

# Teilrevision öffentlicher Gestaltungsplan "Neuer Gehren"

## Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

1. Die Teilrevision des öffentlichen Gestaltungsplans "Neuer Gehren" über die Grundstücke Kat.-Nrn. 3523 (Mehrfamilienhaus Erlengutstrasse 7), 4138 (Alterswohnheim Gehren) und 2807 (Alterssiedlung Spitzliweg), umfassend:
  - a) Bestimmungen Teilrevision vom 17. Juni 2013 (Anhang 1)
  - b) Situationsplan Teilrevision Massstab 1:500 vom 17. Juni 2013 (Anhang 2)wird gestützt auf § 88 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) zugestimmt.
2. Der Baudirektion Kanton Zürich wird gestützt auf § 89 PBG beantragt, die Teilrevision des öffentlichen Gestaltungsplans "Neuer Gehren" zu genehmigen.
3. Der Gemeinderat wird ermächtigt, zwingend notwendige Änderungen, die sich aus dem Genehmigungs- oder aus allfälligen Rekursverfahren ergeben, in eigener Kompetenz zu beschliessen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.

## Weisung

### Ausgangslage

Der von der Gemeindeversammlung am 27. Juni 2011 für das geplante neue Alterszentrum festgesetzte öffentliche Gestaltungsplan "Neuer Gehren" diente als Vorgabe für die Durchführung eines Projektwettbewerbs. Diesen hat das Projekt "Herbstsonate" der Graber Pulver Architekten AG, Zürich, gewonnen.

Das Siegerprojekt sieht eine Zu- und Wegfahrt für Personen- und Lastwagen über die Strasse "Im Spitzli" mit einer Anlieferung im Untergeschoss vor. Bereits im Jurybericht wurde die aufwändige unterirdische Anlieferung und Entsorgung - vorgesehen sind zwei Rampen und für die Anlieferung eine partielle Tieferlegung der Unterniveaugarage - als unökonomisch und unangemessen beurteilt. Es wurde empfohlen, in Zusammenarbeit mit dem zukünftigen Betreiber eine Zusammenlegung der beiden Rampen oder eine oberirdische Anlieferung zu prüfen.

Die Positionierung der Anlieferung und Entsorgung hat einen zentralen Einfluss auf das Projekt. Deshalb wurden anlässlich der Projektüberarbeitung verschiedene Lösungsansätze auf Grund verschiedener Kriterien bewertet und miteinander verglichen. Dabei kam die vom Gemeinderat eingesetzte Baukommission "Neuer Gehren" zur klaren Schlussfolgerung, auf eine unterirdische Anlieferung und Entsorgung zu verzichten. Mit dieser bestände ein nicht unerhebliches Risikopotential (geologische Baugrundverhältnisse), die Betriebsabläufe wären nicht optimal und die Kosten unvernünftig hoch. Es zeigte sich, dass für das neue Alterszentrum eine rückwärtige Ver- und Entsorgung über die bestehende Erlengutstrasse sowohl betrieblich als auch wirtschaftlich die beste Lösung ist. Konkret bedeutet dies, dass die Zufahrt für Personenwagen - wie im rechtskräftigen Gestaltungsplan vorgesehen - über die Zufahrtsstrasse "Im Spitzli" erfolgt und dafür jene für die Anlieferung und Entsorgung neu (und wie bisher) über die Erlengutstrasse. Letzteres erfordert eine Änderung von Art. 7 Abs. 1 der bisherigen Bestimmungen (Erschliessung), schreibt dieser doch die Zu- und Wegfahrt für Personen- und Lastwagen ausschliesslich via Seestrasse über den bestehenden Abzweiger und die Zufahrtsstrasse "Im Spitzli" vor. Dessen ungeachtet muss die Erlengutstrasse auch künf-

tig befahrbar sein, weshalb an deren Ende innerhalb des Gestaltungsplanperimeters gemäss Art. 7 Abs. 2 der Bestimmungen ein öffentlich zugänglicher Wendepunkt für Lastwagen vorzusehen ist.

Der Gemeinderat beschloss deshalb, den öffentlichen Gestaltungsplan "Neuer Gehren" einer Teilrevision zu unterziehen.

## **Konkrete Anpassungen am öffentlichen Gestaltungsplan "Neuer Gehren"**

### Neuregelung Erschliessung

Die Zu- und Wegfahrt für Personenwagen erfolgt - wie im bisher festgesetzten Gestaltungsplan vorgeschrieben - über die Zufahrtsstrasse "Im Spitzli". Dadurch wird die Erlengutstrasse gegenüber heute entlastet. Hingegen soll das künftige Alterszentrum neu wie bisher über die Erlengutstrasse versorgt werden dürfen. Neben dem Kehrtraktor, der die Erlengutstrasse heute wie künftig zweimal wöchentlich befährt, ist zusätzlich mit einer Lastwagenfahrt pro Woche sowie mit einer bis zwei Lieferwagenfahrt/en pro Tag zur Versorgung des "Neuen Gehren" mit Gütern des täglichen Bedarfs zu rechnen. Diese Verkehrsmenge ist sehr gering und entspricht dem heutigen Status Quo der Anlieferung. Sie beeinträchtigt weder die Verkehrssicherheit noch die Erschliessungsqualität der Strasse, deren heutige Ausbaugrösse den kantonalen Zugangsnormen entspricht.

Damit das neue Alterszentrum aber über die Erlengutstrasse beliefert werden darf, muss Art. 7 Abs. 1 der Bestimmungen (Erschliessung) des öffentlichen Gestaltungsplans angepasst und die Legende im dazugehörigen Situationsplan mit einer entsprechenden Präzisierung versehen werden.

### Geländeänderungen

Für die Anlieferung über die Erlengutstrasse ist auf dem heutigen Grundstück des Alterswohnheims Gehren eine grundstücksinterne Zufahrtsstrasse zu erstellen, welche voraussichtlich Abgrabungen und Aufschüttungen bedingt. Da noch kein Bauprojekt vorliegt, kann nicht abschliessend beurteilt werden, in welchem Umfang diese überhaupt notwendig sind bzw. sein werden. Um für die grundstücksinterne Strasse auf dem ungleichmässig verlaufenden Gelände im Grenzbereich zur privaten Nachbarparzelle Kat.-Nr. 3164 (Mehrfamilienhäuser Erlengutstrasse 8/Seestrasse 91) zweckmässige Erschliessungsvarianten zu ermöglichen, ist Art. 8 der Gestaltungsplanbestimmungen (Weitere Bestimmungen) mit einem neuen Abs. 4 dahingehend zu ergänzen, dass Abgrabungen und Aufschüttungen des gewachsenen Terrains zur Angleichung der Höhe an die künftigen Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie interne Zu- und Wegfahrten zu Garagen und Anlieferungsstellen für den Güterumschlag zulässig sind.

Im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung Erlenbach ist in der Bau- und Zonenordnung als neue Vorschrift vorgesehen, Aufschüttungen im Umfang von 1,5 m zu gestatten. Die Zulässigkeit von Geländeänderungen beim Projekt "Neuer Gehren" ist als Ergänzung zu dieser neuen BZO-Vorschrift zu sehen.

## **Ablauf und Festsetzung Teilrevision**

Auch wenn es sich vorliegend "nur" um eine marginale Teilrevision des öffentlichen Gestaltungsplans "Neuer Gehren" handelt, erfordert diese gleichwohl nochmals eine öffentliche Auflage, eine Anhörung und kantonale Vorprüfung. Und die Teilrevision bedarf wiederum der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung und der anschliessenden Genehmigung der Baudirektion.

## Ergebnis Vorprüfung, Anhörung und öffentlichen Auflage

Am 26. März 2013 gab der Gemeinderat den Teilrevisionsentwurf zur öffentlichen Auflage und Anhörung vom 5. April bis 3. Juni 2013 frei. Als Grundlage dienten der Situationsplan Teilrevision Massstab 1:500, die dazugehörigen Bestimmungen Teilrevision sowie der erläuternde Bericht Teilrevision gemäss Art. 47 RPV (alle Stand 26. März 2013).

Parallel zur öffentlichen Auflage und Anhörung wurden diese Unterlagen auch der Baudirektion Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht.

### a) Kantonale Vorprüfung

Das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) ist gemäss Vorprüfungsbericht vom 29. Mai 2013 mit den Inhalten der Teilrevision einverstanden. Es brachte einzig eine Empfehlung für die Anpassung einer Formulierung bei den Bestimmungen ein, welche berücksichtigt wurde. Vom ARE kann deshalb ein positiver Antrag an die Baudirektion erwartet werden.

### b) Anhörung Nachbargemeinden und Planungsträger

Die Regionalplanung Zürich und Umgebung (RZU) wie auch die Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) unterstützen die Revisionsinhalte und machten keine Anmerkungen. Von den beiden Nachbargemeinden äusserte sich nur Herrliberg mittels Verzicht auf eine Stellungnahme.

### c) Öffentliche Auflage

Während der öffentlichen Auflage ging eine, allerdings anschliessend wieder zurückgezogene Einwendung ein.

## Einbezug Nachbarschaft

Die Anwohner der Erlengutstrasse wurden schriftlich über die Teilrevisionsvorlage informiert. Mit den Eigentümern der direkt anstossenden Grundstücke konnten einvernehmliche Gespräche geführt werden.

## **Empfehlung**

Die vorliegende Teilrevision ist angemessen und zweckmässig. Sie entspricht den gesetzlichen Anforderungen und ermöglicht dem neuen Alterszentrum eine betrieblich optimale Anlieferung und Entsorgung.

Der Gemeinderat empfiehlt deshalb den Stimmberechtigten, die Teilrevision des öffentlichen Gestaltungsplans "Neuer Gehren" festzusetzen.

Behördlicher Referent:

Planungsvorstand Dr. Sascha Patak

Erlenbach, 2. Juli 2013

Für den Gemeinderat

F. Arnold, Präsident H. Wyler, Schreiber

## Anhang 1:

### Öffentlicher Gestaltungsplan "Neuer Gehren": Bestimmungen Teilrevision

Aufgeführt sind nur die Artikel, welche als Ganzes neu festgesetzt oder in einzelnen Absätzen angepasst werden. Die Änderungen sind ~~gestrichen~~ oder **fett** bezeichnet.

#### Ziff. 7 Erschliessung

<sup>1</sup> Die Zu- **und Weg**fahrt für PW ~~und LKW~~ hat ausschliesslich via Seestrasse über den bestehenden Abzweiger und die Zufahrtsstrasse "Im Spitzli" innerhalb des im Plan bezeichneten Anordnungsbereichs zu erfolgen. **Über die Erlengutstrasse ist die Ver- und Entsorgung mit Gütern, die im Zusammenhang mit dem Betrieb und Unterhalt des Alterskompetenz- und Dienstleistungszentrums stehen, gestattet.** Zu- und Wegfahrt

<sup>2</sup> Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ist am Ende der Erlengutstrasse ein öffentlich zugänglicher Wendepplatz für LKW vorzusehen. Wendepplatz Erlengutstrasse

<sup>3</sup> Zwischen den im Plan bezeichneten Richtungspunkten ist in möglichst direkter Linienführung ein öffentlich zugänglicher Fussweg mit einer Breite von mind. 2.00 m anzulegen. Gegenüber diesem Fussweg haben oberirdische und unterirdische Gebäude keinen Wegabstand einzuhalten. Öffentlicher Fussweg

#### Ziff. 8 Weitere Bestimmungen

<sup>1</sup> Die Neubauten sollen in energetischer Hinsicht Vorbildcharakter aufweisen und haben den Standard von Minergie-Eco zu erfüllen. Energie

<sup>2</sup> Als Grundlage für die bauliche Entwicklung des Gestaltungsplangebiets ist ein Projektwettbewerb nach allgemein anerkannten Regeln durchzuführen. Mit dem Wettbewerb ist die angestrebte besonders gute Gesamtwirkung von Bauten, Anlagen und Umschwung zu fördern bzw. sicherzustellen sowie ein guter Lärmschutz aufzuzeigen. Wettbewerbspflicht

<sup>3</sup> Im Baufeld A dürfen keine Lüftungsfenster von lärmempfindlichen Wohnräumen direkt zur Seestrasse hin angeordnet werden. Weitere zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte notwendigen Massnahmen sind mit dem Bauprojekt festzulegen. Lärmschutz

<sup>4</sup> **Abgrabungen und Aufschüttungen des gewachsenen Terrains zur Angleichung der Höhe an die künftigen Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie interne Zu- und Wegfahrten zu Garagen und Anlieferungsstellen für den Güterumschlag sind zulässig.** Geländeveränderungen

## Anhang 2:

# Öffentlicher Gestaltungsplan Neuer Gehren: Situationsplan Teilrevision (vereinfachte Darstellung)



## ERLENBACH GEMEINDE Öffentlicher Gestaltungsplan "Neuer Gehren" Situationsplan (ohne Mst.) - Teilrevision

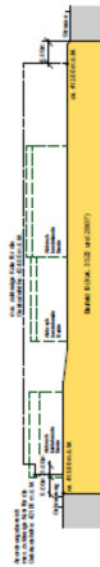
### Inhalte Gestaltungsplan

- Fernerer Gestaltungsplan
- Anordnungsbereich für anstrahlende Erhellung des Grundstücks (9 Anleihenringe)
- Anordnungsbereich für anstrahlende Erhellung des Grundstücks (9 PN)
- Baufeld A
- Baufeld B
- Anordnungsbereich von Baustellen Gebäuhöhe über 42,00 m (Baufeld A) bzw. 42,00 m (Baufeld B) (nicht übertragbar)
- Richtungsquelle

### Orientierende Inhalte

- Gebäude zum Abruch vorgesehen
- Gebäude bestehend

### Längsschnitt



### Querschnitt



Stand: 17.6.2013  
Suter + von Känel + Wld + AG - Orts- und Regionalplaner FSU sia - Foribuckstrasse 30, 8105 Zürich