

Beleuchtender Bericht zuhanden der Gemeindeversammlung vom 3. Juni 2019

Markthalle Dorfkern. Privater Gestaltungsplan.

Der Gemeindeversammlung wird folgender Antrag unterbreitet:

1. Dem privaten Gestaltungsplan "Wohn- und Gewerbehaus am Dorfplatz Meilen", bestehend aus Situationsplan 1:500 und Bestimmungen, wird zugestimmt.
2. Der Erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV vom 29 März 2019 und der Bericht zur Mitwirkung und Anhörung gemäss § 7 PBG vom 29. März 2019 zum privaten Gestaltungsplan werden zur Kenntnis genommen.
3. Die Genehmigung erfolgt unter dem Vorbehalt, dass auch der Baurechtsvertrag "Markthalle" angenommen wird.
4. Die Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich bleibt vorbehalten.
5. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder von Auflagen im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.

Bericht des Gemeinderats

Übersicht

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

Während für Bauten mit öffentlichen Nutzungen die Gemeinde selber als Realisator auftreten will, werden die Liegenschaften mit kommerziellen Nutzungen privaten Investoren im Baurecht abgegeben. Bei einem dieser Projekte handelt es sich um einen Neubau am Ort des heutigen nördlichen Anbaus des alten Sekundarschulhauses. Dieser Anbau wird durch ein Wohn- und Geschäftshaus ersetzt. Die Gemeinde Meilen hat im ersten Halbjahr 2018 einen Investorenwettbewerb "Markthalle Dorfkern Meilen" durchgeführt. "Les Halles", das Siegerprojekt, hat die breit abgestützte Jury aus betrieblicher, funktionaler, ortsbaulicher und architektonischer Sicht überzeugt und bildet die Basis für die weitere Planung. Es wird als Richtprojekt in den Bestimmungen zum Gestaltungsplan verankert. Das Richtprojekt legt eine qualitative Verschärfung der geltenden Bauvorschriften

fest, d.h. das Gebäude muss eine besonders gute Gesamtwirkung haben.

Der private Gestaltungsplan bietet im Vergleich zu einer bauordnungskonformen Regelüberbauung wesentliche Vorzüge wie die zukunftsgerichtete Weiterentwicklung des Ortskerns, eine zeitgemässe architektonische Gestaltung, die Gewährleistung einer durchlässigen Überbauung, trotz höherer baulicher Dichte, und die Sicherstellung einer zweckmässigen Erschliessung. Er ermöglicht eine Abweichung von den geltenden Bestimmungen der Kernzone KA und den Sonderbauvorschriften für die Kernzone KA (Art. 52b BZO). Der Gebäudeteil A (siehe Abb. 2, Seite 5) darf eine maximale Gesamthöhe von rund 20 m erreichen.

Der Gemeinderat ist davon überzeugt, dass der privaten Gestaltungsplan eine wichtige Grundlage für eine qualitativ gute Dorfkernentwicklung ist. Er ermöglicht ein Gebäude, dessen Erscheinung und Nutzung den Dorfkern attraktiver und einladender macht und damit den Dorfkern und den Verkaufsstandort Meilen stärkt.

A. Ausgangslage

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



Abb. 1: Richtprojekt mit Bauten gemäss Konzept "Entwicklung Dorfkern Meilen"

Während für Bauten mit öffentlichen Nutzungen die Gemeinde selber als Realisator auftreten will, werden die Liegenschaften mit kommerziellen Nutzungen privaten Investoren im Baurecht abgegeben. Bei einem dieser Projekte handelt es sich um den Neubau am Ort des heutigen nördlichen Anbaus des alten Sekundarschulhauses. Dieser Anbau wird zurückgebaut und durch ein Wohn- und Geschäftshaus ersetzt. Die Gemeinde Meilen hat dazu im ersten Halbjahr 2018 einen Investorenwettbewerb "Markthalle Dorfkern Meilen" durchgeführt. Das Siegerprojekt "Les Halles" hat das Beurteilungsgremium aus betrieblicher, ortsbaulicher und architektonischer Sicht überzeugt.

Das Siegerprojekt bildet die Basis für die weitere Planung. Es wird als wegleitendes Richtprojekt in den Bestimmungen zum Gestaltungsplan verankert. Da das Vorhaben von den geltenden Bestimmungen der Kernzone KA und den Sonderbauvorschriften für die Kernzone KA (Art. 52b BZO) abweicht, ist der Erlass eines Gestaltungsplans erforderlich.

Bauträger der Wohnungen ist die Stiftung Gemeinnütziger Wohnungsbau Letzigraben und für die Gewerbenutzungen die Hochhaus Immobilien AG. Der private Gestaltungsplan wird zusammen mit dem Baurechtsvertrag der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt.

Mit dem privaten Gestaltungsplan "Wohn- und Gewerbehaus am Dorfplatz" werden die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen, damit das Richtprojekt umgesetzt werden kann. Der Gestaltungsplan bedarf der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung und der Genehmigung der Baudirektion des Kantons Zürich.

B. Die wichtigsten Festlegungen des Gestaltungsplans

Der private Gestaltungsplan "Wohn- und Gewerbehaus am Dorfplatz Meilen" wurde auf Grundlage des Richtprojekts erstellt. Damit werden die zentralen architektonischen und aussenräumlichen Qualitäten der Bebauung gesichert.

Die Stellung und maximale Höhenentwicklung des Gebäudes wird im privaten Gestaltungsplan mit Mantellinien geregelt. Diese Mantellinien dürfen auch durch Gebäudevorsprünge nicht überschritten werden. Die Mantellinien definieren somit die zulässigen Abstände gegenüber dem öffentlichen Raum (Hüniweg bzw. später "Neue Gasse") und den benachbarten Grundstücken, wobei keine Mehrhöhen- oder Mehrlängenzuschläge zu beachten sind. Zum benachbarten Grundstück Kat. Nr. 6790 wird der kantonale Mindestabstand von 3.5 m eingehalten, was dem zonenkonformen kleinen Grundabstand in der Kernzone KA entspricht.

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

Die im Gestaltungsplan bezeichneten Umgebungsflächen (Vorbereiche) sind so zu gestalten, dass sie zusammen mit den angrenzenden Freiräumen eine Einheit bilden.

Gemäss Richtprojekt ist die Anlieferung über den Hüniweg bzw. später die "Neue Gasse" vorgesehen. Da auf dem Grundstück kein Parkierungsgeschoss realisiert wird, wird die Nachbarschaft an der "Neuen Gasse" und am Hüniweg nicht durch zusätzlichen Verkehr belastet.

Insgesamt sind 13'500 m³ Baumasse zulässig. Die im Gestaltungsplan für den Baubereich A definierte Kote von 434.00 m ü. M. darf lediglich von technisch bedingten Dachaufbauten um maximal 1.5 m überschritten werden. Daraus resultiert eine maximale Gesamthöhe des Gebäudeteils A von rund 20 m. Gemäss den geltenden Sonderbauvorschriften für die Kernzone KA wäre eine Gesamthöhe von 18 m erlaubt.

Der private Gestaltungsplan besitzt im Vergleich zu einer bauordnungskonformen Regelüberbauung wesentliche Vorzüge. Dazu zählen:

- die zukunftsgerichtete Weiterentwicklung des Dorfkerns an der Nahtstelle zwischen historisch gewachsenen Strukturen und den Zentrumsüberbauungen;
- die Sicherstellung einer guten ortsbaulichen Integration und zeitgemässen architektonischen Gestaltung;
- die nutzungsmässige Bereicherung und Stärkung des Zentrumsgebiets;
- die Gewährleistung einer durchlässigen Überbauung, trotz höherer baulicher Dichte;
- die Sicherstellung einer zweckmässigen Erschliessung (Wege, Parkierung).

Auszug Situationsplan

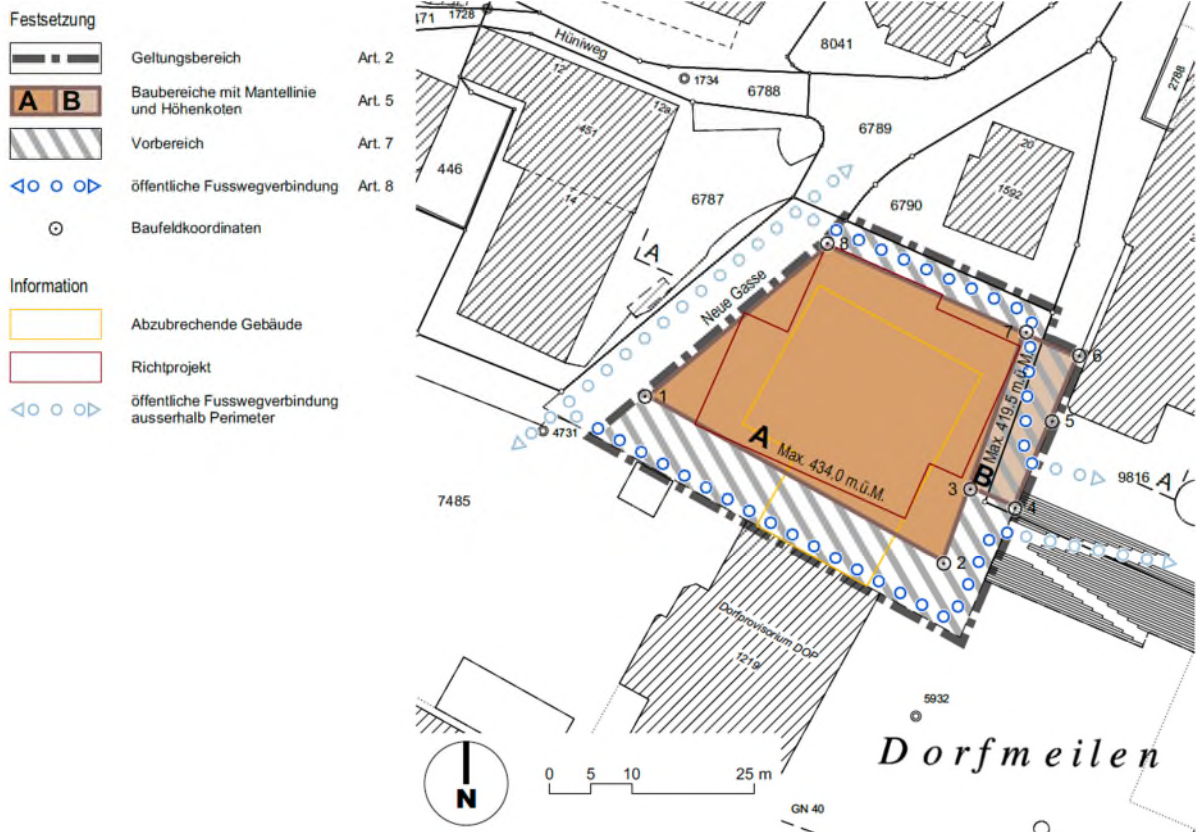


Abb. 2: Der Baubereich des privaten Gestaltungsplans grenzt an das Parkhaus und an die "Neue Gasse".

Ergebnis der öffentlichen Auflage und der kantonalen Vorprüfung

Der private Gestaltungsplan "Wohn- und Gewerbehäuser am Dorfplatz Meilen" wurde gestützt auf § 7 PBG zwischen dem 30. November 2018 und dem 29. Januar 2019 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Im Rahmen der öffentlichen Auflage gingen sieben Hinweise und Einwendungen ein, die teilweise berücksichtigt werden konnten. Im Mitwirkungsbericht gemäss Art. 47 RPV und § 7 PBG sind Entscheide und Begründungen detailliert aufgeführt. Mit Datum vom 2. April 2019 hat das Amt für Raumentwicklung (ARE) der kantonalen Baudirektion dem Gemeinderat das Resultat der Vorprüfung mitgeteilt. In der Gesamtbeurteilung wird wie folgt Stellung genommen: "Das umsichtige Vorgehen der Gemeinde Meilen betreffend die bauliche Entwicklung des Dorfkerns wird begrüsst. Die Weiterentwicklung entspricht den Zielsetzungen der kantonalen und regionalen Richtplanvorgaben. Der Gestaltungsplan ermöglicht ein Gebäude, welches bei der Gebäudehöhe, der Geschosshöhe und der Baumassenziffer von der Grundordnung abweicht. Aus ortsbaulicher Sicht ist diese Verdichtung gar notwendig, um den Zielsetzungen des Entwicklungskonzepts zu entsprechen. Die vorgesehene spätere Überführung von der Kernzone in die Zentrumszone ist ein nachvollziehbarer Schritt, um eine Übereinstimmung zwischen der Grundordnung und den ortsplannerischen Zielsetzungen zu erreichen."

C. Empfehlung

Der Gemeinderat ist davon überzeugt, dass der privaten Gestaltungsplan eine wichtige Grundlage für eine qualitativ gute Dorfkernentwicklung ist. Er ermöglicht ein Gebäude, dessen Erscheinung und Nutzung den Dorfkern attraktiver und einladender macht und damit das Zentrum von Meilen als Verkaufsstandort Meilen stärkt.

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, den privaten Gestaltungsplan anzunehmen.

Hinweis:

Der Antrag des Gemeinderats mit den massgebenden Akten liegt den Stimmberechtigten ab Montag, 6. Mai 2019, im Foyer des Gemeindehauses, zur Einsicht auf. An einzelnen Tagen werden Vertreter des Gemeinderates anwesend sein und für Fragen bereitstehen. Details werden im Meilemer Anzeiger noch bekannt gegeben. Der Beleuchtende Bericht wird im Internet auf www.meilen.ch (Politik – Gemeindeversammlung – 3. Juni 2019) publiziert.

Meilen, im April 2019

Gemeinderat Meilen

Dr. Christoph Hiller, Gemeindepräsident

Didier Mayenzet, Gemeindeschreiber

Abschied der RPK

Die RPK nimmt keine Stellung zu diesem Geschäft, weil es für die Gemeinde nicht finanzrelevant ist.

Anhänge

- Situationsplan 1:500
- Bestimmungen
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV
- Bericht zur Mitwirkung und Anhörung gemäss § 7 PBG
- Richtprojekt vom 9.11.2018