



Referenz-Nr.: ARE 17-1859

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

1/3

Privater Gestaltungsplan «Werkhof Burg» – Genehmigung

Gemeinde **Meilen**

Lage Flurgebiet Burg, Kat.-Nr. 5190

- Massgebende
Unterlagen
- Plan «Werkhof Burg» 1:500 und Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 8. November 2017
 - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 8. November 2017

Sachverhalt

- Anlass und Zielsetzung
der Planung
- Zustimmung
- Gegenstand der Genehmigung bildet der private Gestaltungsplan «Werkhof Burg». Das Areal umfasst das Grundstück Kat.-Nr. 5190 mit einer Fläche von rund 3'753 m² im Südosten des Weilers Burg in der Gemeinde Meilen. Der Grundeigentümer beabsichtigt, den Werkhof zeitgemäss weiterzuentwickeln unter Berücksichtigung der charakteristischen Bebauungsstruktur mit den ortstypischen ausgeprägten Umgebungsbereichen und Freiräumen.
- Der Gemeinderat Meilen stimmte mit Beschluss vom 21. November 2017 dem privaten Gestaltungsplan «Werkhof Burg» zu. Mit Schreiben vom 13. Dezember 2017 ersucht die Gemeinde Meilen um Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

- Zusammenfassung
der Vorlage
- Der Perimeter des Gestaltungsplans «Werkhof Burg» umfasst das Grundstück Kat.-Nr. 5190 im Weiler Burg in Meilen. Mit der ausgearbeiteten Vorlage werden die Voraussetzungen für einen moderaten Ausbau des bestehenden Werkhofs unter Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes geschaffen. Die Inhalte des Gestaltungsplans orientieren sich an der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Meilen sowie am rechtskräftigen Kernzonenplan Burg. Deshalb genügt gemäss Art. 86 PBG die Zustimmung des Gemeinderats.

Als Grundlage des privaten Gestaltungsplans wurde ein Bebauungskonzept erarbeitet. Das als Richtprojekt bezeichnete Bebauungskonzept wurde gemäss den Empfehlungen



des Baukollegiums weiterentwickelt. Dieses Vorgehen wird begrüsst und trägt zur qualitätsvollen Weiterentwicklung bei. Das Konzept berücksichtigt die Entstehungsgeschichte des Werkhofes und ermöglicht eine zeitgemässe Weiterentwicklung. Das Ziel, einen moderaten Ausbau des bestehenden Werkhofs unter Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes zu schaffen, wird mit dem privaten Gestaltungsplan erreicht.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Im Gestaltungsplanperimeter werden drei Baubereiche A, B und C festgelegt. Über Art. 8 Gestaltung und Art. 11 Qualitätssicherung wird der ortsbaulich sensiblen Lage Rechnung getragen. Mit Art. 7 Baubereiche wird auch der Gewässerraum berücksichtigt. Die Bauvorhaben sind anhand der bis zum 28. Februar 2017 geltenden Fassung des PBG vom 1. Juli 2015 beurteilt.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 25. Juli 2017 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

C. Ergebnis

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

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

Weilerkernzonen Der Bundesrat hat in seiner Genehmigung des kantonalen Richtplans vom 29. April 2015 festgehalten, dass es sich bei den Kernzonen im Zusammenhang mit Kleinsiedlungen (Weiler) im Sinne von Art. 33 Raumplanungsverordnung (RPV) um Nichtbauzonen handelt, in denen Neubauten nicht zulässig sind und dass für Baubewilligungen die zuständige kantonale Behörde zumindest ihre Zustimmung geben muss. Bei der kantonalen Genehmigung einer Weilerkernzone wird die Bewilligungskompetenz an die Gemeinde delegiert mit dem Auftrag, dem Amt für Raumentwicklung jeweils per Ende eines Kalenderjahrs Bericht über die in entsprechenden Weilerkernzonen erteilten Baubewilligungen zu erstatten.

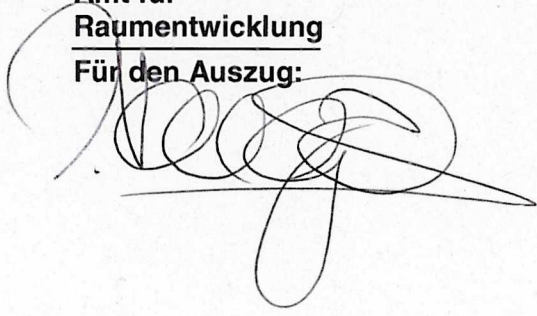
Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan «Werkhof Burg», welchem der Gemeinderat Meilen mit Beschluss vom 21. November 2017 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 457.60 (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.

- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Gemeinde Meilen wird eingeladen
- Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
 - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
 - nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen
 - dem Amt für Raumentwicklung jeweils per Ende eines Kalenderjahres Bericht über die in entsprechenden Weilerkernzonen erteilten Baubewilligungen zu erstatten
- 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, Geerenstrasse 6, Postfach 210, 8157 Dielsdorf (Nachführungsstelle)
 - Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich (Rechnungsadressatin)

VERSENDET AM - 2. MRZ. 2018

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:



Privater Gestaltungsplan «Werkhof Burg»

Kanton Zürich, Gemeinde Meilen

Plan 1:500

8. November 2017

Der Grundeigentümer:

Meilen, den 8. November 2017

Candido Storni
Auf der Burg 12
8706 Meilen



.....

21. NOV. 2017


Vom Gemeinderat
zugestimmt am:

.....

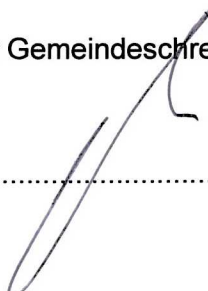
Namens des Gemeinderats

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindegemeinschreiber:



.....

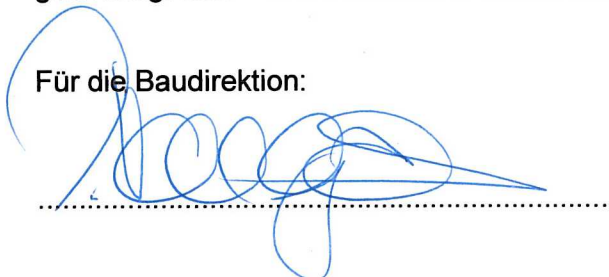


.....

Von der Baudirektion
genehmigt am: - 2. März 2018

BDV Nr. 1859/17

Für die Baudirektion:



.....

Publikation am:

.....



Privater Gestaltungsplan «Werkhof Burg»

Kanton Zürich, Gemeinde Meilen

Plan 1:500

8. November 2017

Der Grundeigentümer:

Meilen, den 8. November 2017

Candido Storni
Auf der Burg 12
8706 Meilen

Vom Gemeinderat
zugestimmt am:

Namens des Gemeinderats

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindegeschreiber:

Von der Baudirektion
genehmigt am:

BDV Nr.

Für die Baudirektion:

Publikation am:

PLANPARTNER AG RAUMPLANUNG STÄDTEBAU ENTWICKLUNG

HEINZ BEINER · URS BRÜNGGER · LARS KUNDERT · URS MEIER · STEPHAN SCHUBERT · CHRISTOPH STÄHELI
OBERE ZÄUNE 12 CH-8001 ZÜRICH TEL +41 (0)44 250 58 80 FAX +41 (0)44 250 58 81 www.planpartner.ch

Festlegungen

- Perimeter (Art. 2 Abs. 1)
- Baubereich A, B und C (Art. 7 Abs. 1)
- Baubereich für besondere Gebäude (Art. 7 Abs. 2)
- Baubereich für Untergeschosse, die den gewachsenen Boden nicht überragen (Art. 7 Abs. 5)
- Bebauung nach anwendbaren Bestimmungen (Übergangsbestimmung vom 4. Mai 2011 GSchV) unzulässig (Art. 7 Abs. 6)
- Firstrichtung, Lage schematisch (Art. 8 Abs. 3)
- Werkhof (Art. 9 Abs. 1)
- Übergangsbereich (Art. 9 Abs. 2)
- Bereiche für Ein- und Ausfahrten mit Anordnungsspielraum, Lage schematisch (Art. 12 Abs. 1)

Orientierender Inhalt

- Fuss- und Fahrwegrecht gemäss Grunddienstbarkeit (258 m²)
- Strassenabstand von 6,0 m gemäss § 265 PBG
- Eingedoltes Gewässer (Burgbach, Gemeinde-Gewässer-Nr. 5.2)
- Gewässerabstand von 5,5 m gemäss § 21 WWG
- Uferstreifen mit 8,7 m Abstand gemäss Übergangsbestimmungen vom 4. Mai 2011 GSchV
- Baubereich gemäss Kernzonenplan Burg
- Bestehende Bauten (ohne bestehende Schuppen innerhalb Perimeter)
- Richtprojekt gemäss Leo Frei Architekten



Koordinatenverzeichnis Baubereiche (LV95)		
Punkt Nr.	E - Koordinate	N - Koordinate
1	2'691'160.55	1'237'021.71
2	2'691'168.49	1'237'019.83
3	2'691'189.62	1'237'015.85
4	2'691'184.51	1'236'998.09
5	2'691'156.04	1'237'006.12
6	2'691'193.13	1'237'006.20
7	2'691'212.85	1'237'000.77
8	2'691'207.52	1'236'979.43
9	2'691'199.36	1'236'981.75
10	2'691'196.62	2'691'196.62
11	2'691'167.34	1'236'979.23
12	2'691'170.95	1'236'991.92
13	2'691'187.65	1'236'987.16
14	2'691'156.40	1'236'995.45
15	2'691'152.93	1'236'983.41
16	2'691'138.29	1'236'987.65
17	2'691'133.03	1'236'991.59
18	2'691'138.93	1'237'000.50

Privater Gestaltungsplan «Werkhof Burg»

Kanton Zürich, Gemeinde Meilen

Vorschriften

8. November 2017

Der Grundeigentümer:

Candido Storni
Auf der Burg 12
8706 Meilen

Meilen, den 8. November 2017



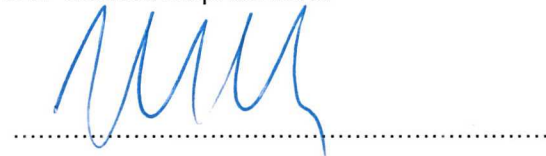
Vom Gemeinderat
zugestimmt am:

21. NOV. 2017


.....

Namens des Gemeinderats

Der Gemeindepräsident:



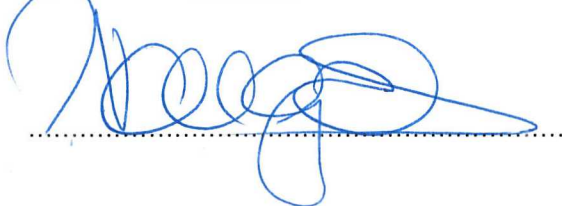
Der Gemeindeschreiber:



Von der Baudirektion - 2. März 2018
genehmigt am:

BDV Nr. 1859/17

Für die Baudirektion:



Publikation am:

A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Zweck

Der Gestaltungsplan «Werkhof Burg» schafft die Voraussetzungen für einen moderaten Ausbau des bestehenden Werkhofs unter Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes.

Art. 2 Geltungsbereich, Bestandteile

- 1 Der Gestaltungsplan gilt für den im Plan bezeichneten Perimeter.
- 2 Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachstehenden Vorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1:500 zusammen.
- 3 Der dazugehörige Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV ist orientierend.

Art. 3 Geltendes Recht

- 1 Der vorliegende Gestaltungsplan wird festgesetzt als privater Gestaltungsplan im Sinne von § 85 Abs. 1 PBG.
- 2 Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, sind die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Meilen sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht massgebend.
- 3 Der Gestaltungsplan verwendet die Baubegriffe gemäss den Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 14. September 2015 in der Fassung des Planungs- und Baugesetzes vom 14. September 2015 mit den entsprechenden Verordnungen.

Art. 4 Richtprojekt

Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, dient das im Anhang des Planungsberichts gemäss Art. 47 RPV wiedergegebene Bebauungskonzept der Baubehörde als Richtprojekt in Ermessensfragen. Bei gleichwertiger oder besserer Gestaltungsqualität sind Abweichungen zum Richtprojekt zulässig.

B BAU- UND NUTZUNGSBESTIMMUNGEN

Art. 5 Nutzweise

- 1 Zulässig sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Klein-Läden sowie mässig störende Betriebe (Gewerbe-, Handels-, Produktions- und Dienstleistungsbetriebe).
- 2 Die Zulässigkeit von Wohnnutzung richtet sich nach den anwendbaren Bestimmungen.
- 3 Besondere Gebäude gemäss § 49 Abs. 3 PBG dürfen bei Verwendung als Lager für Holz oder Kunstwerke oder ähnlicher Nutzung beheizt werden.

Art. 6 Grundmasse

- 1 Die maximal zulässige Baumasse beträgt 3'100 m³ sowie 620 m³ für besondere Gebäude.
- 2 Die maximal zulässige Baumasse verteilt sich wie folgt auf die einzelnen Baubereiche:

Baubereich	A	B	C	Total
Baumasse für Hauptbauten in m ³	1'300	1'500	300	3'100
Baumasse für Besondere Gebäude in m ³	300	320	0	620
Total Baumasse in m³	1'600	1'820	300	3'720

- 3 Die Baumasse für Hauptbauten und für Besondere Gebäude darf im Umfang von maximal 20% des empfangenden Baubereichs zwischen den Baubereichen transferiert werden.

Art. 7 Baubereiche

- 1 Gebäude und Besondere Gebäude gemäss § 49 Abs. 3 PBG sind in den Baubereichen A, B und C zu errichten.
- 2 In den im Plan speziell dafür bezeichneten Baubereichen dürfen nur Besondere Gebäude sowie unterirdische Bauten gemäss Art. 7 Abs. 5 errichtet werden.
- 3 Unabhängig von Grenz- und Strassenabstand können Gebäude auf die Baubereichsgrenzen gestellt werden.
- 4 Vordächer und einzelne Gebäudevorsprünge im Sinne von § 260 Abs. 3 PBG dürfen über die Baubereichsgrenze ragen. Innerhalb des Uferstreifens / Gewässerraums sind solche Vordächer und einzelne Gebäudevorsprünge nicht zulässig.

- 5 Untergeschosse, die den gewachsenen Boden nicht überragen, sind im dafür bezeichneten Baubereich zulässig.
- 6 Solange die Übergangsbestimmungen vom 4. Mai 2011 der GschV die Bemessung des Uferstreifens regeln, ist im Baubereich C die entsprechend bezeichnete Fläche von Bauten und Anlagen frei zu halten. Nach Festlegung des definitiven Gewässerraums kann diese Fläche gegebenenfalls nach Massgabe der anwendbaren Bestimmungen für Bauten und Anlagen genutzt werden.

Art. 8 Gestaltung

- 1 Bezüglich Einordnung und Gestaltung ist dem Massstab und der Eigenart des Ortsbildes sowie der vorhandenen Architektur besonders Rechnung zu tragen.
- 2 Neuzeitliche Neubauten gemäss Art. 12 BZO sind zulässig.
- 3 Die zulässige Dachform wird durch die anwendbaren Bestimmungen definiert. Im Baubereich C sind überdies nur Giebedächer in der im Plan dargestellten Firstrichtung zulässig.
- 4 Die zulässige Dachform der besonderen Gebäude wird durch die anwendbaren Bestimmungen definiert.

Art. 9 Freiraum

- 1 Eine Fläche von 200 m² des als Werkhof bezeichneten Bereichs ist mit sickerfähigem Belag auszuführen.
- 2 Der im Plan bezeichnete Bereich ist als Übergang zwischen dem Areal und den angrenzenden Freiräumen zu gestalten. Dieser Übergangsbereich ist von Autoabstellplätzen und Lagerflächen frei zu halten.

Art. 10 Etappierung

Eine Realisierung der Überbauung in Etappen ist zulässig.

Art. 11 Qualitätssicherung

Bauten, Anlagen mitsamt Ausstattungen, besondere Gebäude und Umgebung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der ortsbaulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.

C ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

Art. 12 Erschliessung und Parkierung

- 1 Die Zufahrt zum Geltungsbereich ist an den im Plan dafür bezeichneten Ein- und Ausfahrtsbereichen zulässig.
- 2 Die Zahl der Fahrzeugabstellplätze (für Kunden, Besucher, Beschäftigte und Bewohner) bestimmt sich nach Massgabe der anwendbaren Bestimmungen.

D SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 13 Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan «Werkhof Burg» wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat publiziert die sofortige Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

Privater Gestaltungsplan «Werkhof Burg»

Kanton Zürich, Gemeinde Meilen

**Planungsbericht
gemäss Art. 47 RPV**

8. November 2017





IMPRESSUM

Grundeigentümer

Candido Storni
Auf der Burg 12, 8706 Meilen

Planung

Planpartner AG
Obere Zäune 12, 8001 Zürich
Bearbeitung:
Lars Kundert, dipl. Arch FH / MAS ETH in Raumplanung
Daniel Wetzel, dipl. Ing. Raumplaner HTL
Christian Blaser, Lehrling Zeichner EFZ

Richtprojekt

Leo Frei Architekten GmbH,
Bergstrasse 50, Stäfa
Bearbeitung:
Leo Frei, dipl. Architekt ETH

INHALT

1	Ausgangslage	4
1.1	Einleitung	4
1.2	Bestehende Rechtsgrundlage	4
1.2.1	Ortsbild von überkommunaler Bedeutung	4
1.2.2	Kernzonenplan	5
1.2.3	Grunddienstbarkeiten / Anmerkungen	6
2	Verfahren	7
2.1	Planungsablauf	7
2.2	Kantonale Vorprüfung	7
2.3	Einwendungs- und Anhörungsverfahren	8
3	Richtprojekt	9
3.1	Stellenwert Richtprojekt	9
3.2	Projektbeschreibung Richtprojekt	9
3.3	Beurteilung Richtprojekt	10
4	Gestaltungsplanvorschriften	11
4.1	Konzept Gestaltungsplan	11
4.2	Allgemeine Bestimmungen	11
4.2.1	Zweck	11
4.2.2	Geltungsbereich und Bestandteile	11
4.2.3	Qualitätssicherung	11
4.3	Nutzungs- und Baubestimmungen	12
4.3.1	Nutzweise	12
4.3.2	Grundmasse	12
4.3.3	Baubereiche	12
4.3.4	Gestaltung	14
4.3.5	Freiraum	14
4.3.6	Erschliessung	14
5	Zusammenfassende Beurteilung	16
A	Anhang	17
A1	Richtprojekt «Werkhof Burg»	17
A1.2	Modellfotos Richtprojekt	18
A1.3	Grundriss Richtprojekt	20
A1.4	Profil-Schnitte Richtprojekt	21
A1.5	Situationsplan Richtprojekt	22
A2	Baumasse Richtprojekt	23
A3	Parkplatzberechnung Richtprojekt	24
A4	Bericht Baukollegium zum Richtprojekt	25

1 AUSGANGSLAGE

1.1 Einleitung

Werkhof Burg Der Werkhof Burg liegt auf einer leicht abfallenden Hangterrasse oberhalb von Meilen. Er verkörpert einen kleinen Ausschnitt der kommunalen Gewerbe- und Wohngeschichte. Mit seiner peripheren Lage sowohl in Bezug auf Dorfmeilen als auch mit Sicht auf den Weiler ermöglichte dies eine zeitgemässe und gleichwohl schonende Erweiterung eines ortsansässigen Betriebs. Das Werkstatt-, Gewerbe- und Wohngebäude an der Burgstrasse wurde nach einem Brand wieder aufgebaut (2005-2009). Des Weiteren befinden sich auf der betreffenden Parzelle Kat.-Nr. 5190 Werk- und Lagerräume und ein Werkhof.



Abb. 1: Orthofoto. Perimeter GP «Werkhof Burg»: rot umrandet. Quelle: gis.zh.ch, dat. 7.6.2015

















Absicht Der Grundeigentümer beabsichtigt in Beachtung der Entstehungsgeschichte des Werkhofs, die bestehenden Werk- und Lagerräume nach und nach zu ersetzen und den Werkhof zeitgemäss zu entwickeln.

1.2 Bestehende Rechtsgrundlage

1.2.1 Ortsbild von überkommunaler Bedeutung

Weiler Burg Der Werkhof liegt im Weiler Burg. Dieser ist im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung aufgeführt.

Zielsetzung Zielsetzung aus Sicht des Ortsbildschutzes ist die Erhaltung und sinngemässe Weiterführung der charakteristischen Bebauungsstruktur mit den ortstypisch ausgeprägten Umgebungsbereichen und Freiräumen.

-  Ortsbildperimeter
(Perimeter im Sinne von Ziffer 1.4.1.3 Anhang BVV:
Beurteilung durch Baurektion)
- BEBAUUNGSSTRUKTUR**
-  Ortskerne, Baugruppen mit spez. Merkmalen
(Kirchen-, Gewerbe-, Mühlebezirk, Bahnhofquartier, etc.)
-  Prägende oder strukturbildende Gebäude
-  Uebrigere Gebäude
-  Prägende Firstrichtungen
-  Burgruine
- FREI- UND AUSSENRAUMSTRUKTUR**
-  Wichtige Freiräume
(innerhalb und angrenzend an die Siedlung)
-  Wichtige Freiräume / Erweiterungsrichtung
-  Ausgeprägte Platz- / Strassenräume
-  Wichtige Begrenzung von Strassen-, Platz-
und Freiräumen
-  Raumwirksame Mauern
-  Markante Bäume / Baumgruppen
-  Ortstypische Elemente
(Brunnen, Mühlerad, Hochseilbahn, etc.)
- DOMINANTE LANDSCHAFTSELEMENTE**
-  Gewässer
-  Rebberg
-  Wald

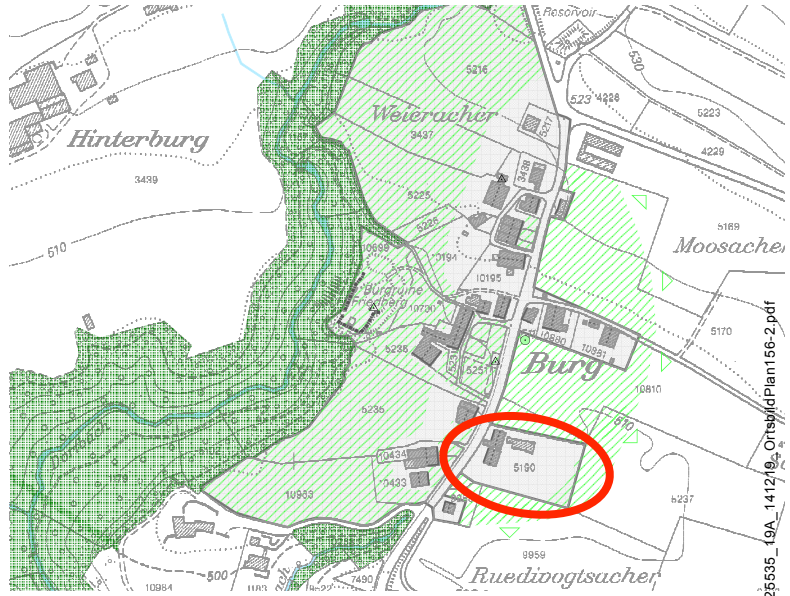













Abb. 2: Gemeinde Meilen. Das Ortsbild von Burg (BDV Nr. 125 vom 4.2.2002), Werkhof Burg: rot umrandet

1.2.2 Kernzonenplan

Gestaltungsplanpflicht

Die Parzelle Kat.-Nr. 5190 liegt in der Kernzone KC 2.8. Gemäss Kernzonenplan Burg¹ ist eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt.

-  Perimeter Kernzonenplan
(Art. 2 Abs. 1, lit. b)
-  Rot bezeichnete Gebäude
(Art. 3 Abs. 1)
-  Rot punktiert bezeichnete Gebäude
(Art. 3 Abs. 2)
-  Grau bezeichnete besondere
Gebäude (Art. 3 Abs. 3)
-  Baubereich (Art. 4 Abs. 1)
- GH/HH** Zul. Gebäude- / Höchste Höhe
-  A Änderung des Erscheinungsbildes
nur im EG zulässig (Art. 3 Abs. 5)
-  B Änderung des Erscheinungsbildes
zulässig (Art. 3 Abs. 5)
-  Bezeichnete Gartenbereiche
(Art. 10 Abs. 3)
-  Wohn- und Gewerbenutzung
zulässig
-  nur Gewerbe zulässig
(Art. 8 Abs. 2)
-  Gestaltungsplanpflicht

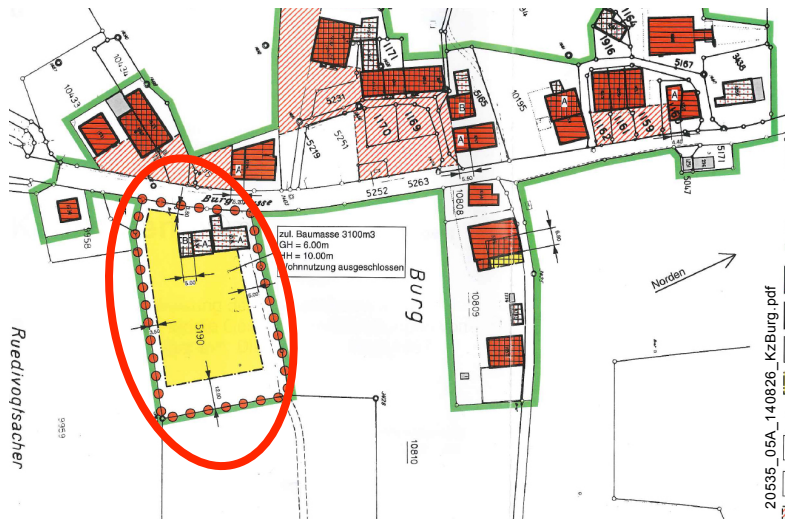


Abb. 3: Kernzonenplan Burg¹, Werkhof Burg: rot umrandet

¹ Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 25. März 1997
Vom Regierungsrat am 27. August 1997 mit Beschluss Nr. 1826 genehmigt.

Moderate Entwicklung vorgesehen Die maximal zulässige Baumasse wurde mit dem Kernzonenplan Burg im Rahmen der Ortsplanungsrevision 1997 im Hinblick auf das Ortsbild definiert.

Grundmasse Gemäss Kernzonenplan Burg¹ gelten folgende Grundmasse:

Grundmasse	
Zulässige Baumasse	3'100 m ³
Gebäudehöhe (GH)	6 m
Höchste Höhe (HH)	10 m

Tab. 1 Grundmasse gemäss Kernzonenplan

1.2.3 Grunddienstbarkeiten / Anmerkungen

Bestehende Grunddienstbarkeiten Nachfolgend sind die für den Gestaltungsplan «Werkhof Burg» relevante Grunddienstbarkeiten und Anmerkungen der Parzelle Kat.-Nr. 5190 aufgeführt:

- Last:
Leitungsbaurecht zugunsten der Politischen Gemeinde Meilen (Dat. 24.10.1958, SP 3476)
„Der Eigentümer des belasteten Grundstücks gestattet der Politischen Gemeinde Meilen ein Leitungsbaurecht für die Verlegung des Burgbaches durch Erstellung einer Cementleitung von 70 cm Ø (...) längs der Burgstrasse (...) .“
- Last:
Fuss- und Fahrwegrecht (Dat. 17.05.1960, SP3683)
„Die Eigentümer der berechtigten Liegenschaft haben Fuss- und Fahrwegrecht über 258 m² Land längs der nördlichen Grenze der belasteten Liegenschaft von und nach der Burgstrasse auch mit Motorfahrzeugen.“

Kein Widerspruch Die Grundbuchinhalte stehen nicht im Widerspruch zum vorliegenden Gestaltungsplan.

2 VERFAHREN

2.1 Planungsablauf

Planungsablauf Für die Festsetzung des privaten Gestaltungsplan «Werkhof Burg» wurden die folgenden Schritte durchgeführt:

Was	Wann
Baukollegium	31. Januar 2014 29. Oktober 2014
Kantonale Vorprüfung	31. Mai 2016 – 25. Juli 2016
Baukollegium	1. Februar 2017 5. Mai 2017
Gemeinderatsbeschluss zur Mitwirkung und öffentliche Auflage	11. Juli 2017
Öffentliche Auflage (60 Tage) sowie Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger	28. Juli 2017 – 26. September 2017
Zustimmung durch Gemeinderat	21. November 2017
Genehmigung durch Baudirektion	

Tab. 2 Ablauf

2.2 Kantonale Vorprüfung

Vorprüfung durch kantonale Amtsstellen Der private Gestaltungsplan „Werkhof Burg“ wurde dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Das ARE hat das Amt für Verkehr (AfV), die Volkswirtschaftsdirektion, das Amt für Landschaft und Natur (ANL), das Amt für Abfall, Wasser Energie und Luft (AWEL), die Fachstelle Lärmschutz (TBA/FALS) sowie die amtsinternen Abteilungen Archäologie und Denkmalpflege (ARE-A+D) und die Fachstelle Landschaft (ARE-FSLA) zum Mitbericht eingeladen.

Gesamtbeurteilung Die kantonale Vorprüfung hat folgendes ergeben:
Das Bebauungskonzept wurde gemäss den Empfehlungen des Baukollegiums weiterentwickelt. Dieses Vorgehen wird durch das ARE begrüsst, da dies zur qualitätsvollen Weiterentwicklung beiträgt. Das Bebauungskonzept berücksichtigt die Entstehungsgeschichte des Werkhofs und ermöglicht eine zeitgemässe Weiterentwicklung. Das Ziel, einen moderaten Ausbau des bestehenden Werkhofs unter Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes zu schaffen, wird mit dem privaten Gestaltungsplan erreicht. Die Bestimmungen zu den Dachformen wurden vereinfacht, in dem auf die anwendbaren Bestimmungen verwiesen wird.

Beurteilung der Einzelthemen	<p>Der Vorprüfungsbericht enthält verschiedene Hinweise. Gestützt auf diese Hinweise wurde der Gestaltungsplan in den folgenden Bereichen weiterentwickelt:</p> <ul style="list-style-type: none">• Erwähnung Erläuterungsbericht als orientierenden Bestandteil des Gestaltungsplans;• Nachweis der Baumassen differenziert für Hauptbauten und für Besondere Gebäude;• Zulässigkeit der Wohnnutzung;• Bebaubarkeit des Uferstreifens gemäss Übergangsbestimmungen GSchV vom 4. Mai 2011;• Keine Vordächer oder einzelne Gebäudevorsprünge innerhalb des Uferstreifens / Gewässerraums.
------------------------------	--

2.3 Einwendungs- und Anhörungsverfahren

Öffentliche Auflage	Mit Beschluss vom 11. Juli 2017 nahm der Gemeinderat vom Privaten Gestaltungsplan «Werkhof Burg» zustimmend Kenntnis und gab diesen für die öffentliche Auflage gemäss § 7 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) frei.
Einwendungen	Im Zeitraum vom 28. Juli bis 26. September 2017 gingen seitens von Dritten keine Einwendungen ein. Auf die Erstellung eines Berichts zu den nicht berücksichtigten Einwendungen wurde daher verzichtet.
Anhörung	Ohne weitergehende Kommentierung bzw. Stellungnahmen verlief die Anhörung bei den Nachbargemeinden (Herrliberg, Uetikon a.S., Egg). Das regionale Planungsorgan (Zürcher Planungsgruppe Pfannenstiel, ZPP) stellte auch keine Anträge und hielt fest, dass aus Sicht der ZPP eine sorgfältige und den Ansprüchen des Ortsbildschutzes gerecht werdender Ausbau des Werkhofes ermöglicht wird, ohne dabei regionalen Festlegungen zu widersprechen.

3 RICHTPROJEKT

3.1 Stellenwert Richtprojekt

Basis Gestaltungsplan	Als Basis für die Ausarbeitung des Gestaltungsplans «Werkhof Burg» wurde von Leo Frei Architekten ein Bebauungskonzept erarbeitet. Das als Richtprojekt «Werkhof Burg» bezeichnete Bebauungskonzept ist im Anhang A1 dokumentiert.
Qualitative Beurteilungsgrundlage	Dieses Richtprojekt ist gestaltungsplankonform und dient der Baubehörde als Beurteilungsgrundlage für das nachfolgende Baubewilligungsverfahren. Das Richtprojekt dient zur Beurteilung der Bauten bezüglich der Lage, Höhen, Anordnung und Gesamtkonzeption. Bei gleichwertiger oder besserer Gestaltungsqualität sind Abweichungen zum Richtprojekt zulässig.

3.2 Projektbeschreibung Richtprojekt²

Historischer Bezug	Das vorliegende Richtprojekt verteilt drei bis vier Baukörper auf der Bauparzelle, was sich im Gestaltungsplan auf 3 Baubereiche abbildet. In Anlehnung an die historische Bebauung Burg sind die Baukörper weilerartig gruppiert und variieren in Grösse und Proportion. Die gewachsene Gruppierung der alten Gebäude um einen Innenhof (Werkhof) wird mit den neu vorgeschlagenen Bauvolumen weitergeführt. Das bestehende Werkstattgebäude entlang der Burgstrasse wirkt dabei als Anker für die Baugruppe, während dem vorgeschlagenen Volumen auf dem Baubereich C eine Scharnierfunktion zukommt.
Architektonische Gestaltung	Das Richtprojekt verfolgt die Konzeption eines gefassten Hofraumensembles. Durch ihre Stellung und Dachlandschaft reagieren die vorgeschlagenen Bauvolumen sowohl auf den Hofraum wie auch nach aussen zur Landschaft. Diese Grunddisposition entwickelt sich aus dem Ort und der Geschichte des Werkhofes.

Die Gestaltung der Bauten lehnt sich gemäss ihrer Nutzung an Typologien von Werkstattgebäuden an. Die funktionalen und schlichten Gebäudevolumen sind mit Pultdächern versehen. Haupt- und Nebengebäude werden in ein Gesamtvolumen eingebunden, was die Anlage zusätzlich beruhigt. Während die Ausrichtung der Hauptvolumen mit der hohen Fassade zum Hof diesen als eigentliches Zentrum des Werkhofensembles stärken sind die niedrigen Fassaden gegen aussen gerichtet und schaffen einen Übergang in die Landschaft.

² Quelle: Leo Frei Architekten

Einordnung in die Landschaft In Anlehnung an die einfache Grundkonstellation der Gebäude soll die Umgebungsgestaltung eine zurückhaltende Ausformulierung erhalten und sich sanft in die umgebende Landschaft einordnen. Sie orientiert sich an den angrenzenden Anschlusshöhen und soll eine fein abgestufte, gebaute Topografie generieren.

Erschliessung Im Vollausbau wird die Haupterschliessung im Norden konzentriert, wo sie gleichzeitig einem bestehenden Fuss- und Fahrwegrecht Rechnung trägt. Entlang dieser Achse werden auch die notwendigen Parkplätze und die Wendemöglichkeiten angeordnet. Herz der Parzelle bildet ein chaussierter, teilweise befahrbarer Innenhof (alter „Werkhof“), welcher mit einem Brunnen und einem Solitärbaum ergänzt werden kann. Die Ränder der Parzelle im Osten und Süden werden mit einer entsprechenden sorgfältigen Landschaftsgestaltung als sanfte Übergänge zum angrenzenden Landwirtschaftsgebiet konzipiert.

3.3 Beurteilung Richtprojekt

Dialog mit dem Baukollegium Das Richtprojekt wurde mit dem Baukollegium Meilen³ in mehreren Sitzungen besprochen.

Empfehlungen für die Projektierung Auf der Grundlage der Empfehlungen des Baukollegiums wurde das Richtprojekt stetig weiterentwickelt.

Ortsbauliche Setzung
gutgeheissen Die Ortsbauliche Setzung der Baukörper mit der Konzeption eines gefassten Hofraumensembles und mit Öffnungen im Südwesten bzw. im Nordosten zur Landschaft wurde gutgeheissen. Die vorgeschlagene Bauvolumen reagieren mit den sich nach innen zusammenlaufenden Pultdächer sowohl auf den Hofraum als auch nach aussen zur Landschaft. Diese einfache Grunddisposition entwickelt sich aus dem Ort und seiner Geschichte und interpretiert das Wesen eines Werkhofs in prototypischer Weise.

³ Baukollegium:
 - Bossert Heini, Hochbauvorstand (Präsident)
 - Hiller Christoph, Gemeindepräsident (Mitglied)
 - Adolph Marie-Noëlle, Landschaftsarchitektin (Mitglied)
 - Ehrensperger Lisa, Architektin (Mitglied)
 - Romero Franz, Architekt (Mitglied)
 - Steib Jakob, Architekt (Mitglied bis August 2016)
 - Waeber Beat, Architekt (Mitglied ab September 2016)
 - Späh Erich, Architekt, Denkmalpfleger (beratend)
 - Hämmerli Michael, Bausekretär (Sekretär, beratend)

4 GESTALTUNGSPLANVORSCHRIFTEN

4.1 Konzept Gestaltungsplan

Exekutiver Gestaltungsplan	Die Inhalte des Gestaltungsplans orientieren sich an der rechtskräftigen BZO und am rechtskräftigen Kernzonenplan Burg. Deshalb genügt gemäss § 86 PBG die Zustimmung des Gemeinderats.
Grundlage	Der vorliegende Gestaltungsplan basiert auf dem Richtprojekt im Anhang A1.
Rot punktiert bezeichnetes Gebäude ohne Veränderung	Im Geltungsbereich des Gestaltungsplans liegt das bestehende Werkstatt-, Gewerbe- und Wohngebäude. Es ist gemäss Kernzonenplan als Rot punktiert bezeichnetes Gebäude definiert. Da am Werkstatt-, Gewerbe- und Wohngebäude keine Veränderungen vorgesehen sind, nimmt der Gestaltungsplan zu diesem Bereich keine Festlegungen vor.
Drei Baubereiche	Zur Sicherstellung der ortsbaulichen Setzung und Volumenverteilung gemäss Richtprojekt definiert der Gestaltungsplan drei Baubereiche für Neubauten mit differenzierten Grundmassen.

4.2 Allgemeine Bestimmungen

4.2.1 Zweck

Voraussetzung für moderaten Ausbau schaffen (Art. 1 GP)	Mit der Durchführung des Gestaltungsplanverfahrens werden die Voraussetzungen für einen moderaten Ausbau des bestehenden Werkhofs geschaffen unter Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes.
---	---

4.2.2 Geltungsbereich und Bestandteile

Geltungsbereich (Art. 2 Abs. 1 GP)	Der Geltungsbereich umfasst die Parzellen Kat.-Nr. 5190 mit einer Fläche von 3'753 m ² .
Bestandteile (Art. 2 Abs. 2 und 3 GP)	Der private Gestaltungsplan «Werkhof Burg» besteht aus den Vorschriften, dem Plan 1:500 und dem Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV. Da keine Einwendungen eingegangen wurden, keinen Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen erstellt.

4.2.3 Qualitätssicherung

Richtprojekt (Art. 4 GP)	Das Richtprojekt hat gemäss Art. 4 GP Richtcharakter und dient im Rahmen der Baubewilligungsverfahren der Baubehörde als Beurteilungsgrundlage und qualitative Messlatte in Ermessensfragen. Andere Projekte gleicher oder besserer Gestaltungsqualität sind zulässig.
--------------------------	--

Beurteilung von Bauprojekten Zur Beurteilung von Bauprojekten bezüglich Gestaltungsqualität kann die Baubehörde ein Fachgremium (wie das Baukollegium der Gemeinde Meilen) einsetzen oder ein Fachgutachten einholen.

4.3 Nutzungs- und Baubestimmungen

4.3.1 Nutzweise

Nutzweise (Art. 5 Abs. 1 und 2 GP) Die Nutzweise entspricht den Vorgaben gemäss Art. 10 Abs. 1 BZO⁴ und der Beschränkung von Wohnnutzung gemäss Kernzonenplan Burg.

4.3.2 Grundmasse

Grundmasse (Art. 6 Abs. 1 und 2 GP) Gemäss Kernzonenplan Burg sind im entsprechenden Baubereich maximal 3'100 m³ Baumasse zulässig. Gemäss Art. 39 Abs. 1 BZO ist in der Kernzone C 2.8 für besondere Gebäude eine zusätzliche Baumasse von 20% der zonengemässen Baumassenziffer zulässig. Dies entspricht einer Baumasse für besondere Gebäude von 620 m³ (20% von 3'100 m³).

Baumassentransfer (Art. 6 Abs. 3 GP) Je nach Art der gewerblichen Nutzung variiert die erforderliche Raumhöhe zwischen 3 und 6 m. Diese Gegebenheit wird mit einem Baumassentransfer von maximal 20% berücksichtigt.

Keine Festlegungen zu Höhen erforderlich Die zulässigen Höhen sind im Kernzonenplan Burg bzw. im PBG bereits geregelt und bedürfen deshalb keiner Regelung. Gemäss Kernzonenplan Burg beträgt für Hauptgebäude die Gebäudehöhe maximal 6 m und die Höchste Höhe maximal 10 m.

Für besondere Gebäude mit Schrägdächern beträgt gemäss § 49 PBG die grösste Höhe maximal 5 m.

4.3.3 Baubereiche

Baubereiche für besondere Gebäude (Art. 7 Abs. 2 GP) Gemäss Art. 4 Abs. 2 BZO dürfen besondere Gebäude und unterirdische Bauten auch ausserhalb der im Kernzonenplan definierten Baubereiche erstellt werden.

Die entsprechenden Baubereiche des Gestaltungsplans definieren, wo ausserhalb des Baubereichs für Hauptbauten noch besondere Gebäude möglich sind. Die differenzierte Festlegung stellt sicher, dass die gemäss Ortsbildinventar wichtigen Freiräume gewahrt bleiben.

⁴ Hinweis: Der Gestaltungsplan sieht Klein-Läden anstelle von Läden vor. Diese Einschränkung wurde auf Wunsch der Baubehörde Meilen eingeführt.

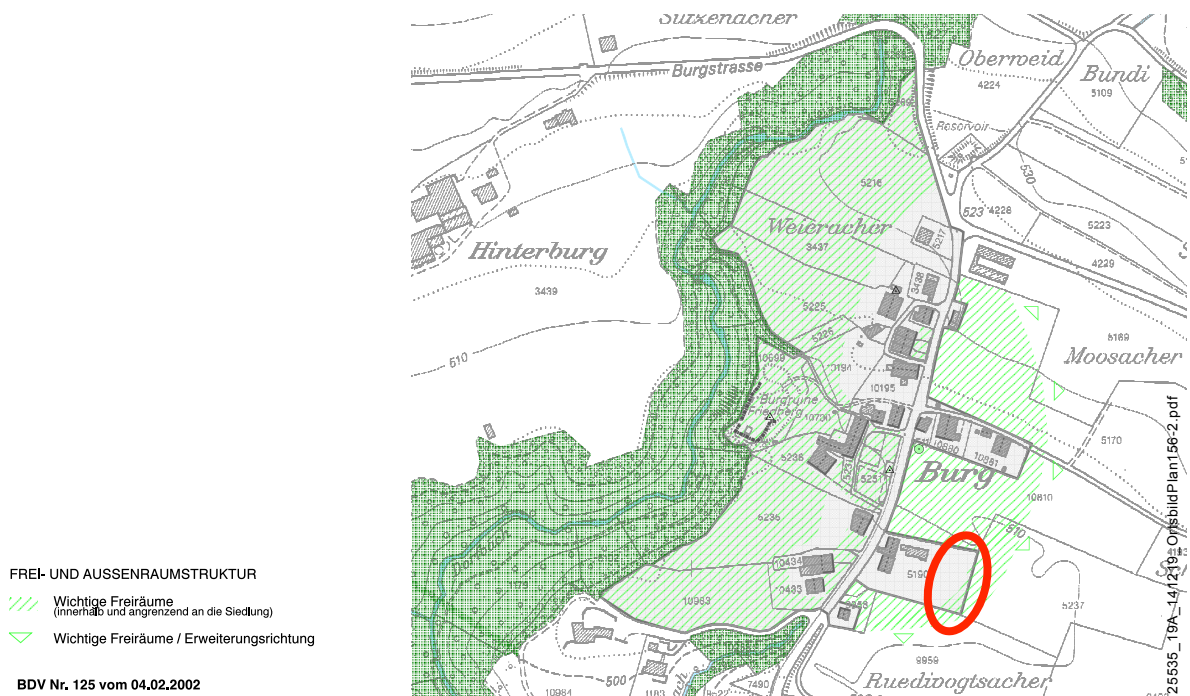


Abb. 4: Gemeinde Meilen. Das Ortsbild von Burg (BDV Nr. 125 vom 4.2.2002) mit Darstellung der Abgrenzung „Wichtige Freiräume“

Landschaftsschutzobjekt	Mit der differenzierten Ausscheidung der Baubereiche und der Definition des Übergangsbereichs im Gestaltungsplan wird auch dem angrenzenden Landschaftsschutzobjekt (siehe Abb. 4) Rechnung getragen.
Reduktion Baubereich entlang der Burgstrasse	Entlang der Burgstrasse wurde der Baubereich soweit reduziert, dass sowohl der Strassenabstand von 6 m gemäs § 265 PBG als auch der Gewässerrabstand von 5 m gemäss § 21 WWG eingehalten sind.
Gewässerraum / Übergangsbestimmungen GSchV (Art. 7 Abs. 6 GP)	Die Übergangsbestimmungen vom 4. Mai 2011 der Gewässerschutzverordnung (GSchV) regeln direkt und grundeigentümerverbindlich die Bemessung der von Bauten und Anlagen freizuhaltenden Uferstreifen. Im vorliegenden Fall ist ein Uferstreifen von 8,7 m zu berücksichtigen. Je nach Breite des definitiven Gewässerraums kann der Baubereich C überbaut werden. Die gesetzlichen Voraussetzungen für die Gewährleistung des Gewässerraums sind eingehalten.
Bachöffnung	Mit der Gewährleistung des Gewässerraums sind die Voraussetzungen für eine Bachöffnung geschaffen.

	4.3.4 Gestaltung
Einordnung (Art. 8 Abs. 1 GP)	Voraussetzung für eine dem Ortsbild angepasste und gegliederte Baumasse ist deren Verteilung auf drei Baubereiche. Der Massstäblichkeit des Weilers wird somit Rechnung getragen.
Verhältnis zu Bestandesbauten (Art. 8 Abs. 2 GP)	Die Bestimmungen erlauben eine architektonische Strategie zu wählen, welche die Neubauten durch eine zeitgemässe Gestaltung vom Bestand abhebt. Die architektonische Erscheinung des Richtprojekts strebt den Charakter abstrakter, klar geschnittener Volumina an.
Dachformen (Art. 8 Abs. 3 GP, Art. 11 GP)	Die Dachformen im rückwärtigen Bereich bzw. im Bereich des bestehenden Werkhofs richten sich nach den anwendbaren Bestimmungen und somit gemäss der jeweils gültigen Grundordnung. Die Qualitätssicherung zur Einhaltung der guten Gesamtwirkung erfolgt u.a. durch ein Fachgremium (Baukollegium) oder durch Fachgutachten. Somit wird der Geschichte des Werkhofs Burg und deren Ablesbarkeit sowie der Weiterentwicklung des Werkhofgeländes auf der Grundlage des Bestehenden Rechnung getragen.
Dächer Baubereich C (Art. 8 Abs. 3 GP)	In Anlehnung an das traditionelle Ortsbild entlang der Burgstrasse sind im Baubereich C ausschliesslich Giebeldächer zulässig, welche sich bezüglich der Firstrichtung an der Ausrichtung des bestehenden Gebäudes orientieren und ebenfalls traufseitig zur Burgstrasse stehen.
Dächer besonderer Gebäude (Art. 8 Abs. 4 GP)	Die Dachform der besonderen Gebäude wird durch die anwendbaren Bestimmungen definiert.
	4.3.5 Freiraum
Übergangsbereich (Art. 9)	Der südöstlich an den Geltungsbereich angrenzende Freiraum ist ein Landschaftsschutzobjekt. Die Freihaltung des Übergangsbereichs von Autoabstellplätzen und Lagerflächen schafft die Voraussetzungen für eine angemessene Freiraumgestaltung.
	4.3.6 Erschliessung
Erschliessung unverändert	Die Erschliessung des Geltungsbereichs bleibt unverändert. Eine Zufahrt liegt an der südlichen und eine an der nördlichen Grundstücksgrenze. Wird das Gebäude im Baubereich C errichtet, wird die Hauptzufahrt an der nördlichen Grundstücksgrenze konzentriert.
Zu- und Wegfahrt für Lastwagen	Zur Zeit findet monatlich eine Lieferung von Werkmaterial (Holzlieferung etc.) mit einem 10 m langen Lastwagen statt. Die Zu- und Wegfahrt ⁵ erfolgt aus südlicher Richtung der Burgstrasse unter Mitnutzung der Trottoirfläche an der gegenüberliegenden Seite der Burgstrasse.

5

Quelle: Abklärungen betreffend Zu- und Wegfahrt mit Lastwagen, stadtraumverkehr Birchler+Wicki, Zürich, dat. 27.2.2015

Allenfalls erforderliche Detailnachweise der Befahrbarkeit durch Lastwagen und deren Wendemöglichkeiten auf dem Grundstück werden im Rahmen des Baugesuchs geführt.

Fuss- und Fahrwegrecht Der im Plan dargestellte 3,5 m breite Streifen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze entspricht der mit dem Fuss- und Fahrwegrecht belegten Fläche von 258 m² (siehe auch 1.2.3 Grunddienstbarkeiten / Anmerkungen).

Erreichbarkeit gemäss Zugangsnormalie Gemäss der Zugangsnormalie sind Zugänge so nah an die zu erschliessenden Grundstücke bzw. Bauten und Anlagen heranzuführen, dass ein wirksamer Einsatz der öffentlichen Dienste möglich ist. Die Erreichbarkeit der Bauten gemäss Richtprojekt (Bauten ohne starke Personenbelegung) beträgt maximal 80 m von Zugang bis Gebäudeeingang.

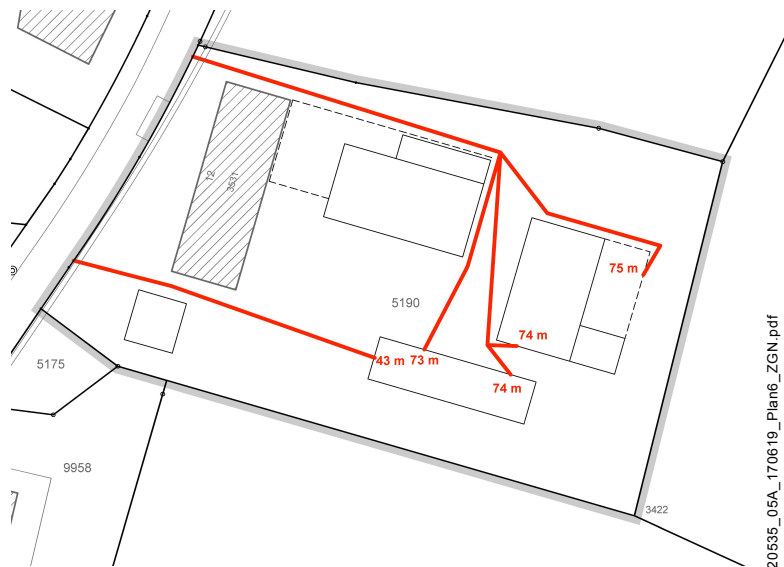


Abb. 5: Nachweis der Erreichbarkeit gemäss Zugangsnormalie

Parkierung Das Richtprojekt weist 735 m² Gesamtnutzfläche für Gewerbe und 88 m² Gesamtnutzfläche für Wohnen auf. Gemäss BZO sind mindestens 10 Fahrzeugabstellplätze für Bewohner und Beschäftigte zu erstellen (siehe Berechnung in Anhang A1). Zusätzlich ist für Besucher und Kunden ein Fahrzeugabstellplatz vorgesehen. Insgesamt sieht das Richtprojekt 11 Fahrzeugabstellplätze vor.

5 ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG

Sicherung Fortbestand	Mit dem privaten Gestaltungsplan «Werkhof Burg» wird der Fortbestand des Orts- und Landschaftsbildes gesichert und gleichzeitig ein moderater Ausbau des bestehenden Werkhofes ermöglicht.
Einhaltung der übergeordneten Vorgaben	Der private Gestaltungsplan «Werkhof Burg» entspricht den übergeordneten Sach- und Richtplanungen von Bund, Kanton und Gemeinde. Er hält die Vorgaben des Kernzonenplans Burg sowie der Nutzungsplanung der Gemeinde Meilen ein.

A ANHANG

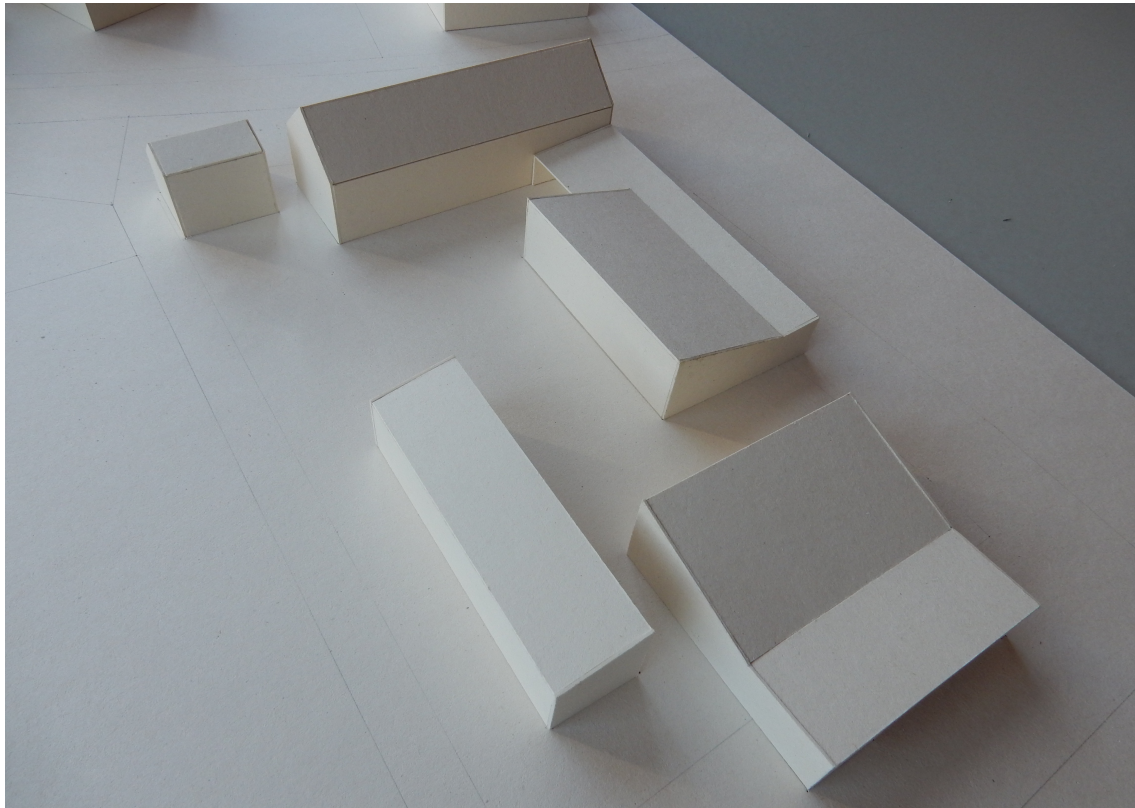
A1 Richtprojekt «Werkhof Burg»

Dokumentation Richtprojekt

- Modellfotos Richtprojekt
 - Grundriss Richtprojekt
 - Profil-Schnitte Richtprojekt
 - Situationsplan Richtprojekt
- Leo Frei Architekten, Stäfa, dat. 10.5.2017

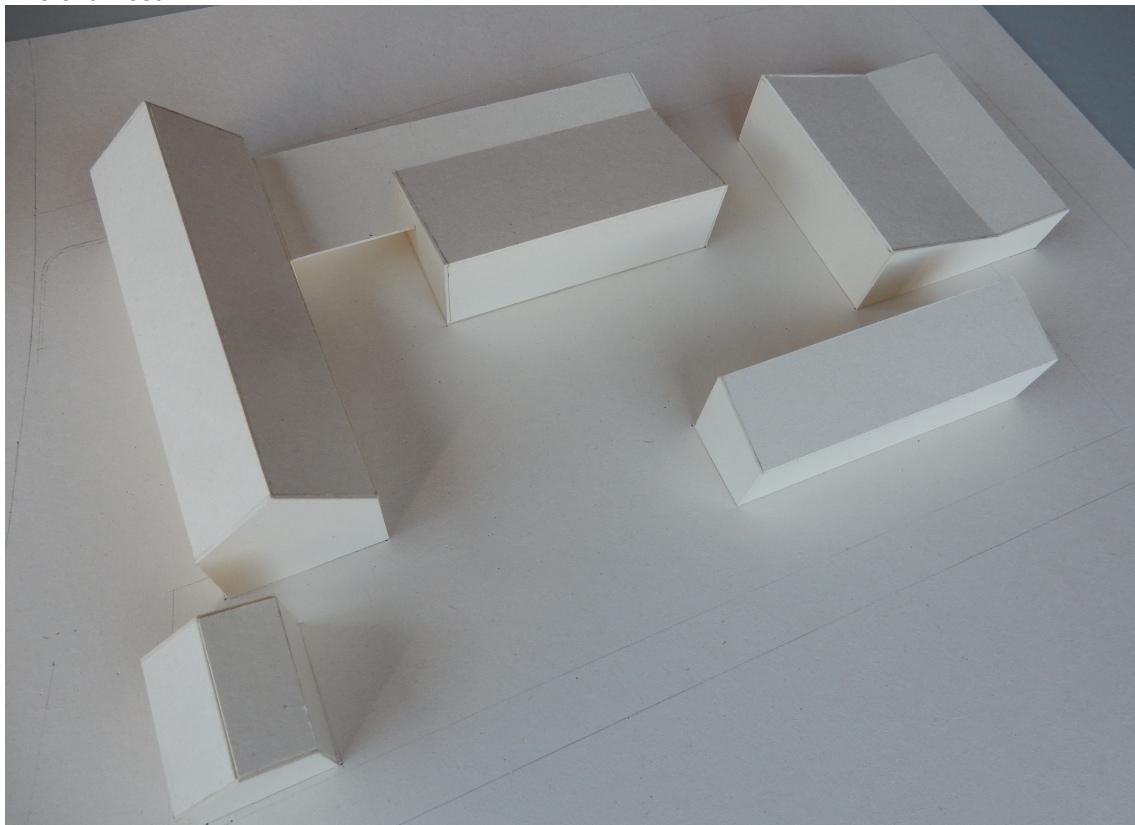


A1.2 Modellfotos Richtprojekt
Ansicht Süd:



20535_12A_170515_Richtprojekt_Frei

Ansicht West:



20535_12A_170515_Richtprojekt_Frei

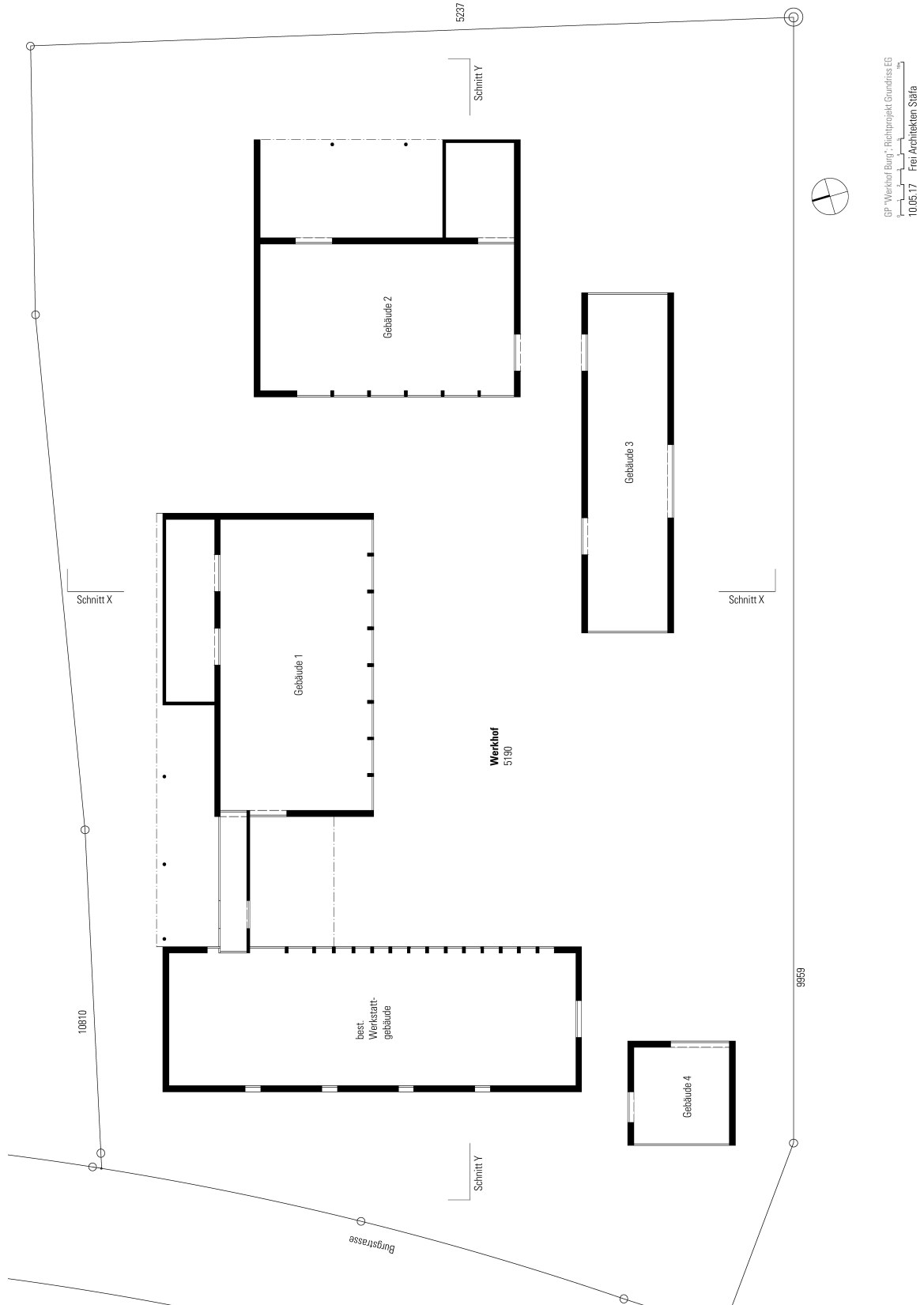


Situation mit Nachbargebäuden:

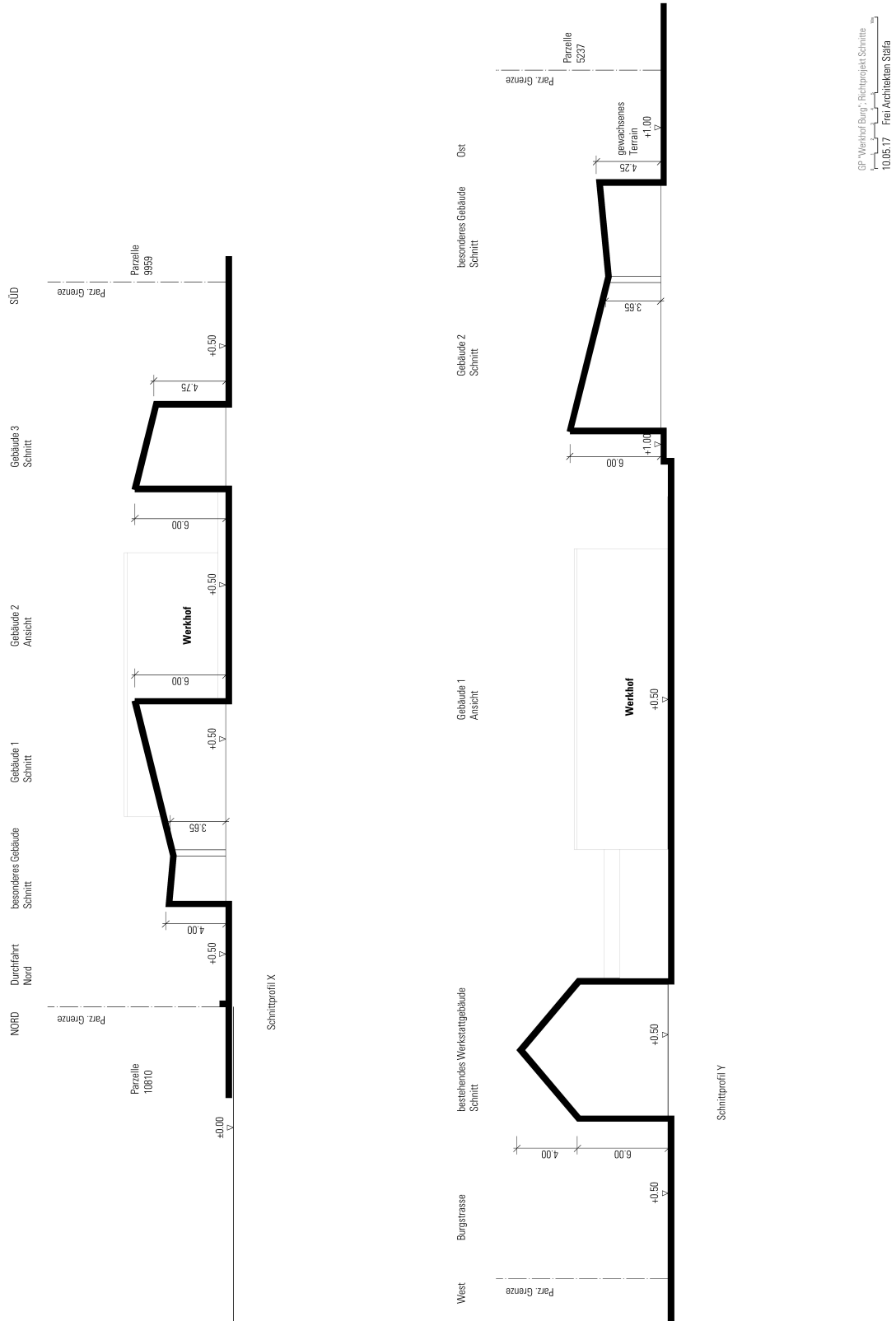


20535_12A_170515_Richtprojektl_Frei

A1.3 Grundriss Richtprojekt



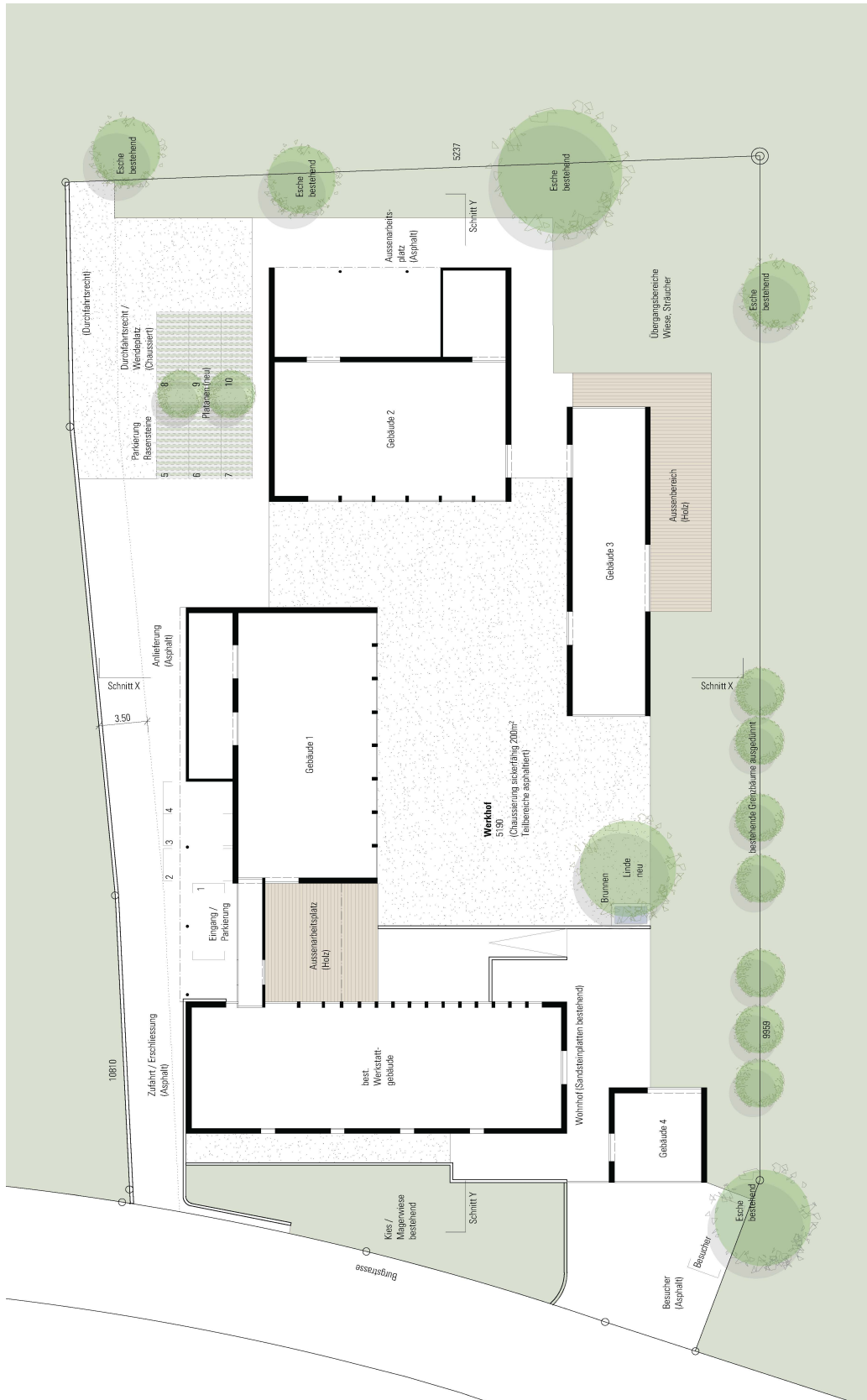
A1.4 Profil-Schnitte Richtprojekt



GP "Werkhof/Burg", Richtprojekt, Schnitte
10.05.17 Frei Architekten-Stefa

20535_12A_170515_Richtprojekt_Frei

A1.5 Situationsplan Richtprojekt



GP "Werkhof Burg" Richtprojekt Situation/Umgebung
10.05.17 Frei Architekten Stilla

20535_12A_170614_Frei Richtprojekt_Umgebung.pdf

A2 Baumasse Richtprojekt

- Baumasse Richtprojekt, dat. 15.05.2017
Leo Frei Architekten, Stäfa

GP Werkhof Storni, Burg Meilen
Baumassen

BAUFELD A:

Gebäude	Hauptvolumen	besondere Gebäude
Gebäude 1		
Hauptvolumen: $19.7 \times 10.3 \times 4.95^{**} =$	1005	$12.4 \times 3.7 \times 3.85 = 177$
geschl. Korridor: $1.7 \times 8.6 \times 3.5 =$	51	$+ (15.9 \times 3.7 \times 3.85) \times 0.5 = 113$
AussenAP: $(5.2 \times 8.6 \times 3.5) \times 0.5 =$	78	
Total Richtprojekt	1'134 m ³	310 m ³
gerundet Baufeld A	1'300 m³	300 m³

BAUFELD B:

Gebäude	Hauptvolumen	besondere Gebäude
Gebäude 2		
$17.3 \times 10.3 \times 4.95^{**} =$	882	$6.4 \times 6.15 \times 3.95 = 156$
Gebäude 3:		$(6.4 \times 12.2 \times 3.95) \times 0.5 = 154$
$22.1 \times 6.0 \times 5.4^{**} =$	716	
Gesamt Richtprojekt	1'598 m ³	310 m ³
gerundet Baufeld B	1'500 m³	320 m³

BAUFELD C:

Gebäude 4:	Hauptvolumen	besondere Gebäude
Querschnitt= $42.0 \text{ m} \times 7.7^{**} =$		
Gesamt Richtprojekt	323 m ³	0
gerundet Baufeld C	300 m³	0 m³

	Hauptvolumen	besondere Gebäude
Gesamt Richtprojekt alle Baufelder	3'055 m ³	620 m ³
Gesamt Baufelder A, B, C	3'100 m³	620 m³

(* Aussenwände 35cm statt 43= 2x8cm Abzug möglich)

20535_12A_170515_Richtprojekt_Frei

A3 Parkplatzberechnung Richtprojekt

- Parkplatzberechnung, dat. 15.05.2017
Leo Frei Architekten, Stäfa

Berechnung Parkplätze:
(1PP/80m² Nutzfläche)

bestehendes Werkstattgebäude:				
8.4x 16.2=	136			
Dachraum über Werkstatt: 5x16.2 = (2m Stehhöhe)	81			
Baufeld A:				
Gebäude 1: 19x 9.6	182			
Baufeld B:				
Gebäude 2: 16.6x 9.6	182			
Gebäude 3: 21.4x 5.2	111			
Baufeld C:				
6.2x 6.9	43			
Total Werkstattgebäude + Baufelder	735	= (735:80)=	9 PP	
Wohnung: 8.4x 5= 42 + Galerie: 5x5= 25 + Dachraum= 42:2= 21; Total 88			1 PP	
total ganzes Areal			10 PP	

20535_12A_170515_Richtprojekt_Frei

Zusätzlich: 1 PP für Besucher und Kunden

A4 Bericht Baukollegium zum Richtprojekt

- Bericht Baukollegium Meilen, Arealentwicklung / privater Gestaltungsplan „Werkhof Burg“, Auf der Burg 12, Präsentation überarbeitetes Richtprojekt vor dem Baukollegium am 5. Mai 2017, dat. 9. Juni 2017
(20535_07A_170609_Baukollegium.pdf)

Baukollegium Meilen, 8706 Meilen

**Arealentwicklung / privater Gestaltungsplan "Werkhof Burg", Burgstrasse 12,
Präsentation überarbeitetes Richtprojekt
vor dem Baukollegium am 5. Mai 2017**

Grundstück

Kat. Nr. 5190, Kernzone KC mit Gestaltungsplanpflicht
3'753 m² Grundfläche

Grundeigentümer / Initiant und Bauherrschaft

Herr Candido Storni, Auf der Burg 12, 8706 Meilen

Projektentwickler / Architektur

Planpartner AG, Herr Daniel Wetzels, Obere Zäune 12, 8001 Zürich
Leo Frei Architekten GmbH, Herr Leo Frei, Bergstrasse 50, 8712 Stäfa

1. Grundlagen zur Beurteilung

Projektskizze der Situation im Mst. 1:200
Modell Mst. 1:200 Stand 18. Dezember 2015
Modell Mst. 1:200 Stand 1. Februar 2017
Modell Mst. 1:200 Stand 5. Mai 2017

2. Ausgangslage

Das vorliegende Richtprojekt wurde auf Grund der letzten Besprechung vom 01. Februar 2017
und des Berichts des Baukollegiums weiter überarbeitet und verfeinert.

Das Richtprojekt bildet für den privaten Gestaltungsplan ‚Werkhof Burg‘ die qualitative Beurteilungsgrundlage und definiert die Bauten bezüglich der Lage, Höhenstaffelung, Anordnung und Gesamtkonzeption. Bei gleichwertiger oder besserer Gestaltungsqualität sind Abweichungen zum Richtprojekt gemäss Privatem Gestaltungsplan "Werkhof Burg" zulässig.

3. Projekt

Das Projekt definiert sich in seiner Grunddisposition im Sinne einer Erweiterung um einen zentralen Hof und nimmt die volle Ausnutzung von 3'100 m³ der Hauptbauten in Anspruch. Das Pförtnerhaus an der Burgstrasse neben dem bestehenden Werkhofgebäude übernimmt dabei die Scharnierfunktion zwischen der umliegenden Bebauungsstruktur und dem neuen Hofensemble.

Die drei neuen Baukörper mit Pultdächern bilden zusammen mit der bestehenden Scheune einen gefassten Hofraum und vermögen durch die Ausrichtung der hohen Fassaden zum Hof hin diesen als eigentliches Zentrum des Werkhofensembles zu stärken.

Die niedrigen Fassaden der Bauten, welche ebenfalls über ein Pultdach verfügen sind nach aussen gerichtet und schaffen dadurch einen feinen Übergang zur Weite der angrenzenden Landschaft. Die Baukörper sind präzise gesetzt und generieren durch ihre Zwischenräume klar definierte Sicht- und Raumbezüge, sowohl nach aussen zur Umgebung wie auch nach innen zum zentralen Hofraum. Die wohl proportionierten Gebäudevolumen, welche die Haupt- und Nebenbauten gleichsam in ein Volumen einbinden, evozieren eine positive Gelassenheit in ihrem Ausdruck.

Diese Qualität der Volumengliederung kann im Rahmen des Bauprojektes auf Grund funktionaler Anforderungen durch präzise eingefügte Dachaufbauten in die Dachlandschaft, welche gemäss Baureglement zulässig sind, noch gestärkt werden.

4. Erwägungen / Empfehlungen

Das vorliegende Richtprojekt bezieht seine Qualitäten aus der Konzeption eines gefassten Hofraumensembles. Dabei reagieren die vorgeschlagenen Bauvolumen mit den sich nach innen in den Knick laufenden Pultdächern sowohl auf den Hofraum wie auch nach aussen zur Landschaft. Diese einfache Grunddisposition entwickelt sich aus dem Ort und seiner Geschichte und interpretiert das Wesen eines Werkhofes in prototypischer Weise.

Die gelungene räumliche Konzeption des Hofraumes findet ihre Entsprechung in der zurückhaltenden Ausformulierung der Umgebungsgestaltung. Diese orientiert sich an den angrenzenden Anschlusshöhen und generiert eine fein abgestufte, gebaute Topografie des Hofensembles.

Der einfache architektonische Ausdruck und seine Materialisierung sollen im Rahmen des Bauprojektes aufgrund der ortsbaulichen Wichtigkeit mit gleicher Sorgfalt weiter entwickelt und definiert werden.

Baukollegium Meilen, 9. Juni 2017

Bauten und baurechtliche Planungen

Verschiedenes

■ **Kommunale Nutzungsplanung. - Privater Gestaltungsplan "Werkhof Burg"- Grundstück Kat. Nr. 5190 / Auf der Burg 12.
Bekanntmachung des Inkrafttretens**

Meilen. Der Gemeinderat hat an der Sitzung vom 21. November 2017 dem privaten Gestaltungsplan "Werkhof Burg" betreffend die Schaffung der planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für die abschliessende Arealentwicklung von Kat. Nr. 5190 / Auf der Burg 12, gestützt auf § 86 des Planungs- und Baugesetzes (PBG), zugestimmt. Die Baudirektion des Kantons Zürich hat am 2. März 2018 verfügt: Der private Gestaltungsplan wird genehmigt (§ 89 PBG).

Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichtes des Kantons Zürich vom 19. April 2018 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Der Private Gestaltungsplan tritt mit Datum der Publikation in Kraft.

Gemeinderat Meilen

00235985