

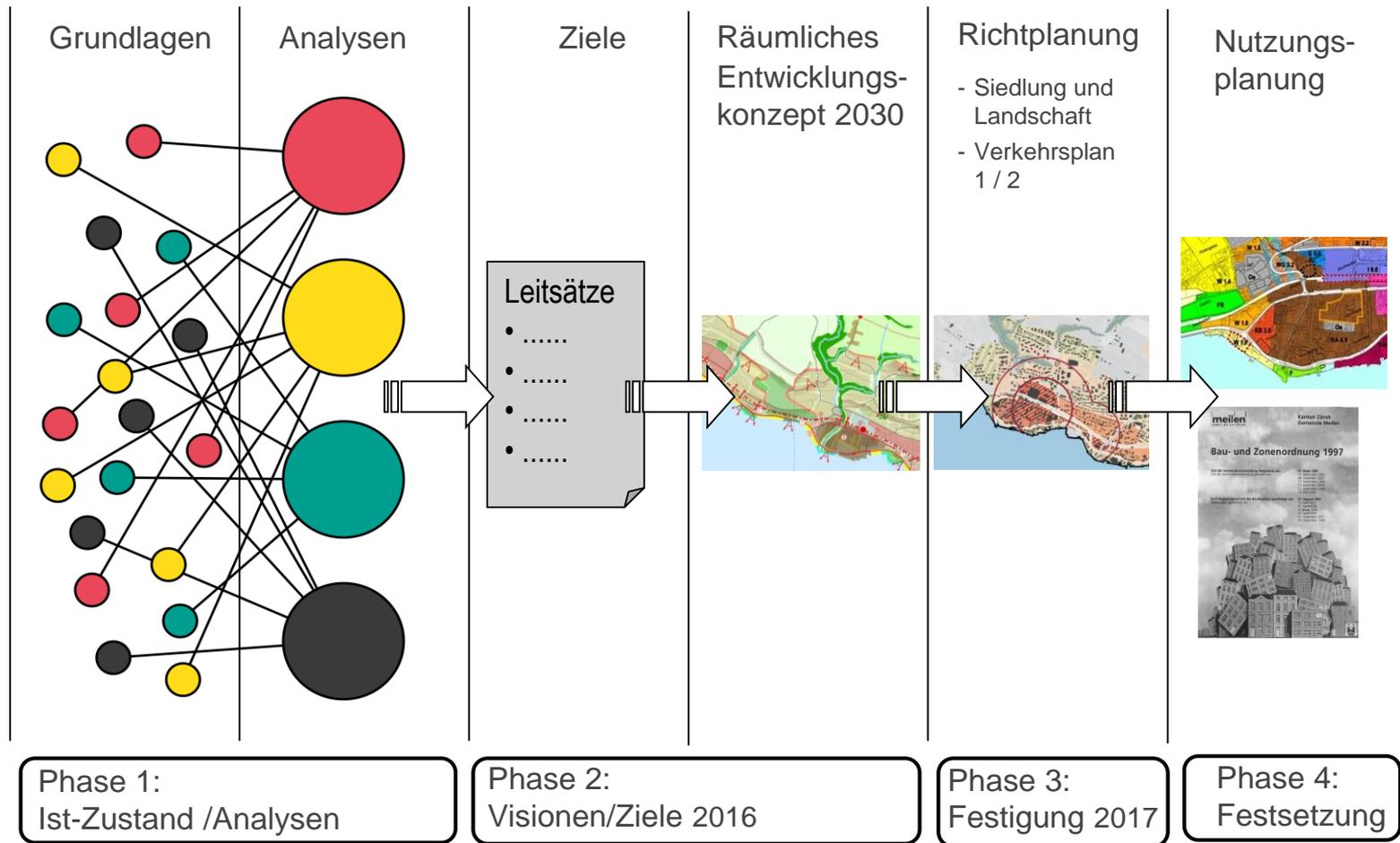
Revision Nutzungsplanung



Inhalt

1. Gesamtablauf und Basis
2. Umfang und Hauptthemen
3. Qualitätsorientierte Verdichtung
4. Siedlungsökologie und Landschaft
5. Kernzonen
6. Quartiererhaltungszonen
7. Weitere Revisionsthemen
8. Nächste Schritte

1. Gesamtablauf und Basis



Räumliches Entwicklungskonzept 2030




Räumliches Entwicklungskonzept 2030



Lebe Meilenstrom und Meilern

Das neue Entwicklungskonzept 2030... (text describing the vision and goals)

Räumliches Entwicklungskonzept 2030

January 2010

Konzeptplan



Legende

- Wohnbereich am See
- Grundlagen am See
- Seeuferzone
- Mischbereich
- Wald
- ...

Uferzone zwischen See und Seebasse

Mischgebiet zwischen Seebasse und Säge

Zentrumales Wohnen

Durchgrüne Wohnwelt am Hang

Landschaftsräum

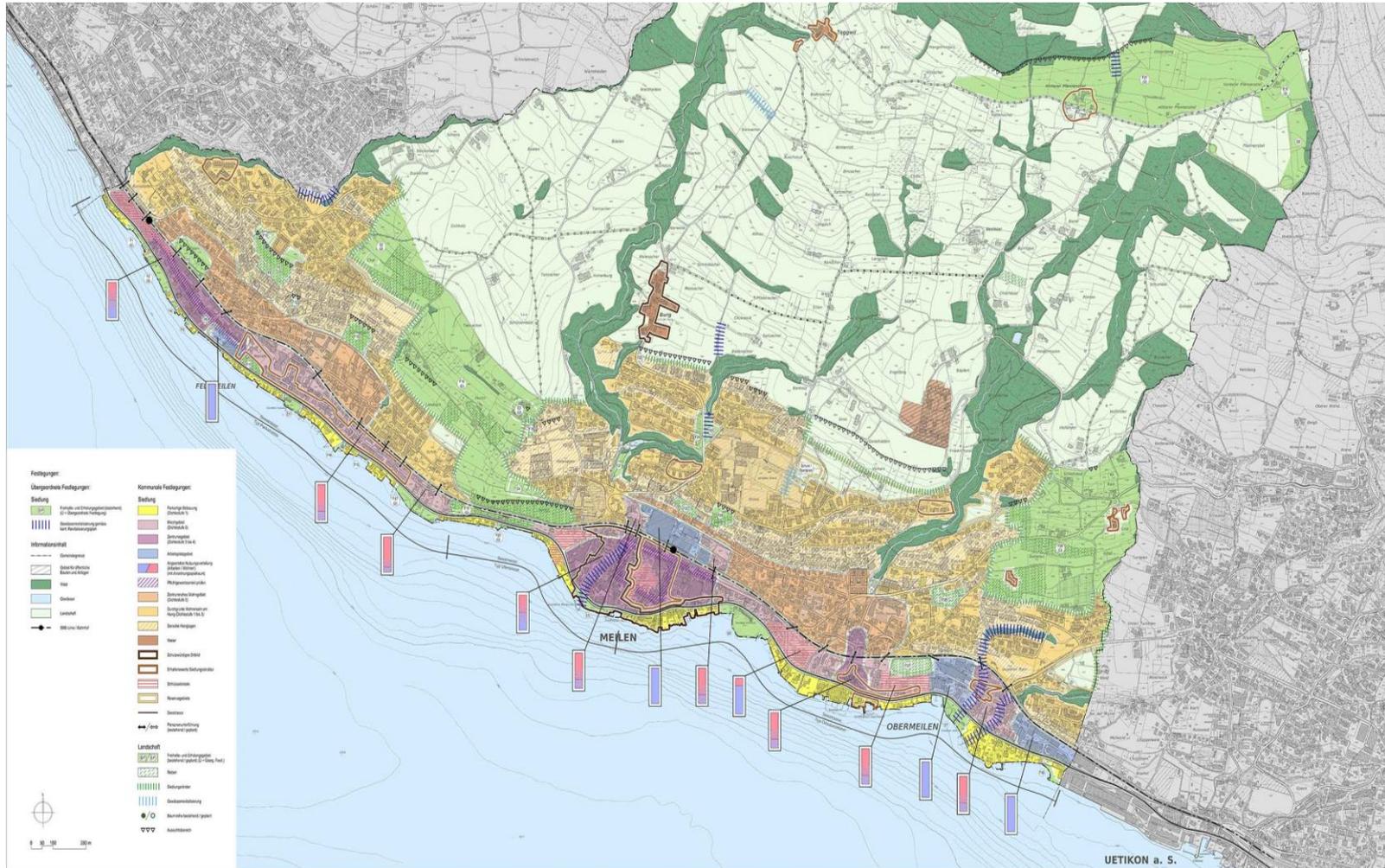
Grundsätze der Raumentwicklung

1. Die Siedlungsentwicklung erfolgt nach innen und mit hoher Qualität.
2. Die fünf definierten Raumschichten von Meilen werden differenziert weiterentwickelt.
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.

Die fünf Raumschichten von Meilen

- **Uferzone** zwischen See und Seestrasse
- **Mischgebiet** zwischen Seestrasse und Bahn
- **Zentrumsnahes Wohnen** oberhalb der Zentrumsgebiete
- **Durchgrünte Wohninseln** am Hang
- **Landschaftsraum**

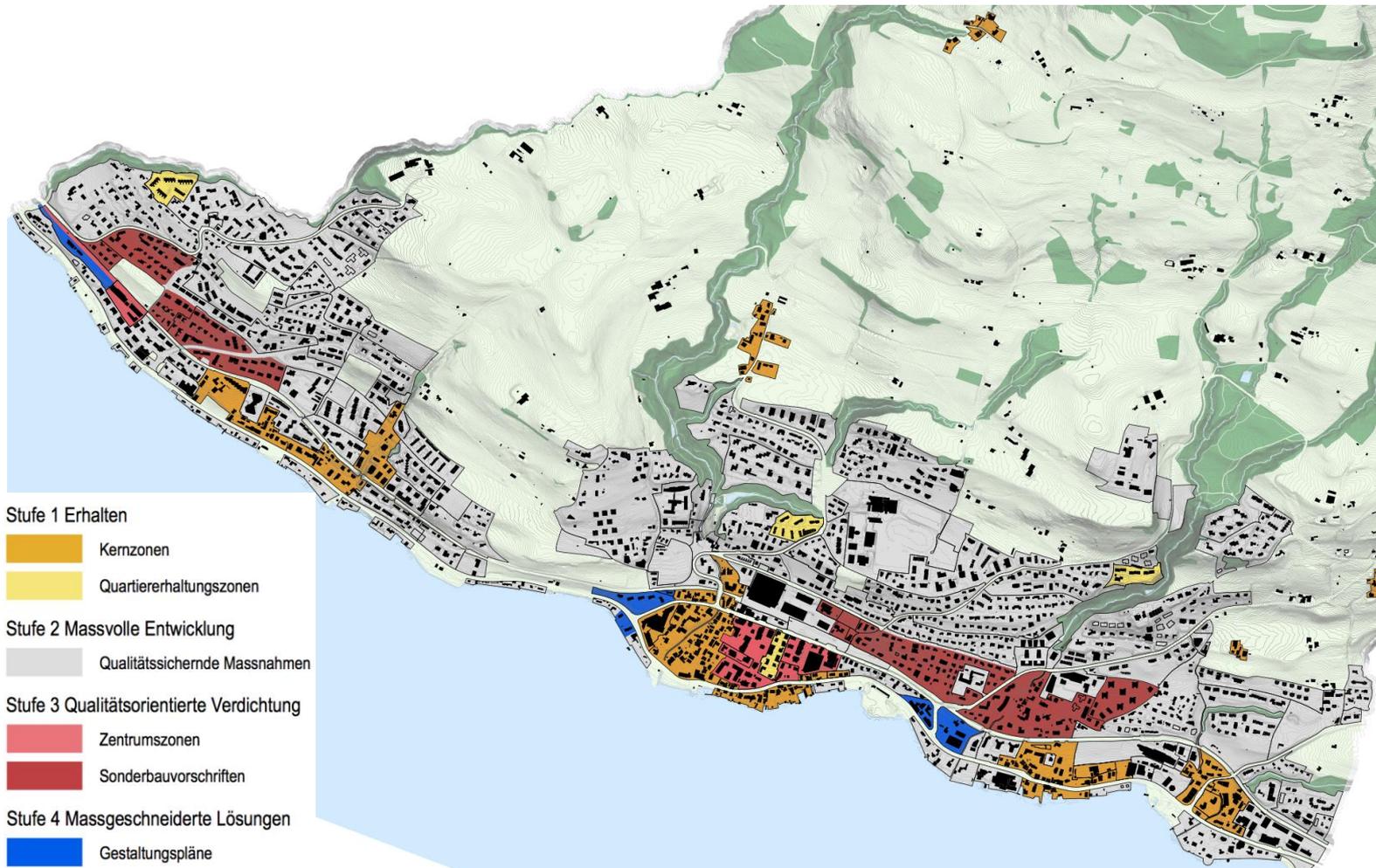
Richtplan Siedlung und Landschaft



Stossrichtung der Siedlungsentwicklung



... Parzellengenaue Übersetzung



2. Hauptthemen der Revision

- Grundhaltung
- Qualitätsorientierte Verdichtung
- Siedlungsoekologie

Grundhaltung

- Einfache(re) Regelungen
- Liberale(re) Haltung in den Kernzonen
- „Urbane“ Verdichtung in den Zentrumszonen ermöglichen
- Verdichtung in den zentrumsnahen Zonen mit Qualität
- Wenn immer möglich gute Qualität einfordern (PBG verlangt in der Regel nur befriedigend)
- Oekologische Siedlungsentwicklung
- Arbeitsplätze fördern (Gewerbe / Dienstleistung)

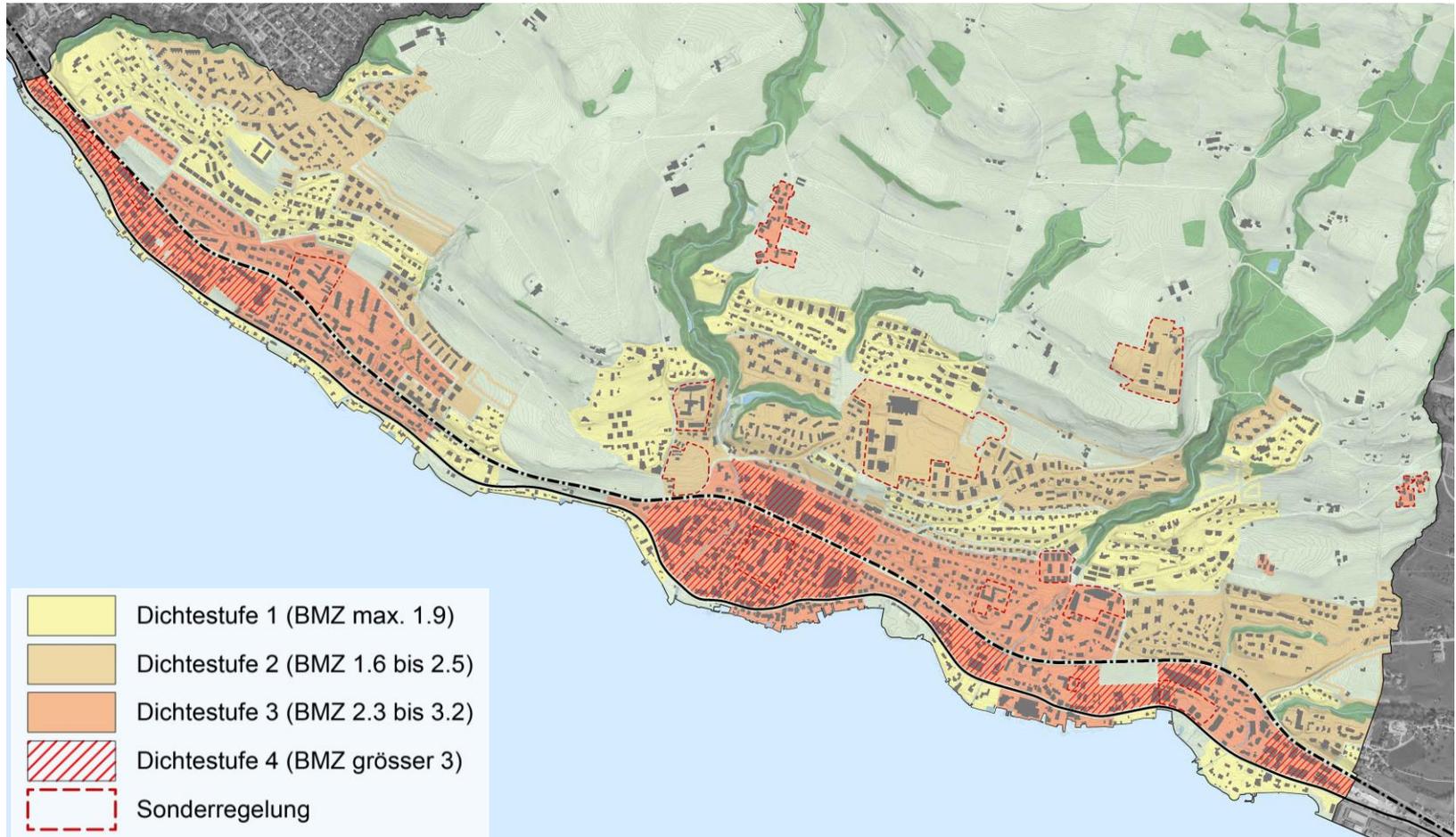
Ortsbauliche Grundhaltung: Art. 1 BZO (neu)

«Die Wahrung der Eigenart und Identität von Meilen ist ein zentrales Anliegen. Wegleitend sind die Planungsgrundsätze im kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft. In den darin bezeichneten fünf Raumschichten wird die Entwicklung einer zeitgemässen Baukultur unter Berücksichtigung der bestehenden Qualitäten und Merkmale des Ortsbildes angestrebt. «

Umfang der Gesamtrevision

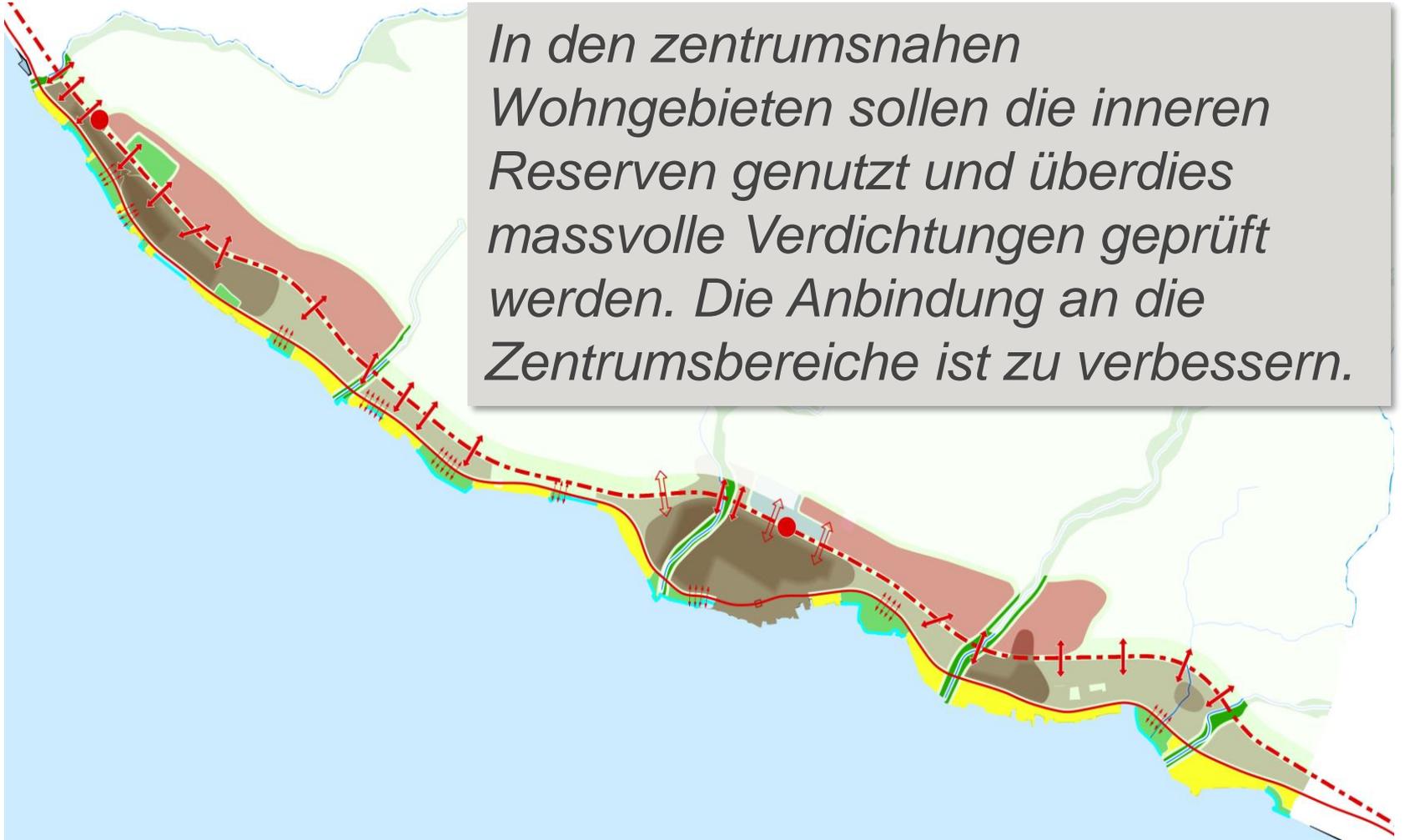
- Bau- und Zonenordnung
 - Umstellung auf neue Messweisen und Baubegriffe gemäss IVHB
- Zonenplan
- Ergänzungspläne:
 - Kernzonenpläne (Revision)
 - Quartiererhaltungszonenpläne (neu)
- Gewässerräume und Gewässerabstandslinien werden in einem separaten Verfahren festgelegt.

3. Qualitätsorientierte Verdichtung

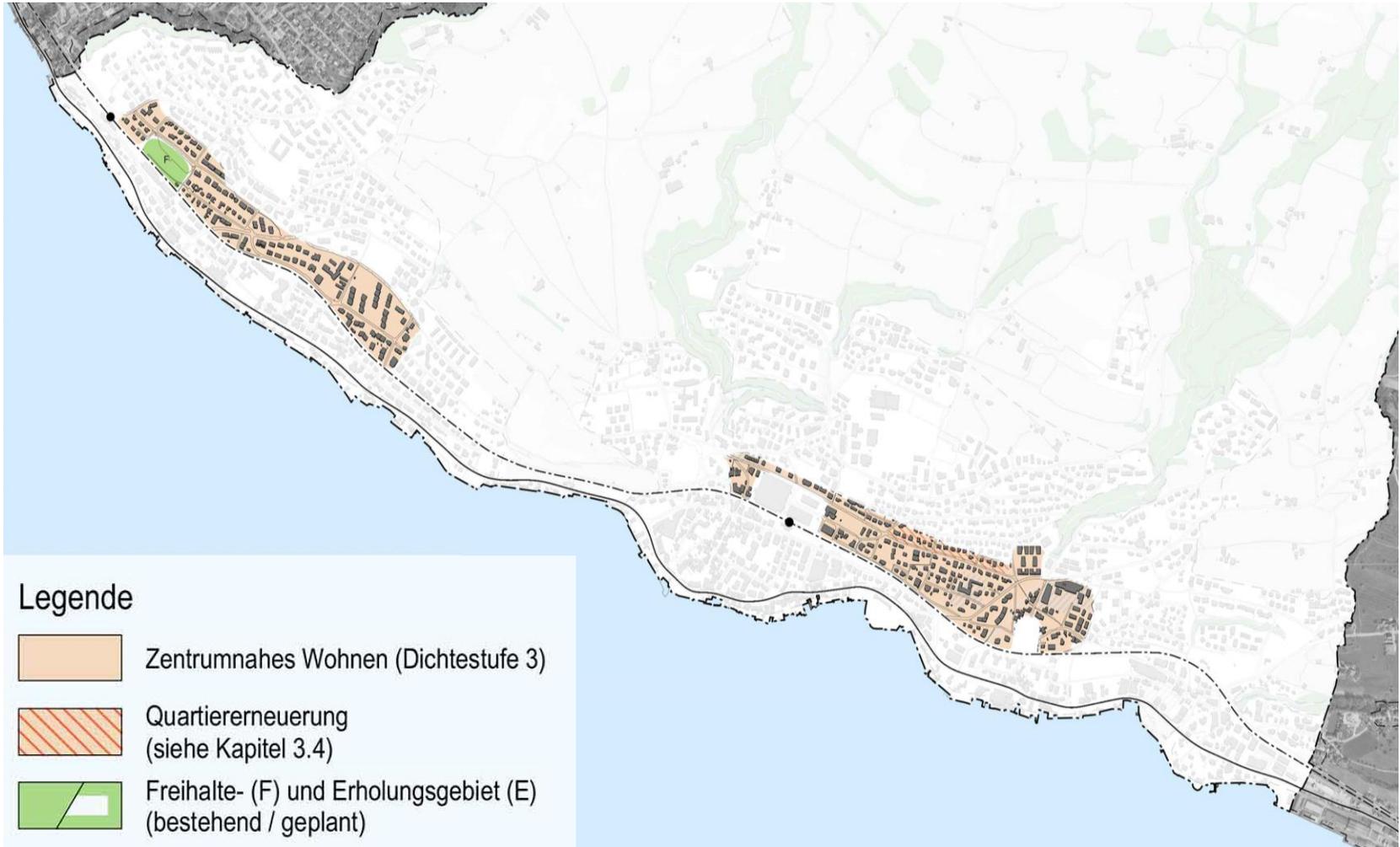


Zentrumsnahes Wohnen REK

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



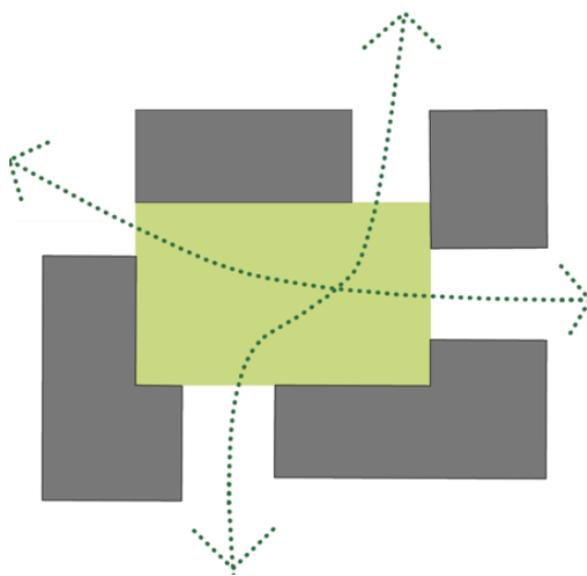
Zentrumsnahes Wohnen Richtplan



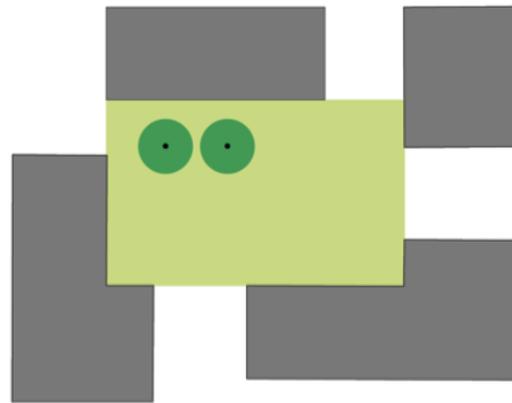
Beispiel Bruechstrasse: Richtplan



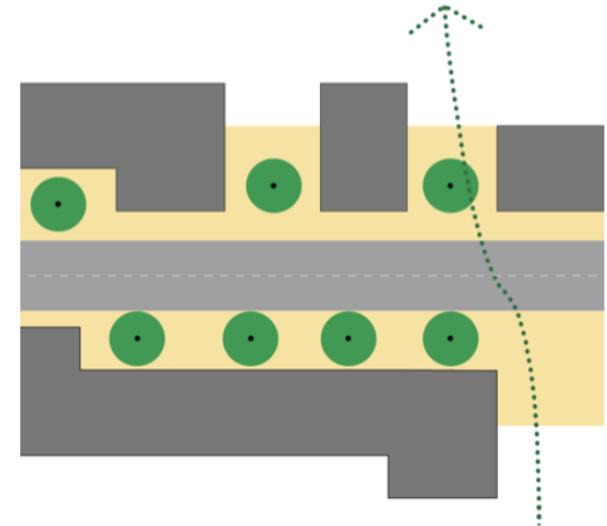
Qualitätsorientiert verdichten: Prinzipien



Durchlässigkeit und Massstabilität

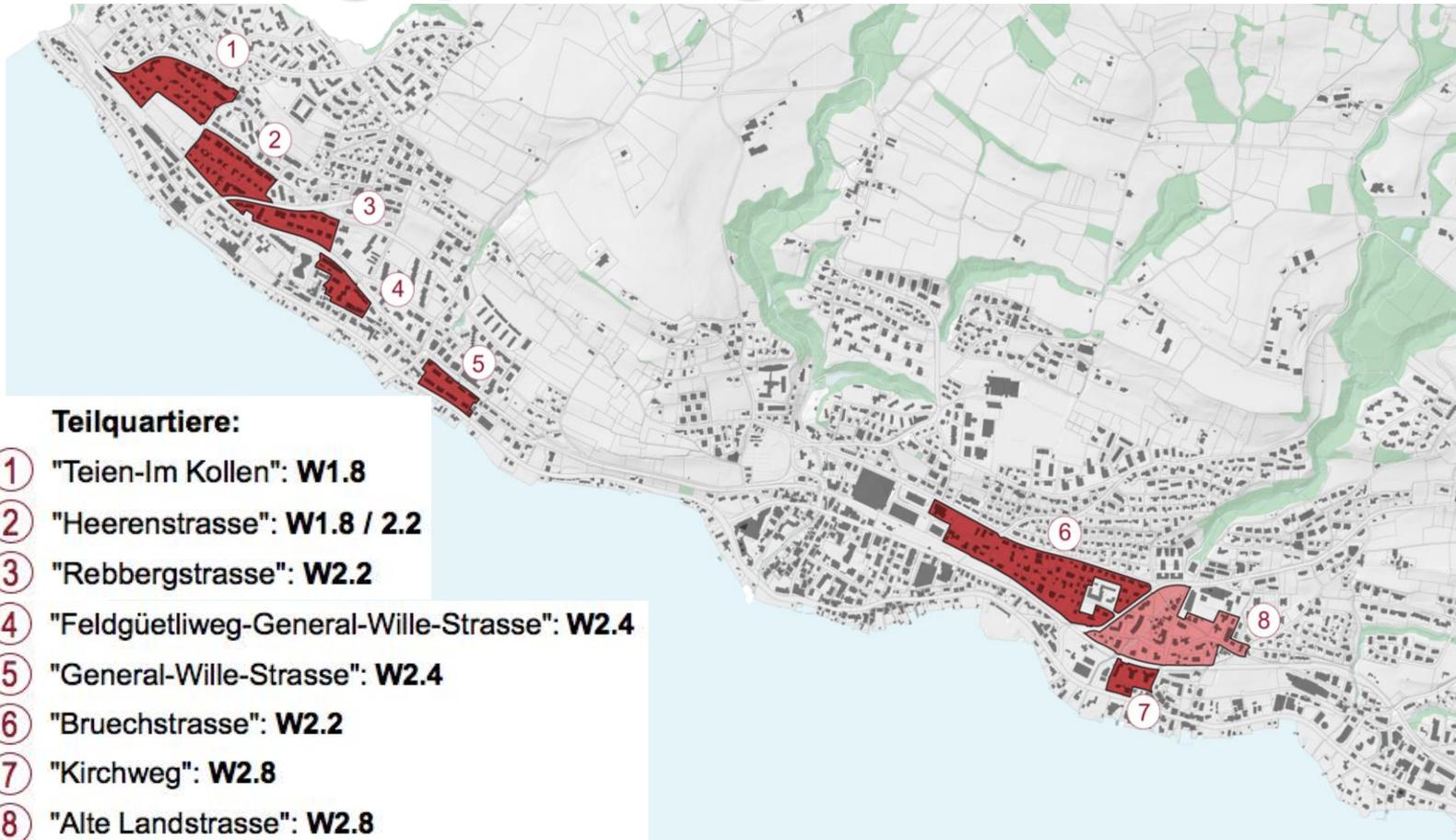


Hofbildung

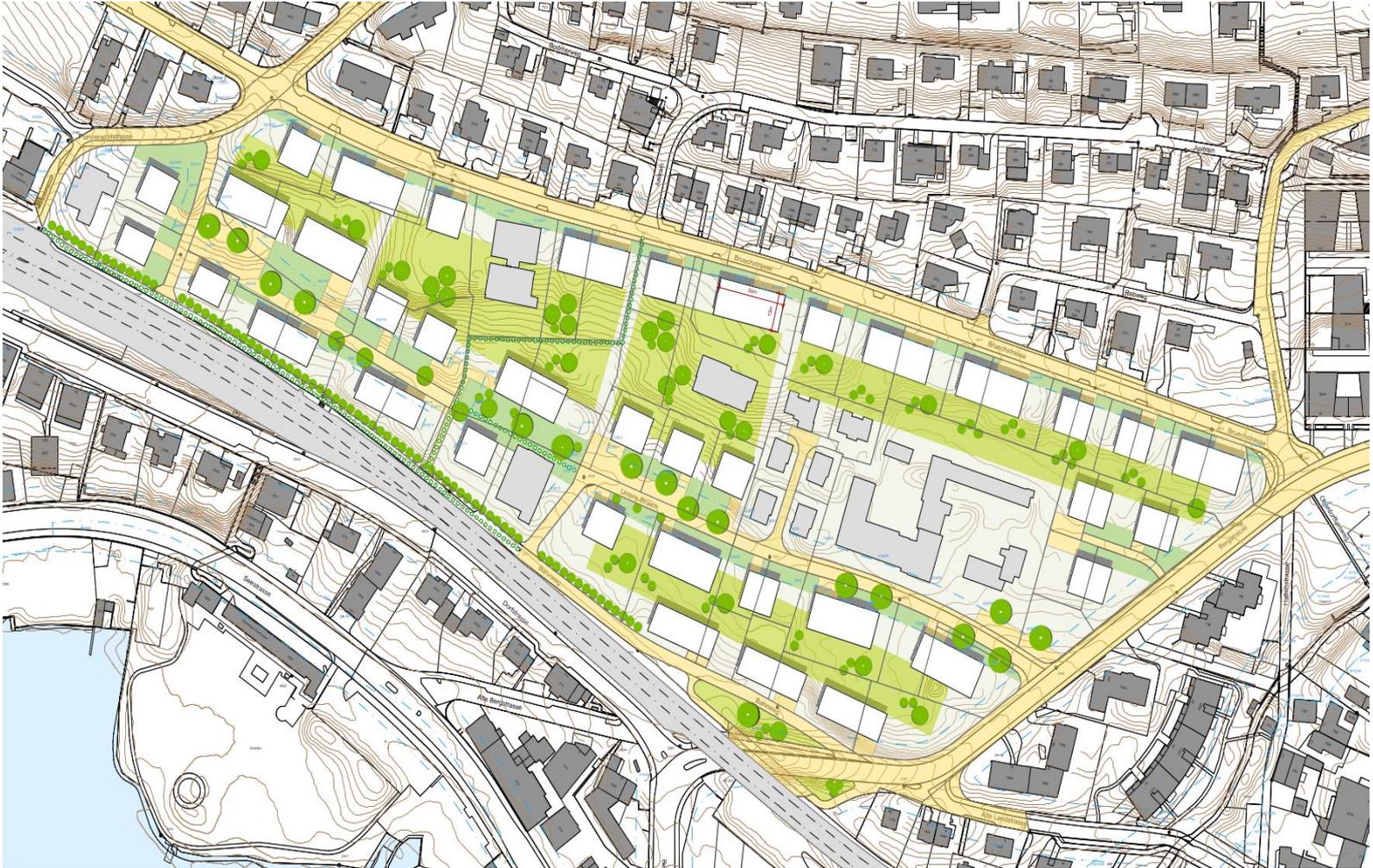


Bezug zu den Strassen

Zentrumsnahes Wohnen Nutzungsplanung



Beispiel Bruechstrasse: Vertiefung



Instrumentarium gemäss PBG

- Generell aufzonen
> fehlende Qualitätssicherung
- Arealüberbauungen fördern
> primär für Bauen auf der grünen Wiese ausgelegt
- Gestaltungspläne erarbeiten
> Abhängigkeiten? Verfahren aufwändig
- Sonderbauvorschriften
> Hohe Flexibilität / Anspruchsvoller Vollzug

Was sind Sonderbauvorschriften?

- Wahlfreiheit für die Grundeigentümer (keine Pflicht)
- Keine Abhängigkeiten, da parzellenweise umsetzbar
- Gewährung eines Nutzungsbonus, wenn qualitative Mehranforderungen erfüllt sind

Verdichten mit Sonderbauvorschriften

- Grundmass für Baumassenziffer bleibt (Regelbauweise)
- Verdichtung wird erlaubt, wenn gute Qualität gebaut wird:
 - Setzung und Einordnung
 - Gestaltung des Bereichs entlang Strassenraum
 - Aufenthaltsfreundliche Freiflächen
 - Vorbildlich bezüglich Energie
 - Parkierung unterirdisch / kombinierte Zufahrten
- Gemeindliche Vollzugsrichtlinien schaffen Transparenz

Sonderbauvorschriften

Nutzungsbonus

Für neue Bauten gelten folgende Erleichterungen:

- Die zonengemässe Baumasse kann um 20% erhöht werden*
- Die zonengemässe Fassadenhöhe darf um maximal 3.3 m erhöht werden, wobei dieses Mass zugleich als Gesamthöhe gilt.*

Sonderbauvorschriften

Anforderungen

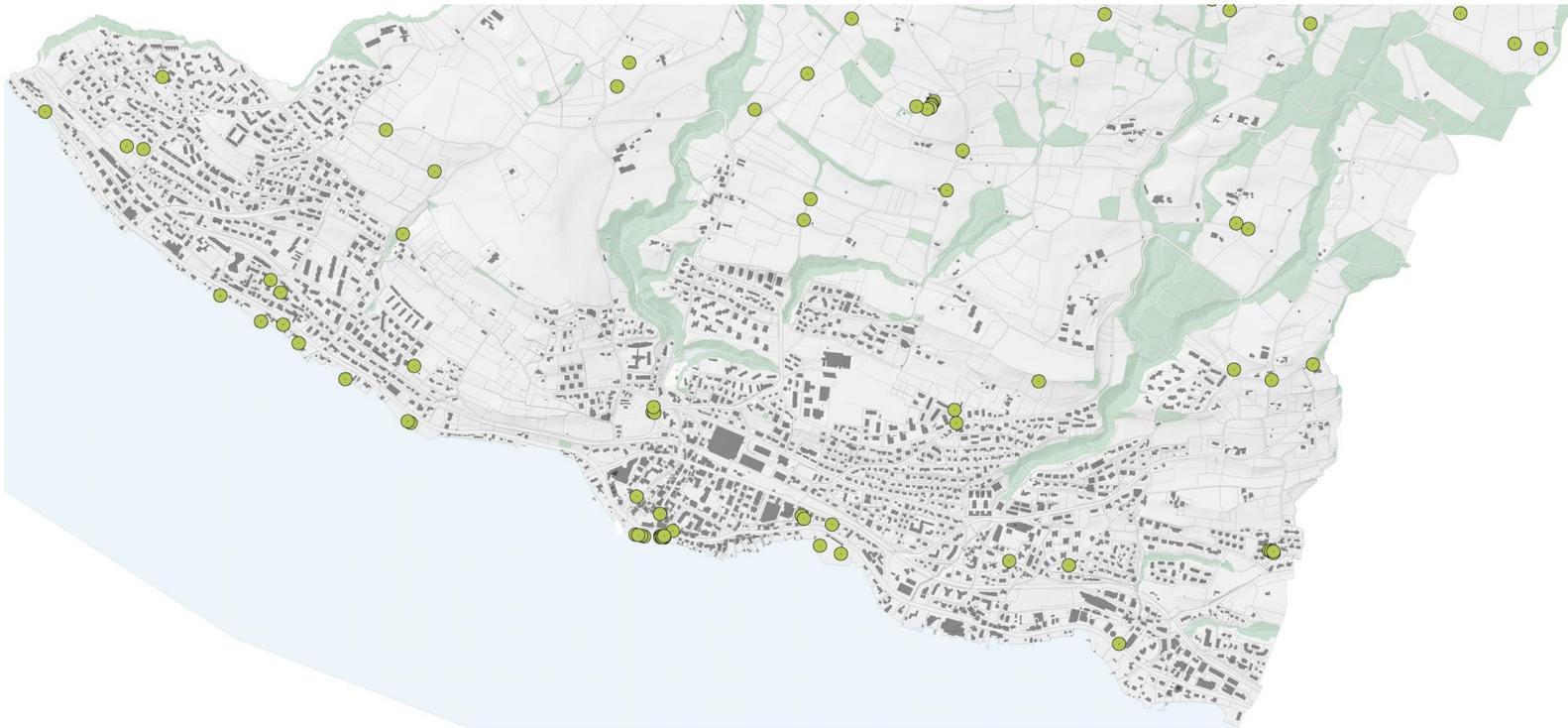
- *Bauten, Anlagen, Umschwung sowie der Übergang zum öffentlichen Raum sind besonders gut zu gestalten. Die Gemeinde konkretisiert die Anforderungen gebietsweise in Vollzugsrichtlinien.*
- *Die Dachfläche über dem obersten Geschoss darf nicht als Terrasse genutzt werden.*
- *Bauten sind in energieeffizienter Bauweise zu erstellen. Höchstens 30% des zulässigen Wärmebedarfs für die Wärme- und Warmwassererzeugung dürfen mit fossilen Energien gedeckt werden.*

4. Siedlungsökologie und Landschaft

- Baumschutz
- Rebschutz
- Grünflächenziffer
- Siedlungsrand
- Strassenraum

Baumschutz

Die im Zonenplan eingetragenen Einzelbäume und Baumgruppen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Das Fällen ist bewilligungspflichtig.



Rebschutz

*Erarbeitung eines Rebinventars. Umsetzung:
Landabtausch oder finanzielle Entschädigung*



Grünflächenziffer

In den Wohnzonen W1.4, W1.8, W2.2 und WG 2.2 sind mindestens 60% der nicht überbauten Grundfläche angemessen zu begrünen und zu bepflanzen. Die überbaute Grundfläche bemisst sich gemäss § 256 PBG.



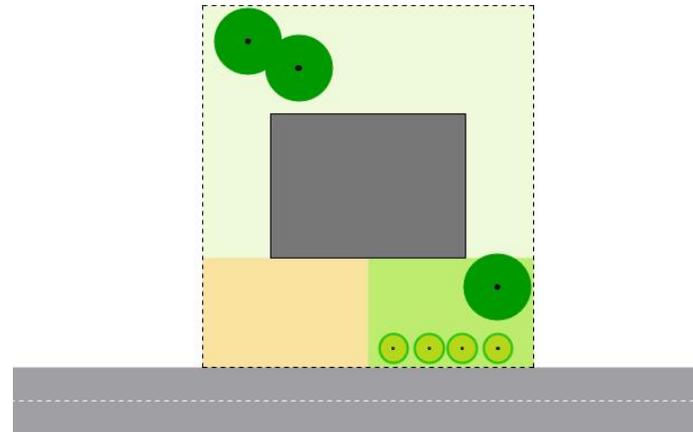
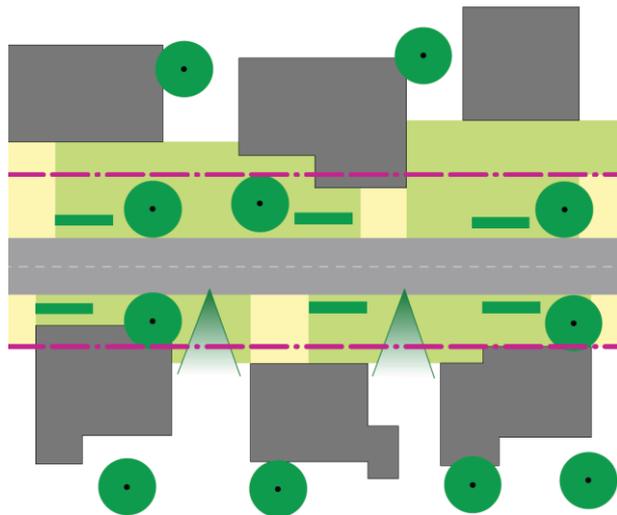
Siedlungsrand

Bauten sollen am Siedlungsrand eine diskrete Farbgestaltung aufweisen. In der Regel sind keine durchgehenden Mauern oder dichten Einfriedungen gestattet. Der Siedlungsrand ist mit standortgerechten Baum- und Straucharten zu bepflanzen.



Strassenraum

Der Übergang zum öffentlichen Raum ist in den Wohnzonen vorzugsweise mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen angemessen zu begrünen.



5. Kernzonen



Kernzonenregime vereinfachen

neu zwei statt heute fünf Kernzonentypen



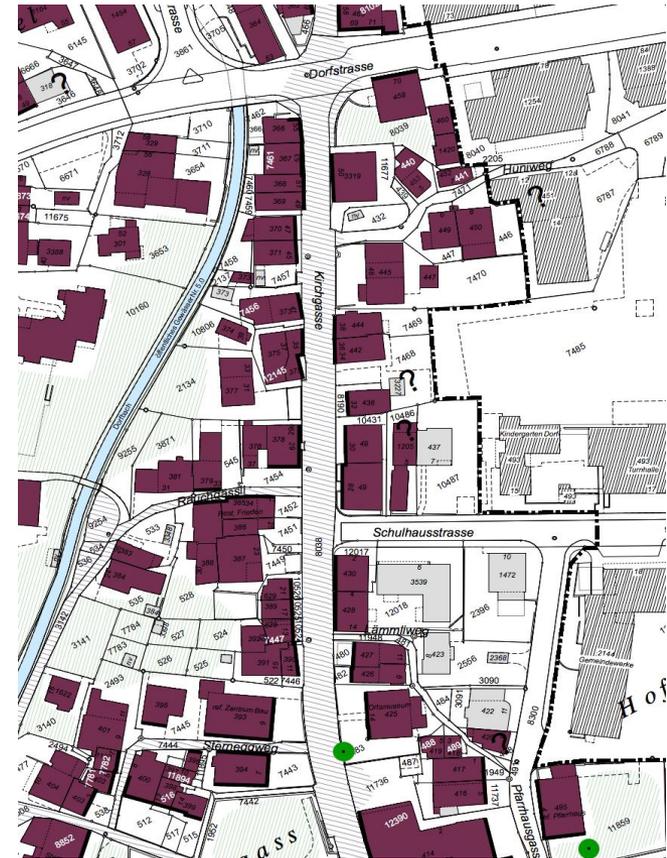
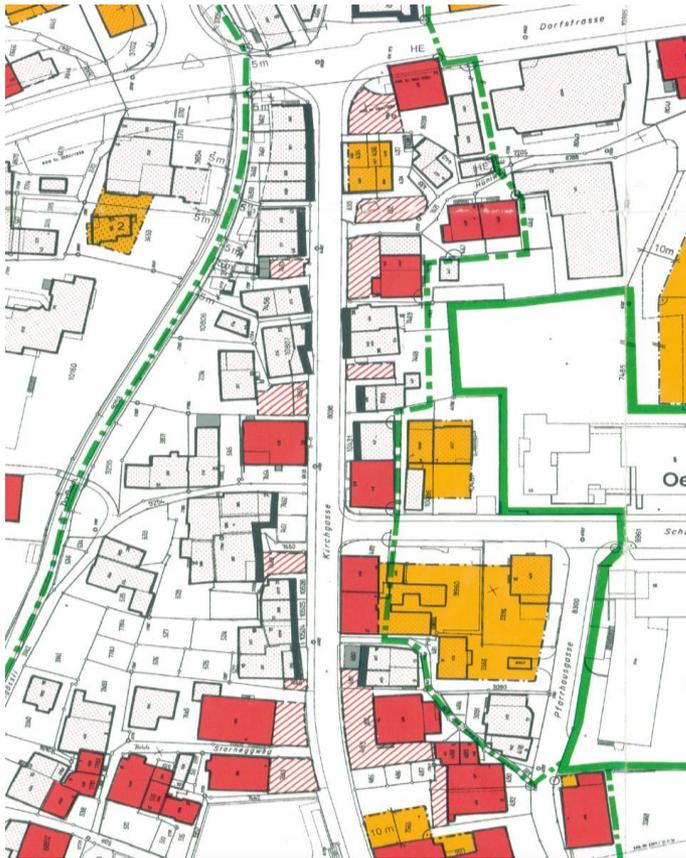
Kernzonenbestimmungen flexibilisieren

- Nur noch eine Kategorie von Volumenschutz
- Freiräume anstelle Baubereiche regeln
- Nutzweise: Sicherstellung gewerblich genutzter EG's Dorfmeilen
- Dachgestaltungsvorschriften vereinheitlichen
- Bei Projekten mit besonders guter Einordnungs- und Gestaltungsqualität sind Abweichungen möglich

> Höhen, Abstände bleiben unverändert

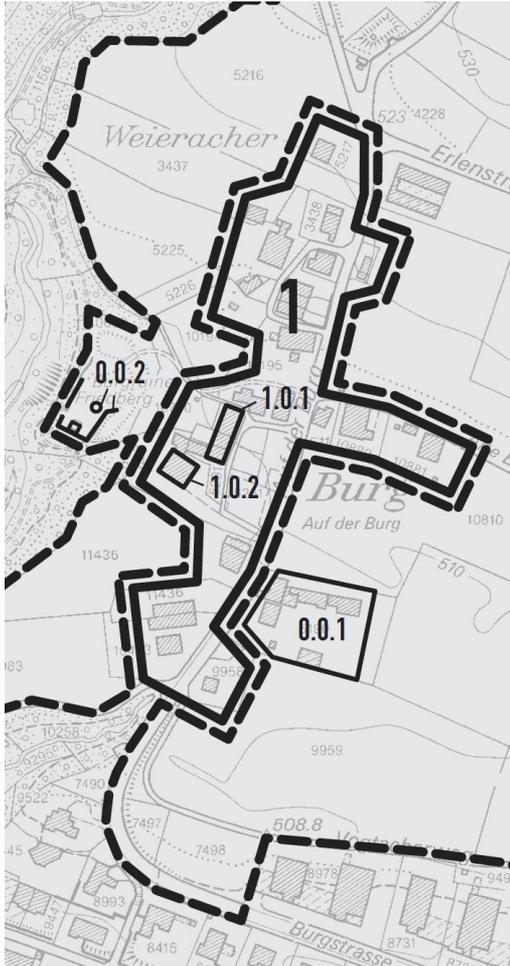
Kernzonenpläne vereinfachen

Freiräume sichern / auf Baubereiche verzichten

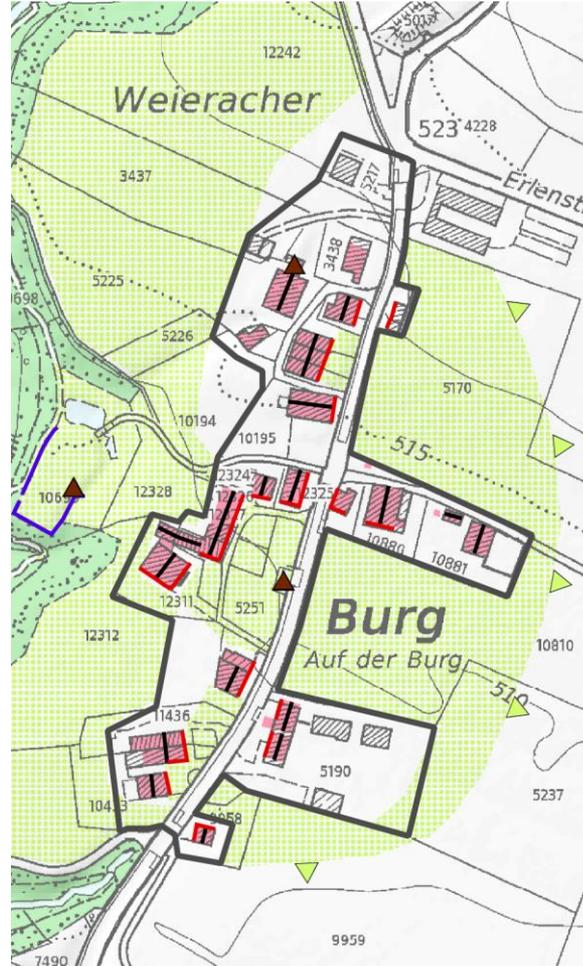


ISOS und KOBI berücksichtigen

ISOS



KOBI

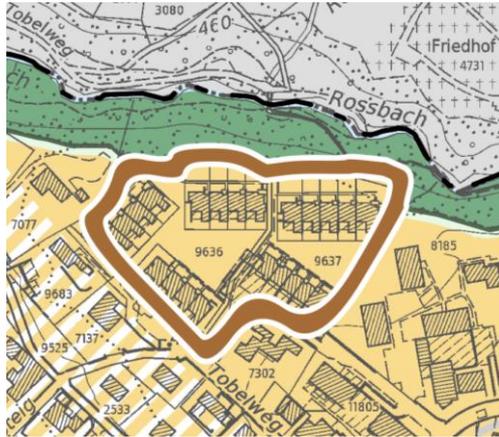


Kernzonenplan



6. Quartiererhaltungszonen

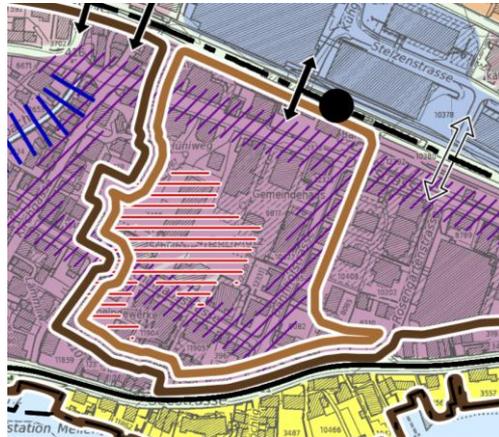
Im Tobel



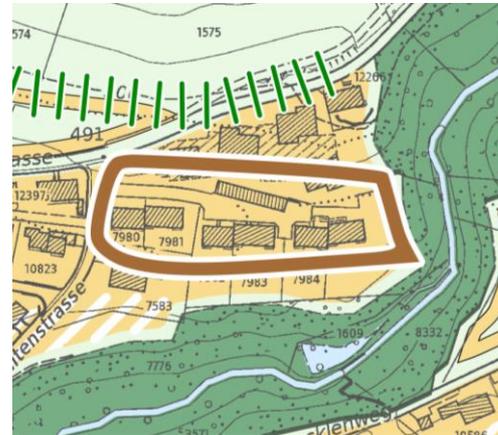
Auf der Hürnen



Bahnhofstrasse



Haltenstrasse



Was sind Quartiererhaltungszonen?

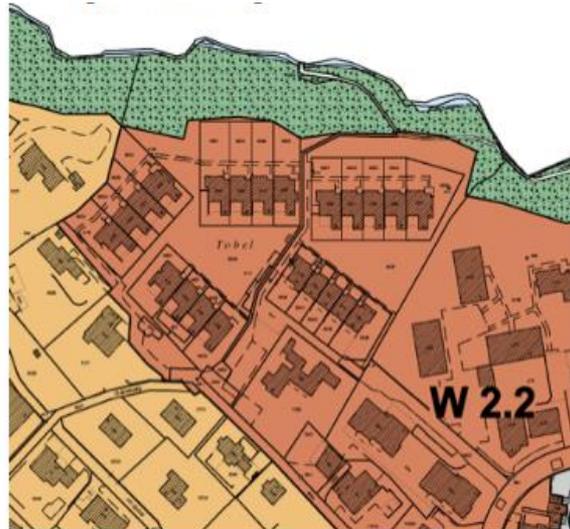
- Umfassen homogene Siedlungsstrukturen mit hoher Qualität
- Instrument bezweckt die Struktur- und zeitgemässe Weiterentwicklung der bestehenden Bebauungen
- Bei Veränderungen ist eine besonders gute Gesamtwirkung zu erzielen

Beispiel Im Tobel

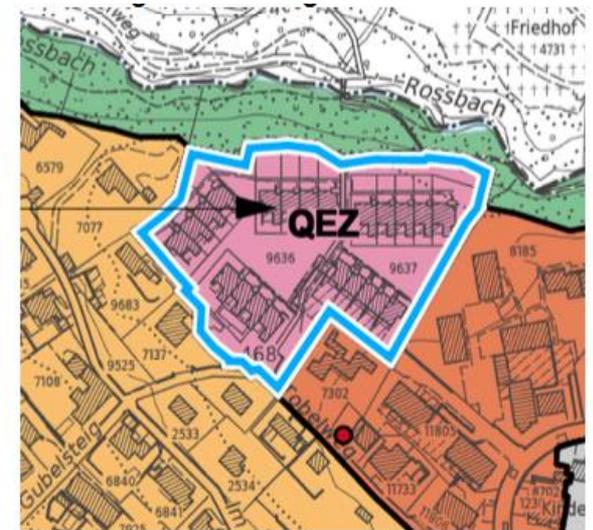
Im Tobel



Heutige Zonierung



Beantragte Änderung

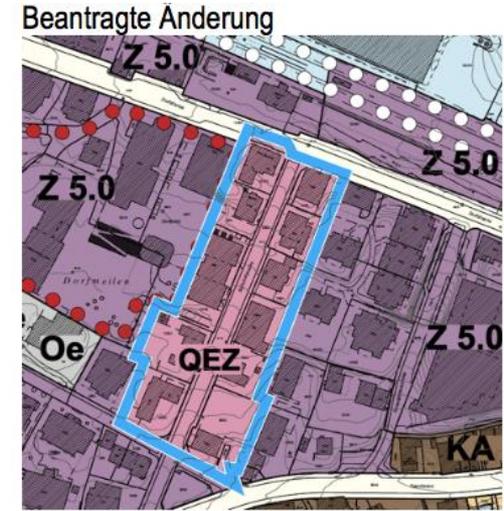
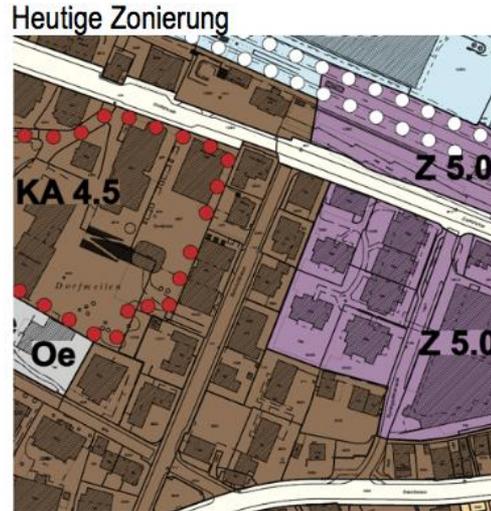


Beispiel Auf der Hürnen



Im ISOS Perimeter aufgeführt

Beispiel Bahnhofstrasse



Im ISOS Perimeter aufgeführt

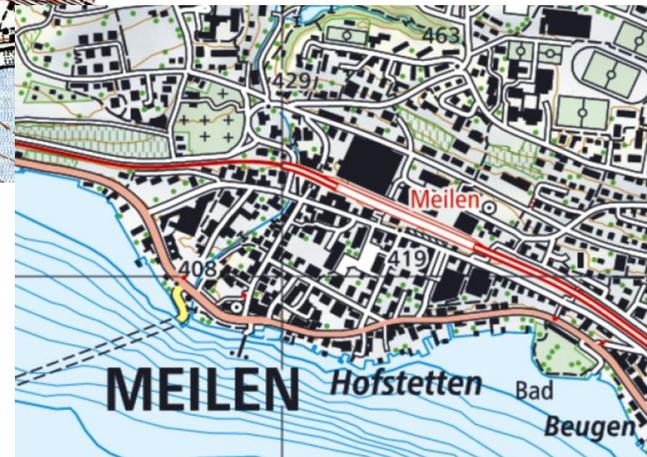
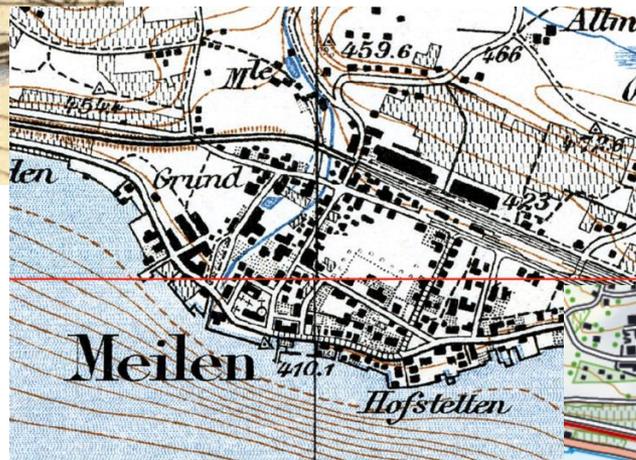
7. Weitere Revisionsthemen

- Zentrumszonen erweitern
- Gebäudelängen
- Gewerbebezonen
- Anpassung an IVBH
- Zonenplan justieren

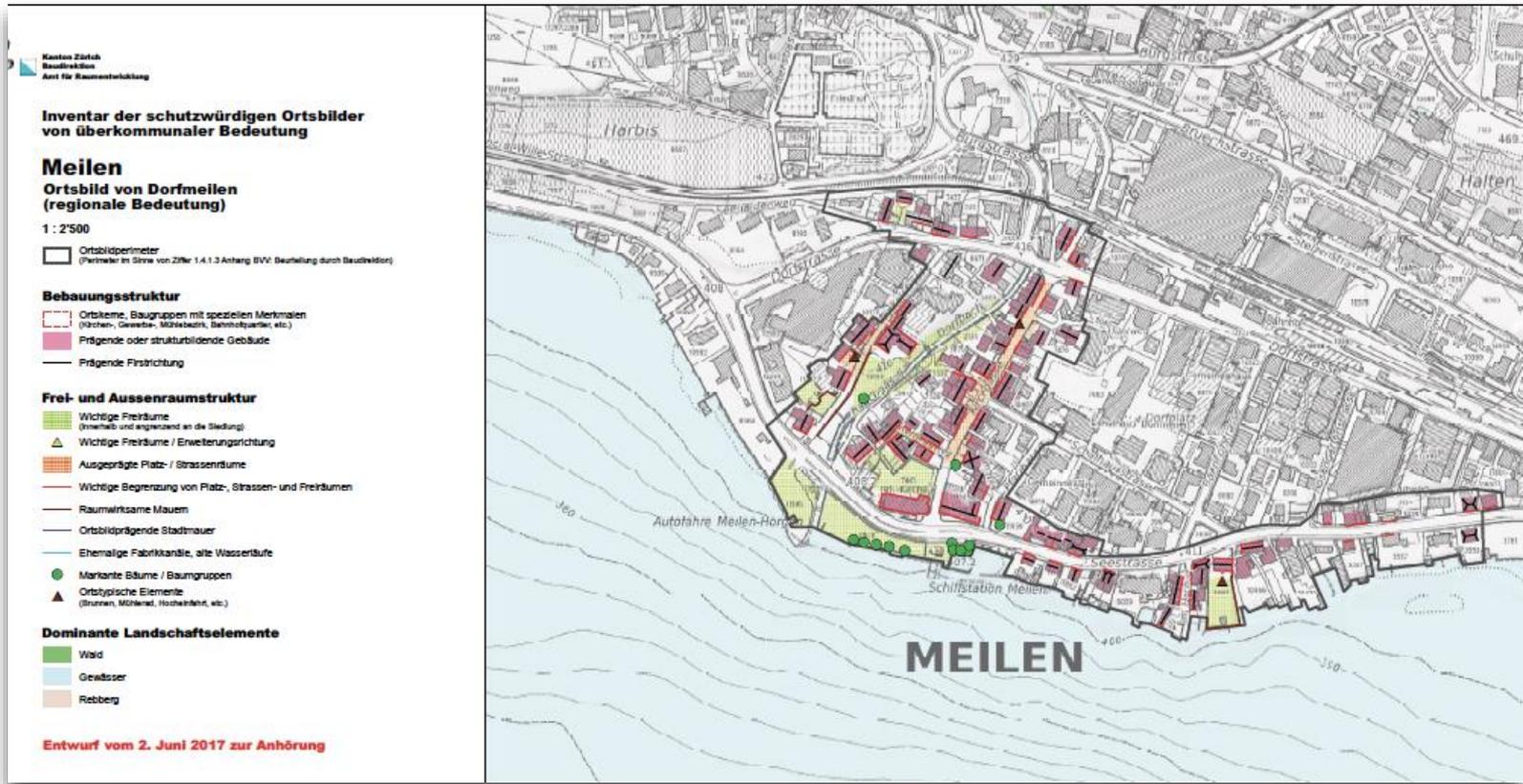
Zentrumszonen erweitern



Dorfmeilen 1850 / 1930 / 2013



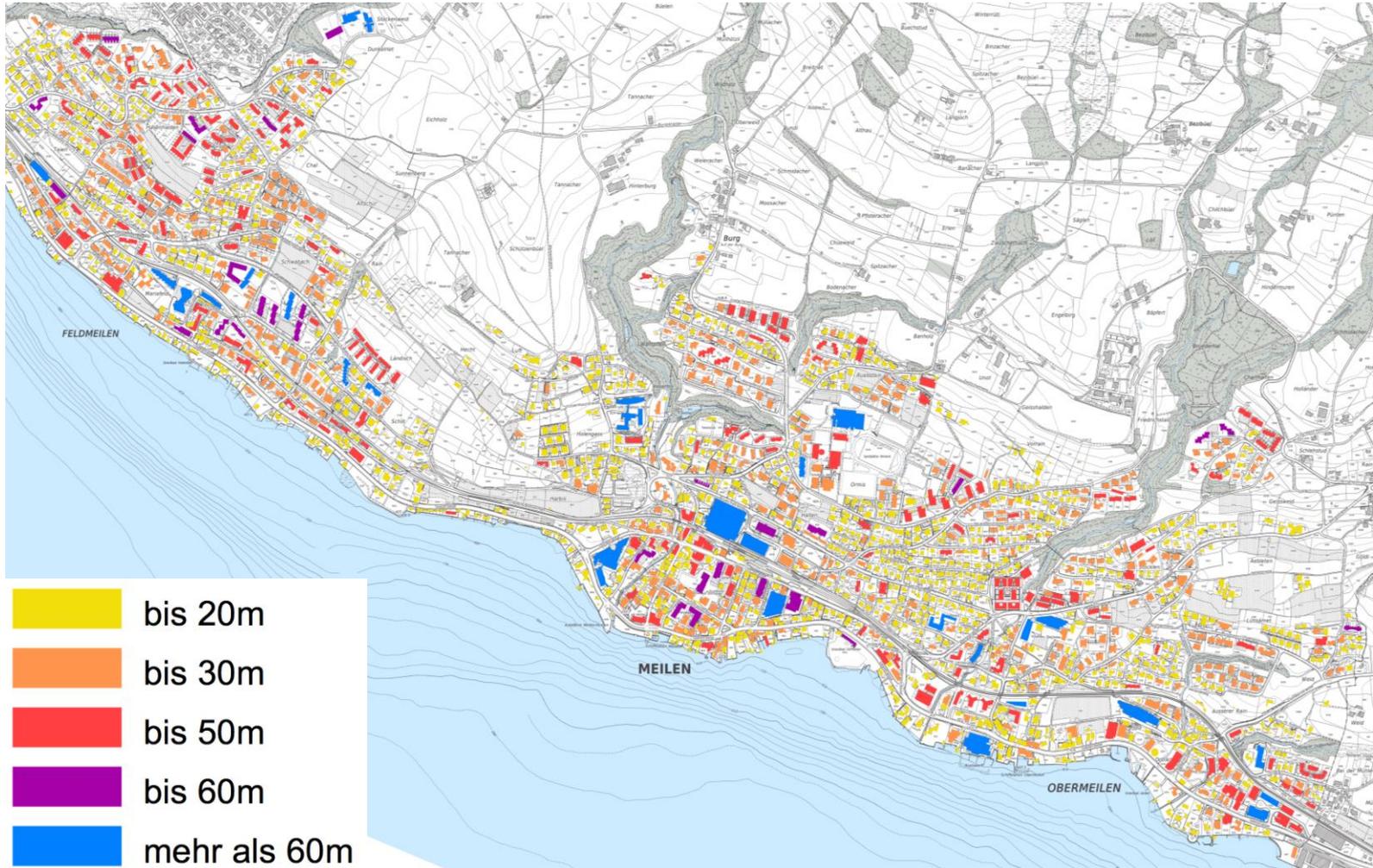
Kobi Kernzone Dorf Stand Juni/2017



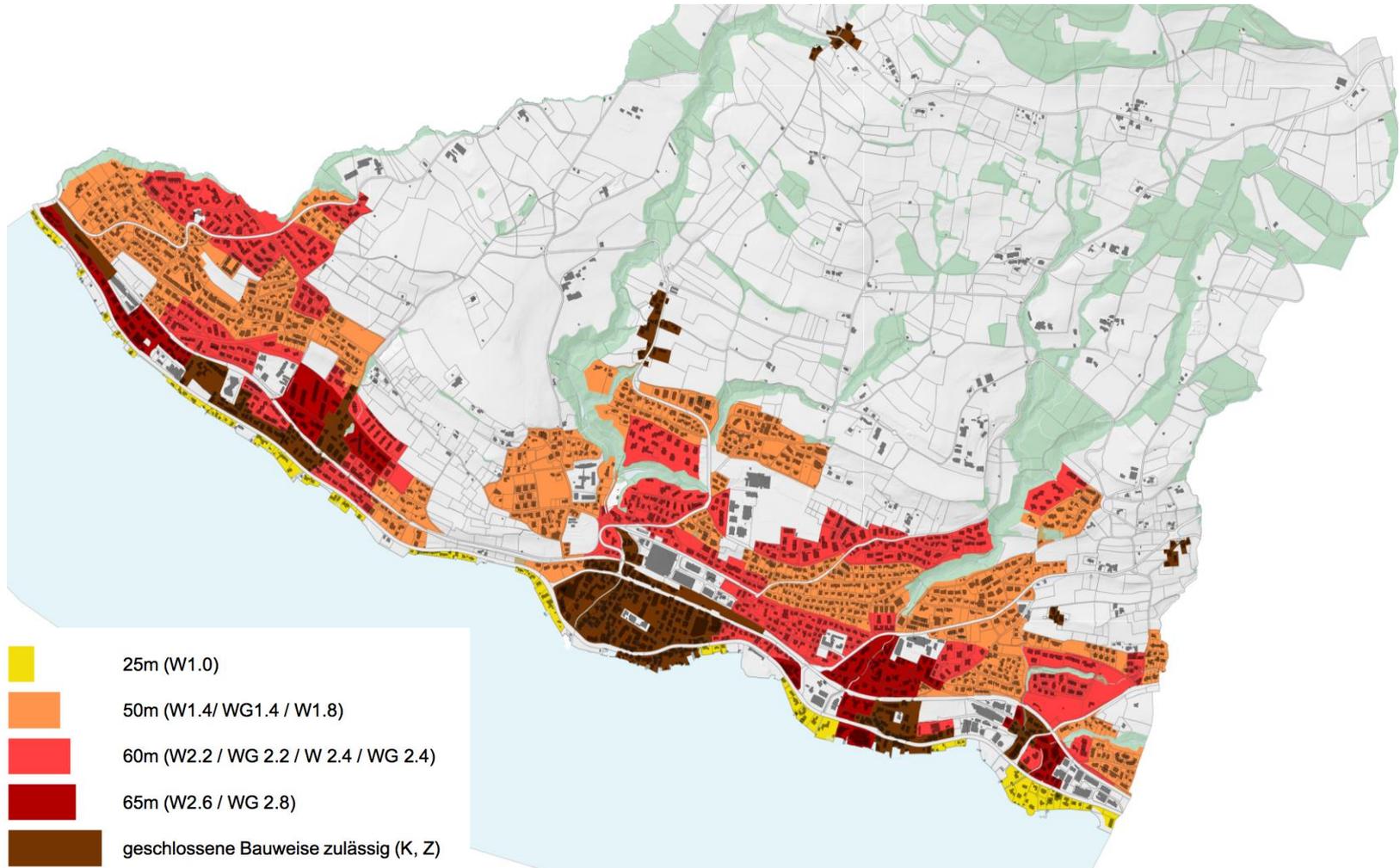
Reduktion Kernzone Dorf



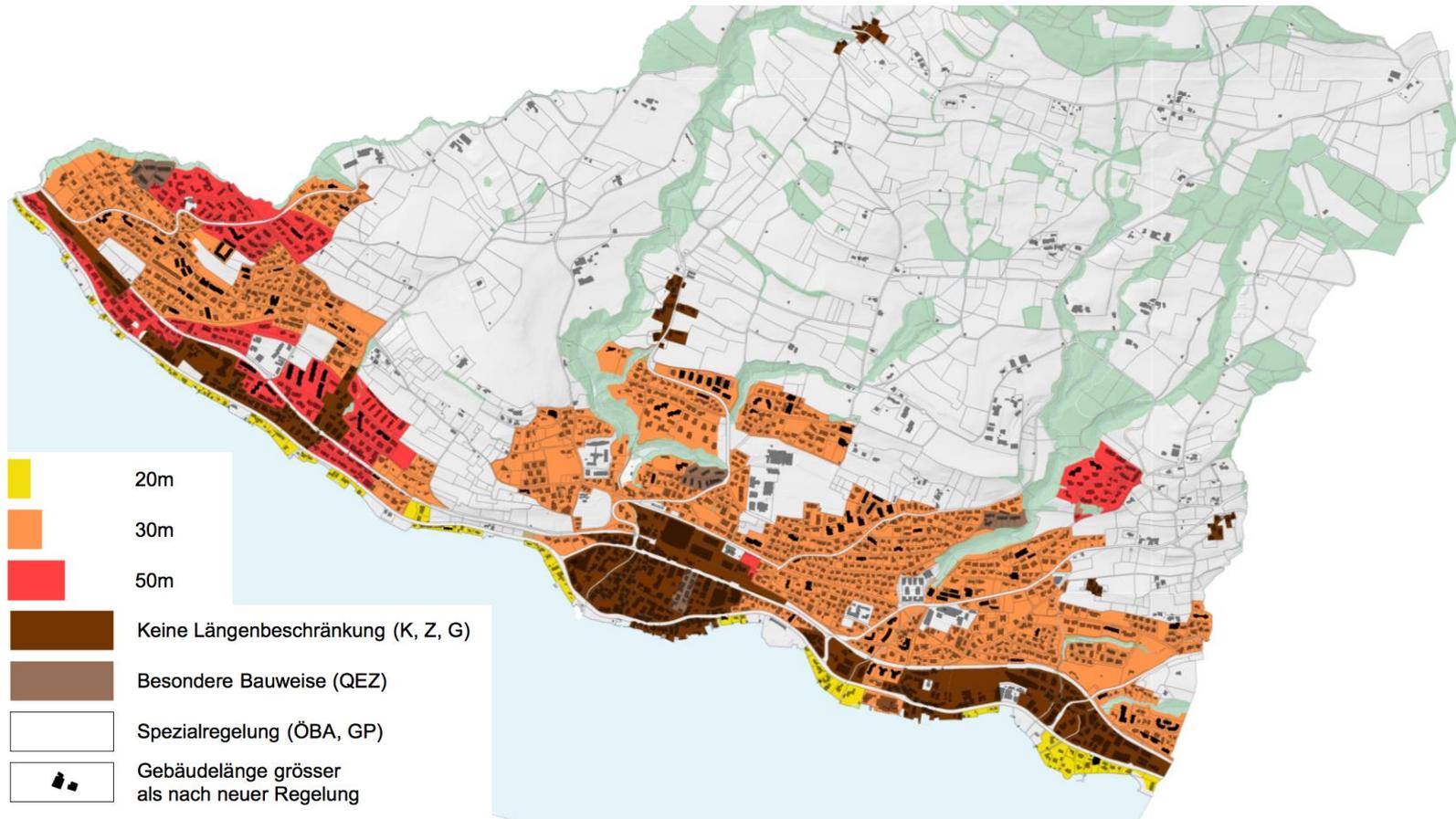
Gebäudelängen im Bestand



Gebäudelängen heutige BZO



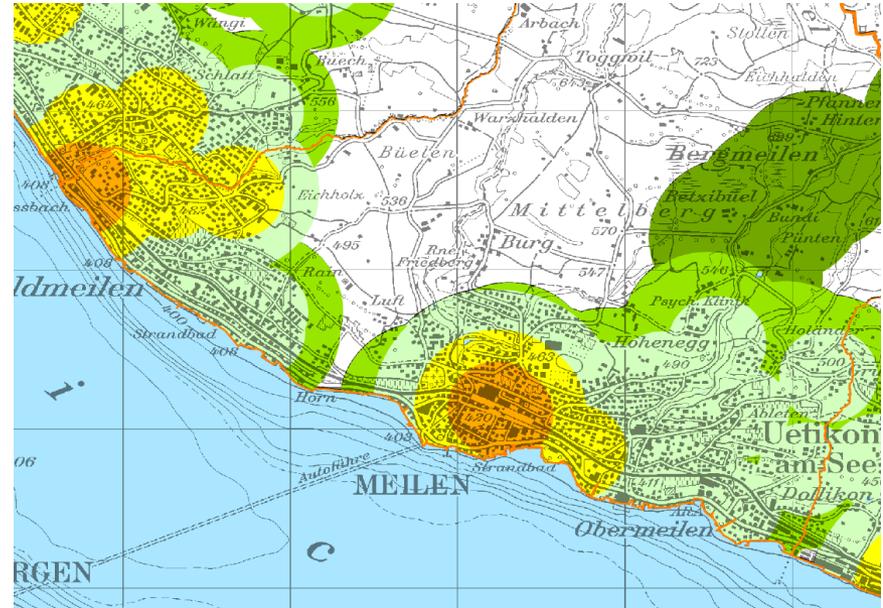
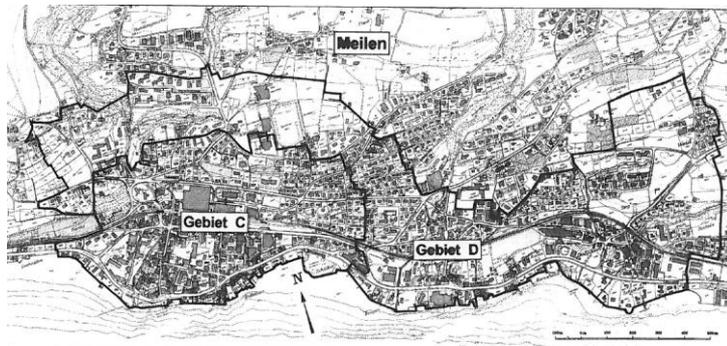
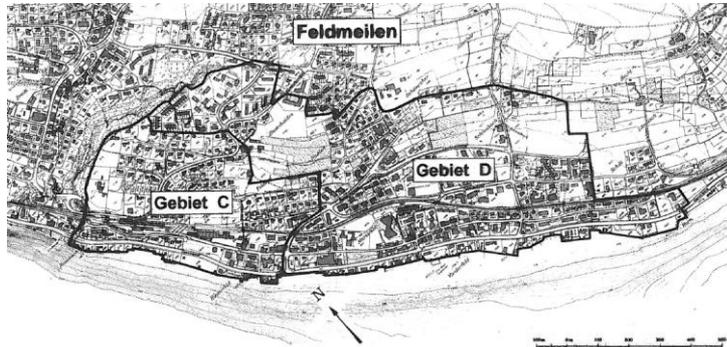
max. Gebäudelängen reduzieren



Parkierung

- Anpassung der Bestimmungen für Pflichtparkplätze auf neue kantonale Wegleitung (noch nicht rechtskräftig)
- Aktualisierung der Reduktionsgebiete basierend auf aktuellem Stand des öV-Angebots
- Erhöhung der Reduktionsmöglichkeiten an gut erschlossenen Lagen
- Möglichkeit zur Umsetzung von autoarmen Nutzungen in Verbindung mit einem Mobilitätskonzept
- Evtl. Beschränkung bei besonderen Fällen

Reduktionsgebiete alt und neu

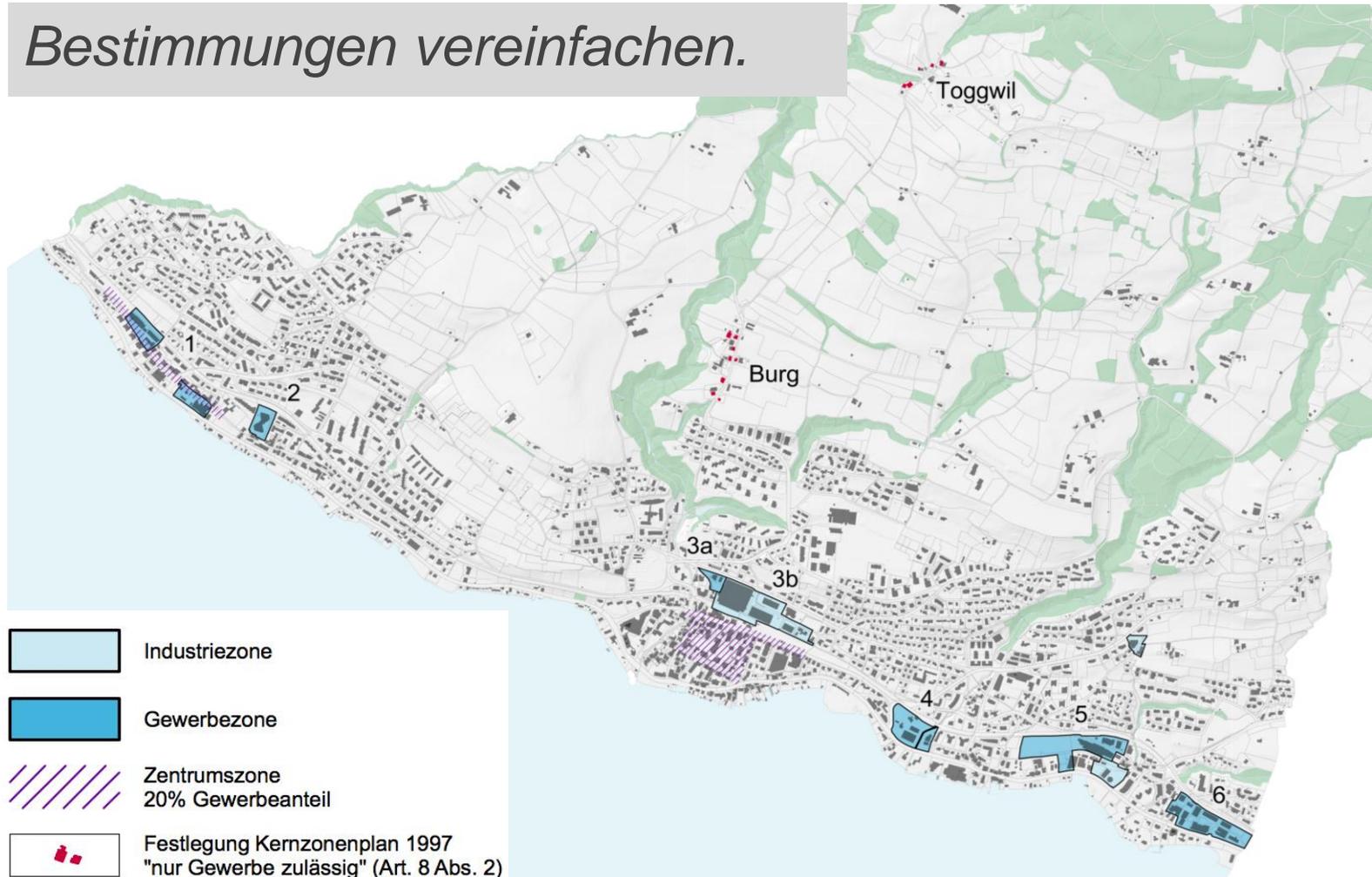


ÖV-Güteklassen (Fahrplanjahr 2017/18)

- A
- B
- C
- D
- E
- F

Gewerbebezonen

Bestimmungen vereinfachen.



Revisionsthema Gewerbebezonen

- Einschränkungen durch Regionalen Richtplan
- Kommunalen Richtplan sieht möglichst Mischnutzungen vor
- Heutige BZO hat Einschränkungen bezüglich Verkaufsflächen

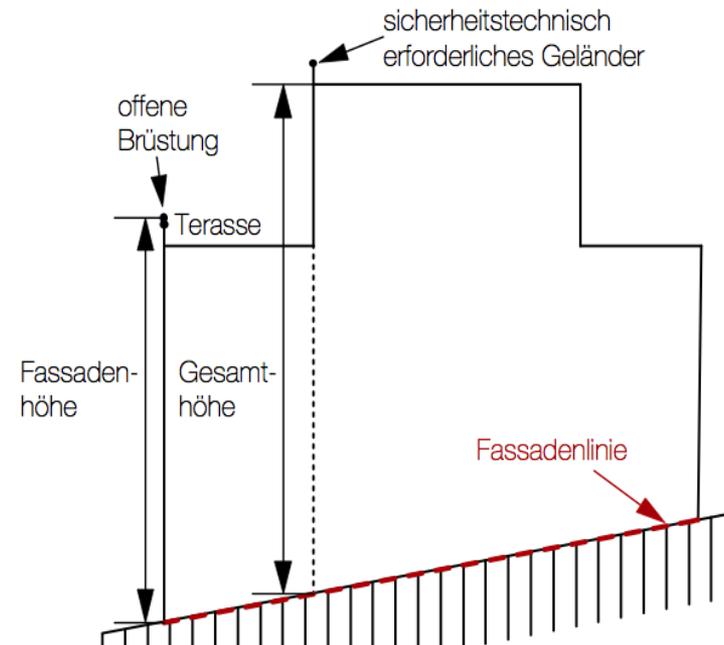
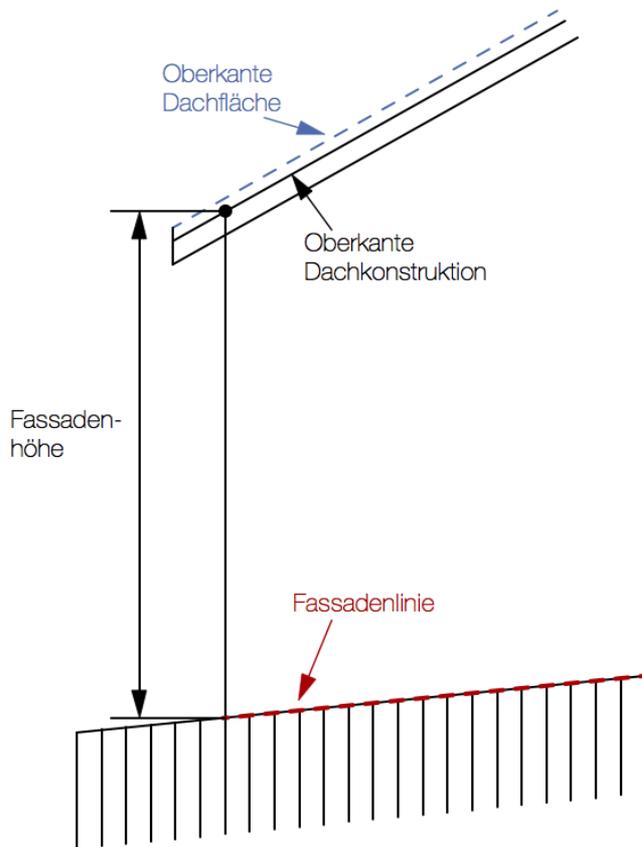
Stossrichtung Gemeinderat:

- Mischzonen mit Gewerbebonus belassen
- Ausgewählte Kernzonen mit Pflicht-Gewerbeanteil im EG
- Einschränkung der Verkaufsflächen fallweise aufheben

IVHB > neue Begriffe

Bisher	Neu
Gebäudehöhe	Fassadenhöhe
Firsthöhe	Gesamthöhe
Besondere Gebäude	Kleinbauten und Anbauten
Gewachsenes Terrain	Massgebendes Terrain
Unterirdische Gebäude	Unterirdische Bauten
Dachgeschoss	Dachgeschoss / Attikageschoss

IVBH: Neue Messweisen



8. Die nächsten Schritte

- Orientierungsveranstaltungen in den Wachten Jan/Feb
- Einarbeiten der Anregungen / Detailarbeit März/April
- Öffentliche Auflage / Vernehmlassung Mai – Juli
(Ausstellung, Sprechstunden)
- Bereinigung der Einwendungen Herbst
- Gemeindeversammlungen März 2020
- Genehmigung durch Kanton frühestens Juli 2020

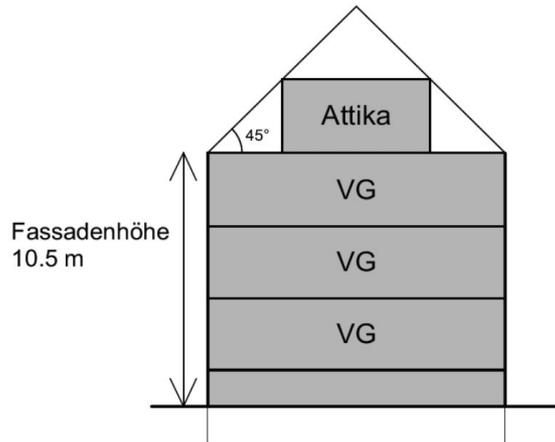
Anregungen

- Anregungen zum heutigen Stand
bis Ende Februar an Bauamt, Daniel Noger
- Wir freuen uns auf Ihre Mitwirkung!



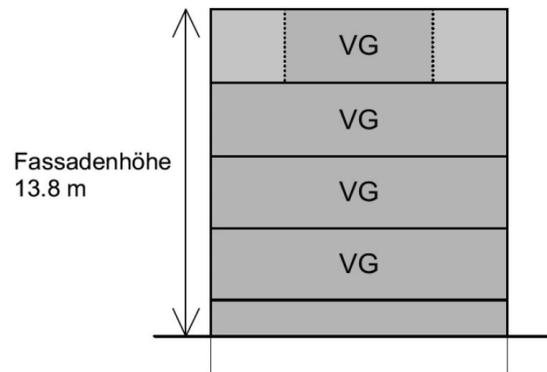
Fragen?

Mögliche bauliche Verdichtung mit SBV



Heute möglich:

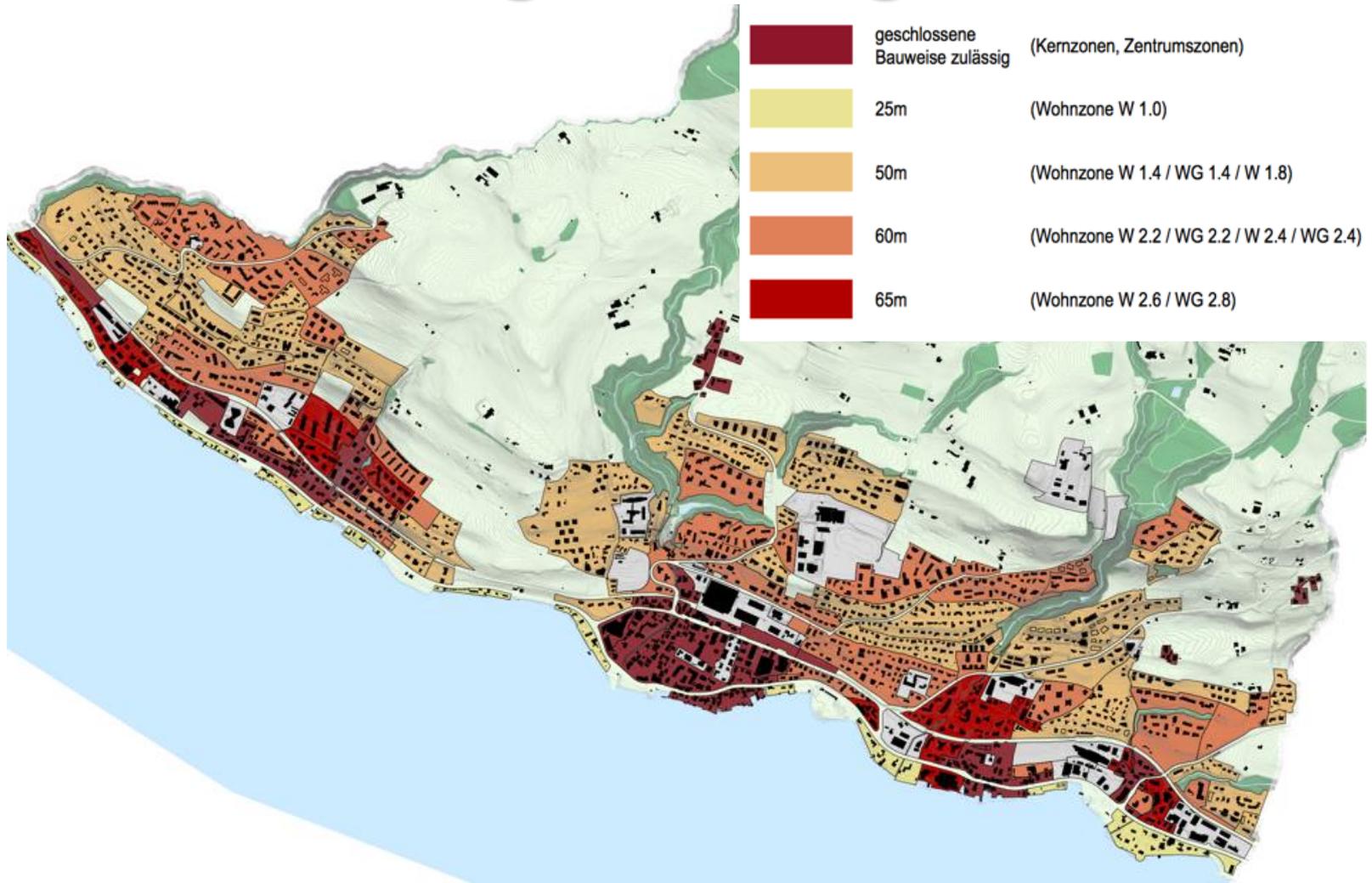
Fassadenhöhe: 10.5 m
Baumassenziffer: 2.2
 m^3/m^2



Angedachte Regelung mit
Sonderbauvorschriften:

Fassadenhöhe: 13.8 m
Baumassenziffer: + **20%** (2.64
 m^3/m^2)

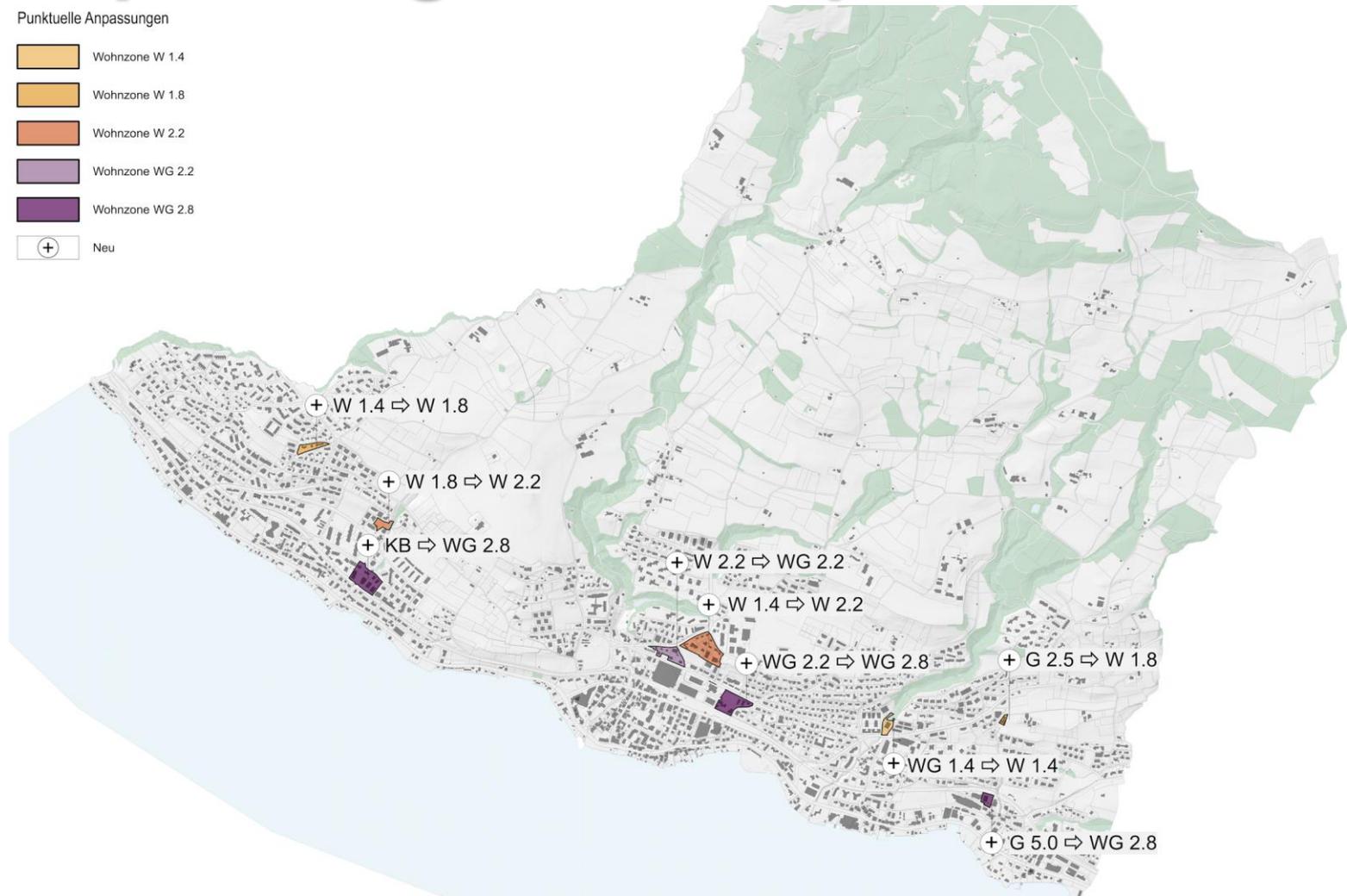
Gebäudelängen heutige BZO



Anpassungen Zonenplan

Punktuelle Anpassungen

-  Wohnzone W 1.4
-  Wohnzone W 1.8
-  Wohnzone W 2.2
-  Wohnzone WG 2.2
-  Wohnzone WG 2.8
-  Neu



Qualitätsorientiert verdichten: Beispiel Bruechstrasse: Grundsätze



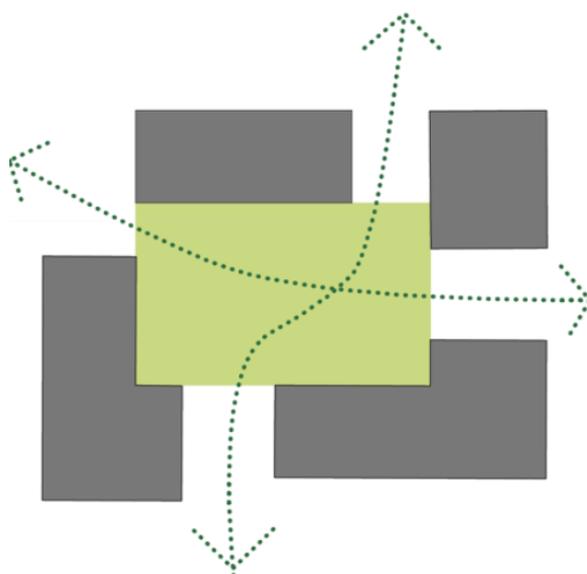
- 1 Vorbereiche zu Bahnweg, Bruechstrasse und Untere Bruech gestalterisch aufwerten
- 2 Zweckmässige Erschliessungslösung finden
- 3 Durchlässigkeit und Begrünung gewährleisten
- 4 Neues Quartier Rückgrat als Begegnungszone schaffen
- 5 Neue Adressbildung schaffen
- 6 Gemeinsame Parkierungslösungen anstreben

Qualitätsorientiert verdichten: Bruechstrasse: Umsetzungsbeispiel

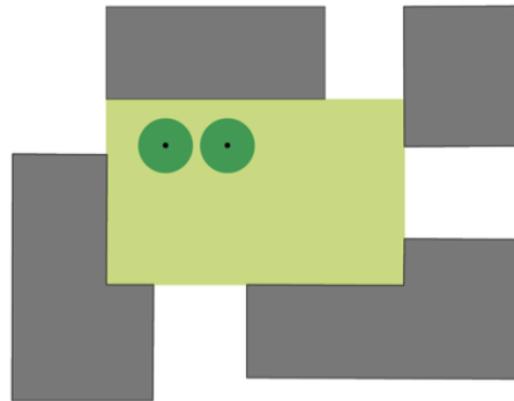
Richtlinien für Anwendung Sonderbauvorschriften
Teilquartier "Bruechstrasse"



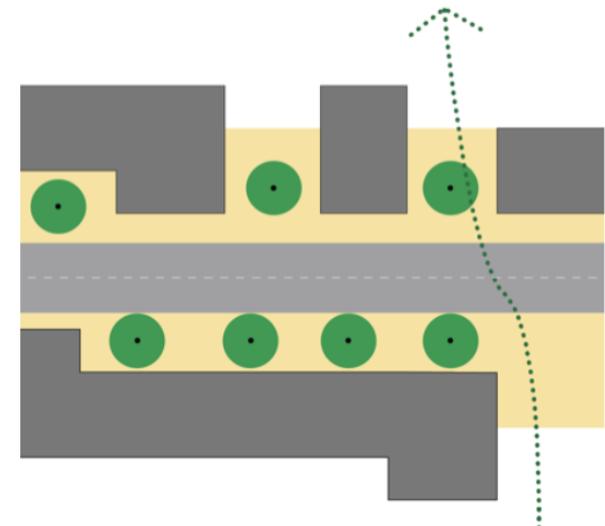
Qualitätsorientiert verdichten: Prinzipien



Durchlässigkeit und Massstäblichkeit



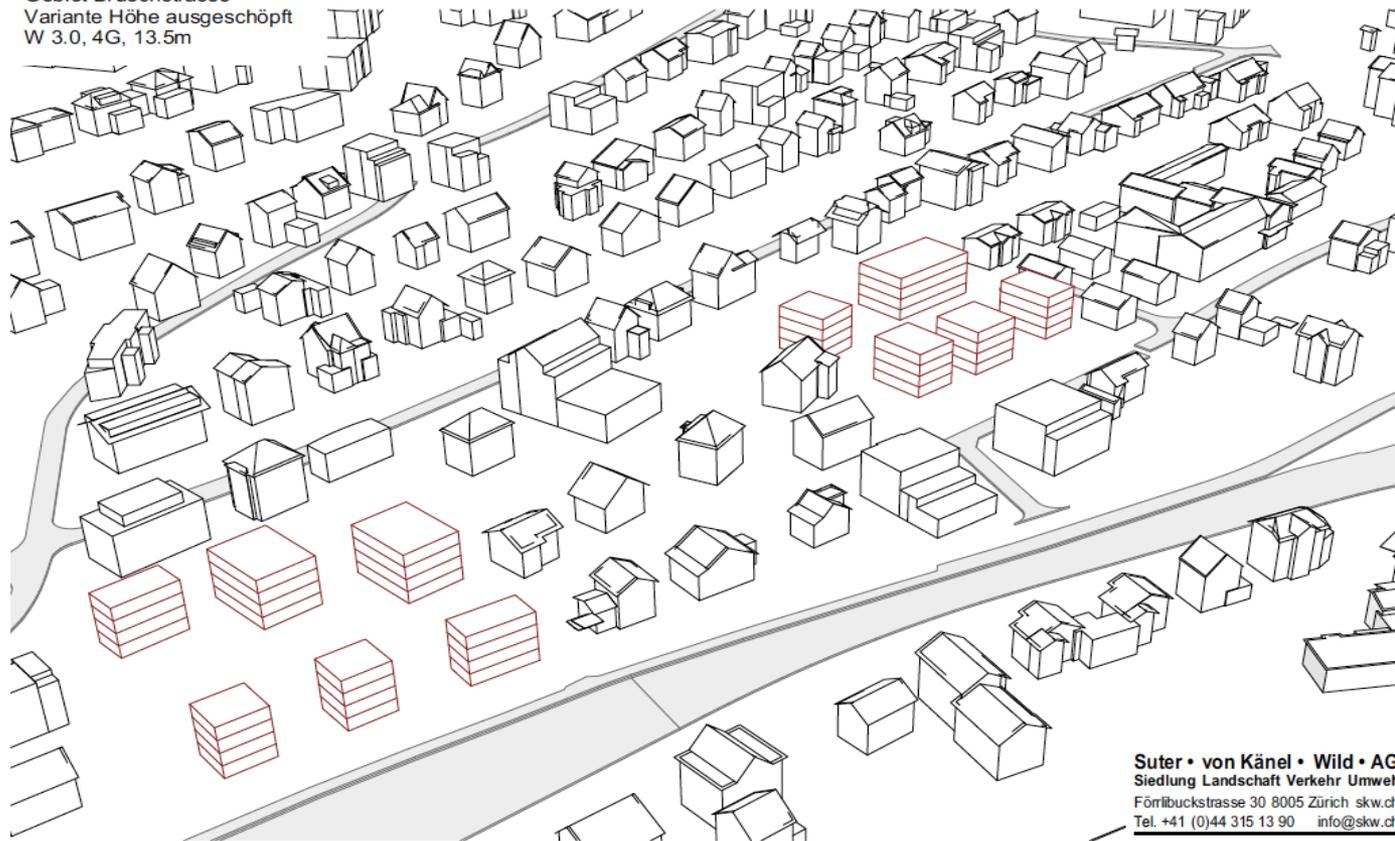
Hofbildung



Bezug zu den Strassen

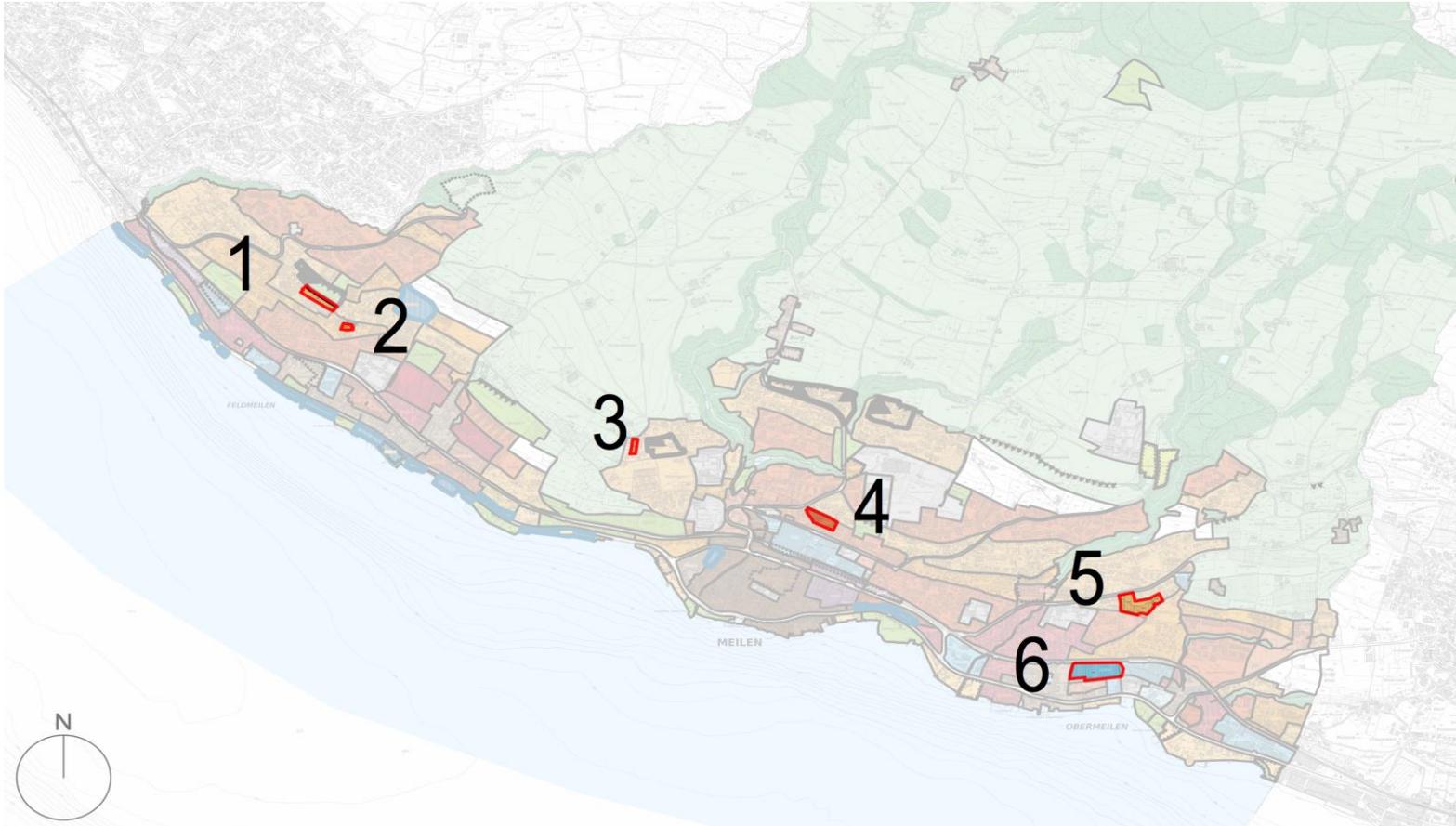
Qualitätsorientiert verdichten: Beispiel Bruechstrasse: BMZ 3.0

Meilen - Verdichtung Studie
Gebiet Bruechstrasse
Variante Höhe ausgeschöpft
W 3.0, 4G, 13.5m



Suter • von Känel • Wild • AG
Siedlung Landschaft Verkehr Umwelt
Förlibuckstrasse 30 8005 Zürich skw.ch
Tel. +41 (0)44 315 13 90 info@skw.ch

Massvolle Entwicklung: Rebschutz sicherstellen



Qualitätsorientiert verdichten: Massgeschneiderte Lösungen

Meilen - Verdichtung Studie
Gebiet Seehausen



Meilen - Verdichtung Studie
Gebiet Seehausen
mögliche Bebauung > BMZ 3.0

