

Privater Gestaltungsplan Seeterrasse und Teil-  
erschliessungsplan Bahnhof Herrliberg-Feldmeilen

Fassung für die Kenntnisnahme  
durch die Gemeindeversammlung

## **BERICHT ZU DEN EINWENDUN- GEN, ZUR ANHÖRUNG UND KANTONALEN VORPRÜFUNG**

Von der Gemeindeversammlung zur Kenntnis genommen am: ....

Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident:

Der Schreiber:

**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

**Planer und Architekten AG**

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

## Inhalt

|          |                                                                                  |           |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>EINLEITUNG</b>                                                                | <b>3</b>  |
| <b>2</b> | <b>EINWENDUNGEN ZUM PRIVATEN<br/>GESTALTUNGSPLAN</b>                             | <b>4</b>  |
| 2.1      | Allgemeines                                                                      | 4         |
| 2.2      | Gebäude redimensionieren                                                         | 5         |
| 2.3      | Arkade oder Auskragung vorsehen                                                  | 10        |
| 2.4      | Denkmalschutz sicherstellen                                                      | 11        |
| 2.5      | Wohnanteil und preisgünstigen Wohnraum sicherstellen                             | 13        |
| 2.6      | Begrünung und Ökologie gewährleisten und<br>Umweltauswirkungen reduzieren        | 14        |
| 2.7      | Erschliessung und Parkierung optimieren                                          | 16        |
| 2.8      | Fernwärmenetz aufbauen                                                           | 17        |
| <b>3</b> | <b>EINWENDUNGEN ZUM TEILERSCHLIESSUNGSPLAN<br/>BAHNHOF HERRLIBERG-FELDMEILEN</b> | <b>18</b> |
| <b>4</b> | <b>ANHÖRUNG</b>                                                                  | <b>19</b> |
| 4.1      | Nachbargemeinden                                                                 | 19        |
| 4.2      | ZPP                                                                              | 19        |
| 4.3      | SBB                                                                              | 19        |
| 4.4      | VZO                                                                              | 19        |
| <b>5</b> | <b>VORPRÜFUNGSBERICHT</b>                                                        | <b>20</b> |
| 5.1      | Privater Gestaltungsplan                                                         | 20        |
| 5.2      | Teilerschliessungsplan                                                           | 21        |

**Auftraggeberin**

Gemeinde Meilen  
SBB AG Immobilien – Development

**Bearbeitung**

SUTER • VON KÄNEL • WILD  
Michael Camenzind / Adrian Grütter

# 1 EINLEITUNG

## Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage und Anhörung gemäss § 7 PBG zum privaten Gestaltungsplan Seeterrasse und zum Teilerschliessungsplan Bahnhof Herrliberg-Feldmeilen erfolgte vom 1. März 2024 bis zum 30. April 2024.

## Einwendungen

Während der 60-tägigen Auflagefrist konnte sich jedermann zu den Plänen äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Mehrere Anträge sind gleichlautend oder beziehen sich auf den gleichen Sachverhalt. Die Eingaben wurden daher thematisch gegliedert und im vorliegenden Bericht zu den Einwendungen zusammengefasst.

## Übersicht der Anliegen

Die Anträge können thematisch wie folgt gegliedert werden:

- Allgemeine Anliegen
- Auf Gestaltungsplan verzichten / Gestaltungsplan überarbeiten
- Gebäude redimensionieren
- Gebäude verschieben / Arkade oder Auskragung vorsehen
- Denkmalschutz beachten
- Wohnanteil und preisgünstigen Wohnraum sicherstellen
- Begrünung und Ökologie gewährleisten und Umweltauswirkungen reduzieren
- Erschliessung und Parkierung optimieren
- Fernwärmenetz aufbauen

## Anhörung Nachbargemeinden

Die Nachbargemeinden wurden zur Anhörung eingeladen. Die Gemeinden Egg und Uetikon am See haben die Planung zur Kenntnis genommen und schriftlich mitgeteilt, dass sie auf eine Stellungnahme verzichten. Die Gemeinde Herrliberg war intensiv in den Planungsprozess einbezogen und daher keine Eingabe gemacht.

## Anhörung ZPP

Die Planungsregion ZPP hat mit Schreiben vom 17. April 2024 zu den Planungen Stellung genommen. Sie würdigt das Vorhaben und hat keine weiteren Anmerkungen oder Einwendungen eingereicht.

## Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Auflage wurden der Gestaltungsplan und der Teilerschliessungsplan dem ARE zur Vorprüfung eingereicht. Die kantonalen Amtsstellen haben mit Schreiben vom 27. Mai und 18. Juli 2024 zu den beiden Planungsinstrumenten Stellung genommen.

## Eingehende Prüfung

Sämtliche Einwendungen wurden eingehend geprüft. Der vorliegende Bericht behandelt alle Einwendungen und somit auch die berücksichtigten Einwendungen.

## Entscheid

Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird gestützt auf § 7 Abs. 3 PBG gesamthaft bei der Planfestsetzung entschieden.

## 2 EINWENDUNGEN ZUM PRIVATEN GESTALTUNGSPLAN

### 2.1 Allgemeines

#### Behindertengerechte Zugänge zu den Perrons

*In einer Einwendung wird gefordert, dass in Zusammenarbeit mit den SBB ein ergänzendes Projekt «Verbindung aller öffentlichen Ebenen zwischen Bushof/Perronunterführung und Bünishoferstrasse via Perron gem. BehiG durch eine Lift-, bzw. Rolltreppenanlage» zu entwickeln sei. Dieses Projekt sei zeitlich und inhaltlich mit der vorliegenden Planung zu koordinieren und umzusetzen. In zwei weiteren Einwendungen wird auf der Ostseite (Seite Perron Feldmeilen) ein behindertengerechter Zugang zum Bahngleis gefordert.*

#### Erwägungen

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.

Der behindertengerechte Zugang wird im Perimeter des Gestaltungsplans sichergestellt.

#### Entscheid

Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Die Umsetzung erfolgt im separaten Projekt BZU23 Herrliberg-Feldmeilen, BehiG (Behindertengleichstellungsgesetz) nach Eisenbahnrecht.

#### SBB müsse Investor bleiben

*In zwei Einwendungen wird gefordert, dass die SBB Investor bleibe. Nur dann sei dieser Gestaltungsplan in Kraft zu setzen.*

#### Erwägungen

Die SBB wird Eigentümerin des Areals bleiben und das Projekt weiterentwickeln. Das Eigentum an den Grundstücken kann jedoch nicht im privaten Gestaltungsplan geregelt werden. Ein Veräusserungsverbot ist nicht möglich.

#### Entscheid

Die Einwendung ist nicht Gegenstand des privaten Gestaltungsplans.

## Neun Anträge zu den Gebäudedimensionen

## 2.2 Gebäude redimensionieren

*Mehrere Einwendungen fordern eine Reduktion der Gebäudedimensionen.*

1. *Rückweisung*  
*Der Gestaltungsplan sei zur Überarbeitung zurückzuweisen beziehungsweise sei darauf zu verzichten, da das Projekt eine Nutzungsmaximierung ermögliche und keine gut gestaltete Zentrumsüberbauung vorliege (sinngemäss 3 Einwendungen).*
2. *Massgebendes Terrain*  
*Auf Abweichungen gegenüber der BZO sei zu verzichten. Als «massgebendes Terrain» im Sinne von § 5 ABV gelte der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Dieser sei in den Schnitten des Gestaltungsplans nicht korrekt aufgezeigt. Es werde nicht berücksichtigt, dass der natürliche Geländeverlauf überall rund 3 m tiefer liege als dies im Gestaltungsplan eingezeichnet sei (1 Einwendung).*
3. *Reduktion Höhe Baubereich A1*  
*Die Höhe des Gebäudes A1 sei um ein Geschoss zu reduzieren, auf max. 5 Geschosse zu beschränken, beziehungsweise auf 435.5, 434.6 oder 432.0 m ü. M. zu beschränken (sinngemäss 9 Einwendungen).*
4. *Reduktion Höhe Baubereich A3*  
*Die Höhe des Gebäudes A3 sei auf max. 431.2 m ü. M. (inkl. Attika) zu beschränken (1 Einwendung).*
5. *Gebäudelänge beschränken*  
*Die Länge des Gebäudes im Baubereich A1 sei auf 40 m, diejenige im Baubereich A3 auf 60 m und diejenige im Baubereich A4 auf 30 m zu beschränken (1 Einwendung).*
6. *Reduktion Höhe Baubereich A4*  
*Die Höhe des Gebäudes A4 sei auf 430.0 m ü. M. beziehungsweise auf 429.35 m ü. M. (inkl. Attika) zu beschränken (2 Einwendungen).*
7. *Anordnungsspielraum reduzieren*  
*Der Spielraum im Gestaltungsplan sei in Bezug auf das Richtprojekt zu verkleinern (1 Einwendung).*
8. *Dachaufbauten*  
*Auf Dachaufbauten und auf die Mobilfunkantenne sei zu verzichten. In den Baubereichen A1, A3 und A4 seien nur flachgeneigte Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie zuzulassen und die Höhe auf max. 1.00 m (statt 3.00 m) zu beschränken (2 Einwendungen). Beschattungselemente sollen nur 10 % der Dachfläche beanspruchen dürfen (3 Einwendungen).*
9. *Gebäudeabstand verdoppeln*  
*Der Gebäudeabstand zwischen dem «Patiohaus» Nr. 3 und dem «Verandahaus» Nr. 4 sei zu verdoppeln, um den Aussichtsschutz zu verbessern (1 Einwendung).*

## Erwägungen

### 1 Rückweisung

Das Richtprojekt und der darauf aufbauende Gestaltungsplan wurden gestützt auf die Einwendungen überprüft und punktuell angepasst. Die vielfältigen Interessen wurden einander gegenübergestellt. Das Richtprojekt sieht keine Nutzungsmaximierung vor und hält den in der BZO definierten Rahmen weitgehend ein (vgl. auch Erwägungen 3). Das überarbeitete Richtprojekt trägt den nachbarschaftlichen Interessen angemessene Rechnung. Die Einwendung, die eine Rückweisung fordert, wird jedoch nicht berücksichtigt.

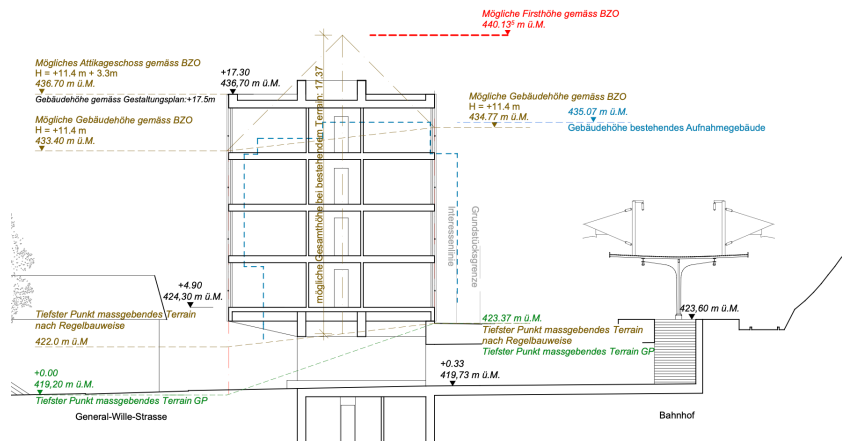
### 2 Massgebendes Terrain

Aufgrund der Einwendung wurden die bisherigen Koten überprüft und angepasst. Aus planerischen und erschliessungstechnischen Gründen wird 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. Die Einwendung, die eine Anpassung des massgebenden Terrains fordert, wird sinngemäss berücksichtigt. Der Gestaltungsplan weicht jedoch weiterhin in einigen Punkten von den Festlegungen der BZO ab, weshalb der Einwendung in diesem Punkt nicht entsprochen wird.

### 3 Reduktion Höhe Baubereich A1

Das bestehende Aufnahmegebäude besitzt eine Kote von 435.07 m ü. M. Der öffentlich aufgelegte private Gestaltungsplan sah bislang eine maximale Höhe von 438.5 m ü. M. vor. Die Höhe des Gebäudes A1 wird reduziert und neu auf 437.2 m ü. M. beschränkt (Reduktion um 1.3m). Das überarbeitete Richtprojekt sieht überdies keine hohen Dachaufbauten mehr vor. Den Anträgen zur Reduktion der Höhe wird somit teilweise entsprochen. Die nachfolgende Skizze zeigt eine mögliche Bebauung nach BZO auf der Basis des heutigen, höher gelegenen Strassenniveaus. In der Skizze dargestellt ist überdies das in der Höhe angepasste Richtprojekt, welches auf der Basis des neuen, tiefergelegten Strassenniveaus im Gestaltungsplan ermöglicht wird. Die nach BZO erlaubte Höhe für Gebäude mit einem Schrägdach wird im Gestaltungsplan unterschritten.

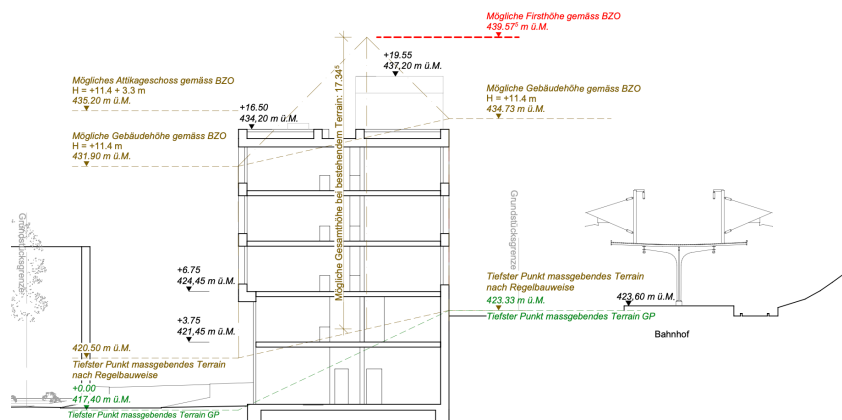
Querschnitt Baubereich A1  
Erläuterungsskizze zu den Erwägungen  
zur Einwendung 3



Erwägungen

- 4 Reduktion Höhe Baubereich A3
- Die BZO erlaubt in der Zentrumszone Z3.2 eine Fassadenhöhe von 11.4 m. Bei Gebäuden mit einem Attikageschoss ist eine Fassadenhöhe von 14.7 m erlaubt ( $11.4 \text{ m} + 3.3 \text{ m}$ ). Gebäude mit einem Schrägdach dürfen giebelseitig eine Fassadenhöhe von 18.4 m ( $11.4 \text{ m} + 7 \text{ m}$ ) aufweisen. Bezogen auf den heutigen Strassenverlauf wäre ein bedeutend höheres Gebäude möglich, da das bestehende Strassenniveau rund 3 m über dem Niveau der neuen General-Wille-Strasse liegt. Der Gestaltungsplan erlaubt eine Kote von 435.0 m ü. M. Bezogen auf das neue Strassenniveau der General-Wille-Strasse (417.40 m ü. M.) resultiert eine maximale Fassadenhöhe von 17.6 m. Die maximale Höhe, die der Gestaltungsplan erlaubt, liegt somit leicht unterhalb der zonenkonformen Fassadenhöhe bei Gebäuden mit einem Schrägdach (siehe Erläuterungsskizze). Die im Gestaltungsplan ermöglichte 5-geschossige Bauweise ist dem Ort angemessen. Die in der Einwendung geforderte Reduktion um 1 Geschoss wird als unverhältnismässige Einschränkung beurteilt. Die Einwendung wird daher nicht berücksichtigt.

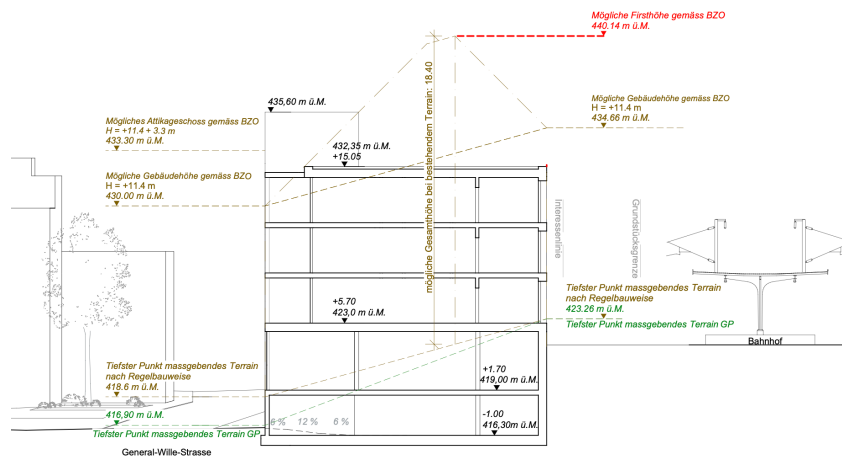
Querschnitt Baubereich A3  
Erläuterungsskizze zu den Erwägungen  
zur Einwendung 4



## Erwägungen

- 5 Gebäudelänge beschränken  
Die BZO enthält keine Gebäudelängenbeschränkung. Der Gestaltungsplan hält somit die Zonenvorschriften ein. Der Baubereich A1 ermöglicht eine Gebäudelänge von rund 46 m. Im Baubereich A3 kann ein rund 70 m langes Gebäude realisiert werden. Im Baubereich A4 ist die Gebäudelänge durch den Baubereich auf rund 37 m beschränkt. Die städtebauliche Konzeption wurde im Rahmen des Wettbewerbs durch die Fachjury beurteilt. Anhand der fachlichen Empfehlungen wurde das Wettbewerbsergebnis zu einem Richtprojekt weiterentwickelt. Die Konzeption ist somit das Ergebnis eines sorgfältigen, qualitätssichernden Planungsprozesses. Die Gebäudelängen sind dem Ort angemessen und werden nicht im Sinne der Einwendungen reduziert.
- 6 Reduktion Höhe Baubereich A4  
Das Gebäude im Baubereich A4 wurde im Vergleich zum Wettbewerbsergebnis bereits um ein Vollgeschoss reduziert. Die Höhenkote des Gebäudes A4 wird im Gestaltungsplan auf 433.0 m ü. M. beschränkt. Bezogen auf das Niveau der neuen General-Wille-Strasse (Kote 416.90 m ü. M.) resultiert eine maximale Fassadenhöhe von 16.1 m. Nach BZO dürften Gebäude mit einem Schrägdach giebelseitig eine Fassadenhöhe von 18.4 m (11.4 m + 7 m) aufweisen. Die maximale Höhe, die der Gestaltungsplan erlaubt, liegt somit leicht unterhalb der zonenkonformen Fassadenhöhe bei Gebäuden mit einem Schrägdach (siehe Erläuterungsskizze). Die in der Einwendung geforderte Reduktion um 1 Geschoss wird als unverhältnismässige Einschränkung beurteilt. Die Einwendung wird daher nicht berücksichtigt.

Querschnitt Baubereich A4  
Erläuterungsskizze zu den Erwägungen  
zur Einwendung 4



Erwägungen

- 7 Anordnungsspielraum reduzieren  
Der Spielraum im Gestaltungsplan wurde reduziert und auf das überarbeitete Richtprojekt abgestimmt. Die Einwendung wird sinngemäss berücksichtigt.
- 8 Dachaufbauten  
Die Regelung zu den Dachaufbauten wird im Sinne der Einwendungen im Gestaltungsplan präziser geregelt und eingeschränkt, wenn auch nicht vollumfänglich im beantragten Umfang. Die Einwendung wird daher teilweise berücksichtigt.
- 9 Gebäudeabstand verdoppeln  
Der Gebäudeabstand zwischen dem «Patiohaus» Nr. 3 und dem «Verandahaus» Nr. 4 wurde bereits im Rahmen der Überarbeitung des Siegerprojekts zum Richtprojekt vergrössert. Der Gestaltungsplan sichert einen Gebäudeabstand von rund 12.5 m. Gemäss BZO wäre ein Grenzabstand von 3.5 m erlaubt, woraus ein Gebäudeabstand von min. 7 m resultiert. Der Gestaltungsplan sichert damit bereits grössere Abstände als die BZO vorgibt. Die geforderte Verdoppelung des Gebäudeabstands auf 25 m ist unverhältnismässig. Die Abstände im Gestaltungsplan sind ortsbildverträglich und werden daher nicht vergrössert.

Entscheid

4 Einwendungen werden teilweise und 5 Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

## 2.3 Arkade oder Auskragung vorsehen

### Arkade oder Gebäudeauskragung vorsehen

*In vier ähnlichen Einwendungen wird verlangt, dass eine Erdgeschossgestaltung mit durchgehender Fussgängergalerie resp. Gebäudeüberkragung (4 Meter breit, min. 4 Meter hoch) als Teil des Gebäudesockels vorzusehen und im Gestaltungsplan vom SBB-Aufnahmegebäude in Richtung Zentrum Feldmeilen verbindlich vorzuschreiben sei.*

#### Erwägungen

Der Aufbau einer durchgehenden Arkade auf Privatgrund lässt sich nur mit einer entsprechenden städtebaulichen Vorgabe und Raumsicherung in Form einer Arkadenbaulinie umsetzen. In mehreren Städten wurde vor langer Zeit dieses städtebauliche Prinzip gesichert.

In Meilen fehlt eine planungsrechtlich verbindliche Vorgabe, wonach entlang der General-Wille-Strasse eine Arkade zu erstellen wäre. Die Zweckmässigkeit und Angemessenheit einer nachträglichen Verpflichtung für das Areal der SBB ist aus folgenden Gründen nicht gegeben:

- Die schmale Grundstückstiefe ist für den Bau einer Arkade ungeeignet.
- Eine Arkade würde die Erdgeschossnutzung und die damit verbundene gewünschte Belebung des Strassenraums unverhältnismässig einschränken.
- Eine Arkade könnte zudem nicht auf der gesamten Länge umgesetzt werden, da das Schutzinteresse am Erhalt des Güterschuppens dem entgegensteht.

Das Anliegen wird daher nicht berücksichtigt.

#### Entscheid

Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

## 2.4 Denkmalschutz sicherstellen

### Geschützte Gebäude beachten

*In einer Einwendung wird bemängelt, dass auf das Erscheinungsbild der denkmalgeschützten Gebäude in der Umgebung keine Rücksicht genommen werde. In einer weiteren Einwendung wird verlangt, dass der historische Wert des Gebäudes auf dem Grundstück Kat. Nr. 11813 zu berücksichtigen sei. Die General Wille-Strasse sei auf der Höhe des Engpasses vor dem Haus General Wille-Strasse 40 um mindestens 1 Meter bergwärts zu verschieben. Das Patio-Haus (Baubereich A3) sei um 2 m Richtung Norden zu versetzen.*

#### Erwägungen

Im Rahmen des Wettbewerbs wurde eine Gesamtbeurteilung der ortsbaulichen Situation vorgenommen. Die geschützten und inventarisierten Gebäude in der näheren Umgebung sind in die Beurteilung der Projektbeiträge im Wettbewerbsverfahren eingeflossen.

Das Haus General-Wille-Strasse 40 zählt 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 soll. Neu steht das Gebäude jedoch nicht mehr unmittelbar am Fahrbahnrand, sondern grenzt an das Trottoir. Der Nutzen, des von der Grundeigentümerschaft vorgeschlagenen Pufferstreifens von 1 m wird hinterfragt. Er kann weder ortsbaulich noch lärmrechtlich begründet werden, zumal bei den massgebenden Punkten am bestehenden Gebäude die in der Lärmschutzverordnung festgelegten strengen Planungswerte eingehalten sind. Es stellt sich zudem die Frage, ob dieser Streifen den gewünschten Nutzen bringen würde.

Die Gemeinde stellt jedoch in Aussicht, dass die Bauarbeiten im Umfeld des historischen Gebäudes mit besonderer Rücksichtnahme ausgeführt werden. Im Rahmen des Auflageprojekts gemäss Strassengesetz werden dazu stufengerecht die zu treffenden Schutzmassnahmen aufgezeigt. Diese sind im Ausführungsprojekt zu vertiefen und in der Ausführungsplanung zu sichern. Der markante Baum auf dem Grundstück wird in die Überlegungen einbezogen. Der Planungsbericht wird um die Interessen zum Schutz der erwähnten Liegenschaft ergänzt.

Die geforderte Verschiebung des Baubereichs A3 um 2 Meter in Richtung Norden ist nicht angemessen, da dies die Bebaubarkeit des Grundstücks massiv einschränkt.

#### Entscheid

Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt. Die geäusserten Bedenken werden für die weitere Projektierung entgegengenommen.

### 5.3 Kommunales Schutzobjekt beachten

*In einer Einwendung wird gefordert, dass vor der Weiterbearbeitung des Gestaltungsplans ein Schutzentscheid über den im kommunalen Inventar aufgeführten Güterschuppen einzuholen sei.*

#### Erwägungen

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 Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt und in einem Schutzvertrag festgehalten.

#### Entscheid

Die Einwendung wird berücksichtigt.

## 2.5 Wohnanteil und preisgünstigen Wohnraum sicherstellen

### Min. Wohnanteil sicherstellen

*In 2 Einwendungen wird gefordert, dass im Gestaltungsplan ein Wohnanteil von min. 60 bis 80 % zu sichern sei.*

#### Erwägungen

Die Vorgaben im Gestaltungsplan werden dahingehend präzisiert, dass die Wohnnutzung gesamthaft mindestens 60% und der Gewerbeanteil mindestens 20% der realisierten Gesamtnutzfläche gemäss Art. 57 BZO betragen muss.

#### Entscheid

Die Einwendung wird berücksichtigt.

### Landerwerb für preisgünstige Wohnungen

*In 2 Einwendungen wird gefordert, dass die Gemeinde zusätzliches Land erwerben oder Land abtauschen solle, um sozialen Wohnraum und soziokulturelle Einrichtungen zu realisieren, was im Gestaltungsplan zu sichern sei.*

#### Erwägungen

Das Land der Gemeinde innerhalb des Gestaltungsplanperimeters wird für den Bau eines Bushofs, für die Anpassung der Groberschliessungsstrasse und für einen öffentlichen Freiraum benötigt.

#### Entscheid

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

### Sozialen Wohnungsbau vorschreiben

*In 3 Einwendungen wird gefordert, dass im Gestaltungsplan festzuschreiben sei, dass 20 % der Wohnungen dem sozialen Wohnungsbau unterliegen resp. für Familien bezahlbar sein sollen.*

#### Erwägungen

Es ist sinnvoll, an Lagen mit direktem ÖV-Anschluss ein vielfältiges Wohnungsangebot zu schaffen, das Menschen in ganz unterschiedlichen Lebenssituationen und -konstellationen anspricht. Die im Antrag formulierten Hinweise werden deshalb zustimmend zur Kenntnis genommen, zumal sich auch die SBB bereiterklärt hat, einen Anteil an preisgünstigem Wohnraum zu schaffen. Gleichzeitig möchte die Gemeinde sicherstellen, dass den unterschiedlichen sozialen und demografischen 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.

#### Entscheid

Die Einwendung wird sinngemäss berücksichtigt.

## 2.6 Begrünung und Ökologie gewährleisten und Umweltauswirkungen reduzieren

### Baumreihe sicherstellen

*In einer Einwendung wird gefordert, dass eine möglichst durchgehende Baumreihe auf der Seeseite der Neuen General Wille-Strasse vom SBB-Aufnahmegebäude Richtung Zentrum Feldmeilen zu prüfen sei.*

#### Erwägungen

Der Aufbau einer durchgehenden Baumreihe wurde durch das Projektteam im Sinne des Antrags geprüft.

Eine Baumreihe und die dafür erforderliche Strassenverbreiterung hätte unverhältnismässige Auswirkungen auf die Bebaubarkeit des angrenzenden Areals. Die General-Wille-Strasse soll weiterhin den Charakter einer Zentrumsachse besitzen, die dank den angrenzenden Erdgeschossnutzungen zur Belebung des Strassenraums führt. Eine durchgehende Baumreihe würde dies stark erschweren. Dennoch wird das Projekt im Sinne des Antrags dahingehend optimiert, dass dort wo möglich, zusätzliche Kleinsträucher, Einzelbäume und Baumgruppen gepflanzt und die Entsiegelung und Begrünung verbessert werden.

Der mehrfach eingebrachte Wunsch, den Grünflächenanteil zu erhöhen, wird somit sinngemäss berücksichtigt. In die Interessensabwägung wird jedoch die Bebaubarkeit des angrenzenden Areals einbezogen. Auf eine Strassenverbreiterung wird auch im Interesse der Flächeneffizienz verzichtet.

#### Entscheid

Die Einwendung wird sinngemäss berücksichtigt.

## **Vollzugsrichtlinie Siedlungsökologie anwenden**

*In einer umfassenden Einwendung wird die Verankerung der Massnahmen aus der Vollzugsrichtlinie Siedlungsökologie und die Berücksichtigung in den weiteren Planungsschritten gefordert:*

- *In den Bestimmungen sei unter 7. Freiraum die Verwendung von einheimischen Arten verbindlich festzuhalten. Andere Sorten sollen ausgeschlossen werden.*
- *Die Pflege der Bäume solle im Rahmen des Bauprojektes dahingehend geregelt werden, dass sich die Baumkronen ungestört entwickeln können.*
- *Der Umgang mit Dach- und Platzwasser sei schon im GP genauer zu regeln, weil das künftige Handling des anfallenden Niederschlages zu wichtig sei und nicht nur aus Retentionsmassnahmen bestehe. Im Bauprojekt sei darzulegen, wie das anfallende Meteorwasser zurückgehalten, versickert und der Bepflanzung zugeführt werde.*
- *Flächen (Zu- und Wegfahrten, Wege, Plätze etc.) seien wo immer möglich unversiegelt zu gestalten. Autoabstellplätze (ausgenommen rollstuhlgerechte Abstellplätze) und Veloparkplätze seien mit durchlässigen Belägen (Schotterrasen, Rasengittersteine, Natursteinpflaster o.ä.) zu gestalten.*
- *Die Bepflanzung der Stützmauer solle mit einheimischen Pflanzenarten an der Mauer sowie in der Rabatte am Mauerfuss erfolgen.*
- *Im Bereich der neuen Terrasse seien ökologische Ersatzmassnahmen zu planen, zu realisieren und auch zu pflegen. Mögliche Massnahmen seien:*
  - *Verkleidung der Stützmauer mit Naturstein in Trockenbauweise statt in Zementmörtel*
  - *Wiederverwendung der abgebauten und brauchbaren Quader der bestehenden Mauer bei der Verkleidung oder bei weiteren Massnahmen*
  - *Anlegen trockener Magerwiesen auf Rohboden unterhalb der Terrasse*
  - *Weitere Strukturen zur Stärkung der Vernetzung*
- *Bei den drei neu zu erstellenden Gebäuden (Patio-Haus, Veranda-Haus, Aufnahmegebäude) sollen die hohen ökologischen Ziele (einheimische und standortgerechte Pflanzen) ungeschmälert gelten.*
- *Die Empfehlungen gegen Vogelschlag, welche in der Publikation «Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht» der Vogelwarte Sempach, 2012 formuliert wurden, seien umzusetzen.*
- *An den neuen Gebäuden seien an geeigneten Stellen Nisthilfen für Gebäudebrüter (Segler, Schwalben und Fledermäuse) anzubringen.*
- *In den Bestimmungen sei unter 9. Umwelt ein Absatz Lichtimmissionen einzufügen, in welchem Massnahmen zum Schutz vor Lichtverschmutzung festgelegt werden. Dies wird auch in einer weiteren Einwendung gefordert.*

|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Erwägungen | Die kommunale Vollzugsrichtlinie zur Förderung der Siedlungsökologie (festgesetzt vom Gemeinderat mit Beschluss vom 4. Oktober 2022) formuliert die ökologischen Anforderungen und Empfehlungen im Rahmen von Baugesuchen. Sie wird im Rahmen der Folgeplanungen und Ausführung beigezogen. Die Gestaltungsplanvorschriften werden im Sinne der Anträge ergänzt. Zudem wird im Planungsbericht auf die neuen Vorgaben gemäss § 238a PBG verwiesen. |
| Entscheid  | Die Einwendungen werden sinngemäss berücksichtigt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

#### Lärmreflexion vermeiden

*Eine Einwendung fordert konkrete Massnahmen zur Eindämmung der Lärmreflexion bei den bahnseitigen Gebäudefassaden.*

|            |                                                                                                                                                                               |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Erwägungen | Das Lärmgutachten wird um das Massnahmenspektrum zur Vermeidung von Lärmreflexionen ergänzt. Entsprechende Massnahmen werden jedoch erst im Baubewilligungsverfahren geprüft. |
| Entscheid  | Die Einwendung wird sinngemäss berücksichtigt.                                                                                                                                |

## 2.7 Erschliessung und Parkierung optimieren

#### Veloparkierung

*In zwei Einwendungen wird verlangt, dass die Veloabstellplätze wie heute bergseitig angelegt, gedeckt und zum grossen Teil ausserhalb des Hauptgebäudes A1 gelegen seien. Es sei kein Veloturm (wie z.B. in Meilen) zu erstellen.*

|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Erwägungen | <p>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.</p> <p>Auf dem Areal des privaten Gestaltungsplans ist zudem eine nutzer-gerechte Aufteilung an Veloabstellplätzen für die Besucher/innen und Kunden (Kurzzeitabstellplätze) sowie die Bewohner/innen und Beschäftigten vorgesehen. Zudem sind Abstellflächen für Spezialvelos (Anhänger/Cargo-Bikes) vorgesehen. Zusätzlich sind an den west- und ostseitigen Personenunterführungen sowie beim Güterschuppen Veloabstellplätze vorgesehen, die auf die Bedürfnisse der Bahnpendler (Bike + Ride) ausgerichtet sind. Detaillierte Informationen können dem Mobilitätskonzept entnommen werden.</p> <p>Die Veloparkierung entspricht dem Stand der Technik und den technischen Normen und ist zweckmässig.</p> |
| Entscheid  | Das Anliegen zur bergseitigen Veloparkierung ist nicht Gegenstand des Gestaltungsplans, sondern wird im Sinne des Antrags in einem anderen Projekt umgesetzt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

## Parkplatzangebot

*In einer Einwendung wird gefordert, das Parkplatzangebot um mind. ein Drittel auf 60 Parkplätze statt lediglich 45 zu erhöhen.*

### Erwägungen

Das Areal befindet sich direkt beim Bahnhof und ist für die Realisierung von autoarmen Nutzungen prädestiniert. Ein Mobilitätskonzept zeigt die entsprechenden Massnahmen auf.

Zusätzlich zu den 45 privaten Parkplätzen sieht das Richtprojekt die Realisierung von 21 öffentlichen Parkplätzen vor (6 P+R / 1 K+R / 14 öffentliche PP). Zudem sind 2 Parkplätze für Carsharing vorgesehen. 1 Parkplatz wird für Taxis reserviert.

### Entscheid

Das Anliegen ist sinngemäss bereits berücksichtigt.

## 2.8 Fernwärmenetz aufbauen

### Fernwärme und Heizzentrale sichern

*In einer Einwendung wird gestützt auf die Energieplankarte des Kantons ein Werkleitungskanal für Fernwärmeleitungen gefordert, welcher das Bahnhofareal inklusive das Bahntrasse unterquere. Zudem sei bereits ein möglicher Standort für die Wärmezentrale einzuplanen.*

### Erwägungen

Der Aufbau und Ausbau eines Wärmenetzes setzt eine übergeordnete Planung voraus und kann nicht mit dem privaten Gestaltungsplan gewährleistet werden. Die Wärmeversorgung der Gebäude ist noch nicht festgelegt. Ein Fernwärmenetz wird durch die Gemeinde aktuell geprüft. Sofern zusammen mit dem Strassenbau ein Wärmenetz aufgebaut wird, kann die Gemeinde gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) eine Anschlussverpflichtung erwirken. Die Gestaltungsplanbestimmungen werden dahingehend ergänzt, dass die Gebäude an das Fernwärmenetz anzuschliessen, sofern die Voraussetzungen gemäss § 295 Abs. 2 PBG erfüllt sind.

### Entscheid

Das Anliegen wird sinngemäss berücksichtigt.

### 3 EINWENDUNGEN ZUM TEILER- SCHLIESSUNGSPLAN BAHNHOF HERRLIBERG-FELDMEILEN

#### 15.4 Kein Mehrwert erkennbar

*In einer Einwendung wird bemängelt, dass die Kostenaufteilung 10 Mio. CHF Meilen, 10 Mio. CHF SBB und 5 Mio. CHF Herrliberg unverhältnismässig sei, da Herrliberg Hauptnutzer des Bahnhofs und des angegliederten VBZ-Busdienstes sei.*

#### Erwägungen

Die Kosten für das Strassenprojekt werden nach Massgabe der Interessen der Gemeinden Meilen und Herrliberg sowie der SBB AG aufgeteilt.

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 Kostenanteiler entspricht der Interessenslage und ist angemessen.

#### Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

## 4 ANHÖRUNG

### 4.1 Nachbargemeinden

**Verzicht auf Anträge**

Die Nachbargemeinden haben die Planung zur Kenntnis genommen und keine Änderungsanträge eingereicht.

### 4.2 ZPP

**Verzicht auf Anträge**

Die Planungsregion ZPP hat mit Schreiben vom 17. April 2024 zur Planung Stellung genommen. Sie würdigt das Vorhaben und hat keine Anmerkungen oder Einwendungen eingereicht.

### 4.3 SBB

**Hinweise**

*Die SBB Infrastruktur hat zum Vorhaben folgende Hinweise eingebracht:*

- *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.*

**Erwägungen**

Der Planungsbericht wird im Sinne der Eingaben ergänzt und die Hinweise werden für die weitere Projektierung zur Kenntnis genommen.

**Entscheid**

Die Anliegen werden im Gestaltungsplan stufengerecht berücksichtigt.

### 4.4 VZO

**Verzicht auf Anträge**

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. Zum Gestaltungsplan und zum Teilerschliessungsplan wurden keine Einwendungen vorgebracht.

## 5 VORPRÜFUNGSBERICHT

### 5.1 Privater Gestaltungsplan

*Die kantonalen Amtsstellen haben den privaten Gestaltungsplan positiv beurteilt. Im Vorprüfungsbericht wurden folgende Vorbehalte und Empfehlungen formuliert:*

- *Damit die im Situationsplan dargestellten Bäume längerfristig gesichert werden können, sind in ausgewählten Bereichen zur Sicherstellung ausreichender Wachstumsbedingungen geeignete Massnahmen zu verankern (z.B. Festlegung nicht unterbaubarer Bereiche, oder falls nicht möglich, Gewährleistung einer minimalen Überdeckung unterirdischer Bauten (Richtwert 1.5 Meter).*
- *Anhand der Gestaltungsplanbestimmungen geht nicht eindeutig hervor, dass auch Wohnnutzungen zulässig sind. In Art. 6 zur Nutzweise ist die Wohnnutzung innerhalb des Gestaltungsplanperimeters explizit zu erwähnen.*
- *Vorliegend gilt die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nur hinsichtlich Strassen- und Bahnlärms. Für neue Anlagen, wie Wärmepumpen oder Parkierungsanlagen, kommen nach Art. 7 LSV die Planungswerte zur Anwendung. Die Bestimmung ist daher wie folgt oder sinngemäss anzupassen: «Dem Gestaltungsplangebiet ist die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III zugewiesen.»*
- *Aufgrund der übergeordneten Gesetzgebung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Einhaltung der massgebenden Grenzwerte ohnehin nachzuweisen. Art. 9 Abs. 3 GPV erübrigt sich somit und kann gestrichen werden.*
- *Die Unterlagen zum Lärmschutz (Lärmgutachten und Beilagen) sind zu überarbeiten und zu aktualisieren. Sind Massnahmen (z.B. Loggias) zur Einhaltung der massgebenden Grenzwerte notwendig, sind diese sowie andere Massnahmen hinsichtlich architektonischer Machbarkeit zu überprüfen und aufzuzeigen.*
- *Die Einhaltung der Planungswerte aufgrund des neuen Bushofes bei den umliegenden lärmempfindlichen Räumen ist nachzuweisen. Sind allfällige Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte notwendig, sind diese hinsichtlich Machbarkeit aufzuzeigen.*
- *Im Gestaltungsplangebiet besteht eine Gefährdung durch gewässerunabhängigen Oberflächenabfluss (<http://maps.zh.ch>, Karte «Oberflächenabfluss»). Wir empfehlen, die Befunde der Oberflächenabflusskarte für das Gestaltungsplangebiet zu plausibilisieren, zu interpretieren und vorzugsweise im Rahmen des Gestaltungsplans, zumindest aber 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. Wir empfehlen, die Massnahmen gegen den Oberflächenabfluss im Planungsbericht zu erläutern.*

Erwägungen

Die Vorbehalte und Empfehlungen werden umgesetzt.

## 5.2 Teilerschliessungsplan

*Die kantonalen Amtsstellen haben den Teilerschliessungsplan Bahnhof Herrliberg-Feldmeilen positiv beurteilt. Im Vorprüfungsbericht wurden folgende Empfehlungen formuliert:*

- In der Legende des Teilerschliessungsplans Bahnhof Herrliberg-Feldmeilen empfehlen wir, als Überschrift nebst der Verkehrserschliessung die Bezeichnung «Flächenerschliessung der Festsetzung» zu verwenden. Es ist zu unterscheiden zwischen «Groberschlossenes Baugebiet» und «Anpassung Groberschliessung», erstere Flächen sind vorzugsweise farblich dezent darzustellen. So kann in der Plandarstellung sinngemäss zwischen Festlegungs- und Informationsinhalt unterschieden werden.*
- Zwecks besserer Lesbarkeit sind die verbindlichen Festlegungen zusammengefasst auf einer Seite darzustellen, auf welcher als gebundene Ausgaben ausschliesslich die Nettokosten für die Gemeinde Meilen ausgewiesen werden (mit Verweis auf die Kostenschätzung). Die Tabelle Bruttokosten sollte anschliessend für eine bessere Nachvollziehbarkeit grösser dargestellt werden. Der Bericht ist im Sinne der obigen Ausführungen anzupassen.*

Erwägungen

Die Empfehlungen werden umgesetzt.