



## **VERFÜGUNG**

**vom 23. Juni 2008**

### **Meilen. Privater Gestaltungsplan Mariafeld-Bienenwiese**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 11. März 2008 stimmte der Gemeinderat Meilen dem privaten Gestaltungsplan Mariafeld-Bienenwiese zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 9. Mai 2008 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 15. Mai 2008 ersucht der Gemeinderat Meilen um Genehmigung der Vorlage.

Die Vorlage beinhaltet die planungsrechtlichen Voraussetzungen, auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 9449 und 8911 (tw.) in der Kernzone B mit Gestaltungsplanpflicht eine Bebauung unter Berücksichtigung des überkommunalen Schutzobjekts Landgut Mariafeld zu erstellen. Die Vorschriften lassen angemessene Bauten und Anlagen zu. Das Parkpflegewerk liegt vor.

Da der Gestaltungsplan nicht von der kommunalen Bau- und Zonenordnung abweicht, ist die Zustimmung des Gemeinderates ausreichend (§ 86 PBG).

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion **v e r f ü g t** :

- I. Der private Gestaltungsplan Mariafeld-Bienenwiese, dem der Gemeinderat Meilen am 11. März 2008 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerin wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

**Rechnungs- und Zustelladresse: VERIT Liegenschaften und Beteiligungen  
AG, Klausstrasse 48, 8034 Zürich**

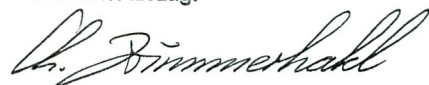
Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Rechnungsadresse. **Ohne Ihren Gegenbericht innert zwanzig Tagen gehen wir davon aus, dass die Rechnungsadresse korrekt und zudem identisch mit der Zustelladresse ist.**

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARV Fr. 736.00 8000 001266 / 83120.40.210

- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Der Gemeinderat Meilen wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Meilen (für sich und zuhanden der Grundeigentümerin unter Beilage von sechs Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 23. Juni 2008  
080561/Owü/Zst

**ARV Amt für  
Raumordnung und Vermessung**  
Für den Auszug:





Kanton Zürich / Gemeinde Meilen

## **Privater Gestaltungsplan Mariafeld - Bienenwiese**



# Privater Gestaltungsplan Mariafeld-Bienenwiese, Feldmeilen

Situationsplan 1:500

Von den Grundeigentümern aufgestellt am:

Namens der Grundeigentümer:

*Lucy*  
(Parzelle 9449)

*Wille*  
(Parzelle 8911)

Vom Gemeinderat zugestimmt am:

11. März 2008

Der Präsident:

Der Schreiber:

*FC*

*[Signature]*

Von der Baudirektion genehmigt am: 23. Juni 2008

Für die Baudirektion:

BDV Nr.: 80/08

*[Signature]*

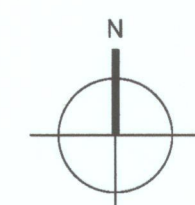
### Verbindlicher Inhalt

- Gestaltungsplanperimeter
- Bauperimeter
- Maximale Höhenkote
- Bereich für Zu- und Wegfahrt
- private Fusswege
- oberirdische Parkierung (Lage schematisch)
- Abgrabung auf Niveau Untergeschoss
- Abgrabung zu Geländeanpassung
- Parkpflanzgitter

### Informeller Inhalt

- Bestehende Gebäude
- Neubauprojekt
- Höhenkurven (heutiger Terrainverlauf)
- Gleisabstand SBB
- Schnittlinie

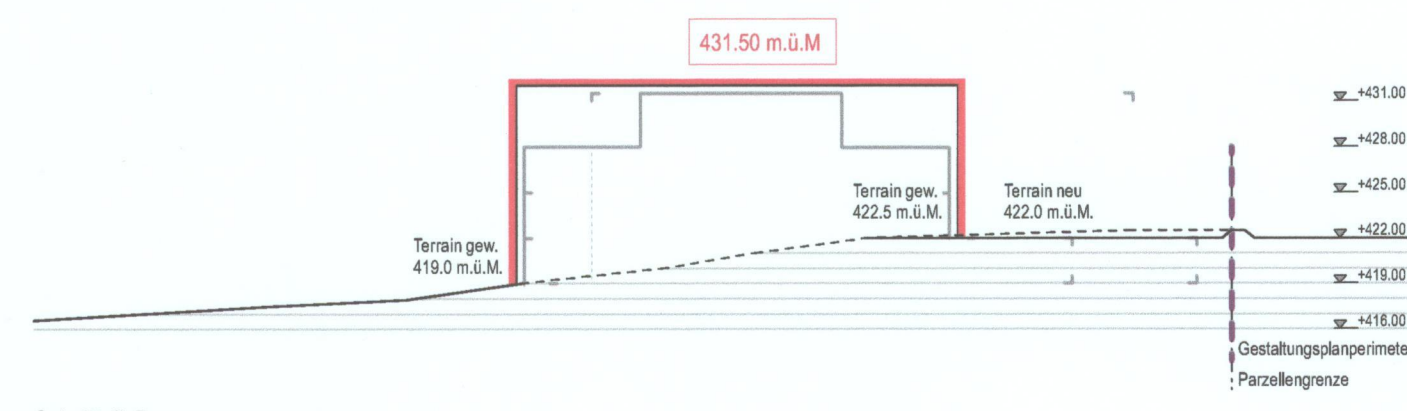
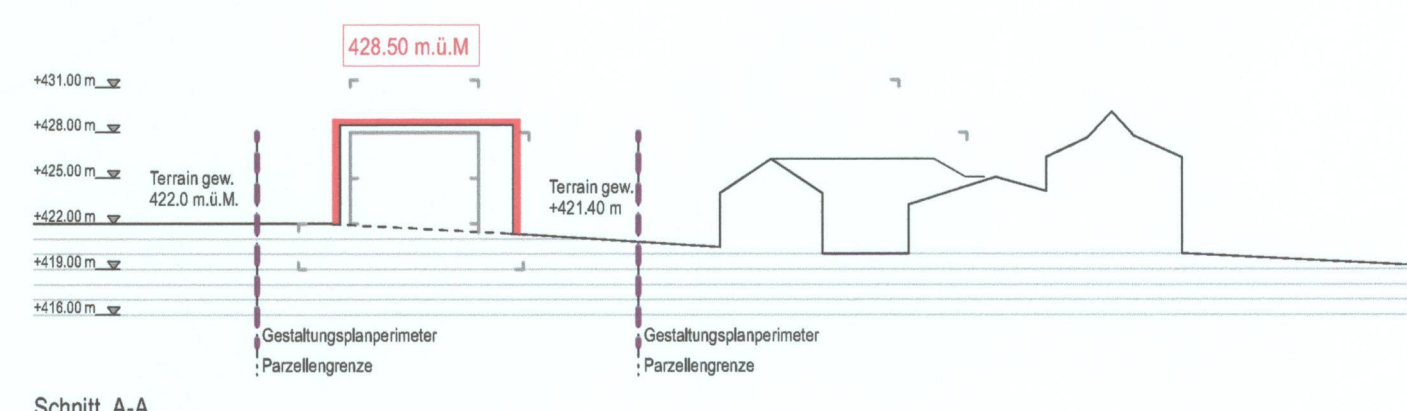
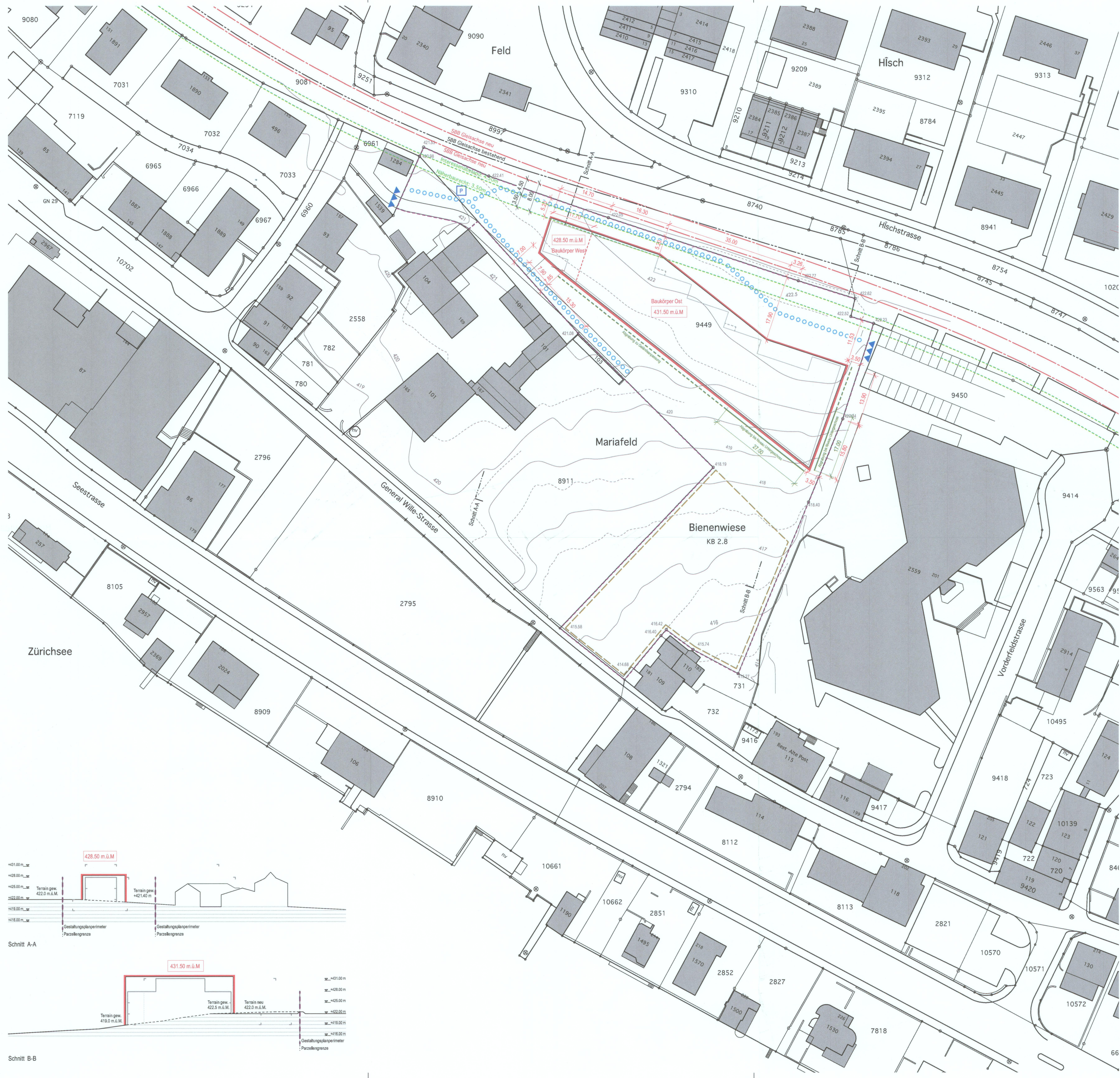
5m 10m 25m 50m



Projektverfasser  
Martin Spühler Architekten AG  
Sihlramstrasse 10  
8001 Zürich

Grundeigentümer  
(Parzelle 9449)  
**VERIT**  
Liegenschaften und Beteiligungen AG  
Klausstrasse 48  
8034 Zürich

Grundeigentümer  
(Parzelle 8911)  
Dr. Jürg Wille  
General Wille-Strasse 165  
8706 Meilen





**Privater Gestaltungsplan  
Mariafeld - Bienenwiese**

**Bauvorschriften**

Von den Grundeigentümern aufgestellt am:

Namens der Grundeigentümer:

(Parzelle 9449)

(Parzelle 8911)

Vom Gemeinderat zugestimmt am:

**11. März 2008**

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am: **23. Juni 2008**

Für die Baudirektion:

BDV Nr.: 80/08

# **Bau- und Nutzungsvorschriften**

## **Privater Gestaltungsplan Mariafeld - Bienenwiese, 8706 Feldmeilen**

### ***I. Allgemeine Bestimmungen***

#### **Art. 1 Zweck**

Mit den planungsrechtlichen Festlegungen werden den denkmalpflegerischen Aspekten im Zusammenhang mit dem Landgut Mariafeld und dem am 16. Februar 2007 vom Amt für Raumordnung und Vermessung, Kantonale Denkmalpflege, bewilligten Umgebungskonzept Rechnung getragen. Der private Gestaltungsplan Mariafeld - Bienenwiese erfüllt die in der Bau- und Zonenordnung festgesetzte Gestaltungsplanpflicht. Er schafft die baurechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer städtebaulich verträglichen Überbauungslösung auf dem Grundstück Kat. Nr. 9449 (Bienenwiese) des Landgutes Mariafeld.

#### **Art. 2 Geltungsbereich / Umfang**

<sup>1</sup> Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes ist in beiliegendem Plan 1:500 vom 1. Juni 2007 eingezeichnet. Der Gestaltungsplanperimeter umfasst neben dem gesamten Grundstück Kat.-Nr. 9449 (Bienenwiese) auch den nordwestlichen Teil des Grundstückes Kat.-Nr. 8911 (Mariafeld).

<sup>2</sup> Der private Gestaltungsplan definiert den Standort der Gebäude und deren Abmessungen. Er skizziert die Gestaltung der Hochbauten und der Umgebung. Er bezeichnet sodann die Terrainveränderungen und das Erschliessungskonzept.

#### **Art. 3 Verhältnis zu anderen Bauvorschriften**

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, sind die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung sowie das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) massgebend. Übergeordnetes kantonales und eidgenössisches Recht, (insbesondere Eisenbahngesetzgebung) bleiben vorbehalten.

### ***II. Überbauungsvorschriften***

#### **Art. 4 Bebauung**

<sup>1</sup> Oberirdische der dauernden Benutzung dienende Bauten dürfen nur innerhalb des im Situationsplan 1:500 festgelegten Baubereichs erstellt werden.

<sup>2</sup> Über die Baubegrenzungslinien hinausragen dürfen nur Gebäudevorsprünge gemäss § 260 Abs. 3 PBG, abstandsfreie Gebäude und Gebäudeteile gemäss § 269 PBG und besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG.

<sup>3</sup> Die Baukörper dürfen die im Situationsplan festgelegten Höhenkoten nicht überschreiten. Über diese Koten hinausragen dürfen indessen technisch bedingte Aufbauten (Liftaufbauten, Kami-

ne, Solaranlagen und dergleichen). Beim Gebäudeteil gegen Westen mit der maximalen Höhenkote von 428.50 m.ü.M. dürfen massive Brüstungen über die maximale Höhenkote von 428.50 m.ü.M. hinausragen.

<sup>4</sup> Die zulässige Baumasse wird im Rahmen dieses Gestaltungsplanes auf maximal 13'500 m<sup>3</sup> festgelegt.

<sup>5</sup> Im Südostbereich des Bauperimeters sind seeseits Abgrabungen erlaubt, um das natürlich anfallende Untergeschoss teilweise freizulegen. Diese Abgrabungen sind an der Ostfassade auf einer Länge von maximal 17.00 m und an der Südfassade von maximal 27.00 m, jeweils bis auf das Niveau des Untergeschosses zulässig. Im daran anschliessenden Fassadenbereich sind Abgrabungen für die Terrainanpassungen erlaubt.

#### **Art. 5 Nebengebäude (Besondere Gebäude nach §§ 49/273 PBG)**

Ausserhalb des Bauperimeters sind Bauten (Nebengebäude) zulässig, sofern sie nicht der dauernden Nutzung dienen, nicht beheizt sind und nur einstöckig ausgebildet werden (Bienenhaus, Kleintierstall und dergleichen). Solche Gebäude dürfen insgesamt ein Volumen von maximal 1'300 m<sup>3</sup> aufweisen.

#### **Art. 6 Gestaltung**

Die Bauten sind besonders gut zu gestalten. Insbesondere dürfen sie die denkmalgeschützten Gebäude des Landgutes Mariafeld nicht beeinträchtigen und haben gleichwohl eine eigenständige Architektur von hoher Qualität aufzuweisen. Sie haben durch formalen und gestalterischen Ausdruck zu überzeugen. Die Gestaltungsqualität der Projektstudien im Anhang, dat. 1. Juni 2007, ist für die Beurteilung von Bauvorhaben wegweisend.

#### **Art. 7 Dachflächen**

Die nicht begehbaren Dachflächen sind extensiv zu begrünen.

#### **Art. 8 Umgebung**

Die bestehende Parkanlage des Landgutes Mariafeld ist für die aussenräumliche Qualität der Umgebungsgestaltung richtungsweisend und massgebend. Die im beiliegenden Plan gelb bezeichnete Parkfläche (Bienenwiese) ist im Sinne des am 16. Februar 2007 von der Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Raumordnung und Vermessung (Kantonale Denkmalpflege), bewilligten Umgebungskonzeptes zu unterhalten.

#### **Art. 9 Nutzweise**

Zulässig sind Wohnungen und bis zu 20% Anteil nicht störende Dienstleistungsflächen (Büro oder Atelier).

## **Art. 10 Erschliessung**

<sup>1</sup> Die Zu- und Wegfahrt in die Unterniveaugarage erfolgt über die Vorderfeldstrasse und das Grundstück Kat.-Nr. 9450.

<sup>2</sup> An der Nordwestecke des Planungssperimeters dürfen maximal 8 nicht überdeckte Besucherparkplätze erstellt werden.

<sup>3</sup> Die Fussgänger können sowohl über die Vorderfeldstrasse wie auch über die Grundstücke Kat.-Nrn. 6960, 6961 und 8911 geführt werden.

<sup>4</sup> Die Not- und Dienstleistungszufahrt (Rettungsfahrzeuge, Spitex, Besucher, Umzüge etc.) erfolgt über die Vorderfeldstrasse oder über die Grundstücke Kat.-Nrn. 6960, 6961 und 8911.

## **III. Ergänzende Bestimmungen**

### **Art. 11 Energie**

Im Rahmen des Bewilligungsverfahrens ist ein Energiekonzept vorzulegen, welches den Minergie-Standard erfüllt.

### **Art. 12 Lärmschutz**

Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

## **IV. Schlussbestimmungen**

### **Art. 13 Inkrafttreten**

Der Gestaltungsplan tritt am Tag der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.

Zürich, 12. Februar 2008 JED/ple