

Privater Gestaltungsplan Seeterrasse

Fassung für die Beschlussfassung
durch die Gemeindeversammlung

BESTIMMUNGEN

Von den Grundeigentümerschaften aufgestellt am:

Für die SBB AG:

Für die Gemeinde Meilen:

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am:

Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.:

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

1 ZWECK

Der private Gestaltungsplan "Seeterrasse" bezweckt im Sinne von Art. 48 Abs. 5 Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Meilen und §§ 83ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) die Sicherstellung des aus dem Studienverfahren resultierenden Siegerprojekts. Mit dem privaten Gestaltungsplan werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- die Realisierung einer qualitativ hochstehenden Überbauung als Ankunftsort beim Bahnhof Herrliberg-Feldmeilen, die auf den Raumbedarf zur Realisierung eines Bushofes abgestimmt ist;
- die Sicherstellung von vielfältigen Nutzungen, die zur Attraktivität des Bahnhofgebiets beitragen;
- die Aufwertung des öffentlichen Raums und die Realisierung einer Seeterrasse als Aussichtsplattform.

2 BESTANDTEILE UND GELTUNGSBEREICH

Geltungsbereich

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

Verbindliche Bestandteile

² Verbindliche Bestandteile sind der Situationsplan 1:500 sowie diese Bestimmungen.

Richtprojekt

³ Das Richtprojekt Seeterrasse vom 7. Oktober 2024 legt die städtebaulichen und architektonischen Grundsätze für die Gestaltung der Bauten und Freiräume fest. Das Richtprojekt ist für die Beurteilung von Bauten und Anlagen im Bewilligungsverfahren wegleitend. Von diesem Richtprojekt darf vorbehältlich der Bestimmungen des Gestaltungsplans sowie des übergeordneten Rechts abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt wiederum eine zumindest gleichwertige und überzeugende Lösung erzielt wird. Die gestalterische Beurteilung solcher Abweichungen erfolgt durch das Baukollegium oder ein Beurteilungsgremium.

3 ERGÄNZENDES RECHT

Verhältnis zur BZO und zum PBG

¹ Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, gelten die jeweils gültigen Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Meilen sowie des kantonalen Planungs- und Baugesetzes mit den dazugehörenden Verordnungen.

4. GESTALTUNG

Generelle Anforderungen

¹ Bauten, Anlagen und Freiräume sind sowohl für sich als auch in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und freiräumlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG erreicht wird. Dies gilt auch für Materialien und Farben.

Gestaltung im Speziellen

² Gestützt auf das Richtprojekt Seeterrasse vom 7. Oktober 2024 sind folgende ortsbauliche Prinzipien zu beachten:

- Es sind 5 differenziert gestaltete Gebäude in variierender Höhe zu realisieren, die dank der Ausgestaltung und Nutzung der Erdgeschosse einen besonders guten Bezug zur neuen General-Wille-Strasse herstellen.
- Das Gebäude im Baubereich A1 (Bahnhofgebäude) ist als Auftakt und Ankunftsort beim Bahnhof Herrliberg-Feldmeilen in hoher Qualität auszugestalten.
- Das Gebäude im Baubereich A2 (Güterschuppen) ist als Identitätsträger zu erhalten.
- Das Gebäude im Baubereich A3 hat Vor- und Rücksprünge entlang der neuen General-Wille-Strasse und attraktive Erdgeschossnutzungen aufzuweisen.
- Das Gebäude im Baubereich A4 hat der städtebaulichen Situation zwischen den Neubauten im Gestaltungsplan und den angrenzenden kleinmassstäblichen Gebäuden Rechnung zu tragen.
- Das Gebäude im Baubereich B ist für die Bahntechnik und öffentlichen Infrastrukturen zu reservieren und in Abstimmung auf das Gesamtprojekt zu gestalten.
- Die privaten Vorzonen sind in Abstimmung auf die neue General-Wille-Strasse als Einheit zu gestalten und wo möglich zu begrünen.
- Die Seeterrasse ist als begrünter, öffentlicher Begegnungsraum mit Aufenthaltsqualität auszubilden.

5. BEBAUUNG

Baubereiche

¹ Lage und äussere Abmessungen der oberirdischen Hauptgebäude ergeben sich aus den im Situationsplan definierten Mantellinien für die Baubereiche A1, A2, A3, A4 und B.

Güterschuppen

² Der Güterschuppen im Baubereich A2 darf unterbaut und auf dem neuen Niveau der General-Wille-Strasse um ein zusätzliches Geschoss ergänzt werden. Der Gemeinderat entscheidet über allfällige Schutzanordnungen im Baubewilligungsverfahren.

Mantellinie Erdgeschoss	³ Das Erdgeschoss im Baubereich A1 darf die im Situationsplan bezeichnete Mantellinie nicht überschreiten.
Fassadenrücksprünge	⁴ An schematisch bezeichneten Lagen im Baubereich A3 ist die strassenseitige Fassade durch Rücksprünge zu gliedern.
Abstände	⁵ Die Baubereiche gehen den kommunalen und kantonalen Grenz- und Strassenabständen vor. Es ist kein Mehrhöhen- und Mehrlängenzuschlag zu beachten.
Vorspringende Gebäudeteile	⁶ Die Mantellinien der Baubereiche dürfen durch oberirdische Vorsprünge wie Erker und Balkone nicht überschritten werden. Davon ausgenommen sind die bezeichneten Vordächer im Baubereich A2.
Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten, Kleinbauten und Anbauten	⁷ Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sowie Anbauten und Kleinbauten z. B. für Veloabstellplätze, Wartehäuschen u. dgl. sind unter Einhaltung eines Abstands von 2 m zum Fahrbahnrand der Strasse auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten haben zur Stammmitte von Bäumen in der Regel ein Abstand von min. 5m einzuhalten.
Massgebendes Terrain gemäss Art. 5 Abs. 2 ABV	⁸ Die in der Tabelle im Situationsplan definierten Koten gelten als neues massgebendes Terrain.
Höhenkoten	⁹ Die im Situationsplan und in den Schnitten bezeichneten Höhenkoten definieren die maximalen Höhen der Dachrandabschlüsse (Brüstungen) der Gebäude. Die Höhenkoten gehen den Fassaden- und Gesamthöhen gemäss BZO vor.
Geschosszahl	¹⁰ Die Anzahl Vollgeschosse ist in allen Baubereichen innerhalb der festgelegten Höhenkoten frei.

Dachaufbauten

¹¹ Die folgenden Gebäudeteile dürfen die festgelegten Höhenkoten um folgende Masse überschreiten:

	A1	A2	A3	A4	B
Offene Geländer	1m	-	1m	1m	1m
Anlagen zur Nutzung der Sonnenergie / Oblichter	1m	-	1m	1m	1m
Einzelne Liftaufbauten, und Beschattungselemente für die Dachterrassennutzung	1m	-	3m	3m	-
Technisch erforderliche Dachaufbauten wie Kamine, Abluftrohre etc.	Im technisch erforderliche Mass				

Baumasse Baubereiche A

¹² Die maximal zulässige Baumasse beträgt 31'000 m³. Die zulässige Baumasse wird wie folgt auf die einzelnen Baubereiche aufgeteilt:

	Baumasse
Baubereich A1	8'100 m ³
Baubereich A2	2'900 m ³
Baubereich A3	11'200 m ³
Baubereich A4	8'800 m ³
Total	31'000 m ³

Baumassenverlagerungen

¹³ Baumassenverlagerungen zwischen den Baubereichen A1 bis A4 sind im Umfang von 10 % des begünstigten Baubereichs zulässig.

Baumasse Baubereich B

¹⁴ Die Baumasse im Baubereich B ist nicht beschränkt.

Abgrabungen

¹⁵ Das massgebende Terrain darf seeseitig und seitlich der Baubereiche bis auf das neue Niveau der neuen General-Wille-Strasse freigelegt werden. Art 55 BZO kommt nicht zur Anwendung.

Dachgestaltung

¹⁶ Max. 50 % der Dachflächen über dem obersten Geschoss der Baubereiche A3 und A4 dürfen als Dachterrasse genutzt werden. In den Baubereichen A1 und B ist eine Nutzung als Dachterrasse nicht erlaubt. Die tieferliegenden Verbindungsbauten in den Baubereichen A2 und A4 dürfen vollumfänglich als Dachterrasse genutzt werden.

¹⁷ Die nicht als begehbare Terrasse genutzten Bereiche von Flachdächern sind mit einer wasserspeichernden, genügend starken Vegetationsschicht ökologisch wertvoll zu begrünen.

6 NUTZWEISE

Nutzungen Baubereiche A1 bis A4

¹ In den Baubereichen A1 bis A4 muss die Wohnnutzung gesamthaft mindestens 60% und der Gewerbeanteil mindestens 20% der realisierten Gesamtnutzfläche gemäss Art. 57 BZO betragen. Gewerbetätigen mit einem untergeordneten Wohnanteil sowie funktional eigenständig nutzbare Gemeinschaftsflächen (z.B. Coworking) können dem Gewerbeanteil angerechnet werden.

² In den Baubereichen A1, A2 und A3 sind auf dem neuen Niveau der General-Wille-Strasse Nutzungen vorzusehen, die zur Belebung der angrenzenden Strassenräume beitragen (z. B. Kleingewerbe, Ateliers, Gemeinschaftsräume, Läden). Die entsprechenden Erdgeschossfassaden sind so zu gestalten, dass sie einen guten visuellen Bezug zum Strassenraum besitzen (Befensterung/Materialisierung).

³ Der Güterschuppen des Baubereichs A2 ist für Gastronomiebetriebe, kulturelle Angebote u. dgl. bestimmt.

Nutzungen Baubereich B

⁴ Im Baubereich B ist der Bau eines Bahntechnikgebäudes zulässig. Dieses ist mit öffentlichen Velo- und Autoabstellplätzen zu kombinieren.

7 FREIRAUM

Grundsatz

¹ Der Freiraum ist auf der Basis des Richtprojekts nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht wird.

² Die geeigneten Teile des Gebäudeumschwungs sind ökologisch wertvoll auszubilden und zu begrünen. Die gemeindliche Vollzugsrichtlinie zur «Förderung der Siedlungsökologie» ist zu berücksichtigen. Abweichungen sind zu begründen.

Freiraumelemente

³ Die im Plan bezeichneten Freiraumelemente haben folgende Charakteren aufzuweisen:

- Vorzone auf Strassenniveau:
Der Bereich ist in Abstimmung auf den Strassenraum so zu gestalten, dass eine attraktive Vorzone zu den Erdgeschossnutzungen und ein hoher Komfort für die Fussgänger entsteht. Die Vorzone ist punktuell zu begrünen. Die versiegelte Fläche ist auf das technisch erforderliche Mass zu beschränken.
- Seeterrasse:
Die Seeterrasse ist als unversiegelter, öffentlich zugänglicher Freiraum mit Baumgruppen und attraktiven Ausstattungselementen für unterschiedliche Nutzergruppen auszugestalten. Die Seeterrasse hat eine Mindestgrösse von 600 m² aufzuweisen. Temporäre Bauten (z.B. mobile Verkaufsstände) sind zulässig, wobei der

freie Rundblick über See und Berge sowie die multifunktionale Nutzung der Seeterrasse zu gewährleisten ist. Die Gestaltung hat eine hohe Aufenthaltsqualität mit ausreichend Sitzmöglichkeiten sowie ein angenehmes Mikroklima durch Baumpflanzungen und Wasserbrunnen sicherzustellen.

- **Spielplatz:**
Der Spielplatz ist als separater, topografisch abgesenkter Bereich auszugestalten, zu begrünen und zweckmässig zu möblieren.
- **Grünbereiche und -böschungen:**
Die im Situationsplan bezeichneten Bereiche sind extensiv zu begrünen.

Stützmauern

⁴ Die Stützmauer bei der Seeterrasse und beim Spielplatz darf max. 4 m hoch in Erscheinung treten. Die Höhe der bahnsseitigen Stützkonstruktionen ist nicht beschränkt.

⁵ Die Stützmauern sind visuell qualitativ gut auszuführen und zu begrünen, soweit dies bahntechnisch/betrieblich möglich ist.

Bepflanzung

⁶ An schematisch bezeichneten Lagen sind Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sind ausserhalb von Untergeschossen zu pflanzen. Im Baubewilligungsverfahren ist für das Wurzelwerk ein ausreichend grosser Raum nachzuweisen

⁷ Für die Bepflanzung sind standortgerechte, klimaresiliente und ökologisch wertvolle Baum- und Straucharten zu wählen.

⁸ Bepflanzungen in Gleisnähe sind mit der SBB Infrastruktur abzustimmen.

8 ERSCHLIESSUNG, PARKIERUNG UND ENTSORGUNG

Freihaltebereich öffentliche Verkehrsinfrastruktur

¹ Der im Situationsplan grau bezeichnete Bereich dient der Grob-erschliessung. Die Fläche ist für den Neubau der General-Wille-Strasse mit Gehbereich und den Bau eines Bushofs freizuhalten.

² An schematisch bezeichneten Lagen ist die erforderliche Fläche für öffentliche Velostationen freizuhalten.

³ An bezeichneten Lagen ist der Raum für 24 oberirdische Parkfelder freizuhalten. Davon sind mindestens 14 Parkfelder für die Öffentlichkeit zu reservieren und durch die Gemeinde zu bewirtschaften. Die übrigen Parkfelder sind für P+R, K+R, Carsharing und Taxi zu reservieren. Bei geänderten Bedürfnissen können Abweichungen von dieser Vorgabe bewilligt werden.

Parkplatz-Angebot

⁴ Es ist eine nachhaltige, flächeneffiziente Mobilität sicherzustellen.

⁵ Gestützt auf das Mobilitätskonzept vom 6.12.2023 ist für die Nutzungen in den Baubereichen A1 bis A4 ein Parkplatzangebot von mindestens 35 bis maximal 45 Parkplätzen zu schaffen. Im Baubewilligungsverfahren ist die Aufteilung der Parkplätze auf die Nutzergruppen und die flankierenden Massnahmen zur Verkehrslenkung aufzuzeigen. Zu prüfen sind insbesondere die folgenden Massnahmen:

- Carsharing-Angebote;
- Mietvelos, Cargobikes, Elektroladestationen und optimale räumliche Verteilung sowie attraktive Ausgestaltung der Veloparkierung;
- Mobilitätsvereinbarungen in Mietverträgen mit Unternehmungen;
- Autoverzichtserklärung in Mietverträgen für Bewohnerinnen und Bewohner;
- Controlling.

Tiefgarage

⁶ Die Parkplätze für die Beschäftigten und Bewohnenden sind in einer Tiefgarage anzuordnen. Die Tiefgaragenzufahrt ist an schematisch bezeichneter Stelle in das Gebäude zu integrieren.

Anlieferung

⁷ Die Anlieferungen und der Güterumschlag sind im Bereich der bezeichneten Vorzone betrieblich so zu organisieren, dass der Strassenverkehr und die Sicherheit für den Fuss- und Veloverkehr gewährleistet sind.

Veloparkierung	<p>⁸ Für die Nutzungen in den Baubereichen A1 bis A4 sind in der Nähe der Hauszugänge mindestens 190 Veloabstellplätze vorzusehen.</p> <p>⁹ Für die Besucher und Kunden sind an den im Plan bezeichneten Stellen oberirdische Velo- und Motorradabstellplätze einzurichten. Sie sind wenn möglich vor Witterungseinflüssen zu schützen sowie mit einer Diebstahlvorrichtung zu versehen.</p>
Zugang Unterführung	<p>¹⁰ Die im Plan bezeichneten Durchgänge dienen dem Zugang zu den Bahnunterführungen. Diese sind öffentlich zugänglich zu halten und hindernisfrei auszugestalten.</p>
Öffentliche Fusswegverbindungen	<p>¹¹ An den schematisch bezeichneten Lagen sind öffentliche Fusswegverbindungen zu realisieren und zu gewährleisten.</p>
Entsorgungsstelle	<p>¹² Der im Plan bezeichnete Bereich ist für den Betrieb einer Unterflursammelstelle für Hauskehricht bestimmt.</p>
<h2>9 UMWELT</h2>	
Nachhaltigkeit	<p>¹ Mit einem ersten Bauvorhaben ist ein Nachhaltigkeitskonzept zur Bewilligung einzureichen in dem insbesondere eine rationelle Energienutzung nachgewiesen wird.</p>
Fernwärme	<p>² Wenn zusammen mit dem Ausbau der General-Wille-Strasse ein Fernwärmenetz realisiert wird, sind die Gebäude an das Fernwärmenetz anzuschliessen, sofern die Voraussetzungen gemäss § 295 Abs. 2 PBG erfüllt sind.</p>
Lärmschutz	<p>³ Dem Gestaltungsplangebiet ist die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III zugewiesen.</p>
Nichtionisierende Strahlung	<p>⁴ Längs der SBB-Gleisanlage sind im Baubewilligungsverfahren Massnahmen zum Schutz vor nichtionisierende Strahlung zu prüfen und bei Bedarf umzusetzen.</p>
Entwässerung und Retention	<p>⁵ Die Baubereiche sind im Trennsystem zu entwässern. Im Baubewilligungsverfahren sind die erforderlichen Retentionsmassnahmen aufzuzeigen.</p>

10 ETAPPIERUNG

Zulässigkeit

¹ Die Bauten und Anlagen können in Etappen realisiert werden.

Entwicklungsphase

² Im Rahmen der Entwicklungsphase und für Zwischennutzungen kann der Gemeinderat zeitlich befristete Abweichungen von den Gestaltungsplanbestimmungen bewilligen

11 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan Seeterrasse wird am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der rechtskräftigen Genehmigung durch die Baudirektion verbindlich. Der Gemeinderat Meilen publiziert das Datum der Inkraftsetzung.