rung festzuhalten. Diese ist und bleibt ein prägendes Merkmal der Gartensiedlung. Zudem verlangt auch § 244 Abs. 3 PBG, dass Park-plätze für Bewohner in der Regel unterirdisch anzulegen sind.

Darüber hinaus empfiehlt es sich, frühzeitig ein Mobilitätskonzept zu erarbeiten. Ein solches kann die Beurteilung der künftigen Parkierung und des Siedlungscharakters wesentlich beeinflussen.

### **Entwässerung**

Bisher erfolgte die Entwässerung im Bereich der Gartensiedlung Lan-genberg im Mischsystem. Nach Angaben der Gemeinde hat die Ent-wässerung bei einer Neubebauung gemäss dem Ergänzungsplan neu im Trennsystem zu erfolgen.

Gemäss Aussage in der Vorprüfung werden mit der Umstellung zum Trennsystem neue öffentliche Abwasserleitungen erstellt werden müssen. Der Verlauf dieser Kanäle und die Angabe der benötigten Durchmesser sollten aus dem generellen Entwässerungsplan (GEP) hervorgehen. Bevor Neubauten erstellt werden, sei sicherzustellen, dass die Entwässerungsplanung geregelt ist.

Die Gemeinde Langnau am Albis wird eingeladen, die vorliegende Änderung der Nutzungsplanung in die Überarbeitung des GEP einfließen zu lassen. Spätestens für die Erteilung der Baubewilligung eines Neubaus in der Gartensiedlung sollte ein vom Kanton genehmigter GEP vorliegen.

## 7. AUSWIRKUNGEN

### 7.1 Zielerfüllung

#### Siedlungsentwicklung nach innen

Die Umzonung ermöglicht eine Siedlungsentwicklung nach innen unter Beachtung der überkommunalen Richtplanvorgaben. Die Vorgabe der Nutzungsdichte im regionalen Richtplan wird mit der erzielbaren baulichen Dichte umgesetzt. Gleichzeitig werden mit der Quartiererhaltungszone verschiedene qualitative Anforderungen definiert, die im Vergleich mit den heute geltenden Vorschriften der Regelbauweise in der Wohnzone deutlich schärfer sind.

#### Umsetzung Ziele Ortsbildschutzinventar

Die Beibehaltung der wesentlichen prägenden Merkmale des Ortsbildschutzbekanntes wird mit den Zonenvorschriften und dem Ergänzungsplan gesichert und weiterentwickelt. Wesentliche Elemente sind die orthogonale Gebäudestellungen, die Höhenvariation der Bauten und die grosszügige Durchgrünung. Die drei charakteristischen Scheibenhochhäuser bleiben in ihren Lagen und Abmessungen erhalten und entlang der Höflistrasse entsteht eine Stärkung der Strassenbebauung.

#### Nachhaltigkeit

Die Zonenvorschriften sind mit Vorschriften zur Nachhaltigkeit und Energie auf ein zukunftsgerichtetes Bauen ausgerichtet. Sie können mit ihrer Förderung des ganzheitlichen Gedankens eine Signalwirkung auf andere Areale in der Gemeinde haben.

#### Lokalklima

Mit der Sicherung der Grünflächen wird ein Beitrag für die Sicherung einer guten Lebensqualität hinsichtlich des Lokalklimas geleistet. Denkbar wäre auch eine Flachdachbegrünungspflicht, um die Wärmebelastung zu minimieren. Diese soll für das ganze Baugebiet im Rahmen der bevorstehenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung geprüft werden.

### 7.2 Kenndaten

#### Nutzungsdichte

Die Quartiererhaltungszone umfasst ohne Strassen eine Fläche von rund 60'000 m<sup>2</sup>. Bei Ausschöpfung der zulässigen Baumassenziffer von 3.3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> ergibt sich eine realisierbare Baumasse von rund 200'000 m<sup>3</sup>. Unter der Annahme eines Wohnanteils von 90 %, einer Bruttogeschosshöhe von 3.3 m und eines Bruttogeschossflächenbedarfs von 55 m<sup>2</sup> pro Person lässt sich eine Einwohnerkapazität von rund 1'000 Personen ableiten. Dies ergibt eine Nutzungsdichte von rund 165 Einwohner pro Hektare. Wird die der bisherigen Zonierung entsprechende zulässige Baumassenziffer von 3.0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> zugrunde gelegt, sinkt die Einwohnerdichte auf 150 Personen pro Hektare.

Die Vorgabe der mittleren Nutzungsdichte (100 bis 150 Köpfe pro Hektare Bauland) gemäss regionalem Richtplan wird somit in der Gartensiedlung Langenberg erfüllt bzw. leicht übertroffen. Da der Masterplan noch keine Aussagen zur Anzahl, Grösse und Belegung der Wohnungen macht, sind Abweichungen nach oben wie nach unten möglich.

#### **Ausbaugrad**

Der Ausbaugrad dürfte sich künftig erhöhen, weil die Parameter zur baulichen Weiterentwicklung der Gartensiedlung unter Berücksichtigung des Gebietscharakters definiert sind.

#### **Bauliche Ausnützung**

Die Baumassenziffer von maximal  $3.3 \text{ m}^3/\text{m}^2$  entspricht der zonen-gemässen Vorgabe für Arealüberbauungen in der bisherigen Wohnzone W/3.0. Der Masterplan zeigt im Sinne einer Machbarkeitsstudie, dass die vollständige Ausschöpfung dieses baulichen Potenzials gut verträglich ist. Die nach allen Seiten weiter gefassten Baubereiche bieten genügend Spielraum für eine Ausschöpfung der zulässigen baulichen Dichte.

#### **Einwohnerkapazität**

Die theoretische Einwohnerkapazität des Zonenplanes bleibt trotz der Umzonung unverändert, weil die zulässige bauliche Dichte mit einer Arealüberbauung in der Wohnzone W/3.0 bereits heute erreichbar wäre. Faktisch ergibt sich jedoch durch die Umsetzung der Postulate des Ortsbildschutzinventars in der Quartiererhaltungszone eine Entschärfung der blockierten baulichen Erneuerung. Mit der Nachverdichtung entsteht Wohnraum für rund 450 zusätzliche Einwohner.

### **7.3 Städtebaulicher Vertrag**

#### **Interessenausgleich**

Die Gemeinde Langnau am Albis und die Grundeigentümerin haben am 22. Dezember 2020 einen städtebaulichen Vertrag abgeschlossen. Dieser bezweckt den Interessenausgleich für die Schaffung der Quartiererhaltungszone mit entsprechender Grundstücksausnützung und die Entlassung der Gartensiedlung Langenberg als kommunal inventarisiertes Objekt des Ortsbildschutzes.

Bei diesem städtebaulichen Vertrag handelt es sich ausdrücklich nicht um eine Mehrwertabgabe im Sinne des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG), weil dieses erst am 1. Januar 2021 in Kraft getreten ist.

#### **Leistungen der Grundeigentümerin**

Zusammenfassend erbringt die Grundeigentümerin folgende Leistungen:

- Zahlung eines Pauschalbetrages von CHF 800'000 als Beitrag zum Ausbau des Kindergartens Vita
- Gebrauchsweise Überlassung einer Fläche von  $400 \text{ m}^2$  für die Dauer von 40 Jahren als Freiraumfläche für den Kindergarten Vita

- Verpflichtung zur Durchführung von Konkurrenzverfahren zur Sicherung der Gestaltungsqualität von Bauten und Freiräumen
- Verpflichtung zu einem reduzierten Energieverbrauch, der um mindestens 10 % unter den gesetzlichen Grenzwerten liegt
- Verpflichtung zu etappenweisen baulichen Erneuerung

## 7.4 Fazit

### Anforderungen des ARE an Nutzungsplanungen

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

- Die Vorgaben der übergeordneten Richtpläne werden vollumfänglich umgesetzt. Trotz der veralteten kommunalen Richtplanung (Gesamtplan) besteht im Planungsgebiet eine auf allen Stufen widerspruchsfreie Richtplanung.
- Dem Grundsatz einer massvollen Entwicklung in einer "urbanen Wohnlandschaft" wird Rechnung getragen.
- Die Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung nach innen werden ausgeschöpft. Die neue Quartiererhaltungszone ermöglicht Wohnraum für rund 1'000 Bewohner (heute 523). Damit wird die im regionalen Richtplan vorgesehene mittlere Nutzungsdichte von 100-150 Personen/ha erreicht oder je nach Projekt sogar leicht übertroffen.
- Die Zonenbestimmungen und der zugehörige Ergänzungsplan tragen dem bestehenden Gebietscharakter der als Ortsbildschutzobjekt eingestuftes Gartensiedlung Langenberg mit strukturbezogenen und qualitätsbildenden Vorgaben Rechnung.
- Die Teilrevision der Nutzungsplanung bedingt keine besondere Abstimmung über die Gemeindegrenzen hinweg, da die Planungsinhalte nicht mit den Nachbargemeinden abgestimmt werden müssen.
- Die Umzonung basiert auf einer Beurteilung des wesentlichen planerischen Handlungsbedarfs im Umgang mit den zehn Ortsbildschutzobjekten bzw. -zonen in der Gemeinde. Eine umfassende Gesamtschau wird im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung 2019-2021 vorgenommen.

### Umzonung der Gartensiedlung Langenberg ist zweckmässig

Der Gemeinderat Langnau am Albis ist überzeugt, dass die Umzonung der Gartensiedlung Langenberg recht- und zweckmässig ist. Sie ermöglicht eine Siedlungsentwicklung nach innen unter Beachtung der überkommunalen Richtplanvorgaben. Die erzielbare Verdichtung des Quartiers ist angemessen und die Beibehaltung der wesentlichen prägenden Merkmale der im Ortsbildschutzinventar enthaltenen Siedlung wird mit dem Ergänzungsplan Der Geist der seinerzeitigen Vorzeigesiedlung wird in die neue Zeit überführt. Der städtebauliche Vertrag sichert einen angemessenen Interessenausgleich.

## 8. VERFAHREN UND MITWIRKUNG

### 8.1 Kantonale Vorprüfung

#### Vorprüfungsbericht

Die Teilrevision der Nutzungsplanung (Umzonung Langenberg) wurde durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) vorgeprüft.

Die folgende Zusammenfassung zeigt, wie die im Vorprüfungsbericht vom 26. November 2019 festgehaltenen Hinweise in die Überarbeitung der Vorlage eingeflossen sind.

#### Berücksichtigte Anliegen

Folgende Anliegen des ARE wurden vollständig aufgenommen:

- Legende im Ergänzungsplan zur Quartiererhaltungszone Langenberg gemäss Vorgaben der VDNP darstellen
- Eckpunkte der Baubereiche im Ergänzungsplan mit Koordinaten örtlich definieren
- Etappierungsvorgabe streichen (Verschiebung in den Informationsinhalt des Ergänzungsplans)
- Neuen Ergänzungsplan in der Auflistung der Nutzungspläne erwähnen (Art. 1.2 BZO)
- Regelung der Nutzweise straffen (Art. 3.3 BZO)
- Begriff der "Gesamthöhe" durch "Gebäudehöhe" ersetzen (Art. 3.4 lit. a BZO)
- Auf Regelung Strassenabstand verzichten (ex Art. 3.5 lit. d BZO)
- Regelung zum Umbau bestehender Gebäude streichen (ex Art. 3.5 lit. f BZO)
- Signatur "Parkartige Durchgrünung" unter den Festlegungen aufführen und Freiraumqualität sichern (Art. 3.6 lit. c BZO)
- Zur Wahrung der Aussenraumqualitäten den heutigen Baumbestand besser sichern (Art. 3.6 lit. d BZO)
- Vorgabe Gebäudestandard mangels Rechtsgrundlage streichen (Art. 3.7 lit. b BZO)

#### Nicht berücksichtigte Anliegen

Aufhebung Höhereinstufung ES

Die folgenden Anliegen des ARE wurden nicht aufgenommen:

*Die Höhereinstufung der Empfindlichkeitsstufe (ES II auf ES III) wegen der Lärmvorbelastung entlang der Sihltalstrasse sei im revidierten Nutzungsplan aufzuheben (LSV Art. 43 Abs. 2) und der gesamte Perimeter sei der ES II zuzuordnen.*

Begründung der Nichtberücksichtigung:

Das Anliegen ist angesichts der seit der eröffneten Westumfahrung um 70 % reduzierten Verkehrsmenge auf der Sihltalstrasse nachvollziehbar. Auch wird anerkannt, dass die Empfindlichkeitsstufe angepasst werden muss. Das Thema soll jedoch in der bevorstehenden Revision der Nutzungsplanung gesamthaft angegangen werden, da auch die ES-Höherstufung in den angrenzenden Gebieten (Zonen W/3.0, W/2.5, W/2.0) aufzuheben sein wird.

Die Auswirkungen einer Abstufung auf die ES II innerhalb der Quartiererhaltungszone wurden mit einem Lärmgutachten überprüft (Suter Ingenieurbüro, Thalwil, 27.4.2020). Dieses hält fest, dass die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der ES II unter Berücksichtigung der bestehenden Lärmschutzwand und einer zielgerichteten Grundrissgestaltung (z.B. durchgestreckte Wohnzimmer, Anordnung Nebenräume, Lüftungsfenster) machbar ist.

Der Zurich Invest AG als Vertreterin der Grundeigentümerin ist bekannt, wie bei der Entwicklung der Baufelder mit den Anforderungen des Lärmschutzes umzugehen ist. Solange die Bauten stehen bleiben, gilt unabhängig von der ES die Bestandesgarantie. Die Planung von Neubauten in der heutigen ES III wird jetzt schon auf die strengen IGW der künftigen ES II ausgelegt. So oder so besteht kein unmittelbarer Handlungsbedarf. An den bisherigen Aussagen und Festlegungen in den Unterlagen zur Zonenänderung wird seitens der Grundeigentümerin festgehalten.

Raum zwischen den Strassenparzellen  
und den Baubereichen

*Es sei zu prüfen, ob für den Raum zwischen den Strassenparzellen und den Baubereichen eine eigene Festlegung eingeführt werden kann, die dem Aufwertungsgedanken für den Strassenraum gerecht wird und welche die Abgrenzung zur "parkartigen Durchgrünung" rechtfertigt.*

Begründung der Nichtberücksichtigung:

Für eine eigene Festlegung für den Raum zwischen den Strassenparzellen und den Baubereichen mit entsprechenden präzisierenden Festlegungen ist der Masterplan zu wenig aussagekräftig. Nachdem im städtebaulichen Vertrag die Verpflichtung zur Durchführung von Konkurrenzverfahren zur Sicherung der Gestaltungsqualität von Bauten und Freiräumen gesichert worden ist, kann im Rahmen dieser Studienaufträge auf eine Vorbereich- und Strassenraumgestaltung unter Wahrung des bisherigen Charakters hingewirkt werden.

## 8.2 Öffentliche Auflage und Anhörung

### Öffentliche Auflage

Die vom Gemeinderat verabschiedete Teilrevision der Nutzungsplanung (Umzonung Langenberg) wurde gemäss § 7 PBG vom 24. April bis 24. Juni 2010 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Vorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen.

### Anhörung

Die Vorlage wurde zudem den Nachbargemeinden und der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) zur Anhörung unterbreitet. Von diesen Planungsträgern wurden keine Anträge gestellt.

### 8.3 Einwendungen

#### Nichtberücksichtigung von Einwendungen

Innert der Auflagefrist sind zwei Einwendungen mit insgesamt zwölf Anträgen eingegangen. Sämtliche Anliegen wurden eingehend geprüft. Die Anträge konnten wie folgt berücksichtigt werden:

- berücksichtigt 6 Anträge
- teilweise berücksichtigt 2 Anträge
- nicht berücksichtigt 4 Anträge

Die nicht berücksichtigten Einwendungen sind laut § 7 PBG zu dokumentieren und die Ablehnung zu begründen. Der Umgang mit den Einwendungen wird im separaten Bericht zu den Einwendungen dargestellt. Dieser ist von der Gemeindeversammlung zur Kenntnis zu nehmen.

### 8.4 Festsetzung und Genehmigung

#### Festsetzung

Nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat wird die Revisionsvorlage den Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung vom 10. Juni 2021 zur Festsetzung vorgelegt.

#### Genehmigung

Nach der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung ist die Teilrevision der Nutzungsplanung (Umzonung Langenberg) durch die Baudirektion Kanton Zürich zu genehmigen. Der Genehmigungsentcheid wird publiziert, anschliessend läuft eine 30-tägige Rekursfrist.

#### Inkrafttreten

Das Inkrafttreten erfolgt nach Abschluss allfälliger Rekursverfahren durch Publikation.



Kanton Zürich  
Gemeinde Langnau am Albis

Teilrevision Nutzungsplanung

## **BERICHT ZU DEN EINWENDUNGEN**

Umzonung Gartensiedlung Langenberg

Von der Gemeindeversammlung zur Kenntnis genommen am 10.6.2021

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

**Planer und Architekten AG**

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich  
+41 44 315 13 90, [www.skw.ch](http://www.skw.ch)

31091 – 28.1.2021



**Inhalt**

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>EINWENDUNGEN</b>	<b>6</b>
2.1	Daniel Schluep und Mitunterzeichner	6
2.2	CVP Langnau am Albis	13

**Auftraggeber**

Gemeinde Langnau am Albis

**Bearbeitung**

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



# 1 EINLEITUNG

## **Öffentliche Auflage**

Die vom Gemeinderat verabschiedete Teilrevision der Nutzungsplanung (Umzonung Langenberg) wurde gemäss § 7 PBG vom 24. April bis 24. Juni 2010 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Vorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen.

## **Anhörung**

Die Vorlage wurde zudem den Nachbargemeinden und der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) zur Anhörung unterbreitet. Von diesen Planungsträgern wurden keine Anträge gestellt.

## **Einwendungen**

Innert der Auflagefrist sind zwei Einwendungen mit insgesamt zwölf Anträgen eingegangen. Sämtliche Anliegen wurden eingehend geprüft. Die Anträge konnten wie folgt berücksichtigt werden:

- berücksichtigt 6 Anträge
- teilweise berücksichtigt 2 Anträge
- nicht berücksichtigt 4 Anträge

## **Kenntnisnahme Bericht durch Gemeindeversammlung**

Die nicht berücksichtigten Einwendungen sind laut § 7 PBG zu dokumentieren und die Ablehnung zu begründen. Nachfolgend wird im Interesse der Transparenz der Umgang mit allen Einwendungen dargestellt. Der vorliegende Bericht zu den Einwendungen ist von der Gemeindeversammlung zur Kenntnis zu nehmen.

## 2 EINWENDUNGEN

### 2.1 Daniel Schluep und Mitunterzeichner

#### Antrag 1 Gestaltungsplanpflicht

*Die Bestimmungen zur Quartiererhaltungszone seien um eine Gestaltungsplanpflicht zu ergänzen. Die qualitativen Kriterien gemäss Ziff. 3 der Teiländerung Bau- und Zonenordnung, Umzonung Gartensiedlung Langenberg, seien als Zielsetzung für die Gestaltungsplanpflicht zu verankern und um weitere Anforderungen zu spezifizieren. Das Bauen gemäss § 69 PBG Arealüberbauung sei für die Quartiererhaltungszone auszuschliessen.*

#### Begründung Antragsteller (Auszug)

Wenn der Erhalt der Quartierssubstanz im Vordergrund steht, ist eine abstrakte Formulierung mit einem Ergänzungsplan hinreichend, wenn aber der mehrheitliche Ersatz der bestehenden Substanz mit beachtlicher Erhöhung der Dichte angestrebt wird, genügt das alleinige Mittel der Quartiererhaltungszone nicht. Mit der Gestaltungsplanpflicht hat die Gemeinde die Möglichkeit, steuernd und wenn nötig korrektiv einzugreifen. Eine Gestaltungsplanpflicht als zusätzliches Qualitätssicherungsmittel besteht auch bei anderen Quartiererhaltungszonen, z.B. in Mönchaltorf.

#### Stellungnahme

Gemäss § 50a PBG dienen Quartiererhaltungszonen nicht dem Substanzschutz, sondern dem Strukturschutz. Sie umfassen in sich geschlossene Ortsteile mit hoher Siedlungsqualität, die in ihrer Nutzungsstruktur oder baulichen Gliederung erhalten oder erweitert werden sollen. Die Gartensiedlung Langenberg passt sehr gut in dieses Muster. Die Zulässigkeit von Erweiterungen prädestiniert sie auch für gezielte bauliche Verdichtungen.

Mit einer Gestaltungsplanpflicht hätte die bisherige Wohnzone W/3.0 auch belassen werden können. Auf eine Gestaltungsplanpflicht wird jedoch bewusst verzichtet. Gestützt auf den von der Eigentümerin und der Gemeinde ausgearbeiteten Masterplan wird eine Quartiererhaltungszone mit im dazugehörigen Ergänzungsplan klar definierten Baubereichen und qualitätssichernden Vorgaben zur Gestaltung und Einordnung angestrebt. Die bestehende Grösse der Gartensiedlung bedingt für die bauliche Erneuerung einen zeitlich gestaffelten Realisierungshorizont von mindestens 10-15 Jahren. In dieser Zeit wird sich auch die gesellschaftliche, ökologische und ökonomische Situation weiterentwickeln. Auf solche Veränderungen kann mit der Quartiererhaltungszone flexibler reagiert werden als mit einem eher statischen Gestaltungsplan, der realistischere bereits von Anfang an für das ganze Gebiet erlassen werden müsste und nur mit erheblichem Verfahrensaufwand geändert werden könnte. Der Ergänzungsplan bietet Gewähr für eine weitgehend gleichwertige Siedlungsqualität, wie sie mit einem Gestaltungsplan entstehen würde.

Arealüberbauungen sind in der Quartiererhaltungszone bereits ausgeschlossen. Der bisherige Wortlaut von Ziff. 10.1 BZO muss nicht angepasst werden.

#### Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt

**Antrag 2**  
**Zielsetzungen Gestaltungsplanpflicht**

*Die Gestaltungsplanpflicht in der BZO-Bestimmung zur Quartiererhaltungszone sei um griffige und im Gestaltungsplan zwingend zu behandelnden Zielsetzungen zu ergänzen. Dazu gehörten nebst den im BZO-Entwurf bereits genannten qualitativen Aspekte u.a. eine hohe Qualität der Architektur und der Aussenräume, eine hohe Qualität der Wohnungen, ein austarierter Wohnungsmix, der Nachweis einer verträglichen Verkehrsabwicklung und zukunftsgerichtete energetische Anforderungen.*

Begründung Antragsteller (Auszug)

Mit den Zielsetzungen zur Gestaltungsplanpflicht wird der Leistungskatalog für den Gestaltungsplan festgelegt. Zu den Zielen gehören z.B. auch Verfahrensfragen, Mobilitätskonzept und ökologische Anforderungen. So kann dem Souverän mit dem Beschluss der BZO transparent ausgewiesen werden, was von der weiteren Planung erwartet werden kann.

Stellungnahme

Nachdem bewusst keine Gestaltungsplanpflicht angestrebt wird (vgl. Kommentar zu Antrag 1), erübrigt sich auch eine Festlegung von Zielsetzungen für den Gestaltungsplan.

Ein genügendes öffentliches Interesse besteht einzig im auslösenden Tatbestand des Ortsbildschutzzobjektes der Gartensiedlung Langenberg, welcher mit der Erhaltung des orthogonalen Bebauungsmusters und den grosszügigen Aussenraumes begründet ist. Wohnungsqualität, Wohnungsmix, Verkehrsabwicklung und Energiefragen begründen kein höheres öffentliches Interesse, als es bei einer üblichen Arealüberbauung in einer Wohnzone der Fall wäre. Die hohe Siedlungsqualität wird in der neuen Ziff. 3.6 BZO verlangt und die angestrebte hohe Qualität der Architektur und der Aussenräume ist darin bereits vorgegeben. Zudem wird mit dem dazugehörigen Ergänzungsplan das orthogonale Bebauungsmuster gesichert. Ein zusätzlicher öffentlicher Gestaltungsplan erübrigt sich somit.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt

**Antrag 3**  
**Qualitätssicherung Bauten**

*Die Bestimmungen zur Quartiererhaltungszone Langenberg seien so zu ergänzen, dass ein Architekturwettbewerb im Kontext zum Gesamtkonzept der Gartensiedlung Langenberg durchzuführen sei, dessen Resultat die Grundlage für einheitliche gestalterische Richtlinien bildet.*

Begründung Antragsteller (Auszug)

Um das Unsicherheitsvakuum im Umgang mit dem "Spielraum für Interpretationen" etwas entgegenzusetzen, soll das Instrument eines Architekturwettbewerbes verankert werden. Fragen zur Architektursprache, zur Stärkung der Identität, zur Umgebung oder zur unterschiedlichen Höhe der Gebäude lassen sich am besten in verschiedenen Varianten diskutieren.

Stellungnahme

Es ist unbestritten, dass die Durchführung von Konkurrenzverfahren ein geeignetes Mittel zur Klärung von Konzeptfragen und zur Qualitätssicherung in städtebaulicher, architektonischer und gestalterischer Hinsicht ist. Für die Statuierung einer Wettbewerbspflicht in der BZO fehlt jedoch eine Rechtsgrundlage im Planungs- und Baugesetz.

Im städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde hat sich die Grundeigentümerin jedoch dazu verpflichtet, zur Sicherung der Gestaltungsqualität von Bauten und Freiräumen anerkannte Konkurrenzverfahren in Anlehnung an die Ordnung SIA 143 (Studienauftrag) durchzuführen.

Beschluss

Die Einwendung wird im städtebaulichen Vertrag berücksichtigt

**Antrag 4**  
**Qualitätssicherung Aussenraum**

*Die Bestimmungen zur Quartiererhaltungszone Langenberg seien so zu ergänzen, dass die Gestaltung bzw. die Gestaltungsprinzipien basierend auf den Resultaten eines Wettbewerbsverfahrens unter Landschaftsarchitekten festzulegen sind. Die Ausführung der Umgebungsgestaltung sei durch ausgewiesene Fachexperten vorzunehmen und durch externe Fachleute zu begleiten. Die Beurteilung der Umgebungsgestaltung sei ein integraler Bestandteil der Bauprojekte.*

Begründung Antragsteller (Auszug)

Viele Überbauungen, die den Grundsätzen der Gartensiedlungen entsprechen und in die Jahre gekommen sind, zeigen, dass es nicht leicht ist, einen dauerhaften und qualitativ hochwertigen Umgang mit grossflächig zusammenhängenden Aussenräumen zu finden, welche sich durch die Bewohner gut aneignen lassen, keine Konflikte provozieren und die Ansprüche an Wirtschaftlichkeit und Ästhetik gleichermassen zu bedienen wissen.

Stellungnahme

Wie für die Architektur fehlt auch für die Landschaftsarchitektur eine Rechtsgrundlage im Planungs- und Baugesetz für die Vorgabe einer Wettbewerbspflicht (vgl. Kommentar zum Antrag 3). Die Grundeigentümerin ist im städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde die Verpflichtung eingegangen, zur Sicherung der Gestaltungsqualität von Bauten und Freiräumen anerkannte Konkurrenzverfahren in Anlehnung an die Ordnung SIA 143 (Studienauftrag) durchzuführen. Bei diesen Konkurrenzverfahren müssen mehrere Teams mit Architekten und Landschaftsarchitekten beigezogen werden. Im Beurteilungsgremium sind ausgewiesene Fachexperten vertreten, womit eine sachgerechte Beurteilung der Umgebungsgestaltung gewährleistet.

Aus dem vorgesehenen Ziff. 3.6 BZO geht hervor, dass die Bebauung und der Freiraum gleichwertig sind und eine zusammengehörende Einheit bilden. Dementsprechend erfolgt auch die Beurteilung der Bauprojekte als Ganzes. Die Gemeinde kann nötigenfalls im Baubewilligungsverfahren Auflagen erlassen, um bestimmte im Konkurrenzverfahren aufgezeigte Qualitäten zu sichern.

Beschluss

Die Einwendung wird im städtebaulichen Vertrag berücksichtigt

**Antrag 5**  
**Qualitätssicherung Allgemein**

*Die Bestimmungen zur Quartiererhaltungszone Langenberg seien so zu ergänzen, dass Bauprojekte innerhalb der Quartiererhaltungszone hinsichtlich der zu erfüllenden qualitativen Anforderungen im Rahmen einer Expertise geprüft werden. Die Prüfung sei durch eine externe, unabhängige Fachperson oder ein Beurteilungsgremium mit Fachexperten aus Architektur, Städtebau und Landschaftsarchitektur vorzunehmen.*

Begründung Antragsteller (Auszug)

Gerade in einer Gemeinde, die nicht über ein unabhängiges Gremium zur qualifizierten Beurteilung von Ortsbildfragen verfügt, erscheint es wichtig, die Anforderungen zur Qualitätssicherung verbindlich zu regeln. In der Interpretation von qualitativen Anforderungen besteht ein erheblicher Spielraum für Unsicherheiten, dem durch unabhängige fachliche Prüfungen entgegengewirkt werden kann.

Stellungnahme

Der Gemeinderat hat entschieden, auf eine Begutachtungspflicht zu verzichten. Die Baubehörde hat jederzeit nach freiem Ermessen die Möglichkeit, fachliche Beratungen und Gutachten einzuholen.

Im städtebaulichen Vertrag hat sich die Grundeigentümerin zur Durchführung von Konkurrenzverfahren in Anlehnung an die Ordnung SIA 143 verpflichtet. In diesen Studienaufträgen unter mehreren Teams bewertet ein Beurteilungsgremium mit Fachexperten aus Architektur und Landschaftsarchitektur die Qualität der Entwürfe, womit eine sachgerechte Beurteilung gewährleistet ist. Die Gemeinde kann nötigenfalls im Baubewilligungsverfahren Auflagen zur Qualitätssicherung erlassen, um bestimmte im Konkurrenzverfahren aufgezeigte Qualitäten zu sichern.

Beschluss

Die Einwendung wird im städtebaulichen Vertrag berücksichtigt

**Antrag 6**  
**Mobilitätskonzept**

*Die Bestimmungen zur Quartiererhaltungszone Langenberg seien so zu ergänzen, dass mit dem ersten Bauprojekt ein Mobilitätskonzept zu erbringen ist, welches abgestimmt auf das Gesamtkonzept aufzeigt, mit welchen Massnahmen die Auswirkungen auf die Umwelt und die Verkehrsbelastung möglichst gering gehalten werden können.*

Begründung Antragsteller (Auszug)

Schaut man sich um, so erkennt man, dass heute eigentlich keine Überbauung in der Grösse der Siedlung Langenberg um ein griffiges Mobilitätskonzept herumkommt. Wenn die Siedlung die erwünschte Gesamtqualität haben soll, setzt sich das Qualitätsdenken eben auch im Umgang mit innovativen und alternativen Mobilitätsformen fort.

Stellungnahme

Es trifft zu, dass die Mobilitätsfragen an Bedeutung gewinnen. Die Grundeigentümerin strebt denn auch ein nachhaltiges Wohnquartier an und hat eine entsprechende Nachhaltigkeits- und Energiestrategie entwickelt. Diese Strategie umfasst nicht nur eine umweltfreundliche Energielösung, sondern bezieht auch Grünraum, Mobilität, Ressourcen und Kosten mit ein. Die Umsetzung soll jedoch auf freiwilliger Basis erfolgen.

Wie im erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV erwähnt, empfiehlt es sich jedoch, zusammen mit dem Baugesuch ein Umsetzungskon-

zept zur langfristig beabsichtigten Nachhaltigkeit einzureichen. Dieses soll die Gesamtbilanz unter Einschluss von Energie, Grünraum, Mobilität, Ressourcen und Kosten aufzeigen und den gesamten Lebenszyklus der Bauten beleuchten. Eine solche ganzheitliche Betrachtung geht über den Blickwinkel eines Mobilitätskonzeptes hinaus.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt

### **Antrag 7 Nachhaltigkeit und Energie**

*Die Bestimmungen zur Quartiererhaltungszone Langenberg seien so anzupassen, dass bei Gebäudesanierungen der jeweils aktuelle Minergie-Standard und bei Neubauten und Ersatzneubauten der jeweils aktuelle Minergie-P-Standard eingehalten werden muss.*

Begründung Antragsteller (Auszug)

Im Jahre 2020 maximal 50 % der Energie durch fossile Brennstoffe abzudecken, passt nicht zum Willen, eine zukunftsgerichtete, qualitativ hochwertige Siedlung zu erstellen. Die Siedlung Langenberg wird für die nächsten 40 Jahre und länger gebaut. Wir fordern daher eine griffige Formulierung für den Einsatz von erneuerbaren Energien.

Stellungnahme

Der Minergie-Standard war als Minimalanforderung ursprünglich vorgesehen, musste aber aufgrund der Vorprüfung mangels Rechtsgrundlage wieder gestrichen werden (nur bei Gestaltungsplänen und Arealüberbauungen zulässig). Auch die Einforderung des Minergie-P-Standards ist daher planungsrechtlich nicht möglich. Hingegen ist im städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und der Grundeigentümerin verbindlich festgelegt, dass der Energieverbrauch um mindestens 10 % unter den gesetzlichen Grenzwerten liegen muss.

Für den Umbau bestehender Bauten (insbesondere der Scheibenhochhäuser) ist neu ein Anteil von maximal 25 % fossiler Energie zulässig, für Neubauten sind fossile Energieträger hingegen nicht erlaubt. Dies entspricht einer erheblichen Verschärfung von § 10a des Energiegesetzes, der einen maximalen Anteil nicht erneuerbarer Energie von 80 % zulässt. Auf ein absolutes Verbot von fossiler Energie wird verzichtet, weil diese mit der mehrjährigen etappenweisen Realisierung vorläufig noch benötigt wird.

Beschluss

Die Einwendung wird teilweise in der BZO und im städtebaulichen Vertrag berücksichtigt

### **Antrag 8 Zeitliche Staffelung**

*Die Bestimmungen zur Quartiererhaltungszone Langenberg seien so anzupassen, dass die Etappierung geregelt werden muss und weitergehende Anforderungen an die Etappierung in einer Vereinbarung getroffen werden können.*

Begründung Antragsteller (Auszug)

Zu welchem Zeitpunkt muss nun mit welchem Wachstum gerechnet werden und was genau soll mit der erweiterten Bestandesgarantie erreicht werden? Für uns liest sich diese Erläuterung so, als dass vom Investor als rentabel erachtete Bereiche relativ schnell und unkontrolliert in der zeitlichen Abfolge erstellt werden können, während

Stellungnahme	<p>weniger rentable Investitionen durch rudimentäre Sanierungen bis weit über 10-15 Jahre hinaus verzögert werden könnten. Dies kann nicht mit dem Ziel einer hochwertigen Siedlungserneuerung übereinstimmen.</p> <p>Ursprünglich waren im Ergänzungsplan verbindliche Etappierungseinheiten vorgesehen, diese musste aber aufgrund der Vorprüfung mangels Rechtsgrundlage wieder gestrichen und zu einem Informationsinhalt abgeschwächt werden. Erst recht ist es nicht möglich, in der BZO weitergehende Anforderungen zu erlassen. Im Übrigen dürfte es zu kurz greifen, der Grundeigentümerin selektive Absichten zu unterstellen, zumal ihre Investitionsphilosophie auch imageprägend ist. Die baulichen Erneuerungen sind auch von der Nachfrage und der Konjunktur abhängig, auf welche flexibel reagiert werden muss.</p> <p>Im städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde hat sich die Grundeigentümerin dazu verpflichtet, die bauliche Erneuerung der Gartensiedlung je nach Nachfrage nach Wohnraum zu etappieren. Dabei sind die im Ergänzungsplan dargestellten Etappierungseinheiten begleitend, wobei die Abfolge freigestellt ist. Zudem ist jede Etappe in architektonisch einheitlicher Gestaltung zu realisieren.</p>
Beschluss	Die Einwendung wird im städtebaulichen Vertrag berücksichtigt
<b>Antrag 9 Planungsvorteile</b>	<i>Die Bestimmungen zur Quartiererhaltungszone Langenberg seien so zu ergänzen, dass Planungsvorteile mittels einer Vereinbarung abzugelten sind. Der Gemeinderat und die Bauherrschaft haben dem beschlussfassenden Organ darüber Bericht zu erstatten, in welcher Art und Höhe Anteile vom Planungsmehrwert, der durch die Umzonung und der darin begründeten Aufhebung der Inventarisierung generiert wird, an die Gemeinde Langnau am Albis zurückfliessen.</i>
Begründung Antragsteller (Auszug)	Es ist unübersehbar, dass erst aufgrund der Kaskade von Massnahmen im Rahmen der vorliegenden Planung dem Investor und Bauherr ermöglicht wird, das bestehende Volumen praktisch zu verdoppeln (von BZ 1.6 auf BZ 3.3). Mit der Entlassung aus dem Inventar der Ortsbildschutzobjekte wird ein zusätzliches Investitionsvolumen von rund 55 Mio. Franken ausgelöst und der theoretische Planungsvorteil lässt sich mit auf eine Grössenordnung von 10-15 Mio. Franken beziffern (vgl. Beilage mit Berechnung nach der Lageklassenmethode).
Stellungnahme	Auf den 1. Januar 2021 sind das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) sowie die zugehörige Verordnung in Kraft getreten. Die Gemeinden können in der BZO für Um- und Aufzonungen eine kommunale Mehrwertabgabe zwischen 0 % und höchstens 40 % des um Fr. 100'000.- gekürzten Mehrwerts festlegen. Die Gemeinde Langnau am Albis hat die BZO noch nicht mit einer entsprechenden Bestimmung ergänzt. Im vorliegenden Fall ist dies ohnehin unerheblich.

Erstens handelt es sich bei der vorliegenden Umzonung nicht um eine Aufzonung, weil die zulässige Baumassenziffer in der Quartiererhaltungszone gleich hoch bleibt wie heute (W/3.0 mit Arealüberbauung = Baumassenziffer 3.3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>). Ein ausgleichsbedürftiger Mehrwert entsteht in der Regel nur, wenn die erzielbare Ausnützung grösser ist als es die Bau- und Zonenordnung zulässt. Daher ist es fraglich, ob für eine Mehrwertsberechnung vom Bestand auszugehen ist. Rechtlich gesehen handelt es sich um lediglich eine Unternutzung.

Zweitens ist darauf hinzuweisen, dass die Aufführung der Gartensiedlung im kommunalen Inventar der Ortsbildschutzobjekte nicht dasselbe ist wie eine tatsächlich in Kraft stehende Unterschutzstellung. Ein Inventareintrag ist nur behördenverbindlich, nicht grundeigentümergebunden. Daher können die Grundeigentümer auch nicht zu einer Abgabe verpflichtet werden, wenn eine Inventarentlassung erfolgt. Anders wäre es, wenn bereits Schutzmassnahmen erlassen worden wären, welche im Zuge der Umzonung in eine Quartiererhaltungszone aufgehoben werden sollen. Mit der Umzonung wird somit kein Planungsmehrwert erzielt. Auch in der kantonalen Vorprüfung wurden keinerlei Vorbehalte angebracht.

Trotzdem haben die Gemeinde und die Grundeigentümerin im Hinblick auf eine mehrheitsfähige Umzonungsvorlage auf freiwilliger Basis einen städtebaulichen Vertrag abgeschlossen, um die mit der Quartiererhaltungszone ermöglichte bauliche Entwicklung in einem Interessenausgleich zu regeln. Dieser städtebauliche Vertrag untersteht nicht dem Mehrwertsausgleichsgesetz, weil er noch vor dessen Inkrafttreten abgeschlossen wurde. Im Vertrag sind verschiedene Leistungen zugunsten der Allgemeinheit vereinbart:

- Zahlung von CHF 800'000 zum Ausbau des Kindergartens Vita
- Gebrauchsweise Überlassung einer Fläche von 400 m<sup>2</sup> für die Dauer von 40 Jahren als Freiraumfläche für den Kindergarten Vita
- Verpflichtung zur Durchführung von Konkurrenzverfahren zur Sicherung der Gestaltungsqualität von Bauten und Freiräumen
- Verpflichtung zu einem reduzierten Energieverbrauch, der um mindestens 10 % unter den gesetzlichen Grenzwerten liegt
- Verpflichtung zu etappenweisen baulichen Erneuerung

Im Gegenzug entlässt die Gemeinde die Gartensiedlung aus dem Ortsbildschutzinventar und schafft mit der Umzonungsvorlage die planerischen Voraussetzungen für die bauliche Weiterentwicklung des Areals.

Beschluss

Die Einwendung wird im städtebaulichen Vertrag berücksichtigt

**Antrag 10**  
**Kommunale Infrastrukturen**

*Die Bestimmungen zur Quartiererhaltungszone Langenberg seien so anzupassen, dass Planungsvorteile, welche mit Vereinbarungen abzugelten sind, auch als Sachleistungen erfolgen können. So sei darzulegen, mit welchen Folgen hinsichtlich des von der Umzonung betroffenen Grundstückes des Kindergartens zu rechnen ist. Zudem sei aufzuzeigen, mit welchen Kosten für die Erneuerung der Erschliessung (insbesondere GEP) zu rechnen ist. Es sei darzulegen ob der notwendige Ausbau des Kindergartens und der kommunalen Infrastrukturen mit dem Ausgleich von Planungsvorteilen durch die Bauherrschaft abzugelten ist.*

Begründung Antragsteller (Auszug)

Gemäss der Immobilienstrategie zum Entwicklungskonzept Unterdorf ist der Kindergarten "Vita" in 10 Jahren in einem schlechten Zustand. Zudem wird dort die Option genannt, den bestehenden Kindergarten allenfalls aufzuheben und als Doppelkindergarten in die neue Siedlung zu integrieren. Dabei könnte die Finanzierung durch den Investor der Siedlung erfolgen. Jetzt ist der richtige – und einzige – Zeitpunkt, um mit dem Investor und Bauherr die nötigen Verhandlungen zu führen und das Vorgehen vertraglich zu sichern (allenfalls mit Vorvertrag). Nach Beschlussfassung der Umzonung ist für die Gemeinde der Zug abgefahren.

Stellungnahme

Die Grundeigentümerin hat sich im städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde dazu verpflichtet, als Beitrag zum Ausbau des Kindergartens einen Betrag von CHF 800'000 zu leisten. Gleichzeitig stellt sie für die Dauer von 40 Jahren eine Landfläche von 400 m<sup>2</sup> für die Anordnung der notwendigen Freirumflächen für den Kindergarten zur Verfügung.

Beschluss

Die Einwendung wird im städtebaulichen Vertrag berücksichtigt

## **2.2 CVP Langnau am Albis**

**Antrag 1**  
**Sicherstellung einer Abgeltung der Planungsvorteile**

*Die Schaffung der Quartiererhaltungszone Langenberg sei vom Gemeinderat davon abhängig zu machen, dass mit der Investorin eine Vereinbarung über eine angemessene Abgeltung der Planungsvorteile erzielt werden kann. Die Bevölkerung sei darüber zu orientieren, ob und in welcher Weise diese Vorteile an die Gemeinde zurückfliessen.*

Begründung Antragsteller (Auszug)

Mit der Aufhebung der Inventarisierung und der Schaffung der Quartiererhaltungszone wird der Bauherrschaft wesentlich erleichtert, das bestehende Bauvolumen zu verdoppeln. Wir gehen davon aus, dass daraus ein Planungsvorteil von 10-15 Mio. Franken erzielt werden kann. Weiter sollen die Etappierung und zeitliche Realisierung, soweit dies rechtlich zulässig ist, verbindlich geregelt werden.

Stellungnahme

vgl. Kommentar zu Anträgen 9 und 10 im Kapitel 2.1 (Einwendung Daniel Schlupe und Mitunterzeichner).

Beschluss

Die Einwendung wird im städtebaulichen Vertrag berücksichtigt

**Antrag 2**  
**Aufnahme einer Gestaltungs-**  
**planpflicht**

*Die BZO-Bestimmung über die Quartiererhaltungszone Langenberg sei mit einer Gestaltungsplanpflicht zu ergänzen. Darin seien insbesondere die Einhaltung einer hohen Qualität hinsichtlich Architektur und Erscheinung, ein nachhaltiges Verkehrskonzept und eine ökologische Energienutzung nachzuweisen.*

Begründung Antragsteller (Auszug)

Der Erlass einer Quartiererhaltungszone nach § 50 PBG setzt für sich allein noch nicht voraus, dass ein Siedlungsbereich hohe architektonische Qualitäten oder andere Ansprüche erfüllen muss, sondern es reicht bereits, dass der Ortsteil geschlossen ist. Wenn der Gemeinderat sicherstellen will, dass mit der Umzonung der Gartensiedlung Langenberg eine nachhaltige Verbesserung des Ortsbilds und der Lebensqualität erzielt werden kann, sind zusätzliche planungsrechtliche Schritte erforderlich.

Stellungnahme

Grundeigentümerin, Gemeinde und Planer haben sich eingehend mit den rechtlichen Voraussetzungen für Quartiererhaltungszone auseinandergesetzt. Für die bauliche Erneuerung wurde ein Masterplan erarbeitet, dessen bauliche Struktur sich am Wesen und an den Qualitäten des Bestandes orientiert. Der Ergänzungsplan und die Zonenvorschriften der Quartiererhaltungszone sichern den strukturellen Charakter der Gartensiedlung. Es trifft nicht zu, dass mit der Quartiererhaltungszone keine nachhaltige Verbesserung des Ortsbilds und der Lebensqualität erzielt werden kann. Im Gegenteil werden in der neuen Ziff. 3.6 BZO eine hohe Siedlungsqualität und die Wahrung des Gebietscharakters gefordert. Konkret bilden Vorgaben zur Stellung und Volumetrie der Gebäude, zum architektonischen Ausdruck der Gebäude, zur vielfältigen Gestaltung der Freiräume und zur Schonung des Baumbestandes klare qualitätsorientierte Vorgaben.

Darüber hinaus hat sich die Grundeigentümerin im städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde dazu verpflichtet, zur Sicherung einer hohen Gestaltungsqualität von Bauten und Freiräumen anerkannte Konkurrenzverfahren in Anlehnung an die Ordnung SIA 143 (Studienauftrag) durchzuführen und den Energieverbrauch um mindestens 10 % unter den gesetzlichen Grenzwerten zu halten.

Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass das kantonale Amt für Raumentwicklung in der Vorprüfung keine Vorbehalte gegen die Zulässigkeit der Quartiererhaltungszone vorgebracht hat. Es besteht keine Gewähr, dass ein Gestaltungsplan im Vergleich zur Quartiererhaltungszone zu einer besseren Lösung führen würde. Die Kombination von Masterplan, Ergänzungsplan, Detailvorschriften und Konkurrenzverfahren bürgt für eine sorgfältige Quartiererneuerung. Der Grundeigentümerin darf zudem zugetraut werden, dass sie freiwillig weitere Qualitätsansprüche erfüllt, nicht zuletzt im Bereich der Nachhaltigkeit.

Beschluss

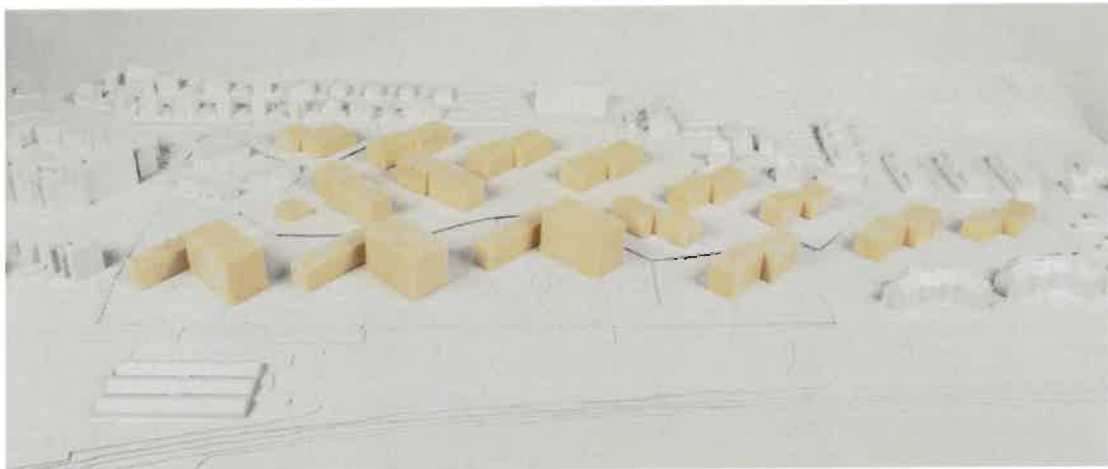
Die Einwendung wird nicht berücksichtigt



Kanton Zürich  
Gemeinde Langnau am Albis

Quartiererhaltungszone Langenberg

## STÄDTEBAULICHER VERTRAG



**Inhalt**

<b>1</b>	<b>PARTEIEN</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>VERTRAGSZWECK</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>INTERESSENAUSGLEICH</b>	<b>4</b>
3.1	Grundlagen	4
3.2	Ausgleichsmotive	4
3.3	Leistungen mit finanzieller Wirkung	5
3.4	Weitere Leistungen	5
<b>4</b>	<b>FINANZIERUNG</b>	<b>6</b>
4.1	Fälligkeit der Leistungen	6
4.2	Zweckbestimmung	7
<b>5</b>	<b>WEITERE BESTIMMUNGEN</b>	<b>7</b>
5.1	Rechtsnatur des Vertrags und Rechtsschutz	7
5.2	Änderung des Vertrags	7
5.3	Rechtsnachfolge / Überbindung	8
5.4	Zustandekommen des Vertrags	8
5.5	Rücktritt vom Vertrag	8
5.6	Anmerkung im Grundbuch	9
5.7	Kompetenzen Gemeinderat	9
5.8	Salvatorische Klausel	9
<b>6</b>	<b>UNTERZEICHNUNG</b>	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>ANHANG 1</b>	<b>11</b>



## 1 PARTEIEN

### Gemeinde

1 Gemeinde Langnau am Albis, vertreten durch den Gemeinderat, Eigentümerin der Liegenschaft Kat.-Nr. 2471

(nachfolgend "**Gemeinde**")

und

### Grundeigentümerin

2 Zürich Lebensversicherungs-Gesellschaft AG, vertreten durch Zürich Invest AG, mit Sitz in Zürich, handelnd durch Markus Bleuer und Patrick Harsch, Eigentümerin der Liegenschaften Kat.-Nrn. 4612 und 4848

(nachfolgend "**Grundeigentümerin**")

## 2 VERTRAGSZWECK

### Umzonung mit Interessenausgleich

1 Die Liegenschaften Kat.-Nrn. 2471, 4612 und 4848, Langnau am Albis, liegen gemäss rechtsgültiger Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Langnau am Albis vom 1. September 2005 in der Wohnzone W/3.0.

**Die Grundeigentümerin beabsichtigt, die in die Jahre gekommene Überbauung zu sanieren und teilweise durch Neubauten zu ersetzen.**

2 Die Gartensiedlung Langenberg (Überbauung "VITA") ist ein inventarisiertes Objekt des Ortsbildschutzes in der Gemeinde Langnau am Albis. Da die Gartensiedlung inventarisiert ist, haben sich die Entwicklungsmöglichkeiten am Ortsbildinventar zu orientieren. Der Spielraum für eine Arealentwicklung wird dadurch beschränkt.

Der besondere Gebietscharakter der Gartensiedlung Langenberg soll daher mit einer Umzonung aus der Wohnzone W/3.0 in die Quartiererhaltungszone Q/3.3 gesichert werden. Die Quartiererhaltungszone mit dem zugehörigen Ergänzungsplan ermöglicht eine umfassende Entwicklung des Areals. Dabei sind Bauten, Anlagen und Umschwung so zu gestalten, dass sie für sich und im Zusammenhang mit der Umgebung eine hohe Siedlungsqualität erzielen und der Gebietscharakter gewahrt wird. Wesentliche Elemente des Gebietscharakters sind die orthogonale Gebäudestellungen, die Höhenvariation der Bauten und die grosszügige Durchgrünung. Angestrebt wird zudem eine dichte Bauweise und die Gewährleistung einer energiesparenden Bauweise.

Beim Kindergarten Vita auf Kat.-Nr. 2471, im Folgenden Kindergarten Vita genannt, besteht seitens der Gemeinde der ausgewiesene Bedarf, diesen durch einen neuen Kindergarten zu ersetzen oder diesen entsprechend auszubauen.

Im vorliegenden Vertrag werden der Interessenausgleich zwischen den Parteien festgelegt und die Zweckbestimmung des Ausgleiches geregelt.

### **3 INTERESSENAUSGLEICH**

#### **3.1 Grundlagen**

**Rechtliche Grundlage**

1 Bis zum Inkrafttreten des Gesetzes über den Mehrwertausgleich (MAG) dürfen städtebauliche Verträge zur Regelung von Ausgleichsleistungen wie bisher abgeschlossen werden. Rechtsgültige städtebauliche Verträge haben sodann über das Inkrafttreten des MAG hinaus Bestand.

**Keine Mehrwertabgabe nach MAG**

2 Beim Interessenausgleich im vorliegenden städtebaulichen Vertrag handelt es sich ausdrücklich nicht um eine Mehrwertabgabe im Sinne des MAG.

**Interessenausgleich für die Schaffung der Quartiererhaltungszone**

3 Im Sinne eines Interessenausgleichs für die Schaffung einer Quartiererhaltungszone mit entsprechend veränderter Grundstücksausnutzung gegenüber der Wohnzone W/3.0, erklärt sich die Grundeigentümerin bereit, für den auf Kat.-Nr. 2471 geplanten Kindergarten einen finanziellen Beitrag zu leisten.

#### **3.2 Ausgleichsmotive**

**Gegenseitige Interessen**

1 Die Gartensiedlung Langenberg ist ein kommunal inventarisiertes Objekt des Ortsbildschutzes in der Gemeinde Langnau am Albis. Es ist beabsichtigt die Gartensiedlung auf den Zeitpunkt der Rechtskraft der geplanten Umzonung von der Wohnzone W/3.0 in die Quartiererhaltungszone Q/3.3 aus dem Inventar zu entlassen. Die Grundeigentümerin profitiert entscheidend von der Umzonung und der Inventarentlassung, weil diese dadurch die notwendige Planungssicherheit erhält und die bauliche Weiterentwicklung der Gartensiedlung mit diesen Massnahmen überhaupt erst ermöglicht wird.

Gestützt auf die Immobilienstrategie der Gemeinde Langnau am Albis, ist der bestehende Kindergarten Vita im Geltungsbereich der Quartiererhaltungszone baulich zu erneuern und zu erweitern oder durch einen neuen Kindergarten zu ersetzen.

### 3.3 Leistungen mit finanzieller Wirkung

#### Zu erbringende Leistungen

1 Die Grundeigentümerin verpflichtet sich, als Beitrag zum Ausbau des Kindergartens Vita bzw. Neubau eines Kindergartens auf Kat.-Nr. 2471 folgende Leistungen zu erbringen:

- a) Zahlung eines einmaligen pauschalen Betrages in der Höhe von CHF 800'000.-
- b) Gebrauchsweise Überlassung einer Fläche von 400 m<sup>2</sup> angrenzend an das Grundstück Kat.-Nr. 2471 der Gemeinde für die Anordnung der notwendigen Freiraumflächen für den Kindergarten für die Dauer von 40 Jahren ab Baubeginn für den neuen Kindergarten, längstens aber bis 2070, gemäss angefügtem Plan (Anhang 1). Die Überlassung der Fläche ist ausschliesslich für eine Freiraumnutzung zulässig. Die Erstellung von Bauten ist nicht zulässig. Die Installation von Spielgeräten etc. ist vorgängig durch die Grundeigentümerin zu bewilligen und ein allfällig notwendiges Baugesuch durch die Grundeigentümerin mitzuunterzeichnen.
- c) Mit der gebrauchswweisen Überlassung geht der Grundeigentümerin keine Ausnutzung verloren, d.h zur Berechnung der Ausnutzung/ Baumasse etc. wird die zu überlassende Fläche zugunsten der Grundeigentümerin angerechnet. Die Gemeinde gewährt allfällige Näherbaurechte und verzichtet auf jegliche Entschädigungsforderungen.

### 3.4 Weitere Leistungen

#### Konkurrenzverfahren

1 Die Grundeigentümerin erklärt sich bereit, zur Sicherung der Gestaltungsqualität von Bauten und Freiräumen anerkannte Konkurrenzverfahren für Neubauten durchzuführen.

- Denkbar sind sowohl ein Konkurrenzverfahren über den gesamten Geltungsbereich der Quartiererhaltungszone als auch mehrere Konkurrenzverfahren über einzelne Etappierungseinheiten. Geltungsbereich und Umfang werden durch die Grundeigentümerin festgelegt.
- Pro Konkurrenzverfahren sind mindestens 3 qualifizierte Teams von Architekten und Landschaftsarchitekten beizuziehen.
- Das Konkurrenzverfahren soll in Anlehnung an der Ordnung SIA 143 durchgeführt werden (Studienauftrag).
- Für Gebäudesanierungen und einzelne punktuelle Nachverdichtungen von untergeordneter Natur sind keine Konkurrenzverfahren notwendig.

Alle Kosten gehen zu Lasten der Grundeigentümerin.

#### Energieverbrauch

2 Die Grundeigentümerin erklärt sich bereit, über die in der Bau- und Zonenordnung festgelegte Beschränkung des maximalen Anteils fossiler Energien hinaus den Energieverbrauch im Zeitpunkt der Baueingabe um mindestens 10% gegenüber den zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung gültigen gesetzlichen Grenzwerten zu reduzieren.

Die Nachweise sind mit der Baueingabe einzureichen. Die festgelegten Grenzwerte müssen nicht zertifiziert werden.

**Bauliche Etappierung**

3 Die Grundeigentümerin erklärt sich bereit, je nach Nachfrage an Wohnraum, die bauliche Erneuerung der Gartensiedlung zu etappieren. Für die Etappierung gelten folgende Grundsätze:

- Die im Ergänzungsplan Quartiererhaltungszone Langenberg unter dem Informationsinhalt eingezeichneten Etappierungseinheiten dienen als Orientierungshilfe für die Etappierung.
- Die Abfolge der Etappen ist freigestellt.
- Jede Etappierungseinheit soll als Ganzes und in einheitlicher architektonischer Gestaltung realisiert werden.
- Für die Sanierung der drei Scheibenhochhäuser inklusive den Winkelbauten besteht keine Etappierungsvorgabe.

## **4 FINANZIERUNG**

### **4.1 Fälligkeit der Leistungen**

**Zeitpunkt**

1 Die Leistungen sind mit der Rechtskraft der Quartiererhaltungszone Q/3.3, des zugehörigen Ergänzungsplans und der Entlassung des Quartiers aus dem kommunalen Ortsbildschutzzinventar geschuldet.

Der einmalige pauschale Betrag gemäss Ziffer 3.3.1 lit a) wird zur Hälfte mit der Mitteilung über die rechtskräftige Baubewilligung des neuen Kindergartens fällig. Die andere Hälfte wird mit Baubeginn fällig.

**Rechnungsstellung und Eigentumsübertragung**

2 Die Gemeinde stellt der Grundeigentümerin Rechnungen über die Bezahlung der Geldleistung. Die Zahlungsfrist beträgt 90 Tage ab Rechnungsstellung.

**Schuldner**

3 Schuldner ist die Grundeigentümerin nach Erlangung der Rechtskraft der Quartiererhaltungszone Q/3.3, des zugehörigen Ergänzungsplans und der Entlassung des Quartiers aus dem kommunalen Ortsbildschutzzinventar gemäss Ziffer 4.1.1.

## 4.2 Zweckbestimmung

### Erstellung Kindergarten

1 Der einmalige pauschale Betrag gemäss Ziffer 3.3.1 lit a) ist für einen zeitgemässen Ausbau oder Neubau des Kindergartens Vita auf Kat.-Nr. 2471 zu verwenden.

## 5 WEITERE BESTIMMUNGEN

### 5.1 Rechtsnatur des Vertrags und Rechtsschutz

#### Privatrechtlicher Vertrag

1 Dieser Vertrag ist privatrechtlicher Natur und unterliegt nicht der Verwaltungsgerichtsbarkeit (Baurekursgericht Kanton Zürich).

#### Schlichtungsverfahren

2 Bei sämtlichen sich aus oder in Zusammenhang mit diesem Vertrag ergebenden Differenzen vereinbaren die Parteien folgendermassen vorzugehen:

- Jede Partei ist verpflichtet, vor Auslösung eines Rechtsstreites einen internen Schlichtungsversuch zu unternehmen.
- Führt dieser Versuch innert Monatsfrist nicht zu einer Einigung, bestimmt jede Partei eine Person ihres Vertrauens. Diese beiden Personen suchen nach einer sachgerechten und wirtschaftlich sinnvollen Lösung und unterbreiten ihren Lösungsvorschlag den Parteien.
- Wenn innert zwei Monaten seit Bezeichnung der beiden Vertrauenspersonen keine Einigung zustande kommt, ist die aussergerichtliche Lösungsfindung als gescheitert zu betrachten und jede Partei ist berechtigt, ein Gerichtsverfahren anzuheben. Dies gilt analog auch dann, wenn die Willensbildung blockiert ist, weil über eine Frage, bei welcher die beidseitige Zustimmung erforderlich ist, kein Konsens zustande kommt.

Die Kosten des Schlichtungsverfahrens werden von jeder Partei selbst getragen.

#### Gerichtsstand

3 Gerichtsstand ist Langnau am Albis.

### 5.2 Änderung des Vertrags

#### Form

1 Vertragsänderungen bedürfen der Schriftform.

#### Anpassungen untergeordneter Natur

2 Notwendige Vertragsänderungen können vom Gemeinderat und der Grundeigentümerschaft vereinbart werden, sofern diese untergeordneter Natur sind. Alle Änderungen sind innert 60 Tagen vorzunehmen, um Gültigkeit zu erlangen. Sollte dies nicht möglich sein, können solche Änderungen auch in veränderter Weise, nicht wieder eingebracht werden.

### 5.3 Rechtsnachfolge / Überbindung

<b>Überbindung</b>	1 Sämtliche Bedingungen dieses Vertrages sind einem allfälligen Rechtsnachfolger vorbehaltlos zu überbinden, mit der Pflicht zur Weiterüberbindung, unter Schadenshaftung im Unterlassungsfalle.
<b>Baubewilligungen</b>	2 Die Gemeinde ist berechtigt, die in diesem Vertrag enthaltenen Rechte und Pflichten in den jeweiligen Beschlüssen, insbesondere in den Baubewilligungen, auf das betreffende Grundstück zugeschnitten, als Auflagen zu formulieren.
<b>Konventionalstrafe bei Nichtüberbindung</b>	3 Werden einem späteren Grundeigentümer und Rechtsnachfolger die Rechte und Pflichten des vorliegenden Vertrages nicht überbunden, schuldet der jeweils frühere Eigentümer der Gemeinde im Sinne einer Konventionalstrafe und für die entstandenen Aufwendungen einen Betrag von CHF 200'000.-

### 5.4 Zustandekommen des Vertrags

<b>Vorbehalt Umzonung</b>	<p>1 Die Gemeinde verpflichtet sich, die Vorlage zur Festsetzung der Quartiererhaltungszone der Gemeindeversammlung vom 10. Juni 2021 vorzulegen. Ist dies aus rechtlichen Gründen nicht möglich, ist die Vorlage der nächstmöglichen Gemeindeversammlung vorzulegen. Wird die Vorlage einer Urnenabstimmung unterstellt, ist diese ohne Verzug anzuordnen.</p> <p>Der vorliegende städtebauliche Vertrag wird für die unterzeichnenden Parteien mit der Festsetzung der Quartiererhaltungszone Q/3.3 durch die Gemeindeversammlung oder die Stimmberechtigten an der Urne verbindlich. Werden die Umzonung und der zugehörige Ergänzungsplan abgelehnt, erlangt der Vertrag keine Gültigkeit.</p>
---------------------------	--

### 5.5 Rücktritt vom Vertrag

<b>Voraussetzungen</b>	<p>1 Jede Partei kann innert 30 Tagen (Datum des Poststempels) nach Festsetzung der Quartiererhaltungszone durch die Gemeindeversammlung vom vorliegenden Vertrag zurücktreten, wenn die Vorlage gegenüber der Auflagevorlage (dat. 16.03.2020) substantielle Änderungen erfährt.</p> <p>Die Grundeigentümerin kann vom Vertrag zurücktreten, wenn sie für die Festsetzung der Quartiererhaltungszone zur Leistung einer Mehrwertabgabe verpflichtet wird. Bereits erfolgte finanzielle Leistungen werden in diesem Fall an eine allfällige Mehrwertabgabe angerechnet.</p> <p>Die Rücktrittserklärung hat schriftlich zu erfolgen und ist an die Gegenpartei zu richten.</p>
------------------------	---

## 5.6 Anmerkung im Grundbuch

### Grundlage

1 Der städtebauliche Vertrag ist gestützt auf Art. 962 ZGB bzw. gestützt auf die kantonale Grundbuchverordnung in geeigneter Form im Grundbuch anzumerken. Die Kosten hierfür werden von der Gemeinde übernommen.

### Eintragung

2 Mit dem Abschluss dieses Vertrags wird der Gemeinderat ermächtigt, diesen Vertrag im Grundbuch zur Anmerkung anzumelden.

## 5.7 Kompetenzen Gemeinderat

### Voraussetzungen

1 Der Gemeinderat schliesst diesen Vertrag unter Vorbehalt der Zustimmung der zuständigen Instanzen sowie unter Vorbehalt allfälliger Änderungen des übergeordneten öffentlichen Rechts bis spätestens 31. Dezember. 2020 ab, soweit dieses zwingend anzuwenden und eine entsprechende Rückwirkung zulässig ist. Die Parteien können für den Fall, dass bezüglich einzelner hier geregelter Punkte die abschliessenden Beschlüsse der Gemeinde nicht gegeben sind, keine Rechte aus diesem Vertrag für sich ableiten, d.h. der Vertrag wird auch vollzogen, wenn z.B. einzelne Anlagen wegfallen (vgl. Salvatorische Klausel).

## 5.8 Salvatorische Klausel

### Vorbehalte

1 Dieser Vertrag basiert auf der Vorlage zur Teilrevision der Nutzungsplanung (Bau- und Zonenordnung, Zonenplan, Ergänzungsplan). Sollten diese aufgrund der Festsetzungsbeschlüsse, der Genehmigungsverfahren oder von Rechtsmittelverfahren für die Vertragsparteien substanzielle Änderungen wie z.B. Änderung der baulichen Dichte erfahren, so verpflichten sich die Parteien, den Vertrag durch einen neuen, dem heutigen in Sinn und Geist möglichst nahekommenen Vertrag zu ersetzen, sofern nicht vom Rücktrittsrecht Gebrauch gemacht wird.

## 6 UNTERZEICHNUNG

Langnau am Albis, 22. Dezember 2020

**Gemeinde**

Für den Gemeinderat:

Der Präsident:



Reto Grau

Der Schreiber:



Adrian Hauser

**Grundeigentümerin**

Für die Zürich Lebensversicherungs-Gesellschaft AG:

Vertreten durch Zürich Invest AG



Markus Bleuer

Digitally signed by  
MARKUS.BLEUER  
DN: dc=com, dc=zurich,  
ou=EMEA, ou=Switzerland,  
ou=Users, cn=MARKUS.BLEUER  
Date: 2020.12.22 16:22:13  
+01'00'



Patrick Harsch

Digitally signed by  
PATRICK.HARSCH  
DN: dc=com, dc=zurich,  
ou=EMEA, ou=Switzerland,  
ou=Users,  
cn=PATRICK.HARSCH  
Date: 2020.12.22 14:24:35  
+01'00'

7

# ANHANG 1

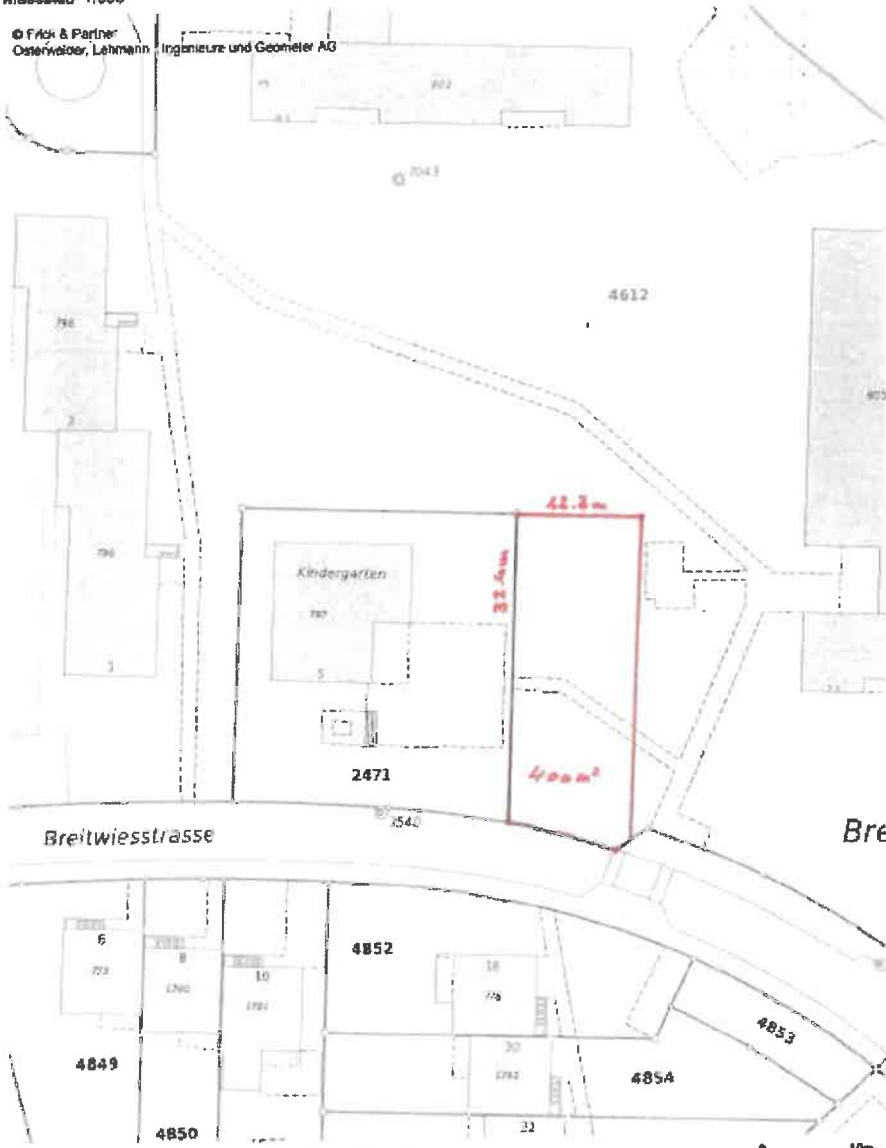
langnau am albis

webGIS

## Situationsplan webGIS

Massstab 1:500

© Fick & Partner  
Osterwalder, Lehmann  
Ingenieure und Geometer AG



18.12.2020 Langnau Gemeinde Standard (gd8135)

Dieser Plan hat informativen Charakter. Für eine Rechtsverbindlichkeit muss er von der zuständigen Nachhilfsstelle der amtlichen Vermessung im Sinne von § 3 Abs. 1 lit. a BVV bestätigt werden.

Digitally signed by  
PATRICKHARSCH  
DN: dc=com,  
dc=zurich,  
ou=EMEA,  
ou=Switzerland,  
ou=users,  
cn=PATRICKHARSCH  
Date: 2020.12.22  
16:30:44 +0100'

GEMEINDERAT LANGNAU/ALBIS  
Der Präsident:  Der Schriftführer: 

**Rubrik:** Raumplanung  
**Unterrubrik:** Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung  
**Publikationsdatum:** KABZH 18.03.2022  
**Voraussichtliches Ablaufdatum:** 18.03.2025  
**Meldungsnummer:** RP-ZH02-0000001314

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

## **Teilrevision der Bau- und Zonenordnung - Umzonung Gartensiedlung Langenberg, Bekanntmachung des Inkrafttretens, Bekanntmachung des Inkrafttretens**

**Betrifft:** 8135 Langnau am Albis

### **Angaben zur Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung:**

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung betreffend die Umzonung der Gartensiedlung Langenberg von einer Wohnzone W/3.0 in eine Quartiererhaltungszone Q/3.3 wurde von der Gemeindeversammlung Langnau am Albis am 10. Juni 2021 festgesetzt. Mit Verfügung Nr. 21-0941 vom 1. Dezember 2021 erteilte die Baudirektion Kanton Zürich die Genehmigung. Der Beschluss wurde am 14. Januar 2022 öffentlich bekannt gemacht.

Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 3. März 2022 sind gegen die Beschlüsse keine Rechtsmittel ergriffen worden. Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung tritt somit am Tag nach Erscheinen dieser Publikation in Kraft.

Gemeinderat Langnau am Albis

### **Kontaktstelle:**

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