

Siedlungsentwicklung von Meilen

Ziel

Das Ziel des räumlichen Entwicklungskonzepts (REK) besteht im Aufzeigen der qualitätsvollen räumlichen Entwicklung der Gemeinde mit Blick auf das Jahr 2030. Darin wird die Grundhaltung zu den Schwerpunktthemen Bebauung, Nutzung, Freiraum und Landschaft festgelegt.

Das REK dient auch dazu, übergeordnete Vorgaben zu konkretisieren und die Handlungsfelder der angestrebten räumlichen Entwicklung von Meilen zu bezeichnen.

Das REK ist überdies auch als Instrument für den Dialog mit der Bevölkerung zu verstehen. Ein gemeinsam entwickeltes Ziel zur Gemeindeentwicklung ist ein wichtiger Wegbereiter für die nachgelagerte Richt- und Nutzungsplanung.

Rahmenbedingungen

Derzeit werden der kantonale und der regionale Richtplan revidiert. In Meilen sind keine Erweiterungen des Siedlungsgebiets vorgesehen. Dies bedeutet, dass keine neuen Bauzonen geschaffen werden.

Der rechtsgültige Zonenplan verfügt über eine rechnerische Kapazität von rund 15'000 Personen. Dieses Potenzial genügt voraussichtlich für den Bedarf der nächsten 15 Jahre. Darüber hinausgehendes Wachstum bedingt die Verdichtung der zentrumsnahen Gebiete.

Im Vordergrund steht weiterhin ein qualitätsorientiertes Wachstum mit lebenswerten Quartieren und hochwertigen öffentlichen Aussenräumen.

Impressum

Herausgeberin
Gemeinde Meilen
www.meilen.ch

Bearbeitung
Mitglieder der Planungskommission:
Heini Bossert, Beat Hodel, Daniel Noger,
Martin Pola, Roland Raderschall,
Rainer Klostermann, Kornelia Gysel

Ortsplaner
Suter • von Känel • Wild • AG
Michael Camenzind, Philipp Weber

Druck
Feldner Druck AG
Winkelstrasse 25
8706 Meilen

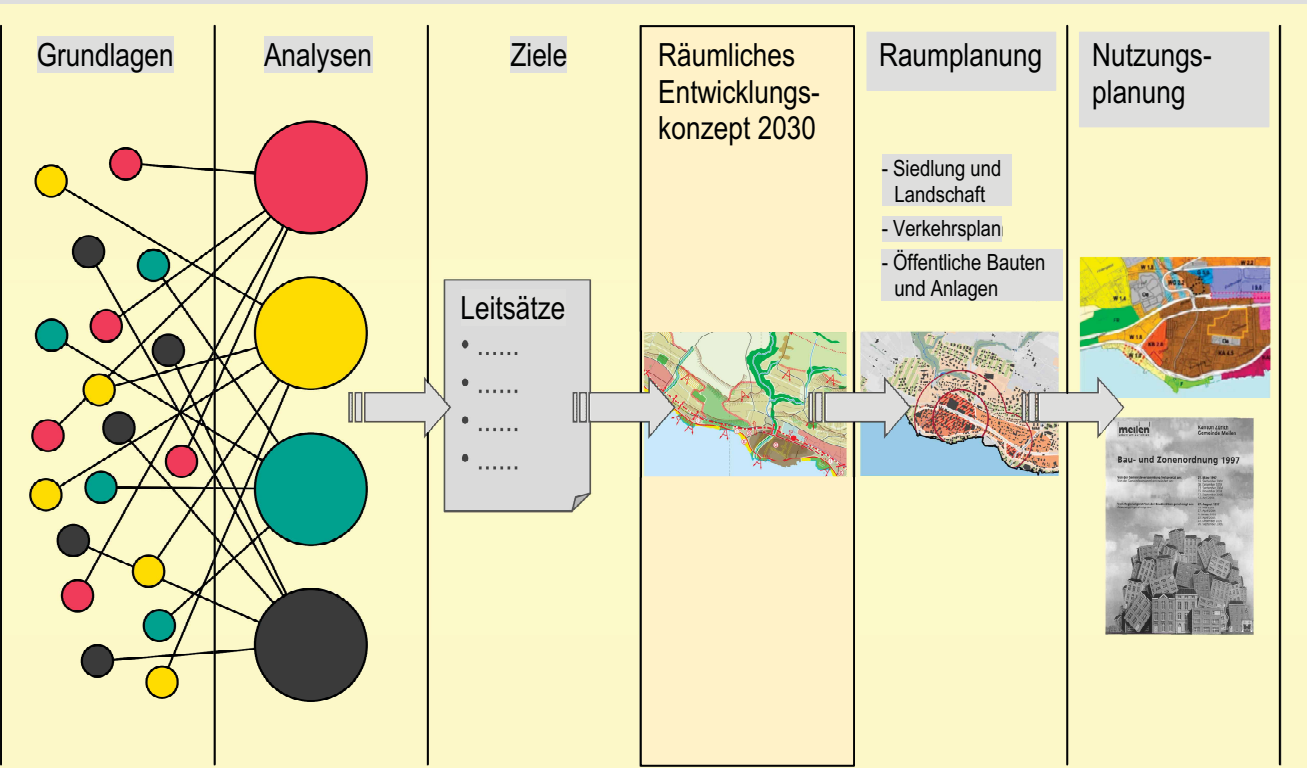
Bilder
Thomas Flück
Hüniweg 14
8706 Meilen

Bezugsquelle und Informationen
Gemeinde Meilen
Bauabteilung, Bahnhofstrasse 35
8706 Meilen, 044 925 93 33
Bauabteilung@meilen.ch
www.meilen.ch

meilen
Leben am Zürichsee



Räumliches Entwicklungskonzept 2030



Liebe Meilemerinnen und Meilemer

Die hohe Wohnqualität, die Nähe zum Zürichsee und zur Landschaft am Pfannenstiel, die hervorragende Anbindung an das Verkehrsnetz Richtung Zürich, das aktive Vereinsleben in den Wachten sowie das vielfältige Gewerbespektrum machen Meilen als Wohn- und Arbeitsort äusserst attraktiv.

Das Wachstum der vergangenen Jahre ist ein Spiegel dieser hohen Standortqualitäten. Über 5'100 Menschen finden in rund 600 Betrieben eine Arbeit und rund 13'200 Personen haben in Meilen ihr Zuhause.

Die Gemeinde blickt auf eine rege Entwicklung in den vergangenen Jahren zurück. Mit dem Projekt MEZZETINO konnte das Zentrum von Dorfmeilen um einen wichtigen Baustein ergänzt und bereichert werden.

Die Raumentwicklung ist jedoch weiter im Fluss. Die Revision des kantonalen Richtplans und des Raumplanungsgesetzes sowie die laufenden Planungen zur räumlichen Entwicklung der Planungsregion sind neue Rahmenbedingungen, welche Anlass für strategische Überlegungen zur Gemeindeentwicklung sind.

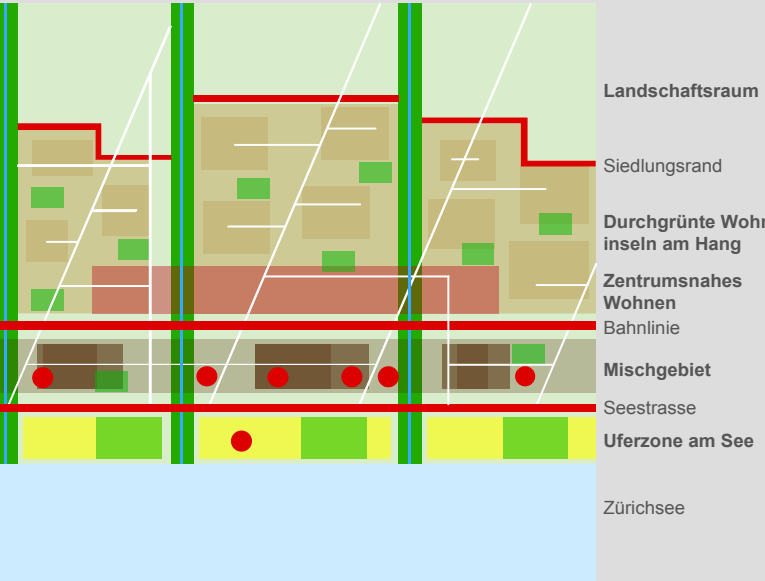
Der Gemeinderat hat daher die Grundlagen für die künftige Gemeindeentwicklung erarbeitet und in einem räumlichen Entwicklungskonzept (REK) mit einem Zeithorizont 2030 zusammengefasst. Das REK ist die Grundlage für die anschließende Überarbeitung der Richt- und Nutzungsplanung.

Dieser Flyer fasst das momentane Meinungsbild zur Gemeindeentwicklung zusammen. Der Gemeinderat lädt die interessierte Bevölkerung in den Wachten ein, die konzeptionellen Ziele des REK zu diskutieren und sich in diesem Prozess einzubringen.

Der Gemeinderat freut sich auf eine rege Mitwirkung und spannende Diskussionen.

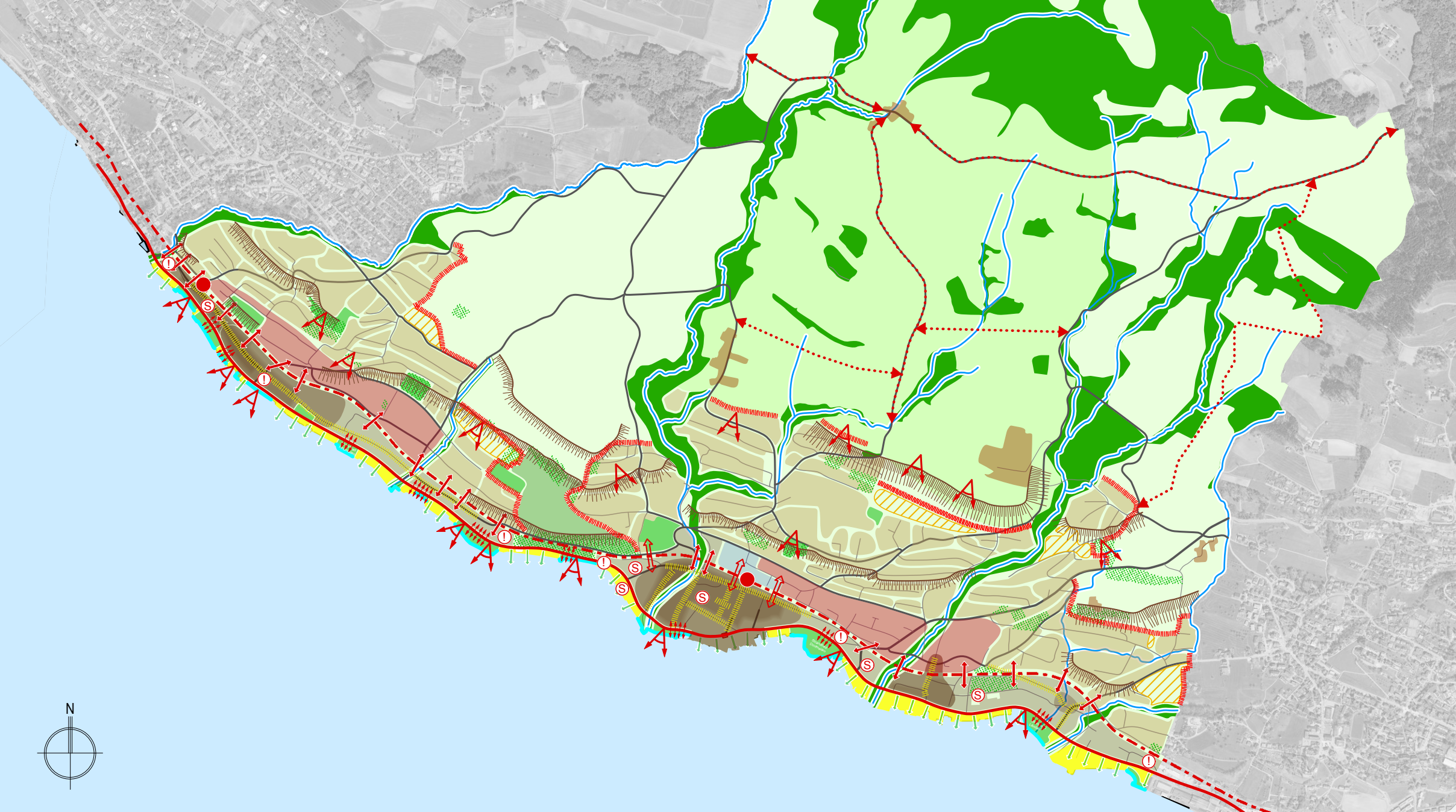


Konzeptplan



Grundsätze der Raumentwicklung

1. Die Siedlungsentwicklung erfolgt nach innen und mit hoher Qualität.
2. Meilen besteht aus fünf Raumschichten:
 - Uferzone zwischen See und Seestrasse
 - Mischgebiet zwischen Seestrasse und Bahn
 - Zentrumsnahes Wohnen
 - Durchgrünte Wohninseln am Hang
 - LandschaftsraumDiese Raumschichten sollen entsprechend ihrer Funktion, Lage und Identität differenziert weiterentwickelt werden.
3. Die Übergänge von einer Raumschicht zur nächsten werden besonders sorgfältig ausgestaltet.
4. Das bestehende Angebot an Grün- und Freiräumen sowie das Rebland werden erhalten.
5. Dem Erscheinungsbild des öffentlichen Raums wird unter Beizug der privaten Vorzonen weiterhin eine hohe Bedeutung beigemessen.

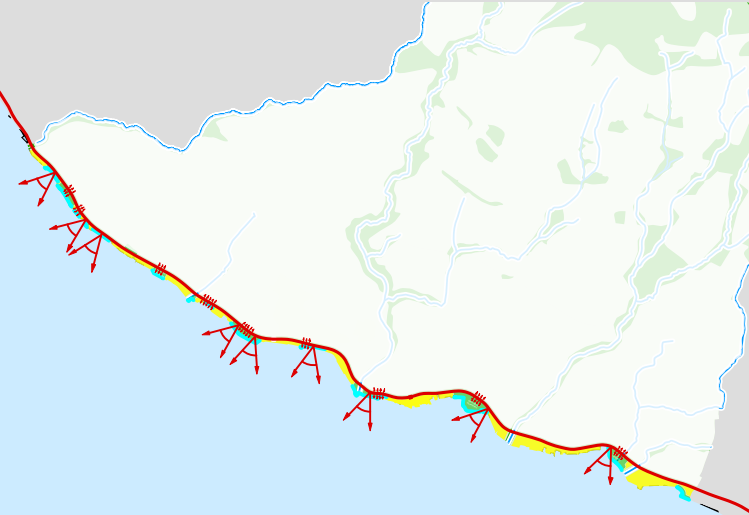


Legende

- | | | | |
|--|---------------------------------|--|-----------------------------------|
| | Wohnbereiche am See | | Parkartige Freiflächen |
| | Grünanlagen am See | | Rebareale |
| | Seestrasse / Zugänge Seeanlagen | | Hanglagen |
| | Zentrumsbereiche | | Aussichtsbereiche |
| | Mischbereiche | | Langfristige Reserven (2030+) |
| | Wichtige Strassenräume | | Siedlungsränder |
| | Reine Arbeitsplatzbereiche | | Siedlungstrenngürtel |
| | Orientierungspunkte | | Siedlungsnaher Erholungsraum |
| | Schlüsselareale | | Naturorientierter Landschaftsraum |
| | Bahnlinie / Unterführungen | | Baumreihen / Alleen |
| | Zentrumsnahes Wohnen | | Bachtobel |
| | Wohninseln | | Wald |

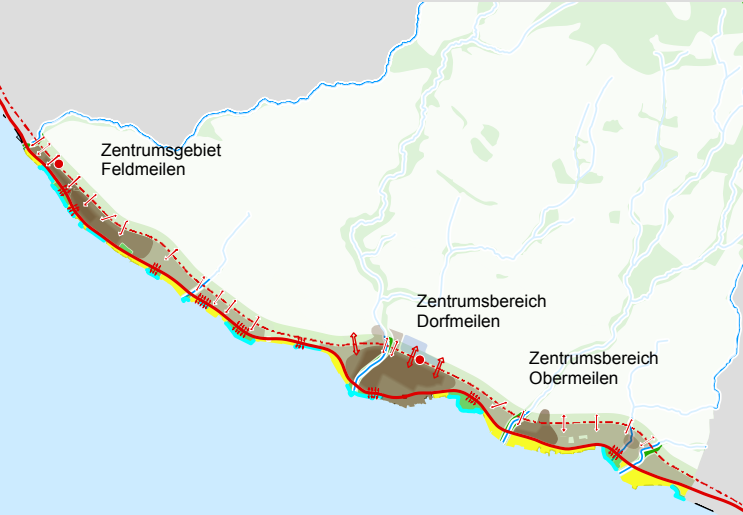
Uferzone zwischen See und Seestrasse

Der locker bebaute, parkartige Charakter der Uferzone am See ist zu erhalten. Der Zugang zum Zürichsee ist wo möglich zu verbessern.



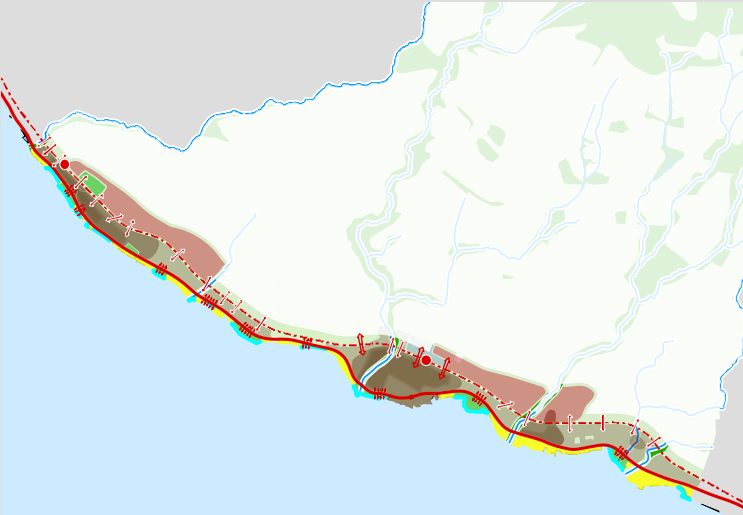
Mischgebiet zwischen Seestrasse und Bahn

Das Mischgebiet ist als lebendiger Siedlungsraum weiterzuentwickeln. In Bahnhofsnähe werden höhere Dichten angestrebt. Die Zentrumsbereiche sind zu stärken. Die lärmbelasteten Bereiche eignen sich besonders für Arbeitsnutzungen.



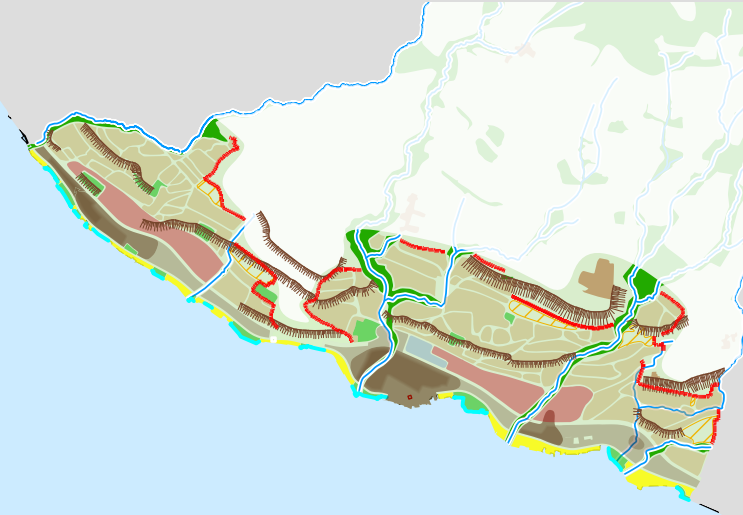
Zentrumsnahes Wohnen

In den zentrumsnahen Wohngebieten sollen die inneren Reserven genutzt und massvolle Verdichtungen geprüft werden. Die Anbindung an die Zentrumsbereiche ist zu verbessern.



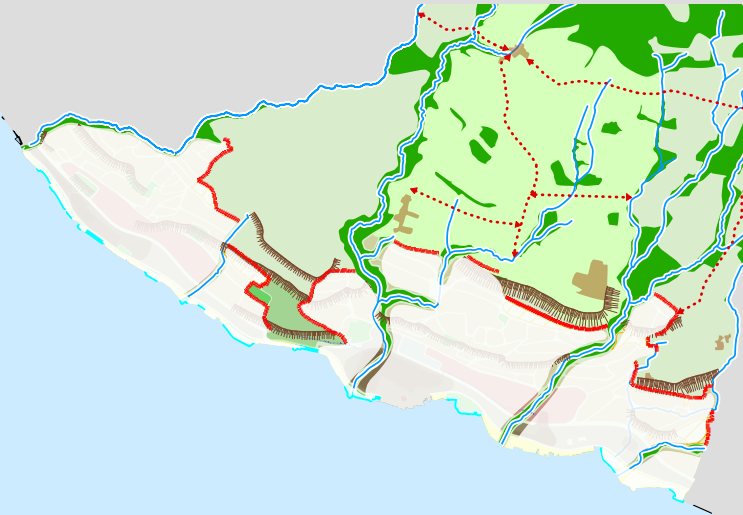
Durchgrünte Wohninseln am Hang

Wesensmerkmal der Wohninseln am Hang sind die vielen privaten Gärten. Mit Blick auf die Siedlungserneuerung ist das Augenmerk auf die Erhaltung des durchgrünten Erscheinungsbilds sowie die Ausgestaltung der Erschliessungsstrassen als Quarterrückgrat und Begegnungsraum zu richten.



Landschaftsraum

Die Landschaft ist von hoher Bedeutung. Die Erholungs- und Freizeitaktivitäten sollen besser gelenkt und Interessenkonflikte zwischen der Landwirtschaft, der Erholung und dem Naturschutz einer tragfähigen Lösung zugeführt werden.





Fokus Obermeilen

- ① Das Zentrum von Dorfmeilen ist in seiner Funktion weiter zu stärken. Angestrebt wird die ortsbaulich gezielte Verdichtung der gemeindeeigenen Grundstücke, wo zentrumsbildende Nutzungen konzentriert werden können. Die Dorfstrasse soll als Rückgrat des Zentrums aufgewertet und umgestaltet werden. Wichtig sind überdies gut gestaltete und sichere Zugänge zum Zentrumsgebiet. Zu prüfen ist die Aufwertung der bedeutendsten Bahnunterführungen. Sichere Fuss- und Velowege sollen Feld- und Obermeilen mit Dorfmeilen verbinden.
- ② Weitere Schlüsselareale sind das Beugen- und das KIBAG-Areal. An die mögliche Umstrukturierung dieser Gebiete werden hohe Anforderungen gestellt, wobei auch neue räumliche Orientierungspunkte entstehen sollen.
- ③ In der Raumschicht zwischen der Seestrasse und der Bahnlinie (Mischgebietsband) wird eine gemischte Nutzung angestrebt. Zu prüfen sind Pflichtgewerbeanteile und ein gebietsweiser Ausschluss von Wohnen im Erdgeschoss.
- ④ Das Quartier unterhalb der Bruechstrasse ist zentral gelegen. Die Nutzung der vorhandenen Reserven ist daher sinnvoll. Zu prüfen ist eine Verdichtung des Quartiers, wobei zu untersuchen ist, welche Massstäblichkeit entlang der Bruechstrasse angestrebt wird.
- ⑤ Die hohe Wohnqualität der durchgrünten Wohninseln am Hang ist zu erhalten. Einige Quartiere befinden sich aufgrund der älteren Bausubstanz im Umbruch. Die Quartieridentität soll über aussenräumliche Qualitäten gefördert werden. Die Strassen sollen dabei als Rückgrat der Quartiere aufgewertet werden, wobei auch die privaten Vorzonen sorgfältig auszugestalten sind (Begrünung, Adressbildung, Ausbildung von Tiefgaragenzufahrten, Stützkonstruktionen und Umfriedungsmauern). Wichtig sind überdies die Integration der Bauten in die Topografie sowie die Erhaltung von Ausblicken und räumlichen Sichtbeziehungen, namentlich an den Kretenlagen.

- ① Das Mischgebiet von Obermeilen zwischen der Seestrasse und der Bahn nimmt im Quervergleich mit den anderen beiden Wachten eine Sonderstellung ein. Es bestehen grosse bauliche Kontraste zwischen historischer Bausubstanz und grossvolumigen gewerblich genutzten Bauten und öffentlichen Anlagen. Hauptanliegen ist die Aufwertung der Aussenräume. Bestehende aussenräumliche Qualitäten wie beispielsweise die Rebfläche beim Bahnweg sollen erhalten bleiben und neue Identitätsstiftende Räume sollen entstehen. Im Fokus steht die gestalterische Aufwertung bereits vorhandener, teils historischer Wegverbindungen (Seidengasse, Alte Landstrasse, Unterdorfweg, Schulweg).
- ② Das Gebiet zwischen dem Schulweg und Dollikon eignet sich für die Ansiedlung von weiteren Arbeitsplätzen. Ein besonderes Augenmerk ist auf die Ausgestaltung des Übergangs zur Seestrasse und zu den historisch gewachsenen Strukturen in den Kernzonen zu richten. Bergseits der Seestrasse soll eine Baumreihe angelegt werden, wodurch das grüne Erscheinungsbild des Strassenraums auch im Bereich der Arbeitsnutzungen gestärkt werden kann.
- ③ Das Quartier oberhalb der Bahnlinie bis zum Chrummacher liegt maximal 1 km vom Bahnhof Dorfmeilen entfernt und ist mehrheitlich flach. Zu klären ist die anzustrebende bauliche Dichte in dieser zentrumsnahen Wohnlage.
- ④ Die hohe Wohnqualität der durchgrünten Wohninseln am Hang ist zu erhalten. Einige Quartiere befinden sich aufgrund der älteren Bausubstanz im Umbruch. Die Quartieridentität soll über aussenräumliche Qualitäten gefördert werden. Die Strassen sollen dabei als Rückgrat der Quartiere aufgewertet werden, wobei auch die privaten Vorzonen sorgfältig auszugestalten sind (Begrünung, Adressbildung, Ausbildung von Tiefgaragenzufahrten, Stützkonstruktionen und Umfriedungsmauern). Wichtig sind überdies die Integration der Bauten in die Topografie sowie die Erhaltung von Ausblicken und räumlichen Sichtbeziehungen, namentlich an den Kretenlagen.

Fokus Bergmeilen

- ① Der Weiler Burg sowie die Klinik Hohenegg sind Bestandteil der vielfältigen Kulturlandschaft am Pfannenstiel und von besonderem ortsbaulichen Wert. Die Weiler sind in ihrer baulichen Struktur und Identität zu erhalten. Wie auch in anderen historischen Ortsteilen ist die Verzahnung zwischen den Bauten und Freiräumen ein wichtiges strukturelles Merkmal, das erhalten bleiben soll. Es wird eine Entwicklung mit Augenmass angestrebt, wobei insbesondere Spielregeln zur Umnutzung von Ökonomiegebäuden zu definieren sind.
- ② Die Weiler Toggwil und der Vordere Pfannenstiel sind wichtige Bezugspunkte zu Gebieten der Erholung. Sie sind in ihrem Charakter zu erhalten und in ihrer Stützpunktfunktion zu stärken.
- ③ Die zahlreichen attraktiven Fusswege machen die Landschaft zum Naherholungsraum. Für die weitere Entwicklung ist es wichtig, dass vorhandene Nutzungskonflikte zwischen der landwirtschaftlichen Produktion und der Naherholung abgebaut und ökologische Werte erhalten werden können. Die vorhandenen Baumreihen sollen als landschaftsprägende Elemente erhalten, gepflegt und ergänzt werden.
- ④ Besonders wichtig sind die Bachläufe, die in den steileren Hanglagen in markanten Bachtobeln verlaufen. Sie prägen die räumliche Struktur von Meilen und unterteilen das Siedlungsgebiet in die vier Wachten. Innerhalb des Siedlungsgebiets sollen die Gewässerläufe mehr Raum erhalten. Ziel ist die Verbesserung des Hochwasserschutzes und der ökologischen Vernetzung.
- ⑤ Die Siedlungsränder sind in Meilen sehr unterschiedlich ausgebildet. Sie sind für die Aussenansicht und als Visitenkarte der Gemeinde wichtig. Die besonders exponierten Siedlungs- oder Landschaftsränder sollen dementsprechend sorgfältig ausgestaltet sein.
- ⑥ Innerhalb der bestehenden Bauzonen sind genügend Nutzungsreserven vorhanden, um die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung der kommenden 15 Jahre aufnehmen zu können. Daher sind im Rahmen der anstehenden Ortsplanungsrevision keine Neueinzonnungen vorgesehen. Mit der besseren Nutzung der zentrumsnahen Lagen soll die Entwicklung nach innen gelenkt werden. Meilen setzt dabei weiterhin auf ein qualitätsorientiertes Wachstum.

Fokus Feldmeilen

- ① Die General-Wille-Strasse ist das Rückgrat des Zentrumsgebiets von Feldmeilen. Im Bereich des Bahnhofs Herrliberg-Feldmeilen bestehen Grundstücke, die aufgrund der zentralen Lage besser genutzt werden sollen. Die Verdichtung dieses Gebiets ist zu prüfen. Zu klären ist die Erschliessung der Grundstücke und insbesondere die Ausgestaltung der Höhendifferenz von der Seestrasse zur Zentrumsachse. Angestrebt wird eine Verbesserung der räumlichen Situation für die Busse beim Bahnhof.
- ② Der südliche Abschnitt der General-Wille-Strasse führt durch historisch gewachsene Strukturen. Dieser Kernzonenbereich soll unter Wahrung der vorherrschenden Massstäblichkeit zeitgemäss weiterentwickelt werden. Neubauten und neue Anlagen sollen besonders gut eingeordnet werden.

Quer zur General-Wille-Strasse bestehen verschiedene Wege, die das höher gelegene Siedlungsgebiet mit den Seeanlagen verbinden. Sie sollen fussgängerfreundlich ausgestaltet sein.
- ③
- ④ Das Quartier oberhalb der Bahnlinie bis zur Teienstrasse und Ländischstrasse ist gut an den Bahnhof angebunden und topografisch teils weniger stark exponiert. Zu prüfen ist die Nutzung der inneren Reserven an dieser zentrumsnahen Wohnlage.
- ⑤ Die hohe Wohnqualität der durchgrünten Wohninseln am Hang ist zu erhalten. Einige Quartiere befinden sich aufgrund der älteren Bausubstanz im Umbruch. Die Quartieridentität soll über aussernäumliche Qualitäten gefördert werden. Die Strassen sollen dabei als Rückgrat der Quartiere aufgewertet werden, wobei auch die privaten Vorzonen sorgfältig auszugestalten sind (Begrünung, Adressbildung, Ausbildung von Tiefgaragenzufahrten, Stützkonstruktionen und Umfriedungsmauern). Wichtig sind überdies die Integration der Bauten in die Topografie sowie die Erhaltung von Ausblicken und räumlichen Sichtbeziehungen, namentlich an den Kretenlagen.