

Testplanung Erlenbach Süd



STÜCHELI

Binzstrasse 18, 8045 Zürich
Telefon +41 44 465 86 86

Informationsveranstaltung
7. Juni 2017

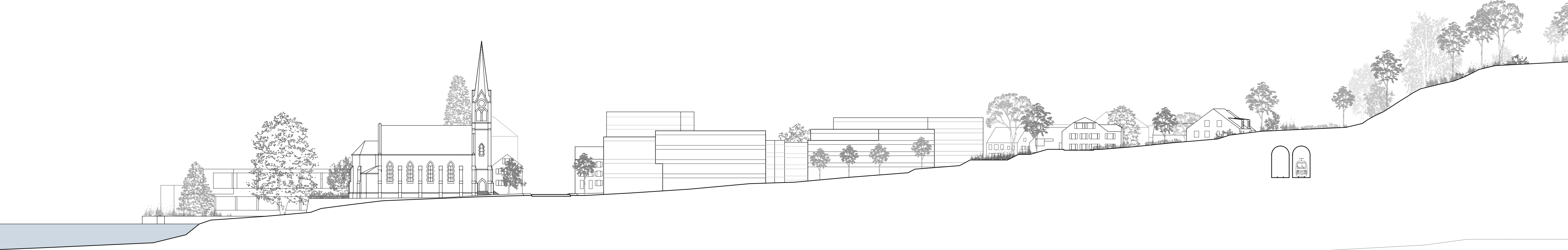
Ausgangslage

Politischer Auftrag

Der Gemeinderat Erlenbach hat als Legistaturziel die Vorbereitung einer neuen, zukunftsweisenden Überbauung auf dem Areal des heutigen Erlbacherhofs formuliert. Dazu sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Es soll ein Gestaltungsplan, der auch die angrenzenden Grundstücke umfasst, mit den notwendigen Vorschriften erarbeitet und festgesetzt werden. Als Basis für den zukünftigen Gestaltungsplan dient die vorliegende Testplanung.

Veränderungsbedarf beim Bestand

Der Betrachtungsperimeter «Erlenbach Süd» liegt zwischen Seestrasse, Dorfstrasse, Schulhausstrasse und neuem Gehren. Er umfasst eine Grundfläche von rund 12'800 Quadratmetern. Darauf sollen ein Dorfsaal mit Vereinslokalitäten, der neue Erlbacherhof, ein Kirchenzentrum sowie vielfältige Gewerbe- und Wohnflächen entstehen.



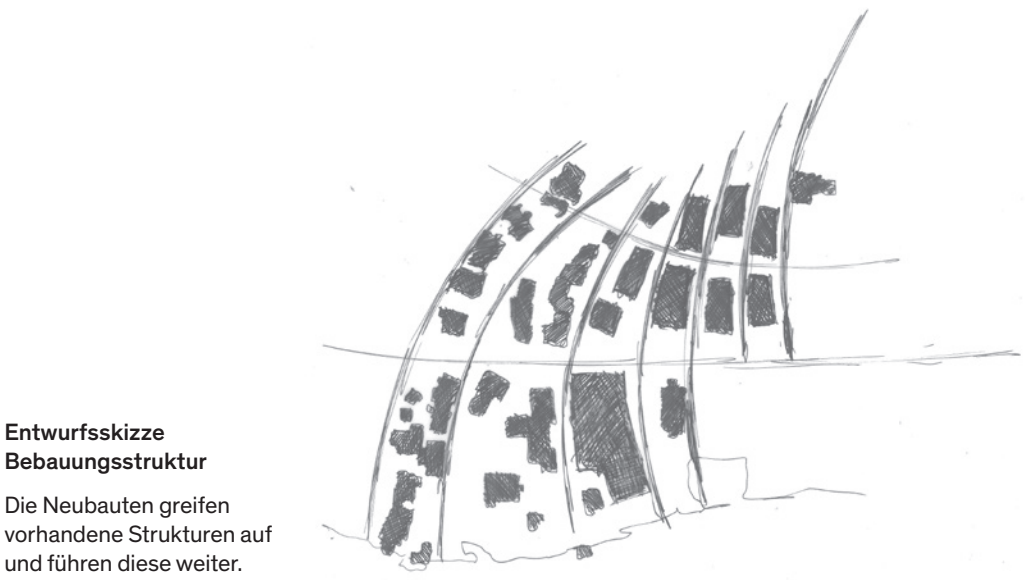
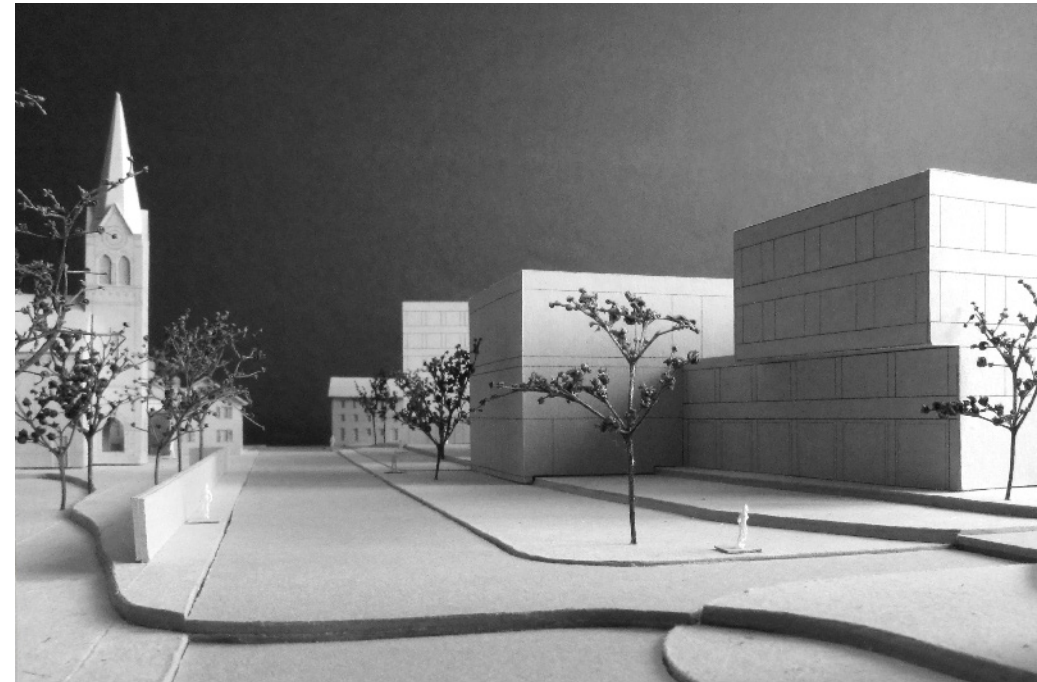
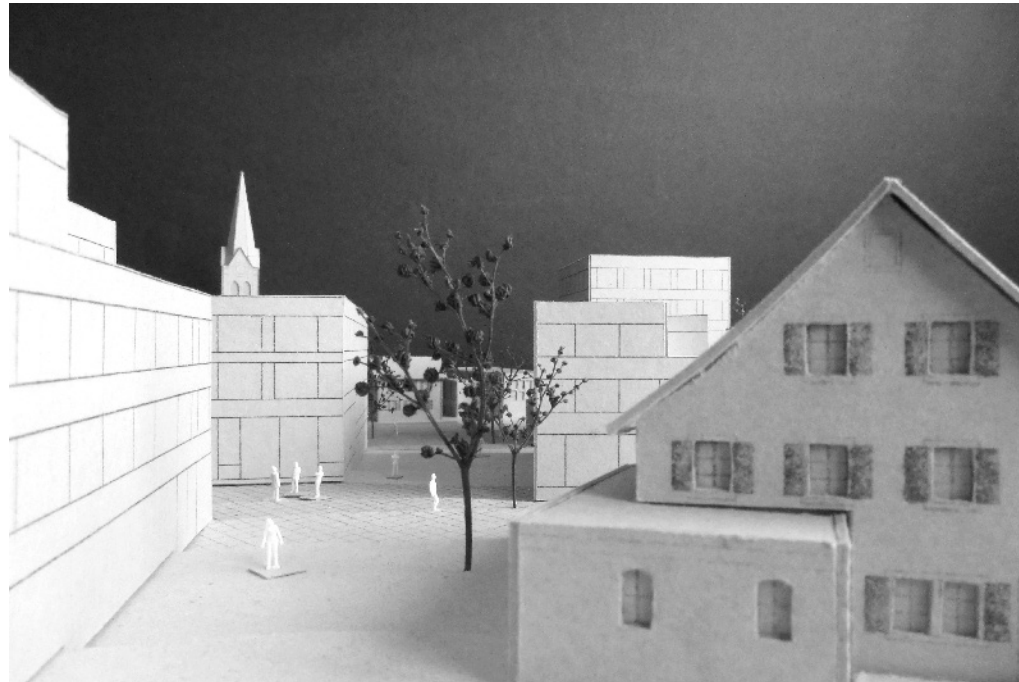
Bedeutung und Zweck

Was ist eine Testplanung?

Die Testplanung ist der erste Schritt mehrerer Planungsphasen und der Beginn eines längeren Entwicklungsprozesses. Sie zeigt das Potenzial auf, welches dem Gebiet bei einer gesamtheitlichen Betrachtung zugrunde liegt und schafft die Grundlage für hohe ortsbauliche, gestalterische und betriebliche Qualitäten der zukünftigen Entwicklung. Dabei berücksichtigt das Bebauungsmuster die langfristige Perspektive und garantiert eine hohe Flexibilität.

Was folgt auf die Testplanung?

Das Resultat der Testplanung dient als Grundlage für die Erarbeitung eines Gestaltungsplans. Dieser wird im Sinne einer Sonderbauvorschrift Grundlage für die spätere Umsetzung der einzelnen Projekte sein. Dabei soll für alle heutigen Grundbesitzer neben der Besitzstandswahrung die Möglichkeit bestehen, den Baugrund im Baurecht oder zu Eigentum abgeben zu können. Als Bauträger können sowohl Private wie auch die öffentliche Hand auftreten.



Entwurfsskizze
Bebauungsstruktur
Die Neubauten greifen
vorhandene Strukturen auf
und führen diese weiter.



Erschliessungsraum Fussgänger

Grundsätze der Testplanung

Weiterentwicklung des Vorhandenen

Die Testplanung schlägt ein Bebauungsmuster vor, das auf die vorhandene, über Jahre gewachsene Struktur des Dorfzentrums reagiert, diese aufnimmt und weiterführt. Eine offene Bauweise garantiert eine hohe Durchlässigkeit des Gebiets.

Die länglichen Volumen stehen mit ihren schmalen Seiten zur See- und Schulhausstrasse. Damit greifen sie die Ausrichtung der bestehenden Bauten auf; quer zur Strasse und parallel zum Bach. Ihre Höhenentwicklung vermittelt zwischen den eher niederen Bestandsbauten im Norden und den höheren Volumen, die dereinst im Süden entstehen sollen.

Neuen Akzent setzen

Nach einer sorgfältigen Untersuchung verschiedener Szenarien fiel im Verlauf der Planung der Entscheid, das ehemalige Schulhaus an der Seestrasse abzubauen. Dies ermöglicht eine vorteilhafte Struktur der Neubauten. Gleichzeitig entsteht gegenüber der Kirche ein neuer Freiraum.

Somit entfällt an der Seestrasse ein markantes Gebäude. Als Ersatz dafür sieht das Projekt einen Akzentbau in der nordwestlichen Ecke des Perimeters vor. Hier wird ein höheres Volumen vorgeschlagen, das eine räumliche Beziehung zur Kirche und zum ehemaligen Hotel Kreuz aufbaut.

Wichtige Verbindungsachsen stärken

Das Planungsgebiet spielt eine wichtige Rolle im Wegnetz des Ortes. Die Setzung der Volumen garantiert eine sehr gute Anbindung des Perimeters an seine Nachbarschaften. Sowohl die Durchwegung von der Kirche hangaufwärts, Richtung Schulanlagen als auch die Verbindung vom neuen Alterszentrum Richtung Bahnhof ist gegeben und wird gestärkt.

Attraktive öffentliche Räume

Die existierenden Freiräume wirken wie zufällige Resträume und bieten kaum Aufenthaltsqualitäten. Häufig dienen sie der Parkierung. Das Projekt sieht vor, die Parkplätze in einer Tiefgarage zusammenzuführen und die Freiräume bewusst zu gestalten.

Die Serie der für Erlenbach typischen, kleinmassstäblichen Plätze wird fortgeführt. An der Seestrasse, gegenüber der Kirche, wird ein neuer Platzraum geschaffen. Zusammen mit den Bauten entlang der Strasse bildet er den bei der Durchfahrt sichtbaren Auftakt zum Planungsgebiet.

Die Platzfigur erweitert sich in die ansteigenden Gassenräume und verbindet zum etwas höher gelegenen zentralen Platz. Dieser befindet sich zwischen den Bauten an der Strasse und den Wohnhäusern im Osten. Er hat eher den Charakter eines Hofraumes und spielt eine wichtige Rolle bei der Vernetzung des Quartiers. Die ruhige Lage lädt zum Verweilen ein und eignet sich für eine gastronomische Nutzung.

Aufwertung des Bestandes

Mit dem Ankerhaus und dem Erlengut umfasst der Betrachtungsperimeter wertvolle identitätsstiftende Bestandsbauten sowie eine attraktive Parkanlage. Diese bleiben erhalten und erfahren durch die Klärung der angrenzenden Räume eine Aufwertung.



Vorschlag Nutzungsverteilung

Flexible Nutzungsverteilung

Die Grösse der einzelnen Volumen ist so gewählt, dass verschiedene Nutzungen darin Platz haben. So kann auf veränderte Bedürfnisse im Verlauf der Planung reagiert werden. Die Zuordnung der einzelnen Nutzungen wird mit der Testplanung noch nicht abschliessend festgelegt.

Vorgesehen ist eine Trennung zwischen den repräsentativen Funktionen und den Wohnbauten. Sämtliche öffentlichen Nutzungen haben einen Bezug zur Seestrasse. An der weniger lärmbelasteten Lage im Osten befinden sich die Wohnbauten.

Wichtig sind öffentliche Erdgeschossnutzungen im Bereich des Platzraums an der Seestrasse und des Hofraumes. Im Optimalfall gelingt es, sämtliche Nutzungen in welche die Gemeinde involviert ist, auf einem Baufeld unterzubringen. So sind Kirchen- und Konferenzzentrum sowie die Feuerwehr momentan im gleichen Gebäude platziert.

Klares Verkehrskonzept

Im Zentrum der Erschliessung des Planungsgebiets steht die Erlengutstrasse. Darüber soll sowohl die gemeinsame Tiefgarage als auch die Feuerwehr erschlossen werden. Damit es dort nicht mehr Ein- und Ausfahrten als notwendig gibt, schlägt die Testplanung die Benützung der bestehenden Parkhauseinfahrt unterhalb des Erlenguts vor.

Schritt für Schritt: Bauen in Etappen

Die mit der Testplanung vorgeschlagenen Baufelder berücksichtigen die Ungewissheiten in Hinblick auf die Zukunft einzelner Bauten. Die Setzung der Volumen und der Freiräume garantiert auch während den Zwischenphasen hohe räumliche Qualitäten.

Verträgliche Dichte

Der Bebauungsvorschlag der Testplanung stellt bei einer vollständigen Realisierung eine Verdichtung um 60 % gegenüber dem Bestand dar. Trotz dieser grossen Zunahme an baulichem Volumen gelingt eine Einfügung in die vorhandenen Strukturen und eine Aufwertung des öffentlichen Raums.



Etappe
Mögliche Aufteilung in
vier Etappen.
Dank der kleinteiligen
Struktur sind auch
andere Aufteilungen als
die hier abgebildeten
realisierbar.