



## **VERFÜGUNG**

**vom 16. Juni 2009**

### **Meilen. Privater Gestaltungsplan Dollikon**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 9. März 2009 stimmte die Gemeindeversammlung Meilen dem privaten Gestaltungsplan Dollikon zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 27. April 2009 und des Bezirksrates Meilen vom 17. April 2009 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 30. April 2009 ersucht der Gemeinderat Meilen um Genehmigung der Vorlage.

Die Vorlage beinhaltet die planungsrechtlichen Voraussetzungen, auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 12037, 9620 (teilweise) und 12040 in der Kernzone B und in der Wohnzone mit Gewerbeanteil, mit je einer Baumassenziffer von 2.8, angemessene Bauten und Anlagen zuzulassen.

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

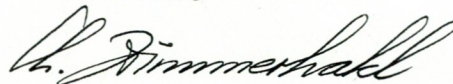
Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Dollikon, dem die Gemeindeversammlung Meilen am 9. März 2009 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 808.00 (104 103/83120.40.210) und wird dem Rechnungsadressaten gemäss Dispositiv Ziffer V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.

- IV. Die Gemeinde Meilen wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und den Gestaltungsplan nach Eintritt der Rechtskraft in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Meilen (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von fünf Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier), an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers), an die Gemeindeverwaltung Meilen, Bauabteilung, Vermessung, Bahnhofstrasse 35, 8706 Meilen, sowie an den Rechnungsadressaten Auto-Graf AG, Herrn W. Graf, Im Dörfli 24, 8706 Meilen.

Zürich, den 16. Juni 2009  
090469/Owü/Zst

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





Kanton Zürich

Gemeinde Meilen

**Amt für Raumordnung und Vermessung**

## Privater Gestaltungsplan Dollikon

**1:500**

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am:

9. März 2009

Der Präsident: .....

Der Schreiber: .....

Von der Baudirektion  
genehmigt am: 16. Juni 2009

BDV Nr. 82109

Für die Baudirektion

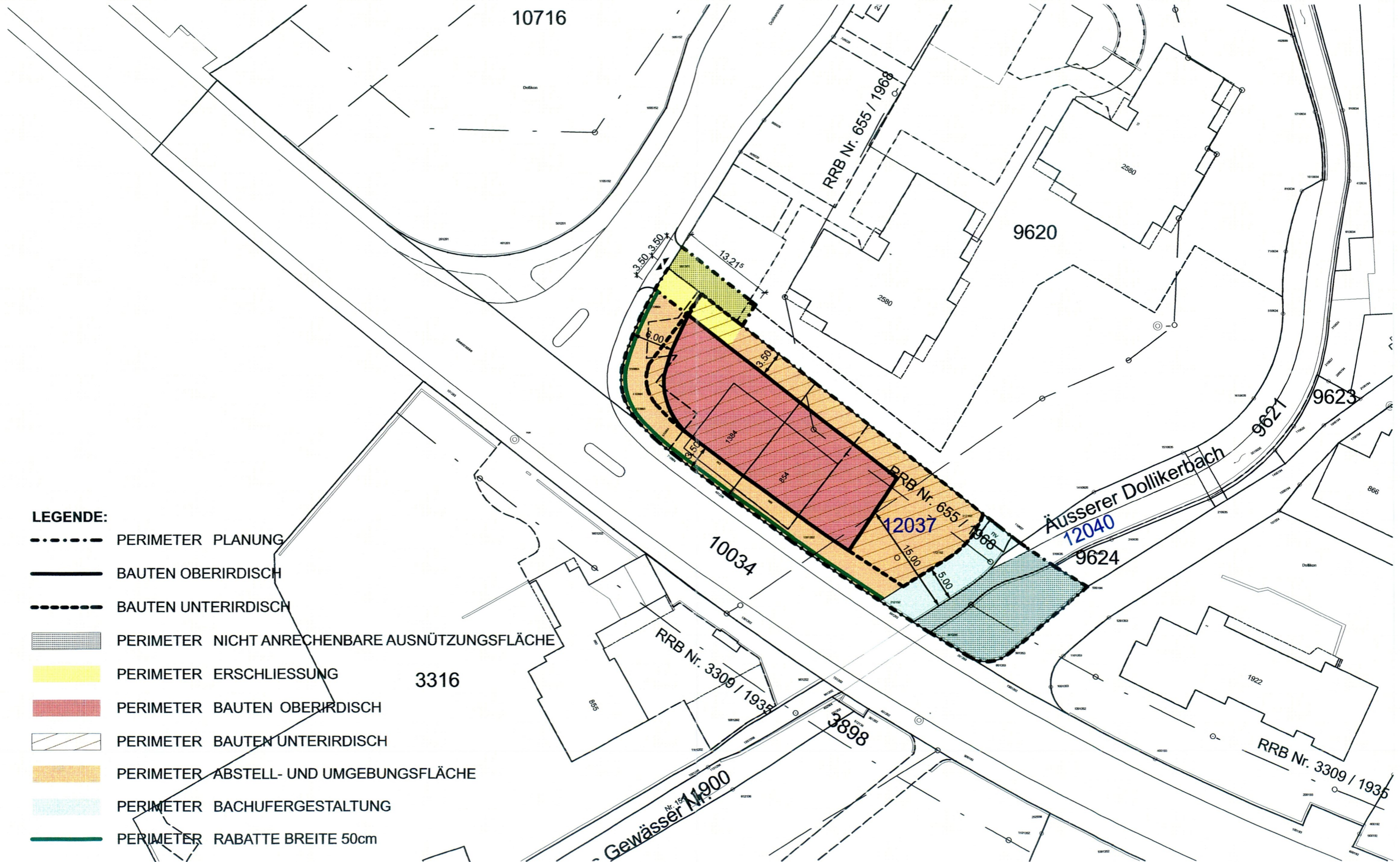
# PRIVATER GESTALTUNGSPLAN DOLLIKON 8706 MEILEN

# SITUATION













ARCHITEKT: HEINZ WENGER AG DIPL ARCH ETH/SIA OBERE KIRCHGASSE 22 8706 MEILEN

MST 1:500 / PL. NR. 500.01 / DAT. 05.12.2008 / MW



## LEGENDE:

-  PERIMETER PLANUNG
-  BAUTEN OBERIRDISCH
-  BAUTEN UNTERIRDISCH
-  PERIMETER NICHT ANRECHENBARE AUSNÜTZUNGSFLÄCHE
-  PERIMETER ERSCHLISSUNG
-  PERIMETER BAUTEN OBERIRDISCH
-  PERIMETER BAUTEN UNTERIRDISCH
-  PERIMETER ABSTELL- UND UMGEBUNGSFLÄCHE
-  PERIMETER BACHUFERGESTALTUNG
-  PERIMETER RABATTE BREITE 50cm

Kanton Zürich  
Gemeinde Meilen

## PRIVATER GESTALTUNGSPLAN "Dollikon"

### VORSCHRIFTEN

mit öffentlichrechtlicher Wirkung

Zustimmung Gemeindeversammlung am ..... - 9. MRZ. 2009 .....

Im Namen des Gemeinderates  
Der Präsident:



Der Schreiber:



Von der Baudirektion genehmigt am  
BDV Nr.:

1.6. Juni 2009  
82/09  

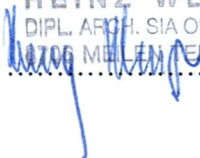

Publiziert am

.....

In Kraft getreten am

.....

Der Planer  
Meilen, den

HEINZ WENGER AG  
DIPL. ARCH. SIA OB. KIRCHGASSE 22  
8706 MEILEN TEL. 01 / 923 20 47  


18.12.2008

Der Eigentümer von Kat.-Nr. 12037  
Meilen, den 18.12.08.



Der Eigentümer von Kat.-Nr. 9620  
Meilen, den 19.12.2008


Der Eigentümer von Kat.-Nr. 12040  
Zürich, den : 27.7.2008

Baudirektion Kanton Zürich  
AWEL Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft  
Der Amtschef:  


## **I. Allgemeine Bestimmungen**

### **Art. 1 Zweck**

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan "Dollikon" bezweckt die Festlegung der Überbauungs- und Gestaltungsgrundsätze für das Baugebiet in der ersten Bautiefe der Seesstrasse zwischen Dollikerstrasse und Strasse Im Dörfli unter Beachtung der öffentlichen Interessen an der Renaturierung des öffentlichen Gewässers (Äusserer Dollikerbach) einerseits und unter Rücksichtnahme auf die Anliegen des Hochwasserschutzes andererseits.

<sup>2</sup> Es handelt sich um einen privaten Gestaltungsplan im Sinne von § 85 f. des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG).

### **Art. 2 Bestandteile und Geltungsbereich**

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachstehenden Vorschriften und den folgenden Bestandteilen zusammen:

- Plan 1:500
- Gestaltungskonzept Äusserer Dollikerbach

<sup>2</sup> Der Gestaltungsplan gilt mit seinen Vorschriften für die Grundstücke Kat.-Nrn. 12037 und 12040 sowie für einen kleinen Teilbereich des Grundstückes Kat.-Nr. 9620 innerhalb des im Plan 1:500 bezeichneten Perimeters.

### **Art. 3 Ergänzendes Recht, Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung**

<sup>1</sup> Soweit die Vorschriften des Gestaltungsplanes nichts anderes bestimmen, gelten die Bestimmungen der kommunalen Bau- und Zonenordnung für die Kernzone KB 2.8. Der Bestandteil des Gestaltungsplanes bildende Plan 1:500 geht während der Geltung des Gestaltungsplanes dem Kernzonenplan vor.

<sup>2</sup> Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, sind die Wirkungen der durch das Gestaltungsplangebiet verlaufenden Verkehrsbaulinien (gemäss DV Nr. 655/1968) und Gewässerabstandslinien suspendiert.

<sup>3</sup> Vorgehendes kantonales Recht und Bundesrecht bleiben vorbehalten.

#### **Art. 4 Vertrag zwischen der Auto-Graf AG und dem Kanton Zürich**

Über Teile des Gestaltungsplangebietes besteht ein Vertrag zwischen der Auto-Graf AG und dem Kanton Zürich. Dieser regelt den Verkauf dieser Gebietsteile an die Auto-Graf AG und enthält weitere Regelungen.

## **II. Überbauungsvorschriften**

#### **Art. 5 Art und Lage der Bauten**

<sup>1</sup> Die Art und Lage der Bauten wird durch die im Plan eingetragenen Perimeterbereiche bestimmt. Hauptbauten dürfen nur in dem für oberirdische Bauten zulässigen Perimeter, besondere Gebäude auch in dem für unterirdische Bauten zulässigen Perimeter errichtet werden.

<sup>2</sup> Es dürfen keine Gebäude oder Gebäudeteile über die entsprechenden Perimeterbegrenzungen hinausragen. Davon ausgenommen sind Vordächer und einzelne Gebäudevorsprünge im Sinne von § 260 Abs. 3 PBG von oberirdischen Gebäuden oder Gebäudeteilen in dem für oberirdische Bauten zulässigen Perimeter.

<sup>3</sup> Es darf ohne Rücksicht auf Abstandsbestimmungen auf die Perimeterbegrenzungen gebaut werden. Unter Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse dürfen die kantonalen Grenz- und Gebäudeabstände unterschritten werden.

#### **Art. 6 Nutzweise**

Es sind folgende Nutzungen uneingeschränkt zulässig: Wohnen, Büro, mässig störende Gewerbebetriebe, insbesondere auch solche der Automobilbranche, Verwaltungen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe.

#### **Art. 7 Ausnützung/Baumasse**

<sup>1</sup> Die im Gestaltungsplangebiet nicht an die bauliche Ausnützung anrechenbaren Flächen sind im Plan 1:500 gekennzeichnet.

<sup>2</sup> Das Ausnützungsmass (zulässige Baumasse) richtet sich nach den Bestimmungen der kommunalen Bau- und Zonenordnung für die Kernzone KB 2.8.

## **Art. 8 Abbruch des Doppelwohnhauses Assek.-Nr. 1384/964**

Das bestehende Doppelwohnhaus Assek.-Nrn. 1384/964 darf erst abgebrochen werden, wenn die Erstellung einer gestaltungsplankonformen Neuüberbauung gesichert ist oder wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt.

## **Art. 9 Gestaltung von Bauten, Anlagen und Umgebung**

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen sowie deren Umgebung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Die Baubehörde zieht geeignete Fachleute für die architektonische, gestalterische und ortsbildschützende Beratung bei.

<sup>2</sup> Die im Plan 1:500 bezeichnete Abstell- und Umgebungsfläche ist zu begrünen, soweit sie nicht als Verkehrs- und Abstellfläche benötigt wird. Das Aufstellen von Fahrzeugen oder anderen Objekten im Bereich der Abstell- und Umgebungsfläche ist untersagt, soweit dadurch die aus Verkehrssicherheitsgründen einzuhaltenden Sichtweiten beeinträchtigt werden.

<sup>3</sup> Für die Gestaltung des Bachuferbereichs besteht eine gesonderte Regelung.

## **Art. 10 Lärmschutz**

<sup>1</sup> Das Gestaltungsplangebiet untersteht den Vorschriften der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV).

<sup>2</sup> Allfälligen örtlichen Überschreitungen der massgebenden Grenzwerte ist mit gestalterischen und/oder baulichen Massnahmen zu begegnen.

## **III. Renaturierung Bachuferbereich und Hochwasserschutz**

### **Art. 11 Renaturierung**

<sup>1</sup> Der Bachuferbereich ist zu renaturieren.

<sup>2</sup> Die Renaturierung hat nach Massgabe des Gestaltungskonzepts Äusserer Dollikerbach zu geschehen.

**Art. 12 Hochwasserschutz**

Bei der Renaturierung des Bachuferbereichs ist ein ausreichender Hochwasserschutz sicher zu stellen.

**IV. Erschliessung****Art. 13 Zu-/Wegfahrt**

Die Zu-/Wegfahrt für Fahrzeuge hat ab der Dollikerstrasse zu erfolgen. Der Ein- und Ausfahrtsbereich ist im Plan 1:500 bezeichnet.

**Art. 14 Abstellplätze**

<sup>1</sup> Die Zahl der Fahrzeugabstellplätze (für Kunden, Beschäftigte und Bewohner) bestimmt sich nach Massgabe der einschlägigen Vorschriften der kommunalen Bau- und Zonenordnung.

<sup>2</sup> Ober- und unterirdische Abstellplätze sowie Ausstellplätze für zum Verkauf bestimmte Fahrzeuge dürfen nur ausserhalb des im Plan bezeichneten Bachuferbereichs errichtet werden.

**Art. 15 Energie**

<sup>1</sup> Neubauten haben den Minergie- oder einen ähnlichen Standard einzuhalten.

<sup>2</sup> Mindestens 20 % des Wärmeenergiebedarfs sind mittels erneuerbarer Energien zu erzeugen.

**V. Schlussbestimmungen****Art. 16 Inkrafttreten**

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

# PRIVATER GESTALTUNGSPLAN "DOLLIKON" 8706 MEILEN

---

## ERLÄUTERNDER BERICHT

(im Sinne von Art. 47 RPV)

### Grundeigentümer

- **Kanton Zürich,**  
Baudirektion  
Walcheplatz 1, 8090 Zürich
  
- **Auto-Graf AG,**  
Im Dörfli 24, 8706 Meilen
  
- **Stiftung Alters- und Pflegeheim Meilen,**  
Plattenstrasse 62, 8706 Meilen

### Inhaltsverzeichnis

- 1 Einleitung/Ausgangslage
- 2 Baurechtliche Situation
- 3 Bebauungskonzept
  - 3.1 Trennung von Bau- und Nichtbaubereich
  - 3.2 Erhöhte Gestaltungsanforderungen an Bauten, Anlagen und Umgebung
  - 3.3 Verkehrsbaulinie DV 655/1968
  - 3.4 Gewässerabstandslinie
  - 3.5 Bachufergestaltung
- 4 Verkehrserschliessung
- 5 Schlussfolgerungen

## **1 Einleitung/Ausgangslage**

Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt, das in Obermeilen zwischen Seestrasse, Dollikerstrasse und Strasse im Dörfli gelegene Areal aufzuwerten und einer neuen Nutzung zuzuführen. Das heute mit dem älteren Doppelwohnhaus Vers.-Nrn. 1384/964 überbauten und im Eigentum des Kantons Zürich gehörende Areal soll zum grösseren Teil an die in Obermeilen ansässige Firma Auto-Graf AG verkauft und durch diese mit einem neuen Wohn- und Gewerbehäuser überbaut werden. Der beidseits des äusseren Dollikerbachs bestehende Bachuferbereich verbleibt hingegen im Eigentum des Kantons Zürich und soll auch weiterhin nicht überbaut werden.

## **2 Planungs- und baurechtliche Situation**

Das Planungsgebiet befindet sich gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Meilen teilweise in der Kernzone KB 2.8, teilweise in der Wohnzone mit Gewerbeanteil WG 2.8. Die Zonengrenze verläuft entlang des äusseren Dollikerbachs.

Der an die Seestrasse angrenzende Teil des Planungsgebietes ist mit dem Strassenlärm der Seestrasse belastet. Im Weiteren wird das Planungsgebiet mit einer kantonalen Verkehrsbaulinie (DV Nr. 655/1968) sowie mit einer entlang des äusseren Dollikerbachs verlaufenden kommunalen Gewässerabstandslinie durchlaufen.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan "Dollikon" sollen die Überbauungs- und Gestaltungsgrundsätze für dieses Planungsgebiet in der ersten Bautiefe der Seestrasse unter Beachtung der öffentlichen Interessen an der Renaturierung des öffentlichen Gewässers (Äusserer Dollikerbach) einerseits und unter Rücksichtnahme auf die Anliegen des Hochwasserschutzes andererseits festgelegt werden.

### **3 Bebauungskonzept**

#### **3.1 Trennung von Baubereich und Bachuferbereich**

Das Planungsgebiet wird unterteilt in einen Baubereich und einen Bachuferbereich. Im Bachuferbereich sind weder oberirdische noch unterirdische Bauten und Anlagen zulässig, wogegen der Baubereich verschiedene, flächenmässig abgestufte Perimeter kennt für oberirdische Bauten, unterirdische Bauten und Abstell- und Umgebungsflächen. Entlang der Seestrasse ist der gesamte Baubereich mit einer Grünrabatte abgegrenzt.

#### **3.2 Erhöhte Gestaltungsanforderungen an Bauten, Anlagen und Umgebung**

Die im Planungsgebiet neu erstellten Bauten, Anlagen und Umgebungsflächen haben erhöhten Gestaltungsanforderungen zu genügen. Das bestehende Doppelwohnhaus Assek.-Nrn. 1384/964 darf erst abgebrochen werden, wenn die Erstellung einer gestaltungsplankonformen Neuüberbauung gesichert ist oder wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt.

#### **3.3 Verkehrsbaulinie DV Nr. 655/1968**

Durch das gesamte Planungsgebiet verläuft heute, in einem Abstand zwischen 13 m und 25 m von der See- bzw. Dollikerstrasse, eine aus dem Jahre 1968 stammende Verkehrsbaulinie. Diese Verkehrsbaulinie stellt für jede nach den Regelbauvorschriften zu errichtende Neuüberbauung ein unüberwindbares Hindernis dar. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan sollen diese bauverhindernden Wirkungen daher während dessen Geltungsdauer suspendiert werden.

#### **3.4 Gewässerabstandslinie**

Das Planungsgebiet wird durch das öffentliche Gewässer Nr. 15.0 (Dollikerbach) durchquert. In einem Abstand von 15 m dazu verläuft die kommunale Gewässerabstandslinie. Diese Abstandslinie wird vorübergehend, während der Geltungsdauer des Gestaltungsplanes, suspendiert, um die wegen der Lage und Form des Planungsgebietes ohnehin eingeschränkte Möglichkeit, ausreichende Gewerbeflächen und Nebenräume im Untergeschoss zu schaffen, zu verbessern. Der gebo-

tene Gewässerschutz bleibt jedoch in ausreichendem Masse gewährleistet, einerseits durch die planerische Ausscheidung eines Nichtbaubereichs beidseits des Gewässers, andererseits durch die klar definierten Perimeter, in denen gebaut werden darf. Auch wird der kantonale Gewässerabstand von 5 m nirgends unterschritten. Der Bachuferbereich wird zudem einer aufwendigen Renaturierung unterzogen, wodurch im Ergebnis das gesamte Planungsgebiet eine Aufwertung erfährt.

### 3.5 Bachufergestaltung

Im Zuge der Neuüberbauung des Planungsgebietes ist gleichzeitig auch der Uferbereich des Dollikerbachs zu renaturieren. Diese Renaturierung hat nach Massgabe des Gestaltungskonzepts "Äusserer Dollikerbach" zu geschehen. Dabei ist gleichzeitig auch ein ausreichender Hochwasserschutz sicher zu stellen.

## 4 Verkehrerschliessung

Die Erschliessung des Planungsgebiets erfolgt über die Dollikerstrasse, und zwar über eine neu zu schaffende Ein- und Ausfahrt, welche neben dem Planungsgebiet auch dem bestehenden Alters- und Pflegeheim Meilen dienen wird.

## 5 Schlussfolgerungen

Der Gestaltungsplan entspricht in seiner vorliegenden Form der übergeordneten Gesetzgebung sowie den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG). Er trägt zur haushälterischen Nutzung des Bodens bei und ermöglicht gleichzeitig eine qualitative Weiterentwicklung der bestehenden örtlichen Siedlungsstruktur.

Die Information und Mitwirkung der Bevölkerung wird durch die öffentliche Auflage gewährleistet.

Meilen den *18.12.08.*

Auto – Graf AG, Im Dörfli 24, 8706 Meilen  
Vertreten durch Wilfried Graf

*W. Graf*  
.....