

Gemeindeversammlung vom 7. Dezember 2023

Privater Gestaltungsplan Sihlhof

Inhaltsverzeichnis

An die Stimmberechtigten	1
Aktenauflage	1
Das Wichtigste in Kürze	2
ANTRAG	2
Beleuchtender Bericht	2
1. Ausgangslage	2
2. Unterlagen	3
3. Die wichtigsten Festlegungen des Gestaltungsplans	3
4. Mehrwertausgleich	6
5. Vorprüfung durch die Baudirektion Kanton Zürich	6
6. Einwendungen	6
7. Zuständigkeit	6
8. Schlussbemerkungen	6
9. Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission (RPK)	6

An die Stimmberechtigten

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

Privater Gestaltungsplan Sihlhof

Wir laden Sie ein, die Vorlage zu prüfen und Ihre Stimme über deren Annahme oder Verwerfung an der Gemeindeversammlung vom 7. Dezember 2023 abzugeben.

Aktenauflage

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

Das Wichtigste in Kürze

Auslöser für den privaten Gestaltungsplan sind die ungünstigen Betriebsabläufe der Firma Berger Gartenbau zwischen den heutigen Standorten Kilchberg und Langnau am Albis sowie insbesondere der Erneuerungs- und Optimierungsbedarf des Betriebs auf dem Areal Sihlhof. Der im Jahr 2014 revidierte kantonale Richtplan scheidet das Gestaltungsplangebiet neu als Siedlungsgebiet aus und ermöglicht somit, parallel zur Erarbeitung des Gestaltungsplans, die Einzonung des Areals in eine Gewerbezone.

Die Einzonung in Kombination mit dem Gestaltungsplan schafft einerseits die Voraussetzung für einen optimierten und zukunftstauglichen Betrieb der Firma Berger Gartenbau. Dadurch kann im Hinblick auf die Betriebsnachfolge der Sihlhof als einheitlicher Betriebsstandort die Zukunft des Unternehmens sichern. Andererseits bietet sich mit der Schaffung einer zweiten Gewerbezone in der Gemeinde Langnau am Albis die Chance, den Standort mit einer langfristigen Perspektive auch für lokales Gewerbe zu sichern.

Der private Gestaltungsplan Sihlhof wurde am 25. Januar 2019 öffentlich publiziert und das Anhörungsverfahren durchgeführt.

Der seinerzeitige vom Bund im Kanton Zürich verfügte Einzonungsstopp im Zusammenhang mit der Kulturlandinitiative bewirkte einer vorübergehenden Sistierung dieses Gestaltungsplans.

ANTRAG

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

1. Dem privaten Gestaltungsplan Sihlhof, bestehend aus Situationsplan 1:500 und Bestimmungen, vom 15. August 2023 wird zugestimmt.
2. Der Erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV vom 15. August 2023 zum privaten Gestaltungsplan wird zur Kenntnis genommen.
3. Die Einzonung Sihlhof von einer Freihaltezone in eine Gewerbezone GII/3.4 bleibt vorbehalten.
4. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, den vorliegenden privaten Gestaltungsplan Sihlhof vom 15. August 2023 zu genehmigen.
5. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder von Auflagen im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.

Beleuchtender Bericht

1. Ausgangslage

Das Gebiet Sihlhof in Langnau am Albis wird von der Firma Berger Gartenbau seit Jahrzehnten als Werk- und Lagerplatz genutzt. Gemäss gültiger Bau- und Zonenordnung befindet sich das Areal in der Freihaltezone mit überlagernder Gestaltungsplanpflicht.

Der im Jahr 2014 revidierte kantonale Richtplan scheidet das Gestaltungsplangebiet neu als Siedlungsgebiet aus und ermöglicht somit grundsätzlich die Einzonung des Areals in eine Gewerbezone. Die Gemeinde Langnau am Albis verfügt über eine einzige reine Gewerbezone, welche vorwiegend von den Sportanlagen der Sihlsports AG beansprucht wird. Die Möglichkeiten zur Schaffung von geeigneten Flächen für lokales Gewerbe in Langnau Albis durch die Siedlungsentwicklung nach innen in der bestehenden Gewerbezone sind somit beschränkt. Die Einzonung in Kombination mit dem Gestaltungsplan schafft einerseits die Voraussetzung

für einen optimierten und zukunftstauglichen Betrieb der Firma Berger Gartenbau. Andererseits bietet sich mit der Schaffung einer zweiten Gewerbezone in der Gemeinde Langnau am Albis die Chance, den Standort mit einer langfristigen Perspektive auch für lokales produzierendes Gewerbe zu sichern.

Zwingende Voraussetzung für den Gestaltungsplan ist die Einzonung Sihlhof von einer Freihaltezone in eine Gewerbezone GII/3.4. Dies wird der Gemeindeversammlung zeitgleich mit separater Vorlage beantragt. Lehnt die Gemeindeversammlung die Einzonung ab, wird dieser Antrag obsolet und vom Gemeinderat an der Gemeindeversammlung zurückgezogen werden.

2. Unterlagen

Die Vorlage «privater Gestaltungsplan Sihlhof» umfasst folgende Bestandteile:

- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV vom 15.08.2023
- Bestimmungen vom 15.08.2023
- Situationsplan vom 15.08.2023

3. Die wichtigsten Festlegungen des Gestaltungsplans

Mit einem Gestaltungsplan wird die nutzungsplanerische Grundordnung für ein bestimmt umgrenztes Gebiet ergänzt und detailliert, indem die wesentlichen Qualitäten der Bebauung bindend festgelegt werden. Der Gestaltungsplan enthält deshalb Bestimmungen über die Situierung, die Erscheinung und die Nutzweise der zulässigen Bauten und soweit erforderlich auch Bestimmungen über die Erschliessung und die Umgebungsgestaltung (§§ 83 ff. PBG). Es wird festgelegt, in welchem Ausmass Bauten und Anlagen realisiert werden dürfen. Mit der Gestaltungsplanpflicht wird eine gute Gestaltung der Gebäude, des Umschwungs und des Strassenraums bzw. eine diesbezügliche Aufwertung des Areals gegenüber dem heutigen Zustand angestrebt und sichergestellt.

Das Erschliessungskonzept sieht auf beiden Arealhälften die Verkehrsführung im Einbahnsystem vor. Dazu ist von beiden Arealhälften je eine neue Ausfahrt auf die Sihltalstrasse notwendig.



(Situationsplan)

Aufgrund der bestehenden und der modellierten Verkehrsbelastung im betroffenen Abschnitt der Sihlstrasse von 7'018 Fahrzeugen pro Tag im Jahr 2013 resp. 9'298 Fahrzeugen pro Tag im Jahr 2030 kann davon ausgegangen werden, dass das durch die Planung im Sihlhof generierte zusätzliche Verkehrsaufkommen von 360 Fahrten pro Werktag keine beträchtlichen Auswirkungen auf die Sihlstrasse haben wird.

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst eine Fläche von 16'403 m², die sich auf vier innerhalb der Gewerbezone G/3.4 liegende Grundstücke aufteilt:

Kat.-Nr.	Fläche im GP	Eigentümer
2446 (Teil)	2'927 m ²	Kanton Zürich (Sihlstrasse)
2448	9'311 m ²	Remo Berger
2449 (Teil)	3'810 m ²	Remo Berger
2450 (Teil)	355 m ²	Remo Berger
Total	16'403 m ²	

Hauptgebäude sind nur in den Baubereichen A1, A2, B1 und B2 zulässig. Mit der gewählten Aufteilung der Baubereiche sind verschiedene Möglichkeiten zur Anordnung von Hauptgebäuden und zur Organisation der Betriebsabläufe möglich; gleichzeitig können genügend freie Flächen für die Zirkulation grösserer Fahrzeuge und für den Güterumschlag angeboten werden.

Die Mantellinien treten an die Stelle des allseitigen Grenzabstandes gemäss Ziffer 5.1 BZO. Der am nächsten zum Wald liegende Baubereich A2 hält einen minimalen Waldabstand von 15 m ein und ist somit auf den Waldabstand bzw. Waldabstandslinie abgestimmt.

Die im Geltungsbereich möglichen Gesamthöhen sind wesentlich kleiner als in der bisherigen Gewerbezone G/3.4 (neu GI/3.4), wo mit einer Gebäudehöhe von 11.5 m und einer Firsthöhe von 7.0 m eine Gesamthöhe von 18.5 m erreicht werden kann.

- Baubereich A1: Die zulässige Gesamthöhe von 13.0 m ermöglicht ein drei- bis viergeschossiges Gebäude
- Baubereich A2: Die Gesamthöhe von 10.5 m ermöglicht bei Bedarf eine dreigeschossige Bauweise oder aber Produktions- oder Lagerhallen, welche flexibel bis auf ca. 9.0 m Höhe (Innenmass) genutzt werden können.
- Baubereich B1: Die Gesamthöhe von 10.5 m ermöglicht bei Bedarf ein dreigeschossiges Gebäude für Gewerbe mit vergleichsweise hohem Bedarf an Aussenflächen.
- Baubereich B2: Die zulässige Gesamthöhe von 13.0 m ermöglicht ein drei- bis viergeschossiges Gebäude, in welchem Büroräumlichkeiten für die Verwaltung von Gewerbe untergebracht werden können.

Weiter sind die Gebäude mit Flachdächern zu konzipieren. Für beheizte Gebäude gilt der Minergie-Standard, wobei auf eine entsprechende Zertifizierung verzichtet werden kann.

Die Gestaltung und Einordnung erhält einen hohen Stellenwert. Die Begrünung der strassenseitigen Fassaden entlang der Baufelder A1 und A2 ist das Pendant zur gegenüberliegenden Allee auf dem Teilareal Nord. Sie dient der optischen Aufwertung der Betriebsgebäude, insbesondere auf Baufeld A2, und markiert so auch einen Übergang zum Sihlwald. Die geforderte einheitliche Gesamtwirkung der Fassadenbegrünung stellt sicher, dass der beabsichtigte Eindruck auch entsteht, wenn auf den Baufeldern A1 und A2 strassenseitig keine durchgehende Fassade erstellt wird.

Das Gebiet ist grob erschlossen (Kanalisation, Wasserversorgung, Elektrizitätsversorgung). Allfällige zusätzlich nötige Groberschliessungsmassnahmen sind gemäss Vereinbarung zwischen der Gemeinde und der Grundeigentümerschaft vom jeweiligen Eigentümer zu tragen.

Der Gestaltungsplan Sihlhof lässt eine maximale Baumassenziffer von $3.4 \text{ m}^3/\text{m}^2$ zu. Dies entspricht den Vorgaben der einzigen momentan bestehenden Gewerbezone in der Gemeinde Langnau am Albis. Die Machbarkeitsstudie zeigt, dass die vollständige Ausschöpfung des durch den Gestaltungsplan generierten baulichen Potenzials (Ausbaugrad) gut verträglich ist. In Relation zur Gewerbezone der Gemeinde Thalwil, welche sich direkt an der gegenüberliegenden Uferseite befindet und eine Ausnützung von $6 \text{ m}^3/\text{m}^2$ zulässt, ist die maximal zulässige Ausnützung von $3.4 \text{ m}^3/\text{m}^2$ der landschaftlich empfindlichen Lage im Sihlhof angemessen.

Die Gestaltungsplanpflicht ist mit einem wesentlichen öffentlichen Interesse begründet. Das neue Siedlungsgebiet Sihlhof ist fast vollständig vom Wald und von der Sihl umgeben. Es grenzt an die geltende Schutzverordnung Sihlwald und das BLN-Gebiet Albiskette-Reppischtal. Dies erfordert eine besonders sorgfältige landschaftliche Einordnung und eine gezielte Förderung der Naturwerte. Der private Gestaltungsplan Sihlhof trägt diesen Zielen Rechnung, womit die Anforderungen von § 48 Abs. 3 PBG erfüllt sind. Mit Verfügung Nr. BD 979123 vom 7. November 2022 hat der Kanton Zürich den Gewässerraum an der Sihl im vereinfachten Verfahren festgelegt. Die Festlegung ist rechtskräftig und bildet eine verbindliche Vorgabe für den Gestaltungsplan.

Mit der Ausscheidung einer Gewerbezone im Gebiet Sihlhof im Rahmen der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung sowie den Regelungen betreffend die Nutzweise im Gestaltungsplan werden die Koordinationshinweise aus dem kantonalen Richtplan, welche die Sicherung des Gebiets als Arbeitsplatzgebiet und die Beschränkung der Nutzweise auf Betriebe der Produktion, der Gütergrossverteilung, der Lagerhaltung und des Transports vorsehen, vollumfänglich umgesetzt.

4. Mehrwertausgleich

Der Mehrwertausgleich erfolgt nicht mit dem privaten Gestaltungsplan Sihlhof, sondern im Rahmen der parallel dazu erarbeiteten Vorlage zur Teilrevision der Nutzungsplanung für das Gebiet Sihlhof. Eine kommunale Mehrwertabgabe ist bei Einzonungen gesetzlich nicht vorgesehen.

5. Vorprüfung durch die Baudirektion Kanton Zürich

Nach einigen Jahren Unterbruch wurde der private Gestaltungsplan Sihlhof unter Berücksichtigung der Vorprüfungsergebnisse aus dem Jahre 2012 überarbeitet und dem ARE wiederum zur Vorprüfung eingereicht. Die im ersten Vorprüfungsbericht vom 18. Juni 2018 und die im zweiten Vorprüfungsbericht vom 18. April 2019 festgehaltenen Auflagen zur erneut überarbeiteten Vorlage sind in den Gestaltungsplan eingeflossen. Zusammenfassend und soweit beurteilbar ist der vorliegende Private Gestaltungsplan Sihlhof bewilligungsfähig.

6. Einwendungen

Die öffentliche Auflage nach § 7 Abs. 2 PBG fand vom 25. Januar 2019 bis 25. März 2019 statt. Innert der gesetzten Frist gingen beim Gemeinderat keine Einwendungen ein.

Im Anhörungsverfahren nach § 7 Abs. 1 PBG nahm die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) und die Gemeinde Thalwil zur Vorlage Stellung. Die ZPZ hat drei Anträge gestellt, die in der Weiterbearbeitung der Vorlage berücksichtigt wurden. Die Gemeinde Thalwil hat einen Antrag gestellt, dem ebenfalls stattgegeben worden ist. Die weiteren an Langnau am Albis angrenzenden Gemeinden nahmen die Planungsgrundlagen begrüssend und ohne Bemerkungen zur Kenntnis. Auf sämtliche Anträge wird im erläuterndem Bericht Stellung genommen.

7. Zuständigkeit

Gemäss Art. 13 Ziff. 2 der Gemeindeordnung vom 9. Februar 2020 fällt die Festsetzung bzw. die Zustimmung von Gestaltungsplänen in die Kompetenz der Gemeindeversammlung.

8. Schlussbemerkungen

Der Gemeinderat ist davon überzeugt, dass der private Gestaltungsplan die langfristige bauliche Entwicklung des Betriebs Berger Gartenbau sichert und den Spielraum für die Ansiedlung von lokalem Gewerbe schafft. Mit dem Gestaltungsplan sind ausreichende arealinterne Verkehrs- und Umschlagsflächen ausgewiesen. Damit können klare Verhältnisse geschaffen, die Auswirkungen der Bauvorhaben auf Raum und Umwelt abgeschätzt, die Erschliessung geklärt und eine gesicherte betriebswirtschaftliche Planung erstellt werden.

Die Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan ist keine Zustimmung zu möglichen Um- und Neubauprojekten. Diese unterstehen dem ordentlichen Baubewilligungs- und Rechtsmittelverfahren.

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, den privaten Gestaltungsplan Sihlhof anzunehmen.

9. Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission (RPK)

Da die Vorlage keinen Einfluss auf den Finanzhaushalt hat, verzichtet die RPK auf eine Stellungnahme.

Gemeinderat Langnau am Albis

Reto Grau
Präsident

Adrian Hauser
Gemeindeschreiber

15. September 2023