



Kanton Zürich
Gemeinde Langnau am Albis

Teilrevision Nutzungsplanung

BERICHT ZU DEN EINWENDUNGEN

Umzonung Gartensiedlung Langenberg

Bereinigte Fassung

Von der Gemeindeversammlung zur Kenntnis genommen am

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

31091 – 28.1.2021

Inhalt	1 EINLEITUNG	5
	2 EINWENDUNGEN	6
	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 Gestaltungsplan-
pflcht

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 Ortsbildschutzes 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
Antrag 9 Planungsvorteile	<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 m³/m²). 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 m² 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 m² 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