



EINGEGANGEN

14. Juli 2020

## Privater Gestaltungsplan «Rotholz II» – Genehmigung

Gemeinde Meilen

Lage Das Gebiet umfasst die drei Parzellen Kat. Nrn. 3331, 3341 und 10379 mit gut 0,6 ha im äussersten, südöstlichen Gemeindebann von Meilen direkt angrenzend an die Gemeinde Uetikon am See. Das Gebiet ist Teil der ehemaligen chemischen Fabrik.

- Massgebende Unterlagen
- Situationsplan 1:500 vom 8. Januar 2019
  - Gestaltungsplanvorschriften vom 8. Januar 2020
  - Bericht nach Art. 47 RPV vom 8. Januar 2019
  - Regelung zum Pflegeaufwand der öffentlichen Freiflächen vom 29. April 2019
  - Kaufvertrag Parzelle Kat.-Nr. 4642 vom 24. April 2020

### Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Auf der Grundlage des privaten Gestaltungsplans «Rotholz II» werden für das bezeichnete Areal die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für die Liegenschaftsentwicklung in Richtung einer künftigen Wohnnutzung sowie einem öffentlichen Freiraum am Seeufer des Zürichsees geschaffen. Neben zwei kleineren Baufeldern, bilden wertvolle ökologische Ausgleichsfläche und der Seezugang die planungsrechtliche Ausgangslage. Die Landflächen des Rotholzes gehören zum Gebiet der ehemaligen Chemischen Fabrik von Uetikon am See. Neben der vorgesehenen Entwicklung wird auch eine Altlastensanierung des Standorts ermöglicht.

Zustimmung Der Gemeinderat Meilen stimmte mit Beschluss vom 22. Januar 2019 dem privaten Gestaltungsplan «Rotholz II» zu. Mit Schreiben vom 13. Februar 2019 ersucht die Gemeinde Meilen um Genehmigung der Vorlage. Die Gemeinde Meilen sowie die Grundeigentümerschaft haben der Genehmigungsbehörde im Januar 2019 ein unvollständiges Dossier eingereicht. Gemäss Vorschriften waren mit der Genehmigung eine Vereinbarung zwischen Gemeinde und der Grundeigentümerschaft sowie die Sicherung der ökologischen Ersatzflächen einzureichen. Daraufhin wurde das Geschäft bis auf Weiteres sistiert und die Beteiligten darüber in Kenntnis gesetzt. Mit Schreiben vom 14. Januar 2020 hat die Gemeinde Meilen die ergänzten Vorschriften sowie die vertragliche Regelung zum Pflegeaufwand der öffentlichen Freiflächen, welche sich aus Art. 10 Abs. 6 der Gestaltungsplanvorschriften (GPV) ergibt, nachgereicht. Mit Schreiben vom 24. April 2020 wurde der «Kaufvertrag Parzelle Kat.-Nr. 4642» zur Sicherung der ökologischen Ersatzflächen dem ARE nachgereicht.

## Erwägungen

### A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

### B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung  
der Vorlage

Mit dem Gestaltungsplan «Rotholz II» werden die Voraussetzungen für eine Wohnüberbauung sowie für die naturnahe Gestaltung des Seeufers mit ökologischen Ersatzflächen geschaffen. Der Gestaltungsplan greift die in Form von Einfamilienhäusern entlang des Seeufers der Gemeinde Meilen vorherrschende Überbauungsdichte auf. Gleichzeitig werden, basierend auf einem detaillierten Freiraumkonzept, die Voraussetzungen für eine naturnahe Seeufergestaltung sowie dessen Zugang für die Öffentlichkeit mit Seeuferweg und Erholungsflächen geschaffen.

Wesentliche  
Festlegungen und  
Vorschriften

Gemäss Art. 5 GPV wird das Gebiet in eine öffentliche Freifläche sowie eine private Freifläche mit eingebetteten Baufeldern gegliedert. Weiter werden in Abs. 2 die Voraussetzungen für ökologische Ersatzmassnahmen, für die Trasse-Sicherung des Zürichseewegs sowie für den öffentlichen Aufenthalt am See geschaffen. Über Art. 10 GPV wird die Gestaltung der öffentlichen Freiflächen inklusive der ökologischen Ersatzmassnahmen festgelegt. In der nachgereichten Vereinbarung vom 24. Februar 2020 werden der Unterhalt sowie der Betrieb der Freiflächen im Detail geregelt. Mit Art. 11 GPV wird die Realisierung des Zürichseewegs gesichert. Art. 16 GPV regelt die Umsetzung der ökologischen Aufwertungs- und Ersatzmassnahmen. Die Fläche für den ökologischen Ersatz, welche nicht innerhalb des Gestaltungsplan-Perimeter realisiert werden kann, wird über den nachgereichten «Kaufvertrag Parzelle Kat.-Nr. 4642» vom 24. Februar 2020 gesichert.

Ergebnis der  
Genehmigungsprüfung

Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 11. März 2013 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde entsprochen. Nach einer längeren Sistierungsphase seit März 2013, zur Altlastenbeseitigung und ökologischen Aufwertung des Gebiets, liegen die Planunterlagen seit Oktober 2016 in einer bereinigten Fassung vor. Im Rahmen einer weiteren Überarbeitungsphase 2017/18 wurde das nun vorliegende Dossier dem Kanton zur Genehmigung eingereicht. Aufgrund der Unvollständigkeit der Dossiers hat 2019 eine weitere Überarbeitungsrunde stattgefunden, so dass die angepassten Vorschriften mit Datum vom 8. Januar 2020 inkl. Beilagen nachgereicht werden konnten.

Der Gestaltungsplan «Rotholz II» ist Teil des Industrieensembles der ehemaligen Chemischen Fabrik in Uetikon am See. Der Gestaltungsplan schafft die Voraussetzungen, das stark kontaminierte Gebiet zu sanieren und als naturnaher Erholungsbereich und ökologisch wertvolles Gebiet am Zürichsee zu entwickeln. Das Gebiet ist integraler Bestandteil der zukünftigen Entwicklung des gesamten CU-Areals und leistet einen wesentlichen Beitrag zur ökologischen Vernetzung. Der Gestaltungsplan entspricht den übergeordneten Planungszielen für eine attraktive Gestaltung des Seeufers am Zürichsee.

Schliesslich gilt darauf hinzuweisen, dass Art. 19 GPV nicht korrekt ist. Im Rahmen der Anwendung ist folgendes zu beachten: Für die Genehmigung des Gestaltungsplan ist die

Baudirektion und nicht der Regierungsrat zuständig (vgl. § 2 lit. b PBG). Der Gestaltungsplan kann zudem erst am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung (Publikation) der rechtskräftigen kantonalen Genehmigung in Kraft treten.

### **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:**

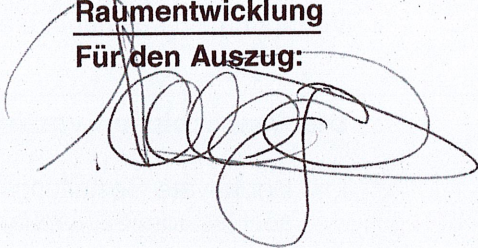
- I. Der private Gestaltungsplan «Rotholz II», welchem der Gemeinderat Meilen mit Beschluss vom 22. Januar 2019 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt 1'155.20 (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen 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 vier Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Müller Ingenieure AG, Dielsdorf (Katasterbearbeiterorganisation KBO)
- Zeechem AG, Joweid 5, 8630 Rüti (Rechnungsadressatin)

VERSENDET AM - 8. JULI 2020

**Amt für  
Raumentwicklung**  
Für den Auszug:



# Privater Gestaltungsplan "Rotholz II"

## Situationsplan 1:500

Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Situationsplan 1:500
- Gestaltungsplanvorschriften



© swisstopo (JM100006)

Die Grundeigentümerin  
Zoechem AG, 8630 Rüti

Rüti, 06.02.2019

Dr. Alois Waldburg-Zeil (CEO):

Martin Iseli (CFO):

*[Signature]*

*[Signature]*

Mit Zustimmung des Gemeinderates:

Meilen, 22. Januar 2019

Im Namen der Gemeinde Meilen:

Der Präsident:

Der Gemeindeschreiber:

*[Signature]*

*[Signature]*

Von der Baudirektion genehmigt am:

**- 8. Juli 2020**

BDV Nr.: 0246/19

Im Namen der Baudirektion:

*[Signature]*

Metron Raumentwicklung AG  
Stahlrain 2, 5201 Brugg

T: 056 460 91 11  
F: 056 460 91 00

www.metron.ch  
Info@metron.ch

**metron**

# Privater Gestaltungsplan "Rotholz II"

## Situationsplan 1:500

Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Situationsplan 1:500
- Gestaltungsplanvorschriften



© swisstopo (JM100006)

Die Grundeigentümerin  
Zoechem AG, 8630 Rüti

Rüti, .....

Dr. Alois Waldburg-Zeil (CEO):  
.....

Martin Iseli (CFO):  
.....

Mit Zustimmung des Gemeinderates: Meilen, .....

Im Namen der Gemeinde Meilen:

Der Präsident:  
.....

Der Gemeindeschreiber:  
.....

Von der Baudirektion genehmigt am: .....

BDV Nr.: .....

Im Namen der Baudirektion:  
.....

Metron Raumentwicklung AG  
Stahlrain 2, 5201 Brugg

T: 056 460 91 11  
F: 056 460 91 00

www.metron.ch  
Info@metron.ch

# metron



### Legende

#### Genehmigungsinhalt

- Geltungsbereich Gestaltungsplan
- Baufelder
- 1-8 Koordinaten-Punktnummern (Siehe Verzeichnis Anhang Gestaltungsplanvorschriften)
- Private Freiflächen (1'600 m<sup>2</sup>)
- Öffentliche Freiflächen (3'685 m<sup>2</sup>)
- Zürichseeweg (637 m<sup>2</sup>)
- Erholungsflächen (224 m<sup>2</sup>)
- Ökologische Ersatzmassnahmen (2'504 m<sup>2</sup>)
- Vernetzungskorridor (320 m<sup>2</sup>)

#### Orientierungsinhalt

- Baulinie bestehend
- Baulinie geplant
- - - Einzuhaltender Gebäudeabstand (Dienstbarkeit z.L. Parz. Uetikon Nr. 4128)
- Abzubrechende Gebäude

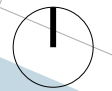


- 1 Einzelbäume
- 2 Wildgehölze in Ruderalflächen
- 3 Ruderalflur feucht
- 4 Ruderalflur trocken
- 5 Schilfbestand im See
- 6 Blocksteinmauer
- 7 Trockenmauer
- 8 Steinhaufen
- 9 Asthaufen
- 10 Rasenfläche (nicht Teil des NS-Gebiet)
- 11 Kiesflächen (Wege, nicht Teil des NS-Gebiet)
- Holzsteg
- 12 Trockenwiese  
Bahnböschung Uetikon, Parzelle 4642

CU Chemie Uetikon

**Pflegekonzept**  
Umgebungsplan Rotholz II  
**Masstab 1: 500**

31. Januar 2017 ake / pzu  
F:\daten\14115-071-00\11\_PLAENE\CAD\BEADAT\pla\_Umgebungsplan



Gestaltungsplan Rotholz II

Pflegekonzept zum Umgebungsplan Rotholz II / 28.10.2016

28. Oktober 2016 / ake, pzu

Nr.	Flächenbezeichnung	Flächenziel	Pflege	Zielarten
1	Einzelbäume	Einzelbäume	In der ersten 5 - 8 Jahren 3 Erziehungsschnitte mit Auslichtung der Krone und sukzessiver Erhöhung des Kronenansatzes bis zur erforderlichen Höhe gegenüber dem Strassenraum, Altbaumschnitt alle 5 Jahre	-
2	Wildgehölze in Ruderalflächen	Hecke mit Krautsaum	max. 1/3 der Hecke und abschnittsweise auf den Stock setzen bzw. zu dichte Sträucher auslichten, erfolgt erst nach Entwicklungszeit von 6 Jahren stark wachsende Sträucher 10cm über dem Boden absägen, freistellen von langsamwachsenden Arten, Totholz stehen lassen, Krautsaum abschnittsweise mit der Sense oder dem Motormäher mähen, Abschnitte über den Winter stehen lassen, keine Düngung und Pflanzenschutzmittel	Neuntöter Dorngrasmücke
3	Ruderalfläche feucht	Ruderalflur feucht	keine Düngung und Pflanzenschutzmittel, 1x jährlich im September schneiden, in den ersten Jahren alle 2 Jahre, wild aufkommende Gehölze und Neophyten ausreissen	Rohrammer Teichrohrsänger
4	Ruderalfläche trocken	Ruderalflur trocken	keine Düngung und Pflanzenschutzmittel, 1-2x Schneiden frühestens ab Ende Juni, zweiter Schnitt vor dem Winter, Schnitt mit Balkenmäher oder mit der Sense, Schnittgut abführen	Mauereidechse Gartenrotschwanz Gemeine Sichelschrecke
5	Schilfbestand im See	Schilf	in den ersten Jahren aufkommen lassen und fördern, keine Pflegeeingriffe nötig	Rohrammer Teichrohrsänger
6	Blocksteinmauer	Blocksteinmauer	jährliche Kontrolle, ausreissen von Neophyten wie Goldruten, Japanischer Staudenknöterich, Brombeeren	-
7	Trockensteinmauern	Trockensteinmauer	1x jährlich auf Schadstellen kontrollieren, nur dringende Schäden beheben, überwachsene Mauern teilweise und schonend entbuschen, lockeres Zuwachsen tolerieren	Mauereidechse Schlingnatter

Nr.	Flächenbezeichnung	Flächenziel	Pflege	Zielarten
8	Steinhaufen in Ruderalflächen	Steinhaufen	1x jährlich kontrollieren, extensiver Kraut - oder Altgssaum entstehen lassen ca. 50cm, partieller Bewuchs des Steinhaufens zulassen, komplettes Zuwachsen durch jährlichen Pflegeeingriff verhindern	Mauereidechse Schlingnatter
9	Asthaufen in Ruderalflächen	Asthaufen	1x jährlich ein Pflegeeingriff zur Freihaltung von der Vegetation und aufstocken mit frischem Astmaterial	Schlingnatter Erdkröte
10	Rasenfläche begehbar (ausserhalb NS-Gebiet)	Blumenrasen	In den Übergangsbereichen zur Ruderalflur kleine Saumbereiche ohne Düngung, als Rückzugsort und Nahrungsquelle für Fauna, stehen lassen. Schnitt Ende Juni und Oktober. Im zentralen Bereich als Ausnahme regelmässige Düngung zur Stabilisierung zulassen, auch um ein zu starkes Ausbreiten von Leguminosen zu verhindern (Konflikt zwischen Bienenweide und Spiel-Liegewiese) Zwischen Anfang Mai und Mitte Juli (je nach Witterung und Wachstumsentwicklung) im 2-wöchigen Turnus mähen	Wildbienenarten Tagfalterarten
11	Wege (ausserhalb NS-Gebiet)	Kiesflächen	In den Randbereichen aufkommende Gehölze alle 2 Jahre ausreissen und aufkommende Kraut- und Grasbestände während der Vegetationszeit 3 x mähen. Aufkommende Neophyten regelmässig, parallel zu den Pflegegängen der Rasenfläche Nr. 13 kontrollieren und ggf. entfernen	-
12	Bahnböschung Uetikon, Parzelle 4642	Trockenwiese	jährlicher Schnitt, frühestens ab 15.Juli, Schnittgut auf Fläche trocknen lassen und zwingend abführen, aufkommende Neophyten regelmässig, parallel zu den Pflegegängen der Rasenfläche Nr. 13 kontrollieren und ggf. entfernen. Fläche während dem jährlichen Schnitt auf Gehölzaufwuchs kontrollieren und aufkommende Gehölze vollständig entfernen.	Feldgrille Schachbrettfalter Braunkehlchen Gartenrotschwanz
13	Steinhaufen, Uetikon, Parzelle 4642	Steinhaufen	1x jährlich kontrollieren, extensiver Kraut - oder Altgssaum entstehen lassen ca. 50 cm, partieller Bewuchs des Steinhaufens zulassen, komplettes Zuwachsen durch jährlichen Pflegeeingriff verhindern	Mauereidechse Schlingnatter
14	Asthaufen, Uetikon, Parzelle 4642	Asthaufen	1x jährlich ein Pflegeeingriff zur Freihaltung von der Vegetation und aufstocken mit frischem Astmaterial	Wiesel

# Privater Gestaltungsplan "Rotholz II"

## Gestaltungsplanvorschriften

Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Situationsplan 1:500
- Gestaltungsplanvorschriften



© swisstopo (JM100006)

Die Grundeigentümerin

Rüti, 8. Januar 2020

Zeochem AG, 8630 Rüti

Dr. Alois Waldburg-Zeil (CEO):

Martin Iseli (CFO):

Mit Zustimmung des Gemeinderates:

Meilen, 22. Januar 2019

Im Namen der Gemeinde Meilen:

Der Präsident:

Der Gemeindeschreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am:

8. Juli 2020

BDV Nr.: 0246/19

In Namen der Baudirektion:

Metron Raumentwicklung AG  
Stahlrain 2, 5201 Brugg

T: 056 460 91 11  
F: 056 460 91 00

www.metron.ch  
Info@metron.ch

**metron**

## *Allgemeine Bestimmungen*

### *Art. 1 Ingress*

Für das Areal Rotholz wird ein privater Gestaltungsplan gemäss § 83 ff. des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) festgesetzt.

### *Art. 2 Geltungsbereich*

<sup>1</sup> Der Geltungsbereich umfasst das gemäss Bau- und Zonenordnung (BZO) Meilen der Gestaltungsplan-Pflicht unterstellte Areal im Rotholz zwischen Seestrasse und Zürichsee. Der exakte Geltungsbereich ist im Situationsplan bezeichnet.

<sup>2</sup> Der Gestaltungsplan besteht aus den nachfolgenden Vorschriften und dem zugehörigen Situationsplan 1:500.

<sup>3</sup> Der Situationsplan unterscheidet zwischen Beschlussinhalten und Orientierungsinhalten. Die Beschlussinhalte werden hiermit festgesetzt. Die Orientierungsinhalte dienen ausschliesslich dem besseren Verständnis des Gestaltungsplans und sind nicht Gegenstand dieses Verfahrens.

### *Art. 3 Verhältnis zum übergeordneten Recht*

<sup>1</sup> Soweit der Gestaltungsplan nichts Abweichendes regelt, gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Meilen.

<sup>2</sup> Das übergeordnete eidgenössische und kantonale Recht bleibt vorbehalten.

### *Art. 4 Zweck*

Der Gestaltungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Überbauung nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen. Zugleich gewährleistet er die Wahrung der vielfältigen öffentlichen Interessen bezüglich Durchblicke, Zugang zum und Aufenthalt am See, Naturschutz und -aufwertung, Schonung des Landschaftsbilds sowie haushälterischer Bodennutzung und Lärmschutz.

## *Nutzung und Gestaltung*

### *Art. 5 Gliederung*

<sup>1</sup> Das Gestaltungsplan-Gebiet ist in eine öffentliche Freifläche sowie eine private Freifläche und Baufelder gemäss Situationsplan gegliedert.

<sup>2</sup> Die öffentliche Freifläche ist für ökologische Ersatzmassnahmen, das Zürichseeweg-Trasse und den Aufenthalt am See bestimmt.

<sup>3</sup> Die private Freifläche ist als nichtöffentlicher Bereich für eine zonengemässe Wohnüberbauung bestimmt. Innerhalb der Baufelder dürfen Gebäude ohne Rücksicht auf Abstandsbestimmungen auf die Baubereichsgrenze gesetzt werden.

## *Art. 6 Gestaltung*

<sup>1</sup> Die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung müssen besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein.

<sup>2</sup> Für die Beurteilung des Bauprojekts gemäss den Anforderungen von § 71 Abs. 2 PBG ist das Baukollegium Meilen (beratendes ortsbauliches Gremium) beizuziehen.

## *Art. 7 Baumasse*

Innerhalb der beiden Baufelder dürfen insgesamt höchstens 3'800 m<sup>3</sup> oberirdische Baumasse errichtet werden.

## *Art. 8 Höhen / Dachprofil*

<sup>1</sup> Die maximale Gebäudehöhe beträgt 7.50 m.

<sup>2</sup> Die maximale Firsthöhe beträgt 3.50 m.

<sup>3</sup> Attikageschosse sind auf den drei seeseitig sichtbaren Gebäudefassaden so zurückzusetzen, dass sie die Profillinie aus zulässiger Gebäudehöhe und 45° Dachneigung nicht durchstossen.

## *Art. 9 Einfriedungen*

<sup>1</sup> Grundstückseinfriedungen, Gartenmauern, Erdwälle und Schallschutzwände dürfen das Trottoirniveau der Seestrasse um höchstens 1.40 m resp. das bestehende Gelände um maximal 1.80 m überragen.

<sup>2</sup> Entlang der Seestrasse dürfen strassenseitig begrünte Lärmschutzkonstruktionen aus Klarglas (Bankett / Rückstaffelung) diese Höhenmasse bis zu einer Gesamthöhe von 2.00 m, wobei diese mindestens ab 1.40 m transparent in Erscheinung treten muss, ab Trottoirniveau der Seestrasse überschreiten. Hierbei sind Schutzmassnahmen gegen Vogelschlag zu ergreifen.

## *Art. 10 Öffentliche Freifläche*

<sup>1</sup> Die Erholungsflächen sind den Bedürfnissen der Erholung entsprechend zu gestalten. Eine naturnahe Gestaltung ist anzustreben. Innerhalb von 20 m Abstand vom Zürichsee sind keine Geländeaufschüttungen zulässig.

<sup>2</sup> Die Fläche für ökologische Ersatzmassnahmen ist als Kompensation für im Rahmen der Altlastensanierung tangierte Lebensräume zu gestalten. Der Situationsplan definiert ihre Lage und Abmessungen. Deren Gestaltung erfolgt nach den sich aus der Altlastensanierung ergebenden Möglichkeiten.

<sup>3</sup> Die Fläche für ökologische Ersatzmassnahmen ist mit einem 0.90 m hohen Drahtgitterzaun gegen den Seeuferweg und die Erholungsfläche abzugrenzen. Der Drahtgitterzaun hat zum Wegrand mindestens einen Abstand von 1.00 m einzuhalten und ist mit einer geeigneten Bepflanzung möglichst zu kaschieren.

<sup>4</sup> Die Einfriedung gegenüber der privaten Freifläche ist als mindestens 1.50 m breiter, reptiliengerecht gestalteter Vernetzungskorridor zu realisieren.

<sup>5</sup> Die Gestaltung und Realisierung der öffentlichen Freifläche erfolgt, in Absprache mit Gemeinde und Kanton, durch den Grundeigentümer auf eigene Kosten. Sie ist spätestens mit Bauvollendung der privaten Hochbauten fertig zu stellen.

<sup>6</sup> Unterhalt und Pflege der öffentlichen Freiflächen erfolgen grundsätzlich durch den Grundeigentümer auf eigene Kosten. Kanton und Gemeinde tragen jedoch die durch die Erholungsnutzung entstehenden Mehraufwendungen, soweit diese den Pflegeaufwand einer Extensivwiese übersteigen. Die Details sind vertraglich zu regeln und müssen vor Genehmigung des Gestaltungsplans in der Gemeinde Meilen allseits unterzeichnet vorliegen.

### *Art. 11 Zürichseeweg*

Der Zürichseeweg ist, entsprechend den Festlegungen im Situationsplan, innerhalb der öffentlichen Freifläche zu führen. Er muss eine begehbbare Mindestbreite von 2.50 m aufweisen und darf nicht versiegelt werden.

### *Art. 12 Private Freifläche*

Bei der privaten Freifläche ist eine naturnahe Gestaltung anzustreben.

### *Art. 13 Etappierung*

Eine Etappierung der Bebauung ist nur zulässig, wenn die einheitliche Überbauung des ganzen Gebiets rechtlich gesichert ist und alle Massnahmen von öffentlichem Interesse mit der ersten Ausbauetappe realisiert werden.

## *Mobilität und Umwelt*

### *Art. 14 Erschliessung / Parkierung*

<sup>1</sup> Das Gestaltungsplangebiet ist mit einer Zu- und Wegfahrt ab der Seestrasse zu erschliessen. Dabei sind die technischen Anforderungen der kantonalen Verkehrssicherheits-Verordnung zu beachten.

<sup>2</sup> Die Erschliessung aller Bauten ist zu jedem Zeitpunkt sicherzustellen.

<sup>3</sup> Die Anzahl Fahrzeugabstellplätze bemisst sich gemäss BZO Meilen Art. 45 ff.

### *Art. 15 Lärmimmissionsschutz*

<sup>1</sup> Bei allen Bauten sind die konzeptionell oder baulich notwendigen Massnahmen zu ergreifen, so dass die Vorschriften der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) eingehalten werden können.

<sup>2</sup> Für Wohnnutzungen kann kein überwiegendes Interesse nach Art. 31 Abs. 2 LSV geltend gemacht werden.

## *Art. 16 Ökologische Aufwertungs- und Ersatzmassnahmen*

<sup>1</sup> Gestützt auf Art. 18 Abs. 1ter des eidgenössischen Natur- und Heimatschutzgesetzes sind insgesamt 3'300 m<sup>2</sup> ökologische Aufwertungs- und Ersatzmassnahmen zu realisieren. Hierbei sind Kleinstrukturen bis zu einer Höhe von 1.50 m zulässig.

<sup>2</sup> Für die innerhalb des Gestaltungsplan-Perimeters nicht realisierbaren 800 m<sup>2</sup> ist eine gleich grosse ökologische Ersatzfläche in der Gemeinde Uetikon am See (Grundstück Nr. 4642) zu realisieren und vor der Genehmigung des Gestaltungsplans durch den Kanton grundbuchamtlich zu sichern. Die Gestaltung und Pflege der naturnahen Flächen sind im Einvernehmen mit der Fachstelle Naturschutz des Amts für Landschaft und Natur zu erarbeiten und von dieser genehmigen zu lassen.

<sup>4</sup> Die ökologischen Ersatzmassnahmen sind von der Grundeigentümerin gemäss Pflegeplan zu unterhalten.

## *Art. 17 Dachbegrünung und Meteorwasser*

<sup>1</sup> Flachdächer sind mit Ausnahme von Dachterrassen und technisch bedingten Aufbauten extensiv zu begrünen.

<sup>2</sup> Bezüglich des Umgangs mit Meteorwasser ist Art. 7 Abs. 2 des Eidg. Gewässerschutzgesetzes zu beachten.

## *Art. 18 Energie*

Im ganzen Geltungsbereich ist mindestens der MINERGIE- oder ein gleichwertiger Standard einzuhalten.

## *Schlussbestimmungen*

### *Art. 19 Inkrafttreten*

Der Gestaltungsplan tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion bzw. den Regierungsrat in Kraft.

*Anhang:*  
*Koordinatenliste zum Situationsplan 1:500 (Orientierungsinhalt)*

Punktnummer	E-Koordinaten	N-Koordinaten
1	2'692'968.71	1'235'273.03
2	2'692'976.38	1'235'291.50
3	2'692'994.84	1'235'283.83
4	2'692'987.18	1'235'265.37
5	2'692'996.41	1'235'261.54
6	2'693'004.08	1'235'280.00
7	2'693'022.54	1'235'272.34
8	2'693'014.88	1'235'253.87



*Privater Gestaltungsplan „Rotholz II“*  
Zeochem AG

*Planungsbericht nach Art. 47 RPV*

*26. November 2018*

**Vorbemerkung:** Die Grundeigentümergehörnisse haben sich seit der Erstellung dieses Berichts geändert. Die neue Grundeigentümerin des Planungsgebiets ist die Zeochem AG aus Rüti, Kanton Zürich. Der Grundeigentümerwechsel hat keine Auswirkungen auf die Aussagen in diesem Bericht, weshalb auf eine Nachführung verzichtet wurde.

### ***Bearbeitung***

*Andreas Schneider  
Martin Valencak  
Saša Boban Subak*

*Peter Theiler  
Andrea Keufer*

*Dipl. Architekt ETH, Raumplaner ETH/NDS  
dipl. Forstingenieur ETH, Raumplaner ETH/MAS  
dipl. Kulturingenieur ETH/SIA,  
MAS ETH in Raumplanung  
Dipl.-Ing. (FH) Landespflege  
BSc FHO in Landschaftsarchitektur*

*Metron Raumentwicklung AG  
Postfach 480  
Stahlrain 2  
CH-5201 Brugg*

*T 056 460 91 11  
F 056 460 91 00  
info@metron.ch  
www.metron.ch*

## ***Inhaltsverzeichnis***

<b><i>Inhaltsverzeichnis</i></b>	<b>2</b>
<b>1 <i>Einleitung</i></b>	<b>3</b>
1.1 <i>Ausgangslage und Planungsprozess</i>	3
1.2 <i>Perimeter</i>	4
1.3 <i>Heutige Nutzung + zukünftige Entwicklung</i>	4
1.4 <i>Bau- und Planungsrecht</i>	4
<b>2 <i>Städtebau</i></b>	<b>8</b>
2.1 <i>Städtebaulicher Kontext</i>	8
2.2 <i>Bebauungs- und Nutzungskonzept</i>	8
<b>3 <i>Natur und Freiraum</i></b>	<b>11</b>
3.1 <i>Ausgangslage und Anforderungen</i>	11
3.2 <i>Freiraumkonzept</i>	12
3.3 <i>Berücksichtigung im Gestaltungsplan</i>	15
<b>4 <i>Verkehr</i></b>	<b>16</b>
4.1 <i>Heutige Verkehrssituation</i>	16
4.2 <i>Erschliessung und Parkierung</i>	16
4.3 <i>Verkehrsaufkommen</i>	16
<b>5 <i>Umwelt</i></b>	<b>18</b>
5.1 <i>Altlasten und Baugrund</i>	18
5.2 <i>Lärm</i>	18
5.3 <i>Diverses</i>	19
<b>6 <i>Erläuterung der Gestaltungsplanvorschriften</i></b>	<b>20</b>
<b>7 <i>Schlussfolgerungen nach Art. 47 RPV</i></b>	<b>25</b>

## 1 Einleitung

### 1.1 Ausgangslage und Planungsprozess

Die CPH Chemie + Papier Holding AG prüfte ab 2002, ob auf dem westlichen Arealteil in Uetikon und Meilen anstelle der Agrodünger-Produktion ein neues Wohnquartier errichtet werden könnte. Der entsprechende private Gestaltungsplan „Uetikon West (Uetikon)“ wurde aber durch die Gemeindeversammlung Uetikon am 26. März 2007 abgelehnt. Die CPH versteht dieses Plebiszit dahingehend, dass sich der Souverän für die Weiterführung der industriell-gewerblichen Nutzung des ganzen Uetiker CU-Areals ausgesprochen hat. Eine entsprechende Machbarkeitsstudie mit Arbeitsnutzungen im Rahmen der geltenden planungs-, bau-, umwelt- und konzessionsrechtlichen Bestimmungen wurde 2007/08 erarbeitet.

Für den Meilemer Arealteil „Rotholz“ war ein Schwester-Gestaltungsplan „Uetikon West (Meilen)“ vorgesehen, welcher mit dem ablehnenden Verdikt der Uetiker Stimmbürger obsolet wurde. Das schon bisher nur extensiv genutzte Gebiet wird bereits kurzfristig für die industrielle Produktion nicht mehr benötigt, so dass die Altlastenfläche im Bereich „Rotholz“ voraussichtlich im Winter 2013/14 saniert werden kann. Damit anschliessend eine offene Baugrube vermieden sowie Naturwerte und Umgebung wiederhergestellt werden können, sollte unmittelbar danach mit der zonengemässen Neuüberbauung begonnen werden. Voraussetzung hierfür ist gemäss Bau- und Zonenordnung (BZO) Meilen ein Gestaltungsplan, welcher die Durchblicke zum See gewährleistet und die Zugänglichkeit des Seeufers nicht verbaut. Der GP sollte idealerweise im Winter 2012/2013 Rechtskraft erlangen können, wenn sich die Altlastensanierung nicht weiter verzögern soll.

Die Grundeigentümerin ist deshalb bestrebt, sich vollumfänglich im Rahmen der geltenden planungs-, bau-, umwelt- und konzessionsrechtlichen Vorschriften zu bewegen. Der vorliegende private Gestaltungsplan „Rotholz II“ soll deshalb die Absicht der Gestaltungsplan-Pflicht erfüllen (BZO Art.21 Abs.2). Zudem will die Grundeigentümerin alle geltenden rechtlichen Bestimmungen (Konzessionsrichtlinien, BZO inkl. Sonderbauvorschriften, Umweltrecht) vollumfänglich einhalten, so dass gemäss BZO Art.52a lit.e) die Zustimmung zum Gestaltungsplan durch den Gemeinderat erfolgen kann.

Aufgrund dieser Ausgangslage fanden während der Gestaltungsplan-Erarbeitung verschiedenste Abklärungen in engem Kontakt mit Gemeinde und kantonaler Baudirektion statt. Die wichtigsten Schritte sind nachfolgend kurz dokumentiert:

- 2. Hälfte 2007: Erarbeitung 1. Entwurf + formelle Verfahrensfragen an Gemeinde
- 1. Hälfte 2008: informelle Vorprüfung (materiell) durch Baudirektion
- 2. Hälfte 2008: Entwurf Bebauungs- und Nutzungskonzept + Freiraumkonzept in engem Austausch mit Gemeinde Meilen und diversen kant. Fachstellen (ARV, ALN, AWEL Konzession, AWEL Altlasten, VIS etc.)
- 1. Hälfte 2009: schriftl. Stellungnahme BD zu offenen Fragen des Freiraumkonzepts; Bereinigung und Einreichung GP zwecks öffentl. Auflage + formelle Vorprüfung; Augenscheinverhandlung mit ALN + Reptilienspezialist bzgl. Auslagerungsmöglichkeit

ökolog. Ersatzflächen; Entdeckung radioaktiver Verunreinigungen in sanierungsbedürftiger Altlast

- 2. Hälfte 2009: Auswertung Auflage und Vorprüfung + einvernehmliche Bereinigung mit Baubehörde und Gemeinderat Meilen; Abklärungen bzgl. Radioaktivität + Auswirkungen auf Sanierungskonzept (laufend); beschlussreife Bereinigung GP.
- 2016: Einreichung Sanierungskonzept und Gestaltungsplan, Verkauf Liegenschaften CU Chemie Uetikon AG auf Uetiker Boden an Kanton Zürich.
- 2017-2018: Abstimmung Sanierungskonzept mit Gemeinde Meilen und Kanton Zürich, vertragliche Regelung Mehraufwand Pflege, Einreichung Unterlagen Gestaltungsplan bei Gemeinde Meilen für die Festsetzung.

## *1.2 Perimeter*

Der Perimeter des Gestaltungsplangebietes umfasst die Flächen des CU-Fabrikareals, welche sich auf Meilemer Gemeindegebiet befinden. Begrenzt wird das Gebiet im Norden durch die Seestrasse, im Süden durch den Zürichsee und im Osten durch die Gemeindegrenze Uetikon. Die Parzellen Nr. 3331, 3341 und 10379 (vgl. Abb. 1) sind alle Eigentum der CU Chemie Uetikon AG. Der Perimeter umfasst gesamthaft 6'084m<sup>2</sup>. Davon sind gut 57% der Zone W1.0 und knapp 43% der Freihaltezone zugewiesen.

## *1.3 Heutige Nutzung + zukünftige Entwicklung*

Zurzeit wird das Gebiet Rotholz noch durch verschiedene Eigen- und Drittnutzungen (Verpackungslager, Lastwagenabstellplatz, Gerüstlager) belegt. Die erforderliche Altlastensanierung soll nach Genehmigung des Gestaltungsplans vorgenommen werden. Unabhängig vom Sanierungskonzept bedingt dies eine vollständige Räumung des Gebiets.

Nach der Sanierung wird für das Gebiet, der Lage und Zonierung entsprechend, qualitativ hochwertiger Wohnungsbau in niedriger Dichte angestrebt. Eine besondere Herausforderung stellt dabei einerseits die immissionsträchtige Seestrasse dar. Andererseits ist es der Übergang zum östlich benachbarten Arbeitsplatzgebiet der gleichen Grundeigentümerin, welcher aber gemäss der Machbarkeitsstudie vor allem mit geeigneten Reaktionen auf Uetiker Seite begegnet werden soll (Abbruch Landihalle; Abstand, Höhenentwicklung und Gestaltung künftiger Neubauten).

## *1.4 Bau- und Planungsrecht*

### *1.4.1 Richtplanung*

#### *Kantonaler Richtplan*

Der kantonale Richtplan weist das gesamte Zürichseeufer inkl. Rotholz grossflächig als „Erholungsgebiet von kantonomer Bedeutung“ aus, bei dem „der Erholungszweck gegenüber anderen Nutzungen überwiegt“. Gemäss kantonalem Richtplan ist es aber Aufgabe

der nachgeordneten Planungen von Regionen und Gemeinden, die Freihaltung und Zugänglichkeit des Zürichseeufers zu verbessern und, soweit zweckmässig, mit Anlagen für die Erholung an und im Wasser auszustatten.

Diese Vorgabe wurde im Rahmen der BZO-Revision Meilen 1997 zwischen Kanton und Gemeinde eingehend diskutiert und mündete in die Beibehaltung der Wohnzone 1.0, kombiniert mit einer Gestaltungsplan-Pflicht „mit dem Ziel „eine grösstmögliche Flächenfreihaltung auf Parzellen 3331, 3341 und 10379 anzustreben“ (Zitat Planungsbericht BZO-Revision 97 S. 23).

### *Regionaler Richtplan*

Der regionale Richtplan (Stand 2006) sieht den bebaubaren Teil des Rotholz II-Perimeters als „Siedlungsgebiet mit niedriger baulicher Dichte“ vor. Diese Vorgabe wurde bereits im Rahmen der BZO-Revision Meilen im Jahr 1989 umgesetzt, indem zum See hin eine 20m-Freihaltezone ausgeschieden und die bebaubaren Parzellenflächen der Wohnzone mit Baumassenziffer 1.0 zugewiesen wurden.

Gemäss regionalem Richtplan soll der „Zürichseeweg“ (Fuss- und Wanderweg ohne Hartbelag) im Geltungsbereich in Seenähe geführt werden. Die entsprechende Möglichkeit ist seit 1989 mit der 20 m breiten Freihaltezone ebenfalls bereits gewährleistet. Indem er an dieser Stelle zur Erholungs-Thematik keine über den kantonalen Richtplan hinausgehenden Angaben enthält, signalisiert er, dass er die Spezifizierung der Erholungsfläche im „Rotholz II“ als kommunale Planungsaufgabe und -kompetenz der Gemeinde Meilen erachtet.

Die im Jahr 2005 wegen ihres interkommunalen Charakters in den regionalen Richtplan aufgenommene „Buslinie geplant“ und „Schmutz- oder Mischwasserleitung geplant“ stehen in keinem sachlichen Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan „Rotholz II“.

### *1.4.2 Nutzungsplanung*

#### *BZO Meilen*

Die Bau- und Zonenordnung Meilen wurde 1997 / 2000 beschlossen und 2001 von der Baudirektion genehmigt. Die Zonenzuweisung des Rotholz II wurde damit vom Kanton als sinngemässe Umsetzung aller behördenverbindlichen Vorgaben der 1996 resp. 1998 totalrevidierten Richtpläne genehmigt.

Vom Rotholz II-Areal ist gemäss Zonenplan seeseitig ein Streifen von 20.0 m der Freihaltezone zugewiesen (2'607 m<sup>2</sup>), die übrige Fläche der Wohnzone 1.0 (3'477 m<sup>2</sup>). Zulässig sind in der W 1.0 in erster Linie Wohnbauten in offener Bauweise. Die Ausnutzung ist gemäss Art.18 mit einer Baumassenziffer von max. 1.0 m<sup>3</sup>/ m<sup>2</sup> limitiert (+10 % Bonus bei Arealüberbauung, ab 3'000 m<sup>2</sup> anrechenbarer Mindestfläche). Zudem gilt eine Gebäudehöhe von max. 7.5 m und eine Firsthöhe von 3.5 m, ein Grundabstand von 5 resp. 10 m (alle nördlich resp. alle südlich orientierten Fassaden) sowie eine Gebäudelänge von max. 25 m. Darüber hinaus gelten nach Art.21 Höhenbeschränkungen für Einfriedungen

sowie eine Gestaltungsplan-Pflicht, die primär zur Wahrung der öffentlichen Interessen nach Durchblick/Zugang zum Seeufer bei Konzessionsflächen dient. Die 1997 in die BZO aufgenommene Gestaltungsplan-Pflicht verfolgt das bereits oben erwähnte Ziel „einer grösstmöglichen Flächenfreihaltung“. Bei Einhaltung der Sonderbauvorschriften von Art.52a benötigt der Gestaltungsplan nur die Zustimmung des Gemeinderats (statt Gemeindeversammlung).

### *Baulinie (RRB 3309/1935)*

Auf dem Gemeindegebiet Meilen besteht beidseitig der Seestrasse eine Verkehrsbaulinie im Abstand von gut 6 Metern ab heutiger Strassenparzelle. Die Seestrasse hat im fraglichen Bereich eine Ausbaubreite von ca. 13.5 m, was gemäss geltenden Richtwerten des kantonalen TBA ausreichen sollte (2 x 2.0m Trottoir, 2 x 1.5m Radstreifen, 2x3.25m Fahrspur), auch wenn hierfür die vorhandene Trottoirparkierung aufgehoben werden müsste. Die gemäss Schreiben VIS vom 28.2.2008 geplante künftige Verkehrsbaulinie soll auf 6.0 m ab heutiger Strassenparzelle zu liegen kommen, also ca. 10-80 cm näher an der Kantonsstrasse als die rechtsgültige Baulinie.

### *1.4.3 Konzessionsland und Dienstbarkeiten*

#### *Richtlinie für bauliche Veränderungen auf Konzessionsland (BDV 1598/1995)*

Sämtliche drei Parzellen sind gemäss Grundbuchauszug Konzessionsland, welches zwischen 1836 und 1957 aufgeschüttet wurde. Die Konzessionen sind mit einem so genannten Baubewilligungsvorbehalt versehen (Vetorecht Konzessionsgeber Kanton).

In einer 1995 erlassenen Richtlinie formuliert die Baudirektion, wie das AWEL diesen Vorbehalt im Baubewilligungsverfahren – zwecks Erleichterung des öffentlichen Seezugangs, Schonung von Landschaft und Ortsbildern sowie guter baulicher Gestaltung – auszuüben hat (Auszug, soweit für die Situation Rotholz II relevant!):

1. In der Regel darf maximal 50 % der Seeanstosslänge überbaut werden, wobei die zusammenhängende seeseitige Gebäudeansicht nicht länger als 20 m sein darf. Wobei bei mehr als 30 m Gewässerabstand angemessene Erleichterungen gewährt werden.
2. Neue Gebäude müssen mindestens 18 m Gewässerabstand aufweisen.
3. Einfriedungen u. ä. dürfen eine Höhe von 1.40 m ab Trottoirrand bzw. 1.80 m ab bestehendem Gelände nicht übersteigen. Ausnahmen sind möglich, sofern die Sicht von der Seestrasse auf den See nicht behindert wird, der Gewässerabstand mehr als 30 m beträgt oder das Zürichseeweg-Trasse entlang des Seeufers gesichert ist.
4. Geländeaufschüttungen sind nur bei mehr als 18 m Gewässerabstand zulässig.

#### *Teilweises Bauverbot*

Die Parzellen-Nr. 3331 und 3341 sind seit 1970 ausserhalb des Baulinienbereichs entlang der Westgrenze auf 13 Breite mit einem Bauverbot zu Gunsten des Staates Zürich belegt. Vermutlich wurde diese Dienstbarkeit damals installiert, um für die Anbindung des Zürichseewegs an die Seestrasse ein Trasse zu sichern.

Von den insgesamt 285 m<sup>2</sup> Bauverbots-Fläche wird heute der weit überwiegende Teil von der Freihaltezone überlagert. Die bebaubare Fläche innerhalb der Zone W 1.0 wird dadurch nur theoretisch, die für die Baumassenziffer massgebliche Grundfläche um lediglich 21 m<sup>2</sup> geschmälert.



Abbildung 1: Zonenplan mit Bauverbots-Fläche (grün = Freihaltezone, gelb = Zone W1.0, rot schraffiert = Bauverbot)

Für die Parzellen 3331, 3341 und 10379 besteht zudem eine kostenlose Abtretungspflicht (BDV Nr. 1613 vom 8.12.1934) für die Flächen, welche für einen allfälligen Ausbau der Seestrasse benötigt würden. Diese Abtretungspflicht wurde offensichtlich im Rahmen der Konzessionserteilung für weitere Aufschüttungen im Rotholz verfügt. Sie wurde aber von ihrem Sinn und Zweck her eigentlich durch die bereits ein Jahr später erlassene Kantonsstrassen-Baulinie (vgl. RRB 1598/1935 weiter oben) obsolet. Wie auch in den nächsten Jahren geplante Neufestlegung der Kantonsstrassen-Baulinie (in gleichem oder geringerem Abstand zur Seestrasse) zeigt, besteht auch nach 75 Jahren für die Seestrasse keinerlei entsprechende Ausbauabsichten.

Ohne Löschung der Abtretungspflicht für die Parzellen 3331, 3341 und 10379 kann aber der Gestaltungsplan-Perimeter aufgrund der übrigen Randbedingungen nicht zweckmässig überbaut werden. Im Zusammenhang mit dem Verkauf der Liegenschaften der CU Chemie Uetikon AG auf Uetiker Boden an den Kanton Zürich wurde vereinbart, dass die BDV Nr. 1613 von 1934 aufgehoben wird.

## 2 Städtebau

### 2.1 Städtebaulicher Kontext

#### *Topografie*

Das Terrain erstreckt sich leicht ansteigend von der Ufermauer (406.70 m ü. M.) im Süden bis kurz vor dem nördlichen Arealrand (407.90 m ü. M.) und böscht dann gegen die Seestrasse an auf ein Trottoirniveau von 408.80 - 409.20 m ü. M. an. Lediglich die Parzelle 3331 liegt etwas höher und grenzt sich in einzelnen Bereichen deutlich gegen das umgebende Gelände ab.

Damit liegt auch das Areal eindeutig über der Schadensgrenze (+ 406.60 m ü. M.) und etwa 1-2 m über dem Normalwasserstandes des Zürichsees (+ 405.95 m ü. M.).

#### *Siedlungskörper/Siedlungskörnung*

Das Rotholz ist im Norden und Osten umgeben von Industriezonen mit grosskörnigen Gebäudekörpern, grossen Fabrik- und Lagerhallen. Im Süden grenzt es direkt an den Zürichsee und im Westen an die W1.0-Zone, der auch das Gestaltungsplangebiet zugeordnet ist. Entlang des Meilemer Seeufers schliessen grosse freistehende Einzelhäuser, vornehmlich Villen, mit grossen Grundstücken an. Dieser vorhandenen Bebauung wird sich auch das Rotholz II-Areal angliedern. Die seeseitige Freifläche wird im Areal jedoch für die Mitbenutzung durch die Öffentlichkeit vorgesehen.

### 2.2 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Das Bebauungskonzept muss sich primär nach den vorgegebenen, engen rechtlichen Rahmenbedingungen (namentlich BZO, Konzessions-Richtlinien, Dienstbarkeit sowie Zielsetzung der Gestaltungsplan-Pflicht) richten. Daraus ergibt sich zwingend eine Konzentration der Bebauung in der Nordostecke des Areals, in Form von 1 - 2 zweigeschossigen Einzelhäusern. Zudem muss auf die massiven Überschreitungen des Lärmimmissionsgrenzwerts (IGW II) durch die Seestrasse reagiert werden (vgl. Kap. 5.2). Dies einerseits mit einer 2 m hohen Lärmschutzmauer entlang der Strasse (ab 1.40 m Höhe transparente Erscheinung gefordert) und andererseits baulich-konzeptionell durch eine strassenabgewandte Orientierung aller lärmempfindlichen Räume. Aufgrund von BZO Art.52a und zwecks Ausschöpfung des Arealüberbauungs-Bonus' soll die Neuüberbauung zudem als Ganzes zeitnahe aus einer Hand gestaltet werden. Der bestehende Massstabssprung zwischen der Zone W 1.0 und I 6.0 an der Gemeindegrenze soll, zu Gunsten des hochwertigen Wohnareals im Rotholz II, auf dem Uetiker CU-Areal angemessen aufgefangen werden (mind. 13.5 m breite naturnahe Grünfläche, reduzierte Gebäudehöhen und hochwertiges Erscheinungsbild der Gewerbe-Neubauten).

Mittels einer Bebauungsstudie wurde - in Absprache mit Kantons- und Gemeindebehörden - abgeklärt, welche Möglichkeiten zur Erfüllung all dieser Randbedingungen und gleichzeitig zweckmässiger Bebauung bestehen:

# metron

- In einer ersten Variante wurde versucht, das ganze Bauvolumen in einem Körper zu konzentrieren. Das so entstehende Mehrfamilienhaus mit 5 Geschosswohnungen erscheint allerdings nicht nur städtebaulich (ortsuntypisch grobe Körnung), wohnhygienisch (Grundrisse, Orientierung) und wirtschaftlich (4 von 5 Whg. nur mit Schmalseite zum See) unbefriedigend. Sondern seitliche Wohnungsorientierung (erforderlicher Freiraum an östl. Arealgrenze) und grosse Gebäudetiefe ergeben eine relativ stark nach Westen und zum See hin gerückte Lage des Baukörpers, sodass die landschaftliche Einbettung und die vom ARV (Schreiben 13. 6. / Aussprache 18. 8. 2008) geforderte „Konzentration der Bebauung in der nordöstlichen Arealecke“ eher schlechter erfüllt wird als durch die nachfolgende Variante 3.

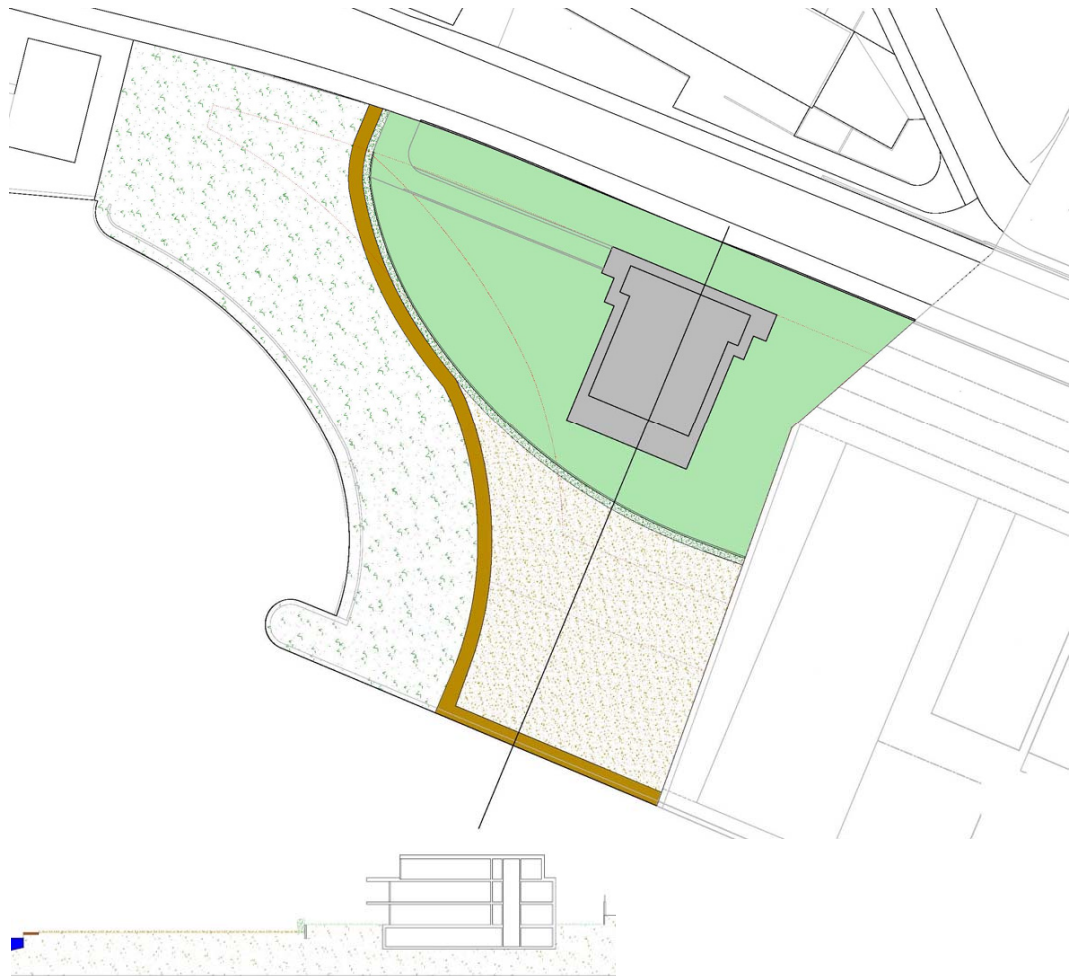


Abbildung 2: Variante 1 „ein Baukörper“

- Eine zweite Variante mit einem grossen und einem kleineren Bauvolumen erbrachte aus Abstands-geometrischen Gründen keine befriedigende Lösung.
- In einer dritten Variante wurde deshalb eine gleichmässige Verteilung des Bauvolumens von ca. 3'800 m<sup>3</sup> (resp. ca. 1'200 m<sup>2</sup> Geschossflächen SIA) auf zwei Baukörper aufgezeigt. Die so entstehenden zwei Villen erscheinen nicht nur bezüglich Städtebau, Wohnqualität und Marktpositionierung der Situation klar angemessener. Auch ihre landschaftliche Einbettung ist aufgrund der feineren Gebäudekörnung klar besser gewährleistet. Sie dient deshalb als Grundlage für die Baufeld-Festsetzung des Gestaltungsplans.



Abbildung 3: Variante 3 „2 gleiche Baukörper“

Für die Umgebungsgestaltung wurde anschliessend - ebenfalls in Absprache mit den kantonalen Fachstellen und der Bauverwaltung Meilen - das nachfolgende Freiraumkonzept entwickelt.

### 3 Natur und Freiraum

#### 3.1 Ausgangslage und Anforderungen

Das Rotholz ist heute grösstenteils sehr extensiv genutzt und bietet Nischen für verschiedene Tier- und Pflanzenarten. Es ist ein sehr heterogener Lebensraum mit einer Vielzahl an Strukturen (von Gleisflächen über nährstoffreiche, regelmässig gemähte Fettwiesen, verschiedenartigen Gehölztypen bis hin zu Ufermauerresten). Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters existieren Naturwerte, die bundesrechtlich geschützt sind. Das Reptiliengutachten vom 21.6.2006 wies im Rotholz gute bis bedingt geeignete Reptilienlebensräume nach (Zaun-, Mauereidechsen- und Blindschleichen-Vorkommen). Alle Reptilienarten sind gemäss Natur- und Heimatschutzverordnung (NHV Anhang 3) geschützt. Aufgrund von Art. 14 Abs. 3 NHV gehören Reptilienlebensräume zu den schützenswerten Biotopen. Entlang der geschwungenen, durch eine Betonschwelle gebildete Uferlinie des Rotholz sind zudem auf ca. 200 m<sup>2</sup> gewässerbeeinflusste Vegetationen (spierstaudenähnliche Vegetation, Ufergehölz mit typischen Gehölzarten wie Weiden oder Schwarzerlen) erkennbar. Ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters existiert im Flachuferbereich ein ca. 300 m<sup>2</sup> grosser Schilf-/Röhricht-Gürtel (Restbestand einer im Rahmen der Aufschüttung 1935 vorgenommenen Pflanzung). Diese Vegetationstypen gehören ebenfalls zu den bundesrechtlich geschützten Lebensräumen. Sie dürfen nur in begründeten Ausnahmefällen unter Abwägung aller Interessen beeinträchtigt werden. Der Verursacher von technischen Eingriffen in schützenswerte Lebensräume wird zum bestmöglichen Schutz, Wiederherstellung oder ansonsten angemessenem Ersatz verpflichtet (Art. 18 Abs. 1ter Natur- und Heimatschutzgesetz NHG, Art. 14 Abs. 7 NHV).

Mit einer zukünftigen Arealbebauung sind über diese Naturwerte hinaus auch legitime Ansprüche seitens der zukünftigen Bewohner (Aussicht, Ruhe) sowie gesetzliche Ansprüche der Bevölkerung (Zugänglichkeit Seeufer gemäss RPG Art. 3, Zürichseeweg gemäss regionalem Richtplan) zu beachten.

In einem ersten Entwurf des Gestaltungsplans wurde versucht, diese unterschiedlichen Anforderungen anzusprechen und zu entflechten, dabei aber möglichst offen zu regeln. Im Rahmen der anschliessenden, informellen Vorprüfung vom 13. Juni 2008 wurden seitens des Kantons unterschiedliche, teils widersprüchliche Anforderungen erhoben. Das ALN forderte aus Sicht Naturschutz, ca. 55 % der Perimeterfläche (resp. rund 3'300 m<sup>2</sup>) als naturnahe Fläche mit Eignung als Reptilienlebensräume vorzusehen (resp. gleichwertigen Ersatz im nahen Umfeld zu schaffen) sowie eine Flachuferaufwertung zum Projektbestandteil zu machen. In den anschliessenden Gesprächen forderte das ARV, zusätzlich zur Zugänglichkeit des Seeufers seien auch Aufenthaltsflächen am See vorzusehen, und alle öffentlichen Einrichtungen seien durch den Grundeigentümer zu realisieren. Die Bauverwaltung Meilen begrüsst die Aufenthaltsflächen am See grundsätzlich zwar auch, äusserte angesichts der peripheren Lage aber auch Zweifel an der durch den Kanton vorgeschlagenen Grösse und der Ausstattung der öffentlichen Erholungseinrichtungen. Unbestritten war hingegen unisono, dass die nach BZO zulässige bauliche Aus-

nutzung der Situation angemessen ist und jedenfalls realisierbar sein soll (vgl. Bebauungs- und Nutzungskonzept).

### 3.2 Freiraumkonzept

Ausgehend von diesen teils konkurrierenden Forderungen wurde im Dialog mit kantonalen und kommunalen Behörden ein Freiraumkonzept entwickelt. Es evaluierte mögliche Gestaltungsvarianten für die öffentliche sowie den Übergangsbereich zwischen privater und öffentlicher Freifläche, die der komplexen Situation und den vielfältigen Ansprüchen auf dem beschränkten zur Verfügung stehenden Raum gerecht werden sollen. Das Freiraumkonzept zeigte dabei in einem 1. Schritt den Spielraum auf, welcher bei der Umsetzung der verschiedenen gesetzlichen und behördlichen Anforderungen ins Gelände noch besteht. Beispielhaft wurde hierfür eine Variante A „Vorrang Erholung“ und eine Variante B „Vorrang Naturschutz“ entwickelt. Zwischen den verschiedenen kantonalen Amtsstellen bestand dabei Konsens, dass entlang der Rotholz-Bucht Naturbelange Vorrang haben, während im Bereich der südlichen Ufermauer (landseitig) die Priorität bei den Erholungsbedürfnissen der Bevölkerung liegt.



Abbildung 3: Varianten A „Vorrang Erholung“ + B „Vorrang Naturschutz“

Landschaftsplanerische, umweltrechtliche und -technische Abklärungen zeigten, dass verschiedene Forderungen des Kantons so nicht erfüllbar sind:

- Die vom ALN geforderte Beseitigung der Betonschwelle und Flachufergestaltung würde eine Totaldekontamination grosser Arealbereiche bedingen, die weit über die voraussichtlich notwendige und projektierte Altlastensanierung hinausgeht. Rechtlich wäre für diese Massnahme klar der Kanton kostenpflichtig. Deshalb sprach sich auch die Baudirektion für die Weiterverfolgung von Varianten ohne Flachufer aus (vorbehältlich unerwarteter Sanierungspflicht im Uferbereich).

- Die gesetzlich abgestützte Forderung nach 3'300 m<sup>2</sup> Flächen für ökologische Ersatzmassnahmen ist mit dem Wunsch des ARV nach zusätzlichen Aufenthaltsflächen am See nur beschränkt vereinbar: Nämlich nur dann, wenn sich die Aufenthaltsflächen auf den unmittelbaren Bereich der Ufermauer beschränken würden (ca. 35 x 7 m, Variante B). Oder sofern die durch grössere Erholungsflächen (ganze Ufermauer und grosse Rasenfläche, Variante A) fehlenden Flächen für ökologische Ersatzmassnahmen andernorts kompensiert werden können.

Der Gestaltungsplan für die kantonale Vorprüfung und öffentlichen Auflage wurde deshalb in diesen Punkten bewusst offen formuliert. Zusammen mit ALN, dem Reptilienexperten und der Fachstelle Naturschutz konnte in der Folge eine geeignete externe ökologische Ersatzfläche von 800 m<sup>2</sup> identifiziert werden. Sie ist im Eigentum der Chemie Uetikon und grenzt unmittelbar an das - gemäss Reptilieninventar - wertvolle Bahntrasse (Grundstück Nr. 4642 in Uetikon).



Abbildung 4: öffentlicher Freiraum gemäss Umgebungsplan 2016

## metron

In Absprache mit den kantonalen Behörden wurde 2016 entschieden, den ökologischen Ersatzmassnahmen gegenüber der Erholungsnutzung ein höheres Gewicht beizumessen und die Erholungsflächen zu reduzieren. Dies insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass sich mit dem Eigentümerwechsel auf Uetiker Seite (Landkauf durch Kanton Zürich) der Handlungsspielraum für die Schaffung von Erholungsflächen gegenüber den ursprünglichen Varianten erheblich erhöht hat und der Fokus auf Meilemer Seite klar bei den ökologischen Ersatzmassnahmen liegen soll.

### 3.3 Berücksichtigung im Gestaltungsplan

Der Gestaltungsplan berücksichtigt die wesentlichen Eckpunkte des Freiraumkonzepts. Zugleich räumt er, auch gestützt auf PBG § 83 Abs. 2, der Projektierung einen angemessenen Spielraum ein:

- Er beschränkt die private Freifläche auf den nordöstlichen Teil des Areal (39% der Gesamtfläche, inkl. Baufelder) und sieht den ganzen Seeanstoss mit 20 - 40 m Tiefe als öffentliche Freifläche (61% der Gesamtfläche) vor.
- Er reserviert die Bereiche entlang der Rotholz-Bucht und südwestlich der privaten Freifläche für ökologische Ersatzmassnahmen (Reptilienlebensraum / ev. Flachufer). Damit werden ca. 41% der Gesamtfläche für ökologische Ersatzmassnahmen reserviert. Zudem sichert er die Realisierung der fehlenden 800 m<sup>2</sup> in der näheren Umgebung.
- Im Bereich der Ufermauer ist ein 224 m<sup>2</sup> grosser Bereich als Aufenthalts- und Erholungsfläche am See reserviert (4 % der Gesamtfläche).
- Zudem gewährleistet er den Bereich für den Zürichseeweg innerhalb der öffentlichen Freifläche so, dass die Natur- und Bevölkerungsbedürfnisse optimal berücksichtigt werden.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan lassen sich damit sowohl eine Erholungsnutzung am Zürichsee als auch die gesetzlich erforderlichen 3'300 m<sup>2</sup> ökologische Ersatzflächen umsetzen.

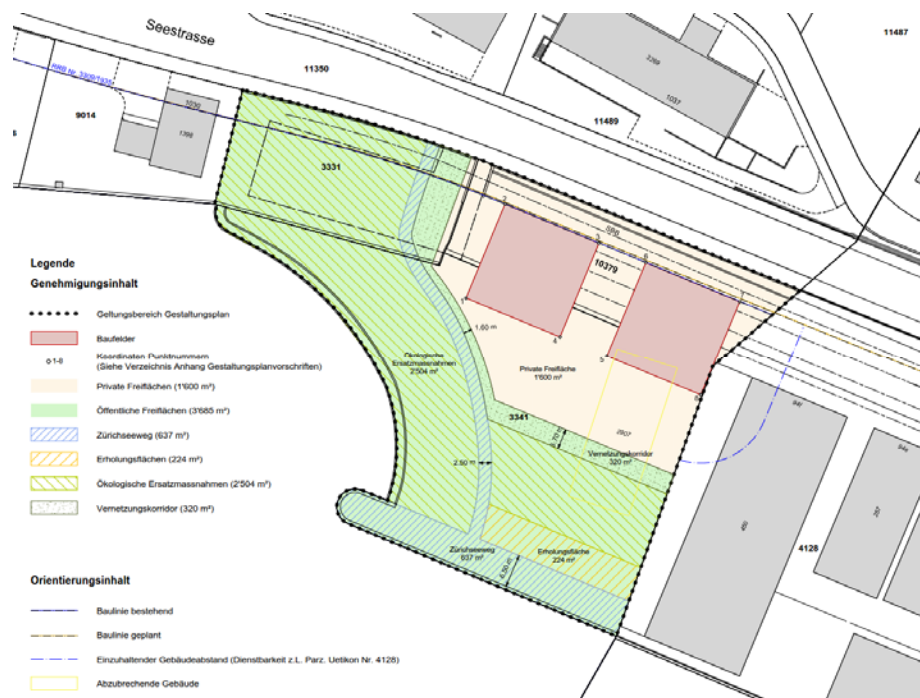


Abbildung 5: Situationsplan 1:500 Gestaltungsplan

## *4 Verkehr*

### *4.1 Heutige Verkehrssituation*

Als einzige rechtsufrige Hauptachse ist die zweispurige Seestrasse schon heute mit 11'909 Fz/DTV resp. 1'186 Fz/ASP (Zählstelle Obermeilen 2015) relativ stark belastet. Massgebend ist in näherer Umgebung der Knoten Fähre Meilen, der etwa 80% seiner maximalen Kapazität erreicht hat.

### *4.2 Erschliessung und Parkierung*

Für die im Gestaltungsplan vorgesehenen zwei Baukörper (2 Villen) mit insgesamt ca. 1'200 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche müssen nach Art. 45 und 46 der BZO 12 Parkfelder erstellt werden. Gemäss Art. 47 der BZO Meilen liegt der Gestaltungsplan-Perimeter ausserhalb der ÖV-Gütekategorie C und D, weshalb keine Reduktion bei den Parkfeldern vorgenommen wird.

Die Fahrzeugabstellplätze werden in einer oder zwei Tiefgaragen untergebracht. Die Parkierung wird über eine einzige Zufahrt ab der Kantonsstrasse erschlossen. Diese Zufahrt befindet sich voraussichtlich in mittlerer bis östlicher Lage des Perimeters; laut Aussagen VIS vom 30.9.2008 ist deren Lage frei wählbar. Die Erschliessung der Tiefgarage erfolgt wahrscheinlich über einen Autolift. Der Geländesprung von ca. 1 m ab Kantonsstrasse wird mittels Rampengefälle oder Autolift ausgeglichen. Abgesehen von der direkten Zufahrt befinden sich alle Erschliessungsbauwerke und Pflichtparkplätze ausserhalb des Baulinienabstandes.

Der Zürichseeweg wird im Perimeter des GP „Rotholz II“ zuerst hinter der Naturschutzfläche und dann direkt auf der Ufermauer geführt. Die Fussbeziehungen von Meilen her verlaufen aufgrund der Trennwirkung des Bahntrassees und der Siedlungsstruktur auf dem seeseitigen Trottoir der Seestrasse, weshalb keine zusätzlichen Querungen der Kantonsstrasse entlang des Perimeters nötig sind.

### *4.3 Verkehrsaufkommen*

Für die Berechnung des Fahrtenaufkommens wird davon ausgegangen, dass die BewohnerInnen ca. vier Wege pro Tag zurücklegen und dies zu 80 - 90 % per Auto. Es wird mit einer Belegung von 4 Personen pro Haus gerechnet. Der Belegungsgrad pro Auto wird mit 1.5 Personen angenommen. Im Verkehrsgutachten zum UVB des Areals West der Chemie Uetikon wurde 2006 davon ausgegangen, dass 25% der Fahrzeuge Richtung Rapperswil und 75% Richtung Zürich verkehren. Diese Werte werden in der folgenden Berechnung übernommen.

## metron

- 2 Einfamilienhäuser \* 4 BewohnerInnen/ Wohnung \* 4 Wege/ Person und Tag (inkl. BesucherInnen ) = 32 Wege pro Tag
- 32 Wege pro Tag\* 80 % Autoanteil am Verkehr = 26 motorisierte Wege pro Tag
- 26 motorisierte Wege pro Tag/ 1.5 Personen pro Fahrzeug = **17 PW-Fahrten pro Tag**

Aufgrund dieses geringen Verkehrsaufkommens sind keine Massnahmen für Linksabbieger nötig.

## *5 Umwelt*

### *5.1 Altlasten und Baugrund*

Auf einer Teilfläche des Gestaltungsplan-Perimeters ist eine sanierungspflichtige „Altlast“ (Deponie Rotholz) vorhanden, während die übrigen Flächen lediglich als „belasteter Standort“ (div. Aufschüttungsmaterial) gelten. Das Altlasten-Sanierungsprojekt für die Deponie Rotholz ist mit dem Gestaltungsplanverfahren koordiniert. Die Sanierung soll nach Genehmigung des Gestaltungsplans in Angriff genommen werden. Vorgesehen sind eine vollständige Sanierung der Altlast (südöstlicher Arealteil, ohne Ufermauer) und eine Totaldekontamination des zukünftigen Gebäudeareals (private Freifläche und Baufelder).

Die Mächtigkeit der künstlichen Aufschüttung im Rotholz bewegt sich zwischen 1 m im strassen- und 3.5 m im seenahen Bereich. Darunter ist aber mit etwa 1 - 20 m wenig standfesten Seeablagerungen (Seekreide) und Moränenmaterial zu rechnen. Standfester Molassefels findet sich im Bereich der Baulinie 2 - 3 m unterhalb des bestehenden Terrains, im Bereich der Ufermauer aber erst etwa auf 20 - 25 m. Zur Optimierung der erheblichen Aushub- und Fundationskosten drängt sich deshalb die in Kapitel 2 aufgezeigte, möglichst strassennahe Bebauung ebenfalls auf.

### *5.2 Lärm*

Das Gestaltungsplangebiet liegt in der ES II. Der Bahnlärm ist gegenüber dem Strassenlärm vernachlässigbar. Die Seestrasse weist einen Emmissionspegel von 79.1 dB tags und 72.3 dB nachts auf, wodurch auf der Baulinie (resp. Baufeld-Rand) der IGW II von 60 / 50 dB nachts um über 10 dB überschritten wird (AW II aber sicher eingehalten). Der IGW II könnte ohne Massnahmen erst südwestlich der Ufermauer im See eingehalten werden.

Massnahmen an der Quelle (Reduktion Verkehrsmenge, Tempo 50 statt 60 km/h) dürften kaum zur Diskussion stehen. Zur Einhaltung des IGW II sind deshalb massive Massnahmen auf dem Ausbreitungsweg (Lärmschutzwand) und am Empfangsort (Grundrissdisposition, Konstruktion) unumgänglich. Wie in Kapitel 2 angedeutet, ist hierbei primär an eine 1.4 m hohe Lärmschutzmauer plus Glasaufsatz bis auf 2.0 m entlang der Seestrasse gedacht (max. Höhe gem. BZO Meilen / Konzessions-Richtlinie zwecks Durchsicht zum See und Praxis Meilen), welche zudem den Niveausprung ausnutzt (EG Baufeld ca. 1 m tiefer als Strasse). Sekundär sind vollständig seewärts orientierte Grundrissstrukturen vorzusehen, wie sie den in Kap. 2 skizzierten Bebauungsvorschlägen zu Grunde liegen. Und nicht zuletzt ist an eventuelle Lärmschutzblenden an den Seitenfassaden und eine adäquate Fassaden- und Dachkonstruktion gedacht.

### *5.3 Diverses*

Die erforderliche besondere Rücksichtnahme auf das Landschaftsbild des Seeufers wird bereits durch die vollumfängliche Einhaltung der BZO-Bestimmungen und der Konzessionsrichtlinie gewährleistet.

Abgesehen von der gesamtkantonalen Überschreitung der Ozon-Grenzwerte handelt es sich nicht um ein Luft-Sanierungsgebiet. Aus Klimaschutz-Überlegungen wird aber trotzdem ein haushälterischer Umgang mit Energie vorgeschrieben, entsprechend der Energiepolitik der „Energistadt Meilen“.

## *6 Erläuterung der Gestaltungsplanvorschriften*

Der Gestaltungsplan erfüllt die in BZO Art. 21 Abs. 2 formulierte GP-Pflicht und beschränkt sich schwergewichtig auf den im öffentlichen Interesse liegenden Teilbereich einer Durchblicke gewährenden, lockeren Überbauung. Da der Gestaltungsplan zugleich die in BZO Art.52a lit. a - d formulierten Bedingungen vollumfänglich erfüllt, reicht die gemeinderätliche Zustimmung gemäss lit.e aus.

### *Allgemeine Bestimmungen*

- Art. 1 klärt, dass es sich um einen privaten Gestaltungsplan handelt, welcher von der Grundeigentümerschaft aufgestellt wurde, den Bestimmungen von Art.21 und 52a BZO Meilen entspricht und deshalb nur die Zustimmung des Gemeinderats Meilen erfordert.
- Art. 2 umschreibt den Geltungsbereich (Parz.-Nr. 3331, 3341 und 10379) sowie die beiden verbindlichen Bestandteile des Gestaltungsplans (Situationsplan und Vorschriften; Planungsbericht dient nur näherer Erläuterung). Er trifft eine klare Unterscheidung zwischen Aussagen, welche Gegenstand dieses Gestaltungsplan-Verfahrens sind (Beschlussinhalte), und solchen, die rein informativen Charakter haben (Orientierungsinhalte).
- Art. 3 hält fest, dass sich der Gestaltungsplan inhaltlich vollumfänglich auf die heutige BZO Meilen stützt. Diese wird im Gestaltungsplan in den wichtigsten Punkten 1:1 abgebildet (z.B. Ausnutzung, Massvorschriften), damit sie bei künftigen BZO-Änderungen für das Areal weiterhin ihre Gültigkeit behalten.
- Art. 4 erläutert, dass eine einheitliche und gesamthafte Überbauung (BZO Art. 52a lit. c) beabsichtigt ist, für welche die Sonderbauvorschriften gemäss BZO Art. 52a integral anwendbar sind. Bezüglich der Konzessionsrichtlinien klärt er zudem, dass nebst den dort für die Baubewilligungsfähigkeit formulierten öffentlichen Schutzinteressen (Erhalt von Lebensraum für geschützte Fauna und Flora, Landschafts- u. Ortsbildschutz, Durchblicke, Zugänglichkeit zum und Aufenthalt am See) hier auch die öffentlichen Nutzungsinteressen (Nutzung bestehender Bauzonen, Schutz der Bewohner vor übermässigem Lärm) mit abzuwägen sind.

### *Nutzung und Gestaltung*

- Art. 5 definiert einerseits die öffentliche Freifläche, welche aus der ganze Freihaltezone und ca. 1/3 der W1.0-Zone besteht (61% der Arealfläche). Und sie erklärt andererseits die private Freifläche (39% der Arealfläche) mit den beiden Baufeldern.  
Die öffentliche Freifläche (plus angrenzender Vernetzungskorridor) ist sowohl für die erforderlichen Ersatzmassnahmen (Zaun- und Mauereidechsen-Habitat) als auch zur Gewährleistung der Zugänglichkeit des Seeufers für die Bevölkerung und des Aufenthalts am See (Zürichseeweg, „Erholungsgebiet“ gem. kantonalem Richtplan) bestimmt.

Der private Freiraum mit den Baufeldern dient der Realisierung einer Bebauung, welche der BZO entspricht und zugleich - wie dies die GP-Pflicht bezweckt - „der grösstmöglichen Freihaltung“ verpflichtet ist. Aus städtebaulich-architektonischen Überlegungen sind zwei relativ feinkörnige Baufelder von 20 x 20 m vorgesehen, welche den Längenvorschriften von BZO Meilen (max. 25m allseitig) und Konzessionsbestimmungen (max. 20m, aber angemessene Erleichterungen bei >30 m Seeabstand) entsprechen. Die Abstände richten sich nach dem Situationsplan; zwecks grösstmöglicher Flächenfreihaltung wurde dabei der Gebäudeabstand zwischen den beiden Baufeldern im Einvernehmen mit den Meilemer Baubehörden von 15 auf 10 m reduziert. Und das östliche Baufeld ist so angeordnet, dass die erforderlichen Abstände auf der Uetiker Nachbarparzelle liegen (→ Errichtung einseitiges Grenzbaurecht, welches die an dieser Stelle erforderlichen 10.0 + 3.5 m Gebäudeabstand gewährleistet).

- Art. 6 verlangt, dass die Bebauung den Qualitätskriterien für Arealüberbauungen nach PBG § 71 entspricht. Die Qualitätsprüfung wird vorgenommen, indem das Projekt dem Baukollegium vorgestellt wird oder ein Mitglied des Baukollegiums in der Wettbewerbsjury Einsitz nimmt. Bei der Qualitätsprüfung sind namentlich jene Kriterien von § 71 Abs. 2 anzuwenden, bei welchen aufgrund der Rahmenbedingungen von BZO und Gestaltungsplan überhaupt ein Projektierungsspielraum besteht (z.B. nicht aber Beziehung zu Ortsbild, baulicher und landschaftlicher Umgebung, Lage und Zweckbestimmung Freiflächen).
- Art. 7 regelt das zulässige Mass der Nutzung, unter Einbezug des Arealüberbauungs-Bonus': Die massgebliche Grundfläche beträgt 3'456 m<sup>2</sup> (= 3'477 m<sup>2</sup> W1.0 - 21 m<sup>2</sup> Bauverbot), was gestützt auf BZO Art. 18 und 30 ff. (BZ 1.0 + 10% Bonus) maximal 3'801.6 m<sup>3</sup> oberirdisches Bauvolumen erlauben würde.
- Art. 8 widerspiegelt weitestgehend die geltenden Höhenvorschriften gemäss BZO Art. 18. Die Reduktion der maximalen Firsthöhe auf 3.5 m lässt aber bewusst nur ein Dach- oder Attikageschoss zu. Zudem sichert der Artikel bei den seeseitig einsehbaren, landschaftlich sensiblen Fassaden ein zweigeschossiges Erscheinungsbild (Ausschluss von Giebelfassaden).
- Art. 9 reflektiert die Einfriedungs-Vorschriften von Konzessionsrichtlinie Ziffer I.3 (resp. BZO Art. 21 Abs. 1) ohne jegliche inhaltliche Veränderung. Gestützt auf die eidg. Lärmschutzgesetzgebung werden aber auch höhere Schallschutzmassnahmen zugelassen, sofern dabei die Aussicht auf den Zürichsee trotzdem ungeschmälert gewährleistet werden kann und mit einem strassenseitigen Bankett / Horizontalversätzen eine Begrünung ermöglicht wird. Bei der Projektierung der Klarglasaufsätze sind die einschlägigen Empfehlungen zum Schutz vor Vogelschlag zu berücksichtigen (z.B. Leitfaden ‚Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht‘ der Vogelwarte Sempach).
- Art. 10 schreibt eine im Grundsatz naturnahe Gestaltung der öffentlichen Freifläche vor (begründete Ausnahmen bei Erholungsflächen vorbehalten). Er entspricht mit seinem Aufschüttungsverbot der Konzessionsrichtlinie Ziffer I.4, welche Aufschüttungen bis

18 m Gewässerabstand untersagt. Grössere Bäume und Hecken sind aus naturschützerischen (Gefährdung Bodenbrüter, Schattenwurf auf Schilf) wie immobilienwirtschaftlichen Gründen (Aussicht auf See) nicht unbedingt erwünscht; vorbehalten bleiben aber namentlich einzelne landschaftsgliedernde Elemente und schattenspendende Bäume für die Erholungsflächen.

Die Fläche für ökologische Ersatzmassnahmen gewährleistet, dass 76% der ökologischen Ersatzflächen auf dem Areal realisiert werden können und definiert die anzustrebende Gestaltung. Sie ist im Rahmen der Wiederherstellung nach der Altlastensanierung durch die CU Chemie Uetikon AG zu realisieren. Im Vordergrund steht dabei eine reptiliengerechte Gestaltung (Flachufer nur, wenn wider Erwarten eine Altlastensanierung im Uferbereich erforderlich wäre). Im Umgebungsplan vom 28.10.2016 ist die Umgebungsgestaltung nach Abschluss der Sanierung im Detail dargestellt.

Für die Abgrenzung gegenüber der privaten Freifläche ist ein Höhenversatz von ca. 1 - 1.5 m vorgesehen (private Freifläche = gewachsenes Gelände, öffentliche Freifläche tiefergelegt). Als Reptilienvernetzung und -habitat wohl am ehesten geeignet wäre es, wenn dieser Höhenversatz und die Einfriedungsbedürfnisse z.B. mit einer Trockenmauer oder Laubhecke gestaltet würden.

Die Erholungsfläche gewährleistet, dass - über die gesetzliche Pflicht nach RPG Art. 3 Abs.2 (Freihaltung, Zugang und Begehung der Seeufer) hinaus - für die Bevölkerung eine Aufenthaltsfläche am See geschaffen werden kann.

Bei der Projektierung ist ein besonderes Augenmerk auf die Lösung potentieller Nutzungskonflikte Natur vs. Erholung/Aufenthalt zu richten. Mit der Vorschrift wird insbesondere eine hundesichere Abgrenzung zwischen Öko- und Aufenthaltsflächen bezweckt.

Es wird geregelt, dass Realisierungs- und Betriebskosten der öffentlichen Freiflächen grundsätzlich zu Lasten des jeweiligen Grundeigentümers gehen, sowie dass er hierbei den Behörden bei der Projektierung ein Mitspracherecht gewährt. Entstehen dem Grundeigentümer aufgrund der von den Behörden „bestellten“ Gestaltung der Erholungsflächen aber zusätzliche Unterhalts- und Betriebskosten, wird der Differenzbetrag durch die öffentliche Hand finanziert (eine vertragliche Regelung liegt als bereinigter Entwurf vor). Und nicht zuletzt wird klargestellt, dass die öffentliche Freifläche vor oder spätestens mit den privaten Bauvorhaben fertigzustellen ist.

- Art. 11 sichert und klärt die künftige Lage des Zürichseewegs. Die Festlegung im Situationsplan entspricht bewusst nicht dem Generellen Projekt 15.02.1999 resp. Vorprojekt vom 30.06.2000 der kant. Baudirektion. Sie stützt sich vielmehr auf die von ARV, AWEL und ALN im Schreiben vom 18.09.2008 vorgebrachten öffentlichen Interessen, wonach entlang der Rotholz-Bucht der Naturschutz und auf der Ufermauer der Seezugang für die Bevölkerung im Vordergrund stehen (inkl. Präzisierung Linienführung BD vom 13.1.2009). Es wird eine Mindestbreite von 2.5 m festgesetzt, womit auch im Begegnungsfall Fussgänger - Rollstuhl gemäss einschlägigen Empfehlungen/Normen ein Kreuzen möglich ist. Im Rahmen des Landverkaufs zwischen der CU Chemie Uetikon AG und dem Kanton Zürich wurde zugunsten des Kantons ein Fuss- und beschränktes Fahrwegrecht auf den Grundstücken Nr. 3331 und Nr. 3341 vereinbart und am 17.02.2016 im Grundbuch eingetragen.

- Art. 12 bezeichnet für die private Freifläche eine naturnahe Umgebungsgestaltung als erstrebenswert, aber nicht zwingend. Unter dem Prädikat naturnah werden namentlich die Verwendung einheimischer, standorttypischer Pflanzen, eine vielfältige Gestaltung und ein niedriger Versiegelungsgrad verstanden.
- Art. 13 sichert die Anforderung von BZO Art. 52a lit. c) letzter Satzteil. Prinzipiell dürfte die Überbauung aber alleine schon aus Effizienzgründen in einem Schritt und aus einer Hand erfolgen.

## *Mobilität und Umwelt*

- Art. 14 impliziert, dass das ganze Areal via eine Ein- und Ausfahrt erschlossen wird, welche nach Aussagen AFV vom 30.9.2008 auf der ganzen Länge frei angeordnet werden kann. Für die Ausgestaltung der Zufahrt wird darauf hingewiesen, dass Typ B erforderlich ist. Und für die Abstellplatz-Regelungen wird auf die BZO verwiesen.
- Art. 15 baut zwecks hoher Wohnqualität auf der gemäss BZO geltenden ES II auf. Er bestimmt, dass die notwendigen Massnahmen zu Einhaltung der IGW in die Bauprojektierung einfliessen müssen. Und dass im Baubewilligungsverfahren keine IGW-Überschreitungen bei Hauptwohnräumen akzeptiert werden können.
- Art. 16 legt dar, dass das Reptilien-Gutachten P. Müller vom 21.06.2006 auf dem Areal einen grösseren Zaun- und Mauereidechsen-Lebensraum identifizierte, woraus das ALN in ihrem Schreiben vom 15.05.2008 den Anspruch ableitete, dass [nach Altlastensanierung und Bebauung] „rund 55% des Areals (resp. 3'300 m<sup>2</sup>) wieder als gut geeignete Lebensraumstrukturen für Reptilien zu gestalten und zu pflegen sind, oder dass gleichwertige Ersatzflächen im nahen Umfeld zu schaffen sind“. Zudem werden Kleinstrukturen wie Steinhäufen, die als Reptilienhabitate dienen, explizit erlaubt. Die durch andere öffentliche Interessen (Erholung) bedingte Teilauslagerung der Fläche für ökologische Ersatzmassnahmen auf einer Fläche von 800 m<sup>2</sup> wird verbindlich geregelt. Die Ersatzfläche umfasst einen Landstreifen in der Gemeinde Uetikon a. S. (Grundstück Nr. 4642) von rund 1'000 m<sup>2</sup>. Diese besitzt gemäss Experten ein hohes Aufwertungspotenzial als Reptilienstandort. Und schliesslich wird festgehalten, dass die Grundeigentümerin einen Pflegeplan für die ökologischen Ersatzmassnahmen zu erstellen und umzusetzen hat. Der Pflegeplan (Stand 28.10.2016) liegt in der Zwischenzeit vor und wurde mit dem Kanton (ALN) vorbesprochen.
- Art. 17 verpflichtet zur Dachbegrünung und verweist auf die geltende Gewässerschutzgesetzgebung. Namentlich ist nicht oder nur geringfügig verschmutztes Regenwasser in den Zürichsee abzuführen.
- Art. 18 fordert, dass im Baubewilligungsverfahren die Einhaltung des MINERGIE-Standards oder ein vergleichbar effizienter Umgang mit Energie nachzuweisen ist. Dies entspricht den Massnahmenvorschlägen, welche im Rahmen der „Energistadt Meilen“ erarbeitet wurden.

# metron

Mit der gewählten Formulierung soll die Bauherrschaft darüber hinaus dazu bewogen werden, auch weitergehende Massnahmen zu prüfen (z. B. Minergie P).

## *Schlussbestimmungen*

- Art. 19 regelt das Inkrafttreten des Gestaltungsplanes

## *7 Schlussfolgerungen nach Art. 47 RPV*

Aufgrund der oben stehenden Ausführungen lassen sich für den Gestaltungsplan „Rot-holz II“ folgende Schlussfolgerungen ziehen:

- Der Gestaltungsplan entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG): Namentlich schont er die Landschaft, indem er den öffentlichen Zugang zum Seeufer erleichtert und einen Aufenthaltsraum für Erholungssuchende in naturnahem Umfeld ermöglicht. Zudem trägt er zur haushälterischen Bodennutzung bei, indem er mit einer Altlastensanierung verbunden ist, unter komplexen Rahmenbedingungen eine zweckmässige Siedlungsverdichtung ermöglicht und eine stark durchgrünte Wohnsituation gewährleistet. Anregungen der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG) sind im Rahmen der öffentlichen Auflage in der 1. Hälfte 2009 eingeflossen.
- Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) werden nicht berührt. Der Gestaltungsplan berücksichtigt die behördenverbindlichen Vorgaben von kantonalen, regionalen und kommunalen Richtplänen (Art. 8 RPG, § 16 PBG) sowie kantonalen Konzessionsrichtlinien, indem er:
  - das Trasse für den künftigen Zürichseeweg explizit vorsieht
  - sich den Bestimmungen für Bauten auf Konzessionsland vollumfänglich unterordnet
  - sich den einschlägigen BZO-Bestimmungen vollumfänglich unterordnet.
- Den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, namentlich der Umweltschutzgesetzgebung (USG, LSV, LRV etc.) und der Natur- und Heimatschutzgesetzgebung trägt der Gestaltungsplan Rechnung, indem er trotz Verdichtung insbesondere
  - geeignete Schutz-, Ersatz- und Aufwertungsmassnahmen für Fauna und Flora trifft
  - konzeptionellen Voraussetzungen für eine lärmangepasste Bebauung schafft
  - den Gebäude-Energieverbrauch und die damit verbundene Luftbelastung reduziert.

**Rubrik:** Weitere kommunale Bekanntmachungen  
**Unterrubrik:** Weitere Bekanntmachung  
**Publikationsdatum:** KABZH 11.09.2020  
**Meldungsnummer:** KO-ZH05-0000001060

**Publizierende Stelle**  
Gemeinde Meilen - Hochbauabteilung, Bahnhofstrasse 35, 8706 Meilen

## **Kommunale Nutzungsplanung. - Privater Gestaltungsplan "Rotholz II" (Zeochem AG, 8630 Rüti, ehem. Chemie Uetikon CU, Projektentwicklung Metron Raumentwicklung AG) - Grundstücke Kat. Nrn. 3331, 3341 und 10379 / Teil der ehemaligen chemischen Fabrik an-grenzend an die Gemeinde Uetikon. Bekanntmachung des Inkrafttretens**

**Betrifft:** 8706 Meilen

Der Gemeinderat hat an der Sitzung vom 22. Januar 2019 dem privaten Gestaltungsplan "Rotholz II" betreffend die Schaffung der planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für künftige Wohnnutzung sowie sekundär für wertvolle ökologische Ausgleichsflächen und Seezugang auf den Grundstücken Kat. Nrn. 3331, 3341 und 10379 gestützt auf § 86 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) zugestimmt. Die *Baudirektion* des Kantons Zürich hat am 8. Juli 2020 verfügt: Der private Gestaltungsplan wird *genehmigt* (§ 89 PBG). Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichtes des Kantons Zürich vom 31. August 2020 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Der *Private Gestaltungsplan tritt* mit Datum der Publikation *in Kraft*.