

Privater Gestaltungsplan
"Wohn- und Gewerbehaus am Dorfplatz
Meilen"

Fassung für die Zustimmung
durch die Gemeindever-
sammlung

Bestimmungen

Von den Grundeigentümerinnen aufgestellt am

Teile von Kat. Nr. 7485
Gemeinde Meilen

Teile von Kat. Nr. 9816
Swisscanto

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

1. Zweck

Der private Gestaltungsplan "Wohn- und Gewerbehäuser am Dorfplatz Meilen" bezweckt im Sinne von Art. 52b Bau- und Zonenordnung (BZO) und §§ 83ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG):

- die Realisierung eines qualitativ hochstehenden Wohn- und Gewerbehäuses,
- die Ermöglichung einer städtebaulich überzeugenden Lösung,
- die Sicherstellung einer Nutzweise, die zur Aufwertung des Dorfkerns beiträgt,
- die Gewährleistung einer energiesparenden Bauweise.

2. Bestandteile und Geltungsbereich

Bestandteile

¹ Der private Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500, diesen Bestimmungen sowie dem Richtprojekt Bebauung und Freiraumgestaltung.

Geltungsbereich

² Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.

3. Ergänzendes Recht

Baurechtliche Bestimmungen

¹ Wo der Gestaltungsplan nichts Anderes regelt, gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Meilen sowie des Planungs- und Baugesetzes mit den dazugehörigen Verordnungen in der zum Zeitpunkt der Festsetzung des Gestaltungsplans gültigen Fassung.

Baubegriffe

² Für den Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe und Definitionen sowie die Mess- und Berechnungsweisen gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG) bzw. der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) sowie der Besonderen Bauverordnung II (BBV II) in den jeweiligen Fassungen bis 28. Februar 2017.

4. Gestaltung

Anforderungen

¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.

Richtprojekt Bebauung und Freiraumgestaltung

² Das Richtprojekt der von Ballmoos Partner Architekten AG, Zürich vom 9.11.2018 ist für die Gestaltung der Bauten (kubische Gliederung, architektonischer Ausdruck, Freiräume) richtungweisend. Das Bauprojekt muss mindestens die Qualität des Richtprojekts erreichen. Wesentliche Abweichungen sind nur zulässig, wenn zumindest eine gleichwertige Gesamtqualität erreicht wird.

Dachbegrünung

³ Flachdächer im Baubereich A sind extensiv zu begrünen. Die Dachfläche darf nicht als Dachterrasse genutzt werden.

5. Bebauung

Baubereiche

¹ Lage und äussere Abmessungen des oberirdischen Hauptgebäudes ergeben sich aus den im Plan mit Mantellinien und Höhenkoten festgelegten Baubereichen A und B.

Geschosszahl

² Innerhalb der festgelegten Höhenkoten ist die Geschosszahl frei wählbar.

Gebäudevorsprünge

³ Oberirdische Vorsprünge wie Balkone und Erker u. dgl. dürfen die Mantellinien nicht überragen.

Baumasse

⁴ Die maximal zulässige Baumasse beträgt 13'500 m³. Für die Messweise der zulässigen Baumasse gilt die Kote 415.9 m ü. M. als gewachsener Boden.

Abstände

⁵ Der minimale Grenzabstand gegenüber Grundstücken ausserhalb des Gestaltungsplan-Perimeters sowie gegenüber Strassen und Wegen ergibt sich aufgrund der im Situationsplan definierten Baubereiche. Die kantonalen und kommunalen Abstandsvorschriften finden keine Anwendung.

Technische Aufbauten

⁶ Lediglich technische Aufbauten auf dem Dach wie Kamine, Abluftrohre, Oblichter, Liftüberfahrten und weitere technisch bedingte Aufbauten und Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie dürfen die festgelegte Höhenkote für den Baubereich A um maximal 1.5 m überschreiten. Sie sind als Einheit zu gestalten und um das Mass der Höhe von der Fassadenflucht zurückzusetzen.

Höhenkoten der Geschäftsgeschosse

⁷ Das untere Geschäftsgeschoss muss an das Niveau des Parkhauses Dorfplatz mit der Höhenkote 415.9 m ü. M. anschliessen.

⁸ Das obere Geschäftsgeschoss muss an das Niveau des oberen Dorfplatzes mit der Höhenkote 419.5 m ü. M. anschliessen.

6. Nutzweise

Geschäftsgeschosse

¹ Auf den beiden Geschäftsgeschossen auf dem Niveau des unteren Dorfplatzes (Niveau "Neue Gasse") und auf dem Niveau des oberen Dorfplatzes (Niveau Dorfstrasse) sind ausschliesslich publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen: namentlich Detailhandel und publikumsorientierte Dienstleistungen.

² In den darüberliegenden Geschossen sind Dienstleistungsbetriebe und Wohnungen zulässig.

7. Freiraum

Niveau oberer Dorfplatz

¹ Die Gestaltung des Vorbereichs auf dem Niveau des oberen Dorfplatzes muss das Gestaltungskonzept des oberen Dorfplatzes weiterführen.

Niveau unterer Dorfplatz

² Der Vorbereich auf dem Niveau der "Neuen Gasse" ist in Abstimmung auf den öffentlichen Strassenraum im Sinne einer Begegnungszone zu gestalten.

Verzicht auf Spiel- und Ruheflächen

³ Aufgrund der Lage neben dem Dorfplatz sind keine Spiel- und Ruhefläche im Sinne von Art. 42 BZO zu schaffen.

8. Erschliessung und Parkierung

Zu- und Wegfahrt

¹ Die Zu- und Wegfahrt hat ab dem Niveau der "Neuen Gasse" zu erfolgen.

² Eine Zu- und Wegfahrt über das Parkhaus Dorfplatz ist zulässig.

Öffentliche Fusswegverbindungen

³ An schematischer Lage sind öffentliche Fusswegverbindungen vorzusehen. Die seeseitige Verbindung ist hindernisfrei auszugestalten.

Veloabstellplätze

⁴ An geeigneten Stellen sind Veloabstellplätze einzurichten.

Autoabstellplätze

⁵ Das minimale Parkplatzangebot für die Bewohner und Beschäftigten ist gemäss der "Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen" von Oktober 1997 zu bestimmen. Die Pflichtabstellplätze sind im bestehenden Parkhaus Dorfplatz sicherzustellen.

Für Besucher und Kunden besteht keine Pflicht zur Realisierung von Parkplätzen.

9. Umwelt

Energie

¹ Das Gebäude muss mindestens den Anforderungen des Minergie-P-Standards entsprechen.

² Das Gebäude ist an den bestehenden Seewasser-Wärmeverbund anzuschliessen.

Lärmempfindlichkeitsstufe

³ Es gelten die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe ES III.

10. Schlussbestimmungen

Inkrafttreten

¹ Der private Gestaltungsplan "Wohn- und Gewerbehäuser am Dorfplatz Meilen" wird am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der rechtskräftigen Genehmigung durch die Bauverwaltung verbindlich. Der Gemeinderat Meilen publiziert das Datum der Inkraftsetzung.