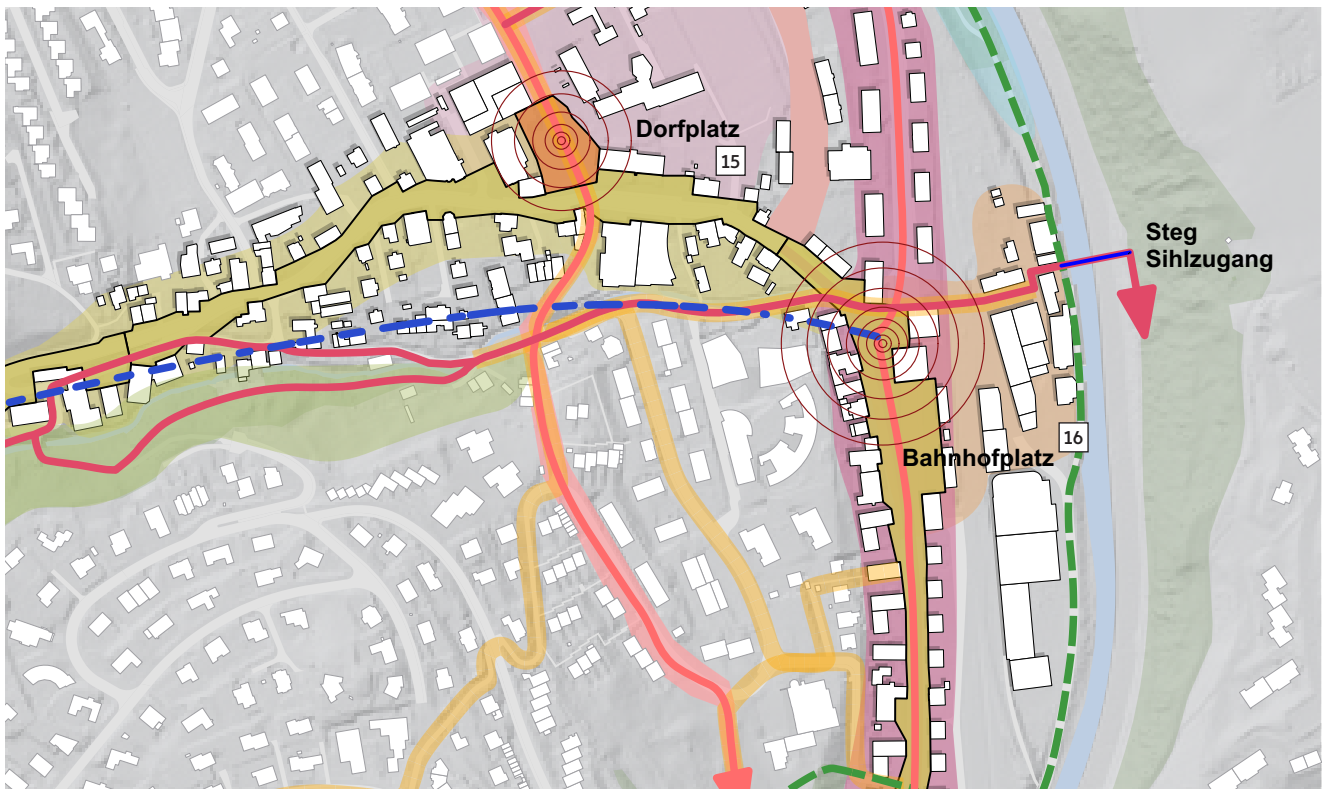




Abb. 32
Der Dorfplatz.

Abb. 33
Der Dorfplatz und das
Spinnerei-Areal an
der Sihl.



17 Schwerzi und der Tierpark

Mit der Schule Wolfgraben und dem Gemeindesaal konzentrieren sich in der Schwerzi bedeutende öffentliche Nutzungen. Die offene Landschaft und die geneigte Topografie eröffnen wichtige Sichtbezüge auf die gegenüberliegende Kirche und das gebaute Langnau rückt hier, vom Albis oder von Adliswil her kommend, erstmals in den Fokus. Innerhalb oder direkt angrenzend an die öffentlichen Bereiche sowie nördlich der Schwerzistrasse (Reservezone) besteht noch ein gewisses Potenzial für eine bauliche Weiterentwicklung. Hier wäre zu diskutieren, wie eine solche erfolgen könnte und welche ortsbaulichen Kriterien diese steuern sollten.

Die Weiterentwicklung der Schwerzi steht in engem Zusammenhang mit dem hier geplanten neuen Auftritt des Tierparks Langenberg, welcher den Dorfeingang und damit den Auftritt Langnau an dieser Stelle sehr prägt. Es ist geplant, beim Dorfeingang West einen neuen Ankunfts- und Infrastrukturort (Toiletten, Parkierung, Infotafeln etc.) zu etablieren, der auch eine Bushaltestelle mit direkter Anbindung nach Adliswil umfassen soll. Weiter ist eine Klärung der Erschliessung und Parkierung angezeigt (dezentral verstreute Parkieranlagen), was wiederum Chancen für eine räumliche Klärung eröffnet.

In einem nächsten Schritt ist somit zu diskutieren, wie all diese Anforderungen aufeinander abgestimmt und mit dem Ziel einer überzeugenden räumlichen Antwort hinsichtlich der Themen Bebauung, Freiraum und Erschliessung miteinander verknüpft werden können. Mittels einer koordinierten Planung dürften so auch schlüssige Antworten auf die weiterhin offene Frage des Umgangs mit der Reservezone – diese liegt innerhalb des Dreiecks, gebildet aus Albis-, Schwerzi- und Wildparkstrasse (siehe Abb. 34) – gefunden werden.

18 Schwerzi und das Wohnen im Alter

Eingebettet zwischen dem Wohn- und Pflegezentrum Sonnegg, dem Projekt Wohnen im Alter Wolfgrabenstrasse und der künftigen Überbauung Wohnen im Alter Langmoos, ist der Gesamttraum Schwerzi und Nord Langmoos von grosser Bedeutung für Langnau. Der Freiraum um diesen Nutzungscluster eröffnet Möglichkeiten, einen Begegnungsort zu fördern. Um dies zu unterstützen, ist die Verbindung der Überbauungen Wohnen im Alter südlich – zum Beispiel mit einer Brücke über den Dorfbach – mit der Schwerzi und deren öffentlich relevanten Nutzungen nördlich zu prüfen.



Abb. 34
Die Schwerzi als
öffentlicher Ort und
Eingangsportal von
Langnau.



Abb. 35
Das Wohn- und
Pflegezentrum Sonnegg,
oben und unten. (Bild:
sonnegg-langnau.ch)

7 Umsetzung

7.1 Stellenwert des REK

Die Gemeinden im Kanton Zürich sind angehalten, ihre räumliche Zukunft auf eine Siedlungsentwicklung nach innen auszurichten. Zudem gilt es, alle raumrelevanten Handlungen aufeinander abzustimmen und die in verschiedenen Quartieren anstehende Siedlungserneuerung nach qualitativen Kriterien durchzuführen. Das vorliegende räumliche Entwicklungskonzept (REK) bildet dazu die Grundlage.

Im Sinne eines strategischen Instruments formuliert der Gemeinderat im REK neben einem Zielbild für Langnau zu verschiedenen Themen auch Leitsätze und Handlungsanweisungen, die als Guideline für die Umsetzung dienen. Diese erfolgt einerseits in den nun zu erarbeitenden formellen Planungsinstrumenten, andererseits können die im REK gewonnenen Erkenntnisse bereits in laufende Planungen eingebunden werden.

7.2 Planerische Umsetzung

Die im REK formulierten Inhalte gilt es nun, in den formellen Planungsinstrumenten der Richt- und Nutzungsplanung umzusetzen (siehe Abb. 35).

Kommunale Richtplanung

Der Richtplan ist wie das REK behördenverbindlich. Er wird von der Gemeindeversammlung festgesetzt und bedarf der Genehmigung der Baudirektion des Kantons Zürich. Zusammen mit den Richtplänen des Kantons und der Region stehen diese drei, sich sinnvoll ergänzenden Planungsinstrumente gemeinsam für die Steuerung der Raumentwicklung.

Kommunale Nutzungsplanung

Die kommunale Nutzungsplanung wird von der Gemeindeversammlung festgesetzt und von der Baudirektion genehmigt. Die Bau- und Zonenordnung (BZO) regelt die Überbaubarkeit und die Nutzweise der Grundstücke und setzt sich aus den Vorschriften (Bau- und Nutzungsvorschriften) sowie einer dazugehörigen Karte (Zonenplan) zusammen. Die kommunale Nutzungsplanung ist ein grundeigentümerverbindliches Instrument.

Abb. 36
Das REK als konzeptionelle Basis der Richt- und Nutzungsplanung.



Mitwirkung Richt- und Nutzungsplanung

Gemäss § 7 des Zürcher Planungs- und Baugesetzes (PBG) sind sowohl die Inhalte der Richt- als auch jene der Nutzungsplanung öffentlich aufzulegen. Jedermann erhält somit die Gelegenheit, sich zu den Planinhalten zu äussern und allfällige Einwendungen gegen die Festlegungen zu machen.

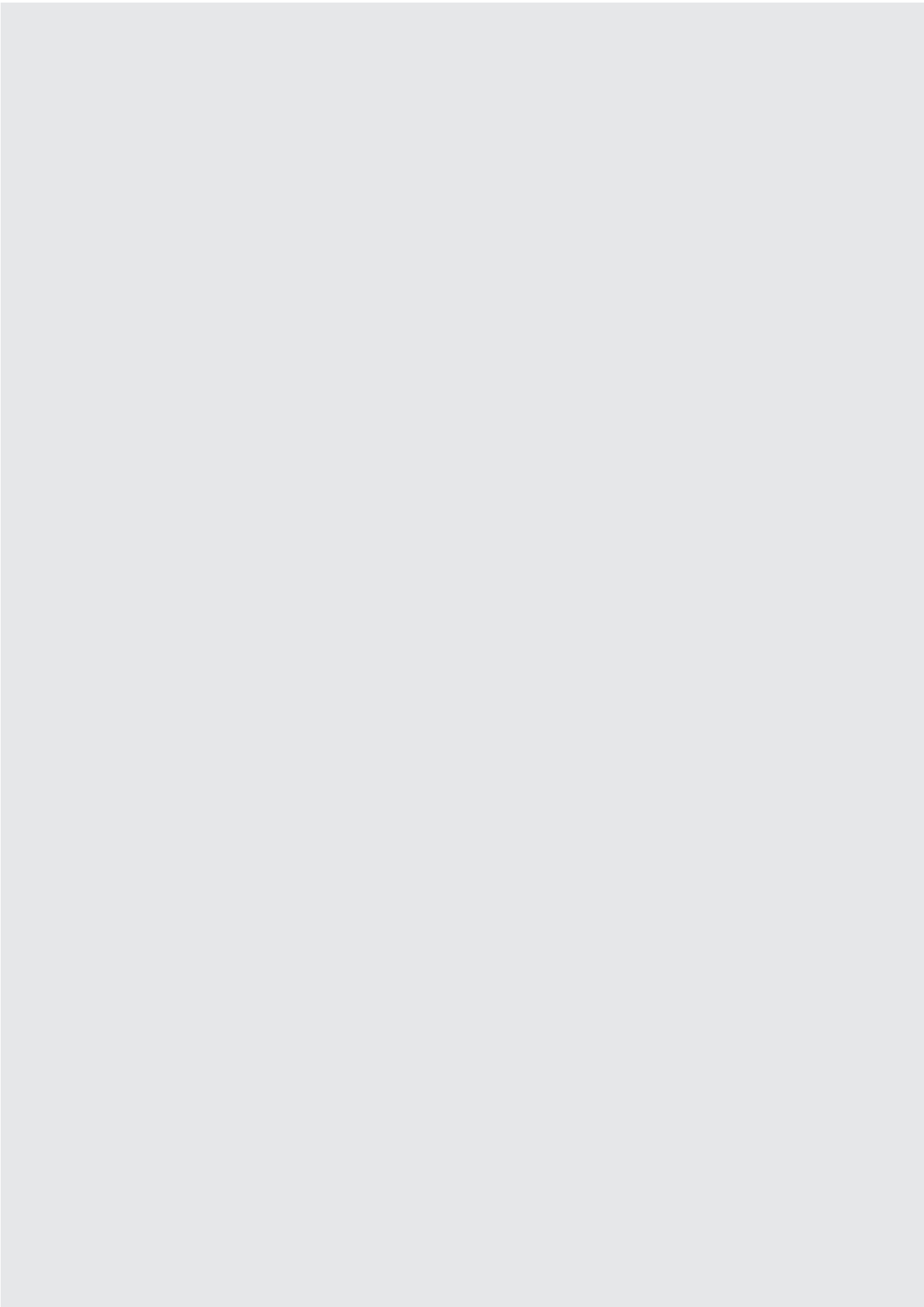
Die Gemeinde Langnau wird darüber hinaus in beiden Planungsphasen wiederum Informations- oder Partizipationsveranstaltungen durchführen sowie in geeigneter Form über den Fortschritt und die Inhalte der Planungen informieren.

Neben diesen öffentlichen Veranstaltungen werden der Ortsplanungsausschuss die Planungen näher begleiten sowie in geeigneten Gefässen Vertreterinnen und Vertreter aller lokalen Parteien, Gewerbetreibende, kirchliche Institutionen, lokale Vereine und kulturelle Organisationen in die Erarbeitung eingebunden.

7.3 Qualitätssicherung

Sowohl die im Aktionsplan vorgeschlagenen Massnahmen und Schlüsselprojekte als auch die bei der anstehenden Umsetzung zu fällenden Entscheide stehen unter dem Fokus eines qualifizierten Umgangs mit dem Bestehenden sowie dem Ziel einer hohen Qualität bei neu Gebautem. Dies gilt auf allen Ebenen. Sowohl inhaltlich wie auch beim bevorstehenden Planungsprozess soll immer reflektiert werden, was für gebaute Resultate letztlich aufgrund der gefällten Entscheide resultieren können.

Im vorliegenden REK wurde diesem Aspekt dadurch Rechnung getragen, dass ein interdisziplinäres Team die Inhalte erarbeitete und ein intensiver Austausch mit den Vertretern der Gemeinde Langnau erfolgte. In verschiedenen Diskussionen konnte auch immer wieder die Qualitätsdiskussion geführt werden, was sich letztlich im Produkt und den formulierten Empfehlungen niederschlug. Es wird wichtig sein, diesen Dialog auch bei den Folgeprodukten Richt- und Nutzungsplanung weiterzuführen.



Anhang

Rahmenbedingungen

Planungsgrundlagen

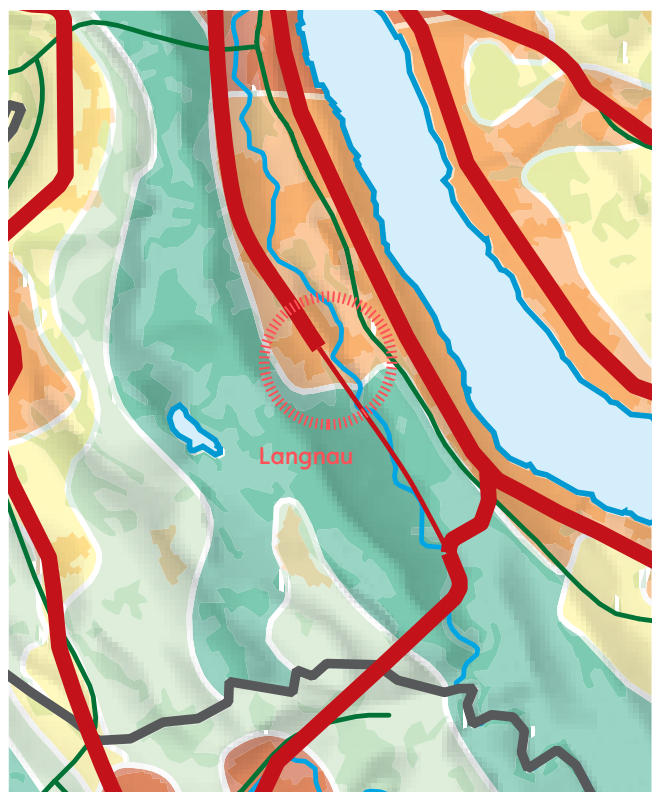
- Kantonales Raumordnungskonzept
- Regionales Raumordnungskonzept, Region Zimmerberg
- Kantonale Richtplanung
- Regionale Richtplanung
- Kommunale Richtplanung (sogenannte Gesamtplan aus den 1980er-Jahren)
- Zonenplan
- Kommunales Inventar
- Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz
- Bundesinventar

Klimakarten des Kantons Zürich

- Kaltluftvolumenstrom
- Windrichtung und -geschwindigkeit
- Lufttemperatur Tag und Nacht
- Physiologisch Äquivalente Temperatur (PET)
- Hitzetage
- Wärmeinseleffekt
- Tropennächte
- Planhinweiskarten Tag und Nacht

Kantonales Raumordnungskonzept (unten)
 Regionales Raumordnungskonzept, Region Zimmerberg (rechts)

Abb. 37
 Kantonales
 Raumordnungskonzept,
 Handlungsräume,
 Planausschnitt (ROK ZH,
 2009).



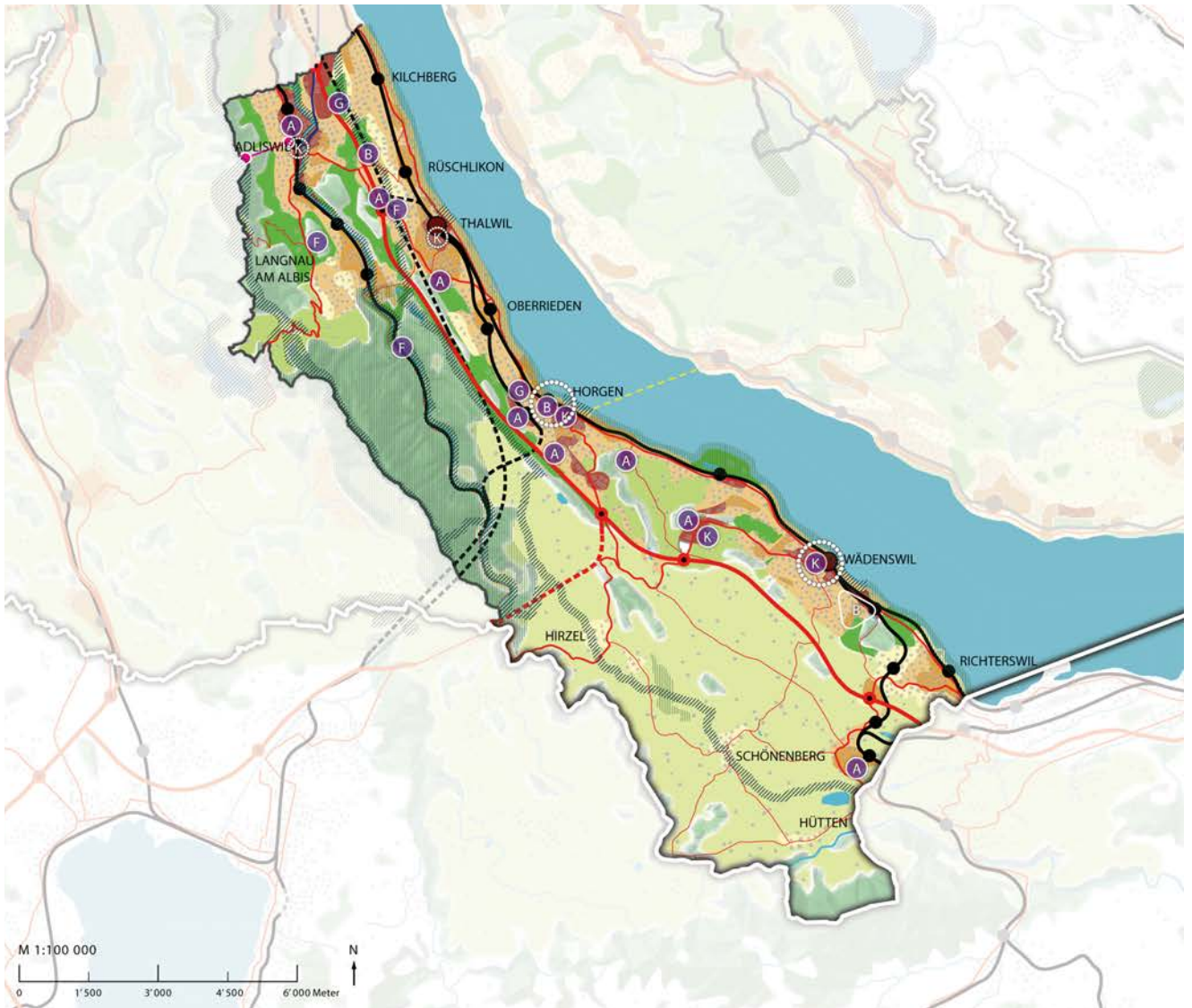
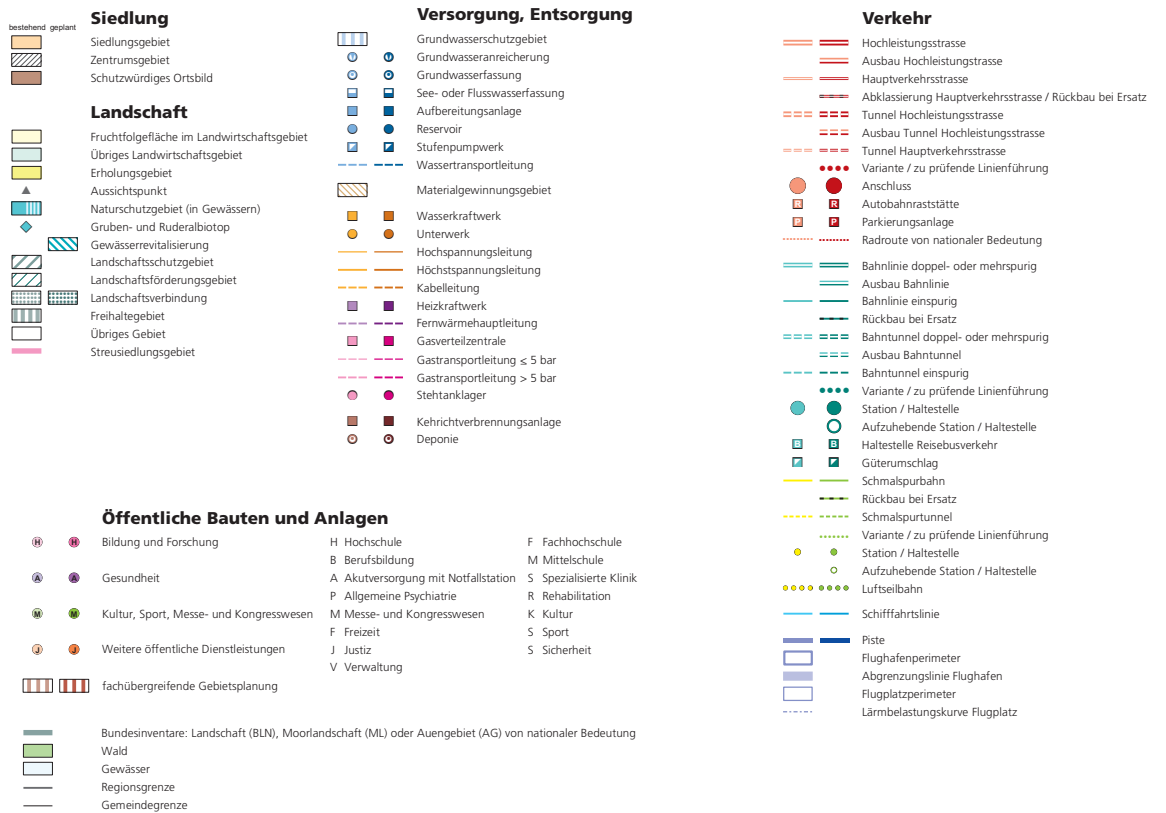
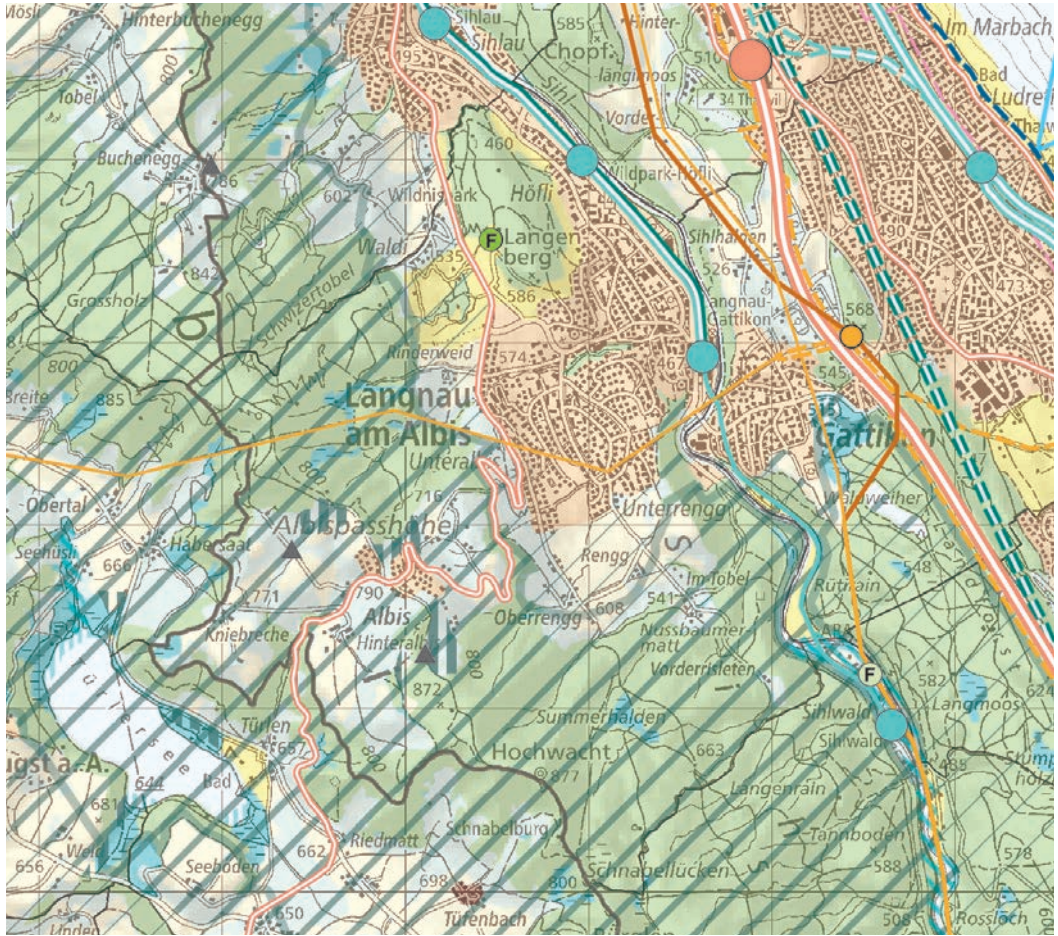


Abb. 38
Regionales
Raumordnungskonzept,
Region Zimmerberg
(Regio-ROK ZPZ 2015)

Kantonale Richtplanung

Abb. 39
Kantonaler Richtplan,
Planausschnitt Langnau.



Regionale Richtplanung, Siedlung und Landschaft

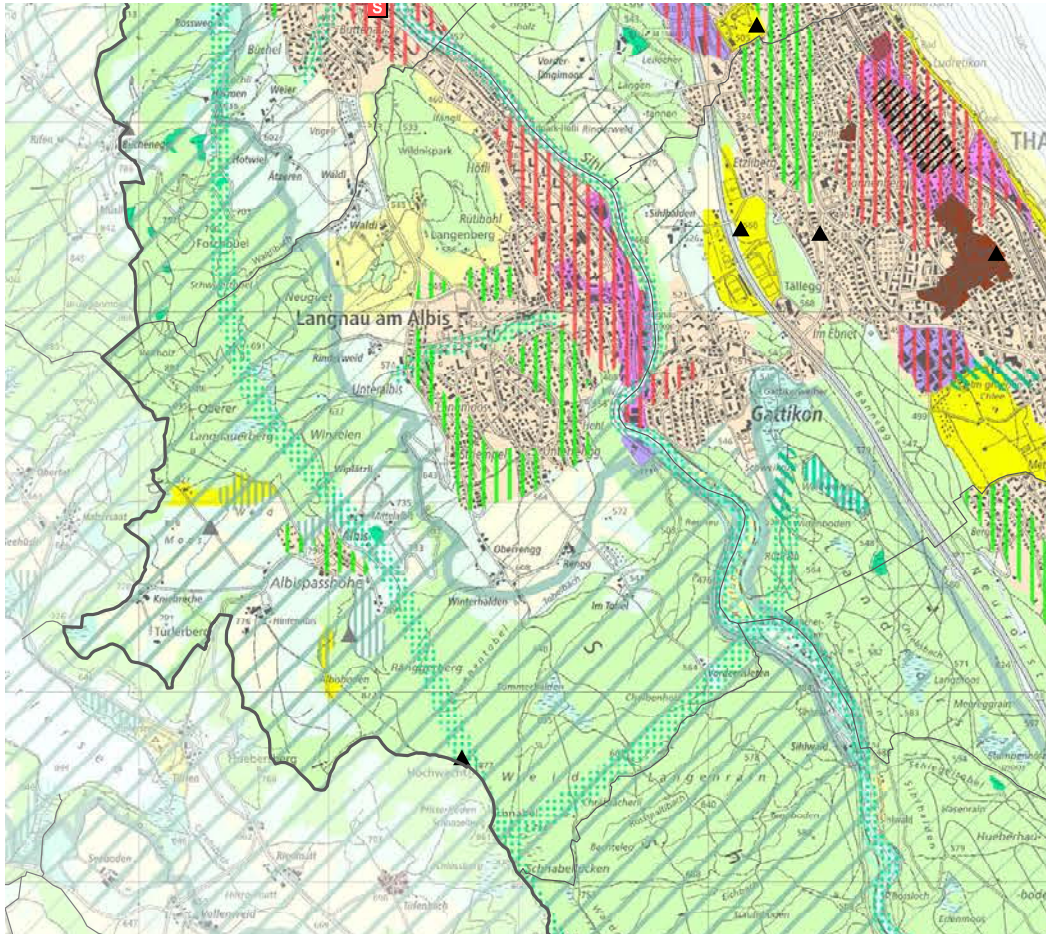
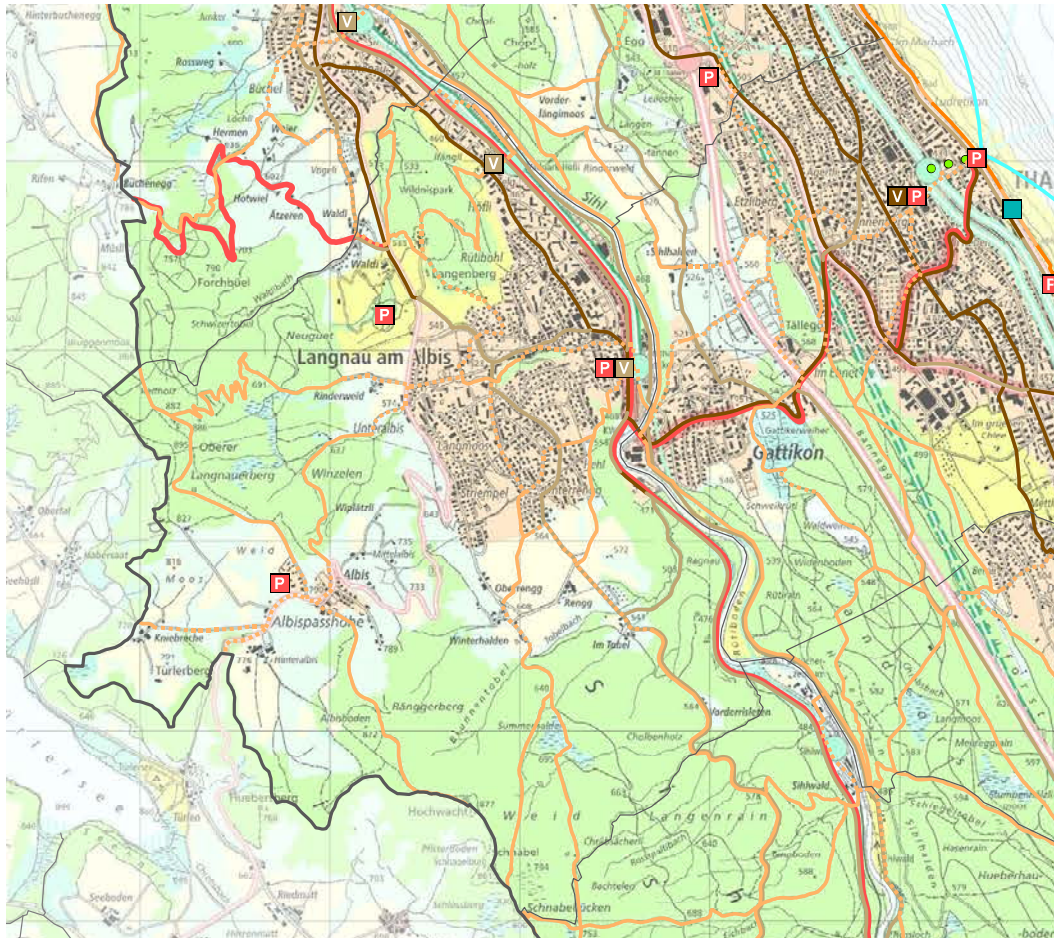


Abb. 40
Regionaler Richtplan,
Siedlung und Landschaft,
Planausschnitt Langnau.

<p>Kantonal bestehend geplant</p> <p>Regional bestehend geplant</p>	<p>Siedlung</p> <ul style="list-style-type: none"> Siedlungsgebiet Zentrumsgebiet Schutzwürdiges Ortsbild Gebiet mit Erhaltung der Siedlungsstruktur Arbeitsplatzgebiet Mischgebiet Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen Eignungsgebiet für Hochhäuser Hohe bauliche Dichte Niedrige bauliche Dichte Stand-/Durchgangplatz für Fahrende 	<p>Landschaft</p> <ul style="list-style-type: none"> Fruchtfolgefläche im Landwirtschaftsgebiet Übriges Landwirtschaftsgebiet Erholungsgebiet Ausflugsziel Aussichtspunkt Naturschutzgebiet (in Gewässern) Gewässerrevitalisierung Vernetzungskorridor Landschaftsschutzgebiet Landschaftsförderungsgebiet Landschaftsverbindung Freihaltegebiet Übriges Gebiet 	<p>Informationsinhalt</p> <ul style="list-style-type: none"> Siedlungsgebiet Schutzwürdiges Ortsbild Fruchtfolgefläche im Landwirtschaftsgebiet Übriges Landwirtschaftsgebiet Erholungsgebiet Naturschutzgebiet (in Gewässern) Landschaftsverbindung Übriges Gebiet Wald Gewässer Regionsgrenze Gemeindegrenze
---	--	---	---

Regionale Richtplanung, Verkehr

Abb. 41
Regionaler Richtplan,
Verkehr, Planausschnitt
Langnau.



Kantonal		Regional		Verkehr	Kantonal		Regional	
bestehend	geplant	bestehend	geplant		bestehend	geplant	bestehend	geplant
				Hochleistungsstrasse				
				Hauptverkehrsstrasse				
				Abklassierung Hauptverkehrsstrasse / Rückbau bei Ersatz				
				Verbindungsstrasse				
				Abklassierung Verbindungsstrasse / Rückbau bei Ersatz				
				Umgestaltung Strassenraum				
				Tunnel Hochleistungsstrasse				
				Tunnel Hauptverkehrsstrasse				
				Anschluss				
				Autobahnrasstätte				
				Parkierungsanlage				
				Radroute von nationaler Bedeutung				
				Radweg				
				Veloparkierungsanlage				
				Fuss- / Wanderweg				
				Fuss- / Wanderweg mit Hartbelag				
				bei Ersatz aufzuhebender Fuss- / Wanderweg				
				Informationsinhalt				
				Siedlungsgebiet				
				Schutzwürdiges Ortsbild				
				Fruchtfolgefläche im Landwirtschaftsgebiet				
				Übriges Landwirtschaftsgebiet				
				Erholungsgebiet				
				Naturschutzgebiet (in Gewässern)				
				Landschaftsverbinding				
				Übriges Gebiet				
				Wald				
				Gewässer				
				Regionsgrenze				
				Gemeindegrenze				
				Bahnlinie doppel- oder mehrspurig				
				Ausbau Bahnlinie				
				Bahnlinie einspurig				
				Bahntunnel doppel- oder mehrspurig				
				Bahntunnel einspurig				
				Station / Haltestelle (Bahn)				
				Aufzuhebende Station / Haltestelle (Bahn)				
				Güterumschlag				
				Schmalspurbahn / Tramlinie				
				Schmalspurtunnel / Tramtunnel				
				Variante / zu prüfende Linienführung (Schmalspurbahn)				
				Station / Haltestelle (Schmalspurbahn)				
				Bustrasse				
				Luftseilbahn				
				Standseilbahn				
				Schiffahrtslinie				
				Hafen / Bootsliegeplatz				
				Piste				
				Flugplatzperimeter				
				Lärmbelastungskurve Flugplatz				

Regionale Richtplanung, Ver- und Entsorgung

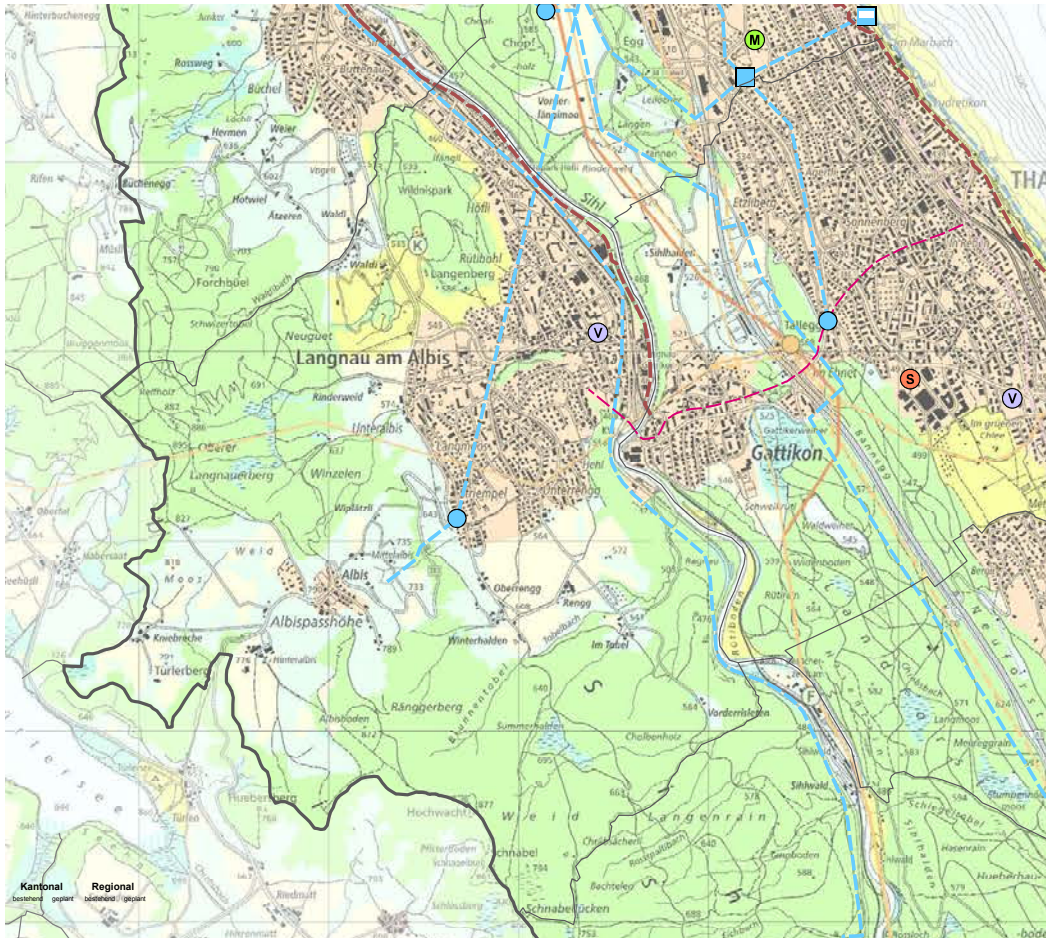


Abb. 42
Regionaler Richtplan,
Ver- und Entsorgung,
öffentliche Bauten und
Anlagen, Planausschnitt
Langnau.



Kommunale Richtplanung, Siedlung und Landschaft

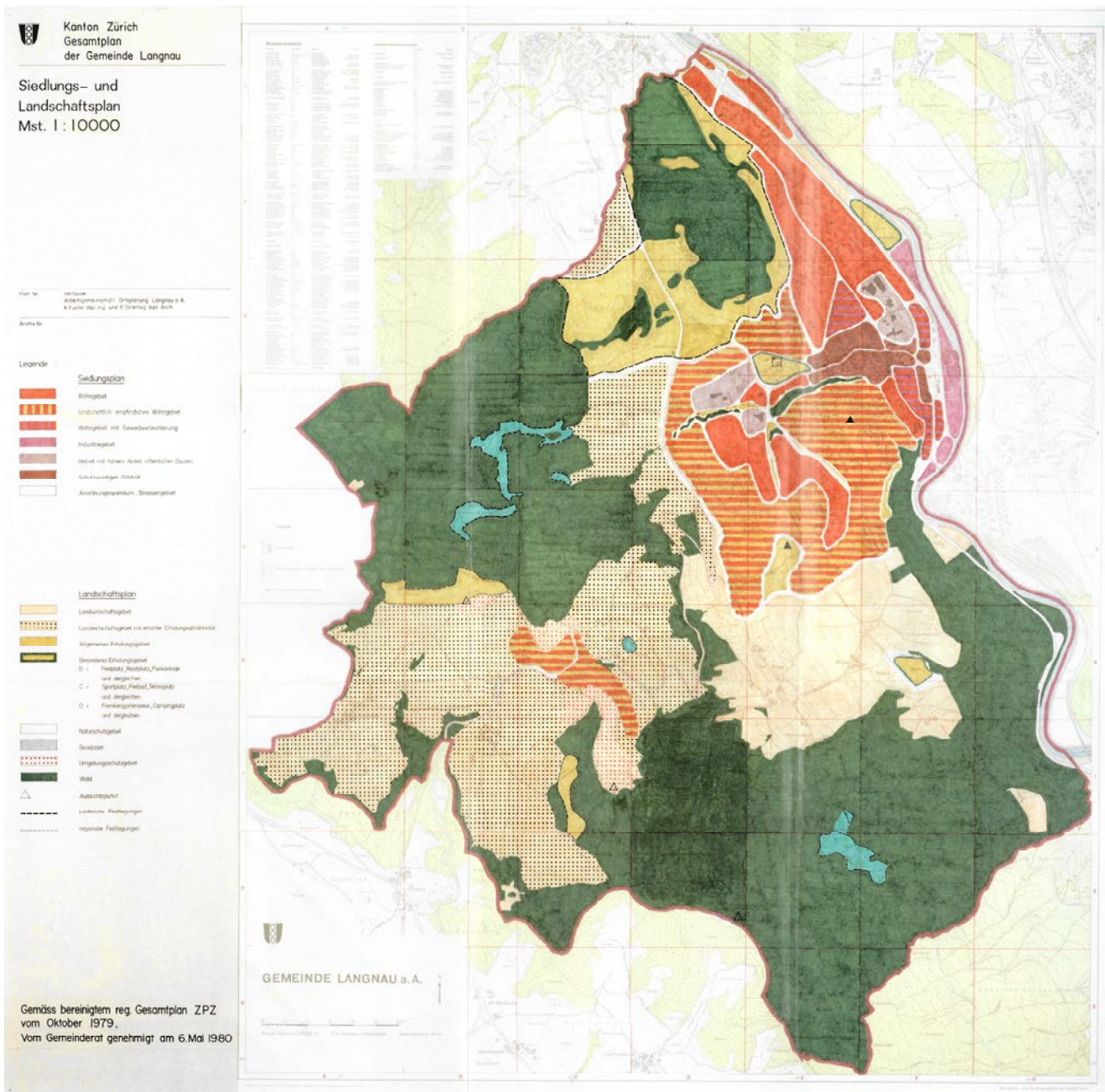


Abb. 43
Kommunaler Richtplan,
Siedlungs- und
Landschaftsplan, 1980.

Kommunale Richtplanung, öffentliche Bauten und Anlagen

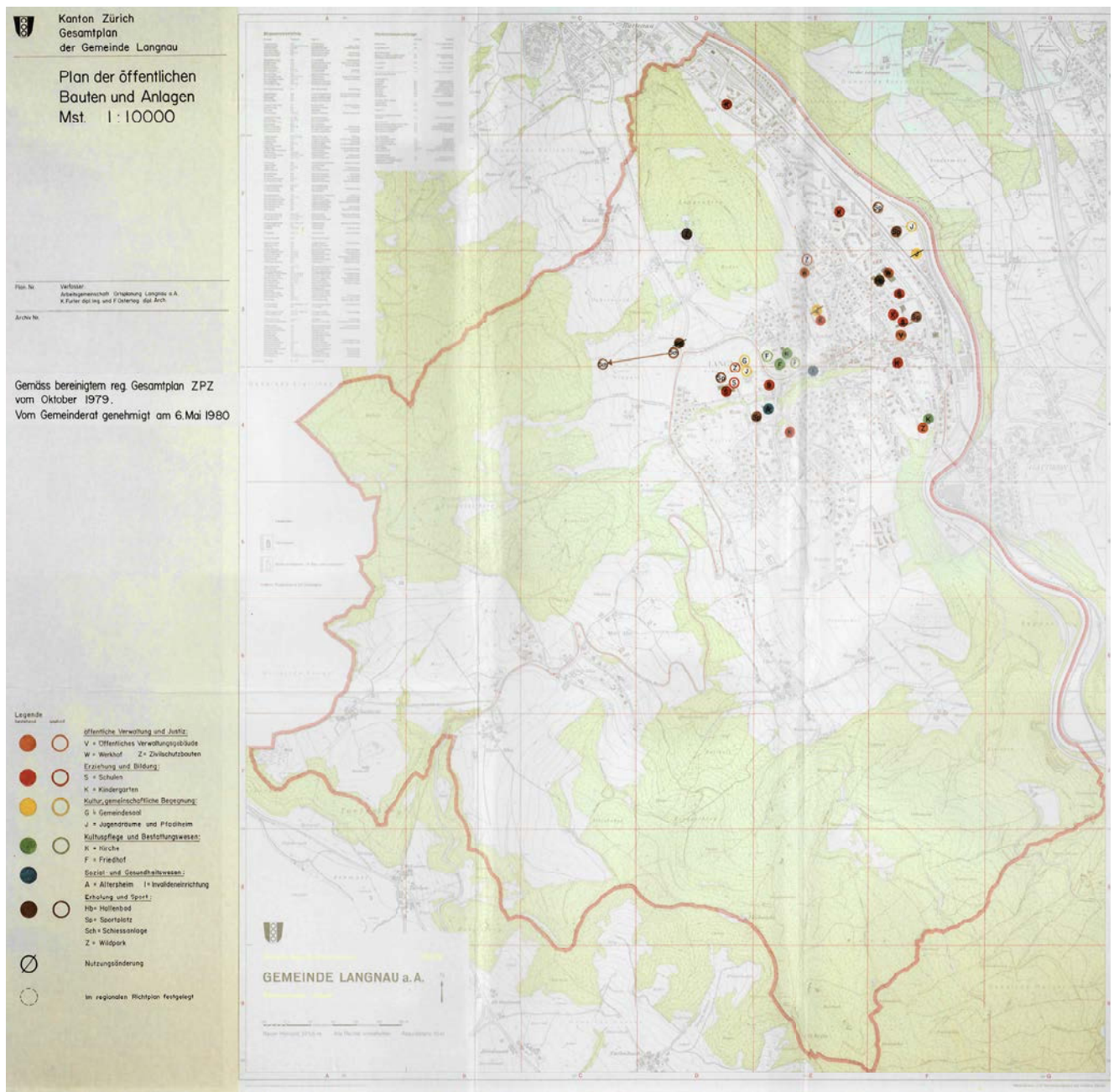


Abb. 44
Kommunaler Richtplan,
Plan der öffentlichen
Bauten und Anlagen,
1980.

Kommunale Richtplanung, Versorgung

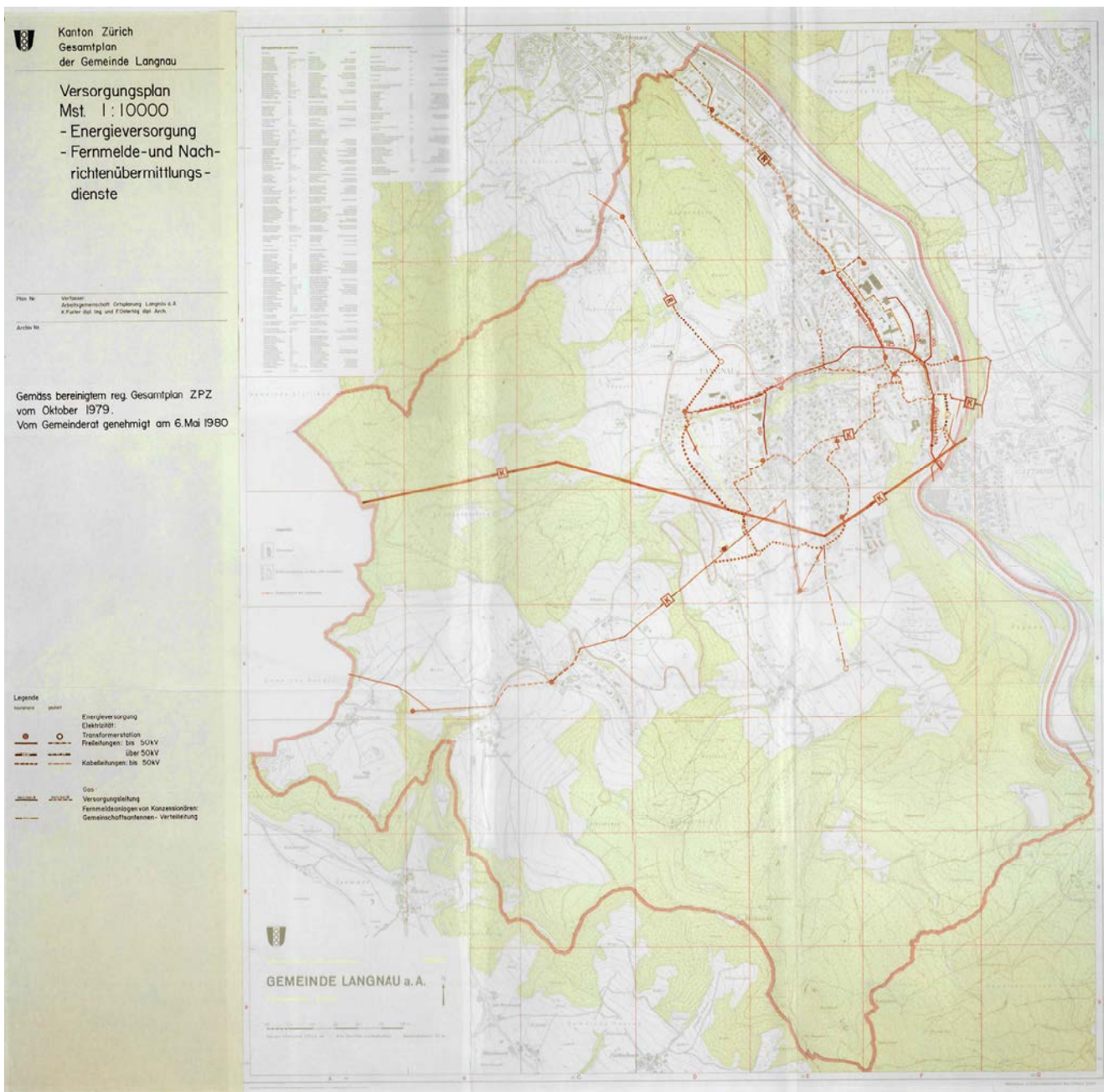


Abb. 45
Kommunaler Richtplan,
Versorgungsplan
(Energie) 1980.

Kommunale Richtplanung, Versorgung

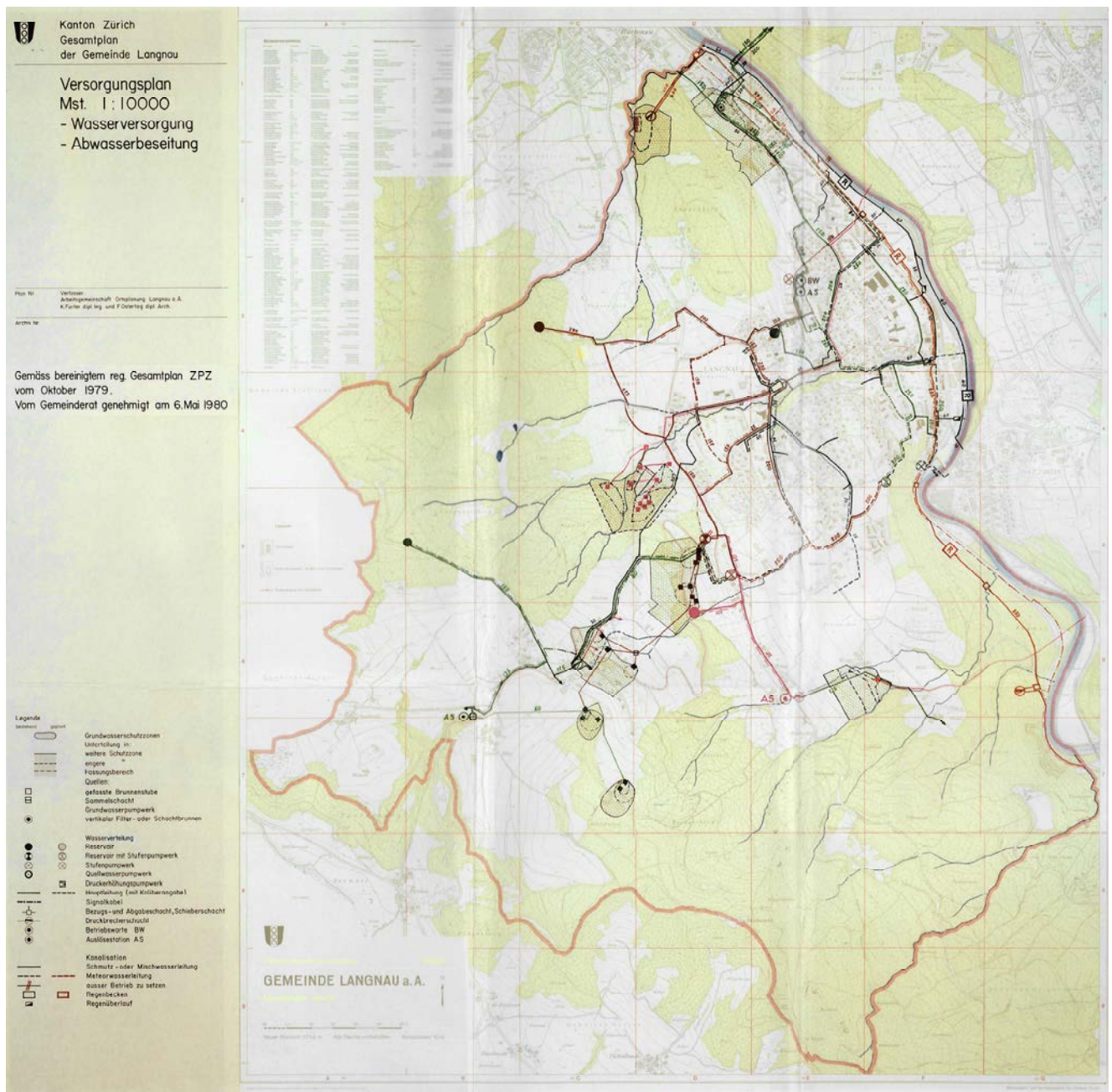


Abb. 46
Kommunaler Richtplan,
Versorgungsplan
(Wasser) 1980.

Kommunale Richtplanung, Verkehr

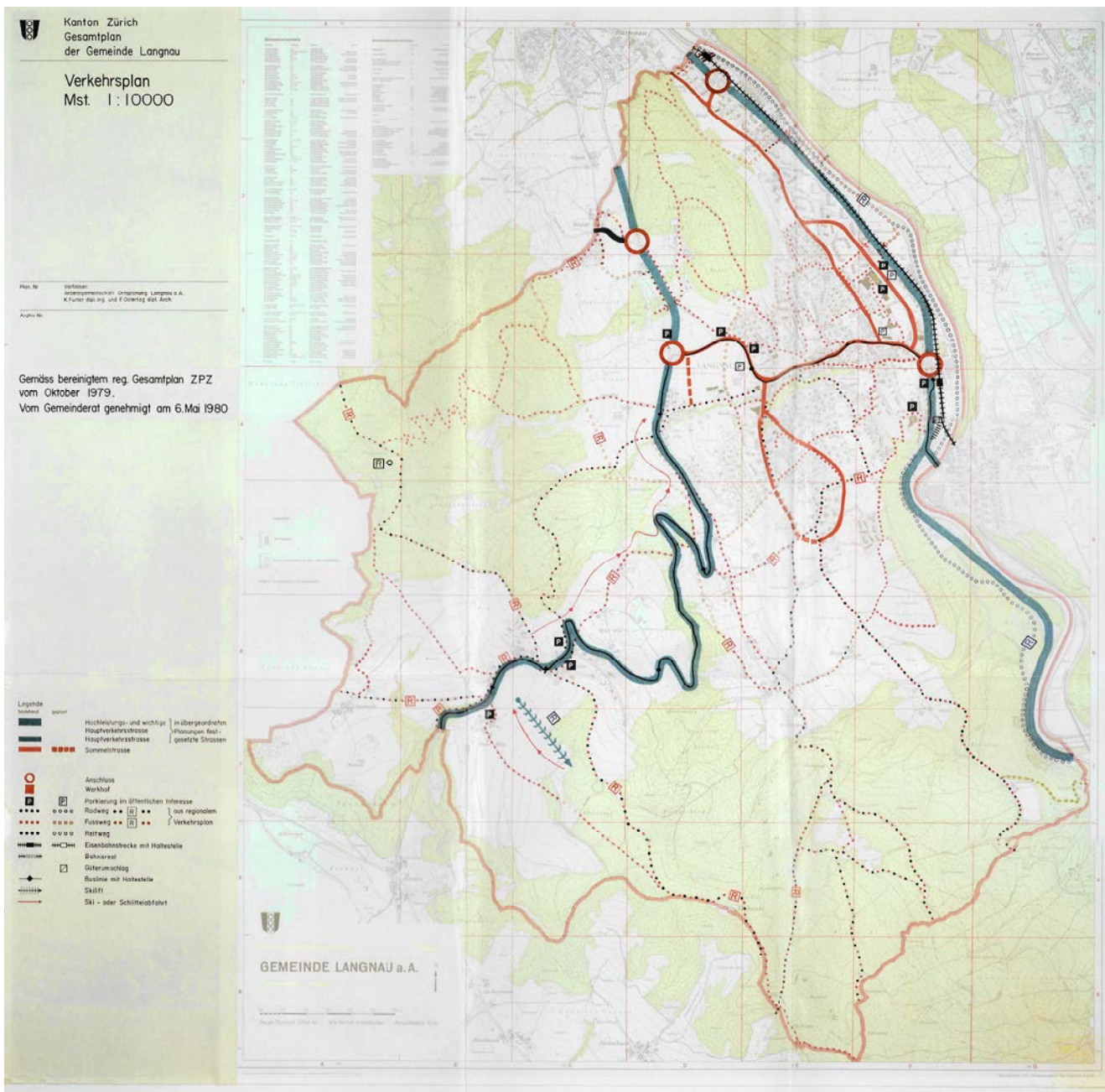


Abb. 47
Kommunaler Richtplan,
Verkehrsplan 1980.

Kommunale Richtplanung, Verkehr (Teilrevision 1982)

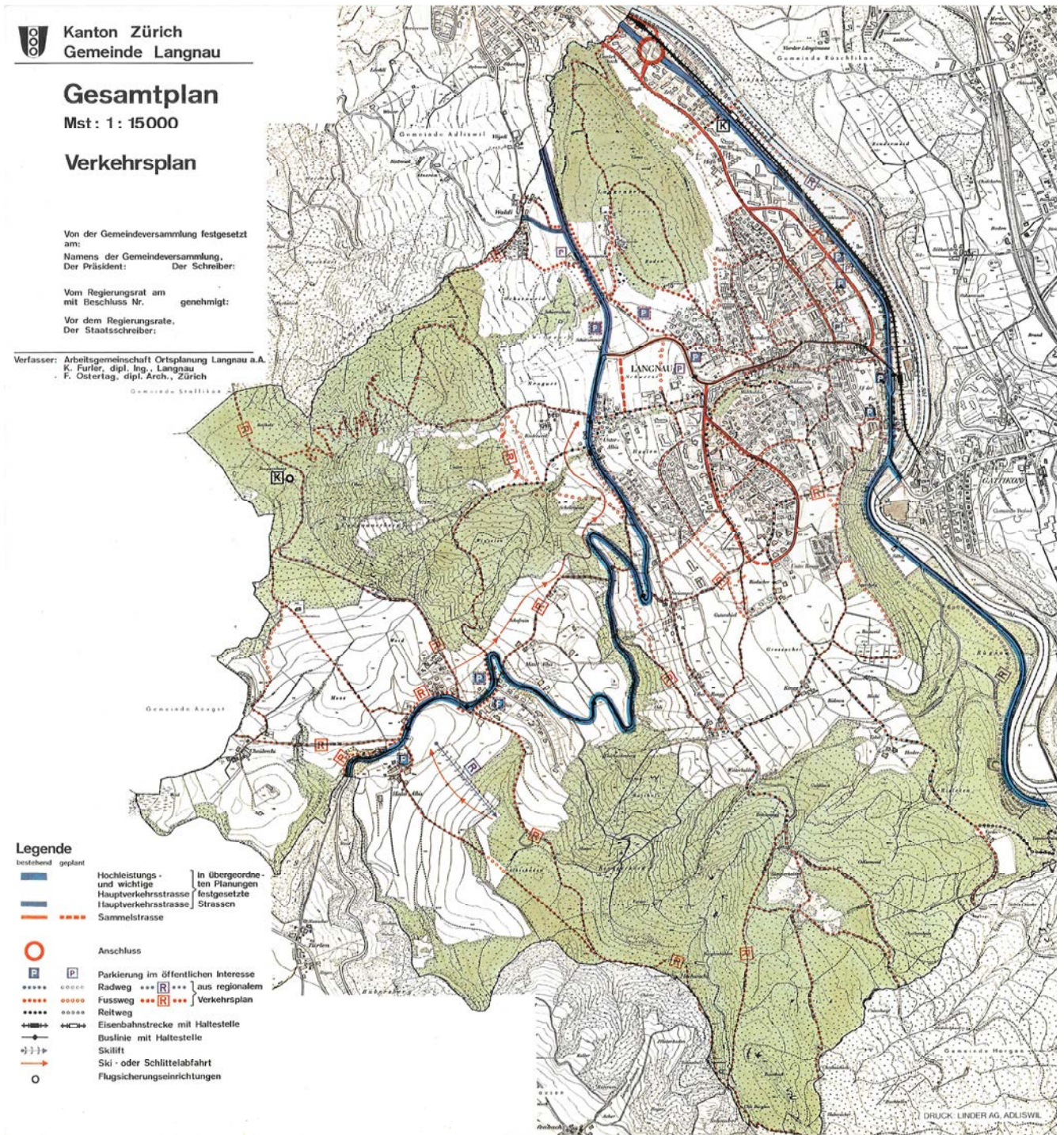


Abb. 48
Kommunaler Richtplan,
Verkehrsplan 1982

Zonenplan

Legende

 Kernzone I	K I	—	III
 Kernzone II	K II	—	III
 Wohnzone 1.5	W 1.5	1.5	II
 Wohnzone 1.7	W 1.7	1.7	II
 Wohnzone 2.0	W 2.0	2.0	II
 Wohnzone 2.5	W 2.5	2.5	II / III
 Wohnzone 3.0	W 3.0	3.0	II / III
 Wohnzone mit Gewerbebeileichterung 3.0	WG 3.0	3.0	III
 Wohnzone mit Gewerbebeileichterung 4.5	WG 4.5	4.5	III
 Gewerbezone 3.4	G 3.4	3.4	III
 Zone für öffentliche Bauten	ÖB	—	II / III
 Erholungszone Familiengärten	EF	—	II
 Erholungszone Sport + Freizeit	ES	—	III
 Freihaltezone	F	—	II / III
 Reservezone	R	—	—

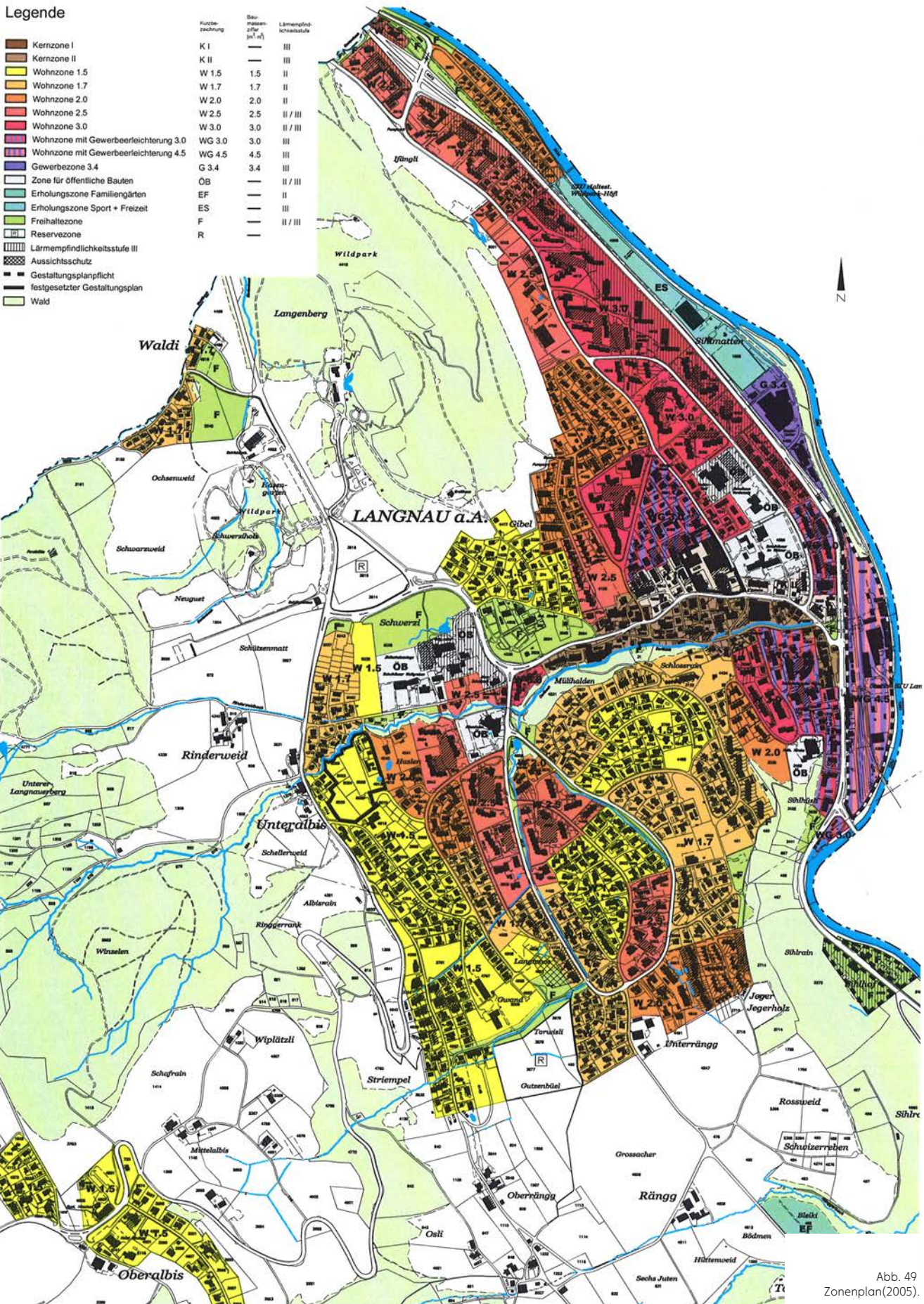


Abb. 49
Zonenplan(2005).

Kommunale Natur- und Landschaftsschutzobjekte

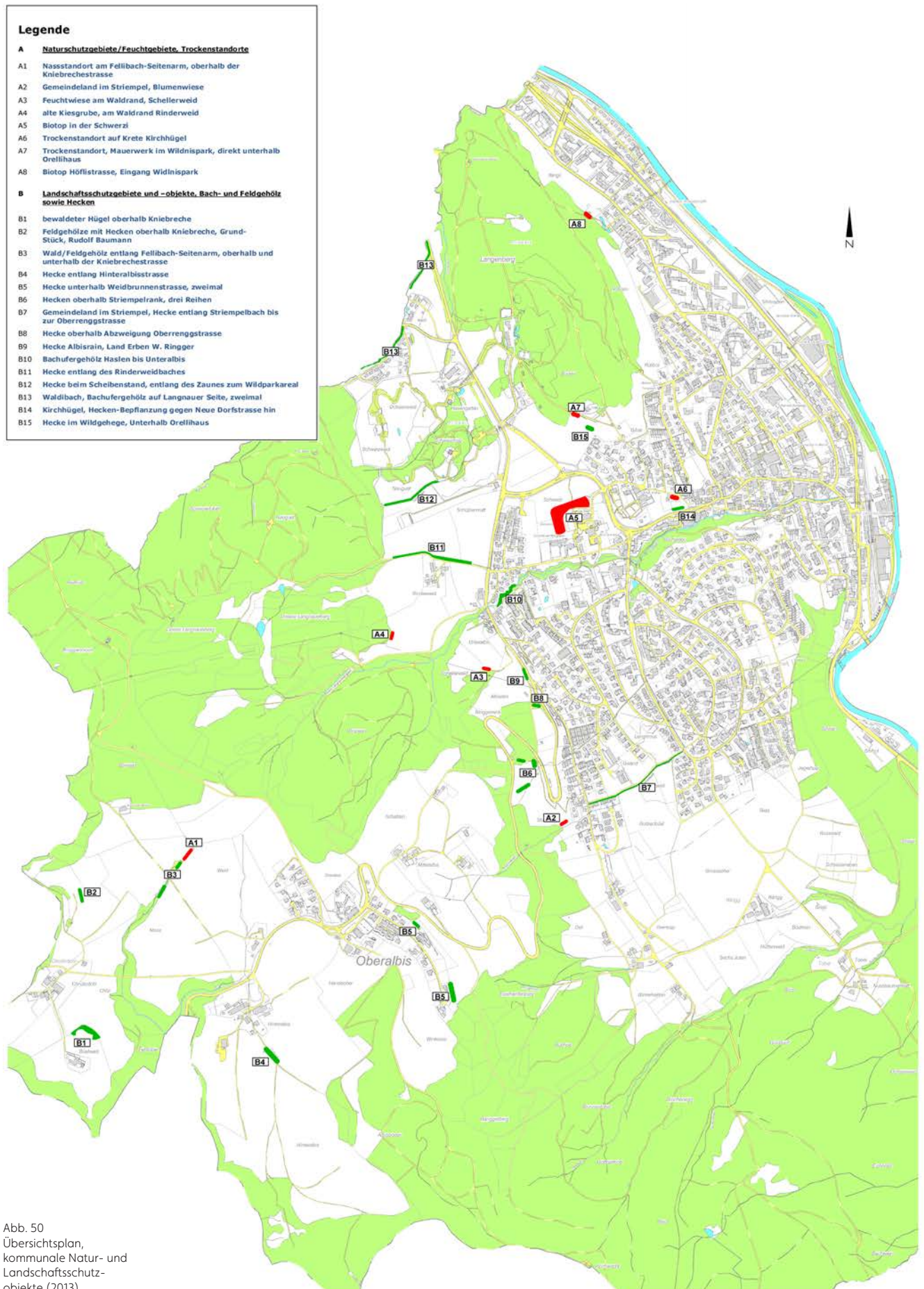
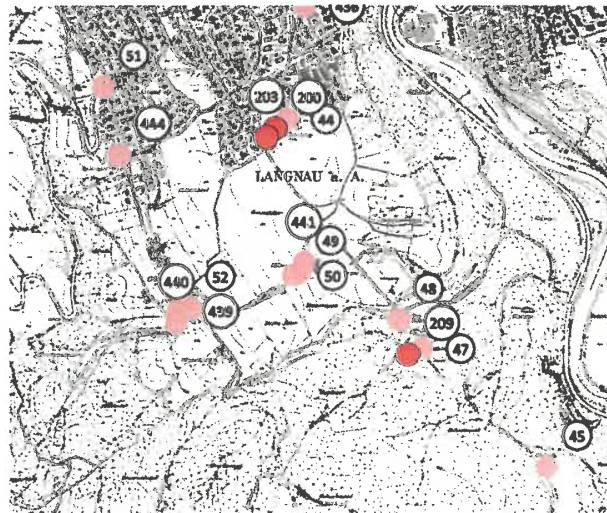
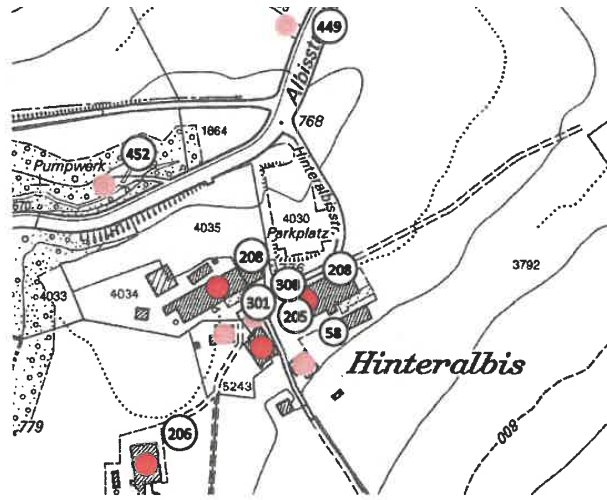
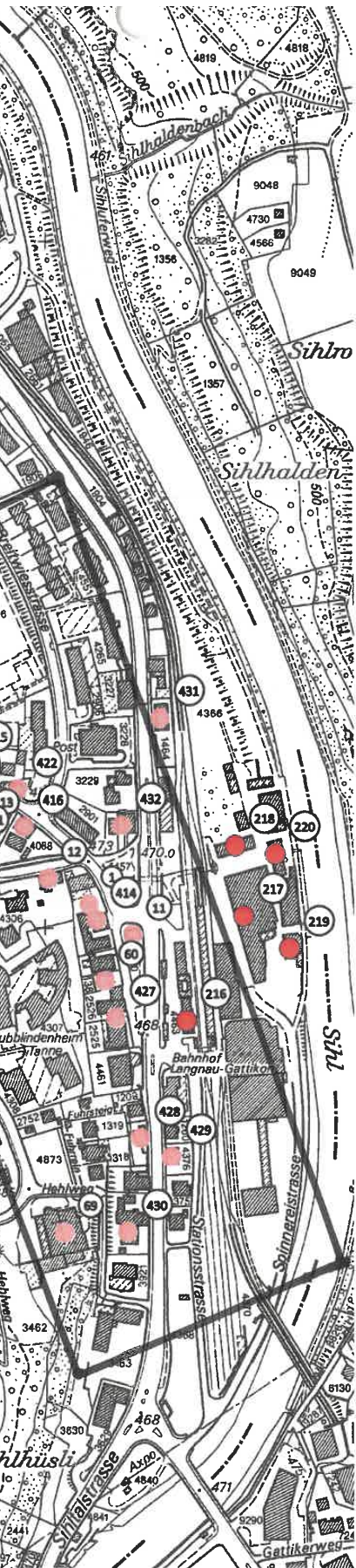


Abb. 50
Übersichtsplan,
kommunale Natur- und
Landschaftsschutz-
objekte (2013).

Kommunale Inventarobjekte





□ noch nicht inventarisiert

Inventarobjekte Gemeinde Langnau am Albis
Jan/2016, rev. 09.09.2017

IBID AG Haus zum Charnet, General Güelen, Strasse 17, CH-8102 Wetzikon
Telefon 022 213 25 71, Fax 052 213 35 27, ibid@bid.ch, www.bid.ch

Abb. 51
Kommunales Inventar, 1.
Etappe.