

Arealentwicklung Bahnhof Herrliberg-Feldmeilen.

Privater Gestaltungsplan «Seeterrasse».

Der Gemeindeversammlung werden folgende Anträge unterbreitet:

1. Dem privaten Gestaltungsplan «Seeterrasse», bestehend aus dem Situationsplan 1:500 und den Bestimmungen, wird zugestimmt.
2. Die Zustimmung erfolgt unter dem Vorbehalt, dass die Gemeindeversammlung Meilen sowohl dem Teilerschliessungsplan «Bahnhof Herrliberg-Feldmeilen» als auch dem städtebaulichen Vertrag zustimmt und dass die Stimmbevölkerung der Gemeinde Herrliberg einen Kostenbeitrag von 5,49 Mio. Franken beschliesst.
3. Der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV vom 14. März 2025 und der Bericht zu den Einwendungen, zur Anhörung und kantonalen Vorprüfung gemäss § 7 PBG vom 14. März 2025 zum privaten Gestaltungsplan «Seeterrasse» werden zur Kenntnis genommen.
4. Die Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich bleibt vorbehalten.
5. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder von Auflagen im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.

Bericht des Gemeinderats

Übersicht

Die Gemeinden Meilen und Herrliberg und die Schweizerischen Bundesbahnen (SBB AG) beabsichtigen, das Areal des Bahnhofs Herrliberg-Feldmeilen gemeinsam zu entwickeln mit dem Ziel, dieses räumlich aufzuwerten und die Situation für den Busbetrieb zu verbessern.

Das Gesamtprojekt für die Entwicklung des Areals Bahnhof Herrliberg-Feldmeilen umfasst die folgenden drei Geschäfte, die der Stimmbevölkerung zur Beschlussfassung beantragt werden:

- privater Gestaltungsplan «Seeterrasse»
- städtebaulicher Vertrag zwischen der SBB AG und der Gemeinde Meilen
- Teilerschliessungsplan «Bahnhof Herrliberg-Feldmeilen»

Überdies liegt ein Strassenprojekt für die Umgestaltung der General-Wille-Strasse mit dem Bushof vor. Dieses legt die technischen Details fest und schätzt die Erstellungskosten als

Grundlage für den Teilerschliessungsplan ab. Für die Festsetzung des Strassenprojekts ist gemäss dem kantonalen Strassengesetz der Gemeinderat zuständig.

Die Planung basiert auf dem Ergebnis des Studienauftrags, welcher im Jahr 2020 durch die Gemeinde Meilen und die SBB AG gemeinsam durchgeführt wurde. Das Siegerprojekt Seeterrasse hat die breit abgestützte Jury aus ortsbaulicher, freiräumlicher, verkehrlicher, betrieblicher und architektonischer Sicht überzeugt. Das Siegerprojekt wurde zu einem Richtprojekt weiterentwickelt.

Der private Gestaltungsplan «Seeterrasse» regelt insbesondere die zulässige Bebauung, Nutzung und Erschliessung und sichert die Qualitäten des Richtprojekts grundeigentümerverbindlich. Der private Gestaltungsplan legt einen hohen Qualitätsstandard fest; das heisst, Bauten und Anlagen müssen besonders gut gestaltet sein.

Der private Gestaltungsplan bietet im Vergleich zu einer Regelüberbauung wesentliche Vorteile. Dazu zählen: Die zukunftsgerichtete Weiterentwicklung des Bahnhofs Herrliberg-Feldmeilen, die Sicherstellung einer ÖV-Drehscheibe dank des neuen Bushofs, die Realisierung von attraktiv gestalteten Freiräumen für die Öffentlichkeit (Seeterrasse/Spielplatz), die Aufwertung des Strassenraums für Fussgänger und Veloverkehr, die Förderung der Siedlungsökologie, die Schaffung eines vielfältigen Wohnungsangebots und die Sicherstellung einer zweckmässigen Erschliessung ohne Mehrverkehr.

Der Gestaltungsplan ermöglicht im Vergleich zur BZO eine um rund 6 % höhere Baumassenziffer. Diese Abweichung entspricht der im kommunalen Richtplan Siedlung verankerten Ziel-dichte für das Gestaltungsplanpflichtgebiet. Ausserdem werden die gemäss BZO erlaubten Fassadenhöhen überschritten, was jedoch der Messweise auf das massgebende Terrain geschuldet ist, das Bezug auf die tiefergelegte General-Wille-Strasse nimmt. Kein Baubereich überschreitet die maximale Höhe, die nach BZO bei Gebäuden mit einem Schrägdach möglich wären.

Der Gemeinderat ist davon überzeugt, dass der private Gestaltungsplan «Seeterrasse» eine wichtige Grundlage für die Aufwertung des Areals schafft. Beim Bahnhof Herrliberg-Feldmeilen entstehen vielfältige Nutzungen, attraktive Freiräume und ein zukunftsfähiger Bushof.

A. Ausgangslage

Die Gemeinden Meilen und Herrliberg und die Schweizerischen Bundesbahnen (SBB AG) beabsichtigen, das Areal des Bahnhofs Herrliberg-Feldmeilen gemeinsam zu entwickeln mit dem Ziel, das Bahnhofsareal räumlich aufzuwerten und die Situation für den Busbetrieb zu verbessern.

Richtprojekt Bebauung und Freiraum (zur Kenntnisnahme in der Aktenauflage)

Auf der Grundlage einer Machbarkeitsstudie wurde im Jahr 2020 im Rahmen eines Studienverfahrens für den Bahnhof Herrliberg-Feldmeilen 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. Das Ergebnis des Studienauftrags wurde zu einem Richtprojekt Bebauung und Freiraum weiterentwickelt.

Privater Gestaltungsplan «Seeterrasse» (Gegenstand dieses beleuchtenden Berichts)

Auf der Grundlage des Richtprojekts wurde der private Gestaltungsplan «Seeterrasse» erarbeitet, der insbesondere die zulässige Bebauung, Nutzung und Erschliessung regelt und die Qualitäten des Richtprojekts grundeigentümerverbindlich sichert. Der Gestaltungsplan unterliegt der Zustimmung der Gemeindeversammlung Meilen.

Teilerschliessungsplan «Bahnhof Herrliberg-Feldmeilen»

Die Finanzierung des Strassenprojekts General-Wille-Strasse mit dem Bushof wird in Meilen über einen Teilerschliessungsplan sichergestellt. Der Teilerschliessungsplan beinhaltet unter anderem eine Kostenschätzung für die Gesamtkosten des Strassenprojekts sowie einen Kostenteiler, der die Aufteilung der Kosten auf die SBB AG und die Gemeinden Meilen und Herrliberg aufzeigt. Der Teilerschliessungsplan «Bahnhof Herrliberg-Feldmeilen» unterliegt der Zustimmung der Gemeindeversammlung Meilen (vgl. den separaten Beleuchtenden Bericht zum Teilerschliessungsplan «Bahnhof Herrliberg-Feldmeilen»).

Strassenprojekt für General-Wille-Strasse mit Bushof (zur Kenntnisnahme in der Aktenauflage)

Für die neue Führung der General-Wille-Strasse mit dem neuen Bushof wurde ein Strassenprojekt erarbeitet. Gemäss § 13 des kantonalen Strassengesetzes wurde dieses in Koordination mit der Projektauflage für den privaten Gestaltungsplan «Seeterrasse» und dem Teilerschliessungsplan «Bahnhof Herrliberg-Feldmeilen» vom 1. bis 31. März 2024 öffentlich aufgelegt.

Städtebaulicher Vertrag

Um das Projekt als Ganzes realisieren zu können, sind die bestehenden Landeigentumsverhältnisse zwischen der SBB AG und der Gemeinde Meilen in Form einer Landumlegung neu zu regeln. Die SBB AG und die Gemeinde Meilen haben aus diesem Grund einen städtebaulichen Vertrag über Landabtretung, Bereinigung und Begründung von Dienstbarkeiten und Ausgleichs- und Erschliessungsregelungen verhandelt. Der städtebauliche Vertrag unterliegt der Zustimmung der Gemeindeversammlung (vgl. den separaten Beleuchtenden Bericht).

Teilprojekte bedingen sich gegenseitig

Der Teilerschliessungsplan «Bahnhof Herrliberg-Feldmeilen», der private Gestaltungsplan «Seeterrasse» und der städtebauliche Vertrag bedingen sich gegenseitig. Die entsprechenden Geschäfte werden der Gemeindeversammlung vom 16. Juni 2025 als Einzelanträge zur Abstimmung unterbreitet. Die Einzelanträge gelten nur dann als beschlossen, wenn die Gemeindeversammlung allen drei Geschäften zustimmt.

B. Beschrieb Gesamtprojekt

1. Richtprojekt Bebauung und Freiraum (zur Kenntnisnahme in der Aktenauflage)

Das Siegerprojekt aus dem Studienverfahren wurde zum Richtprojekt Bebauung und Freiraum überarbeitet. Im Zuge der Überarbeitung wurden bei den Bauten insbesondere auch Höhenreduktionen vorgenommen.

Zentrale Qualitäten des Richtprojekts sind:

- Es entstehen differenziert gestaltete Gebäude, die sich bezüglich ihrer Massstäblichkeit trotz baulicher Dichte rücksichtsvoll in das bauliche Umfeld integrieren und dank variierender Höhen und Abstände 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 wird und so einen Beitrag zur Belebung des Strassenraums leistet.
- Der Güterschuppen bleibt als identitätsstiftendes Gebäude erhalten. Der beabsichtigte Gastronomiebetrieb soll dem Ort eine öffentliche Präsenz verleihen.
- 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.

Das Richtprojekt sieht folgende Entwicklungs-/Bebauungstypologie vor:



Abb. 1: Modellfoto (Stand Februar 2025)

Das Projekt Seeterrasse nimmt Bezug auf die besondere Lage des Bahnhofs Herrliberg-Feldmeilen mit Blick über den See. Das Bahnhofgebäude (im Richtprojekt als «Aufnahmegebäude» bezeichnet), der Güterschuppen und die Wohnbauten reihen sich in volumetrisch abwechslungsreicher Folge entlang der Gleisanlagen auf. Die Bauten gewährleisten räumliche Durchblicke und reagieren sehr spezifisch auf die anspruchsvolle Topografie. Darüber hinaus besitzt die Überbauung als Ganzes eine verträgliche Massstäblichkeit, die sich gut in den gebauten Kontext einfügt. Als höchstes Gebäude setzt das Bahnhofgebäude den Auftakt zur neuen Bebauung. Der Güterschuppen behält seine Lage und seinen Bezug zur Gleisebene.

Dank dem Absenken resp. dem Zusammenführen der beiden Stränge der General-Wille-Strasse auf das Niveau der unteren Ebene entsteht ein gewerblich genutztes Sockelgeschoss, das zur Belebung der Strassenebene beiträgt und den Zentrumscharakter stärkt. Die vorgesehene Gastronutzung im Güterschuppen ermöglicht Synergien mit dem bereits etablierten Kulturbetrieb und trägt ebenfalls zur Belebung des neuen Bahnhofgebiets bei.

Mit unterschiedlichen Gebäuden, berankten Fassaden und punktuell begrünten Vorzonen wird die General-Wille-Strasse rhythmisiert und zu einem belebten Strassenraum aufgewertet. Attraktives Herzstück bildet die öffentliche Seeterrasse mit Rundblick über See und Berge, ein vielseitig nutzbarer Freiraum mit Aufenthaltsqualität, der bei Bedarf auch als Marktplatz genutzt werden kann. Topografisch etwas tiefer liegt der Spielplatz. Für die Öffentlichkeit resultiert insgesamt ein hoher Mehrwert im Freiraum.

Oberirdisch werden 24 Autoabstellplätze geschaffen, wovon 14 Parkplätze für die Öffentlichkeit reserviert und durch die Gemeinde bewirtschaftet werden. Die übrigen 10 Parkplätze sind für Park + Ride, Kiss + Ride, Carsharing und Taxi reserviert. Änderungen sind in Abhängigkeit von der Entwicklung der Nachfrage möglich.

Das Projekt ist auf die hervorragende Lage direkt beim Bahnhof abgestimmt. Die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner sowie die Beschäftigten sollen primär den ÖV benutzen. Daher ist ein reduziertes privates Parkplatzangebot vorgesehen. In einem Mobilitätskonzept wurde aufgezeigt, dass für die Überbauung 35 bis 45 Parkplätze ausreichen, die in einer Tiefgarage angeordnet werden.

Da weniger Autoabstellplätze realisiert werden, ist im Gegenzug ein höheres Angebot an Veloabstellplätzen zu realisieren. Die Veloparkierung wird gemäss dem heutigen Standard ausgestaltet. Auf dem Areal 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 öffentliche Veloabstellplätze geplant, die auf die Bedürfnisse der Bahnpendler (Bike + Ride) ausgerichtet sind.

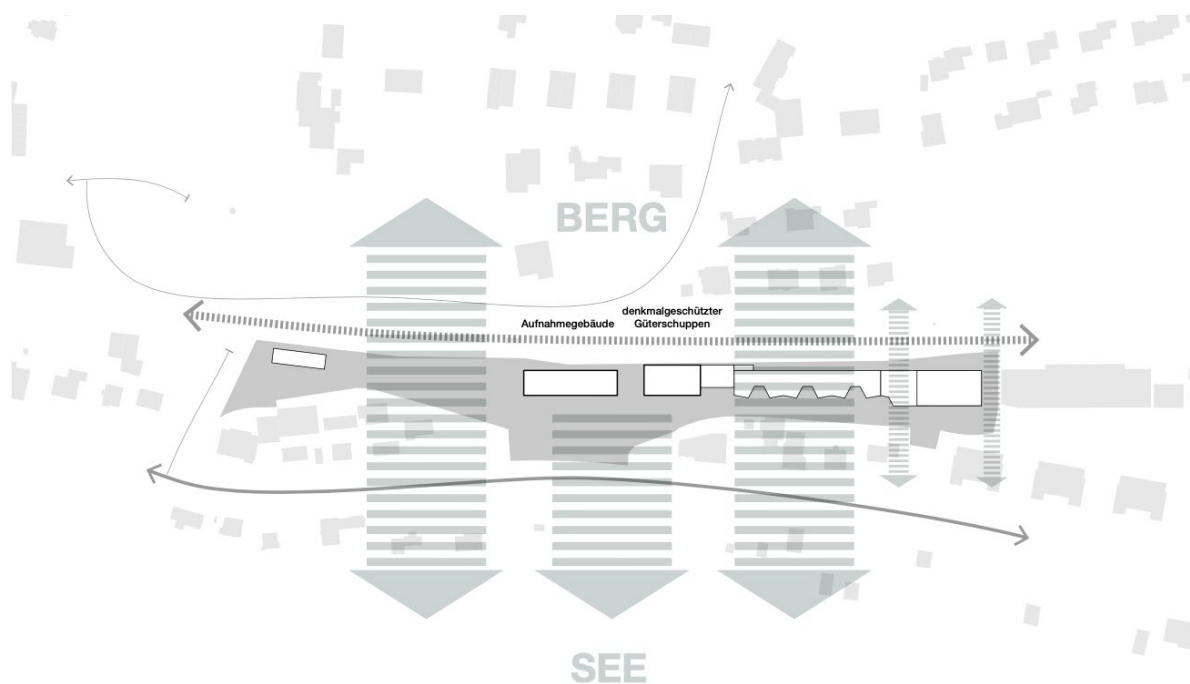


Abb. 2: Durchlässigkeit



Abb. 3: Freiraumangebot und Nischen

2. Strassenprojekt

Einen wichtigen Teil des Gesamtprojekts der Bahnhofsentwicklung bildet das Strassenprojekt General-Wille-Strasse mit dem Bushof. Das Strassenprojekt wurde nach Strassengesetz zur Mitwirkung öffentlich aufgelegt und aufgrund von Rückmeldungen aus der Bevölkerung optimiert und angepasst. Nach der Zustimmung der Stimmbewölkerung von Meilen zum privaten Gestaltungsplan «Seeterrasse», zum Teilerschliessungsplan «Bahnhof Herrliberg-Feldmeilen» und zum städtebaulichen Vertrag wird das formelle Verfahren nach Strassengesetz (StrG) fortgeführt. In einem nächsten Schritt wird das ausgearbeitete Vorprojekt zu einem Bauprojekt/Auflageprojekt weiterentwickelt und nach § 16 StrG öffentlich aufgelegt, bevor es durch den Gemeinderat Meilen festgesetzt wird.

Bushof

Die Bushaltestellen werden nördlich des Bahnhofgebäudes und vor dem Güterschuppen angeordnet. Der neue Bushof wird gemäss Buskonzept im Endzustand Halteketten für die Ortsbuslinien 971, 972, 973 und 974 beinhalten, deren Zu- und Wegfahrt von Westen her via Forchstrasse erfolgt. Für die in Zukunft am Bahnhof wendende Buslinie 921 von/nach Meilen sind Fahrbahnhaltestellen auf Höhe des Bahnhofgebäudes geplant. Weiter soll die Abwicklung eines allfälligen Bahnersatzes mit einer Kante auf der Westseite des Bahnhofgebäudes sichergestellt werden. Das erarbeitete Strassenprojekt ist äusserst flächeneffizient. Mit dem zentralen Buswendeplatz wird der Flächenbedarf auf das absolut Notwendige reduziert.

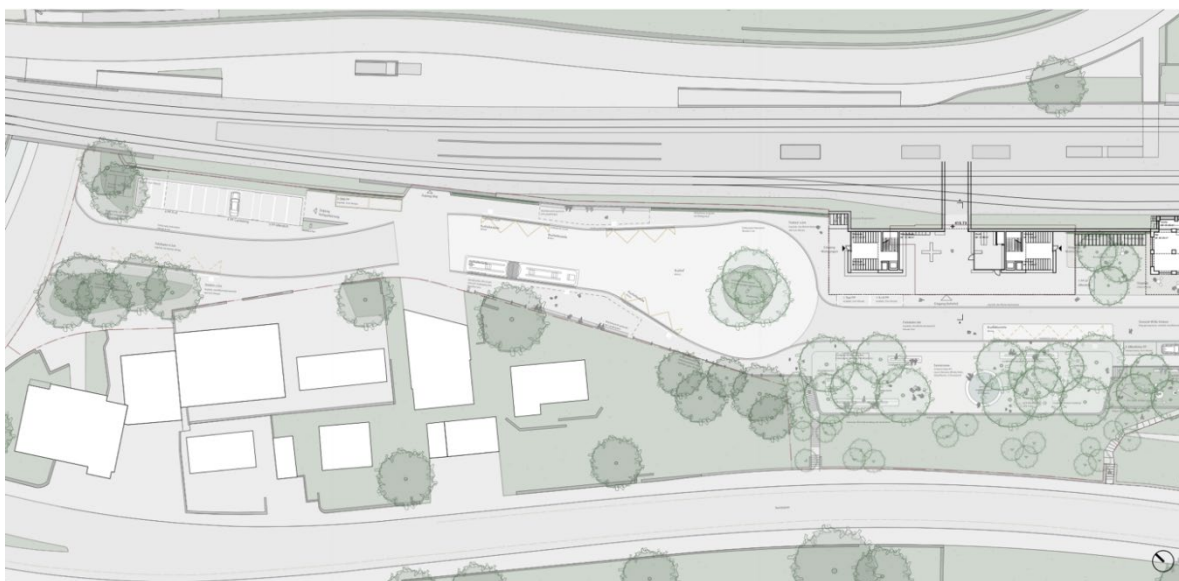


Abb. 4: Situationsplan Bushof mit Wendeschleife – Grundriss Stand Oktober 2024



Abb. 5: Visualisierung Bushof – Ansicht Stand Januar 2022



Abb. 6: Visualisierung Bushof

ARGE Hosoya Schaefer Architects AG / Gus Wüstemann Architects AG - Rendering Stand Mai 2025

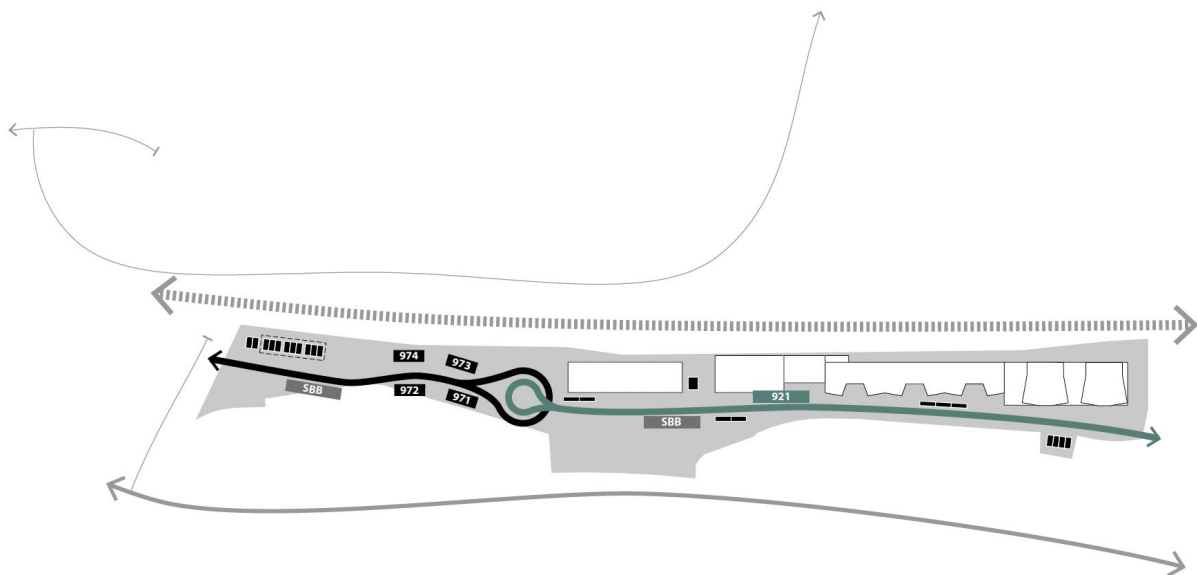


Abb. 7: Schema der ÖV-Abwicklung

General-Wille-Strasse

Die obere General-Wille-Strasse wird abgesenkt. Durch die schmale Bebauung wird eine Fahrspur mit zweiseitigen Trottoirs möglich und der Komfort für den Langsamverkehr erhöht. Die zukünftige General-Wille-Strasse soll eine signalisierte Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h aufweisen, was im Interesse der Wohn- und Aufenthaltsqualität und der Verkehrssicherheit ist.



Abb. 8: Visualisierung neue Bebauung entlang General-Wille-Strasse

ARGE Hosoya Schaefer Architects AG / Gus Wüstemann Architects AG – Rendering Stand April 2025

3. Termine

Die Erarbeitung des Bauprojektes für den Bushof und die Strasse startet voraussichtlich im Herbst 2025. Der Baubeginn für Werkleitungen, Strassenanlagen und Bushof erfolgt voraussichtlich Anfang 2028. Die entsprechenden Bauarbeiten dauern rund drei Jahre und sind mit dem Doppelspurausbau zwischen Feld- und Dorfmeilen zu koordinieren.

Die Realisierung der Immobilien der SBB mit Wohnen und Gewerbe ist ebenfalls ab 2028 vorgesehen.

C. Privater Gestaltungsplan «Seeterrasse»

1. Ziele des Gestaltungsplans gemäss BZO

Das Gestaltungsplangebiet ist der Zentrumszone Z3.2 und der Mischzone WG 2.8 zugeteilt und umfasst eine Fläche von 11'816 m². Die heutige Eigentumssituation zwischen der SBB AG und der Gemeinde Meilen wird entsprechend den Projektabsichten neu geformt, was im städtebaulichen Vertrag geregelt wird.

Der private Gestaltungsplan «Seeterrasse» wurde auf Grundlage des Richtprojekts Bebauung und Freiraum und des Strassenprojekts erstellt. Damit werden die zentralen architektonischen, aussenräumlichen und verkehrlichen Qualitäten des Projekts gesichert.

Gemäss Art. 48 Abs. 5 BZO sind die Ziele des Gestaltungsplanpflichtgebiets wie folgt festgelegt:

- Es ist eine besonders gut gestaltete Zentrumsüberbauung sicherzustellen;
- das Zentrum von Feldmeilen ist mit attraktiven Nutzungen zu stärken;
- es ist der Betrieb eines Bushofs beim Bahnhof Herrliberg-Feldmeilen sicherzustellen.

2. Gegenstand der Beschlussfassung

Der private Gestaltungsplan «Seeterrasse» besteht aus dem Situationsplan sowie den Bestimmungen mit den Festlegungen. Diese beiden verbindlichen Dokumente sind Gegenstand der Beschlussfassung. Der Bericht zum Gestaltungsplan dient im Sinne von Art. 47 RPV der Erläuterung und erlangt keine Rechtsverbindlichkeit.

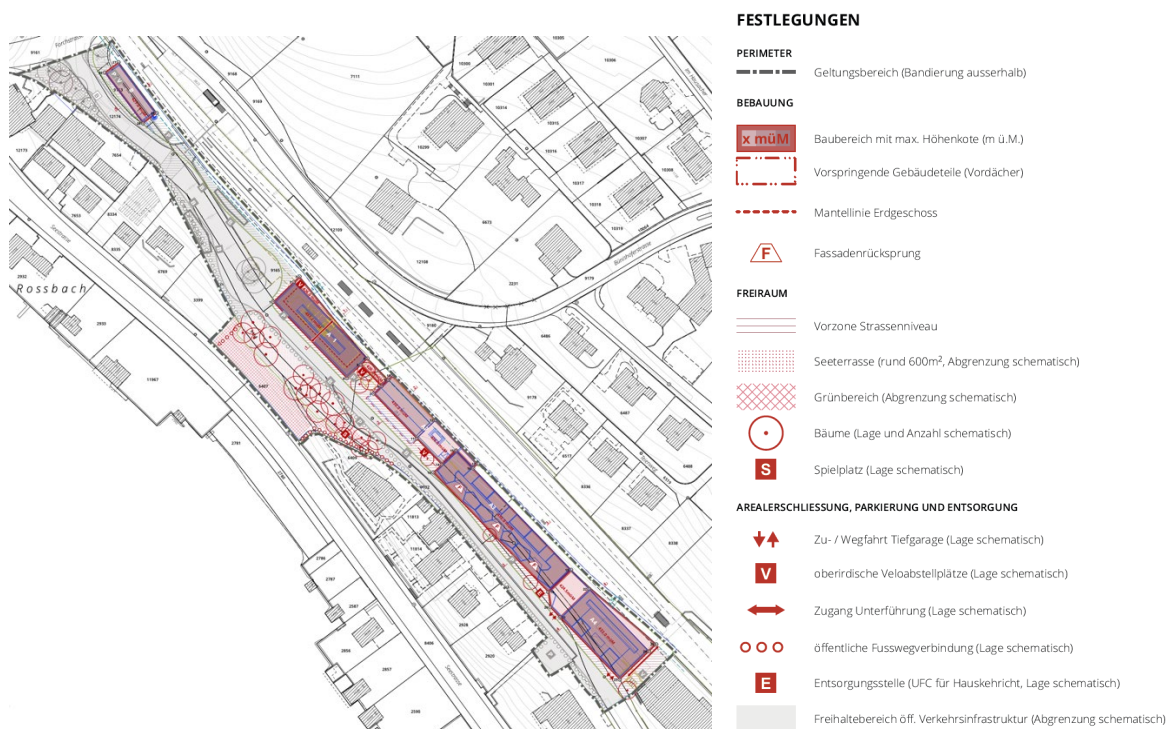


Abb. 9: Situationsplan privater Gestaltungsplan «Seeterrasse»

3. Die wichtigsten Festlegungen im Gestaltungsplan

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst einerseits die Grundstücke Kat. Nrn. 9163, 12174, 9164, 6407, 9092 und 12526 (vor Landumlegung), die sich im Eigentum der Gemeinde Meilen befinden, andererseits die Grundstücke Kat. Nrn. 9165 und 12476 der SBB AG. Die Grundstücke werden entsprechend den Projektabsichten neu geformt, was im städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Meilen und der SBB AG geregelt wird.

Die Stellung und maximale Höhenentwicklung der Gebäude werden im privaten Gestaltungsplan mit Mantellinien geregelt. Die Mantellinien definieren zudem die Abstände gegenüber dem öffentlichen Raum und zu den benachbarten Grundstücken.



Abb. 10: Ansicht Baubereiche mit maximalen Höhenkoten

Im Gestaltungsplan wird gestützt auf § 5 Abs. 2 ABV das massgebende Terrain neu festgelegt. Es korrespondiert mit der neuen Ebene der General-Wille-Strasse. Aufgrund dieser tieferen Messebene resultiert eine höhere Baumasse, die gemäss Gestaltungsplan maximal 34'000 m³ betragen darf.

Gestützt auf die Vorgabe in der BZO für die Zentrumszone Z3.2 wird im Gestaltungsplan ein minimaler Gewerbeanteil von 20% vorgeschrieben. Das Richtprojekt berücksichtigt diesen minimalen Gewerbeanteil und sieht einen Wohnanteil von 80 % vor.

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.

Das Richtprojekt hat für die Gestaltung wegleitenden Charakter. Mit dem Gestaltungsplan werden die Qualitäten des Richtprojekts grundeigentümergebunden gesichert. Der Gestaltungsplan legt für den Freiraum keine Details bezüglich Bepflanzung und Materialisierung fest. Dies wird erst im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen und anschliessend umgesetzt. Die Freiraumelemente haben jedoch den in den Bestimmungen beschriebenen Charakteren zu entsprechen. Mit Blick auf eine hitzeangepasste Siedlungsentwicklung sind an den im Situationsplan bezeichneten Bereichen Bäume zu pflanzen. Damit die Bäume langfristig wachsen,

dürfen sie nicht unterbaut werden. Neben der gemeindlichen Vollzugsrichtlinie zur «Förderung der Siedlungsökologie» sind auch die per 1.12.2024 in Kraft getreten 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 Zentrums Lage am Bahnhof abgestimmt ist.

Im Baubewilligungsverfahren ist ein Nachhaltigkeitskonzept einzureichen, mit dem eine rationelle Energienutzung nachgewiesen wird. Sofern zusammen mit dem Strassenbau ein Wärmenetz aufgebaut wird, sieht der Gestaltungsplan vor, dass die Gebäude an dieses Netz anzuschliessen sind.

Bezüglich der General-Wille-Strasse wurde in einem Lärmgutachten aufgezeigt, dass sowohl mit einem lärmarmen Belag als auch mit Tempo 30 die Planungswerte entlang der Strasse eingehalten werden können. Im Sinne des Vorsorgeprinzips hat der Gemeinderat entschieden, beide Massnahmen weiter zu verfolgen.



Abb. 11: Visualisierung neue Bebauung entlang General-Wille-Strasse

ARGE Hosoya Schaefer Architects AG / Gus Wüstemann Architects AG - Stand April 2025



Abb. 12: Visualisierung neues Bahnhofgebäude

ARGE Hosoya Schaefer Architects AG / Gus Wüstemann Architects AG - Stand April 2025



Abb. 13: Visualisierung Seeterrasse

ARGE Hosoya Schaefer Architects AG / Gus Wüstemann Architects AG - Stand April 2025

4. Wesentliche Vorzüge gegenüber der Regelbauweise

Der private Gestaltungsplan «Seeterrasse» besitzt im Vergleich zu einer Regelüberbauung wesentliche Vorzüge. Dazu zählen:

- besonders gute Gestaltung und ortsbauliche Integration der Bauten an der exponierten Lage und Schaffung eines attraktiven Ankunftsorts am Bahnhof Herrliberg-Feldmeilen
- Realisierung eines Bushofs und Gewährleistung eines effizienten ÖV-Betriebs
- Aufwertung des Strassenraums für den Fuss- und Veloverkehr
- Realisierung von gut gestalteten öffentlichen Freiräumen (Seeterrasse/Spielplatz)
- Förderung der Siedlungsökologie
- Wohnungsangebote für ein breites Spektrum an Nutzergruppen
- zweckmässige und kompakte Parkierungslösung für Autos und Velos

D. Ergebnis der öffentlichen Auflage und kantonalen Vorprüfung

Der private Gestaltungsplan «Seeterrasse» wurde gestützt auf § 7 PBG vom 1. März bis zum 30. April 2024 während 60 Tagen (in Koordination mit der Projektauflage des Teilerschliessungsplans «Bahnhof Herrliberg-Feldmeilen» sowie dem Strassenprojekt) in der Tiefbauabteilung aufgelegt. Eine öffentliche Orientierungsversammlung fand am 4. März 2024 statt.

Im Rahmen der Anhörung haben die Nachbargemeinden und die Planungsregion ZPP keine Vorbehalte eingebracht.

Im Rahmen der Mitwirkung der Bevölkerung wurden insgesamt 12 Schreiben mit 23 verschiedenen Änderungsanträgen zum privaten Gestaltungsplan «Seeterrasse» eingereicht.

In mehreren Einwendungen wurde die Redimensionierung der Bauten gefordert. Gestützt auf die Einwendungen wurden das Richtprojekt und der darauf aufbauende Gestaltungsplan überprüft und punktuell angepasst. Die Höhe des Bahnhofgebäudes im Baubereich A1 wurde um 1.3 m reduziert. Zudem sind keine hohen Dachaufbauten mehr vorgesehen. Auf eine Reduktion der Höhen in den Baubereich A3 und A4 wurde verzichtet, da die maximalen Gebäudehöhen ab dem neuen Niveau der General-Wille-Strasse in beiden Bereichen die zonenkonforme Fassadenhöhe mit Schrägdach ab heutigem Strassenniveau unterschreiten. Zudem wurde im Baubereich A4 im Vergleich zum Wettbewerb bereits ein Vollgeschoss weggelassen.

In mehreren ähnlichen Einwendungen wurde verlangt, dass die Gebäude entlang der General-Wille-Strasse mit einer durchgehenden Arkade auszugestalten seien. Diese Einwendungen wurden nicht berücksichtigt, da eine Arkade als unzweckmässig beurteilt wird. In Meilen fehlt überdies eine planungsrechtlich verbindliche Vorgabe, wonach entlang der General-Wille-Strasse eine Arkade zu erstellen wäre.

In drei Einwendungen wurde gefordert, dass im Gestaltungsplan festzuschreiben sei, dass 20 % der Wohnungen dem sozialen Wohnungsbau unterliegen resp. für Familien bezahlbar sein sollen. Die SBB hat sich bereit erklärt, einen Anteil an preisgünstigem Wohnraum zu schaffen. Auf eine Vorgabe wird im Gestaltungsplan jedoch verzichtet, zumal gemäss PBG nur im Umfang der Mehrausnutzung preisgünstiger Wohnraum verlangt werden kann. Gleichzeitig möchte die Gemeinde sicherstellen, dass den unterschiedlichen sozialen und demografischen Bedürfnissen der Bevölkerung flexibel Rechnung getragen werden kann.

Gestützt auf eine Einwendung wurde durch das Projektteam der Aufbau einer durchgehenden Baumreihe entlang der General-Wille-Strasse geprüft. Eine Baumreihe und die dafür erforderliche Strassenverbreiterung hätte unverhältnismässige Auswirkungen auf die Bebaubarkeit des angrenzenden Areals. Dennoch wurde das Projekt im Sinne des Antrags dahingehend optimiert, dass dort wo möglich, zusätzliche Kleinsträucher, Einzelbäume und Baumgruppen gepflanzt und die Entsiegelung und Begrünung verbessert wird. Zudem wurde die kommunale Vollzugsrichtlinie zur Förderung der Siedlungsökologie (festgesetzt vom Gemeinderat mit Beschluss vom 4. Oktober 2022) in den Gestaltungsplanvorschriften ergänzt. Der mehrfach eingebrachte Wunsch, den Grünflächenanteil zu erhöhen, wird somit sinngemäss berücksichtigt.

Von den total 23 Einwendungen konnten 7 berücksichtigt, 4 teilweise berücksichtigt und 8 nicht berücksichtigt werden. 4 Anträge waren nicht Gegenstand des privaten Gestaltungsplans. Der Bericht zu den Einwendungen gibt im Detail Auskunft darüber, welche Begehren berücksichtigt werden konnten und welche keinen Eingang in die Überarbeitung des Gestaltungsplans fanden.

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der private Gestaltungsplan «Seeterrasse» dem Amt für Raumentwicklung zur Vorprüfung eingereicht. Die kantonalen Amtsstellen haben mit Schreiben vom 27. Mai und 18. Juli 2024 zur Planung Stellung genommen. Der Kanton begrüsst den sorgfältigen Erarbeitungsprozess des Gestaltungsplans, welcher eine qualitätsvolle Planung sichert. Insgesamt liege eine überzeugende und stringente Planung vor, welche den übergeordneten Vorgaben der übergeordneten Richtplanung entspreche. Die formulierten Vorbehalte und Empfehlungen bezüglich Massnahmen für alterungsfähige Bäume, der Wohnnutzung, des Lärmschutzes und des Oberflächenabflusses wurden in den Planungsunterlagen umgesetzt.

Der Bericht zu den Einwendungen, zur Anhörung und zur kantonalen Vorprüfung vom 14. März 2025 ist Bestandteil der Aktenauflage zum privaten Gestaltungsplan. Mit der Zustimmung der Gemeindeversammlung zum privaten Gestaltungsplan «Seeterrasse» gelten die Einwendungen gemäss § 7 Abs. 3 PBG als erledigt.

E. Inkrafttreten des Gestaltungsplans

Der private Gestaltungsplan «Seeterrasse» wird der Gemeindeversammlung gleichzeitig mit folgenden Geschäften zur Abstimmung gebracht:

- Städtebaulicher Vertrag über Landabtretung, Bereinigung und Begründung von Dienstbarkeiten und Ausgleichs- und Erschliessungsregelungen
- Teilerschliessungsplan «Bahnhof Herrliberg-Feldmeilen»

Im Falle, dass eines der Geschäfte nicht angenommen wird, werden die übrigen Geschäfte hinfällig. Dies gilt auch für den Fall, dass der Kredit für den Kostenbeitrag der Gemeinde Herrliberg von der Gemeindeversammlung Herrliberg abgelehnt wird.

Der private Gestaltungsplan «Seeterrasse» ist eine überzeugende Grundlage für die Aufwertung des Areals. Der Gemeinderat empfiehlt, dem privaten Gestaltungsplan «Seeterrasse» zuzustimmen.

Meilen, im Mai 2025

Gemeinderat Meilen

Dr. Christoph Hiller, Gemeindepräsident

Didier Mayenzet, Gemeindeschreiber

Beilagen

Gestaltungsplanunterlagen

- Privater Gestaltungsplan Seeterrasse, Situationsplan 1:500 vom 14. März 2025
- Privater Gestaltungsplan Seeterrasse, Bestimmungen vom 14. März 2025
- Privater Gestaltungsplan Seeterrasse, Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV vom 28. Februar 2025
- Privater Gestaltungsplan Seeterrasse und Teilerschliessungsplan Bahnhof Herrliberg-Feldmeilen, anonymisierter Bericht zu den Einwendungen, zur Anhörung und kantonalen Vorprüfung vom 14. März 2025

Bericht zum Richtprojekt

- Bahnhof Herrliberg-Feldmeilen, Richtprojekt Städtebau und Freiraum, Bericht, Stand 14. März 2025

Pläne zum Richtprojekt vom 12. März 2025

- Bahnhof Herrliberg-Feldmeilen, Ansicht 1:200
- Bahnhof Herrliberg-Feldmeilen, Berechnungen GF NF
- Bahnhof Herrliberg-Feldmeilen, Berechnungen GNF
- Bahnhof Herrliberg-Feldmeilen, Berechnungen GV
- Bahnhof Herrliberg-Feldmeilen, Dachaufsicht
- Bahnhof Herrliberg-Feldmeilen, Pläne 1
- Bahnhof Herrliberg-Feldmeilen, Schnitte 1
- Bahnhof Herrliberg-Feldmeilen, Vergleich Ansicht Alte-Neue Variante
- Bahnhof Herrliberg-Feldmeilen, Vergleich Schnitte Alte-Neue Variante
- Bahnhof Herrliberg-Feldmeilen, Berechnung Baumasse massgebendes Terrain Regelbauweise
- Bahnhof Herrliberg-Feldmeilen, Berechnung Baumasse massgebendes Terrain
- Bahnhof Herrliberg-Feldmeilen, Gesamthöhe

Gutachten

- Arealentwicklung Bahnhof Herrliberg-Feldmeilen, Lärmgutachten Abklärung Lärm vom 18. Februar 2022
- Arealentwicklung Bahnhof Herrliberg-Feldmeilen, Ergänzung Abklärungen Lärm – Massnahmen auf der General-Wille-Strasse vom 2. Juni 2022
- Arealentwicklung Bahnhof Herrliberg-Feldmeilen, Provisorische Beurteilung Hochbauten vom 7. April 2022

- Arealentwicklung Bahnhof Herrliberg-Feldmeilen, General-Wille-Strasse (projektiert): Resultate Massnahmen vom 7. April 2022
- Arealentwicklung Bahnhof Herrliberg-Feldmeilen, Verkehrliche Aspekte und Mobilitätskonzept Richtprojekt, Technischer Bericht vom 2. Juni 2022

Hinweis

Der Antrag des Gemeinderats mit den massgebenden Akten liegt den Stimmberechtigten ab Montag, 19. Mai 2025 im Gemeindehaus, Zentrale Dienste (Ebene 4, Büro N2.16), zur Einsicht auf. Der Beleuchtende Bericht wird auf www.meilen.ch (Politik – Gemeindeversammlung – 16. Juni 2025) publiziert.

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die RPK hat das Geschäft anhand der verfügbaren relevanten Unterlagen sowie weiterer Informationen geprüft und an ihrer Sitzung vom 19. Mai 2025 eingehend behandelt.

Damit die beabsichtigte Entwicklung des Areals des Bahnhofs Herrliberg-Feldmeilen durch die Schweizerische Bundesbahnen AG (SBB) sowie durch die Gemeinden Meilen und Herrliberg mit dem Ziel, das Bahnhofsareal räumlich aufzuwerten und die Situation für den Busbetrieb zu verbessern, weiter realisiert werden kann, bedingt dies die Zustimmung der Gemeindeversammlung zum oben erwähnten privaten Gestaltungsplan, der insbesondere die zulässige Bebauung, Nutzung und Erschliessung regelt und die Qualitäten des Richtprojektes grundeigentümerverbindlich sichert.

Die RPK empfiehlt somit, dem privaten Gestaltungsplan «Seeterrasse» anlässlich der Gemeindeversammlung vom 16. Juni 2025 zuzustimmen.