

Gemeindeversammlung vom 10. Juni 2021

Umzonung der Gartensiedlung Langenberg von einer Wohnzone W/3.0 in eine Quartiererhaltungszone Q/3.3

Inhaltsverzeichnis

An die Stimmberechtigten	1
Aktenauflage	1
Das Wichtigste in Kürze	1
ANTRAG	2
Beleuchtender Bericht	2
1. Ausgangslage	2
2. Objekt des Ortsbildschutzes	2
3. Unterlagen	3
4. Kernelemente der Umzonung	3
5. Städtebaulicher Vertrag	4
6. Vorprüfung durch die Baudirektion Kanton Zürich	4
7. Einwendungen	4
8. Zuständigkeit	5
9. Schlussbemerkungen	5
10. Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission (RPK)	5

An die Stimmberechtigten

Gestützt auf Art. 13 Ziff. 2 der Gemeindeordnung vom 9. Februar 2020 unterbreiten wir Ihnen folgende Vorlage zur Abstimmung:

Umzonung der Gartensiedlung Langenberg von einer Wohnzone W/3.0 in eine Quartiererhaltungszone Q/3.3

Wir laden Sie ein, die Vorlage zu prüfen und Ihre Stimme über deren Annahme oder Verwerfung an der Gemeindeversammlung vom 10. Juni 2021 abzugeben.

Aktenauflage

Die Akten zu diesem Geschäft können bei der Abteilung Präsidiales der Gemeindeverwaltung, Neue Dorf-strasse 14, während den Schalteröffnungszeiten oder online unter www.langnauamalbis.ch eingesehen werden.

Das Wichtigste in Kürze

Ein Projekt der laufenden Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) ist die Umzonung der Gartensiedlung Langenberg (ehemals VITA Siedlung) von der heutigen Wohnzone W/3.0

in eine Quartiererhaltungszone Q/3.3. Die Umzonung bezweckt die strukturelle Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung der Wohnsiedlung. Dabei soll der Gebietscharakter gewahrt bleiben. So werden namentlich die Baubereiche, Gebäudehöhen und Gebäudeausrichtungen klar und verbindlich festgelegt. Damit wird auch eine Rechtssicherheit für Grundeigentümer, Planer sowie die Gemeinde geschaffen. Mit der Umzonung soll für die Wohnüberbauung auch der Eintrag im kommunalen Inventar als Objekt des Ortsbildschutzes aufgehoben werden. Neben den neu geschaffenen Vorschriften und Auflagen wurden in einem Städtebaulichen Vertrag finanzielle und materielle Vereinbarungen zwischen der Grundeigentümerin und der Gemeinde getroffen. Der Vertrag wird mit der Festsetzung der Quartiererhaltungszone Q/3.3 durch die Gemeindeversammlung verbindlich.

Der Entwurf der neuen Quartiererhaltungszone wurde am 24. April 2020 öffentlich publiziert und das Anhörungsverfahren durchgeführt. Auf die Einwendungen wird mit separatem Bericht eingetreten.

ANTRAG

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

1. Der Umzonung der Gartensiedlung Langenberg von einer Wohnzone W/3.0 in eine Quartiererhaltungszone Q/3.3, umfassend den entsprechenden Ausschnitt aus dem Zonenplan, den Ergänzungsplan, die neuen Bestimmungen für die Quartiererhaltungszone, den Erläuternden Bericht, den Bericht zu den Einwendungen sowie den Städtebaulichen Vertrag, wird zugestimmt.
2. Der Baudirektion Kanton Zürich wird beantragt, diese Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) zu genehmigen.
3. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen an der Umzonung in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, soweit sie sich zwingend als Folge von Rekursentscheiden oder des Genehmigungsverfahrens ergeben.

Beleuchtender Bericht

1. Ausgangslage

Die Gartensiedlung Langenberg, besser bekannt als VITA-Siedlung, wurde in der Zeit um 1960 erstellt und zeichnet sich durch eine klare Ausrichtung einfacher Bauten, drei speziell hohe Wohnhäuser aber auch durch grosszügig begrünte Freiflächen aus. Mit diesen Begründungen wurde die Siedlung 1989 vom Gemeinderat vorsorglich ins kommunale Inventar als Objekt des Ortsbildschutzes aufgenommen. Aufgrund ihres Alters drängen sich heute bei der Überbauung einerseits umfassendere Sanierungsmassnahmen auf, andererseits gilt es auch die Vorgaben der Richtpläne umzusetzen und eine bauliche Verdichtung vorzunehmen. Um eine gewisse Rechtssicherheit für die Weiterentwicklung dieses Siedlungsgebiets für Sanierungen, Umbauten und Neubauten zu schaffen, hat sich der Gemeinderat zusammen mit der heutigen Grundeigentümerin, der Zürich Invest AG, vor rund zwei Jahren entschieden, das Gebiet von einer Wohnzone W/3.0 in eine Quartiererhaltungszone Q/3.3 umzuzonen.

Da das Areal aufgrund der guten Erschliessung und der einfachen Eigentumsstruktur ein hohes Entwicklungspotential aufweist, soll eine bauliche Verdichtung verlässlich plan- und realisierbar sein, vorliegend jedoch ausschliesslich unter qualitätssichernden Voraussetzungen.

2. Objekt des Ortsbildschutzes

Nach der Festsetzung der Quartiererhaltungszone Q/3.3, soll in einem separaten Verfahren die Gartensiedlung Langenberg aus dem kommunalen Inventar von 1989 als Objekt des

Ortsbildschutzes entlassen werden. Das Quartier verfügt nicht über schützenswerte Einzelobjekte, weshalb ein Ortsbildschutz auszuschliessen ist. Mit der Quartiererhaltungszone kann die dortige Siedlungsqualität erhalten bleiben und weiter gefördert werden.

3. Unterlagen

Vor wenigen Jahren hatte die Eigentümerin der Gartensiedlung Langenberg eine städtebauliche Studie in Auftrag gegeben mit dem Ziel, eine Strategie für die zukünftigen baulichen Massnahmen der Siedlung zu definieren. In dieser Studie ist schliesslich eine Bebauungsvariante entstanden, welche primär als Grundlage für den Ergänzungsplan zur Quartiererhaltungszone diente. Die jetzt vorliegenden Unterlagen wurden im Auftrag der Gemeinde in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Suter von Känel Wild AG, dem Architekturbüro Züst Gübeli Gambetti (Masterplan), der Zürich Invest AG (Grundeigentümerin) und der Gemeinde Langnau am Albis erschaffen. Die Vorlage umfasst für die Teilrevision der Nutzungsplanung folgende Bestandteile:

- Zonenplan 1:5'000 vom 28.01.2021
- Bau- und Zonenordnung vom 28.01.2021
- Ergänzungsplan Quartiererhaltungszone vom 28.01.2021
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV vom 28.01.2021
- Bericht zu den Einwendungen vom 28.01.2021
- Städtebaulicher Vertrag vom 22.12.2020

4. Kernelemente der Umzonung

Bei einer Quartiererhaltungszone geht es um die Erhaltung und Förderung der Siedlungsqualität. Der Erlass einer Quartiererhaltungszone setzt nicht zwingend voraus, dass ein Siedlungsbereich hohe architektonische oder andere herausragende Ansprüche erfüllen muss. Die Siedlung in einer Quartiererhaltungszone hat grundsätzlich nur eine bauliche Gliederung aufzuweisen, die sie meist unter Mitberücksichtigung der Aussenraumgestaltung einheitlich erscheinen lässt.

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

Bei der vorliegenden Quartiererhaltungszone Q/3.3 werden neben den Grundmassen, den diversen Vorgaben im Ergänzungsplan auch Themen wie Gestaltung und Einordnung, Nachhaltigkeit und Energie, Parkierung, Entwässerung und Lokalklima behandelt. Verschiedene qualitative Anforderungen werden definiert, die im Vergleich mit den heute geltenden Vorschriften der Regelbauweise in der Wohnzone deutlich schärfer sind. Auch wird die Beibehaltung der wesentlich prägenden Merkmale des Ortsbildschutzes mit den Zonenvorschriften und dem Ergänzungsplan gesichert und weiterentwickelt. Nachstehend zu den Kernelementen:

- 4.1 Die heutige Wohnzone W/3.0 wird im Bereich der Gartensiedlung Langenberg mit einer Gesamtfläche von 57'629 m² in eine Quartiererhaltungszone Q/3.3 umgezont. Die zulässige Baumassenziffer beträgt heute schon 3.3 m³/m² und ist von der erlaubten baulichen Dichte einer Arealüberbauung in der Wohnzone W/3.0 abgeleitet (Baumasse 3.0 m²/m³ + 0.3 m²/m³ Arealbonus). Die Umzonung ermöglicht eine Siedlungsentwicklung nach innen unter Beachtung der überkommunalen Richtvorgaben.
- 4.2 Die drei achtgeschossigen Scheibenwohnhäuser bleiben bestehen.
- 4.3 Alle übrigen Gebäude können abgebrochen und innerhalb der im Ergänzungsplan bezeichneten Baufelder neu erstellt werden. Dabei sind die charakteristischen Versätze bei den Doppelhäusern beizubehalten.

- 4.4 Das prägende Prinzip der Höhenstaffelung wird mit 3-, 4-, 5-, und 8-geschossigen Bauten weiterentwickelt.
- 4.5 Die Homogenität der Gartensiedlung wird mit einheitlichen Gebäudeformen und der gegliederten Gebäudestellung beibehalten.
- 4.6 Die Struktur der Aussenräume wird respektiert und ihr Ausmass geschont, da die Nachverdichtung primär durch zusätzliche Geschosse und grössere Gebäudebreiten erfolgt und nicht durch zusätzliche Gebäude.

5. Städtebaulicher Vertrag

Der Städtebauliche Vertrag wurde am 22. Dezember 2020 von der Zürich Invest AG sowie vom Gemeinderat unterzeichnet. Er wird mit der Festsetzung der Quartiererhaltungszone Q/3.3 durch die Gemeindeversammlung verbindlich. Er regelt einerseits ergänzende Planungsvorgaben, die aus planungsrechtlichen Gründen mit der Zonenplanänderung nicht gemacht werden konnten, andererseits eine einmalige Geldleistung zugunsten der Gemeinde von Fr. 800'000 für den Bau eines Kindergartens sowie ab Baubeginn die gebrauchswise Überlassung einer Freiraumfläche von 400 m² für den Kindergarten für die Dauer von 40 Jahren. Damit kann unter Vermeidung eines Rechtsstreites über eine allfällige Mehrwertabgabe eine klar definierte, sinnvolle Leistung der Grundeigentümerschaft zugunsten der Gemeinde gesichert werden.

6. Vorprüfung durch die Baudirektion Kanton Zürich

Mit dem Bericht über die Vorprüfung vom 26. November 2019 unterbreitete die Baudirektion Kanton Zürich dem Gemeinderat diverse Anregungen und Forderungen, namentlich bezüglich der Empfindlichkeitsstufe, planerischer Darstellungen, der Parkierung und Durchgrünung sowie auch redaktionelle Anpassungen. Sämtlichen Hinweisen wurde nachgegangen und sie wurden in den revidierten Unterlagen entsprechend berücksichtigt. Zusammenfassend bestätigte die Baudirektion Kanton Zürich, dass die vorliegende Teilrevision der Bau- und Zonenordnung den übergeordneten Planungen entspricht.

7. Einwendungen

Die öffentliche Auflage nach § 7 Abs. 2 PBG fand vom 24. April 2020 bis 24. Juni 2020 statt. Innert der gesetzten Frist gingen beim Gemeinderat zwei Einwendungen mit insgesamt zwölf Anträgen ein.

Im Anhörungsverfahren nach § 7 Abs. 1 PBG nahm die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg zur Vorlage zustimmend Stellung. Die an Langnau am Albis angrenzenden Gemeinden nahmen die Planungsgrundlagen begrüssend und ohne Bemerkungen zur Kenntnis. Auf sämtliche Anträge wird im separaten Bericht zu den Einwendungen eingetreten.

8. Zuständigkeit

Gemäss Art. 13 Ziff. 2 der Gemeindeordnung vom 9. Februar 2020 fällt die Festsetzung bzw. die Zustimmung und die Änderung an der Bau- und Zonenordnung in die Kompetenz der Gemeindeversammlung.

9. Schlussbemerkungen

Mit den konkreten Bestimmungen in der Bauordnung und den Festlegungen im Ergänzungsplan, ermöglicht die vorgeschlagene Quartiererhaltungszone Q/3.3 eine sinnvolle, kontrollierbare bauliche Weiterentwicklung der bestehenden Wohnsiedlung. Wichtige Elemente wie die Siedlungsqualität in ihrer Nutzungsstruktur sowie auch die bauliche Gliederung unter Berücksichtigung der Aussenraumgestaltung mit grösseren Freiflächen und grosszügiger Durchgrünung werden gesichert und bleiben erhalten. Die Quartiererhaltungszone bietet allen Beteiligten eine grösstmögliche Rechtssicherheit. Die Verdichtung übersteigt nicht das bereits heute zulässige Volumen. Aufgrund ihres Alters und Bauzustandes drängen sich heute zwingend Massnahmen auf, welche dank der Quartiererhaltungszone mit klaren Vorgaben umgesetzt werden können. Verkehrliche Aspekte und Umweltsanierungen sind zwingend zu berücksichtigen. Zudem sichert der ausgehandelte Städtebauliche Vertrag der Gemeinde für den dortigen Kindergarten eine finanzielle Entlastung und auch bezüglich der Freifläche eine grosszügigere Grundstücksnutzung. Die Quartiererhaltungszone legt einen verlässlichen Grundstein für die kommende Bauplanung und stellt auch eine Qualitätssicherung dar.

Die Zustimmung zur Umzonung ist keine Zustimmung zu möglichen Um- und Neubauprojekten. Diese unterstehen dem ordentlichen Baubewilligungs- und Rechtsmittelverfahren. Die Projekte haben sich aber an den Vorgaben der neuen Quartiererhaltungszone sowie an der gültigen Gesetzgebung zu orientieren.

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, mit der Zustimmung zum vorstehenden Antrag, die Umzonung der Siedlung Langenberg von einer Wohnzone W/3.0 in eine Quartiererhaltungszone Q/3.3 festzusetzen.

10. Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission (RPK)

Die RPK hat die Vorlage geprüft und für in Ordnung befunden. Die finanzrechtliche Zulässigkeit und die finanzielle Angemessenheit sind eingehalten.

Die RPK beantragt der Gemeindeversammlung, der Vorlage im Sinne des Gemeinderates zuzustimmen.

Gemeinderat Langnau am Albis

Reto Grau
Präsident

Adrian Hauser
Gemeindeschreiber

9. Februar 2021