

Privater Gestaltungsplan Seeterrasse

# ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV



Visualisierung Siegerprojekt Studienauftrag Seeterrasse Meilen

**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

**Planer und Architekten AG**

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich  
+41 44 315 13 90, [www.skw.ch](http://www.skw.ch)

<b>Inhalt</b>	<b>1 EINLEITUNG</b>	<b>3</b>
	1.1 Ausgangslage	3
	1.2 Bisherige Planungsschritte	4
	1.3 Übersicht Gesamtprojekt	5
	<b>2 RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>8</b>
	2.1 Richtplanung	8
	2.2 Inventare	10
	2.3 Nutzungsplanung	12
	2.4 Umwelt	15
	<b>3 RICHTPROJEKT</b>	<b>19</b>
	3.1 Bebauung und Freiraum	19
	3.2 Strassenprojekt	20
	<b>4 ERLÄUTERUNGEN VON BESTIMMUNGEN UND PLAN</b>	<b>22</b>
	4.1 Zweck	22
	4.2 Bestandteile und Geltungsbereich	22
	4.3 Ergänzendes Recht	23
	4.4 Gestaltung	23
	4.5 Bebauung	24
	4.6 Nutzweise	30
	4.7 Freiraum	31
	4.8 Erschliessung, Parkierung und Entsorgung	32
	4.9 Umwelt	34
	4.10 Etappierung	36
	4.11 Schlussbestimmungen	36
	<b>5 BERICHTERSTATTUNG NACH ARTIKEL 47 RPV</b>	<b>37</b>
	5.1 Berücksichtigung der übergeordneten Vorgaben	37
	5.2 Einbettung in die Gemeindeentwicklung	39
	5.3 Mitwirkung der Bevölkerung	41
	5.4 Umwelt	41
	5.5 Verkehr	42
	5.6 Raumplanerisches Fazit	43
	<b>6 VERFAHREN</b>	<b>43</b>
<b>Beilagen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bericht zu den Einwendungen, Anhörung und kant. Vorprüfung</li><li>• Lärmgutachten Bebauung</li><li>• Lärmgutachten General-Wille-Strasse</li><li>• Richtprojekt</li><li>• Strassenprojekt</li><li>• Mobilitätskonzept</li></ul>	
<b>Auftraggeberin</b>	SBB AG Immobilien – Development	
<b>Bearbeitung</b>	SUTER • VON KÄNEL • WILD Michael Camenzind / Adrian Grütter	
<b>Titelbild und Abbildungen im Planungsbericht zum Richtprojekt</b>	Hosoya Schaefer Architects AG / gus wüstemann architects AG / S2L Landschaftsarchitekten / Transitec Ingenieure AG	

# 1 EINLEITUNG

## 1.1 Ausgangslage

### Entwicklung Areal Bahnhof Herrliberg-Feldmeilen

Das Areal beim Bahnhof Herrliberg-Feldmeilen ist gemäss den Festlegungen im räumlichen Entwicklungskonzept (REK) und den kommunalen Richtplänen von Meilen ein Schlüsselareal für die Siedlungs- und Verkehrsentwicklung.

Im rechtskräftigen Zonenplan ist das Gebiet der Zentrumszone Z3.2 und der WG 2.8 zugeteilt und mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. In Art. 48 BZO sind die Ziele für das Gestaltungsplangebiet wie folgt festgelegt:

- a) eine besonders gut gestaltete Zentrumsüberbauungen sicherzustellen;
- b) das Zentrum von Feldmeilen mit attraktiven Nutzungen zu stärken;
- c) ~~ein~~ einen Bushof beim Bahnhof Herrliberg-Feldmeilen sicherzustellen.

Die SBB und die Gemeinden Meilen und Herrliberg beabsichtigen, das Areal am Bahnhof Herrliberg-Feldmeilen gemeinsam zu entwickeln, das Bahnhofsareal räumlich aufzuwerten und einen Bushof zu realisieren.

### Perimeter und Lage des Bahnhofs Herrliberg-Feldmeilen



### Heutige Eigentumssituation

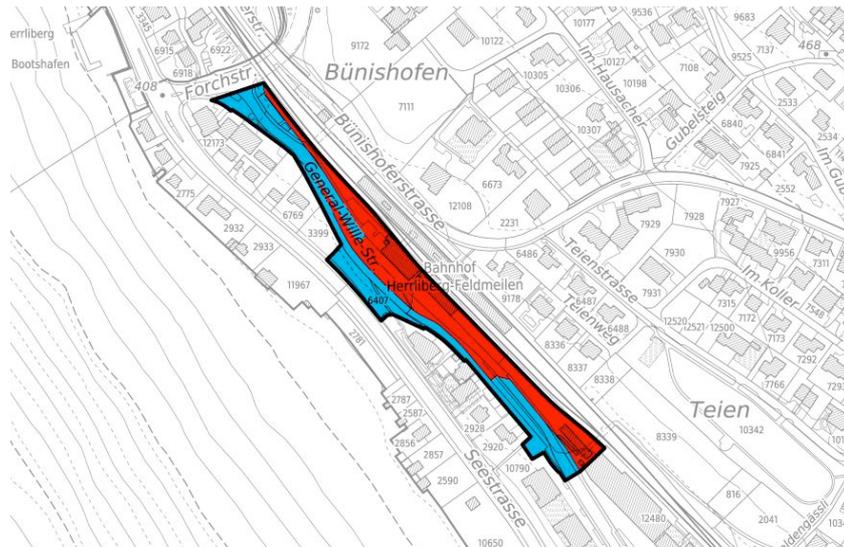
Die SBB Immobilien AG besitzt die Grundstücke, welche direkt an das Bahnareal grenzen und bebaut werden können. Die Gemeinde Meilen ist Eigentümerin der Strassengrundstücke und des Grundstücks unterhalb der General-Wille-Strasse, das der Wohn- und Gewerbezone WG 2.8 zugewiesen ist.

Die heutige Eigentumssituation wird entsprechend den Projektabsichten neu geformt, was im separaten Landabtretungsvertrag geregelt wird.

Grundeigentum innerhalb des Perimeters

SBB AG: rot

Gemeinde Meilen: blau



### Erlangung der planungsrechtlichen Baureife

Das Areal ist planungspflichtig. Mit dem privaten Gestaltungsplan Seeterrasse Meilen werden die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Entwicklung des Bahnhofs Herrliberg-Feldmeilen geschaffen.

### Mitwirkung und Anhörung

Der Gestaltungsplan Seeterrasse Meilen wurde gestützt auf § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) während 60 Tagen öffentlich aufgelegt und den kantonalen Amtsstellen zur Vorprüfung eingereicht. Die Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) und die Nachbargemeinden wurden eingeladen, zu den Plänen Stellung zu nehmen.

Über das Ergebnis der Mitwirkung gibt der separate Bericht zu den Einwendungen, Anhörung und kantonalen Vorprüfung Auskunft (siehe Beilage).

## 1.2 Bisherige Planungsschritte

### Machbarkeitsstudie

In einer Machbarkeitsstudie wurde 2016/2017 die grundsätzliche Bebaubarkeit des Areals Bahnhof Herrliberg-Feldmeilen geprüft und in Varianten nachgewiesen. Auf Basis der gewonnenen Erkenntnisse wurde beschlossen, die Projektentwicklung weiterzuführen.

### Studienauftrag

Auf der Grundlage der Machbarkeitsstudie wurde 2020 im Rahmen eines Studienverfahrens ein Konzept gesucht, das städtebaulich, freiräumlich, verkehrlich und betrieblich einen ortsbaulichen Gewinn bringt.

Der Projektentwurf der ARGE Hosoya Schaefer Architects / gus wüstemann architects / S2L Landschaftsarchitekten / Transitec AG ging aus dem Studienverfahren als Sieger hervor.

Modellfoto Siegerprojekt "Seeterrasse"  
(Quelle Hosoya Schaefer Architects/GUS  
Wüstemann Architects)



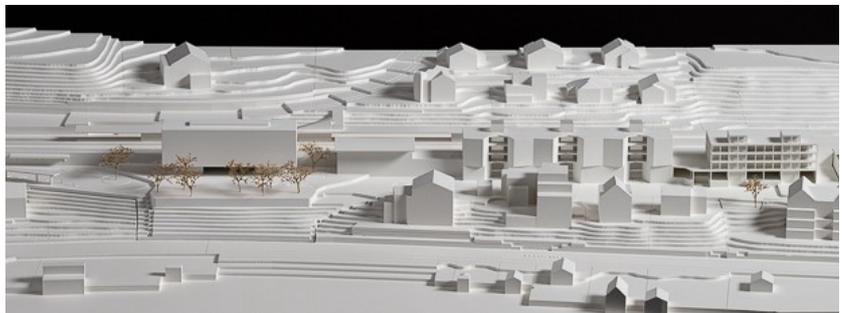
### Weiterbearbeitung Siegerprojekt

Das Ergebnis des Studienauftrags wurde zu einem Richtprojekt Bebauung und Freiraum weiterentwickelt. Im Baubereich A4 sieht das Richtprojekt anstelle von 2 Punktbauten nur noch einen Baukörper vor. Dieser besitzt im Vergleich zum Siegerprojekt ein Vollgeschoss weniger und sieht grössere Gebäudeabstände vor, womit die Bebauung durchlässiger wirkt.

Der angepasste Verlauf der General-Wille-Strasse wurde in einem Vorprojekt aufgezeigt, womit die Erschliessung und Bebauung funktional aufeinander abgestimmt sind.

Das Richtprojekt und das Strassenprojekt bilden die Basis für den vorliegenden privaten Gestaltungsplan.

Modellfoto Richtprojekt "Seeterrasse"  
(Quelle Hosoya Schaefer Architects/GUS  
Wüstemann Architects)



## 1.3 Übersicht Gesamtprojekt

### Koordinierte Arealplanung

Das Gesamtprojekt besteht aus den folgenden Bestandteilen:

- Teilprojekt 1  
Privater Gestaltungsplan Seeterrasse (Lead SBB Immobilien AG in Zusammenarbeit mit den Gemeinden Meilen und Herrliberg)
- Teilprojekt 2  
Strassenprojekt General-Wille-Strasse mit Bushof (Lead Gemeinde Meilen in Zusammenarbeit mit der SBB Immobilien AG und der Gemeinde Herrliberg)
- Teilprojekt 3  
Teilerschliessungsplan Bahnhof Herrliberg Feldmeilen (Lead Gemeinde Meilen in Zusammenarbeit mit der SBB Immobilien AG und der Gemeinde Herrliberg)

- Teilprojekt 4  
Teilprojekt Landabtretungs- und Erschliessungsvertrag zwischen der Gemeinde Meilen und der SBB AG (Gemeinde Meilen und SBB Immobilien AG gemeinsam)

Diese Teilprojekte wurden gleichzeitig öffentlich aufgelegt, womit die gesetzlich geforderte Planungskoordination sichergestellt wurde.

### Teilprojekt 1 Privater Gestaltungsplan

Auf der Grundlage des Richtprojekts Bebauung und Freiraum wird der private Gestaltungsplan Seeterrasse erlassen. Darin werden insbesondere die zulässige Bebauung, Nutzung und Erschliessung geregelt und die Qualitäten des Richtprojekts grundeigentümerverbindlich gesichert.

Der aufgrund der öffentlichen Auflage, Anhörung und kantonalen Vorprüfung bereinigte private Gestaltungsplan wird der Gemeindeversammlung im Juni 2025 zur Zustimmung unterbreitet.

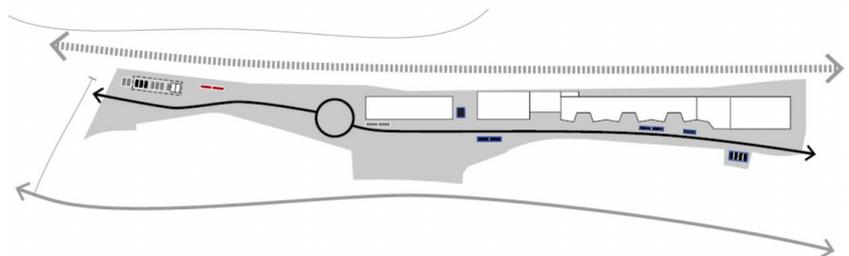
### Teilprojekt 2 Strassenprojekt

Das Verfahren für das Strassenprojekt richtet sich nach dem kantonalen Strassengesetz (StrG). Als wesentlich geänderte ortsfeste Anlage müssen gemäss der eidgenössischen Lärmschutzverordnung die Planungswerte eingehalten werden, weshalb zum Vorprojekt ein Lärmgutachten erstellt wurde.

Das Vorprojekt Strassenbau wurde gemäss § 13 Strassengesetz öffentlich aufgelegt und es konnten Einwendungen dagegen vorgebracht werden (Mitwirkung). Der separate Bericht zu den Einwendungen gibt Auskunft über die eingereichten Begehren und zeigt auf, welche Anliegen berücksichtigt oder nicht berücksichtigt werden konnten.

Das Auflageprojekt wird nach der Rechtskraft des privaten Gestaltungsplans und Erschliessungsplans ausgearbeitet. Das Strassenprojekt wird durch den Gemeinderat festgesetzt. Der Festsetzungsbeschluss ist rekurabel.

Schema der neuen Erschliessungssituation (Transitec Beratende Ingenieure AG)



**Teilprojekt 3  
 Teilerschliessungsplan**

Die Finanzierung des Strassenprojekts wird über den Teilerschliessungsplan Bahnhof Herrliberg Feldmeilen sichergestellt.

Die neue, in der Lage angepasste General-Wille-Strasse und der Bus-hof sind Groberschliessungsanlagen. Mit der Festsetzung des Teilerschliessungsplans (§ 90ff PBG) gelten die Ausgaben für den Bau dieser Anlagen als genehmigt. Der Teilerschliessungsplan wird zusammen mit dem Gestaltungsplan der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung unterbreitet.

Über die zu beschliessenden Groberschliessungskosten gibt der separate Planungsbericht Auskunft.

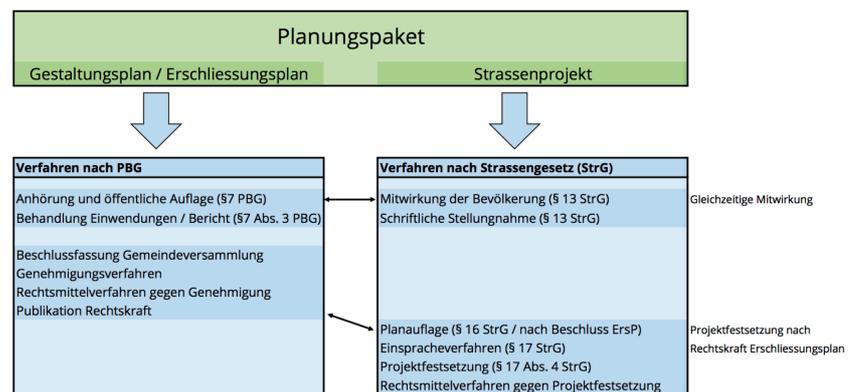
**Teilprojekt 4  
 Landabtretungs- und Erschliessungsvertrag**

Das Strassenprojekt bedingt eine Anpassung der heutigen Parzellengrenzen, die sich im Eigentum der Gemeinde Meilen beziehungsweise der SBB Immobilien AG befinden. Die Bereinigung der Eigentumsverhältnisse wird im separaten Landabtretungs- und Erschliessungsvertrag (Teilprojekt 4) geregelt.

Dieser Vertrag wurde zur Anhörung öffentlich aufgelegt, zumal gemäss Beilagen zum Organisationsreglement der Gemeinde Meilen für den Erwerb, den Tausch und die Belastung von Grundstücken mit dinglichen Rechten die Zustimmung der Stimmbevölkerung nötig ist. Die öffentliche Auflage erfolgte jedoch auf freiwilliger Basis und ist kein formelles Erfordernis.

**Koordination**

Die Verfahren nach Strassengesetz (Mitwirkung nach § 13 StrG) und nach PBG (Auflage nach § 7 PBG zum privaten Gestaltungsplan und zum Erschliessungsplan) sind zeitlich und inhaltlich zu koordinieren.



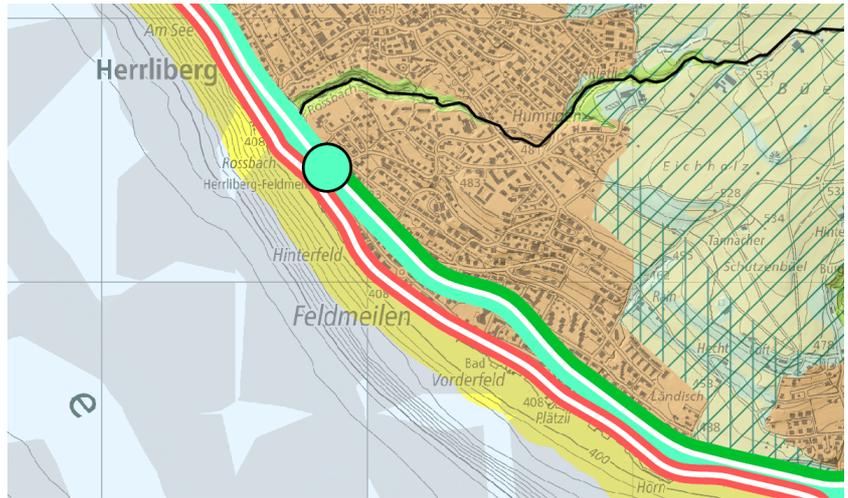
## 2 RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1 Richtplanung

#### Kantonaler Richtplan

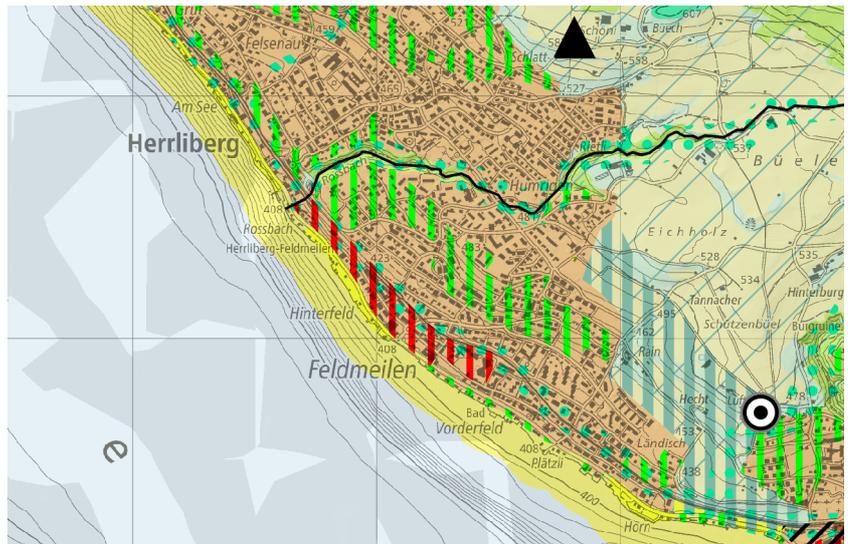
Im kantonalen Richtplan sind die übergeordneten Erschliessungsinfrastrukturen (Seestrasse, Bahn, Bahnhof) sowie das Siedlungsgebiet bezeichnet.

Kantonaler Richtplan



#### Regionaler Richtplan

Der Richtplan der Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) legt für das Planungsgebiet aufgrund seiner Zentralität eine hohe bauliche Dichte (min. BMZ 3.0) fest. Das Areal ist für Mischnutzungen geeignet. Die Optimierung der Umsteigebeziehung Bus-Bahn ist von regionalem Interesse.



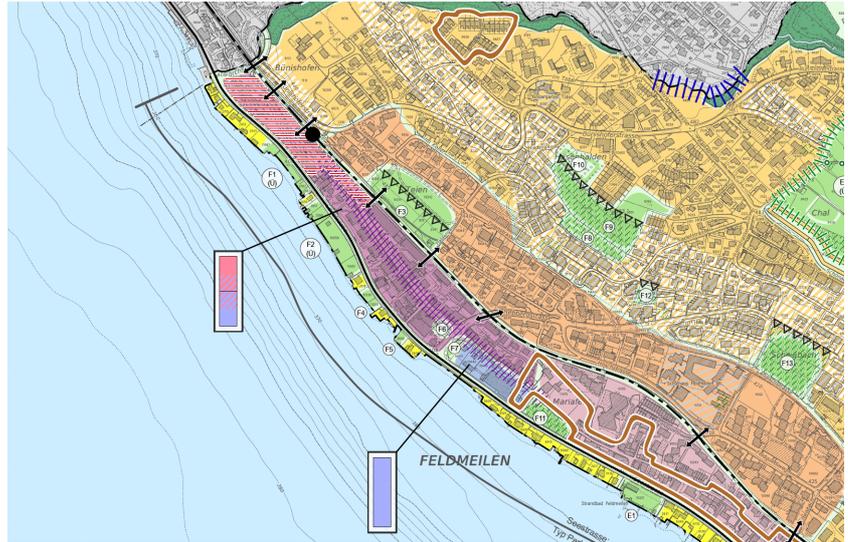
#### Kommunaler Richtplan Siedlung und Landschaft

Gemäss kommunalem Richtplan Teil Siedlung und Landschaft wird in Bahnhofsnähe eine höhere bauliche Dichte angestrebt (Dichtestufe 4). Die Dichtestufe 4 wurde ausschliesslich zentral gelegenen Siedlungsgebieten zugeteilt, die über eine gute ÖV-Erschliessung verfügen und bereits heute weitgehend dicht überbaut sind.

Für das Bahnhofsgelände Herrliberg-Feldmeilen bedeutet dies eine Dichte, die bedeutend höher als  $3.0 \text{ m}^3 / \text{m}^2$  sein soll (max.  $10 \text{ m}^3$ ). Aufgrund der guten Erschliessung wird eine Erhöhung der Personendichte und eine Mischnutzung angestrebt. Die Bebauung soll auf die topografischen Gegebenheiten Rücksicht nehmen. Das Gebiet soll durch die General-Wille-Strasse als Zentrumsachse erschlossen werden und über eine Busvorfahrt und einen Bahnhofsvorplatz verfügen.

### Richtplan Siedlung und Landschaft

- |   |  |
|---|--|
|    | Parkartige Bebauung (Dichtestufe 1)  |
|    | Mischgebiet (Dichtestufe 3)  |
|    | Zentrumsgebiet (Dichtestufe 3 bis 4)   |
|    | Arbeitsplatzgebiet   |
|    | Angestrebte Nutzungsverteilung (Arbeiten / Wohnen) (mit Anordnungsspielraum) |
|    | Pflichtgewerbeanteil prüfen  |
|    | Zentrumnahes Wohngebiet (Dichtestufe 3)                                      |
|    | Durchgrünte Wohninseln am Hang (Dichtestufe 1 bis 3)                         |
|    | Sensible Hanglagen   |
|    | Weiler   |
|    | Schutzwürdiges Ortsbild  |
|   | Erhaltenswerte Siedlungsstruktur   |
|  | Schlüssellareale   |

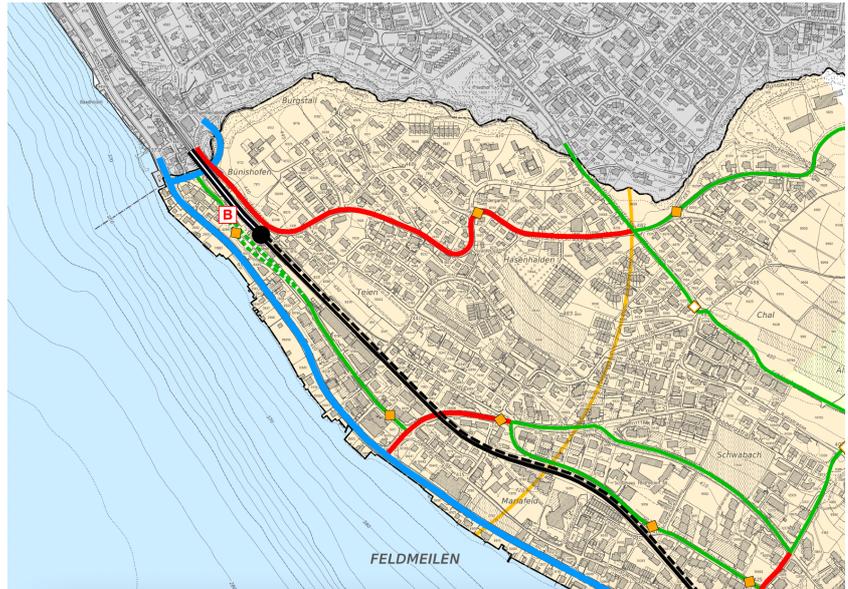


### Kommunaler Verkehrsrichtplan 1 Strassen und öffentlicher Verkehr

Gemäss kommunalem Verkehrsrichtplan Teil Strassen und öffentlicher Verkehr soll am Bahnhof Herrliberg-Feldmeilen die Situation für den Bus verbessert werden. Die General-Wille-Strasse ist als Groberschliessungsanlage bezeichnet, die in der Lage anzupassen ist.

### Richtplan Verkehr 1 (Strassen/öffentlicher Verkehr)

- Übergeordnete Festlegungen:
- |   |           |         |                                      |
|---|-----------|---------|--------------------------------------|
|  | bestehend | geplant | Staatsstrasse                        |
|  | bestehend | geplant | Parkierung im öffentlichen Interesse |
|  | bestehend | geplant | Schiffahrtslinie                     |
|  | bestehend | geplant | Güterumschlag                        |
|  | bestehend | geplant | Bahnlinie doppelung / Ausbau geplant |
|  | bestehend | geplant | Bahnlinie Station                    |
- Kommunale Festlegungen:
- |   |           |         |   |
|---|-----------|---------|---|
|  | bestehend | geplant | Haupterschliessungsstrasse (Groberschliessung)  |
|  | bestehend | geplant | Quartierverbindungsstrasse (Groberschliessung)  |
|  | bestehend | geplant | Strasse mit besonderen Massnahmen (Machverkehr) |
|  | bestehend | geplant | Parkierungsanlage im öffentlichen Interesse     |
|  | bestehend | geplant | Bushaltestelle                                  |
|  | bestehend | geplant | Buskopf   |
- Informationsinhalt:
- |   |  |
|---|--|
|  | Einzugsbereich best. Bahnhof (750m)        |
|  | Einzugsbereich best. Bushaltestelle (400m) |
|  | Einzugsbereich gepl. Bushaltestelle (400m) |

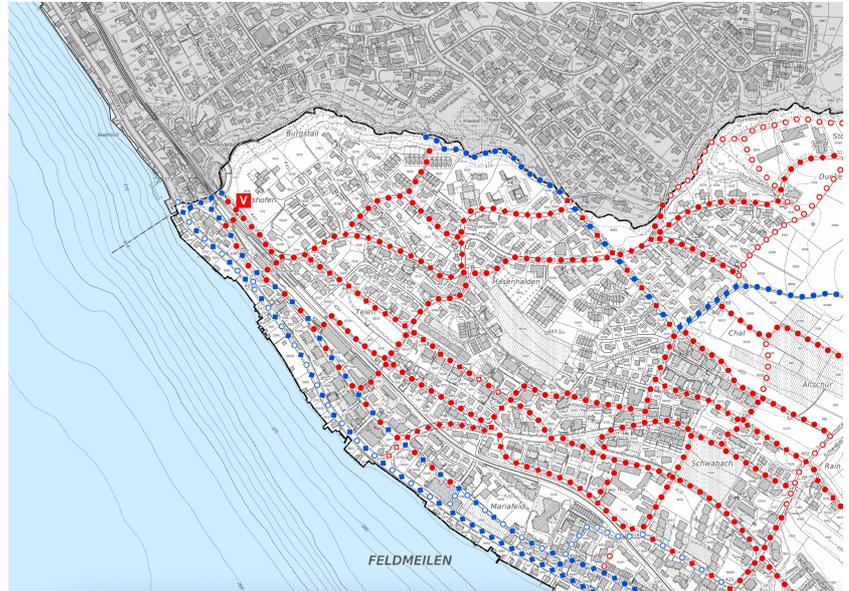


## Kommunaler Verkehrsrichtplan 2 Radwege, Fusswege und Reitwege

Der kommunale Verkehrsrichtplan Teil Radwege, Fusswege und Reitwege definiert keine neuen Fusswege, die bei der Planung zu berücksichtigen sind. Die bestehenden Fuss- und Veloverbindungen sind sicher auszugestalten.

### Richtplan Verkehr 2 (Radwege/Fusswege/ Reitwege)

- Übergeordnete Festlegungen:
- |           |         |                                    |
|-----------|---------|------------------------------------|
| bestehend | geplant |                                    |
| ◆◆◆◆      | ◇◇◇◇    | Regionaler Radweg                  |
| ▶▶▶▶      |         | Reitweg                            |
| ●●●●      | ○●●○    | Fuss- und Wanderweg ohne Hartbelag |
| ■■■■      |         | Fuss- und Wanderweg mit Hartbelag  |
- Kommunale Festlegungen:
- |           |         |  |
|-----------|---------|--|
| bestehend | geplant |  |
| ◆◆◆◆      | ◇◇◇◇    | Radweg   |
| ●●●●      | ○●●○    | Fussgängerverbindung (Haupt- und Nebenwege)                      |
|           | ↔       | Bestehende Bahnliesen-Unterführung<br>vertreibung und aufwertung |
|           | ↔       | Neue Bahnliesen-Unterführung                                     |
| V         | V       | Veloparkierungsanlagen   |



### Fazit

Der private Gestaltungsplan Seeterrasse entspricht den Zielsetzungen der übergeordneten und kommunalen Richtplanung.

## 2.2 Inventare

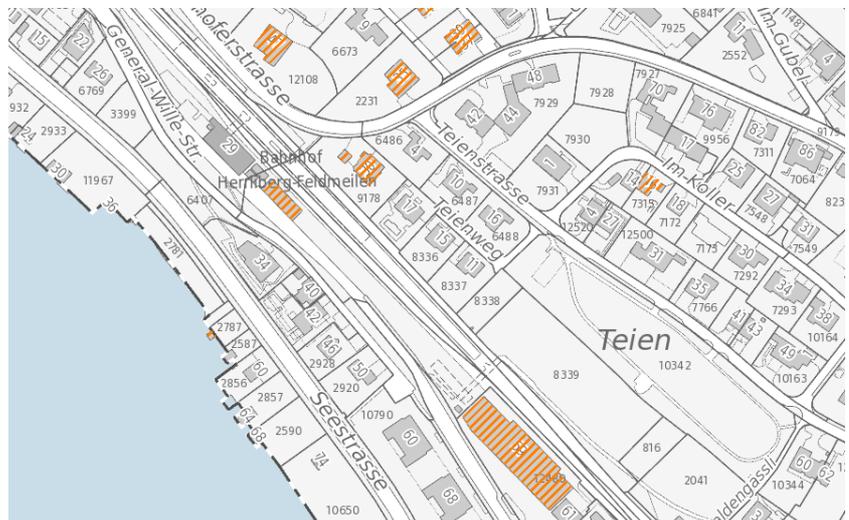
### Übergeordnete Inventare

In den übergeordneten Inventaren (IVS, ISOS, Kobi) bestehen keine Einträge von besonderer Bedeutung für die Arealplanung.

### Kommunales Inventar

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Gebäude, die im Umfeld der Planung im kommunalen Inventar aufgeführt sind.

### Auszug Gemeinde-GIS



## Güterschuppen

Der Güterschuppen Herrliberg-Feldmeilen ist sowohl von der Fachstelle Denkmalpflege SBB wie auch von der kantonalen Denkmalpflege Zürich als ein Gebäude von regionaler Bedeutung eingestuft. Das Gebäude ist von beiden Fachstellen sehr fundiert und umfangreich beschrieben und dokumentiert worden.

Durch die Gemeinde wurde in einem Gutachten abgeklärt, ob das potenzielle Schutzobjekt durch die Planung und die damit vorgegebene Überbauung beeinträchtigt wird. Der Gutachter kommt zum Schluss, dass der im Richtprojekt vorgeschlagene Umgang mit dem Güterschuppen ein aus denkmalpflegerischer Sicht sinnvoller Lösungsansatz darstellt. Das Gebäude bleibt in Bezug auf seine heutige Positionierung und vertikale Lage erhalten. Der ursprünglich unabdingbare Zusammenhang des Gütermagazins mit den Perrons und der Ebene der Geleise ist nach wie vor erlebbar und bleibt ebenso bestehen.

Gleiches gilt für das äussere Erscheinungsbild des klar strukturierten Holzbaus mit seiner lesbaren Modularität, dem weit auskragenden Vordach, der vorgelagerten Laderampe, der Materialität und der farblichen Gestaltung.

Der als regional von Bedeutung eingestufte Güterschuppen wird durch die im Richtprojekt vorgeschlagenen baulichen Interventionen kaum beeinträchtigt.

Aus Sicht der kommunalen Denkmalpflege gibt es zum aktuellen Richtprojekt und zum Gestaltungsplan keine grundlegenden Einwendungen. Die exakten Erhaltungs- und Schutzziele werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt und in einem Schutzvertrag vereinbart.

## Angrenzende Gebäude

Auf den Grundstücken Kat. Nrn. 12480 und 9178 befinden sich Inventarobjekte, die an den Planungssperimeter grenzen. Das Gebäude auf dem Grundstück Kat. Nr. 9178 befindet sich oberhalb der Bahnlinie. Es wird durch den Gestaltungsplan räumlich nicht beeinträchtigt.

Das Gebäude auf dem Grundstück Kat. Nr. 12480 grenzt im Süden an den Perimeter des Gestaltungsplans. Das geplante Gebäude im Baubereich A4 schafft hinsichtlich Volumetrie und Höhe einen räumlichen Bezug zum Inventarobjekt.

Anliegen Verkehrs- und Verschönerungsverein Herrliberg

Gemäss den Anliegen des Verkehrs- und Verschönerungsvereins Herrliberg (VH) sollen für das bestehende Denkmal und den Brunnen auf der Seeterrasse Ersatzstandorte gefunden werden. Das Anliegen wurde im Richtprojekt berücksichtigt.

Die bestehende Linde beim Bahnhofsgebäude ist nicht inventarisiert und kann aufgrund des Flächenbedarfs für den Bau des Bushofs nicht erhalten werden. Auf der Seeterrasse wird ein alterungsfähiger Baumersatz geschaffen.

Weitere Anliegen der Nachbarschaft

Das Haus General-Wille-Strasse 40 grenzt an den Gestaltungsplanperimeter. Es ist nicht im kommunalen Inventar aufgeführt, zählt jedoch typologisch zu den historischen Gebäuden, die mit der Fassade ohne trennenden Vorgarten direkt auf die Strassengrenze gesetzt sind. Das Gebäude besitzt im ortsbaulichen Kontext daher ein Alleinstellungsmerkmal, was grundsätzlich so bleiben wird. Neu steht das Gebäude jedoch nicht mehr unmittelbar am Fahrbahnrand, sondern grenzt an das Trottoir. Die Bauarbeiten im Umfeld des historischen Gebäudes sind so auszuführen, dass die Substanz des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird. Dieser Grundsatz gilt für alle Gebäude, die an den Gestaltungsplanperimeter grenzen.

#### **Fazit**

Im Rahmen des Wettbewerbs wurde eine Gesamtbeurteilung der ortsbaulichen Situation vorgenommen. Die geschützten und inventarisierten Gebäude in der näheren Umgebung sind in die Beurteilung eingeflossen. Die kommunalen Inventareinträge werden im privaten Gestaltungsplan Seeterrasse stufengerecht berücksichtigt.

## **2.3 Nutzungsplanung**

#### **Zonenplan**

In der rechtskräftigen kommunalen Nutzungsplanung ist der Arealteil entlang der Bahnlinie der Zentrumszone Z3.2 zugeteilt und mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. In der BZO sind die Ziele der Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Der südliche Teil des Perimeters ist der Wohnzone 2.8 mit Gewerbeanteil (WG 2.8) zugeteilt. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III (ES III).

#### **Zweck der Zentrumszone**

Art. 23 BZO

Der Zweck der Zentrumszone ist es, das Zentrum für die Versorgung der Bevölkerung zu stärken und den öffentlichen Raum als Aufenthalts- und Begegnungsraum aufzuwerten.

#### **Ziele der Gestaltungsplanpflicht**

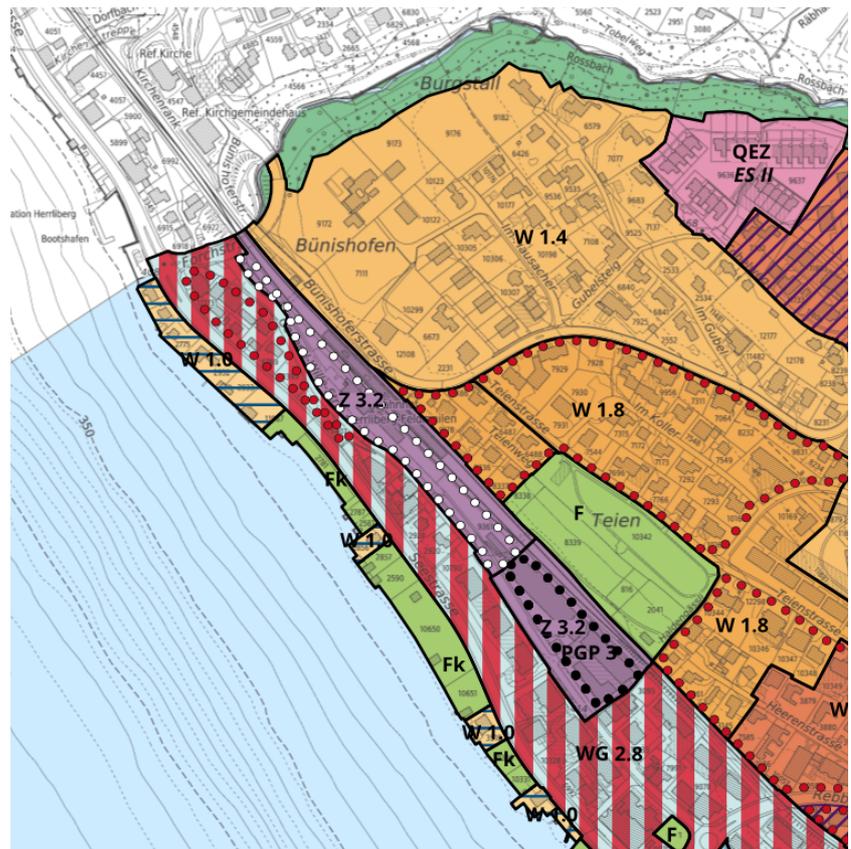
Art. 48 Abs. 5 BZO

Die Gestaltungsplanpflicht für die Zentrumszone "Feldmeilen" hat zum Ziel:

- a) besonders gut gestaltete Zentrumsüberbauungen sicherzustellen;
- b) das Zentrum von Feldmeilen mit attraktiven Nutzungen zu stärken;
- c) einen Bushof beim Bahnhof Herrliberg-Feldmeilen sicherzustellen.

### Festlegungen

- QEZ** Quartiererhaltungszone
- Z** Zentrumszonen  
- Z 3.2 Zentrumszone Feldmeilen  
- Z 4.5 Zentrumszone Dorfmeilen
- W 1.0** Wohnzone
- W 1.4** Wohnzone
- W 1.8** Wohnzone
- W 2.2** Wohnzone
- WG 2.8** Wohnzone mit Gewerbeanteil
- F** kommunale Freihaltezone
- Sonderbauvorschriften
- Gestaltungsplanpflicht
- Informationsinhalte**
- PGP** Gestaltungspläne bestehend
- Fk** kantonale und regionale Freihaltezone
- Wald
- Gewässer



### Grundmasse

Art. 24 BZO

#### Zentrumszone 3.2:

Baumassenziffer	max. 3.2
Grosser Grundabstand für Obergeschosse	min. 7 m
Kleiner Grundabstand	min. 3.5 m
Fassadenhöhe traufseitig	max. 11.4 m
Fassadenhöhe bei fassadenbündigen Attikageschossen	max. 14.7 m
Fassadenhöhe giebelseitig bei Gebäuden mit Schrägdach	max. 18.4 m
Dachneigung Schrägdächer	min. 15° max. 45°

Art. 28 BZO

#### Wohnzone 2.8 mit Gewerbeanteil:

Baumassenziffer	max. 2.8
Gesamtlänge	max. 50 m
Grosser Grundabstand	min. 7 m
Kleiner Grundabstand	min. 3.5 m
Fassadenhöhe	max. 14.7 m
Dachneigung Schrägdächer	min. 15° max. 45°

### Nutzweise

Art. 25 BZO

In der Zentrumszone sind Wohnungen, Büros, Praxen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe sowie höchstens mässig störende Gewerbebetriebe zulässig. Der Gewerbeanteil muss mindestens 20 % der Gesamtnutzfläche betragen. Davon ist ein angemessener Anteil im Erdgeschoss anzuordnen und publikumsorientiert zu nutzen. Entlang von Strassen und Plätzen ist in einer ersten Raumtiefe im Erdgeschoss keine Wohnnutzung zulässig.

Art. 30 BZO

In den Wohnzonen mit Gewerbeanteil sind mässig störende Betriebe zulässig.

### **Heutiges und neues massgebendes Terrain**

Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen (§5 ABV).

Das heutige Bahnhofsgelände entspricht nicht mehr dem ursprünglich massgebenden Terrain. Zudem muss der Geländeverlauf im Zusammenhang mit dem Bau des Bushofs und der neuen General-Wille-Strasse verändert werden. Aus planerischen und erschliessungstechnischen Gründen wird daher das massgebende Terrain im privaten Gestaltungsplan gestützt auf § 5 Abs. 2 ABV neu definiert. Seeseitig wird das massgebende Terrain auf die Kote der neuen General-Wille-Strasse abgestimmt. Bahnseitig wurde die Situation durch das Vermessungsamt Meilen aufgenommen. Die längs der Geleise als neues massgebendes Terrain definierten Koten entsprechen dem heutigen Geländeverlauf. Die im Gestaltungsplan getroffenen Festlegungen zum neuen massgebenden Terrain sind planungsrechtlich sachgerecht.

### **Fazit**

Der private Gestaltungsplan weicht in folgenden Punkten von der gültigen BZO ab:

- Baumassenziffer
- Neudefinition massgebendes Terrain
- Fassadenhöhe
- Abgrabungsbestimmungen

Mit dem vorliegenden privaten Gestaltungsplan werden diese Abweichungen legitimiert. Das vorliegende Richtprojekt erfüllt die erhöhten Qualitätsanforderungen an einen Gestaltungsplan.

## 2.4 Umwelt

### Belastete Standorte

Im Kataster der belasteten Standorte befinden sich innerhalb des Plangebiets oder unmittelbar angrenzend keine Einträge. Sollte während der Bauarbeiten verschmutztes Material zum Vorschein kommen, ist eine umweltgerechte Entsorgung nach den Vorgaben der Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen sicherzustellen.

### Gewässerschutz, Grundwassermächtigkeit

Der gesamte Perimeter befindet sich im Gewässerschutzbereich Ao. Der Gewässerschutzbereich Ao wird zum Schutz der Wasserqualität oberirdischer Gewässer ausgeschieden. Gemäss Anhang 4 Ziffer 211 Abs. 2 der Gewässerschutzverordnung (GschV, SR 814.201) dürfen im Gewässerschutzbereich Ao keine Anlagen erstellt werden, die eine besondere Gefahr für ein Gewässer darstellen; nicht zulässig ist insbesondere das Erstellen von Lagerbehältern mit mehr als 250'000 l Nutzvolumen und mit Flüssigkeiten, die in kleinen Mengen Wasser verunreinigen können.

### Fliessgewässer

Es befinden sich keine Fliessgewässer innerhalb oder unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet.

### Naturgefahren

Im Gestaltungsplangebiet besteht eine Gefährdung durch gewässerunabhängigen Oberflächenabfluss (<http://maps.zh.ch>, Karte «Oberflächenabfluss»). Dieser Befund ist bei der weiteren Projektierung der Bauten und Anlagen zu berücksichtigen. Gemäss SIA-Norm 261:2020 sind die Einwirkungen des Oberflächenabflusses bei der Dimensionierung der Bauwerke zu berücksichtigen.

### Lärm

Im Geltungsbereich des Gestaltungsplans gilt die Empfindlichkeitsstufe III (ES III). Das Areal ist gemäss Art. 30 der Lärmschutzverordnung (LSV) erschlossen. Im Rahmen der Baubewilligung ist die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nachzuweisen.

Empfindlichkeitsstufe (ES)	Planungswert (PW) In dB(A)		Immissionsgrenzwert (IGW) In dB(A)	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
III Wohnen / Gewerbe	60	50	65	55

### Massgebende Lärmquellen

Massgebende Lärmquellen sind die Seestrasse und die Bahn. Für das Richtprojekt wurde ein Lärmgutachten erstellt (siehe Beilage).

### General-Wille-Strasse

Die in der Lage angepasste General-Wille-Strasse gilt als neue ortsfeste Anlage. Im erarbeiteten Lärmgutachten sind die Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte aufgezeigt.

## Störfall

Gemäss Risikokataster (CRK) für chemische und biologische Risiken des Kantons liegt der Perimeter ausserhalb eines möglichen Risikos.

## Nichtionisierende Strahlung (NIS)

Die NIS-Verordnung (NISV) vom 23.12.1999 bezweckt den Schutz der Menschen vor schädlicher oder lästiger nichtionisierender Strahlung. Bei Neu-/Ausbauten in der Nähe von Bahnanlagen sind zwei Fälle zu unterscheiden. Liegt das Vorhaben in einer nach dem 1.1.2000 ausgedehnten Bauzone, sind Orte empfindlicher Nutzung (OMEN) wie Arbeitsplätze, Wohnungen u. a. ausserhalb des Grenzabstands zur Einhaltung des Anlagegrenzwertes zu erstellen (Art. 16 NISV). Liegt das Bauvorhaben in einer vor dem 1.1.2000 ausgedehnten Bauzone, dürfen Neu-/Ausbauten innerhalb des Grenzabstands zur Einhaltung des Anlagegrenzwertes erstellt werden. Die SBB empfiehlt im Sinne der Vorsorge, den Anlagegrenzwert einzuhalten.

Für die geplante Bebauung sind die Anlagegrenzwerte relevant. Bei Bewilligungen von OMEN ist die Einhaltung der Grenzwerte zu prüfen.

## Mobilfunkanlagen

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich zwei Mobilfunkanlagen. Der Ersatz im Rahmen der Neubebauung ist bewilligungspflichtig. Im Bewilligungsverfahren wird die Einhaltung der massgebenden Grenzwerte nach NISV geprüft.

Standorte Mobilfunkanlagen  
(Admin Map)

- Mobilfunk 3G (UMTS)
- Mobilfunk (GSM)
- Mobilfunk 4G (LTE)



## Klima

Die kantonalen Klimaanalyse- und Planhinweiskarten enthalten Informationen zu Lufttemperaturen, den Kaltluftströmen und den bioklimatischen Bedingungen am Tag und in der Nacht während einer sommerlichen Schönwetterlage. Die Informationen dienen als wichtige Grundlage für die klimaangepasste Siedlungsentwicklung. Die Planhinweiskarte zeigt die Räume, die von einer Überwärmung in der Nacht betroffen sind sowie die Grünräume, die für den Wärmeausgleich sorgen.

In den rot schraffierten Bereichen wird mit einer hohen Zunahme der nächtlichen Wärmebelastung gerechnet. Die blau schraffierten Gebiete liegen im Wirkungsbereich der Kaltluftströme.

Klimakarte (GIS ZH)

Überwärmung im Siedlungsraum, 4 Uhr

- keine
- schwach
- mässig
- hoch
- sehr hoch

Bioklimatische Bedeutung von Grünflächen, 4 Uhr

- gering
- mittel
- hoch
- sehr hoch

Kaltluftleitbahnen

- Kaltluftleitbahnen

Kaltluftwirkungsbereich innerhalb Bebauung

- Kaltluftwirkungsbereich

Kaltlufterzugsgebiet

- Kaltlufterzugsgebiet

Hohe Zunahme der nächtlichen Wärmebelastung

- Hohe Zunahme



Die Baubereiche im Gestaltungsplan befinden sich grossmehrheitlich auf bereits versiegelten Flächen, weshalb der für die Hitzeentwicklung relevante Versiegelungsgrad auf dem Areal nicht weiter zunimmt. Der Gestaltungsplan sieht mehrere Massnahmen vor, die zur Hitzereduktion beitragen:

- Sicherung Seeterrasse als Grünraum
- Flachdachbegrünung (min. 50%)
- Reduktion Strassenflächen (eine anstelle von zwei Strassen)
- Sicherung Baumpflanzungen
- Begrünung der Stützmauern
- Entsiegelung und punktuelle Begrünung der privaten Vorzone entlang der General-Wille-Strasse.

Neue Vorgaben zur Umgebungsgestaltung gemäss § 238a PBG (Hitzeminderung und Siedlungsökologie)

§ 238a PBG, Begrünung im Besonderen



Das PBG wurde um neue Vorgaben zur Umgebungsgestaltung ergänzt. Diese allgemeinen Vorschriften zur Klimaanpassung und Siedlungsökologie sind am 1. Dezember 2024 in Kraft getreten.

- 1 Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs sind in angemessenem Umfang als ökologisch wertvolle Grünflächen zu erhalten oder herzurichten.
- 2 Die Versiegelung von nicht mit Gebäuden überstellten Grundstücksflächen ist möglichst gering zu halten.
- 3 Nach Möglichkeit sind bestehende Bäume zu erhalten oder angemessene Ersatz- und Neupflanzungen vorzusehen. Es ist genügend Wurzelraum und ausreichender Raum für die Versickerung zu gewährleisten. Die ordentliche Grundstücksnutzung darf dadurch nicht übermässig erschwert werden.
- 4 Die Bau- und Zonenordnung kann zonen- oder gebietsweise ergänzende Bestimmungen enthalten.
- 5 Die Begrünung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

## Neophyten

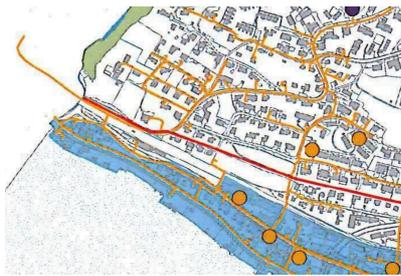
Gemäss der kantonalen Hinweiskarte Neophytenverbreitung sind im Geltungsbereich Hinweise auf Neophyten (Essigbäume) vorhanden. Bei Aushubarbeiten während der Vegetationsperiode sind Abklärungen vor Ort erforderlich und entsprechende Massnahmen vorzusehen.

Hinweiskarte Neophytenverbreitung  
(GIS ZH)

präsent unsicher eliminiert  
Essigbaum



## Energie



Kommunaler Energieplan

Seit dem 1.9.2022 ist das revidierte kantonale Energiegesetz in Kraft. Fossile Energieträger sind nur in Ausnahmefällen zulässig. Erlaubt sind alle Heizungen, die Energie aus erneuerbarer Quelle beziehen wie Umweltwärme (Erdreich, Wasser, Aussenluft), Abwärme (z. B. Abwasser), Holz und inländisches Biogas. Neubauten und Erweiterungen von bestehenden Gebäuden müssen so gebaut und ausgerüstet werden, dass für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung möglichst wenig Energie benötigt wird. Bei Neubauten muss ein Teil des benötigten Stroms selbst produziert werden.

Das Areal liegt gemäss dem kommunalem Energieplan angrenzend an den Perimeter Seewasser. Die Energieversorgung wird nachgelagert an den Gestaltungsplan geklärt.

## Fazit

Im Bereich Umwelt sind insbesondere die folgenden Aspekte von Relevanz für den privaten Gestaltungsplan:

- General-Wille-Strasse: Einhaltung Planungswerte
- Gebäude: Einhaltung IGW ES III
- NISV: Einhaltung der massgeblichen Belastungsgrenzwerte
- Klimaangepasster Siedlungsbau:
  - Minimierung Versiegelungsanteil
  - Maximierung Grünflächen und Beschattung
  - Schaffung von Wasserflächen
  - Wassermanagement

### 3 RICHTPROJEKT

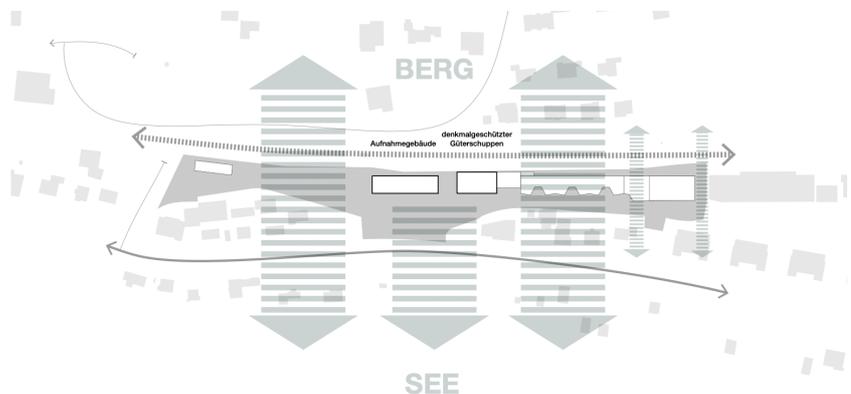
#### 3.1 Bebauung und Freiraum

Siehe separate Dokumentation

Das Richtprojekt ist in der separaten Dokumentation illustriert und beschrieben. Diese Dokumentation ist integraler Bestandteil des privaten Gestaltungsplans Seeterrasse. Zentrale Projektqualitäten sind:

- Es entstehen differenziert gestaltete Gebäude, die sich bezüglich ihrer Massstäblichkeit trotz baulicher Dichte rücksichtsvoll in das bauliche Umfeld integrieren und dank variierenden Höhen und Abständen eine spannungsvolle Silhouette bilden.
- Die beiden Stränge der General-Wille-Strasse werden auf der unteren Ebene vereint. Es entsteht ein durchgehender Gebäudesockel mit Bezug zum Strassenraum, der mit unterschiedlichen Nutzungen bespielt und so einen Beitrag zur Belebung des Strassenraums leistet.
- Der Güterschuppen wird als identitätsstiftendes Volumen erhalten. Der beabsichtigte Gastronomiebetrieb verleiht dem Ort eine öffentliche Präsenz.
- Die General-Wille-Strasse wird zum Rückgrat der Bebauung. Es entstehen unterschiedliche Freiraumangebote und Nischen. Die Seeterrasse und der Spielplatz sind öffentliche Treffpunkte mit Seesicht. Sie bilden das freiräumliche Herz innerhalb des Gestaltungsplanperimeters.

Durchlässigkeit



Freiraumangebot und Nischen



Silhouette



## 3.2 Strassenprojekt

### Organisation Verkehr

Der Bushof mit den Bussen nach Herrliberg wird nördlich der Station angeordnet mit optimiertem Flächenbedarf und direktem Bezug zur behindertengerechten Unterführung. Nur die Linie 921 hat in Zukunft eine südlich gelegene, bergseitige Haltekante und wendet auf dem Bushof. Seeseitig ist eine Halteposition nur in der ersten Phase notwendig, während der die Linie 921 durchgeführt und noch nicht beim Bahnhof gewendet wird.

Die Bushaltestellen liegen näher bei den beiden Personenunterführungen, ermöglichen einen niveaugleichen Einstieg sowie das unabhängige Zu- und Wegfahren der Busse und erlauben die Einführung einer zusätzlichen Buslinie. Mit einem zentralen Buswendeplatz kann der Flächenbedarf auf das absolut Notwendige reduziert werden. Die Bushaltekanten verfügen über Sitzmöglichkeiten und Dächer als Wetterschutz, während die Terrasse durch das schattenspendende Baumdach zum Aufenthalt einlädt.

Situation / Schema der ÖV-Abwicklung  
(bis 2035, inkl. Bahnersatzhaltekanten)  
Quelle Transitc



### Verkehrssicherheit

Mit der Neugestaltung kann die Verkehrssicherheit verbessert werden. Der Fussverkehr erhält durchgehende Trottoirs und dank der Gestaltung und angestrebtem Tempo 30 wird ein der Situation angepasstes Geschwindigkeitsverhalten erreicht. Die Signalisation und Markierung (z.B. Fussgängerstreifen) wird im Bauprojekt konkretisiert.

### Veloverkehr

Der Veloverkehr wird aufgrund der untergeordneten Verkehrsmenge (rund 2'000 Fahrzeuge pro Tag) und der vorgesehenen Signalisation Tempo 30 im Mischverkehr mit dem MIV geführt. Die Zufahrten zu den verschiedenen Veloabstellplätzen auf der Nordseite der General-Wille-Strasse erfolgen über das Trottoir. Punktuelle Absenkungen des Trottoirabschlusses sind dafür im Bauprojekt zu prüfen.

## Fussverkehr

Beidseitig der General-Wille-Strasse sind Trottoirs mit einer Mindestbreite von 2 m vorgesehen. Der bergseitige Gehbereich verbleibt auf Privatgrund und wird mit einer Dienstbarkeit sichergestellt. Grosszügigere Aufenthalts- und Wartebereiche sind im Bushof sowie bei den Haltestellen vorgesehen.

## Parkierung

In Abstimmung mit dem Parkplatzbedarf der geplanten Gebäude im Baufeld zwischen der General-Wille-Strasse und der Bahngleise sind entlang der General-Wille-Strasse mehrere kleine Parkplatzeinheiten im Aussenraum vorgesehen.

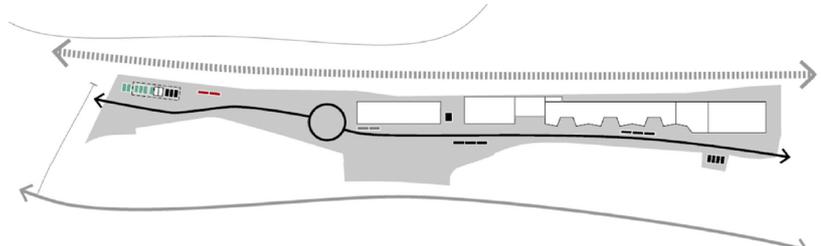
Der Gestaltungsplan sieht vor, dass im Perimeter insgesamt 24 oberirdische Parkfelder angeordnet werden dürfen. Diese verteilen sich wie folgt auf die Nutzergruppen:

- 14 öffentliche Parkplätze
- 6 Park & Ride- Parkplätze
- 1 Kiss & Ride- Parkplatz
- 1 Taxi-Parkplatz
- 2 Carsharing-Parkplätze

Überdies sieht das Projekt zwei Parkfelder für die Bahntechnik vor.

### Öffentliche Parkierung

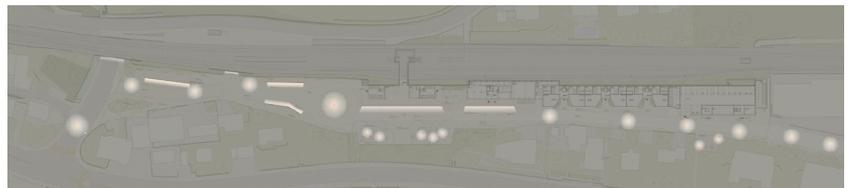
	Park+Ride
	Kiss+Rail-Plätze, Taxi-Standplätze
	Carsharing-Parkplätze
	Öffentliche Parkplätze
	Parkplätze Bahntechnik



## Beleuchtung

Die Strassen- und Platzbeleuchtung orientiert sich am Konzept für die öffentliche Beleuchtung der Gemeinde Meilen. Die bestehenden Kandelaber- und Leuchtentypen werden durch energieeffiziente LED-Leuchten ersetzt und neu platziert. Geplant ist die Anordnung von 8 Mastleuchten (Kandelaber) in einem Abstand von 32 m. Auf der Seeterrasse werden Platzleuchten verwendet, welche die nötige Ausleuchtung des Freiraums sicherstellen. Ein detailliertes Beleuchtungskonzept ist in der weiteren Projektierung durch einen Lichtplaner auszuarbeiten.

Schema Beleuchtungskonzept mit Mast- und Platzleuchten sowie potenzielle Ausleuchtung der Architekturen



## 4 ERLÄUTERUNGEN VON BESTIMMUNGEN UND PLAN

### 4.1 Zweck

#### **Zweck des Gestaltungsplans** Ziffer 1

Mit dem Zweckartikel werden die Absichten und Zielsetzungen des Gestaltungsplans Seeterrasse Meilen dargelegt. Hauptzweck des Gestaltungsplans ist die planungsrechtliche Sicherstellung des aus dem Studienverfahren resultierenden Richtprojekts.

### 4.2 Bestandteile und Geltungsbereich

#### **Geltungsbereich** Ziffer 2.1

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst die Grundstücke Kat. Nrn. 9163, 12174, 9164, 6407, 9092 und 12526 (vor Landumlegung), die sich im Eigentum der Gemeinde Meilen befinden. Die Baugrundstücke befinden sich auf den Grundstücken Kat. Nrn. 9165 und 12526 der SBB AG. Die Grundstücke werden entsprechend den Projektabsichten neu geformt, was im Landabtretungsvertrag geregelt wird.

#### **Verbindliche Bestandteile** Ziffer 2.2

Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den Bestimmungen, welche der kantonalen Genehmigung unterliegen. Das Richtprojekt bildet im Sinne der Qualitätssicherung einen integralen Bestandteil des Gestaltungsplans.

Der vorliegende Bericht erlangt keine Rechtsverbindlichkeit; er erläutert die Absichten und begründet die Festlegungen des Gestaltungsplans. Über das Ergebnis der Anhörung und öffentlichen Auflage gibt der separate Bericht zur Mitwirkung und Anhörung Auskunft. Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird gestützt auf § 7 Abs. 3 PBG bei der Planfestsetzung entschieden.

#### **Richtprojekt** Ziffer 2.3

Der Gestaltungsplan basiert auf dem Richtprojekt Seeterrasse von Hosoya Schaefer Architects AG / gus wüstemann Architects AG / S2L Landschaftsarchitekten / Transitec AG.

Das Richtprojekt dient als Nachweis der geforderten Qualitäten zur Ausgestaltung und Integration der Bauten und Anlagen in die landschaftliche und bauliche Umgebung. Das Richtprojekt ist für die Gestaltung der Bauten bezüglich Geschossigkeit, kubischer Gliederung, architektonischem Ausdruck, Nutzungsverteilung etc. richtungsweisend. Grundlegende Abweichungen vom Richtprojekt sind nur zulässig, wenn insgesamt wiederum eine gleichwertige Lösung erzielt wird. Die Festlegungen im Gestaltungsplan sind jedoch bindend, d. h. wo der Gestaltungsplan für die Bebauung oder den Freiraum zwingende Vorgaben macht, sind keine Abweichungen möglich.

### 4.3 Ergänzendes Recht

#### Verhältnis zur BZO und zum PBG Ziffer 3

Die Gemeinde Meilen hat im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision die BZO an die neuen Baubegriffe und Messweisen angepasst (IVHB). Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Meilen sowie des kantonalen Planungs- und Baugesetzes mit den dazugehörigen Verordnungen in der jeweils gültigen Fassung (dynamischer Verweis).

#### Zusätzlich zu beachtendes Recht

Zusätzlich zum kantonalen Planungs- und Baugesetz und der dazugehörigen Verordnung ist die eidgenössische Gesetzgebung zu beachten, die im Baubewilligungsverfahren direkt angewendet wird. Dazu zählen beispielsweise die Lärmschutzverordnung und das Behindertengleichstellungsgesetz. Die entsprechenden Vorgaben sind abschliessend, weshalb sich Regelungen im Gestaltungsplan erübrigen.

### 4.4 Gestaltung

#### Generelle Anforderungen Ziffer 4.1

Die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung müssen im Sinne von § 71 PBG besonders gut gestaltet sein. Damit werden, wie bei Sondernutzungsplanungen üblich, gegenüber den Grundanforderungen (§ 238 PBG) erhöhte Anforderungen an die Qualität der Überbauung und der Freiräume gestellt. Dies betrifft sowohl die bauliche Gestaltung (Materialisierung, Farben, Dachlandschaften) wie auch die Zwischenzustände der baulichen Entwicklung.

Mit dem aus einem Konkurrenzverfahren hervorgegangenen Richtprojekt werden die erhöhten Anforderungen gemäss § 71 PBG erfüllt.

#### Gestaltung im Speziellen Ziffer 4.2

Das Richtprojekt sieht in den Baubereichen fünf differenziert gestaltete Bauten vor:

- Das Gebäude im Baubereich A1 ist als höchstes Gebäude im Perimeter und damit als Auftakt zum Bahnhof besonders gut zu gestalten.
- Im Baubereich A2 befindet sich der identitätsprägende Güterschuppen, welcher erhalten bleibt.
- Das Gebäude im Baubereich A3 wird kubisch gegliedert und stellt über Vor- und Rücksprünge entlang der neuen General-Wille-Strasse und soll attraktive Erdgeschossnutzungen erlauben.
- Das Bauvolumen des Gebäudes im Baubereich A4 wird unterschiedliche Nutzungen aufweisen und mit filigraner Fassadenstruktur erstellt.

- Im Gebäude im Baubereich B wird Raum für die Bahntechnik geschaffen und ergänzend dazu eine Veloparkierung und öffentlich zugängliche Parkplätze untergebracht.

Der Gestaltung der Aussenräume kommt aufgrund des hohen Öffentlichkeitsgrads und der Publikumsfrequenz eine besonders hohe Bedeutung zu und es wird eine hohe Gestaltungsqualität sichergestellt. Die Vorzonen sind wo möglich zu begrünen.

## 4.5 Bebauung

Der Gestaltungsplan ist auf dem Datensatz der amtlichen Vermessung aufgebaut. Dieser Datensatz basiert auf dem Koordinatensystem der Landesvermessung 1995 (LV95).

Der Gestaltungsplan bezeichnet zwei Baubereiche (A1-A2-A3-A4 und B). Deren Mantellinien definieren die maximale horizontale Ausdehnung der Baukörper. Die Baubereiche sind im Sinne eines ausreichenden Projektierungsspielraums etwas grösser als die Gebäudeabmessungen des Richtprojekts bemessen. Die Baubereiche gewährleisten einen Projektierungsspielraum von rund einem Meter (§ 83 PBG).

### Baubereiche

Ziffer 5.1

### Güterschuppen

Ziffer 5.2

Das Richtprojekt sieht vor, dass der Güterschuppen unterbaut und auf dem neuen Niveau der General-Wille-Strasse um ein zusätzliches Geschoss ergänzt werden darf. Mit dieser Massnahme wird ermöglicht, dass dieses wichtige Gebäude dank attraktiven Nutzungen sowohl zum öffentlichen Strassenraum als auch zur Perron-Ebene einen Beitrag zur Zentrumsbildung leisten kann.

Das Gebäude ist im kommunalen Inventar aufgeführt. Die im Gestaltungsplan vorgesehenen Massnahmen wurden durch den kommunalen Denkmalpfleger positiv gewürdigt. Der Gemeinderat entscheidet über allfällige Schutzanordnungen im Baubewilligungsverfahren.

### Mantellinie Erdgeschoss

Ziffer 5.3

Das Erdgeschoss im Baubereich A1 springt gegenüber den Obergeschossen zurück. Die im Situationsplan dargestellte Mantellinie für das Erdgeschoss des Gebäudes im Baubereich A1 definiert die maximale Ausdehnung des Erdgeschosses auf Höhe der neu gestalteten General-Wille-Strasse.

### Fassadenrücksprünge

Ziffer 5.4

Die Festlegung im Situationsplan stellt eine gegliederte Fassade im Sinne des Richtprojekts sicher. Die Abmessung der Rücksprünge der Fassaden wird im Interesse des Gestaltungsspielraums für die weitere Projektierung nicht vorgegeben.

### **Abstände**

Ziffer 5.5

Die Mantellinien definieren die zulässigen Abstände gegenüber dem öffentlichen Raum und den benachbarten Grundstücken. Diese definierten Abstände gehen den kantonalen und kommunalen Abstandsregelungen vor. Es gelten keine Mehrhöhen- oder Mehrlängenzuschläge.

### **Vorspringende Gebäudeteile**

Ziffer 5.6

Die Mantellinien dürfen durch vorspringende Gebäudeteile (Erker, Balkone) nicht überschritten werden (Brutto-Baubereich). Diese Regelung gilt nicht für den Baubereich A2, wo sich das markante Vordach des bestehenden Güterschupps befindet.

### **Unterirdische Bauten, Unter-niveaubauten, Kleinbauten und Anbauten**

Ziffer 5.7

Unterirdische Gebäude sowie An- und Kleinbauten (Bauten mit max. 50 m<sup>2</sup> Grundfläche gemäss § 2a ABV) sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Dabei ist ein Abstand von 2 m zum Fahrbahnrand zu berücksichtigen. Damit bleibt ein angemessener Projektierungsspielraum zur Ausgestaltung des Untergeschosses gewährleistet.

Damit Bäume langfristig wachsen können, dürfen sie nicht unterbaut werden. Zur Gewährleistung des Wurzelraums müssen unterirdische Bauten zur Stammmitte in der Regel einen Abstand von 5m einhalten. Wo dies technisch nicht möglich ist, können geringere Abstände bewilligt werden.

### **Massgebendes Terrain**

Ziffer 5.8

Gestützt auf § 5 ABV wird das massgebende Terrain im Gestaltungsplan neu festgelegt. Seeseitig wird das massgebende Terrain auf die Kote der neuen General-Wille-Strasse abgestimmt. Bahnseitig wurde die Situation durch das Vermessungsamt Meilen aufgenommen. Die längs der Geleise als neues massgebendes Terrain definierten Koten entsprechen dem heutigen Geländeverlauf. Die Koten des massgebenden Terrains sind in der Tabelle auf dem Situationsplan ersichtlich. Sie sind insbesondere für die Projektierung der Gebäude und die Kontrolle der zulässigen Baumasse im Baubewilligungsverfahren relevant.

### **Höhenkoten**

Ziffer 5.9

Im Gestaltungsplan werden die maximalen Höhenkoten der Gebäude definiert. Sie beziehen sich auf die Oberkante der fertigen Dachrandbrüstung. Diese Koten dürfen nur von technisch bedingten Aufbauten überschritten werden.

Auf die Festlegung einer Fassadenhöhe beziehungsweise Gesamthöhe, die Bezug auf das massgebende Terrain nimmt, wird aufgrund der komplexen topografischen Situation verzichtet.

### **Geschosszahl**

Ziffer 5.10

Die Baubereiche treten mit unterschiedlichen Höhen in Erscheinung. Es wird jedoch nicht die Geschossigkeit, sondern gemäss Ziffer 5.9 die maximale vertikale Ausdehnung in m ü. M. festgelegt. Entsprechend ist die Anzahl Geschosse innerhalb der Baubereiche nicht vorgegeben.

## **Dachaufbauten**

Ziffer 5.11

Die sorgfältige Ausgestaltung der Dachflächen ist an dieser topografischen Lage wichtig. Das Richtprojekt ist in Bezug auf die Ausgestaltung der Dachlandschaft wegleitend.

Absturzsicherungen (Geländer), technisch bedingte Dachaufbauten, Dachbeschattungen und PV-Anlagen sind gemäss der Tabelle in Ziffer 5.10 zulässig. Die Vorgaben wurden gestützt auf mehrere im Rahmen der öffentlichen Auflage vorgebrachte Einwendungen mit Rücksicht auf die Grundstücke oberhalb der Bahn präzisiert. Im Baubereich A1 ist nur noch eine untergeordnete Dachaufbaute vorgesehen, welche die festgelegte Höhenkote um max. 1 m überschreiten darf.

## **Baumasse Baubereiche A**

Ziffer 5.12

Die maximal zulässige Baumasse in den Baubereichen A1–A4 wird, gestützt auf das Richtprojekt, für die einzelnen Baubereiche festgelegt. Bezogen auf die heute vorhandene anrechenbare Landfläche wäre nach Regelbauweise im Gestaltungsplanperimeter eine Baumasse von total 21'245 m<sup>3</sup> erlaubt (exkl. Baumasse für Kleinbauten und Anbauten sowie freigelegtes Bauvolumen gemäss Art. 55 BZO). Die zonenkonforme Baumasse wäre bei einer Bebauung nach Regelbauweise ab dem heutigen Niveau der General-Wille-Strasse zu messen, dass sich rund 1 Geschoss über dem künftigen Niveau der neuen General-Wille-Strasse befindet.

Im Gestaltungsplan wird gestützt auf § 5 Abs. 2 ABV das massgebende Terrain neu festgelegt. Es korrespondiert seeseitig mit der neuen Ebene der General-Wille-Strasse. Aufgrund dieser tieferen Messebene resultiert eine höhere Baumasse, die maximal 31'000 m<sup>3</sup> betragen darf.

Gestaltungspläne müssen gemäss den gesetzlichen Anforderungen von § 83 Abs. 2 PBG für die weitere Projektierung einen angemessenen Spielraum belassen. Die im Gestaltungsplan festgelegte Baumasse ist daher rund 8 % höher als diejenige im Richtprojekt.

Die Abweichung gegenüber der BZO sind zusätzlich im Kap. 5.2 erläutert.

Anrechenbare Landfläche



Flächenbilanz heutige Parzellierung

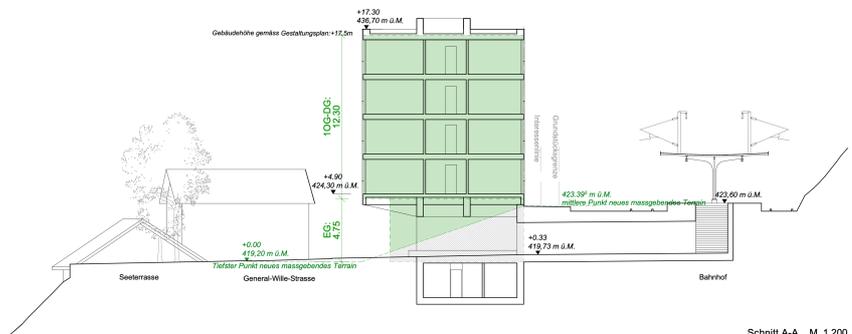
Zulässige Baumasse gemäss BZO:  
21'245 m<sup>3</sup> (exkl. Baumasse für Kleinbauten und Anbauten sowie freigelegtes Bauvolumen gemäss Art. 55 BZO)

Alter Bestand innerhalb Perimeter ohne Verkehrsfläche

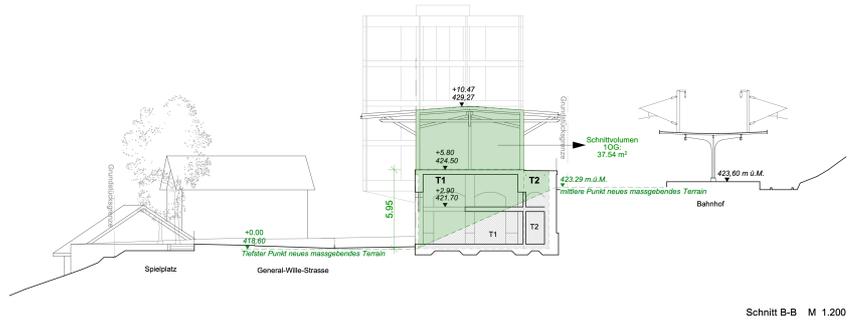
Eigentümer	Kat. Nr.	Fläche	Anrechenbare		
			Z3.2	WG2.8	
Gemeinde	9163	184	184		
	12174	1'558	73	4	
	6407	909		909	
	9092	1'230		336	Summe
<b>Zwischentotal</b>		<b>3'881</b>	<b>257</b>	<b>1'248</b>	<b>1'505</b>
<b>Max. zul. Baumasse</b>			<b>822</b>	<b>3'495</b>	<b>4'317</b>

SBB	9165	3'102	2'528		
	12476	3'542	2'762		Summe
<b>Zwischentotal</b>		<b>6'645</b>	<b>5'290</b>	<b>0</b>	<b>5'290</b>
<b>Max. zul. Baumasse</b>			<b>16'928</b>	<b>0</b>	<b>16'928</b>

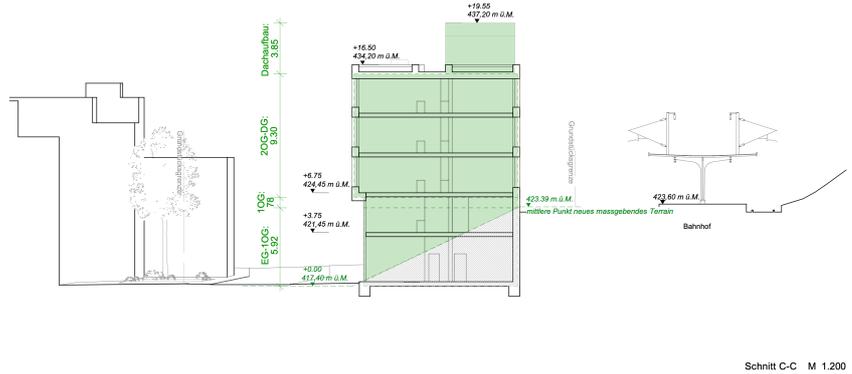
Gebäude A1, Volumen Richtprojekt:  
oberirdisch: 7'494.46 m<sup>3</sup>  
unterirdisch: 1'009.42 m<sup>3</sup>



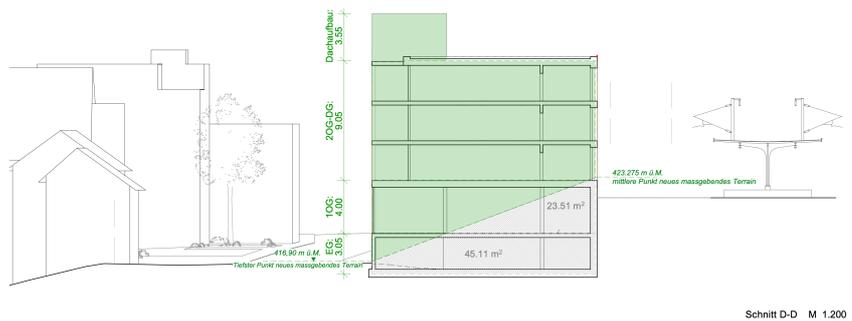
Gebäude A2, Volumen Richtprojekt:  
oberirdisch: 2'601.96 m<sup>3</sup>  
unterirdisch: 998.71 m<sup>3</sup>



Gebäude A3, Volumen Richtprojekt:  
oberirdisch: 10'285.33 m<sup>3</sup>  
unterirdisch: 2'164.97 m<sup>3</sup>



Gebäude A4, Volumen Richtprojekt:  
oberirdisch: 8'141.51 m<sup>3</sup>  
(davon gehören 2'443.95 m<sup>3</sup> zu den Autoabstellplätzen, und 5'697.56 m<sup>3</sup> zum Wohnvolumen)  
unterirdisch: 3'616.35 m<sup>3</sup> (gehören zu den Autoabstellplätzen)



### Baumassenverlagerungen Ziffer 5.13

Zwischen den Baubereichen A1 bis A4 können die Baumassen im Umfang von 10 % der Fläche des begünstigten Baubereichs verlagert werden. Dies bedeutet, dass die festgelegten Nutzflächen in den einzelnen Baubereichen um höchstens 10 % überschritten werden dürfen, sofern dies mit einer entsprechenden Mindernutzung in einem oder mehreren anderen Baubereichen kompensiert wird. Diese Baumassenübertragung lässt eine flexible Projektentwicklung zu, die in einem begrenzten Umfang vom Richtprojekt abweicht.

### Baumasse Baubereich B Ziffer 5.14

Im Baubereich B, welcher der Erstellung des Technikgebäudes sowie der Parkierung dient, werden keine Ertragsnutzungen erstellt. Das Bauvolumen für dieses technische Bauwerk, das keine Nutzflächen für den dauernden Aufenthalt von Personen enthält, ergibt sich aufgrund der technischen Anforderungen. Die Baumasse ist innerhalb des durch die Mantellinien und Höhen definierten Baubereichs nicht beschränkt.

## Abgrabungen

Ziffer 5.15

Seeseitig und seitlich der Baubereiche darf das Terrain bis auf das Niveau der neuen General-Wille-Strasse abgegraben werden. Dadurch weisen die neuen Gebäude einen Bezug zum Strassenraum auf. Das dadurch entstehende, zu Wohn- oder Arbeitszwecken genutzte Volumen unterhalb des neu definierten massgebenden Terrains ist nicht beschränkt und zählt nicht zur zulässigen Baumasse.

Art. 55 BZO Meilen schränkt die Freilegung von Untergeschossen zu Wohn- und Arbeitszwecken ein. Diese Einschränkung wird im Gestaltungsplan ausgeschlossen, da sich das Niveau der neuen General-Wille-Strasse rund 3m tiefer befindet als die heutige Strasse.

## Dachgestaltung

Ziffern 5.16 und 5.17

Die räumliche Ausgangslage zur Situierung von nutzbaren Freiflächen für die künftigen Bewohner/-innen und Beschäftigten auf dem Areal ist eingeschränkt. Daher dürfen in den Baubereichen A3 und A4 die Hälfte der Dachflächen als Dachterrasse genutzt werden.

Zusätzlich dürfen die Dachflächen der tieferliegenden Verbindungsbauten in den Baubereichen A2 und A4 vollumfänglich als Dachterrasse genutzt werden.

Die nicht als begehbare Terrasse genutzten Bereiche von Flachdächern sind demgegenüber mit einer wasserspeichernden, genügend starken Vegetationsschicht ökologisch wertvoll zu begrünen. Bei sommerlicher Hitze kann die Dachbegrünung helfen, die Temperatur im Haus auf niedrigem Niveau zu halten. Zudem hilft die Dachbegrünung dabei, die Abflussmengen bei Starkniederschlägen zu reduzieren. Die geforderte extensive Dachbegrünung steht einer energetischen Nutzung der Dachfläche nicht entgegen.

Bsp. Dachbegrünung in Kombination mit PV-Anlage



## 4.6 Nutzweise

### Nutzungen Baubereiche A1 bis A4 Ziffern 6.1 bis 6.4

Zentrumszonen sind Mischzonen. Die BZO schreibt einen minimalen Gewerbeanteil von 20 % vor. Dieser Wert gilt auch im Gestaltungsplangebiet. Gewerbebetriebe (Gewerbeflächen mit einem untergeordneten Wohnanteil) und z. B. für Coworking genutzte Gemeinschaftsflächen dürfen dem Gewerbeanteil angerechnet werden.

Die der Strasse zugewandten Räume der Baubereiche A1, A2 und A3 sind für Kleingewerbe, Ateliers, Gemeinschaftsräume, Läden etc. reserviert. Dies soll zu einer Belebung der Fussgängerzone führen. Dementsprechend sollen auch die Erdgeschossfassaden einladend und offen gestaltet sein.

Der bestehende Güterschuppen im Baubereich A2 ist für Gastronomie und Kultur vorgesehen. Dem historischen Gebäude kommt mit dieser Nutzung eine Sonderstellung zu.

Das westlich liegende Gebäude im Baubereich B dient als Bahntechnikgebäude. Im Erdgeschoss resp. ersten Obergeschoss des Bahntechnikgebäudes werden öffentliche Velo- und Autoabstellplätze angeordnet.

### Wohnnutzung

Das Richtprojekt sieht den maximal möglichen Wohnanteil von 80% vor. Der Gestaltungsplan schreibt einen minimalen Wohnanteil von 60% vor. Der minimal geforderte Gewerbeanteil von 20% GNF (Gesamtnutzfläche gem. BZO Art. 57) könnte daher erhöht werden.

Es ist sinnvoll, an Lagen mit direktem ÖV-Anschluss ein vielfältiges Wohnungsangebot zu schaffen, das Menschen in ganz unterschiedlichen Lebenssituationen und -konstellationen anspricht. Die SBB hat sich bereit erklärt, einen Anteil an preisgünstigem Wohnraum zu schaffen. Gleichzeitig möchte die Gemeinde sicherstellen, dass den unterschiedlichen sozialen und demographischen Bedürfnissen der Bevölkerung flexibel Rechnung getragen werden kann. Eine starre Festlegung kann die Möglichkeiten einschränken, auf sich ändernde Bedürfnisse zu reagieren und ein entsprechendes Wohnungsangebot bereitzustellen.

Im Gestaltungsplan wird kein minimaler Anteil an preisgünstigen Wohnungen vorgegeben. Auf eine fixe Vorgabe zu den Wohnungsgrössen (altersgerechte Kleinwohnungen / Familienwohnungen) wird im Gestaltungsplan verzichtet, damit auf eine sich ändernde Nachfrage reagiert werden kann.

## 4.7 Freiraum

### Grundsatz

Ziffer 7.1 und Ziffer 7.2

Mit dem Gestaltungsplan werden die Qualitäten des Richtprojekts grundeigentümergebunden gesichert. Das Richtprojekt hat für die Gestaltung wegleitenden Charakter. Der Gestaltungsplan legt keine Details bezüglich Bepflanzung und Materialisierung fest. Dies wird erst im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen und anschliessend umgesetzt.

Neben der gemeindlichen Vollzugsrichtlinie zur «Förderung der Siedlungsökologie» sind auch die per 1.12.2024 in Kraft getretenen neuen kantonalen Vorgaben zur klimaangepassten und ökologischen Umgebungsgestaltung zu berücksichtigen. § 238a PBG schreibt vor, dass geeignete Teile des Gebäudeumschwungs ökologisch wertvoll zu begrünen sind und die Versiegelung der Umgebungsflächen so gering wie möglich sein soll.

Das Richtprojekt wurde gestützt auf diese neuen Vorgaben überprüft und angepasst. Der private Gestaltungsplan trägt den neuen kantonalen Vorgaben Rechnung und sichert eine ökologische und klimaangepasste Umgebungsgestaltung, die auf die Zentrumslage am Bahnhof abgestimmt ist.

### Freiraumelemente

Ziffer 7.3

Die Freiraumelemente haben den in den Bestimmungen beschriebenen Charakteren zu entsprechen. Dabei sind die unterschiedlichen Bereiche (Vorzone der Baubereiche, Seeterrasse, Spielplatz, Grünbereiche) differenziert zu gestalten und zu begrünen.

### Stützmauern

Ziffern 7.4 und 7.5

Die Stützmauer bei der Seeterrasse und beim Spielplatz ist für den Aufbau der Seeterrasse als Plattform mit Seesicht nötig. Sie darf max. 4 m hoch in Erscheinung treten und ist visuell qualitativ auszuführen und zu begrünen.

Die Höhe der bahnseitigen Stützkonstruktionen ist nicht beschränkt, jedoch sind diese, wenn möglich, zu begrünen.

### Bepflanzung

Ziffern 7.6 bis 7.8

Um die sommerliche Hitzebelastung zu mindern, braucht es durchgrünte Siedlungen mit schattenspendenden Bäumen. Im Interesse der Aufenthaltsqualität und mit Blick auf eine hitzeangepasste Siedlungsentwicklung sind an den schematisch bezeichneten Bereichen Bäume zu pflanzen. Die genaue Lage der Bäume ist im Baubewilligungsverfahren zu bestimmen. Mit den Untergeschossen ist auf den erforderlichen Wurzelraum zu reagieren. In der Regel ist ein Abstand von 5m zu den Bäumen einzuhalten.

Gemäss den neu revidierten Abstandsvorschriften in der kantonalen Verkehrserschliessungsverordnung dürfen Bäume neu näher an die Strassengrenze gepflanzt werden. Dies ermöglicht es, dass auch entlang der privaten Vorzone entlang der General-Wille-Strasse einzelne Bäume gepflanzt werden können.

Eine durchgehende Baumreihe, wie dies im Rahmen der öffentlichen Auflage von mehreren Einwendern gewünscht wurde, lässt sich jedoch aufgrund der beengten Platzverhältnisse nicht umsetzen. Hingegen können einzelne Grünflächen geschaffen werden, womit der Anteil versiegelter Flächen reduziert wird.

Die Bepflanzung innerhalb der Interessenlinie der SBB erfolgt in Abstimmung mit der SBB Infrastruktur.

## 4.8 Erschliessung, Parkierung und Entsorgung

### Freihaltebereich öffentliche Verkehrsinfrastruktur

Ziffern 8.1 bis 8.3

Im Situationsplan ist die Fläche des Strassenprojekts für die Groberschliessung grau bezeichnet. Der Neubau der General-Wille-Strasse und des Bushofs werden im Strassenprojekt definiert und ausgearbeitet. Die Umsetzung der Strasse erfolgt nach Strassengesetz. Daher wird im Gestaltungsplan für den Bau der Strasse ein Freihaltebereich definiert.

Im Gestaltungsplanperimeter sind zwei öffentliche Velostationen geplant. Ebenfalls sind im Bereich des Bahntechnikgebäudes 24 Auto-parkplätze vorgesehen, wovon 14 Parkplätze für die Öffentlichkeit zu reservieren und durch die Gemeinde zu bewirtschaften sind. Die öffentlichen Parkierungsanlagen sind im Gestaltungsplan lediglich schematisch bezeichnet (siehe graue Einträge). Sie sind im Strassenprojekt detailliert ausgewiesen. Zusätzlich zu den öffentlichen Parkplätzen ist ein Angebot für P+R, K+R, Carsharing und Taxi vorgesehen. Änderungen bleiben möglich, wenn sich die Nachfrage verändert.

### Parkplatz-Angebot

Ziffern 8.4 und 8.5

An dieser hervorragend an den ÖV angebundenen Lage ist eine nachhaltige und flächeneffiziente Mobilität sicherzustellen. Ein wichtiger Baustein für eine nachhaltige Mobilität ist die Vermeidung motorisierter Mobilität und ein weitgehender Verzicht auf ein Privatauto. Das zu schaffende Parkplatzangebot wurde in einem Mobilitätskonzept hergeleitet. Im Baubewilligungsverfahren ist aufzuzeigen, wie die in der Tiefgarage anzuordnenden 35 bis 45 Parkplätze auf die Nutzergruppen aufgeteilt werden und mit welchen Massnahmen der Verkehr gelenkt werden soll.

Aufgrund des eingeschränkten Parkplatzangebots sind flankierende Massnahmen zu ergreifen. Ein möglicher Lösungsansatz stellt Carsharing, die geteilte Nutzung von PKWs, dar. Um dies zu fördern, sind innerhalb des Plangebiets Carsharing-Angebote sicherzustellen und zu fördern. Ergänzend dazu ist auch ein ausreichendes und komfortables Angebot für den Veloverkehr sicherzustellen. Zu prüfen sind Mietvelos, Cargobikes, Elektroladestationen und die optimale räumliche Verteilung sowie eine attraktive Ausgestaltung der Veloparkierung. Auch bei den Arbeitsnutzungen soll eine nachhaltige Mobilität an dieser gut erschlossenen Lage direkt am Bahnhof gefördert werden.

Entsprechend sollen Mobilitätsvereinbarungen in Mietverträgen umgesetzt werden.

Die Wirkung der Verkehrslenkungsmaßnahmen ist mittels eines Controlling-Berichts zu überprüfen, welcher von der Grundeigentümer-/Bauherrschaft ausgearbeitet wird.

### **Tiefgarage**

Ziffer 8.6

Um den oberirdischen Flächenverbrauch möglichst gering zu halten, sind Parkplätze für Beschäftigte und Bewohnende in einer Tiefgarage anzuordnen. Die Tiefgarage ist dabei in das neue Bauvolumen zu integrieren.

### **Anlieferung**

Ziffer 8.7

Die Anlieferungen und der Güterumschlag sind so zu organisieren, dass der Strassenverkehr und die Sicherheit für den Fuss- und Veloverkehr gewährleistet sind. Es sind gegebenenfalls bauliche oder signaltechnische Hinweise vorzusehen, um die Sicherheit zu gewährleisten.

### **Veloparkierung**

Ziffern 8.8 und 8.9

Die Veloparkierung ist gemäss dem Stand der Technik und den technischen Normen auszugestalten.

Gemäss Art. 59 BZO der Gemeinde Meilen ist in Wohngebäuden ab sechs Wohneinheiten ein Veloabstellplatz pro 40 m<sup>2</sup> GNF zu erstellen. Da weniger Autoabstellplätze realisiert werden, ist im Gegenzug ein höheres Angebot an Veloabstellplätzen zu realisieren. Gestützt auf das Mobilitätskonzept schreibt der Gestaltungsplan vor, dass für die Nutzungen in den Baubereichen A1 bis A4 mindestens 190 Veloabstellplätze innerhalb der Gebäude bzw. in der Nähe der Hauszüge zu erstellen sind.

Die bergseitige Veloparkierung ist nicht Gegenstand des vorliegenden Gestaltungsplans. Die Gemeinde plant die Erweiterung von zwei Fahrradunterständen. Die Realisierung ist für 2025/26 vorgesehen und geschieht, wie erwähnt, unabhängig der Arealentwicklung Bahnhof Herrliberg-Feldmeilen.

Auf dem Areal des privaten Gestaltungsplans ist eine nutzergerechte Aufteilung an Veloabstellplätzen für die Besucher/innen und Kunden (Kurzzeitabstellplätze) und die Bewohner/innen und Beschäftigte vorgesehen. Zudem sind Abstellflächen für Spezialvelos (Anhänger / Cargo-Bikes) vorgesehen.

Zusätzlich sind an den west- und ostseitigen Personenunterführungen Veloabstellplätze geplant, die auf die Bedürfnisse der Bahnpendler (Bike + Ride) ausgerichtet sind. Detaillierte Informationen können dem Mobilitätskonzept entnommen werden.

### **Zugang Unterführung**

Ziffer 8.10

Damit die Zugänglichkeit zu den Bahnunterführungen bzw. Perrons sichergestellt ist, sind die im Plan bezeichneten Durchgänge öffentlich zugänglich zu halten.

Bahnhöfe und der öffentliche Raum müssen den Anforderungen des Behindertengleichstellungsgesetzes entsprechen. Die Umsetzung erfolgt jedoch nicht im privaten Gestaltungsplan, sondern nach dem eidgenössischen Eisenbahngesetz im Plangenehmigungsverfahren.

Das Richtprojekt, welches die Grundlage des privaten Gestaltungsplans bildet, ist auf die aktuelle Planung zur behindertengerechten Umgestaltung des Bahnhofs abgestimmt.

Die Umsetzung erfolgt im separaten Projekt BZU23 Herrliberg-Feldmeilen, BehiG (Behindertengleichstellungsgesetz) nach Eisenbahnrecht.

### **Öffentliche Fusswegverbindungen**

Ziffer 8.11

An der im Situationsplan schematisch bezeichneten Lage sind öffentliche Fusswegverbindungen sicherzustellen. Sie gewährleisten die Verbindung von der Seeterrasse zur Seestrasse beziehungsweise zum See.

### **Entsorgungsstelle**

Ziffer 8.12

In Bezug auf die Entsorgung schreibt der Gestaltungsplan zur besseren Eingliederung in die Umgebung den Bau von Unterflurcontainern vor.

Das Fassungsvermögen eines Containers beträgt rund 660 bis 800 Liter. Jenes eines Unterflurcontainers ist mit ca. 5'000 Liter rund siebenmal höher und deckt den Bedarf von rund 40 bis 60 Haushalten.

## **4.9 Umwelt**

### **Nachhaltigkeit**

Ziffer 9.1

Im Baubewilligungsverfahren ist ein Nachhaltigkeitskonzept einzureichen, mit dem eine rationelle Energienutzung nachgewiesen wird. Im Nachhaltigkeitskonzept ist aufzuzeigen, um welche Werte die kantonalen Mindestanforderungen unterschritten werden können.

Vorzugsweise wird ein Nachhaltigkeitskonzept gemäss dem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) erstellt. Angestrebt wird der SNBS Standard Gold. Vergleichbare Standards sind möglich. Aufgrund stetig laufender Anpassungen der Standards wird jedoch auf eine explizite Erwähnung eines Labels oder Standards verzichtet.

### **Fernwärme**

Ziffer 9.2

Der Aufbau und Ausbau eines Wärmenetzes setzt eine übergeordnete Planung voraus und kann nicht mit dem privaten Gestaltungsplan gewährleistet werden. Sofern zusammen mit dem Strassenbau ein Wärmenetz aufgebaut wird, kann die Gemeinde gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) eine Anschlussverpflichtung erwirken.

## Lärmschutz

Ziffer 9.3

Für das gesamte Gestaltungsplangebiet gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III. Im Baubewilligungsverfahren ist nachzuweisen, dass mit den getroffenen Massnahmen die Empfindlichkeitsstufe eingehalten werden kann. Anlagen (Parkplätze, Tiefgaragen, Lüftungs- und Klimaanlagen, etc.) oder auch erweiterte Anlagen nach LSV haben gemäss übergeordneter Gesetzgebung die massgeblichen Grenzwerte für Industrie- und Gewerbelärm einzuhalten.

In einem Lärmgutachten wurde überprüft, ob bei den im Richtprojekt vorgesehenen Fensteröffnungen diese Anforderungen erfüllt sind.

## Nichtionisierende Strahlung

Ziffer 9.4

NIS von Bahnanlagen:

Die Vorschriften der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) sind einzuhalten und im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Entlang der Gleisanlagen der SBB sind Massnahmen zum Schutz vor nichtionisierender Strahlung zu prüfen und bei Bedarf umzusetzen.

NIS von Mobilfunkanlagen:

Die Gemeinde wird die Betreiber der Anlagen über das Bauvorhaben informieren, so dass diese die Situation in der Nähe ihrer Anlagen überprüfen und ggf. Änderungen an den Betriebsparametern vornehmen können.

## Entwässerung und Retention

Ziffer 9.5

Die Baubereiche sind im Trennsystem zu entwässern. Im Trennsystem werden das verschmutzte und das nicht verschmutzte Abwasser in zwei voneinander völlig getrennten Leitungen abgeleitet. Im Baubewilligungsverfahren sind die erforderlichen Retentionsmassnahmen aufzuzeigen.

Oberflächenabfluss



Im Gestaltungsplangebiet besteht eine Gefährdung durch gewässerunabhängigen Oberflächenabfluss (<http://maps.zh.ch>, Karte «Oberflächenabfluss»). Bei der weiteren Projektierung der Bauten und Anlagen sind die Befunde der Oberflächenabflusskarte zu plausibilisieren und zu interpretieren. Gemäss SIA-Norm 261:2020 sind die Einwirkungen des Oberflächenabflusses bei der Dimensionierung der Bauwerke zu berücksichtigen.

## 4.10 Etappierung

### **Bauten und Anlagen**

Ziffer 10.1

Die Bauten und Anlagen können grundsätzlich in Etappen realisiert werden.

### **Abweichungen von Bestimmungen**

Ziffer 10.2

Im Rahmen der Entwicklungsphase und für Zwischennutzungen kann der Gemeinderat befristete Abweichungen von den Gestaltungsplanbestimmungen bewilligen. Diese Bestimmung gibt der Gemeinde die nötige Flexibilität, um auf spezielle Situationen während der Entwicklungsphase reagieren zu können.

## 4.11 Schlussbestimmungen

### **Inkrafttreten**

Ziffer 11

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

## 5 BERICHTERSTATTUNG NACH ARTIKEL 47 RPV

### Einleitung

Die eidgenössische Verordnung über die Raumplanung (RPV) verlangt, dass im Rahmen von Planungsverfahren zuhanden der kantonalen Genehmigungsbehörde ein Bericht erstellt wird. Darin ist festzuhalten, wie die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und der Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigt werden.

Im Weiteren ist darüber Auskunft zu geben, wie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung getragen wird.

### 5.1 Berücksichtigung der übergeordneten Vorgaben

### Innenentwicklung vor Aussenentwicklung

Gemäss den raumplanerischen Vorgaben ist die Siedlungsentwicklung konsequent nach innen auszurichten. Qualität, Engagement, Dialog und Strategie sind wichtige Bausteine der Innenentwicklung.

- Der private Gestaltungsplan ist das Ergebnis eines rund vierjährigen Planungsprozesses. Er basiert auf dem Siegerprojekt des Studienauftrags, der durch eine ausgewiesene Fachjury begleitet wurde.
- Das Siegerprojekt wurde im Rahmen von mehreren Workshops zusammen mit der Gemeinde und den externen Fachplanern für Städtebau, Architektur, Landschaftsarchitektur und Verkehr zu einem umfassenden Richtprojekt weiterentwickelt. Dieses Richtprojekt sichert zusammen mit den Bestimmungen des Gestaltungsplans eine qualitativ hochstehende, auf den Ort abgestimmte Bebauung und Freiraumgestaltung.
- Mit dem privaten Gestaltungsplan wird die Voraussetzung für die qualitative Weiterentwicklung des Bahnhofareals Herrliberg-Feldmeilen geschaffen sowie der Erhalt des Güterschuppens als Zeitzeugen sichergestellt. Der private Gestaltungsplan sichert den Raum für den Bushof, womit beim Bahnhof Herrliberg-Feldmeilen eine attraktive ÖV-Drehscheibe entstehen kann.

### Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan macht keine spezifischen Vorgaben, die bei der Arealentwicklung zu beachten wären.

Die im Rahmen der kantonalen Vorprüfung eingebrachten Vorbehalte, Empfehlungen und Hinweise sind in die Überarbeitung des Gestaltungsplans eingeflossen.

### **Regionaler Richtplan**

Der regionale Richtplan macht mehrere Vorgaben, die bei der Arealentwicklung beachtet wurden.

Die Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) hat mit Schreiben vom 17. April 2024 zur Planung Stellung genommen. Das planerische Vorgehen und die Entwicklung des Bahnhofgebiets Herrliberg-Feldmeilen und die Aufwertung des Bushofs zu einer Mobilitätsdrehscheibe werden von der ZPP begrüsst. Es wurden keine Einwendungen oder Änderungsanträge eingereicht. Der private Gestaltungsplan ist mit den regionalen Richtplanvorgaben abgestimmt.

### **Anliegen SBB**

Die SBB Infrastruktur hat zum Vorhaben folgende Hinweise eingereicht:

- Die Realisierung/Umsetzung des Teilerschliessungsplans Bahnhof Herrliberg- Feldmeilen sei mit den SBB-Projekten (Doppelspur Herrliberg-Feldmeilen, BehiG Ertüchtigung Bahnhof Herrliberg-Feldmeilen) abzustimmen.
- Alle späteren Bau- und Erschliessungsvorhaben im Perimeter dieses Gestaltungsplans, die sich in der Nähe von SBB-Anlagen (Bahntrasse und Hochspannungsleitungen) befinden, müssen zu gegebener Zeit zur Prüfung und Genehmigung gem. Art. 18m des Bundesgesetzes über die Eisenbahnen (EBG) vorgelegt werden.

Diese Hinweise werden für die weitere Projektierung zur Kenntnis genommen

### **Anliegen VZO**

Die Verkehrsbetriebe Zürichsee und Oberland VZO haben mit Schreiben vom 26. November 2024 zur Planung Stellung genommen. Die VZO unterstützt das Projekt. Der Bushof entspricht den Anforderungen der VZO.

Die Zu- und Wegfahrten wurden mit Schleppkurven überprüft. Die Anordnung der Haltestellen entspricht den vorgängigen Abklärungen.

Die VZO haben mit der Gemeinde Meilen Massnahmen festgelegt, um allfällige Verlustzeiten aufgrund der Einführung von Tempo 30 bestenfalls kompensieren zu können.

## 5.2 Einbettung in die Gemeindeentwicklung

### Erfüllung der öffentliche Interessen

Das Bahnhofsareal ist gemäss der kommunalen Richtplanung eines der Schlüsselareale der Gemeindeentwicklung. Es besteht ein wesentliches öffentliches Interesse an einer qualitätsorientierten Arealentwicklung mit der zugleich die Erschliessungssituation für den Bus-, Fuss- und Veloverkehr beim Bahnhof Herrliberg-Feldmeilen verbessert werden kann.

Artikel 48 BZO legt die Ziele der Gestaltungsplanpflicht für das vorliegende Gebiet fest. Mit dem Gestaltungsplan sind

- eine besonders gut gestaltete Zentrumsüberbauungen sicherzustellen
- das Zentrum von Feldmeilen mit attraktiven Nutzungen zu stärken
- ein Bushof beim Bahnhof Herrliberg-Feldmeilen sicherzustellen.

Mit dem vorliegenden privaten Gestaltungsplan werden die in der BZO verankerten öffentlichen Interessen erfüllt.

### Wahrung des Zonencharakters

Das Areal ist der Zentrumszone Z3.2 zugewiesen. Mit dem Richtprojekt wird auf die Grundzonierung reagiert. Die Schnittstellen zu den Nachbargrundstücken sind sorgfältig gelöst. Der Gestaltungsplan respektiert damit die ortsplanerischen Überlegungen, die dem Zonenplan zugrunde gelegt sind, zumal das Areal mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt ist und diesbezüglich in der BZO auch das Ziel einer baulichen Verdichtung verankert ist. Der Gestaltungsplan weicht wie folgt von der Grundordnung ab:

### Zentrumszone Z3.2

Baumassenziffer Hauptgebäude  
Baumassenziffer Kleinbauten  
Baumassenziffer Abgrabung

Fassadenhöhe max.

Nutzweise

Mindestgewerbeanteil

Abstände

BZO	Gestaltungsplan
3.2 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> (Art. 24 Abs. 1 BZO)	31'000 m <sup>3</sup> (zul. Baumasse)
0.64 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> (Art. 53 Abs. 2 BZO)	6'795 m <sup>2</sup> (anr. Landfläche heute) <sup>1)</sup>
0.48 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> (Art. 55 BZO)	4.6 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> (Baumassenziffer GP) <sup>1)</sup>
4.32 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> (Total zul. Z3.2)	
11.4 m generelles Mass traufseitig	Baubereich A1 18.0 m <sup>2)</sup>
14.7 m bei Attikageschossen	Baubereich A2 11.4 m <sup>2)</sup>
18.4 m bei Schrägdächern	Baubereich A3 17.60 m <sup>2)</sup>
	Baubereich A4 16.10 m <sup>2)</sup>
	Baubereich B ca. 11 m
Wohnen und mässig störendes Gewerbe (ES III)	Wohnen und mässig störendes Gewerbe (ES III)
20%	20%
3.5m (klein) / 7m (gross)	Gemäss Baubereichen

<sup>1)</sup>Die Baumassenziffer bezieht sich auf das massgebende Terrain, welches im Gestaltungsplan gestützt auf § 5 Abs. 2 ABV neu festgelegt wird. Die anrechenbare Landfläche bezieht sich auf die Parzellierung vor der Landumlegung, die infolge der neuen Lage der General-Wille-Strasse nötig wird.

<sup>2)</sup>Die Höhen beziehen sich auf die im Gestaltungsplan für die Baubereiche festgelegten Höhenkoten und den tiefsten Punkt des massgebenden Terrains, welches im Gestaltungsplan gestützt auf § 5 Abs. 2 ABV neu festgelegt wird.

#### Beurteilung

Der Gestaltungsplan ermöglicht im Vergleich zur BZO eine um rund 7% höhere Baumassenziffer (Baumassenziffer BZO 4.32<sup>1)</sup> / Baumassenziffer GP 4.6). Diese Abweichung entspricht der im kommunalen Richtplan Siedlung verankerten Zieldichte für das Gestaltungsplanpflichtgebiet.

Gemäss BZO ist bei Gebäuden mit einem Schrägdach eine Fassadenhöhe von 18.4 m erlaubt (11.4 m zuzüglich 7 m für die Giebelfassade). Kein Baubereich überschreitet diese maximale Höhe. Das Richtprojekt sieht jedoch Gebäude mit einem Flachdach vor, was im Interesse der ortsbaulichen Integration der Bauten ist. Die ausgewiesenen Fassadenhöhen des Gestaltungsplans beziehen sich auf das neue Niveau der tiefergelegenen General-Wille-Strasse, welches im Gestaltungsplan als massgebendes Terrain erklärt wird.

Die mit dem Gestaltungsplan ermöglichten Abweichungen gegenüber der BZO sind verhältnismässig und insbesondere eine Folge des im Gestaltungsplan festgelegten massgebenden Terrains, das Bezug auf die tiefere Lage der neuen General-Wille-Strasse nimmt. Der Zonencharakter bleibt gewahrt.

<sup>1)</sup>Unter Einbezug der Baumassenziffer für Kleinbauten und Anbauten (Art. 53 BZO) und des freigelegten Bauvolumens (Art. 55 BZO).

#### Infrastruktur

Mit dem Teilerschliessungsplan wird die Abstimmung zwischen dem Strassenprojekt und dem Bauvorhaben sowie die Realisierung eines zukunftsfähigen Bushofs sichergestellt. Das Strassenprojekt wurde gemäss § 13 Strassengesetz gleichzeitig mit dem privaten Gestaltungsplan öffentlich aufgelegt, womit die beiden separaten Verfahren koordiniert sind.

#### Gemeindefinanzen

Mit der Zustimmung der Stimmbevölkerung zum Teilerschliessungsplan gelten die entsprechenden Infrastrukturkosten für die Anpassung der Groberschliessungsanlagen als gebundene Ausgabe.

Herrliberg leistet einen Kostenbeitrag von 5.49 Mio. Franken. Der Beitrag steht im Verhältnis der Ein- und Aussteigszahlen der Buslinien 921, 972, 973 und 974 am Bahnhof Herrliberg-Feldmeilen. Die Fahrgastzahlen aus den Jahren 2019 und 2022 ergeben ein Verhältnis von 2/3 nach Herrliberg und 1/3 nach Meilen. Als Grundlage für den Kostenbeitrag dient Art. 6 Abs. 2 des Gesetzes über den öffentlichen Personenverkehr (PVG). Für die Aufwendungen «Ausrüstung Velostationen» und «Projekt- und Baukoordination» wurde ein Verteilschlüssel

von 25 % zu Lasten der Gemeinde Herrliberg vereinbart. Der Kostenteiler entspricht der Interessenslage und ist angemessen.

Auch die SBB profitiert von einer besseren Überbaubarkeit des Areals, wenn anstelle von zwei parallelen Erschliessungsstrassen nur noch eine Groberschliessungsstrasse vorhanden ist. Die SBB beteiligt sich daher an den Erstellungskosten. Die prozentualen Kostenbeiträge an den entsprechenden Erschliessungselementen sind im Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag geregelt, der zwischen der Gemeinde Meilen und der SBB Immobilien AG abgeschlossen wird.

#### **Denkmalpflege**

Der als regional von Bedeutung eingestufte Güterschuppen wird durch die im Richtprojekt vorgeschlagenen, baulichen Interventionen kaum beeinträchtigt.

Aus der Sicht der kommunalen Denkmalpflege gibt es zum aktuellen Richtprojekt und zum Gestaltungsplan keine grundlegenden Einwendungen. Die exakten Erhaltungs- und Schutzziele werden zu einem späteren Zeitpunkt erarbeitet und festgelegt.

Es werden keine Inventar- oder Schutzobjekte in der näheren Umgebung des Gestaltungsplans beeinträchtigt.

### **5.3 Mitwirkung der Bevölkerung**

#### **Separate Berichte**

Der private Gestaltungsplan, der Teilerschliessungsplan sowie das Strassenprojekt wurden gestützt auf die massgebenden Gesetze (§7 PBG / § 13 StrG) zur Mitwirkung und Anhörung öffentlich aufgelegt. Während der öffentlichen Auflage konnte sich jedermann zur Planung äussern und Einwendungen einreichen.

Über das Ergebnis der öffentlichen Auflage geben die zwei separaten Berichte Auskunft.

### **5.4 Umwelt**

#### **Nachhaltigkeit und Energie**

Die Energieversorgung muss mit nachhaltigen Energien erfolgen. Der Nachweis einer fortschrittlichen, nachhaltigen Energielösung ist mit einem Nachhaltigkeitskonzept im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen. Somit kann sichergestellt werden, dass zum Zeitpunkt der Realisierung die gesetzlichen Standards eingehalten beziehungsweise übertroffen werden.

#### **Lärm**

Im Gestaltungsplan wird stufengerecht aufgezeigt, dass die Anforderungen an den Lärmschutz eingehalten werden können.

## **Energie**

Der Gestaltungsplan stellt sicher, dass die Gebäude an das öffentliche Fernwärmenetz angeschlossen werden, sofern zusammen mit dem Strassenprojekt ein solches aufgebaut wird.

## **Ökologie**

Der Gestaltungsplan fordert neben einer guten Gestaltung nach einheitlichen Grundsätzen auch die Schaffung einer ökologisch wertvollen Umgebungsgestaltung, welche auch dem neuen § 238 a des PBG gerecht wird. Zur Förderung der Biodiversität wird vorgeschrieben, dass für die Bepflanzung einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden sind. Im Gestaltungsplan wird geregelt, dass die geforderten Flachdächer ökologisch wertvoll zu begrünen und zu strukturieren sind. Ausserdem wird festgelegt, dass mehrere neue Bäume zu pflanzen sind und die möglichst gering zu halten ist. Zudem sind die Stützmauern zu begrünen. Die Vollzugsrichtlinie Siedlungsökologie der Gemeinde Meilen ist zu berücksichtigen.

## **Boden und Grundwasser**

Negative Auswirkungen auf den Grundwasserspiegel und den Boden sind nicht zu erwarten.

Bei der weiteren Projektierung der Bauten und Anlagen sind die Befunde der Oberflächenabflusskarte zu plausibilisieren und zu interpretieren.

## **5.5 Verkehr**

### **Beitrag zur Erfüllung der Vorgaben des GVK**

Der Gestaltungsplan sichert den Raum für den Bau des Bushofs. Das Strassenprojekt und das Richtprojekt zum Gestaltungsplan sind integral koordiniert und sowohl räumlich als auch gestalterisch aufeinander abgestimmt.

Durch die Weiterentwicklung und Neugestaltung des Areals wird auch der Strassenraum neu konzipiert und aktiv gestaltet. So werden die Parkflächen neu in die Bauvolumen oder direkt in den Strassenraum integriert. Ergänzend zu den neuen Aufenthaltsflächen werden Bäume gepflanzt, welche auch mit Blick auf die künftigen klimatischen Verhältnisse einen Beitrag leisten.

Die eigentliche Erschliessungsfläche dient sowohl dem MIV als auch dem ÖV (Busverbindungen und Haltestellen), was den Anforderungen einer flächeneffizienten Erschliessung entspricht.

## 5.6 Raumplanerisches Fazit

### Einhaltung übergeordnete Vorgaben

Die Vorgaben der übergeordneten Planungsinstrumente werden respektiert. Das Projekt bedeutet für den Standort einen grossen Gewinn. Die mit dem privaten Gestaltungsplan ermöglichte Entwicklung des Areals bringt im Vergleich zu einer Bebauung nach Regelbauweise insbesondere die folgenden Vorteile:

- Gute städtebauliche Integration der Bauten an einer exponierten Lage an der Bahnlinie resp. am Bahnhof
- Sicherstellung einer ÖV-Drehscheibe dank Bushof
- Schaffung eines attraktiven Ankunftsorts für Herrliberg-Feldmeilen
- Realisierung von gut gestalteten Freiräumen für die Öffentlichkeit (Seeterrasse/Spielplatz)
- Aufwertung des Strassenraums für Fussgänger und Veloverkehr
- Förderung der Siedlungsökologie
- Wohnungsangebote für ein breites Spektrum an Nutzergruppen
- Zweckmässige und kompakte Parkierungslösung für Motorfahrzeuge
- Begrenzen von Mehrverkehr durch Begrenzung von Autoabstellplätzen für Bewohner und Beschäftigte der Überbauung

## 6 VERFAHREN

### Vorprüfung Gemeinde

Der Entwurf des Gestaltungsplans Seeterrasse wurde durch die Abteilung Hochbau der Gemeinde Meilen vorgeprüft. Anschliessend erfolgte die Beratung im Gemeinderat mit Freigabe zur öffentlichen Auflage.

### Öffentliche Auflage und Anhörung

Die Unterlagen wurden während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen.

Ausserdem wurden die Nachbargemeinden (nebeneordnete Planungsträger) Egg, Herrliberg und Uetikon am See sowie die Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) zur Anhörung eingeladen.

### Vorprüfung Kanton

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Gestaltungsplan Seeterrasse durch das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) vorgeprüft.

### Festsetzung

Nach der Bereinigung der Dokumente aufgrund der Mitwirkungs- und Vorprüfungsergebnisse wird der Gestaltungsplan durch die Grundeigentümer festgesetzt.

**Zustimmung**

Im Anschluss an die Aufstellung wird der private Gestaltungsplan Seeterrasse der Stimmbevölkerung zur Zustimmung unterbreitet.

**Genehmigung**

Es folgt das Genehmigungsverfahren. Der Genehmigungsentscheid wird publiziert und ist rekurabel.

**Inkrafttreten**

Das Inkrafttreten erfolgt nach Abschluss allfälliger Rekursverfahren durch Publikation des Genehmigungsentscheids.