

Öffentlicher Gestaltungsplan “Neuer Gehren”

Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV

Teilrevision



Inhalt	1. Einleitung	4
	1.1 Ausgangslage	4
	2. Inhalt der Revision	5
	2.1 Anlass Teilrevision	5
	2.2 Lösungsansätze	6
	2.3 Neuregelung der Erschliessung	7
	2.4 Geländeänderungen	8
	3. Mitwirkung	9
	4. Schlussbemerkung	9

Auftraggeber

Gemeinde Erlenbach

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG
Peter von Känel, Projektleiter
Thomas Gasser, Sachbearbeiter

1. Einleitung

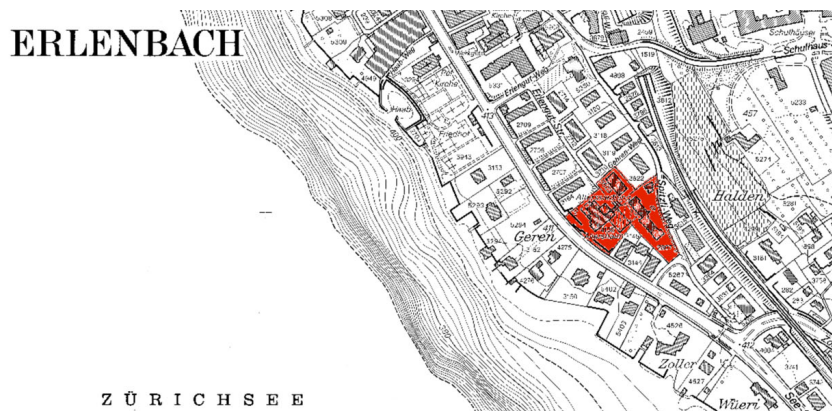
1.1 Ausgangslage

Bisherige Planungen

Die Gemeinde plant, anstelle des bestehenden Alterswohnheims Gehren und der bestehenden Alterswohnungen (Alterssiedlung Spitzliweg), in einem Neubau ein Alterszentrum zu erstellen. Es soll Alterswohnungen und Pflegestudios sowie ein Kompetenzzentrum für das Alter enthalten. Im Anschluss an eine Machbarkeitsstudie wurde der öffentliche Gestaltungsplan "Neuer Gehren" erarbeitet. Dieser wurde am 27. Juni 2011 von der Gemeindeversammlung festgesetzt und am 21. Oktober 2011 von der Baudirektion Kanton Zürich genehmigt.

Um für das geplante Zentrum eine überzeugende architektonische Lösung zu erhalten, wurde 2011 ein Projektwettbewerb durchgeführt. Von ursprünglich 70 Teams, die sich im Rahmen der Präqualifikation für den Wettbewerb beworben hatten, wurden 10 Teams zum Projektwettbewerb eingeladen. Dieser wurde anonym durchgeführt. Gewonnen hat das Projekt "HERBST-SONATE" von Graber Pulver Architekten AG, Zürich.

Makrolage Areal Neuer Gehren in Erlenbach



2. Inhalt der Revision

2.1 Anlass Teilrevision

Regelung der Erschliessung

Der öffentliche Gestaltungsplan "Neuer Gehren", regelt unter Ziffer 7.1 die Erschliessung des Perimeters wie folgt:

"Die Zufahrt für PW und LKW hat ausschliesslich via Seestrasse über den bestehenden Abzweiger und die Zufahrtsstrasse "Im Spitzli" innerhalb des im Plan bezeichneten Anordnungsbezirks zu erfolgen."

Das aus dem Projektwettbewerb für das neue Alterszentrum siegreich hervorgegangene Wettbewerbsprojekt "HERBSTSONATE" sieht die Zufahrt über die Zufahrtsstrasse "Im Spitzli" mit einer Anlieferung im Untergeschoss vor. Im Jurybericht steht, die separate Rampe für die Anlieferung sei unökonomisch und unangemessen. Weiter heisst es, einzig das Untergeschoss mit der aufwändigen Anlieferung schmälere das gute Resultat. In seinen Schlussfolgerungen hält das Preisgericht u.a. fest, dass eine Zusammenlegung der beiden Rampen oder eine oberirdische Anlieferung zu prüfen sei.

In der Zwischenzeit wurde das Wettbewerbsprojekt weiter entwickelt. Es zeigt sich nun, dass die ursprünglich angedachte Lösung mit der unterirdischen Anlieferung mit separater Rampe geologisch risikvoll, finanziell unvernünftig, aufwändig und betrieblich nicht optimal wäre, weshalb weitere Lösungsmöglichkeiten geprüft wurden.

Übersicht Erschliessungssituation

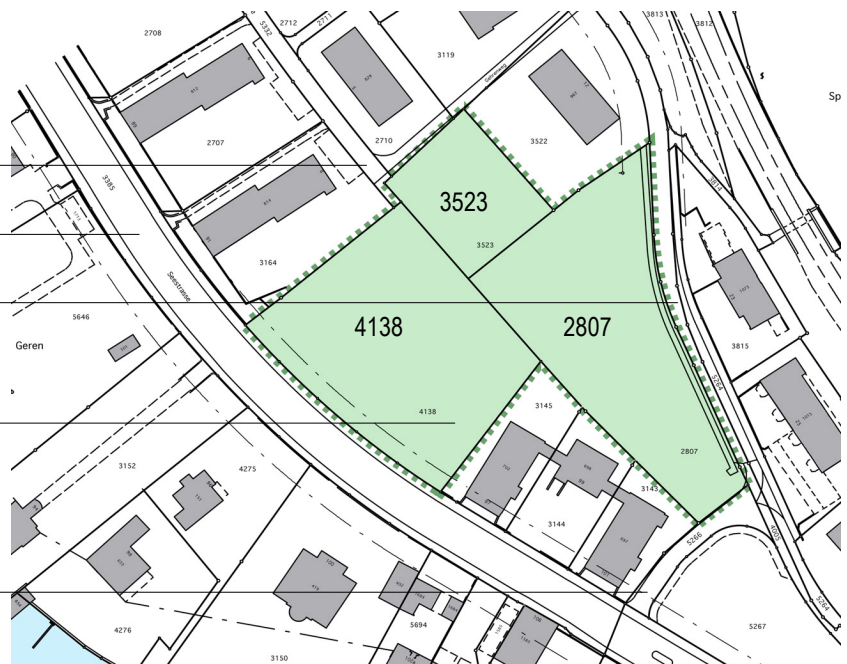
Erlengutstrasse

Seestrasse

Spitzliweg

Bearbeitungsperimeter

Im Spitzli



2.2 Lösungsansätze

Die Positionierung der Anlieferung und Entsorgung haben massgeblichen Einfluss auf die Überarbeitung des gesamten Projekts. Zu Beginn der Wettbewerbsüberarbeitung verglichen und bewerteten die Architekten die verschiedenen Lösungsansätze qualitativ (+ positiv / - negativ / ? fraglich) wie folgt:

Lösungsansatz 1 (Wettbewerbsprojekt): Anlieferung und Entsorgung im UG über "Im Spitzli"



- + Lösung entspricht dem öffentlichem Gestaltungsplan
- + Eingangsbereich / Aussensitzplatz von Anlieferung befreit (kein Sicherheits- und Möblierungsproblem)
- Aufwändige Lösung (Erstellungskosten) und geologisch risikoreich
- Betrieblich: anspruchsvolle Wendemanöver für LKW im UG
- Betrieblich: Container müssen für die Kehrictabfuhr an den Spitzliweg gezogen werden
- ? Unklar, ob Entsorgungsbetrieb in Tiefgarage fahren würde
- ? Vereinfachung der Rampen evtl. möglich aufgrund der Höhenverhältnisse nicht ohne Weiteres möglich

Lösungsansatz 2: Anlieferung und Entsorgung im EG über "Im Spitzli"



- Die Anlieferung käme im attraktivsten, nach Süden orientierten Erdgeschossbereich zu liegen, der viel besser geeignet ist für gemeinschaftliche Nutzungen.
- + Lösung entspricht dem öffentlichen Gestaltungsplan
- + Belebung des Aussenraums für Bewohner
- + reduzierte Erstellungskosten
- Eingangsbereich / Aussensitzplatz von Anlieferung beeinträchtigt (Sicherheits- und Möblierungsproblem)
- Betrieblich: umständliche Verschiebung der Waren (grosse Anlieferdistanz zu Küche und Wäscherei)
- Eine Durchfahrt zwischen den Gebäudeteilen ist bei einer gewünschten Durchfahrtshöhe von 4.5 m im Licht nicht möglich

Lösungsansatz 3: Anlieferung und Entsorgung im EG über Erlengutstrasse



- + Eingangsbereich / Aussensitzplatz von Anlieferung befreit (kein Sicherheits- und Möblierungsproblem)
- + reduzierte Erstellungskosten
- + Diese Anlieferung garantiert als einzige optimale Betriebsabläufe
- Lösung entspricht nicht dem genehmigten öffentlichen Gestaltungsplan

2.3 Neuregelung der Erschliessung

Entsorgung und Anlieferung über Erlengutstrasse

Die Baukommission "Neuer Gehren" entschied aufgrund der Kostenerwartung und dem Risikopotential (geologische Baugrundverhältnisse), von einer separaten, unterirdischen Anlieferungs- und Entsorgungsrampe Abstand zu nehmen.

Eine rückwärtige Ver- und Entsorgung über die Erlengutstrasse stellt für das Alterszentrum mit Abstand die beste betriebliche Lösung dar. Die Zufahrt für Personenwagen und Besucher erfolgt weiterhin, wie im Gestaltungsplan vorgesehen, über die Zufahrtsstrasse "Im Spitzli". Neben dem Kehrrichtwagen, der bisher wie künftig die Erlengutstrasse zweimal wöchentlich befährt, ist mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von einem Lastwagen pro Woche und ein bis zwei Fahrten mit kleinen Lieferwagen täglich für die Belieferung des "Neuen Gehren" über die Erlengutstrasse zu rechnen. Diese Verkehrsmenge ist sehr gering, entspricht dem Status Quo der heutigen Anlieferung und beeinträchtigt weder die Verkehrssicherheit noch die Erschliessungsqualität der Erlengutstrasse. Damit die LKW und Lieferwagen auch künftig über die Erlengutstrasse das Alterszentrum beliefern dürfen, ist die vorliegende Teilrevision des Gestaltungsplans mit der Anpassung von Art. 7 Abs. 1 der Bestimmungen notwendig. Der Situationsplan wird in der Legende mit dem Anordnungsbereich für die Anlieferung ergänzt.



Ausschnitt aus dem überarbeiteten Wettbewerbs HERBSTSONATE von Graber Pulver Architekten (Stand: 8.2.2013)

Information der Anstösser

Es ist davon auszugehen, dass die nordwestliche Nachbarparzelle durch die baulichen Veränderungen im Grenzbereich (Abgrabungen, Stützmauer, Bäume) tangiert wird. Der betroffene Eigentümer des Grundstücks Kat.-Nr. 3164 ist darüber bereits informiert worden.

2.4 Geländeveränderungen

Anlieferung ermöglichen

Für die Anlieferung über die Erlengutstrasse wird auf dem Grundstück des heutigen Alterswohnheims Gehren eine Strassenführung nötig, welche voraussichtlich Abgrabungen und Aufschüttungen erfordert. Da aber noch kein definitives Bauprojekt vorliegt, kann nicht abschliessend vorhergesagt werden, in welchem Umfang diese für die grundstücksinterne Erschliessung überhaupt notwendig sind. Zur Zeit wird die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Erlenbach revidiert und die öffentliche Auflage läuft. Bezüglich Aufschüttungen ist in der BZO eine neue Vorschrift vorgesehen, wonach solche nur im Umfang von 1.50 m zulässig sind. Die neue Bestimmung zur Geländeveränderung im Gestaltungsplan (Art. 8 Abs. 4) ist als Ergänzung zur Vorschrift in der BZO zu verstehen, damit die geplante Zu- und Wegfahrt im ungleichmässig verlaufenden Gelände im Grenzbereich zur privaten Nachbarparzelle Kat.-Nr. 3164 nicht zweckmässige Erschliessungsmöglichkeiten verhindert. Einzelne separate Haus- und Kellerzugänge sowie Garagenfahrten sind gemäss Art. 37 BZO (alt und neu) bereits von den Bestimmungen zur Geländeveränderung ausgenommen. Mit der Präzisierung im Gestaltungsplan wird ein allfälliger Auslegungsspielraum im Bereich Abgrabungen und Aufschüttungen beseitigt. Die hohe gestalterische Umgebungsqualität ist mit Art. 6 Abs. 1 der Gestaltungsplanvorschriften bereits sichergestellt.

3. Mitwirkung

Öffentliche Auflage

Die Unterlagen wurden gemäss § 7 PBG während 60 Tagen vom 5. April 2013 bis 3. Juni 2013 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Revisionsvorlage äussern und Einwendungen dagegen einreichen.

Resultate Mitwirkung

Die Regionalplanung Zürich und Umgebung (RZU) und die Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) haben keine Einwendungen oder Anmerkungen anzubringen und unterstützen die Revisionsinhalte. Von den Nachbargemeinden äusserte sich nur die Gemeinde Herrliberg, welche auf eine Stellungnahme verzichtet. Von privater Seite ging eine Einwendung ein, welche den Verzicht auf die ganze Teilrevision fordert. Diese Einwendung wurde aber wieder zurückgezogen.

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) ist mit den Inhalten der Teilrevision einverstanden und bringt einzig eine Empfehlung für die Anpassung der Formulierung einer Bestimmung an. Diese wurde berücksichtigt.

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung

Die Teilrevision des öffentlichen Gestaltungsplans "Neuer Gehren" bedarf der Festsetzung der Gemeindeversammlung und der Genehmigung durch die Baudirektion.

4. Schlussbemerkung

Die Teilrevision des öffentlichen Gestaltungsplans "Neuer Gehren" ist angemessen, zweckmässig und entspricht den gesetzlichen Anforderungen.