







Zugänglichkeit Gebiet Tumbelen/Leberen Pfäffikon

Defizitübersicht



	Fahrbahn zu schmal		Einlenkerradius zu klein
	Breite der Ein- / Ausfahrt zu klein		Sichtweite zu klein
	Trottoir fehlt oder ist zu schmal		Wendeplatz fehlt

Ausgangslage

Im Quartier findet eine starke bauliche Entwicklung statt. Es liegen Bebauungspläne für die Gebiete Hüslers und Tumbelen vor. Die Planung der Bebauung der Baulandreserve Leberen ist noch nicht so weit fortgeschritten. Neben ortsbaulichen Fragen ergeben sich auch Fragen zur hinreichenden Erschliessung und somit zur Baureife des Gebietes.

Konzeptidee

Es ist zu prüfen, wo die gesetzlich erforderliche Zugänglichkeit der betroffenen Gebiete vorhanden ist und wo Lücken bestehen. Des Weiteren sind mögliche Erschliessungsvarianten für das Gebiet Leberen aufzuzeigen und zu beurteilen. Die Gemeinde kann sich dadurch einen Überblick über die Problemstellen verschaffen und die Bauherrschaften entsprechend beraten.

Beurteilung

Unter Berücksichtigung der infolge der bereits bewilligten Bauprojekte zu erstellenden Erschliessungselemente bestehen für das betrachtete Gebiet noch einige Defizite. Diese betreffen unter anderem fehlende Trottoirabschnitte und Wendeplätze sowie zu schmale Fahrbahnen und Ein-/Ausfahrten.

Daten

Auftraggeber

- Gemeinde Pfäffikon

Gebietsgrösse

- 20 ha

Bearbeitungszeitraum

- 2008 / 2009

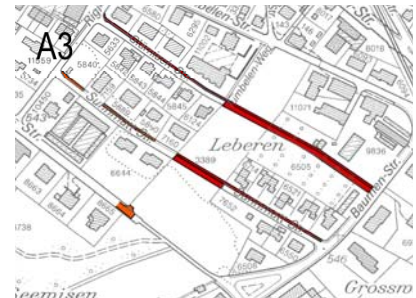
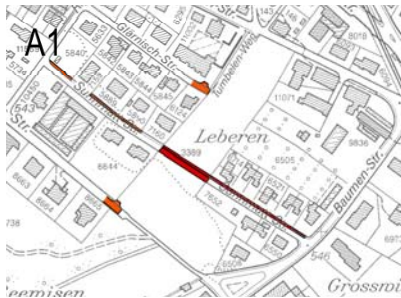
Bearbeitung

- In Zusammenarbeit mit dem Bauamt der Gemeinde Pfäffikon

Arbeitsschritte

- Zuteilung der Strassenabschnitte
- Berechnung Wohneinheiten, Überprüfung gesetzliche Anforderungen an die Zugänglichkeit
- Plan Defizitübersicht
- Ermittlung und Beurteilung Erschliessungsvarianten Leberen

Erschliessungsvarianten Leberen



Um die verschiedenen Varianten untereinander zu vergleichen und zu beurteilen, wurden folgende Kriterien beigezogen:

- Flächenbedarf [m²]
- Konfliktpotenzial [Anzahl betroffene Grundeigentümer]
- Präjudizierung der Bebauung [Parzelleanteile]
- Fremdverkehr [Anzahl betroffene Grundeigentümer]
- Auswirkung auf bestehende Erschliessungsdefizite / Netzstruktur [Anzahl Sackgassen]

Aus der Beurteilung geht die Variante C mit der besten Bewertung hervor.

Für die Variante C sprechen insbesondere der geringe Flächenbedarf und damit auch die geringen Kosten. Zudem ist das Konfliktpotenzial gering, da nur wenige Grundeigentümer von den Baumassnahmen als auch vom allfälligen Fremdverkehr betroffen sind. Die ungeteilte Parzelle ermöglicht für die Bebauungsgestaltung den grösstmöglichen Spielraum.

Bei den Varianten B1 und B2 ist dieser Spielraum zwar ebenfalls vorhanden, der Flächenbedarf ist jedoch deutlich höher. Dies bringt auch einen höheren finanziellen Aufwand mit sich.

Variante A1 reduziert zwar den Spielraum für die Bebauung durch die Unterteilung der Parzelle in zwei Teilstücke, weist aber ebenfalls einen eher geringen Flächenbedarf auf. Zudem wird gegenüber der Variante C die Anzahl der Stichstrassen halbiert. Dieser besseren Strassennetzstruktur steht jedoch ein erhöhtes Konfliktpotenzial gegenüber.

	Flächenbedarf [m ²]	Konfliktpotenzial [Betroffene GE]	Netzstruktur [Anzahl Sackgassen]	Präjudizierung Bebauung [Parzellenstücke]	[Parzellengrösse]	Fremdverkehr [Betroffene GE]	Beurteilung
Variante A1	800	12	2	2	5400/ 5600	27	9
Variante A2	1800	12	3	2	2700/8500	16	4
Variante A3	2100	17	1	3	2700/2700/5600	33	2
Variante B1	1900	5	1	1	10100	23	7
Variante B2	1300	4	2	1	11000	19	9
Variante C	600	7	4	1	12000	13	12