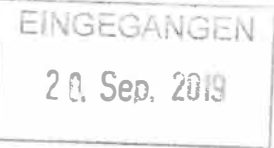




Referenz-Nr.: ARE 19-1138

Kontakt: Benjamin Grimm, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 43 12, www.aren.zh.ch

1/3



Privater Gestaltungsplan «Wohn- und Gewerbehaus am Dorfplatz Meilen» – Genehmigung

Gemeinde **Meilen**

Lage Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst eine Teilfläche des Grundstücks Kat.-Nr. 7485 sowie Bereiche des Grundstücks Kat.-Nr. 9816 im Dorfkern von Meilen.

- Massgebende
Unterlagen
- Situationsplan 1:500 vom 9. April 2019
 - Bestimmungen vom 9. April 2019
 - Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV vom 9. April 2019
 - Bericht zur Mitwirkung und Anhörung vom 9. April 2019
 - Richtprojekt «Les Halles» vom 9. November 2018

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung
der Planung Die Gemeinde Meilen verfügt im Dorfzentrum über mehrere Liegenschaften, die ein Entwicklungspotenzial aufweisen. Auf der Grundlage des kommunalen Entwicklungskonzepts sollen die Grundstücke neu bebaut werden und zu einer Belebung des Dorfkerns führen.

Zustimmung Die Gemeindeversammlung Meilen stimmte mit Beschluss vom 29. Juli 2019 dem privaten Gestaltungsplan «Wohn- und Gewerbehaus am Dorfplatz Meilen» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Meilen vom 15. Juli 2019 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 26. Juli 2019 ersucht die Gemeinde Meilen um Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung
der Vorlage Gemäss der rechtsgültigen Bau- und Zonenordnung befindet sich das zu entwickelnde Areal in der Kernzone. Auf Basis des Entwicklungskonzepts der Gemeinde Meilen wurde in einem Wettbewerbsverfahren das Richtprojekt «Les Halles» durch von Ballmoos Partner Architekten AG ausgearbeitet. Dieses bildet die zentrale Grundlage für den vorliegenden Gestaltungsplan. Vorgesehen ist darin ein Wohn- und Gewerbehaus, welches sich in den historischen Dorfkern von Meilen einpasst. Der Neubau bietet Platz für publikumsorientierte Nutzungen sowie für Wohnnutzungen und bietet direkte Zugänge zum Dorf-

und Schulhausplatz.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Die Festlegungen im Gestaltungsplan sind auf übergeordnete Zielsetzungen wie das Inventar der schützenswerten Ortsbilder (ISOS) ausgerichtet. Die vorgesehene Entwicklung leistet einen Beitrag zur Belebung des Ortskerns an zentraler Lage. Im Bereich Freiraum wird auf Basis des erarbeiteten Richtprojekts eine grosszügige Durchwegung sowie eine Einbettung in den öffentlichen Raum ermöglicht.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Die Weiterentwicklung des Dorfkerns von Meilen entspricht den Zielsetzungen der übergeordneten Planungsinstrumente sowie dem Prinzip der Siedlungsentwicklung nach innen. Der Gestaltungsplan ermöglicht ein Gebäude, welches bei der Gebäudehöhe, der Geschosshöhe und der Baumassenziffer von der Grundordnung abweicht. Aus ortsbaulicher Sicht ist diese Verdichtung notwendig, um den Zielsetzungen des Entwicklungskonzepts zu entsprechen.

Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 2. April 2019 gestellten Anträgen wurde entsprochen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Grundeigentümer (unter Vorbehalt der Kostenaufgabe gemäss Dispositiv II) und die Gemeinde sind durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen den genehmigten Gestaltungsplan steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan «Wohn- und Gewerbehäuser am Dorfplatz Meilen», dem die Gemeindeversammlung Meilen mit Beschluss vom 29. Juli 2019 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 625.60 (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.



IV. Die Gemeinde Meilen wird eingeladen

- Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
- diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
- nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
- nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen

V. Mitteilung an

- Gemeinde Meilen (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Müller Ingenieure AG, Dielsdorf (Katasterbearbeiterorganisation KBO)
- Swisscanto Anlagestiftung, Real Estate Management, Postfach, 8010 Zürich (Rechnungsadressatin)

VERSENDET AM 19. SEP. 2019

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:

Privater Gestaltungsplan
„Wohn- und Gewerbehaus am Dorfplatz
Meilen“

Fassung für die
Zustimmung durch die
Gemeindeversammlung

Situationsplan

1:500

Von den Grundeigentümerinnen aufgestellt am

Teile von Kat.-Nr. 7485
Gemeinde Meilen

Teile von Kat. Nr. 9816

Swisscanto
Swisscanto Anlagestiftung

vertreten durch

Zürcher Kantonalbank

Real Estate Asset Management

Lucas
Postfach
Schlegelstr.

ULRICH JUCKER

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 3. Juni 2019

Namens der Gemeindeversammlung

Die Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am







18. Sep. 2019

Für die Baudirektion:



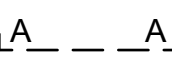


BDV-Nr.

1138/19

Festsetzung

-  Geltungsbereich Art. 2
-  Baubereiche mit Mantellinie und Höhenkoten Art. 5
-  Vorbereich Art. 7
-  öffentliche Fusswegverbindung Art. 8
-  Baufeldkoordinaten
-  Richtprojekt Art. 4.2

Information

-  Abzubrechende Gebäude
-  öffentliche Fusswegverbindung ausserhalb Perimeter
-  Schnitt
-  Erschliessungsfläche auf Kat. Nr. 7485 (Fahrwegrecht)
-  Zu- und Wegfahrt ab Hüniweg

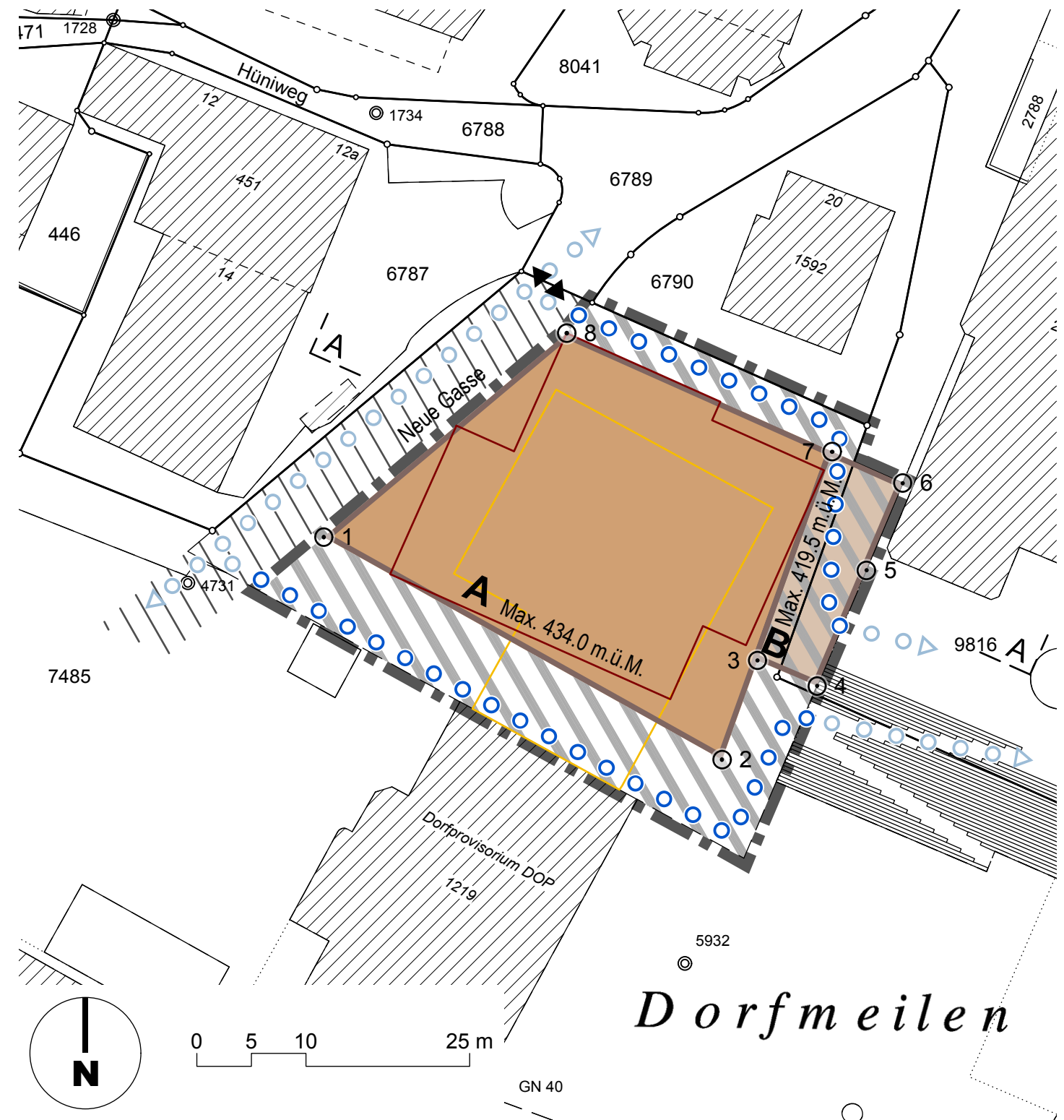
Baufeldkoordinaten

Nr.	Ost	Nord
1	2'691'086.304	1'236'061.804
2	2'691'122.761	1'236'041.439
3	2'691'126.012	1'236'050.513
4	2'691'131.471	1'236'048.181
5	2'691'135.993	1'236'058.762
6	2'691'139.311	1'236'066.739
7	2'691'132.858	1'236'069.618
8	2'691'108.549	1'236'080.464

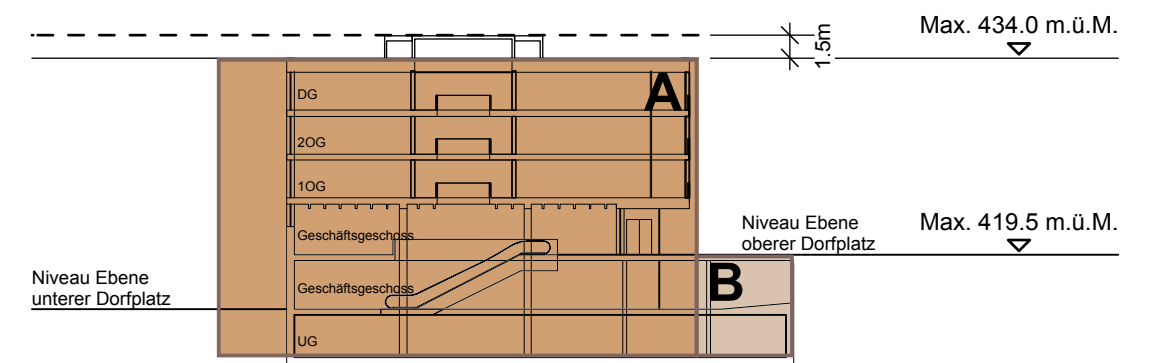
Das Druckdatum entspricht dem Erstellungsdatum

Grundlagedaten
 Richtprojekt: von Ballmoos Partner Architekten ETH BSA SIA vom 09.11.2018
 Amtliche Vermessung: Amt für Raumentwicklung, Kanton Zürich vom 26.09.2018

Die Daten der Fixpunkte, Grenzpunkte und Einzelpunkte sind nach den gültigen Genauigkeits- und Zuverlässigkeitsanforderungen der amtlichen Vermessung bestimmt. Die Bodenbedeckung, Gebäude und Einzelobjekte dienen lediglich der Orientierung. Ihre Lage beruht auf einfachen Messungen ohne Kontrolle, weshalb für deren Richtigkeit keine Gewähr durch den Geometer besteht.



Schnitt Richtprojekt A-A 1:500



Privater Gestaltungsplan
"Wohn- und Gewerbehaus am Dorfplatz
Meilen"

Bestimmungen

Von den Grundeigentümerinnen aufgestellt am

Teile von Kat. Nr. 7485
Gemeinde Meilen

Teile von Kat. Nr. 9816

Swisscanto Anlagengestiftung

vertreten durch

Zürcher Kantonalbank

Lucas Estate Asset Management

SEB Lager

8010 Zürich

ULRICH JUCKER

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 3. Juni 2019

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

18. Sep. 2019

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

1138/19

1. Zweck

Der private Gestaltungsplan "Wohn- und Gewerbehäuser am Dorfplatz Meilen" bezweckt im Sinne von Art. 52b Bau- und Zonenordnung (BZO) und §§ 83ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG):

- die Realisierung eines qualitativ hochstehenden Wohn- und Gewerbehäuses,
- die Ermöglichung einer städtebaulich überzeugenden Lösung,
- die Sicherstellung einer Nutzweise, die zur Aufwertung des Dorfkerns beiträgt,
- die Gewährleistung einer energiesparenden Bauweise.

2. Bestandteile und Geltungsbereich

Bestandteile

¹ Der private Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500, diesen Bestimmungen sowie dem Richtprojekt Bebauung und Freiraumgestaltung.

Geltungsbereich

² Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.

3. Ergänzendes Recht

Baurechtliche Bestimmungen

¹ Wo der Gestaltungsplan nichts Anderes regelt, gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Meilen sowie des Planungs- und Baugesetzes mit den dazugehörigen Verordnungen in der zum Zeitpunkt der Festsetzung des Gestaltungsplans gültigen Fassung.

Baubegriffe

² Für den Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe und Definitionen sowie die Mess- und Berechnungsweisen gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG) bzw. der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) sowie der Besonderen Bauverordnung II (BBV II) in den jeweiligen Fassungen bis 28. Februar 2017.

4. Gestaltung

Anforderungen

¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.

Richtprojekt Bebauung und Freiraumgestaltung

² Das Richtprojekt der von Ballmoos Partner Architekten AG, Zürich vom 9.11.2018 ist für die Gestaltung der Bauten (kubische Gliederung, architektonischer Ausdruck, Freiräume) richtungweisend. Das Bauprojekt muss mindestens die Qualität des Richtprojekts erreichen. Wesentliche Abweichungen sind nur zulässig, wenn zumindest eine gleichwertige Gesamtqualität erreicht wird.

Dachbegrünung

³ Flachdächer im Baubereich A sind extensiv zu begrünen. Die Dachfläche darf nicht als Dachterrasse genutzt werden.

5. Bebauung

Baubereiche

¹ Lage und äussere Abmessungen des oberirdischen Hauptgebäudes ergeben sich aus den im Plan mit Mantellinien und Höhenkoten festgelegten Baubereichen A und B.

Geschosszahl

² Innerhalb der festgelegten Höhenkoten ist die Geschosszahl frei wählbar.

Gebäudevorsprünge

³ Oberirdische Vorsprünge wie Balkone und Erker u. dgl. dürfen die Mantellinien nicht überragen.

Baumasse

⁴ Die maximal zulässige Baumasse beträgt 13'500 m³. Für die Messweise der zulässigen Baumasse gilt die Kote 415.9 m ü. M. als gewachsener Boden.

Abstände

⁵ Der minimale Grenzabstand gegenüber Grundstücken ausserhalb des Gestaltungsplan-Perimeters sowie gegenüber Strassen und Wegen ergibt sich aufgrund der im Situationsplan definierten Baubereiche. Die kantonalen und kommunalen Abstandsvorschriften finden keine Anwendung.

Technische Aufbauten

⁶ Lediglich technische Aufbauten auf dem Dach wie Kamine, Abluftrohre, Oblichter, Liftüberfahrten und weitere technisch bedingte Aufbauten und Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie dürfen die festgelegte Höhenkote für den Baubereich A um maximal 1.5 m überschreiten. Sie sind als Einheit zu gestalten und um das Mass der Höhe von der Fassadenflucht zurückzusetzen.

Höhenkoten der Geschäftsgeschosse

⁷ Das untere Geschäftsgeschoss muss an das Niveau des Parkhauses Dorfplatz mit der Höhenkote 415.9 m ü. M. anschliessen.

⁸ Das obere Geschäftsgeschoss muss an das Niveau des oberen Dorfplatzes mit der Höhenkote 419.5 m ü. M. anschliessen.

6. Nutzweise

Geschäftsgeschosse

¹ Auf den beiden Geschäftsgeschossen auf dem Niveau des unteren Dorfplatzes (Niveau "Neue Gasse") und auf dem Niveau des oberen Dorfplatzes (Niveau Dorfstrasse) sind ausschliesslich publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen: namentlich Detailhandel und publikumsorientierte Dienstleistungen.

² In den darüberliegenden Geschossen sind Dienstleistungsbetriebe und Wohnungen zulässig.

7. Freiraum

Niveau oberer Dorfplatz

¹ Die Gestaltung des Vorbereichs auf dem Niveau des oberen Dorfplatzes muss das Gestaltungskonzept des oberen Dorfplatzes weiterführen.

Niveau unterer Dorfplatz

² Der Vorbereich auf dem Niveau der "Neuen Gasse" ist in Abstimmung auf den öffentlichen Strassenraum im Sinne einer Begegnungszone zu gestalten.

Verzicht auf Spiel- und Ruheflächen

³ Aufgrund der Lage neben dem Dorfplatz sind keine Spiel- und Ruhefläche im Sinne von Art. 42 BZO zu schaffen.

8. Erschliessung und Parkierung

Zu- und Wegfahrt

¹ Die Zu- und Wegfahrt hat ab dem Niveau der "Neuen Gasse" zu erfolgen.

² Eine Zu- und Wegfahrt über das Parkhaus Dorfplatz ist zulässig.

Öffentliche Fusswegverbindungen

³ An schematischer Lage sind öffentliche Fusswegverbindungen vorzusehen. Die seeseitige Verbindung ist hindernisfrei auszugestalten.

Veloabstellplätze

⁴ An geeigneten Stellen sind Veloabstellplätze einzurichten.

Autoabstellplätze

⁵ Das minimale Parkplatzangebot für die Bewohner und Beschäftigten ist gemäss der "Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen" von Oktober 1997 zu bestimmen. Die Pflichtabstellplätze sind im bestehenden Parkhaus Dorfplatz sicherzustellen.

Für Besucher und Kunden besteht keine Pflicht zur Realisierung von Parkplätzen.

9. Umwelt

Energie

¹ Das Gebäude muss mindestens den Anforderungen des Minergie-P-Standards entsprechen.

² Das Gebäude ist an den bestehenden Seewasser-Wärmeverbund anzuschliessen.

Lärmempfindlichkeitsstufe

³ Es gelten die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe ES III.

10. Schlussbestimmungen

Inkrafttreten

¹ Der private Gestaltungsplan "Wohn- und Gewerbehäuser am Dorfplatz Meilen" wird am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der rechtskräftigen Genehmigung durch die Bauverwaltung verbindlich. Der Gemeinderat Meilen publiziert das Datum der Inkraftsetzung.

Privater Gestaltungsplan
"Wohn- und Gewerbehaus
am Dorfplatz Meilen"

Fassung für die Kenntnis-
nahme durch die Gemeinde-
versammlung

Erläuternder Bericht
gemäss Art. 47 RPV



Richtprojekt Les Halles, von Ballmoos Partner Architekten

Inhalt	1. Einleitung	3
	1.1 Ausgangslage	3
	1.2 Entwicklung Dorfzentrum	4
	2. Rahmenbedingungen	9
	2.1 Richtplanung	9
	2.2 Inventare	11
	2.3 Nutzungsplanung	12
	2.4 Umwelt	13
	3. Richtprojekt	15
	3.1 Bebauung	15
	3.2 Gebäudekonzept	17
	3.3 Nutzungskonzept	18
	3.4 Nachhaltigkeit	19
	4. Erläuterungen von Bestimmungen und Plan	20
	4.1 Zweck	20
	4.2 Bestandteile und Geltungsbereich	20
	4.3 Ergänzendes Recht	21
	4.4 Gestaltung	24
	4.5 Bebauung	24
	4.6 Nutzweise	26
	4.7 Freiraum	26
	4.8 Erschliessung und Parkierung	27
	4.9 Umwelt	29
	4.10 Schlussbestimmungen	31
	5. Auswirkungen	32
	5.1 Berücksichtigung des ISOS	32
	5.2 Berücksichtigung der übergeordneten Planungen	35
	5.3 Kompatibilität mit der kommunalen Richtplanung	36
	5.4 Fazit	36
Beilagen	• Bericht zur Mitwirkung und Anhörung	
	• Richtprojekt	

Auftraggeberin

Gemeinde Meilen

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG
Michael Camenzind, Projektleiter
Isabel Philip, Sachbearbeiterin

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Anlass

Die Gemeinde Meilen verfügt im Dorfzentrum von Meilen über mehrere Liegenschaften, die ein Entwicklungspotenzial aufweisen. Auf der Grundlage des gemeindlichen Entwicklungskonzepts sollen diese Grundstücke neu bebaut werden und zu einer Belebung des Dorfkerns führen.

Während für Bauten mit öffentlichen Nutzungen die Gemeinde selber als Realisator auftreten will, ist beabsichtigt, die Liegenschaften mit kommerziellen Nutzungen privaten Investoren im Baurecht abzugeben.

Bei einem dieser Projekte handelt es sich um den Neubau am Ort des heutigen nördlichen Anbaus des Sekundarschulhauses, welcher zurückgebaut werden soll. Im neuen Wohn- und Gewerbehäuser am Dorfplatz sind in den unteren beiden Geschossen publikumsorientierte Nutzungen vorgesehen, die zwischen der oberen Ebene am Dorfplatz und der unteren Ebene am Hüniweg vermitteln und so zur Belebung des Zentrumgebiets von Meilen beitragen. In den oberen Geschossen sollen Wohnungen entstehen. Bauträger der Wohnungen ist die Stiftung Gemeinnütziger Wohnungsbau Letzigraben und der Gewerbenutzungen die Hochhaus Immobilien AG.

Der private Gestaltungsplan wird zusammen mit dem Bauvertragsvertrag der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt.

Luftbild mit Gestaltungsplanperimeter



Nutzweise gemäss
Bau- und Zonenordnung

Das Grundstück der Gemeinde liegt in der Kernzone KA 4.5. In dieser Zone sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden sowie mässig störende Betriebe (Gewerbe-, Handels-, Produktions- und Dienstleistungsbetriebe) zulässig.

Überdies befindet sich das Areal im Geltungsbereich der Sonderbauvorschriften, welche in der Kernzone Erleichterungen gemäss Art. 52b Bau- und Zonenordnung (BZO) gewähren (siehe Kap. 2.3).

Ziel des privaten
Gestaltungsplans

Mit dem privaten Gestaltungsplan "Wohn- und Gewerbehäuser am Dorfplatz" werden die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für den beabsichtigten Neubau des Wohn- und Gewerbehäuser am Dorfplatz geschaffen.

Das Richtprojekt weicht von den in der BZO festgelegten Grundmassen für die Kernzone KA und den Sonderbauvorschriften nach Art. 52b BZO ab. Daher ist der Erlass eines privaten Gestaltungsplans erforderlich, welcher der Gemeindeversammlung zur Zustimmung unterbreitet wird.

Mitwirkung und Anhörung

Der private Gestaltungsplan "Wohn- und Gewerbehäuser am Dorfplatz Meilen" wurde gestützt auf § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) zwischen dem 30. November 2018 und dem 29. Januar 2019 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt und den kantonalen Amtsstellen zur Vorprüfung eingereicht. Der separate Bericht zur Mitwirkung und Anhörung gibt Auskunft über den Umgang mit den eingereichten Einwendungen und Änderungsanträgen.

1.2 Entwicklung Dorfzentrum

Entwicklungskonzept 2013

Im Jahr 2013 wurde für das Dorfzentrum Meilen ein Entwicklungskonzept erarbeitet, welches für eine Aufwertung des Dorfkerns Lösungsansätze und Massnahmen aufzeigte. Behandelt wurden die Bereiche Nutzung, Bebauung und Freiraum sowie Verkehr. Das "Entwicklungskonzept 2013" zeigt die Rahmenbedingungen für die Umsetzung auf und dient sowohl den Behörden als auch den weiteren Akteuren als Richtschnur bei Entscheiden, die den Dorfkern betreffen.

Projekt MEZZETINO

Mit der Realisierung des Projekts MEZZETINO (Um- und Anbau Gemeindehaus, Parkhaus mit 240 Parkplätzen, oberer und unterer autofreier Dorfplatz, Cafébar) im Herbst 2015 konnte ein wichtiger erster Schritt für eine qualitätsvolle Aufwertung des Dorfkerns von Meilen vollzogen werden.

Studienauftrag "Entwicklung Dorfkern Meilen"

Um die Weiterentwicklung des Dorfkerns voranzutreiben, wurde in einem weiteren Schritt der Studienauftrag "Entwicklung Dorf- kern Meilen" durchgeführt.

Mit den Studien wurde aufgezeigt, wie der Dorfkern von Meilen im Sinne des Entwicklungskonzeptes 2013 aufgewertet werden kann. Im Studienauftrag wurde für den engeren Dorfkern ein ortsbaulich angemessenes Bebauungs-, Nutzungs- und Er- schliessungskonzept erarbeitet sowie die ortsbaulich ausgewo- gene Verteilung von Neubauten und Bauvolumen und deren zugehörigen Freiräumen ermittelt. Die strukturellen Vorgaben des ISOS (Erhaltung der ortsbaulichen Struktur und des Ge- bietscharakters) sind dabei in die konzeptionellen Überlegun- gen eingeflossen.

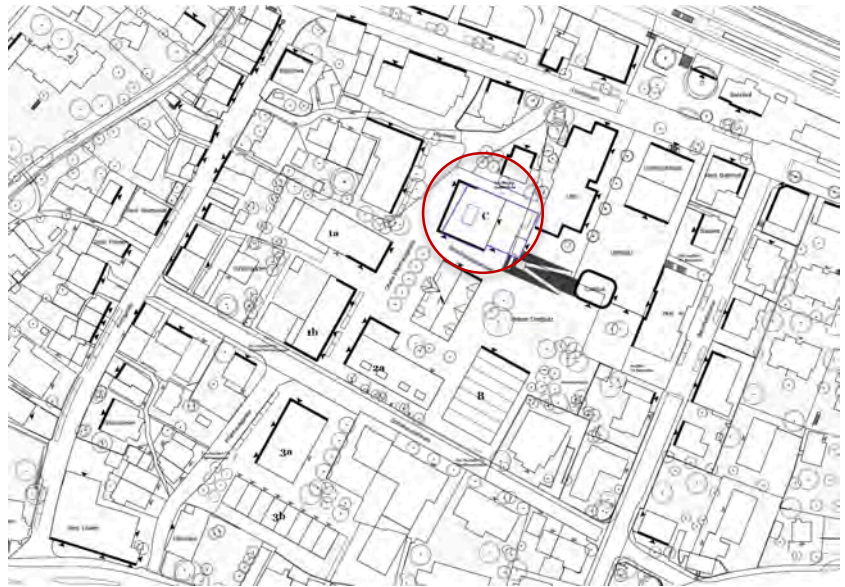
Das Beurteilungsgremium hat dem Gemeinderat empfohlen, den Konzeptvorschlag des Teams Hanspeter Oester Reto Pfenninger Architekten weiterzuverfolgen. Der vorliegende Ge- staltungsplan bildet den ersten Baustein zur Umsetzung dieser ortsbaulichen Grundkonzeption.

Konzeption

Der Vorschlag konzentriert sich auf die "Neue Mitte" des Dorf- kerns. Er etabliert dort eine neue, mäandrierende "Neue Gas- se" Pfarrhausgasse/Hünigasse-Schulhausstrasse, optimiert die Ost-West-Beziehung mit kleineren Wegen und einem Durch- gang zur Kirchgasse und erweitert bestehende Nutzungss- chwerpunkte mit differenzierenden Volumina.

Zwischen Schulhausstrasse und ehemaligem Schulhausplatz ist eine öffentliche Nutzung angedacht, die zwischen oberem und unterem Dorfplatz vermittelt. Der nördliche Anbau des alten Sekundarschulhauses soll zugunsten eines neuen Wohn- und Gewerbehäuser zurückgebaut und das markante Volumen des ehemaligen Schulhauses ortsbaulich freigespielt werden. Ge- mäss den Empfehlungen des Beurteilungsgremiums wurde bei der Weiterbearbeitung des Konzeptvorschlags auf einen einge- schossigen Anbau ans DOP verzichtet. Empfohlen wurde überdies, den Baukörper C (siehe nachfolgender Konzeptplan) sorgfältig an den oberen Dorfplatz anzubinden, was als Vorga- be bei der weiteren Planung für das Wohn- und Geschäftshaus am Dorfplatz berücksichtigt wurde.

Situationsplan mit der Lage des neuen Wohn- und Gewerbehauses
Entwicklungsvorschlag von Oester Pfenninger Architekten, Zürich



Umsetzung im kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft

Die strukturellen Überlegungen des "Entwicklungskonzepts Dorfzentrum Meilen" flossen in den kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft ein, der dieses Gebiet als Schlüsselerareal der Gemeindeentwicklung bezeichnet. Die nachfolgenden behördenverbindlichen Strukturvorgaben wurden am 5. Dezember 2017 von der Gemeindeversammlung bestätigt und von der Baudirektion am 26. April 2018 genehmigt.

Der Strukturplan (siehe nachfolgende Seite) konkretisiert dabei die generellen Vorgaben des ISOS, das für das erweiterte Bahnhofsquartier und das ehemalige Schulhausareal ein Erhaltungsziel B festlegt (siehe dazu Kap. 5.1).

Im Strukturplan bezeichnet sind auch die ursprünglichen Quartiere an der Kirchgasse und an der Bahnhofstrasse, für die das ISOS ein Erhaltungsziel A bezeichnet (Erhaltung der Substanz).

Wegleitende Strukturvorgaben für das Schlüsselerareal Zentrum Dorfmeilen

Dichtestufe 3 bis 4 (Baumassenziffer >3):

Nutzweise:

Mischnutzung (Zielwerte der Nutzungsdurchmischung gemäss Situationsplan). Verkaufs- und Handelsbetriebe sollen die Zentrumsbereiche nicht konkurrenzieren.

Von besonderer Bedeutung sind:

- *gezielte, auf Dorfzentrumstruktur abgestimmte Verdichtung der gemeindeeigenen Grundstücke*
- *Zentrum mit attraktiven Nutzungen mit einem öffentlichen Charakter ergänzen*
- *hohe Aufenthaltsqualität im Freiraum sicherstellen*

Strukturplan, Auszug Richtplan Siedlung
und Landschaft



Investorenwettbewerb
"Markthalle Dorfkern Meilen"

Für die Ermittlung des Neubau-Projekts für das Wohn- und Gewerbehaus hat die Gemeinde Meilen im ersten Halbjahr 2018 einen Investorenwettbewerb "Markthalle Dorfkern Meilen" durchgeführt.

Das Siegerprojekt "Les Halles" hat das Beurteilungsgremium aus betrieblicher, ortsbaulicher und architektonischer Sicht überzeugt. Das Projektteam setzt sich zusammen aus der Stiftung Gemeinnütziger Wohnungsbau Letziggraben, Zürich und der Hochhaus Immobilien AG, Zürich (Investoren) sowie der von Ballmoos Partner Architekten AG, Zürich.

Richtprojekt

Das Siegerprojekt "Les Halles" ist als Richtprojekt richtungsweisend. Das Projekt schliesst nahtlos an die Westseite des unteren und oberen Dorfplatzes an, mit dem es dank der Weiterführung der grossen Treppe mit integrierter Rampe direkt verbunden ist.

Mit seinen Vor- und Rücksprüngen nimmt der Baukörper Bezug auf die unterschiedlichen, ihn umgebenden Gebäude. Öffnungen für Fenster, Loggien und Eingänge sind ansprechend proportioniert und vermitteln zusammen mit den unterschiedlich behandelten Betonoberflächen eine zeitlose und nachhaltige Eleganz.

Visualisierung des Entwurfs des siegreichen Architekturbüros von Ballmoos Partner Architekten AG, Zürich



Die Wege rund um das Gebäude sind einladend gestaltet, so dass die Durchlässigkeit zwischen Dorfplatz und "Neuer Gasse" / Hüniweg und damit auch eine gute Erreichbarkeit von der Dorfstrasse her gewährleistet sind. Gleichzeitig werden im öffentlichen Raum Orte von schöner Aufenthaltsqualität geschaffen.

2. Rahmenbedingungen

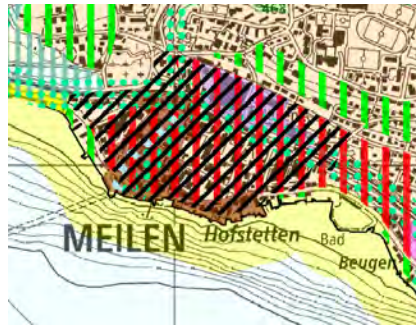
2.1 Richtplanung

Kantonaler Richtplan



Gemäss kantonalem Richtplan liegt das Areal im Siedlungsgebiet und ist hervorragend erschlossen. Es liegt in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Meilen. Der kantonale Verkehrsplan bezeichnet keine Massnahmen im Bereich des GP-Perimeters.

Regionaler Richtplan Siedlung und Landschaft



Der Richtplan der Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) bezeichnet das Areal als Zentrumsgebiet mit hoher baulicher Dichte (min. BMZ 3.0).

Die geografische Ausdehnung des Zentrums soll gefördert werden.

Auszug regionaler Richtplan zum Thema Nutzungsdichte



Gemäss dem räumlichen Raumordnungskonzept wird eine hohe Nutzungsdichte mit 150 bis 300 Personen pro ha angestrebt.

Diese Richtplanfestlegung ist wegleitend.

Fazit

Das Vorhaben entspricht den Zielsetzungen der übergeordneten Richtpläne, was auch durch den Kanton und die Planungsregion ZPP im Rahmen der Vorprüfung und Anhörung bestätigt wurde.

Die geplante Dichte im Gestaltungsplanperimeter ist in Bezug auf die knapp bemessene Bezugsgrösse (anrechenbare Grundfläche) sehr hoch. Wenn der angrenzende Dorfplatz in die Bemessung miteinbezogen wird, liegt die bauliche Dichte im üblichen Rahmen.

Mit dem Neubau des Wohn- und Gewerbehause werden neben Wohnungen auch Arbeitsflächen und Arbeitsplätze geschaffen, was den Zielsetzungen im kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft entspricht.

Kommunales räumliches
Entwicklungskonzept 2030
(REK)



Im räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Meilen mit Blick auf das Jahr 2030 wird das Gebiet um den Bahnhof als Schlüsselareal (S) mit wichtigen Strassenräumen bezeichnet. Es werden höhere Dichten angestrebt.

Kommunaler Richtplan Siedlung und Landschaft



Gemäss dem kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft befindet sich das Areal im Mischgebiet zwischen See-Strasse und Bahn. Es ist der Dichtestufe 4 zugeteilt, wo eine Baumassenziffer von mehr als $3 \text{ m}^3/\text{m}^2$ angestrebt wird.

Kommunaler Verkehrsplan
Teilplan Rad- und Fusswege



Der kommunale Verkehrsplan 2 bezeichnet keine neuen Fusswege, die bei der Planung zwingend umzusetzen wären. Dennoch soll eine neue Fussgängerverbindung vom oberen Dorfplatzniveau zur unteren Ebene der "Neuen Gasse" auf der Höhe des Hüniwegs geschaffen werden.

Kommunaler Verkehrsplan
Teilplan öffentlicher Verkehr



Im Teilplan öffentlicher Verkehr ist die Parkierungsanlage unter dem Dorfplatz eingezeichnet, die 2015 in Betrieb genommen wurde. Der Parkplatzbedarf kann damit gedeckt werden.

Die Dorfstrasse ist als Strasse mit Mischverkehr geplant.

Fazit

Das Vorhaben entspricht den in den kommunalen Richtplänen verankerten Zielen zur Siedlungs- und Verkehrsentwicklung im Zentrumsbereich.

2.2 Inventare

ISOS



Für das im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) bezeichnete Gebiet Nr. 3 gilt ein Erhaltungsziel B (Erhaltung der ortsbaulichen Grundstruktur und für das Ortsbild wesentlicher Elemente). Vergleiche dazu Ausführungen im Kap. 5.1.

KOBI



Im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI) liegt das ehemalige Schulhaus mit dem Anbau ausserhalb des schutzwürdigen Ortsbildperimeters.

Kommunales Inventar



Das alte Sekundarschulhaus (Hauptgebäude) ist als kommunales Objekt inventarisiert.

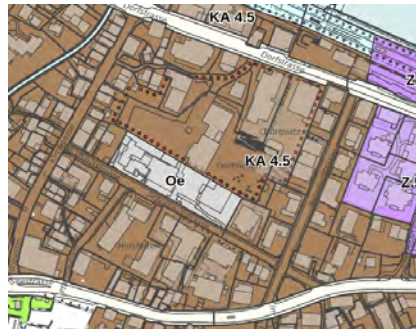
Der neuere Anbau ist im Inventarblatt (Objekt Nr. 232) nicht explizit aufgeführt.

Fazit

Der an das Primarschulhaus angebaute Sekundarschulhausstrakt (sog. Dorfprovisorium) wird im Zusammenhang mit dem geplanten neuen Wohn- und Gewerbehäuser zurückgebaut. Das kommunale Inventar sowie das KOBI werden durch das Vorhaben nicht tangiert.

2.3 Nutzungsplanung

Zonenplan



Der GP-Perimeter liegt in der Kernzone A (KA 4.5) mit Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

Ausserdem befindet sich das Areal im Geltungsbereich der Sonderbauvorschriften (Art. 52b BZO).

Kernzonenplan



Im Kernzonenplan ist der Anbau des ehemaligen Primarschulhauses gelb bezeichnet und befindet sich somit in einem Baubereich. Für das Hauptgebäude besteht ein Volumenschutz (rot).

Kernzonenvorschriften

(vgl. Art. 5 BZO)

Für die Kernzone KA 4.5 gelten folgende Grundmasse:

• Baumassenziffer	max.	4.5
• Vollgeschosszahl	max.	3
• Dachgeschosszahl	max.	2
• Grosser Grundabstand	mind.	5 m
• Kleiner Grundabstand	mind.	3.5 m
• Gebäudehöhe	max.	10.5 m
• Firsthöhe	max.	7 m

Nutzweise

In den Kernzonen sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden sowie mässig störende Betriebe (Gewerbe-, Handels-, Produktions- und Dienstleistungsbetriebe) zulässig.

Sonderbauvorschriften (Art. 52b BZO)

Die Sonderbauvorschriften innerhalb der Kernzone KA 4.5 gewähren im Interesse der Zentrumsentwicklung folgende Erleichterungen:

- Die Gebäudehöhe kann bis höchstens 13.0 m erhöht werden., soweit dies für benachbarte Bauten aus ortsbaulicher Sicht verträglich ist. Dabei ist eine Firsthöhe von höchstens 5.0 m einzuhalten.
- Die Geschosszahl kann innerhalb der zulässigen Gebäude- und Firsthöhe frei gewählt werden.
- Von den Gestaltungsbestimmungen gemäss Art. 12-14 kann abgewichen werden.
- Die Büronutzung darf in Abweichung von Art.36 Abs.1 einen Drittel der zulässigen Gesamtnutzfläche überschreiten.
- Die Wohnnutzung muss mindestens einen Viertel der zulässigen Gesamtnutzfläche betragen.

Fazit

Das Vorhaben weicht punktuell von der heute gültigen BZO ab:

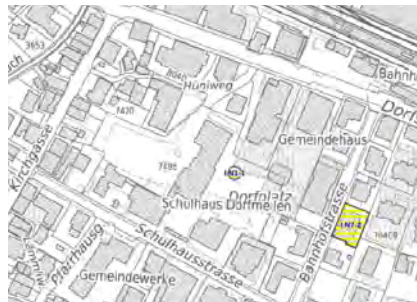
- Gebäudehöhe
- Geschosszahl
- Baumassenziffer (in Bezug auf die sehr kleine massgebliche Grundfläche der Baurechtsparzelle)

Mit einem privaten Gestaltungsplan werden diese Abweichungen geregelt. Das vorliegende Richtprojekt erfüllt die erhöhten Qualitätsanforderungen an einen Gestaltungsplan.

Es werden die bisherigen baurechtlichen Begriffe verwendet (d.h. keine Umsetzung der PBG-Revision "IVHB" im Rahmen des Gestaltungsplans).

2.4 Umwelt

Belastete Standorte



Östlich des ehemaligen Primarschulhauses wurden Bodenbelastungen nachgewiesen. Der Standort liegt ausserhalb des GP-Perimeters.

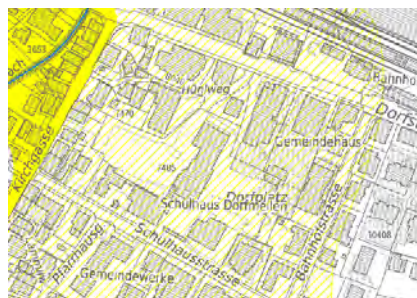
Gewässerschutz,
Grundwassermächtigkeit



Das Areal befindet sich im Grundwasserschutzbereich Ao und Au.

Die Grundwassermächtigkeit (Hochwasser- und Mittelwasserstand) ist gering (weniger als 2 m).

Naturgefahren



Gemäss der aktuellen Naturgefahrenkarte liegt lediglich eine Restgefährdung betreffend Hochwasser vor (Hinweisbereich).

Lärm



Der GP-Perimeter befindet sich ausserhalb eines Immissionsgrenzwert- und Schallschutzbereichs.

Gemäss BZO gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

Störfall



Oberhalb der Bahnlinie besteht ein Betrieb, der der Störfallverordnung untersteht (Midor AG). Das Areal liegt am Rand des Konsultationsbereichs. Allfällige Massnahmen sind im Baubewilligungsverfahren zu definieren.

Energie



Das Areal liegt gemäss dem kommunalem Energieplan im Perimeter Seewasser.

Mit dem Gestaltungsplan wird der Anschluss an das bestehende Seewasserwärmenetz sichergestellt.

Fazit

Die Vorgaben des Umweltrechts (Bodenbelastung, Gewässerschutz/Grundwasser, Naturgefahren und Lärm) werden berücksichtigt. Auf Stufe Gestaltungsplan sind keine Ausnahmen erforderlich.

Eine nachhaltige Energieversorgung im Sinne des kommunalen Energieplans wird mit dem Gestaltungsplan sichergestellt.

3. Richtprojekt

3.1 Bebauung

Siedlungstypologie

Die Entwicklung des Dorfkerns Meilen wird in einzelnen Schritten fortgeführt. Aus dem rückwärtigen ehemaligen Parkplatz ist ein Dorfplatz entstanden, der die Mitte eines grösseren Gevierts bildet, das von unterschiedlichen Strassen gefasst ist und ein sequenzartiges Raumgefüge bildet. Die Durchwegung wird durch die geplante "Neue Gasse" zusätzlich verstärkt und wird zum Merkmal des erweiterten Dorfplatzes.

Situationsplan



Anbindung an Aussenräume

Das Projekt besetzt einen Ort im Innern des Dorfkerns. Es wird eine gleichwertige Anbindung an den Dorfplatz und die "Neue Gasse" sichergestellt, was zu einer willkommenen Stärkung der Frequenz der Verkaufsflächen und der ortsbaulichen Struktur führt.

Durchwegung



Topografie

Durch die Weiterführung der grossen Treppe mit integrierter Rampe wird das neue Gebäude in der Topografie des Dorfplatzes verankert und vermittelt zwischen oberer und unterer Ebene.

Ortsbauliche Integration

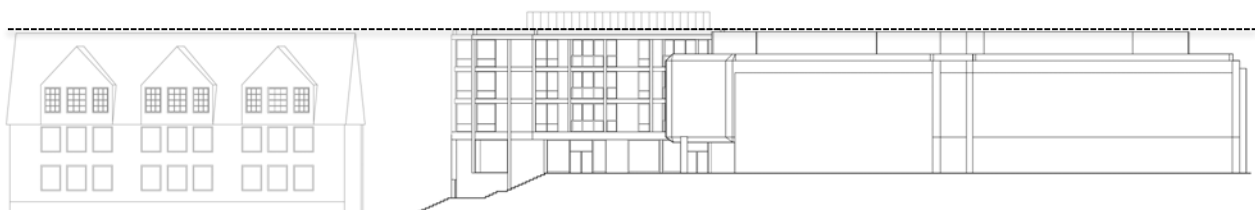
Das Modell im Massstab 1:500 zeigt, dass sich das Richtprojekt gut in den ortsbaulichen Kontext einfügt. Volumetrie und Geschossigkeit sind dem Ort angemessen.

Bezogen auf die Grundstücksfläche resultiert zwar eine höhere Baumassenziffer. Das Volumen profitiert dabei vom grosszügigen Freiraumangebot am unteren und oberen Dorfplatz, weshalb sich die Dichte nicht negativ auf das Ortsbild auswirkt. Bereits die rechtskräftigen Sonderbauvorschriften (Art. 52b BZO) haben zum Ziel, eine zukunftsgerichtete Zentrumsentwicklung zu ermöglichen. Sie erlauben Gebäude mit einer Gesamthöhe von 18 m (13 m Gebäudehöhe zuzüglich 5 m Firsthöhe). Der Gestaltungsplan ermöglicht bezogen auf die untere Ebene am Dorfplatz eine Gebäudehöhe von 18.1 m. Die im Gestaltungsplan fixierte maximale Höhenkote von 434.00 m ü. M. darf nur durch technisch bedingte Aufbauten überschritten werden.

Die Höhenkote 434.00 m ü. M. orientiert sich an der Firsthöhe des südlich angrenzenden ehemaligen Schulhauses (DOP). Diese Höhenkote korrespondiert überdies mit dem Attikageschoss des nördlich angrenzenden Gebäudes auf Kat. Nr. 9816. Zur Nachbarschaft im Westen schafft die 7 m breite "Neue Gasse" eine angemessene Distanz.

Bereits der rechtskräftige Kernzonenplan erlaubt an dieser Lage Gebäude mit einem Flachdach. Die Flachdachform nimmt Bezug auf die Dachformen, die den Dorfplatz räumlich dominieren. Angesichts des heterogenen Umfeldes mit etlichen Flachdächern im Nahbereich des alten Schulhauses, ist die gewählte Flachdachlösung ortsbaulich gut begründbar. Das Volumen fügt sich gut in das bauliche Umfeld ein. Der zentrale Ort am Dorfplatz wird räumlich und nutzungsmässig gestärkt.

Ansicht Süd-West



Ansicht Süd-Ost



3.2 Gebäudekonzept

Passgenaues Objekt

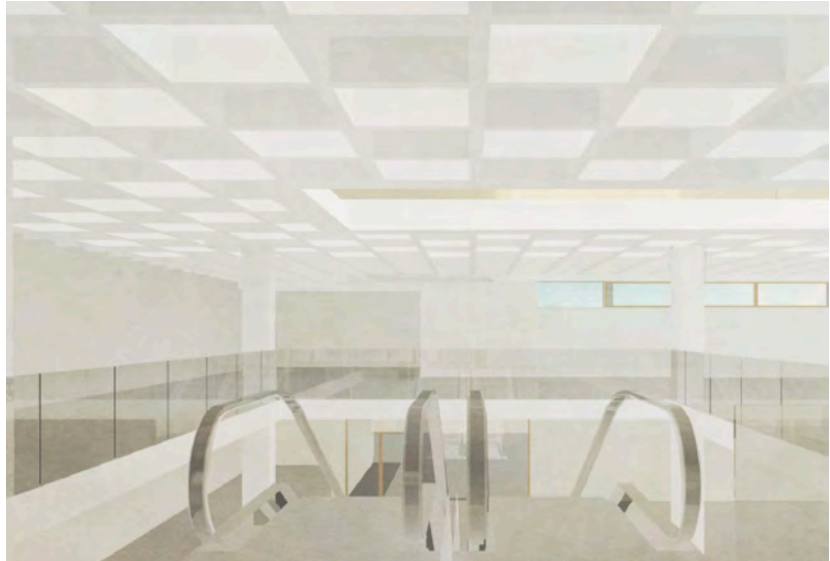
Das Richtprojekt reagiert auf alle Seiten unterschiedlich. Durch das direkte Andocken an die erweiterte Treppenanlage entsteht zum Dorfplatz eine unmittelbare Beziehung, was durch den Eingang mit der gestalteten Auskragung betont wird. Zur "Neuen Gasse" hin verweist die Volumenauskrägung auf die räumliche Verbindung zum unteren Dorfplatz.

Blick vom Hüniweg
Gezielte Vor- und Rücksprünge stärken die Einbindung und die Bewegungsflüsse



Geschäftsgeschosse

Die beiden Geschäftsgeschosse werden über einen zweigeschossigen Luftraum verbunden. Dadurch entsteht eine grosse Halle, welche über offene Rolltreppen erschlossen ist.



Wohnungen

Die Wohnungen werden über einen Lichthof mit den Geschäftsgeschossen verbunden. Sie sind von zwei Seiten belichtet und verfügen dank Loggien über gut nutzbare Aussenräume.

Grundriss 1. Obergeschoss



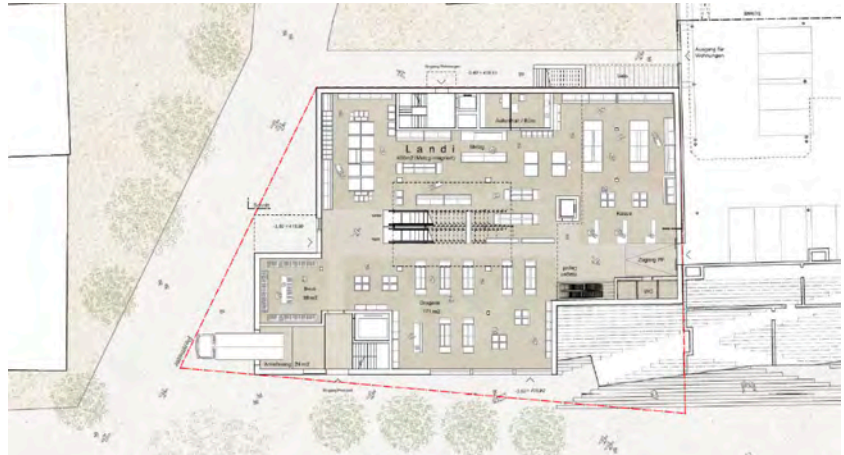
3.3 Nutzungskonzept

Offener Nutzungsmix

Dank der grosszügigen Verbindung mit Rolltreppen können die beiden Verkaufsgeschosse als Einheit verstanden werden. Die einzelnen Anbieter können ihre Verkaufseinheiten je nach Wunsch offen oder geschlossen organisieren.

Die beiden Geschäftsgeschosse ermöglichen ein vielfältiges Ladenangebot: Metzgerei, Bäckerei, Weinhandlung, Blumenladen, Dienstleistungsbetriebe usw.

Grundriss unterer Dorfplatz



Ressourcenschonende,
energiesparende Bauweise

3.4 Nachhaltigkeit

Die Themen des nachhaltigen Bauens spielen im Projekt eine wichtige Rolle. Das vorgesehene Tragwerk kann mit einem geringen Materialeinsatz umgesetzt werden, da eine direkte Lastabtragung sichergestellt wird. Die Konstruktion gewährleistet überdies eine hohe Flexibilität in der Raumnutzung. Das Volumen ist zudem sehr "kompakt". Die gewählte Aussenwandkonstruktion führt zu einem optimierten Ressourceneinsatz und zu geringem Energieverbrauch sowie tiefen Unterhaltskosten. Die Fenster mit Dreifachverglasung und aussenliegendem Sonnenschutz gewährleisten einen guten sommerlichen und winterlichen Wärmeschutz. Der vorgesehene Anschluss an den bestehenden Seewasserwärmeverbund leistet einen Beitrag zur nachhaltigen Energieversorgung auf der Basis von CO₂-neutraler Umweltwärme.

4. Erläuterungen von Bestimmungen und Plan

4.1 Zweck

Zweck des Gestaltungsplans

Mit dem Zweckartikel werden die Absichten und Zielsetzungen des Gestaltungsplans "Wohn- und Gewerbehäuser am Dorfplatz Meilen" dargelegt. Hauptzweck des Gestaltungsplans ist die Realisierung eines qualitativ hochwertigen Wohn- und Gewerbehäuses, welches städtebaulich überzeugt und dessen Nutzweise zur Aufwertung des Dorfkerns beiträgt.

4.2 Bestandteile und Geltungsbereich

Plan und Bestimmungen

Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den Bestimmungen, welche der kantonalen Genehmigung unterliegen. Das Richtprojekt bildet im Sinne der Qualitätssicherung einen integralen Bestandteil des Gestaltungsplans.

Der vorliegende Bericht erlangt keine Rechtsverbindlichkeit; er erläutert die Absichten und begründet die Festlegungen des Gestaltungsplans. Über das Ergebnis der Anhörung und öffentlichen Auflage gibt der separate Bericht zur Mitwirkung und Anhörung Auskunft. Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird gestützt auf § 7 Abs. 3 PBG bei der Planfestsetzung entschieden.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst eine Teilfläche des Grundstücks Kat. Nr. 7485, die sich im Eigentum der Gemeinde Meilen befindet. Für den Anschluss an das bestehende Parkhaus unter dem Dorfplatz wird das Grundstück Kat. Nr. 9816 (Eigentum Swisscanto) beansprucht. Das dafür erforderliche Überbaurecht auf dem Grundstück Kat. Nr. 9816 wird grundbuchrechtlich sichergestellt.

In diesem Sinne bildet der Gestaltungsplanperimeter zusammen mit dem Baurechtsvertrag eine Einheit. Diese beiden Elemente werden der Stimmbevölkerung gleichzeitig zur Zustimmung unterbreitet.

4.3 Ergänzendes Recht

Neues PBG

Am 1. März 2017 traten Gesetzesänderungen im Planungs- und Baugesetz (PBG) und in der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) in Kraft, welche im Zusammenhang mit der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) stehen. Die Gemeinden haben bis 28. Februar 2025 Zeit, ihre Bau- und Zonenordnungen anzupassen. Die Gemeinde Meilen hat ihre Bau- und Zonenordnung noch nicht angepasst. Solange die BZO nicht harmonisiert ist, gelten in Meilen bis auf Weiteres die Bestimmungen des PBG, der ABV und der BBV II in der Fassung bis zum 28. Februar 2017.

Statischer Verweis

Um den künftigen Vollzug zu erleichtern und die Rechtssicherheit innerhalb des Gestaltungsplanperimeters zu erhöhen, sollen künftige Bauvorhaben nach den heute geltenden Baubegriffen, Definitionen, Mess- und Berechnungsweisen des Planungs- und Baugesetzes (PBG) bzw. der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) in den jeweiligen Fassungen bis 28. Februar 2017 beurteilt werden. Der statische Verweis auf das heute geltende übergeordnete Recht ist zweckmässig, da der Gestaltungsplan nach den heute geltenden Definitionen des PBG, der ABV und der BBV II aufgestellt wird.

Wo der Gestaltungsplan nichts Anderes regelt, kommen die Bestimmungen der kommunalen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Meilen vom 25. März 1997, nachgeführt bis 12. Juni 2006 zur Anwendung. Die nachfolgende Zusammenstellung zeigt das Verhältnis zwischen der BZO und den Bestimmungen im privaten Gestaltungsplan. Die grau eingefärbten Bestimmungen gehen bei der Beurteilung von Bauvorhaben vor:

Verhältnis BZO / privater Gestaltungsplan

BZO	Privater Gestaltungsplan	Bemerkung
Art. 3 Um- und Ersatzbauten	-	Unerheblich
Art. 4 Neubauten Zulässigkeit	Ziffer 5 ff GP Bebauung	
Art. 5 Grundmasse	Ziffer 5 ff GP Bebauung	
Art. 6 Abweichende Geschosshöhen und Gebäudehöhen	Ziffer 5 ff GP Bebauung	
Art. 7 Geschlossene Bauweise	-	Unerheblich
Art. 8 Grundabstände	Ziffer 5 Abs. 5 GP Abstände	

Verhältnis BZO / privater
 Gestaltungsplan

BZO	Privater Gestaltungsplan	Bemerkung
Art. 9 Grenzbau	Ziffer 5 Abs. 5 GP Abstände	Einverständnis des Nachbarn liegt vor.
Art. 10 Nutzweise	Ziffer 6 GP Nutzweise	Es gelten beide Bestimmungen.
Art. 11 Abbrüche	-	Mit GP und Bau- rechtsvertrag ist Neubau gesichert.
Art. 12 Gestaltung der Bau- ten und der Umge- bung	Ziffer 4 GP Richtprojekt Bebau- ung und Freiraum- gestaltung	
Art. 13 Dächer	Ziffer 4 Abs. 3 GP Flachdachbegrü- nung	
Art. 14 Im Gebiet Kirchgasse	-	Unerheblich
Art. 36 Beschränkung von Büronutzungen	-	Büronutzungen sind auf max. 1/3 der Gesamtnutzfläche beschränkt.
Art. 38 Gebäudehöhe	-	Verkehrsbaulinien sind für Bemessung Gebäudehöhe uner- heblich.
Art. 39 Baumasse Beson- dere Gebäude	Ziffer 5 Abs. 4 GP Baumassenziffer	Die maximal zuläs- sige Baumasse be- trägt 13'500 m ³ .
Art. 40 Abstände bei feh- lenden Baulinien	Ziffer 5 Abs. 5 GP Abstände	
Art. 41 Abgrabungen	-	Abgrabungen unter- geordneter Natur sind zulässig.
Art. 42 Spiel- und Ruheflächen	Ziffer 7 Abs. 3 GP Verzicht auf Spiel- und Ruheflächen	In Kernzonen kann die Fläche herabge- setzt werden (Art. 42 Abs. 2 BZO).

Verhältnis BZO / privater
Gestaltungsplan

BZO	Privater Gestaltungsplan	Bemerkung
Art. 43 Sonnenenergieanlagen	-	Kein Einfluss auf Höhen und Abstände.
Art. 45 bis 48 Parkierung	Ziffer 8 Abs. 5 GP Parkierung	Es gilt die kantonale Wegleitung.
Art. 49 und 50 Ersatzabgabe	Ziffer 8 Abs. 5 GP Parkierung	Es ist keine Ersatzabgabe zu leisten.
Art. 51 Andere Abstellplätze	Ziffer 8 Abs. 4 GP Veloabstellplätze	Es gelten beide Bestimmungen.
Art. 52b Sonderbauvorschriften	GP-Bestimmungen	GP lehnt sich an die bereits geltenden Sonderbauvorschriften an.

4.4 Gestaltung

Grundsatz

Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung haben hohen gestalterischen Anforderungen zu entsprechen.

Richtprojekt Bebauung und Freiraumgestaltung

Diese Anforderungen werden vom Richtprojekt des Architekturbüros von Ballmoos Partner Architekten AG erfüllt. Das Richtprojekt ist für die Gestaltung der Bauten bezüglich Geschossigkeit, kubischer Gliederung, architektonischem Ausdruck, Nutzungsverteilung etc. richtungsweisend, wobei der gesetzlich geforderte Projektierungsspielraum gewährleistet bleibt (§ 83 PBG).

Grundlegende Abweichungen vom Richtprojekt sind nur zulässig, wenn wiederum eine insgesamt gleichwertige Lösung erzielt wird.

4.5 Bebauung

Baubereiche

Der Gestaltungsplan bezeichnet zwei Baubereiche. Deren Mantellinien definieren die maximalen Abmessungen in der Situierung und in der Höhenentwicklung des Baukörpers.

Der Gebäudeteil im Baubereich A tritt gemäss Richtprojekt bezogen auf das Niveau der unteren Dorfplatzebene (Ebene "Neue Gasse") mit einer Fassadenhöhe von rund 17 m in Erscheinung. Die im Gestaltungsplan für den Baubereich A definierte Kote von 434.0 m ü. M. berücksichtigt einen Anordnungsspielraum von 1.5 m in der Höhe. Diese Kote darf lediglich von technisch bedingten Dachaufbauten um maximal 1.5 m überschritten werden. Daraus resultiert eine maximale Gesamthöhe des Gebäudeteils A von rund 20 m.

Der Gebäudeteil B stellt die Verbindung zur Tiefgarage unter dem Dorfplatz her. Dieser Gebäudeteil darf die Höhenkote des angrenzenden Dorfplatzes nicht überschreiten.

Geschosszahl

Von der unteren Ebene der "Neuen Gasse" tritt das Richtprojekt mit fünf Geschossen, von der oberen Ebene des Dorfplatzes mit vier Geschossen in Erscheinung. Gemäss den Gestaltungsplanbestimmungen ist es dabei unerheblich, welche Geschosse gemäss den Definitionen im PBG zu den Unter-, Voll- oder Dachgeschossen zählen.

Gebäudevorsprünge

Im Gestaltungsplan werden "Brutto-Mantellinien" festgelegt. Das bedeutet, dass keine Bauteile über die Mantellinien ragen dürfen.

Baumasse

Um den Vollzug zu erleichtern, wird die zulässige Baumasse ab der Kote 415.9 m ü. M. bestimmt. Das Richtprojekt besitzt bezogen auf diese Kote eine Baumasse von 13'000 m³. Im Gestaltungsplan wird ein Maximalmass von 13'500 m³ verankert (inkl. Baumasse für Besondere Gebäude, sofern solche realisiert werden sollen).

Abstände

Die Mantellinien definieren die zulässigen Abstände gegenüber dem öffentlichen Raum ("Neue Gasse") und den benachbarten Grundstücken. Es ist kein Mehrhöhen- oder Mehrlängenzuschlag zu beachten.

Zum Grundstück Kat. Nr. 6790 wird der kantonale Mindestabstand von 3.5 m eingehalten, was dem zonenkonformen kleinen Grundabstand in der Kernzone KA entspricht.

Technische Aufbauten

Dachaufbauten sind gut in die Dachfläche zu integrieren. Sie dürfen die festgelegte Höhenkote für den Baubereich A um max. 1.5 m überragen.

Die geforderte extensive Dachbegrünung steht einer energetischen Nutzung der Dachfläche nicht entgegen.



Höhenkoten einzelner Geschosse

Aufgrund der Gefällsverhältnisse der Freiräume sind lokale Abweichungen von den im Gestaltungsplan bezeichneten Höhenkoten möglich. Die entsprechenden Koten sind daher nicht als absolute Vorgabe zu verstehen. Ziel ist die Sicherstellung von niveaufreien Anschlüssen der beiden Geschäftsgeschosse an die untere und obere Dorfplatzebene.

4.6 Nutzweise

Geschäftsgeschosse

Der Gestaltungsplan stellt die publikumsorientierte Nutzung der Geschosebenen mit Bezug zum unteren und oberen Dorfplatz sicher. Das im Richtkonzept bezeichnete Nutzungskonzept wird überdies im Baurechtsvertrag sichergestellt.

Wohnungen

Das Prinzip der Kostenmiete wird im Baurechtsvertrag geregelt.

4.7 Freiraum

Gestaltung des unteren und oberen Dorfplatzniveaus

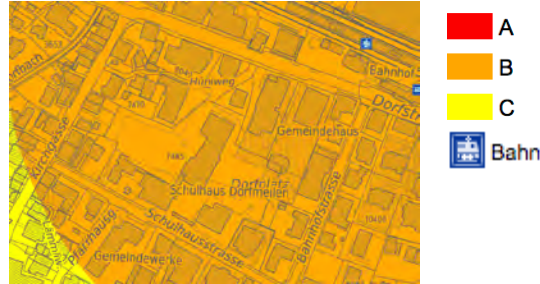
Die im Gestaltungsplan bezeichneten Umgebungsflächen (Vorbereiche) sind so zu gestalten, dass sie zusammen mit den angrenzenden Freiräumen eine Einheit bilden. Es wird auf die Erläuterungen zum Richtprojekt verwiesen.

4.8 Erschliessung und Parkierung

Erschliessungsgüte

Das Areal befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Bahn- und Bushof Meilen und ist damit hervorragend an den öffentlichen Verkehr angebunden.

Auszug aktueller ÖV-Güteklassenplan



Parkplätze für Bewohner und Beschäftigte

Zur vorsorglichen Vermeidung von zusätzlichem Verkehr ist das Parkplatzangebot für die Bewohner und Beschäftigten gemäss der "Wegeleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen" von Oktober 1997 zu bestimmen. Damit muss die Bauherrschaft ein geringeres Parkplatzangebot nachweisen, als gemäss BZO nötig wäre. Das aufgrund der ÖV-Güteklasse abgeminderte Parkplatzangebot kann im direkt angrenzenden Parkhaus unter dem Dorfplatz sichergestellt werden, was im Baurechtsvertrag oder im Baubewilligungsverfahren mit Nebenbestimmungen geregelt werden kann.

Zwei neue Zugänge stellen die direkte Verbindung vom Parkhaus zum unteren Geschäftsgeschoss und zum separaten Eingang zu den Wohnungen sicher.

Parkplätze für Besucher und Kunden

Für die Besucher des Zentrums von Meilen besteht bereits ein ausreichender Parkplatzpool an öffentlich zugänglichen Parkplätzen, weshalb keine zusätzlichen Besucherparkplätze zu schaffen sind. Es ist keine Ersatzabgabe zu leisten.

Erschliessung

Das Areal ist erschlossen und baureif.

Die Zufahrt zur Parkierungsanlage unter dem Dorfplatz erfolgt über die Bahnhofstrasse. Da auf dem Grundstück kein Parkierungsgeschoss realisiert wird, wird die Nachbarschaft an der "Neuen Gasse" und am Hüniweg nicht durch zusätzlichen Fahrverkehr belastet.

Anlieferung und Notdienste / Gestaltung einer "Neuen Gasse"

Die Zufahrt für Zügelfahrzeuge, die Notdienste und die Lieferfahrzeuge erfolgt über den Hüniweg respektive den bestehenden Zufahrtsweg, der den Parkplatz westlich des DOP erschliesst.

Diese Grundstückszufahrt, welche sich im Eigentum der Gemeinde Meilen befindet, wird zusammen mit dem Bauvorhaben dorfkerngerecht zu einer "Neuen Gasse" umgestaltet. Diese "Neue Gasse" wird als 7 m breite Mischverkehrsfläche umgestaltet, was mit der Signalisation einer Begegnungszone kompatibel ist. Da die Umgestaltung keine Erschliessungsvoraussetzung ist, kann dieses Vorhaben losgelöst vom Gestaltungsplan umgesetzt werden.

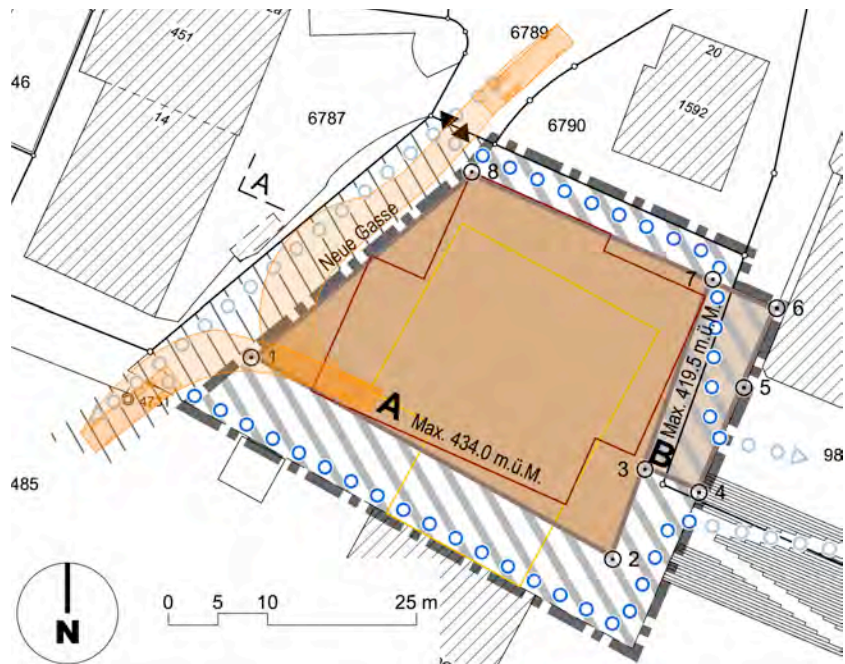
Anlieferung

Die Anlieferung ist gemäss Richtprojekt an der südlichen Gebäudeecke gegenüber dem DOP vorgesehen. Die Wendemanöver können auf dem Grundstück Kat. Nr. 7485 der Gemeinde gewährleistet werden, ohne dass private Drittgrundstücke beansprucht werden.

Auszug Richtprojekt



Plan Wendemanöver Anlieferungsfahrzeuge (orange Fläche)



Öffentliche Fusswegverbindung

Auf der Nordseite des Gebäudes wird eine neue öffentliche Fusswegverbindung vom Dorfplatz zur "Neuen Gasse" angelegt. Das Areal ist damit für die Fussgänger auf allen Seiten durchlässig, womit kurze Wegverbindungen ermöglicht werden.

Veloabstellplätze

Für Zweiräder sind an leicht zugänglicher Lage Abstellflächen bereitzustellen. Sie sollen für Bewohner und Beschäftigte in angemessener Zahl diebstahlsicher ausgestaltet (Tiefgarage und Hauseingänge) und im Übrigen soweit möglich in der Nähe der Gebäudeeingänge (oberirdisch im Freien) angeordnet werden.

Da die gemeindliche Bauordnung keine Festlegungen zum zu schaffenden Angebot enthält, wird empfohlen, den Bedarf anhand der VSS-Norm zu ermitteln und ein nachfrageorientiertes Angebot zu realisieren (VSS Normen 640 066 und 640 065). Der Kanton Zürich stellt zudem zur Bemessung des Angebots und zur Ausgestaltung der Anlagen für die unterschiedlichen Nutzergruppen Merkblätter zur Verfügung (www.velo.zh.ch/parkierung).

Löschwasser

Bevor mit der Ausführung von Bauprojekten im betroffenen Gestaltungsplangebiet begonnen wird, ist mit der Energie und Wasser Meilen AG die Löschwasserversorgung auszubauen. Dazu ist die bestehende Hydrantenzuleitung zu vergrössern (heute 90 mm / neu 125 mm). Diese Optimierungsmassnahme kann im Zuge der Umgestaltung der "Neuen Gasse" erfolgen.

4.9 Umwelt

Energie

Das Gebäude hat mindestens die Anforderungen des Minergie-P-Standards zu erfüllen. Eine Zertifizierung ist nicht erforderlich.

Die Anforderungen des kantonalen Rechts bleiben vorbehalten (MUKEN 2014).

Der Anschluss ans Seewasserwerk wird vorgeschrieben (Contracting).

Empfindlichkeitsstufe

Da es sich um ein erschlossenes Areal handelt, gelten die Immissionsgrenzwerte (IGW) der Empfindlichkeitsstufe III (Tag 65 dB(A) / Nacht 55 dB(A)). Bei Räumen in Betrieben gelten gemäss § 42 LSV um 5 dB(A) höhere Immissionsgrenzwerte.

Im Baubewilligungsverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass die Immissionsgrenzwerte bei den massgeblichen Empfangspunkten eingehalten sind. Da sich im näheren Umfeld keine massgebende Lärmquelle befindet, dürften die IGW ohne spezielle Massnahmen eingehalten werden können.

Hinweis auf die Naturgefahrenkarte

Das Gestaltungsplangebiet wird von keinen öffentlichen Gewässern durchflossen oder begrenzt. Trotzdem besteht im Gestaltungsplangebiet eine Restgefährdung durch Hochwasser.

Das Hochwasserrisiko darf ein tragbares Mass nicht übersteigen und durch neues Schadenpotenzial nicht erhöht werden (§ 12 WWG). Aus diesem Grund sind gemäss der kantonalen Stellungnahme betroffene Bauten und Infrastrukturanlagen mit geeigneten Massnahmen zu schützen.

Dem Hochwasserschutz ist daher besonders Rechnung zu tragen. Da sich mit der Sanierung des Bachdurchlasses unter der Dorfstrasse das bereits jetzt geringe Hochwasserrisiko durch den Dorfbach weiter verringern dürfte, wird auf die Festlegung eines konkreten Objektschutzkonzepts im Gestaltungsplan verzichtet.

Sofern dennoch Hochwasserschutzmassnahmen zu ergreifen sind, können diese im Baubewilligungsverfahren festgelegt werden. Die Bauherrschaft ist diesbezüglich verpflichtet, diese eigenverantwortlich umzusetzen.

Hinweis auf den Konsultationsbereich Störfallvorsorge

Der Planungsperimeter liegt im Konsultationsbereich der Midor AG, die aufgrund der Lagerung von Ammoniak der Störfallverordnung (StFV) unterstellt ist. Gemäss Art. 11a StFV und Kapitel 3.11 des kantonalen Richtplans sind damit die Aspekte der Störfallvorsorge im Rahmen von Raumplanungsverfahren zu berücksichtigen (vgl. Planungshilfe "Raumplanung und Störfallvorsorge", ARE/AWEL 2017).

Die Distanz des Planungsperimeters zum Betriebsareal der Midor AG beträgt rund 120 m. Das relevante Schadensszenario ist die Freisetzung des giftigen Gases Ammoniak, welches sich in der Umgebung verbreitet.

Zur Minimierung der Personenrisiken sollen allfällige Lüftungsansaugstellen möglichst weit entfernt von der Midor AG platziert werden. Zudem ist zu vermeiden, dass die Luftansaugung über Dach erfolgt. Entsprechende Massnahmen sind im Baubewilligungsverfahren zu prüfen und gegebenenfalls mit Nebenbestimmungen zu sichern.

Hinweis auf die Grundwasserschutzkarte

Das Gestaltungsplangebiet befindet sich im Gewässerschutzbereich Au. Gemäss Anhang 4 Ziffer 211 Abs. 2 der Gewässerschutzverordnung dürfen im Gewässerschutzbereich Au keine Anlagen erstellt werden, die unter dem langjährigen, natürlichen mittleren Grundwasserspiegel liegen.

Für Bauten im Schwankungsbereich des Grundwassers bzw. unter dem höchsten Grundwasserspiegel ist im Gewässerschutzbereich Au gemäss § 70 des Wasserwirtschaftsgesetzes und Anhang Ziffer 1.5.3 Bauverfahrensverordnung (BVV) eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich.

Sofern das Bauvorhaben in den Schwankungsbereich des Grundwassers gelangt, müssen die Baugesuchsunterlagen dem AWEL über die Kantonale Leitstelle für Baubewilligungen zur Prüfung und Bewilligung eingereicht werden.

Hinweis auf Mobilfunkanlagen

In der Nähe des Planungsgebietes befinden sich zwei Mobilfunkanlagen, von denen hochfrequente nichtionisierende Strahlung (NIS) ausgeht.

Bei Änderungen der Überbauungssituation oder der Umnutzung bestehender Räumlichkeiten in der Nähe von Mobilfunkantennen ist die Mobilfunkbetreiberin verpflichtet, ihre Anlagen zu sanieren, falls Grenzwerte dann nicht mehr eingehalten würden (Verordnung vom 23. Dezember 1999 über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV)).

Die Gemeinde wird die Betreiber der Anlagen über das Bauvorhaben informieren, so dass diese die Situation in der Nähe ihrer Anlagen überprüfen und ggf. Änderungen an den Betriebsparametern vornehmen können.

4.10 Schlussbestimmungen

Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan "Wohn- und Gewerbehäuser am Dorfplatz Meilen" wird am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der rechtskräftigen Genehmigung durch die Baudirektion verbindlich. Der Gemeinderat Meilen publiziert das Datum der Inkraftsetzung.

5. Auswirkungen

5.1 Berücksichtigung des ISOS

Ausgangslage

Der Gestaltungsplanperimeter befindet sich im ISOS-Gebiet Nr. 3, für das ein Erhaltungsziel B (Erhalten der Struktur) festgelegt ist.

Auszug ISOS



G	3	Bahnhofsquartier, zwei- bis dreigeschossige Wohn- und Geschäftshäuser, Gemeindewerke, Schulareal, v. a. E. 19./A. 20. Jh., zahlreiche Ersatzbauten, 20. Jh.	BC	/	/	×	B		10-14, 21
	3.0.1	Bankgebäude in markanter Lage am Bahnhofplatz, grossvolumiger Bau mit Flachdach, 1978/79						o	14, 21
	3.0.2	Dreigeschossiges Wohnhaus mit auffälligem Treppengiebel, Läden mit grossen Rundbogenfenstern im Erdgeschoss, 1926						o	14, 21
	3.0.3	Schulareal, Schulhäuser, Turnhalle und Kindergarten um asphaltierten Pausenplatz, 20. Jh.						o	13, 21
E	3.0.4	Ehem. Primarschulhaus Dorf, mächtiger Giebeldachbau mit Treppenhäusertürmchen, 1910, angebauter Sekundarschultrakt, 1952, heute sog. Dorfprovisorium (DOP) mit vielfältiger Nutzung				×	A	o	13, 21

Generelle Bedeutung des ISOS

Das ISOS beurteilt die Ortsbilder in ihrer Gesamtheit bzw. es berücksichtigt sowohl den Eigenwert der Ortsbildteile als auch die Qualität ihres Zusammenhangs. Es dient Fachleuten aus den Bereichen Planung und Denkmalpflege sowie Gemeinden als Entscheidungsgrundlage und ist aufgrund der Rechtsprechung in die Güterabwägung im Rahmen der Nutzungsplanung und Sondernutzungsplanung einzubeziehen.

Aufnahmekategorie Gebiet 3

Das ISOS-Gebiet 3 besitzt eine Aufnahmequalität B/C.

Gebiete mit einer Aufnahmekategorie B besitzen eine ursprüngliche Struktur. Dies bedeutet, dass das historische Gefüge der Räume vorhanden ist und die Mehrheit der Bauten ähnliche epochenspezifische oder regional typische Merkmale besitzen.

Gebiete mit einer Aufnahmekategorie C besitzen einen ursprünglichen Charakter. Dies bedeutet, dass alte und neue Bauten gemischt sind und Anlagen und Räume mit unterschiedlichen epochenspezifischen oder regionaltypischen Merkmalen anzutreffen sind.

Erhaltungsziel B

Das ISOS legt für Gebiete der Kategorie B folgende Ziele fest:

- a) Erhalten der Struktur
- b) Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume bewahren
- c) Für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale integral erhalten
- d) Abbruch von Altbauten nur in Ausnahmefällen vorsehen
- e) Besondere Vorschriften für Umbauten und zur Eingliederung von Neubauten erlassen

Massnahmenkatalog für Gebiete mit einem Erhaltungsziel B

Die Erläuterungen zum ISOS enthalten überdies einen Massnahmenkatalog für die Gebiete mit einem Erhaltungsziel B:

- Verständnis der Öffentlichkeit suchen
- Detailinventar erstellen zur weiteren Abklärung der strukturbildenden Merkmale
- Spezielle Zonenvorschriften erlassen zum Erhalt der wesentlichen strukturbildenden Elemente
- Ausnahmegewilligungen erleichtern
- Planung der öffentlichen Hand auf die Bebauungsstruktur abstimmen
- Neubauten der öffentlichen Hand mit Rücksicht auf die bestehende Bebauung gestalten
- Gestaltungsrichtlinien festlegen

Planerische Beurteilung

Die Gemeinde Meilen ist in einem langjährigen Prozess dabei, ihr Dorfzentrum umzugestalten, weiterzuentwickeln und aufzuwerten. Dazu wurde:

- im Jahr 2013 ein Entwicklungskonzept erarbeitet, welches für eine Aufwertung des Dorfzentrums Lösungsansätze und Massnahmen aufzeigt;
- im Jahr 2014 im Rahmen des Studienauftrags "Entwicklung Dorfkern Meilen" für den engeren Dorfkern ein ortsbaulich angemessenes Bebauungs-, Nutzungs- und Erschliessungskonzept erarbeitet und die ortsbaulich ausgewogene Verteilung von Neubauten und deren zugehörigen Freiräumen ermittelt;
- im Jahr 2015 das Projekt Mezzetino umgesetzt und mit dem Dorfplatz, dem Gemeindehausanbau und der Parkierungsanlage eine neue räumliche Qualität geschaffen;

- im Jahr 2018 für die Ermittlung des neuen Wohn- und Gewerbehäuses ein Investorenwettbewerb "Markthalle Dorf-kern Meilen" durchgeführt.

Das Siegerprojekt "Les Halles", welches die Basis des vorliegenden Gestaltungsplans ist, fusst somit auf einem sehr umsichtigen Planungsprozess, in den das ISOS im Spannungsfeld zwischen Bewahren und Weiterentwicklung der vorhandenen Strukturen einbezogen wurde.

Die Vorgaben des ISOS werden mit dem privaten Gestaltungsplan "Wohn- und Geschäftshaus" wie folgt berücksichtigt:

a) Erhalten der Struktur

Das Gebiet Nr. 3 ist insgesamt von einer heterogenen baulichen Struktur und Bauten mit unterschiedlicher Volumetrie und Zweckbestimmung geprägt (Wohn- und Geschäftshäuser, Bankgebäude, Schulhausbauten, Gemeindewerke etc.).

Das Richtprojekt "Wohn- und Geschäftshaus am Dorfplatz" gliedert sich dabei massvoll in dieses Umfeld ein. Das Volumen vermittelt zu den Gebäudehöhen in der Nachbarschaft und stärkt insbesondere die räumliche Situation am Dorfplatz, was auch aus Sicht des eingesetzten Fachgremiums als ortsbaulichen Gewinn beurteilt wird.

b) Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume bewahren

Der Gestaltungsplan hat keinen negativen Einfluss auf die Gestaltung der Bauten und Freiräume im ISOS-Gebiet Nr. 3.

Die gemeindliche Planung konzentriert sich auf die "Neue Mitte" des Dorfkerns. Sie etabliert dort eine neue, mäandrierende "Neue Gasse" Pfarrhausgasse/Hünigasse-Schulhausstrasse, optimiert die Ost-West-Beziehung mit kleineren Wegen und einem Durchgang zur Kirchgasse und erweitert bestehende Nutzungsschwerpunkte mit differenzierenden Volumen.

Um die Durchlässigkeit zu verbessern, wird der mit dem Gestaltungsplan ermöglichte Neubau vom alten Schulhaus abgerückt.

Der Gestaltungsplan stellt sicher, dass die Umgebungsflächen so zu gestalten sind, dass sie zusammen mit den angrenzenden Freiräumen eine Einheit bilden.

Die Wege werden einladend gestaltet, so dass die Durchlässigkeit zwischen Dorfplatz und "Neuer Gasse" / Hüniweg und damit auch eine gute Erreichbarkeit von der Dorfstrasse her gewährleistet sind. Gleichzeitig werden im öffentlichen Raum Orte von schöner Aufenthaltsqualität geschaffen.

c) für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale integral erhalten

Die für den Charakter des Ortsbildes wesentlichen Elemente (Körnigkeit, Massstäblichkeit, Durchlässigkeit, Platzabfolgen) werden im Sinne des ISOS bewahrt. Die im ISOS mit einem Erhaltungsziel A bezeichneten Strukturen (Kirchgasse und Bahnhofstrasse) werden durch den Gestaltungsplan nicht tangiert.

d) Abbruch von Altbauten nur in Ausnahmefällen vorsehen

Der Anbau an das Sekundarschulhaus ist im ISOS lediglich mit einem Hinweis und ohne Schutzstatus bezeichnet. Das Interesse an einer ortsbaulichen Verdichtung des zentral gelegenen Grundstücks überwiegt dabei den Erhalt des Schulhausanbaus.

Das im kommunalen Inventar aufgeführte alte Sekundarschulhaus (Hauptgebäude) wird dabei räumlich freigespielt, wodurch der ortsbauliche Stellenwert des Gebäudes steigt. Auf das inventarisierte Objekt wird im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG besonders Rücksicht genommen, in dem der entstehende Zwischenraum ansprechend gestaltet wird.

e) Besondere Vorschriften für Umbauten und zur Eingliederung von Neubauten erlassen

Der private Gestaltungsplan basiert auf einem ortsbaulichen Gesamtkonzept, das im kommunalen Richtplan behördenverbindlich verankert ist. Mit diesem Sondernutzungsplan wird der Forderung im ISOS nach einer massgeschneiderten ortsbaulichen Lösung entsprochen.

5.2 Berücksichtigung der übergeordneten Planungen

Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP)

Die Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) hat die Vorlage geprüft. Aus regionaler Sicht der ZPP trägt der Gestaltungsplan den regionalen Vorgaben, insbesondere der Zentrumsfunktion mit durchmischter Nutzung und hoher baulicher Dichte, Rechnung.

Kanton

Im Vorprüfungsbericht vom xx.3.2019 wird das umsichtige Vorgehen der Gemeinde Meilen im Umgang mit dem Dorfzentrum begrüsst. Die Weiterentwicklung entspreche den Zielsetzungen der kantonalen und regionalen Richtplanvorgaben.

Die im Rahmen der Vorprüfung eingebrachten Anliegen wurden bei der Überarbeitung des privaten Gestaltungsplans berücksichtigt.

Richtplan Siedlung und
Landschaft

5.3 Kompatibilität mit der kommunalen Richtplanung

Der private Gestaltungsplan entspricht den im kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft verankerten Zielen für das Schlüsselareal Zentrum Dorfmeilen.

5.4 Fazit

Der private Gestaltungsplan ermöglicht es, dass das Zentrum von Meilen qualitativ ergänzt wird. Die Planung fusst auf einem sorgfältigen Planungsprozess, der mit den gemeindlichen und überkommunalen Planungsinstrumenten abgestimmt ist.

Privater Gestaltungsplan "Wohn- und Gewerbehaus am Dorfplatz Meilen"

Fassung für die Kenntnis-
nahme durch die Gemeinde-
versammlung

Bericht zur Mitwirkung und An- hörung gemäss § 7 PBG

Anhörung
und öffentliche
Auflage

§ 7.²⁷ ¹ Bei der Aufstellung und Änderung der Richt- und Nutzungspläne sind nach- und nebengeordnete Planungsträger rechtzeitig anzuhören.

² Die Pläne sind vor der Festsetzung öffentlich aufzulegen. Innert 60 Tagen nach der Bekanntmachung kann sich jedermann bei der die Auflage verfügenden Instanz zum Planinhalt äussern.

³ Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird gesamthaft bei der Planfestsetzung entschieden.

⁴ Hernach stehen die Pläne und die Stellungnahme zu den nicht berücksichtigten Einwendungen zur Einsichtnahme offen.

Inhalt	1. Vorbemerkung	3
	1.1 Ausgangslage	3
	2. Mitwirkung	4
	2.1 Ergebnis der öffentlichen Auflage	4
	2.2 Anhörung	11
	2.3 Kantonale Vorprüfung	11

Auftraggeberin

Gemeinde Meilen

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG
Michael Camenzind, Projektleiter
Isabel Philip, Sachbearbeiterin

1. Vorbemerkung

1.1 Ausgangslage

Öffentliche Auflage

Der private Gestaltungsplan "Wohn- und Gewerbehäuser am Dorfplatz Meilen" wurde gestützt auf § 7 PBG zwischen dem 30. November 2018 und dem 29. Januar 2019 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Er besteht aus:

- Bestimmungen
- Situationsplan 1:500
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV

Einwendungen

Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Sämtliche Einwendungen und Stellungnahmen werden auf ihre Zweckmässigkeit geprüft und können bei positiver Beurteilung in die Gestaltungsplanunterlagen einfließen.

Insgesamt wurden 4 Schreiben mit 11 Begehren und Änderungsanträgen zum Gestaltungsplan eingereicht.

Bericht zu den Einwendungen

Gemäss § 7 PBG sind abgelehnte Einwendungen im Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen zu dokumentieren und die Ablehnung zu begründen. Über den Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen ist als Teil der Vorlage zusammen mit den übrigen Bestandteilen von der Gemeindeversammlung zu entscheiden. Im vorliegenden Bericht werden auch die ganz oder teilweise berücksichtigten Anliegen aufgeführt.

Anhörung Nachbargemeinden

Die Nachbargemeinden Egg, Herrliberg und Uetikon am See sowie die Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) wurden zur Anhörung eingeladen.

Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP)

Die Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) äusserte sich in ihrer Stellungnahme vom 17. Januar 2019.

Kantonale Vorprüfung

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wurde der private Gestaltungsplan dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht, datiert vom 29.3.2019, liegt vor und wird im vorliegenden Bericht thematisiert.

2. Mitwirkung

2.1 Ergebnis der öffentlichen Auflage

Einwendung Nr. 1

Energie

Die "Energie-Klausel" Ziff. 9 Abs. 1 sei ersatzlos zu streichen und eine allfällig notwendige Regelung sei im Baurechtsvertrag aufnehmen.

Begründung

Diese Verschärfung sei kostenrelevant. Zudem seien die Auswirkungen in Bezug auf die Baumasse und allfällige Einbussen der realisierbaren Nutzfläche nicht abschätzbar.

Beschluss des Gemeinderats

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung des Gemeinderats

Die Gemeinde Meilen ist Energiestadt und setzt sich insbesondere bei Vorhaben auf Gemeindeland für eine vorbildliche, nachhaltige Energienutzung ein. Auf die realisierbare Baumasse und Nutzfläche bleibt der vorgegebene Minergie-P-Standard irrelevant, da gemäss § 12 Abs. 2 die Dach- und Wandkonstruktionen grösser als 35 cm nicht zur Baumassenziffer zählen.

Einwendung Nr. 2

Baumasse erhöhen

Die Baumasse sei mindestens bei 13'500 m³ zu belassen, besser auf 14'000 m³ auszuweiten, damit eine gut gedämmte Fassade ohne Flächenverlust möglich bleibe.

Beschluss des Gemeinderats

Die Einwendung ist bereits berücksichtigt.

Begründung des Gemeinderats

Die maximal zulässige Baumasse beträgt 13'500 m³. Eine Erhöhung oder Reduktion ist nicht vorgesehen.

Einwendung Nr. 3

Zusätzliches Geschoss ermöglichen

Begründung

Das Gebäude sei um mindestens ein Geschoss zu erhöhen und die Baumasse von 13'500 m³ entsprechend anzupassen.

Das Grundstück sei zur Realisierung einer höheren Dichte optimal gelegen. Es könnten mehr Wohnungen in hoher Qualität geschaffen werden. Das Anbieten der Gebäudehöhe an die Nachbarliegenschaften sei nicht zeitgemäss. Das Projekt widerspreche daher im Grundsatz einem achtsamen Umgang mit Bauland.

Beschluss des Gemeinderats

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung des Gemeinderats

Das Richtprojekt, das dem Gestaltungsplan zugrunde liegt, ist das Resultat eines Wettbewerbsverfahrens. Basis für dieses Verfahren bildet das ortsbauliche Grundkonzept zur Entwicklung des Dorfkerns, das unter Beizug von ausgewiesenen Fachpersonen erarbeitet wurde.

Die mit dem Gestaltungsplan ermöglichte Dichte ist dem Ort angemessen. Eine Erhöhung des Gebäudes um ein zusätzliches Geschoss würde dem Wohn- und Geschäftshaus im ortsbaulichen Kontext an der Nahtstelle zum historischen Ortskern ein "Alleinstellungsmerkmal" verleihen, was weder angemessen noch erwünscht ist.

Einwendung Nr. 4

Ersatz für DOP anbieten

Begründung

Es seien einige der im DOP vorhandenen Nutzungen im Neubau nach dem Prinzip der Kostenmiete zu ermöglichen.

Der Neubau zerstöre den vielfältig nutzbaren und günstigen Raum des DOP im Dorfzentrum. Dank der Kompensation einiger dieser Nutzungen könnte der Dorfplatz zusätzlich belebt werden.

Beschluss des Gemeinderats

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung des Gemeinderats

Das alte Sekundarschulhaus bleibt erhalten. Hier will der Gemeinderat weiterhin Flächen für Vereine anbieten und "niederschwellige" Nutzungen ermöglichen.

Hinweis Nr. 5

Dargestellte neue Bauten

Begründung

Auf dem Platz hinter der Turnhalle sei in den Plänen fälschlicherweise ein grosses Gebäude dargestellt (Seite 13, Pläne).

Dies sei irreführend und entspreche nicht der realen Situation. Die Granularität des Quartiers werde dadurch verzerrt dargestellt.

Beschluss des Gemeinderats

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung des Gemeinderats

Im Richtprojekt ist das gemeindliche Grundkonzept zur Entwicklung des Dorfkerns dargestellt. Dieses dient der Illustration und entfaltet keine Verbindlichkeit.

Einwendung Nr. 6

Weiterhin Veranstaltungen ermöglichen

Es sei sicherzustellen, dass die regelmässigen Veranstaltungen (Chilbi, Märt, Kirchgassfest, Landsgemeinde) weiterhin im üblichen Rahmen abgehalten werden können. Es sei zu vermeiden, dass Lärmklagen durch Mieter das aktive Dorfleben einschränken oder gar verunmöglichen.

Beschluss des Gemeinderats

Die Einwendung ist nicht Gegenstand des Gestaltungsplans.

Begründung des Gemeinderats

Die erwähnten Veranstaltungen bleiben weiterhin möglich, wobei die Vorgaben der Polizeiverordnung und der eidgenössischen Lärmschutzverordnung zu berücksichtigen sind. Ein generelles Klageverbot für die künftigen Mieter im Wohn- und Geschäftshaus ist rechtlich nicht zulässig und nicht Gegenstand des Gestaltungsplans.

Einwendung Nr. 7

Vorhaben nicht weiter verfolgen

Begründungen

Der Gestaltungsplan sei in der vorliegenden Form nicht weiter zu verfolgen und auf dessen Festsetzung sei zu verzichten.

- a) Der Perimeter sei zu klein und widerspreche dem kantonalen Recht.
- b) Der Gestaltungsplan sei unzweckmässig und berücksichtige den gesetzlich geforderten Anordnungsspielraum nicht (Verbindlichkeit des Richtprojekts).
- c) Die Erschliessung über die noch zu erstellende "Neue Gasse" werde nicht geregelt. Die Anforderungen der Zugangsnormen seien nicht erfüllt, das Grundstück daher nicht baureif.
- d) Dachform, Massstäblichkeit, Baumassenziffer und Geschossigkeit würden auf unzulässige Weise von den Kernzonenbestimmungen in der BZO abweichen. Die Regelbauweise würde massiv und unverhältnismässig überschritten.
- e) Die Mantellinie lasse am Hüniweg/"Neue Gasse" im Bereich eine Bebauung bis unmittelbar an die künftige Strassenparzelle zu, was die Nachbarschaft beeinträchtige.
- f) Der Gestaltungsplan ermögliche einen "Grossladen", was nicht zonenkonform sei.
- g) Der Gestaltungsplan enthalte keine Vorgaben zu Freiraum- oder Spiel- und Ruheflächen und sei daher ungenügend. Er sei überdies bezüglich der Umgebungsqualität ungenügend.
- h) Der Gestaltungsplan verstosse überdies gegen das ISOS (Schutz des Gebäudeensembles) und beeinträchtige das Schutzobjekt.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründungen

- a) Der Perimeter stützt sich auf das gemeindliche Grundkonzept zur Entwicklung des Dorfkerns. Er ist zur Umsetzung des Vorhabens zweckmässig und entsprechend der räumlichen Ausgangslage angemessen. Er trägt sowohl den öffentlichen als auch privaten Interessen Rechnung. Der Einbezug der "Neuen Gasse" ist nicht erforderlich, da dieser öffentliche Grund nicht durch private Gestaltungsplanvorschriften belastet werden soll. Die "Neuen Gasse" kann durch die Gemeinde in eigener Kompetenz umgesetzt werden. Es besteht keine funktionelle Abhängigkeit zum Gestaltungsplanvorhaben, die eine Ausweitung des Perimeters erfordern würde.
- b) Das Richtprojekt dient der Qualitätssicherung und ist für die Beurteilung von Bauvorhaben wegleitend. Der Gestaltungsplan erlaubt Abweichungen, womit dem gesetzlich geforderten Anordnungsspielraum Rechnung getragen wird. Das Argument, dass wesentliche Abweichungen vom Richtprojekt unzulässig seien, ist daher unzutreffend.
- c) Das Grundstück ist erschlossen und baureif. Die Zugangsnormen sehen im historisch gewachsenen Umfeld Abweichungen von den definierten Standardausbaugrössen vor. Mit dem Gestaltungsplan wird der Raum für eine 7 m breite "Neue Gasse" gesichert. Die "Neue Gasse" befindet sich im Eigentum der Gemeinde, welche die Gestaltung dieses öffentlichen Raums ohne Anhängigkeit von Drittgrundstücken umsetzen kann. Die Benützung dieser "Neuen Gasse" für die Erschliessung des Gestaltungsplanperimeters ist rechtlich sichergestellt.
- d) Ein Gestaltungsplan kann von der BZO abweichen. Das Modell im Massstab 1:500 zeigt, dass sich das Richtprojekt gut in den ortsbaulichen Kontext einfügt. Volumetrie und Geschossigkeit sind dem Ort angemessen.

Bezogen auf die Grundstücksfläche resultiert zwar eine hohe Baumassenziffer. Das Volumen profitiert dabei vom grosszügigen Freiraumangebot am unteren und oberen Dorfplatz, weshalb sich die Dichte nicht negativ auf das Ortsbild auswirkt. Bereits die rechtskräftigen Sonderbauvorschriften haben zum Ziel, eine zukunftsgerichtete Zentrumsentwicklung zu ermöglichen. Sie erlauben Gebäude mit einer Gesamthöhe von 18 m (13 m Gebäudehöhe zuzüglich 5 m Firsthöhe). Der Gestaltungsplan ermöglicht bezogen auf die untere Ebene am Dorfplatz eine Gebäudehöhe von 18.1 m. Die im Gestaltungsplan fixierte maximale Höhenkote 434.00 m ü. M. darf nur durch technisch bedingte Aufbauten überschritten werden. Die Höhenkote 434.00 m ü. M. orientiert sich an der Firsthöhe des südlich angrenzenden ehemaligen Schulhauses (DOP). Diese Höhenkote korrespondiert überdies mit dem Attikageschoss des nördlich angrenzenden Gebäudes auf Kat. Nr. 9816.

Zur Nachbarschaft im Westen schafft die 7 m breite "Neue Gasse" eine angemessene Distanz. Die Flachdachform nimmt Bezug auf die Dachformen, die den Dorfplatz räumlich dominieren. Das zulässige Volumen stärkt die ortsbauliche Situation am Dorfplatz und ist in hohem Masse auf die Situation in der Nachbarschaft abgestimmt. Mit dem Gestaltungsplan wird die heutige Grundordnung in Kombination mit den rechtskräftigen Sonderbauvorschriften daher nicht des "Sinnes entleert". Die mit dem Gestaltungsplan ermöglichten Abweichungen von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen entsprechen § 83 PBG.

- e) Die mit dem Gestaltungsplan ermöglichte Bebauung an die Grenze der "Neuen Gasse" ist ortsbaulich erwünscht und entspricht überdies dem Wesensmerkmal der Bebauungen im näheren Umfeld.
- f) In der Kernzone sind Grossläden nicht ausgeschlossen, ebenso wenig gemäss Art. 6 GP. Die mit dem Gestaltungsplan ermöglichte Nutzung ist zonenkonform und entspricht den Zielsetzungen der zukunftsgerichteten übergeordneten Planungen und der kommunalen Richtplanung.
- g) Der Bau von privaten Spielflächen ist an dieser zentralen Lage nicht zweckmässig. Die rechtskräftige BZO erlaubt entsprechende Abweichungen (Art. 42 Abs. 2 BZO), was in den GP-Bestimmungen präzisiert wurde. Die künftigen Nutzungen profitieren auch von den direkt angrenzenden grosszügigen Freiräumen am unteren und oberen Dorfplatz.
- h) Bereits der rechtskräftige Kernzonenplan bezeichnet für den Perimeter des Gestaltungsplans ein Baufeld. Angesichts des heterogenen Umfeldes mit etlichen Flachdächern im Nahbereich des alten Schulhauses ist die gewählte Flachdachlösung und die Volumetrie angemessen und zweckmässig. Der Neubau gliedert sich rücksichtsvoll in die heterogene bauliche Struktur des "Bahnhofquartiers" (Bezeichnung Gebiet 3 im ISOS) ein und stärkt räumlich die Situation am Dorfplatz. Die für den Charakter des Ortsbildes wesentlichen Elemente (Körnung, Durchlässigkeit, Platzabfolgen) werden im Sinne des ISOS bewahrt. Die im ISOS mit einem Erhaltungsziel A bezeichneten Strukturen sowie das KOB1 werden durch den Gestaltungsplan nicht tangiert. Der Anbau an das Sekundarschulhaus ist im ISOS lediglich mit einem Hinweis und ohne Schutzstatus bezeichnet. Auf das im kommunalen Inventar aufgeführte alte Sekundarschulhaus (Hauptgebäude) wird im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG besonders Rücksicht genommen (Abstände, Höhenentwicklung, vgl. auch Ausführungen zu d). Bauliche Veränderungen am inventarisierten Objekt sind nicht Gegenstand des Gestaltungsplanverfahrens.

Einwendung Nr. 8

Bibliothek an Dorfplatz angliedern

Die Dorfwacht begrüsst grundsätzlich das Vorhaben und den Gestaltungsplan. Idealerweise sei auch die Bibliothek an den Dorfplatz anzugliedern. Es seien daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für öffentliche und ergänzende Nutzungen (z.B. Ludothek, Bibliothek, Fitnesscenter, Ärztezentrum) zu schaffen.

Begründung

Dies würde zu einer gewünschten Belebung des Dorfplatzes führen.

Beschluss des Gemeinderats

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Begründung des Gemeinderats

Der Gestaltungsplan schliesst diese Nutzungen nicht aus.

Einwendung Nr. 9

Perimeter gegen Norden verkleinern

Der Perimeter des Gestaltungsplans sei um einige Meter gegen Norden, möglichst nah an den Baubereich des Wohn- und Geschäftshauses zu verlegen. Der Zwischenraum sei durch die öffentliche Hand zu gestalten.

Begründung

Grundsätzlich handle es sich um öffentlichen Raum, der allenfalls dem DOP zugeschlagen werden könne.

Beschluss des Gemeinderats

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung des Gemeinderats

Die Fläche zwischen dem DOP und dem neuen Wohn- und Gewerbehäuser am Dorfplatz bleibt öffentlich zugänglich. Die Gemeinde stellt die koordinierte Umgebungsgestaltung im Bauwilligungsverfahren sicher.

Einwendung Nr. 10

Verkehrsregime aufzeigen

Begründung

Im Planungsbericht sei das Erschliessungskonzept aufzuzeigen und das Verkehrsregime für die Anlieferung zu ergänzen.

Die Anlieferung sei nicht genügend definiert. Es werden Konflikte mit den Anwohnern befürchtet.

Beschluss des Gemeinderats

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Begründung des Gemeinderats

Die Anlieferung ist gemäss Richtprojekt an der südlichen Gebäudeecke gegenüber dem DOP vorgesehen. Der Planungsbericht wurde entsprechend präzisiert.

Einwendung Nr. 11

Seewassernutzung sicherstellen

Beschluss des Gemeinderats

Begründung des Gemeinderats

Eine Verpflichtung zum Anschluss an das Seewasserwärmenetz wäre erwünscht.

Die Anregung ist sowohl im Gestaltungsplan als auch im Baurechtsvertrag bereits berücksichtigt.

Der Anschluss an das bestehende Seewasserwärmenetz ist bereits sichergestellt.

2.2 Anhörung

Nachbargemeinden

Die Nachbargemeinden Uetikon am See und Egg teilen mit, dass sie von keinen Festlegungen betroffen sind und auf eine Stellungnahme verzichten. Die Gemeinde Herrliberg hat sich zur Anhörung nicht geäussert.

ZPP

Die Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) hat die Vorlage geprüft. Aus regionaler Sicht der ZPP trägt der Gestaltungsplan den regionalen Vorgaben, insbesondere der Zentrumsfunktion mit durchmischter Nutzung und hoher baulicher Dichte Rechnung. Die ZPP stellt entsprechend keine Anträge.

2.3 Kantonale Vorprüfung

Gesamtbeurteilung

Im Vorprüfungsbericht vom 29.3.2019 wird das umsichtige Vorgehen der Gemeinde Meilen im Umgang mit dem Dorfzentrum begrüsst. Die Weiterentwicklung entspreche den Zielsetzungen der kantonalen und regionalen Richtplanvorgaben. Aus ortsbaulicher Sicht sei die vorgesehene Verdichtung notwendig, um den Zielsetzungen des gemeindlichen Entwicklungskonzepts zu entsprechen.

Änderungsanträge

Im kantonalen Vorprüfungsbericht wurden folgende Änderungsanträge gestellt, die in die Überarbeitung des Gestaltungsplans eingeflossen sind.

Antrag 1

Zu- und Wegfahrt

Die Zu- und Wegfahrt gemäss Art. 8 Abs. 1 der Bestimmungen sei im Situationsplan zu bezeichnen.

Umsetzung

Grundsätzlich ist das Grundstück erschlossen und baureif. Die "Neue Gasse" befindet sich im Eigentum der Gemeinde und ausserhalb des GP-Perimeters. Die Umgestaltung der Gasse erfolgt durch die Gemeinde in einem separaten Projekt. Die Zu- und Wegfahrt (insbesondere Anlieferungsverkehr) kann jedoch im Sinne des Antrags als Informationsinhalt im Situationsplan ergänzt werden. Überdies wird das Verkehrsregime im Planungsbericht ausführlicher erläutert.

Antrag 2

Plandarstellung

Der Gestaltungsplan habe der Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP; LS 701.12) zu entsprechen.

Umsetzung

Die Legende zum Gestaltungsplan wurde entsprechend bereinigt.

Antrag 3

Bestandteile

Der Erläuterungsbericht und das Richtprojekt seien in Art. 2 der Gestaltungsplanvorschriften als Bestandteile des Gestaltungsplans aufzuführen.

Umsetzung

Das Richtprojekt wurde neu als formeller Bestandteil in Art. 2 der GP-Bestimmungen ergänzt.

Antrag 4

Schlussbestimmung

Die Schlussbestimmung sei anzupassen. Auf Art. 10 Abs. 2 sei zu verzichten.

Umsetzung

Art. 10 der GP-Bestimmungen wurde entsprechend bereinigt. Auf den Passus, wonach der Gemeinderat ermächtigt wird, den Gestaltungsplan im Rahmen einer technischen Teilrevision an die Baubegriffe und Mess- und Berechnungsweisen gemäss dem neuen übergeordneten Recht anzupassen, wurde verzichtet.

Antrag 5

Hochwasserschutz

Die Bauherrschaft sei zu eigenverantwortlichen Hochwasserschutzmassnahmen zu verpflichten. Es sei folgende Bestimmung aufzunehmen: "Wo eine Gefährdung durch Hochwasser besteht, ist die Bauherrschaft verpflichtet, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen."

Umsetzung

Aus Sicht der Gemeinde erübrigt sich eine Regelung, da der Dorfbach erst vor kurzen saniert wurde. Überdies wird der Bachdurchlass unter der Dorfstrasse im kommenden Jahr saniert. Die in der Naturgefahrenkarte enthaltene geringe Gefährdung datiert daher auf einer veralteten Grundlage. Sofern dennoch Hochwasserschutzmassnahmen zu ergreifen sind, können diese im Baubewilligungsverfahren festgelegt werden. Dabei ist die Wirkung der vorgesehenen Sanierung des Bachdurchlasses an der Dorfstrasse einzubeziehen.

Antrag 6
Richtprojekt

Das Richtprojekt sei als Bestandteil des Planungsberichts anzuhängen.

Umsetzung

Dies ist bereits so vorgesehen.

Antrag 7
Bisherige Planungen

Um beurteilen zu können, ob das Richtprojekt den vorgelagerten Entwicklungsideen entspreche, seien im Planungsbericht die städtebaulichen Festlegungen des Entwicklungskonzepts und des Studienauftrags im Erläuterungsbericht zusammenfassend aufzuzeigen.

Umsetzung

Der Planungsbericht wurde entsprechend ergänzt.

Antrag 8
KOBİ

Im Planungsbericht sei zu präzisieren, dass der Gestaltungsplan das KOBİ (Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung) nicht tangiert.

Umsetzung

Der Planungsbericht wurde entsprechend ergänzt.

Antrag 9
ISOS

Der Planungsbericht sei um eine Interessenabwägung im Umgang mit dem ISOS zu ergänzen.

Umsetzung

Der Planungsbericht wurde entsprechend ergänzt.

Antrag 10
Gewässerschutzbereich

Der Planungsbericht sei um eine Aussage zum Gewässerschutzbereich Au zu ergänzen.

Umsetzung

Der Planungsbericht wurde um einen Hinweis auf das Baubewilligungsverfahren ergänzt. Die Beurteilung hat im Baubewilligungsverfahren zu erfolgen, zumal heute offen ist, ob der Grundwasserspiegel tangiert wird.

Antrag 11
Löschwasserreserve

Bevor mit der Ausführung von Bauprojekten im betroffenen Gestaltungsplangebiet begonnen werden könne, sei mit der Energie und Wasser Meilen AG die Gewährleistung einer ausreichenden Löschwasserversorgung sicherzustellen (Hydrantenzuleitung 125 mm).

Umsetzung

Der Planungsbericht wurde um einen Hinweis auf das Baubewilligungsverfahren ergänzt.

Antrag 12
Störfallvorsorge

Zur Minimierung der Personenrisiken im Planungsprojekt seien allfällige Lüftungsansaugstellen möglichst weit entfernt von der Midor AG zu platzieren (Störfallvorsorge Ammoniak). Zudem sei zu vermeiden, dass die Luftansaugung über Dach erfolge.

Umsetzung

Aus Sicht der Gemeinde ist diese GP-Bestimmung nicht stufengerecht, zumal sich die Ausgangslage auf dem Midor-Areal während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans ändern kann. Daher schlägt die Gemeinde vor, die Situation im Baubewilligungsverfahren zu beurteilen und falls erforderlich mit Nebenbestimmungen zu sichern. Auf eine GP-Bestimmung wird daher verzichtet.

Antrag 13
Parkplatzangebot

Zur vorsorglichen Vermeidung von Verkehrsemissionen wird empfohlen, die Parkplatz-Bestimmungen (Kap. 4.8 Gestaltungsplan) gemäss der "Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen" (Parkplatz-Wegleitung, Baudirektion Kanton Zürich, Oktober 1997) anzupassen.

Umsetzung

Die Gestaltungsplanbestimmungen wurden entsprechend angepasst.

Antrag 14
Parkplatzbewirtschaftung

Im Sinne der vorsorglichen Reduktion der Verkehrsemissionen wird empfohlen, für Kunden- und Besucherparkplätze eine lenkungswirksame Parkplatzbewirtschaftung festzulegen.

Umsetzung

Die Pflichtabstellplätze sind im bestehenden Parkhaus Dorfplatz sicherzustellen. Diese Parkplätze sind bewirtschaftet. Der Antrag ist daher bereits berücksichtigt.

Antrag 15
Nichtionisierende Strahlung

Bei Änderungen der Überbauungssituation oder der Umnutzung bestehender Räumlichkeiten in der Nähe von Mobilfunkantennen sind die Mobilfunkbetreiber verpflichtet, ihre Anlagen zu sanieren, falls Grenzwerte dann nicht mehr eingehalten würden (Verordnung vom 23. Dezember 1999 über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV)).

Im Vorprüfungsbericht wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde die Betreiberin über Bauvorhaben informieren muss, so dass diese die Situation in der Nähe ihrer Anlagen überprüfen und ggf. Änderungen an den Betriebsparametern vornehmen kann.

Umsetzung

Der Planungsbericht wurde um einen Hinweis auf das Baubewilligungsergänzt.

Empfehlung 16

Abstellplätze in den Bestimmungen abschliessend regeln

Es wird grundsätzlich begrüsst, dass auf dem Grundstück keine weiteren Parkplätze für den motorisierten Individualverkehr (weder ober- noch unterirdisch) angelegt werden. Der Bedarf an Pflichtparkplätzen gemäss BZO der Gemeinde Meilen kann im angrenzenden Parkhaus unterirdisch abgedeckt werden. Weiter wird unterstützt, dass Veloabstellplätze gemäss der VSS-Normen und der Merkblätter des Kantons Zürich erstellt werden.

Allerdings werden in den Bestimmungen des privaten Gestaltungsplans Aussagen über die Anzahl und Ausgestaltung der Abstellplätze für Personenwagen, Fahrräder und Motorräder vermisst. In diesem Zusammenhang wird empfohlen, dass in den Bestimmungen eine tabellarische Aufstellung zu den Abstellplätzen von Velos, Motorrädern und Personenwagen festgehalten wird, insbesondere da in der BZO der Gemeinde Meilen keine Aussage zur Anzahl der Abstellplätze für Velo oder Motorräder gemacht wird.

Umsetzung

Eine abschliessende Vorgabe ist im Gestaltungsplan nicht sinnvoll, da die Art und das Mass der Nutzung als Bezugsgrösse für die Ermittlung des PP Angebots noch nicht bestimmt ist. Das zu schaffende Angebot ist daher gestützt auf ein Bauprojekt zu berechnen. Die Beurteilung erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

Empfehlung 17

Bestimmung zu den Veloabstellplätzen präzisieren

Ergänzend wird empfohlen, oberirdische Abstellplätze für Velos einzurichten. Absatz 4 Veloabstellplätze sei wie folgt zu ersetzen: „Für Zweiräder sind an leicht zugänglicher Lage Abstellflächen bereitzustellen. Sie sind für Bewohner und Beschäftigte in angemessener Zahl diebstahlsicher auszugestalten (Tiefgarage und Hauseingänge) und im Übrigen soweit möglich in der Nähe der Gebäudeeingänge (oberirdisch im Freien). Als Richtlinie für die Bemessung gelten die aktuellen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS Normen 640 066 und 640 065). Es sind Abstellplätze für Motorräder im Umfang von 10% der minimal erforderlichen Parkplätze für Personenwagen nachzuweisen.“

Umsetzung

Der Planungsbericht wurde entsprechend dieser Empfehlung ergänzt. Die Beurteilung erfolgt im Baubewilligungsverfahren. Die Umsetzung kann mit Nebenbestimmungen sichergestellt werden.

Empfehlung 18

Max. PP-Angebot regeln

Weiter wird empfohlen, Absatz 5 Autoabstellplätze wie folgt zu ergänzen: „Es dürfen maximal [zu berechnen und anzuführen gemäss Empfehlung 16] Abstellplätze für Personenwagen erstellt werden. Eine angemessene Anzahl der Abstellplätze ist als Behinderten-Fahrzeugabstellplätze auszubauen und zu bezeichnen.“

Umsetzung

Auf die Festlegung eines maximalen PP-Angebots kann verzichtet werden, da die Parkierung im benachbarten Parkhaus unter dem Dorfplatz gelöst wird (PP-Pool). Das Parkplatzangebot ist daher bereits limitiert und wird nicht erweitert. Ebenso sind in diesem Parkhaus bereits genügend Behinderten-PP vorhanden.



Rubrik: Raumplanung

Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung

Publikationsdatum: KABZH - 29.11.2019

Meldungsnummer: RP-ZH02-0000000486

Kanton: ZH

Publizierende Stelle:

Gemeinde Meilen - Hochbauabteilung, Bahnhofstrasse 35,
8706 Meilen

Privater Gestaltungsplan «Wohn- und Gewerbehaus am Dorfplatz Meilen», Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8706 Meilen

Der private Gestaltungsplan «Wohn- und Gewerbehaus am Dorfplatz Meilen» wurde von den Stimmberechtigten der Gemeinde Meilen an der Gemeindeversammlung vom 3. Juni 2019 und von der Baudirektion des Kantons Zürich mit der Verfügung Nr. 1138/19 vom 18. September 2019 genehmigt.

Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts des Kantons Zürich vom 11. November 2019 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Der private Gestaltungsplan «Wohn- und Gewerbehaus am Dorfplatz Meilen», Meilen, tritt am Tag der Publikation in Kraft.

Hochbauabteilung Meilen, 21. November 2019

Rechtliche Hinweise:

Kontaktstelle:

Gemeinde Meilen - Hochbauabteilung

Bahnhofstrasse 35

8706 Meilen