

Privater Gestaltungsplan
"Wohn- und Gewerbehaus
am Dorfplatz Meilen"

Fassung für die Kenntnis-
nahme durch die Gemeinde-
versammlung

Erläuternder Bericht
gemäss Art. 47 RPV



Richtprojekt Les Halles, von Ballmoos Partner Architekten

Inhalt	1. Einleitung	3
	1.1 Ausgangslage	3
	1.2 Entwicklung Dorfzentrum	4
	2. Rahmenbedingungen	9
	2.1 Richtplanung	9
	2.2 Inventare	11
	2.3 Nutzungsplanung	12
	2.4 Umwelt	13
	3. Richtprojekt	15
	3.1 Bebauung	15
	3.2 Gebäudekonzept	17
	3.3 Nutzungskonzept	18
	3.4 Nachhaltigkeit	19
	4. Erläuterungen von Bestimmungen und Plan	20
	4.1 Zweck	20
	4.2 Bestandteile und Geltungsbereich	20
	4.3 Ergänzendes Recht	21
	4.4 Gestaltung	24
	4.5 Bebauung	24
	4.6 Nutzweise	26
	4.7 Freiraum	26
	4.8 Erschliessung und Parkierung	27
	4.9 Umwelt	29
	4.10 Schlussbestimmungen	31
	5. Auswirkungen	32
	5.1 Berücksichtigung des ISOS	32
	5.2 Berücksichtigung der übergeordneten Planungen	35
	5.3 Kompatibilität mit der kommunalen Richtplanung	36
	5.4 Fazit	36
Beilagen	• Bericht zur Mitwirkung und Anhörung	
	• Richtprojekt	

Auftraggeberin

Gemeinde Meilen

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG
Michael Camenzind, Projektleiter
Isabel Philip, Sachbearbeiterin

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Anlass

Die Gemeinde Meilen verfügt im Dorfzentrum von Meilen über mehrere Liegenschaften, die ein Entwicklungspotenzial aufweisen. Auf der Grundlage des gemeindlichen Entwicklungskonzepts sollen diese Grundstücke neu bebaut werden und zu einer Belebung des Dorfkerns führen.

Während für Bauten mit öffentlichen Nutzungen die Gemeinde selber als Realisator auftreten will, ist beabsichtigt, die Liegenschaften mit kommerziellen Nutzungen privaten Investoren im Baurecht abzugeben.

Bei einem dieser Projekte handelt es sich um den Neubau am Ort des heutigen nördlichen Anbaus des Sekundarschulhauses, welcher zurückgebaut werden soll. Im neuen Wohn- und Gewerbehäuser am Dorfplatz sind in den unteren beiden Geschossen publikumsorientierte Nutzungen vorgesehen, die zwischen der oberen Ebene am Dorfplatz und der unteren Ebene am Hüniweg vermitteln und so zur Belebung des Zentrumgebiets von Meilen beitragen. In den oberen Geschossen sollen Wohnungen entstehen. Bauträger der Wohnungen ist die Stiftung Gemeinnütziger Wohnungsbau Letzigraben und der Gewerbenutzungen die Hochhaus Immobilien AG.

Der private Gestaltungsplan wird zusammen mit dem Baurechtsvertrag der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt.

Luftbild mit Gestaltungsplanperimeter



Nutzweise gemäss
Bau- und Zonenordnung

Das Grundstück der Gemeinde liegt in der Kernzone KA 4.5. In dieser Zone sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden sowie mässig störende Betriebe (Gewerbe-, Handels-, Produktions- und Dienstleistungsbetriebe) zulässig.

Überdies befindet sich das Areal im Geltungsbereich der Sonderbauvorschriften, welche in der Kernzone Erleichterungen gemäss Art. 52b Bau- und Zonenordnung (BZO) gewähren (siehe Kap. 2.3).

Ziel des privaten
Gestaltungsplans

Mit dem privaten Gestaltungsplan "Wohn- und Gewerbehäuser am Dorfplatz" werden die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für den beabsichtigten Neubau des Wohn- und Gewerbehäuser am Dorfplatz geschaffen.

Das Richtprojekt weicht von den in der BZO festgelegten Grundmassen für die Kernzone KA und den Sonderbauvorschriften nach Art. 52b BZO ab. Daher ist der Erlass eines privaten Gestaltungsplans erforderlich, welcher der Gemeindeversammlung zur Zustimmung unterbreitet wird.

Mitwirkung und Anhörung

Der private Gestaltungsplan "Wohn- und Gewerbehäuser am Dorfplatz Meilen" wurde gestützt auf § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) zwischen dem 30. November 2018 und dem 29. Januar 2019 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt und den kantonalen Amtsstellen zur Vorprüfung eingereicht. Der separate Bericht zur Mitwirkung und Anhörung gibt Auskunft über den Umgang mit den eingereichten Einwendungen und Änderungsanträgen.

1.2 Entwicklung Dorfzentrum

Entwicklungskonzept 2013

Im Jahr 2013 wurde für das Dorfzentrum Meilen ein Entwicklungskonzept erarbeitet, welches für eine Aufwertung des Dorfzentrums Lösungsansätze und Massnahmen aufzeigte. Behandelt wurden die Bereiche Nutzung, Bebauung und Freiraum sowie Verkehr. Das "Entwicklungskonzept 2013" zeigt die Rahmenbedingungen für die Umsetzung auf und dient sowohl den Behörden als auch den weiteren Akteuren als Richtschnur bei Entscheiden, die den Dorfkern betreffen.

Projekt MEZZETINO

Mit der Realisierung des Projekts MEZZETINO (Um- und Anbau Gemeindehaus, Parkhaus mit 240 Parkplätzen, oberer und unterer autofreier Dorfplatz, Cafébar) im Herbst 2015 konnte ein wichtiger erster Schritt für eine qualitätsvolle Aufwertung des Dorfkerns von Meilen vollzogen werden.

Studienauftrag "Entwicklung Dorfkern Meilen"

Um die Weiterentwicklung des Dorfkerns voranzutreiben, wurde in einem weiteren Schritt der Studienauftrag "Entwicklung Dorf- kern Meilen" durchgeführt.

Mit den Studien wurde aufgezeigt, wie der Dorfkern von Meilen im Sinne des Entwicklungskonzeptes 2013 aufgewertet werden kann. Im Studienauftrag wurde für den engeren Dorfkern ein ortsbaulich angemessenes Bebauungs-, Nutzungs- und Er- schliessungskonzept erarbeitet sowie die ortsbaulich ausgewo- gene Verteilung von Neubauten und Bauvolumen und deren zugehörigen Freiräumen ermittelt. Die strukturellen Vorgaben des ISOS (Erhaltung der ortsbaulichen Struktur und des Ge- bietscharakters) sind dabei in die konzeptionellen Überlegun- gen eingeflossen.

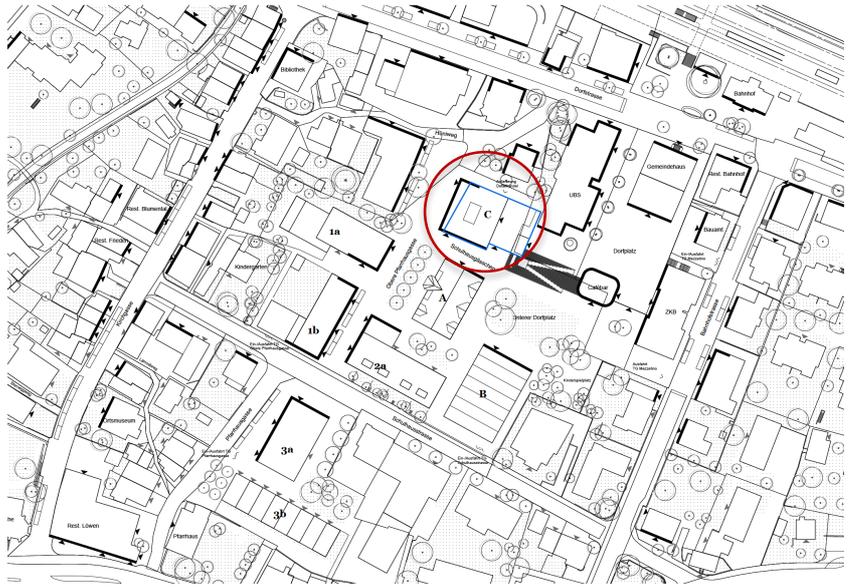
Das Beurteilungsgremium hat dem Gemeinderat empfohlen, den Konzeptvorschlag des Teams Hanspeter Oester Reto Pfenninger Architekten weiterzuverfolgen. Der vorliegende Ge- staltungsplan bildet den ersten Baustein zur Umsetzung dieser ortsbaulichen Grundkonzeption.

Konzeption

Der Vorschlag konzentriert sich auf die "Neue Mitte" des Dorf- kerns. Er etabliert dort eine neue, mäandrierende "Neue Gas- se" Pfarrhausgasse/Hünigasse-Schulhausstrasse, optimiert die Ost-West-Beziehung mit kleineren Wegen und einem Durch- gang zur Kirchgasse und erweitert bestehende Nutzungss- chwerpunkte mit differenzierenden Volumina.

Zwischen Schulhausstrasse und ehemaligem Schulhausplatz ist eine öffentliche Nutzung angedacht, die zwischen oberem und unterem Dorfplatz vermittelt. Der nördliche Anbau des alten Sekundarschulhauses soll zugunsten eines neuen Wohn- und Gewerbehäuser zurückgebaut und das markante Volumen des ehemaligen Schulhauses ortsbaulich freigespielt werden. Ge- mäss den Empfehlungen des Beurteilungsgremiums wurde bei der Weiterbearbeitung des Konzeptvorschlags auf einen einge- schossigen Anbau ans DOP zu verzichten. Empfohlen wurde überdies, den Baukörper C (siehe nachfolgender Konzeptplan) sorgfältig an den oberen Dorfplatz anzubinden, was als Vorga- be bei der weiteren Planung für das Wohn- und Geschäftshaus am Dorfplatz berücksichtigt wurde.

Situationsplan mit der Lage des neuen Wohn- und Gewerbehauses
Entwicklungsvorschlag von Oester Pfenninger Architekten, Zürich



Umsetzung im kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft

Die strukturellen Überlegungen des "Entwicklungskonzepts Dorfzentrum Meilen" flossen in den kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft ein, der dieses Gebiet als Schlüsselerareal der Gemeindeentwicklung bezeichnet. Die nachfolgenden behördenverbindlichen Strukturvorgaben wurden am 5. Dezember 2017 von der Gemeindeversammlung bestätigt und von der Baudirektion am 26. April 2018 genehmigt.

Der Strukturplan (siehe nachfolgende Seite) konkretisiert dabei die generellen Vorgaben des ISOS, das für das erweiterte Bahnhofsquartier und das ehemalige Schulhausareal ein Erhaltungsziel B festlegt (siehe dazu Kap. 5.1).

Im Strukturplan bezeichnet sind auch die ursprünglichen Quartiere an der Kirchgasse und an der Bahnhofstrasse, für die das ISOS ein Erhaltungsziel A bezeichnet (Erhaltung der Substanz).

Wegleitende Strukturvorgaben für das Schlüsselerareal Zentrum Dorfmeilen

Dichtestufe 3 bis 4 (Baumassenziffer >3):

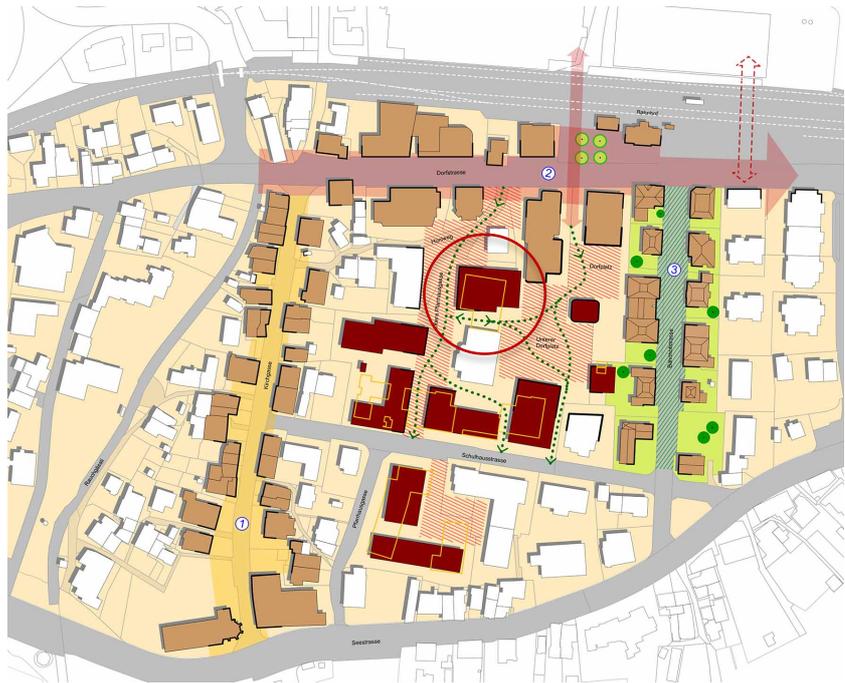
Nutzweise:

Mischnutzung (Zielwerte der Nutzungsdurchmischung gemäss Situationsplan). Verkaufs- und Handelsbetriebe sollen die Zentrumsbereiche nicht konkurrenzieren.

Von besonderer Bedeutung sind:

- *gezielte, auf Dorfzentrumstruktur abgestimmte Verdichtung der gemeindeeigenen Grundstücke*
- *Zentrum mit attraktiven Nutzungen mit einem öffentlichen Charakter ergänzen*
- *hohe Aufenthaltsqualität im Freiraum sicherstellen*

Strukturplan, Auszug Richtplan Siedlung
und Landschaft



Investorenwettbewerb
"Markthalle Dorfzentrum Meilen"

Für die Ermittlung des Neubau-Projekts für das Wohn- und Gewerbehäuser hat die Gemeinde Meilen im ersten Halbjahr 2018 einen Investorenwettbewerb "Markthalle Dorfzentrum Meilen" durchgeführt.

Das Siegerprojekt "Les Halles" hat das Beurteilungsgremium aus betrieblicher, ortsbaulicher und architektonischer Sicht überzeugt. Das Projektteam setzt sich zusammen aus der Stiftung Gemeinnütziger Wohnungsbau Letzigraben, Zürich und der Hochhaus Immobilien AG, Zürich (Investoren) sowie der von Ballmoos Partner Architekten AG, Zürich.

Richtprojekt

Das Siegerprojekt "Les Halles" ist als Richtprojekt richtungsweisend. Das Projekt schliesst nahtlos an die Westseite des unteren und oberen Dorfplatzes an, mit dem es dank der Weiterführung der grossen Treppe mit integrierter Rampe direkt verbunden ist.

Mit seinen Vor- und Rücksprüngen nimmt der Baukörper Bezug auf die unterschiedlichen, ihn umgebenden Gebäude. Öffnungen für Fenster, Loggien und Eingänge sind ansprechend proportioniert und vermitteln zusammen mit den unterschiedlich behandelten Betonoberflächen eine zeitlose und nachhaltige Eleganz.

Visualisierung des Entwurfs des siegreichen Architekturbüros von Ballmoos Partner Architekten AG, Zürich

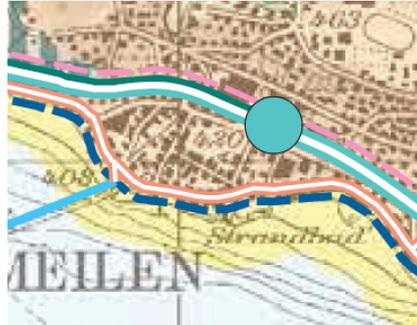


Die Wege rund um das Gebäude sind einladend gestaltet, so dass die Durchlässigkeit zwischen Dorfplatz und "Neuer Gasse" / Hüniweg und damit auch eine gute Erreichbarkeit von der Dorfstrasse her gewährleistet sind. Gleichzeitig werden im öffentlichen Raum Orte von schöner Aufenthaltsqualität geschaffen.

2. Rahmenbedingungen

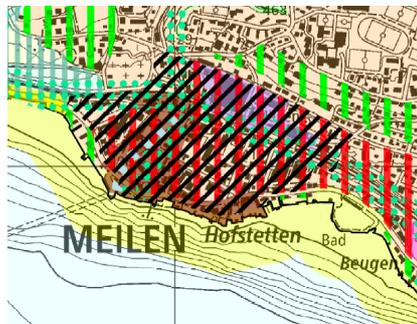
2.1 Richtplanung

Kantonaler Richtplan



Gemäss kantonalem Richtplan liegt das Areal im Siedlungsgebiet und ist hervorragend erschlossen. Es liegt in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Meilen. Der kantonale Verkehrsplan bezeichnet keine Massnahmen im Bereich des GP-Perimeters.

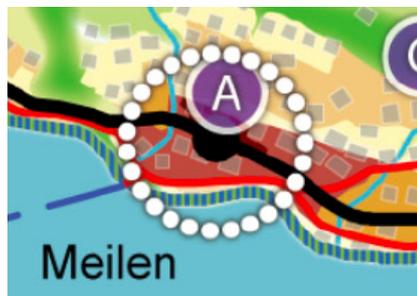
Regionaler Richtplan Siedlung und Landschaft



Der Richtplan der Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) bezeichnet das Areal als Zentrumsgebiet mit hoher baulicher Dichte (min. BMZ 3.0).

Die geografische Ausdehnung des Zentrums soll gefördert werden.

Auszug regionaler Richtplan zum Thema Nutzungsdichte



Gemäss dem räumlichen Raumordnungskonzept wird eine hohe Nutzungsdichte mit 150 bis 300 Personen pro ha angestrebt.

Diese Richtplanfestlegung ist wegleitend.

Fazit

Das Vorhaben entspricht den Zielsetzungen der übergeordneten Richtpläne, was auch durch den Kanton und die Planungsregion ZPP im Rahmen der Vorprüfung und Anhörung bestätigt wurde.

Die geplante Dichte im Gestaltungsplanperimeter ist in Bezug auf die knapp bemessene Bezugsgrösse (anrechenbare Grundfläche) sehr hoch. Wenn der angrenzende Dorfplatz in die Bemessung miteinbezogen wird, liegt die bauliche Dichte im üblichen Rahmen.

Mit dem Neubau des Wohn- und Gewerbehause werden neben Wohnungen auch Arbeitsflächen und Arbeitsplätze geschaffen, was den Zielsetzungen im kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft entspricht.

Kommunales räumliches
Entwicklungskonzept 2030
(REK)



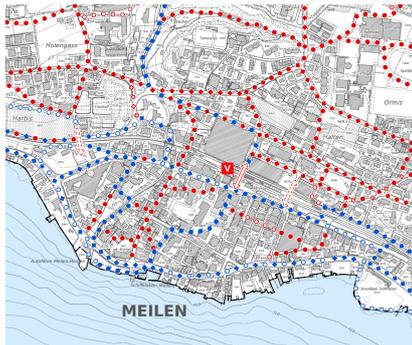
Im räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Meilen mit Blick auf das Jahr 2030 wird das Gebiet um den Bahnhof als Schlüsselareal (S) mit wichtigen Strassenräumen bezeichnet. Es werden höhere Dichten angestrebt.

Kommunaler Richtplan Siedlung und Landschaft



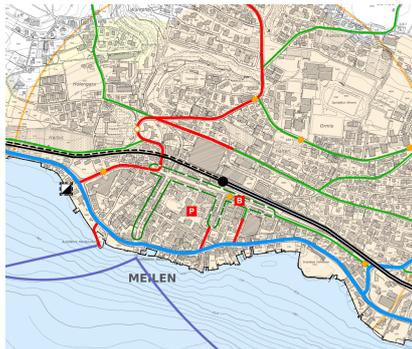
Gemäss dem kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft befindet sich das Areal im Mischgebiet zwischen See-Strasse und Bahn. Es ist der Dichtestufe 4 zugeteilt, wo eine Baumassenziffer von mehr als $3 \text{ m}^3/\text{m}^2$ angestrebt wird.

Kommunaler Verkehrsplan
Teilplan Rad- und Fusswege



Der kommunale Verkehrsplan 2 bezeichnet keine neuen Fusswege, die bei der Planung zwingend umzusetzen wären. Dennoch soll eine neue Fussgängerverbindung vom oberen Dorfplatzniveau zur unteren Ebene der "Neuen Gasse" auf der Höhe des Hüniwegs geschaffen werden.

Kommunaler Verkehrsplan
Teilplan öffentlicher Verkehr



Im Teilplan öffentlicher Verkehr ist die Parkierungsanlage unter dem Dorfplatz eingezeichnet, die 2015 in Betrieb genommen wurde. Der Parkplatzbedarf kann damit gedeckt werden.

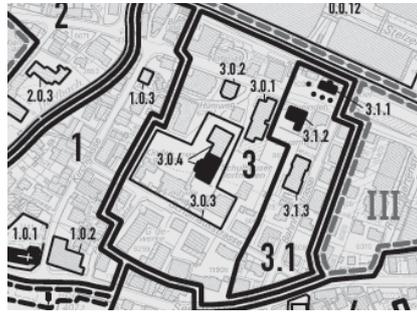
Die Dorfstrasse ist als Strasse mit Mischverkehr geplant.

Fazit

Das Vorhaben entspricht den in den kommunalen Richtplänen verankerten Zielen zur Siedlungs- und Verkehrsentwicklung im Zentrumsbereich.

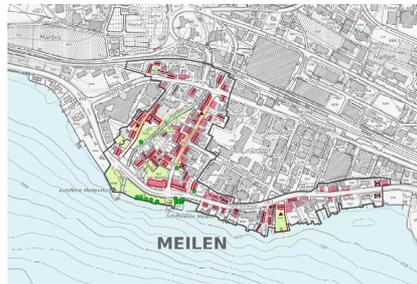
2.2 Inventare

ISOS



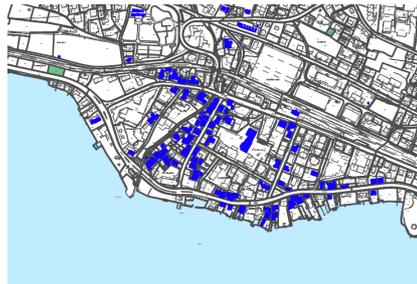
Für das im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) bezeichnete Gebiet Nr. 3 gilt ein Erhaltungsziel B (Erhaltung der ortsbaulichen Grundstruktur und für das Ortsbild wesentlicher Elemente). Vergleiche dazu Ausführungen im Kap. 5.1.

KOBI



Im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI) liegt das ehemalige Schulhaus mit dem Anbau ausserhalb des schutzwürdigen Ortsbildperimeters.

Kommunales Inventar



Das alte Sekundarschulhaus (Hauptgebäude) ist als kommunales Objekt inventarisiert.

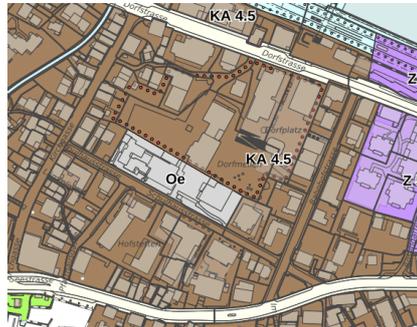
Der neuere Anbau ist im Inventarblatt (Objekt Nr. 232) nicht explizit aufgeführt.

Fazit

Der an das Primarschulhaus angebaute Sekundarschulhausstrakt (sog. Dorfprovisorium) wird im Zusammenhang mit dem geplanten neuen Wohn- und Gewerbehäuser zurückgebaut. Das kommunale Inventar sowie das KOBI werden durch das Vorhaben nicht tangiert.

2.3 Nutzungsplanung

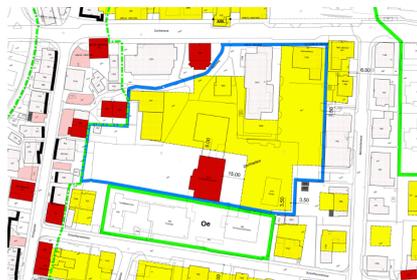
Zonenplan



Der GP-Perimeter liegt in der Kernzone A (KA 4.5) mit Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

Ausserdem befindet sich das Areal im Geltungsbereich der Sonderbauvorschriften (Art. 52b BZO).

Kernzonenplan



Im Kernzonenplan ist der Anbau des ehemaligen Primarschulhauses gelb bezeichnet und befindet sich somit in einem Baubereich. Für das Hauptgebäude besteht ein Volumenschutz (rot).

Kernzonenvorschriften

(vgl. Art. 5 BZO)

Für die Kernzone KA 4.5 gelten folgende Grundmasse:

- | | | |
|------------------------|-------|--------|
| • Baumassenziffer | max. | 4.5 |
| • Vollgeschosszahl | max. | 3 |
| • Dachgeschosszahl | max. | 2 |
| • Grosser Grundabstand | mind. | 5 m |
| • Kleiner Grundabstand | mind. | 3.5 m |
| • Gebäudehöhe | max. | 10.5 m |
| • Firsthöhe | max. | 7 m |

Nutzweise

In den Kernzonen sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden sowie mässig störende Betriebe (Gewerbe-, Handels-, Produktions- und Dienstleistungsbetriebe) zulässig.

Sonderbauvorschriften (Art. 52b BZO)

Die Sonderbauvorschriften innerhalb der Kernzone KA 4.5 gewähren im Interesse der Zentrumsentwicklung folgende Erleichterungen:

- Die Gebäudehöhe kann bis höchstens 13.0 m erhöht werden, soweit dies für benachbarte Bauten aus ortsbaulicher Sicht verträglich ist. Dabei ist eine Firsthöhe von höchstens 5.0 m einzuhalten.
- Die Geschosszahl kann innerhalb der zulässigen Gebäude- und Firsthöhe frei gewählt werden.
- Von den Gestaltungsbestimmungen gemäss Art. 12-14 kann abgewichen werden.
- Die Büronutzung darf in Abweichung von Art.36 Abs.1 einen Drittel der zulässigen Gesamtnutzfläche überschreiten.
- Die Wohnnutzung muss mindestens einen Viertel der zulässigen Gesamtnutzfläche betragen.

Fazit

Das Vorhaben weicht punktuell von der heute gültigen BZO ab:

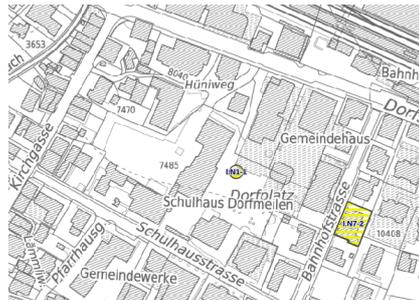
- Gebäudehöhe
- Geschosszahl
- Baumassenziffer (in Bezug auf die sehr kleine massgebliche Grundfläche der Baurechtsparzelle)

Mit einem privaten Gestaltungsplan werden diese Abweichungen geregelt. Das vorliegende Richtprojekt erfüllt die erhöhten Qualitätsanforderungen an einen Gestaltungsplan.

Es werden die bisherigen baurechtlichen Begriffe verwendet (d.h. keine Umsetzung der PBG-Revision "IVHB" im Rahmen des Gestaltungsplans).

2.4 Umwelt

Belastete Standorte



Östlich des ehemaligen Primarschulhauses wurden Bodenbelastungen nachgewiesen. Der Standort liegt ausserhalb des GP-Perimeters.

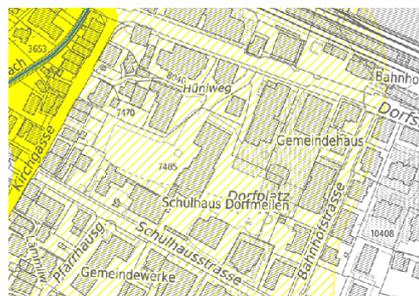
Gewässerschutz,
Grundwassermächtigkeit



Das Areal befindet sich im Grundwasserschutzbereich Ao und Au.

Die Grundwassermächtigkeit (Hochwasser- und Mittelwasserstand) ist gering (weniger als 2 m).

Naturgefahren



Gemäss der aktuellen Naturgefahrenkarte liegt lediglich eine Restgefährdung betreffend Hochwasser vor (Hinweisbereich).

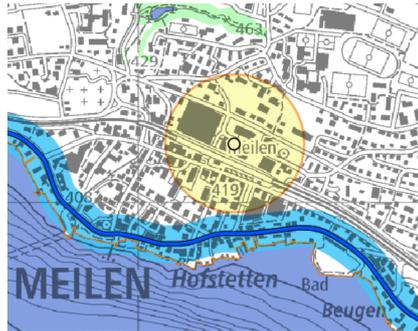
Lärm



Der GP-Perimeter befindet sich ausserhalb eines Immissionsgrenzwert- und Schallschutzbereichs.

Gemäss BZO gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

Störfall



Oberhalb der Bahnlinie besteht ein Betrieb, der der Störfallverordnung untersteht (Midor AG). Das Areal liegt am Rand des Konsultationsbereichs. Allfällige Massnahmen sind im Bauwilligungsverfahren zu definieren.

Energie



Das Areal liegt gemäss dem kommunalem Energieplan im Perimeter Seewasser.

Mit dem Gestaltungsplan wird der Anschluss an das bestehende Seewasserwärmenetz sichergestellt.

Fazit

Die Vorgaben des Umweltrechts (Bodenbelastung, Gewässerschutz/Grundwasser, Naturgefahren und Lärm) werden berücksichtigt. Auf Stufe Gestaltungsplan sind keine Ausnahmen erforderlich.

Eine nachhaltige Energieversorgung im Sinne des kommunalen Energieplans wird mit dem Gestaltungsplan sichergestellt.

3. Richtprojekt

3.1 Bebauung

Siedlungstypologie

Die Entwicklung des Dorfkerns Meilen wird in einzelnen Schritten fortgeführt. Aus dem rückwärtigen ehemaligen Parkplatz ist ein Dorfplatz entstanden, der die Mitte eines grösseren Gevierts bildet, das von unterschiedlichen Strassen gefasst ist und ein sequenzartiges Raumgefüge bildet. Die Durchwegung wird durch die geplante "Neue Gasse" zusätzlich verstärkt und wird zum Merkmal des erweiterten Dorfplatzes.

Situationsplan



Anbindung an Aussenräume

Das Projekt besetzt einen Ort im Innern des Dorfkerns. Es wird eine gleichwertige Anbindung an den Dorfplatz und die "Neue Gasse" sichergestellt, was zu einer willkommenen Stärkung der Frequenz der Verkaufsflächen und der ortsbaulichen Struktur führt.

Durchwegung



Topografie

Durch die Weiterführung der grossen Treppe mit integrierter Rampe wird das neue Gebäude in der Topografie des Dorfplatzes verankert und vermittelt zwischen oberer und unterer Ebene.

Ortsbauliche Integration

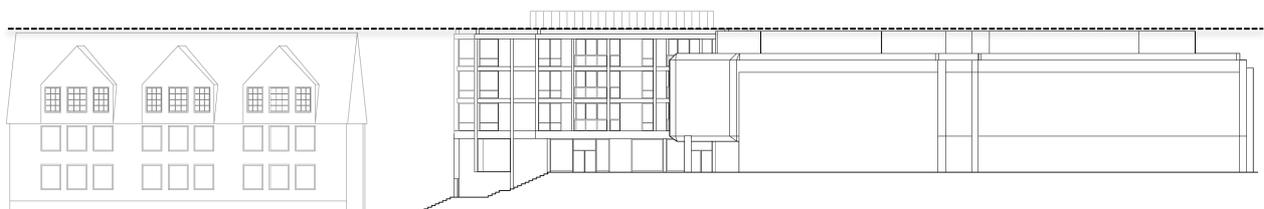
Das Modell im Massstab 1:500 zeigt, dass sich das Richtprojekt gut in den ortsbaulichen Kontext einfügt. Volumetrie und Geschossigkeit sind dem Ort angemessen.

Bezogen auf die Grundstücksfläche resultiert zwar eine höhere Baumassenziffer. Das Volumen profitiert dabei vom grosszügigen Freiraumangebot am unteren und oberen Dorfplatz, weshalb sich die Dichte nicht negativ auf das Ortsbild auswirkt. Bereits die rechtskräftigen Sonderbauvorschriften (Art. 52b BZO) haben zum Ziel, eine zukunftsgerichtete Zentrumsentwicklung zu ermöglichen. Sie erlauben Gebäude mit einer Gesamthöhe von 18 m (13 m Gebäudehöhe zuzüglich 5 m Firsthöhe). Der Gestaltungsplan ermöglicht bezogen auf die untere Ebene am Dorfplatz eine Gebäudehöhe von 18.1 m. Die im Gestaltungsplan fixierte maximale Höhenkote von 434.00 m ü. M. darf nur durch technisch bedingte Aufbauten überschritten werden.

Die Höhenkote 434.00 m ü. M. orientiert sich an der Firsthöhe des südlich angrenzenden ehemaligen Schulhauses (DOP). Diese Höhenkote korrespondiert überdies mit dem Attikageschoss des nördlich angrenzenden Gebäudes auf Kat. Nr. 9816. Zur Nachbarschaft im Westen schafft die 7 m breite "Neue Gasse" eine angemessene Distanz.

Bereits der rechtskräftige Kernzonenplan erlaubt an dieser Lage Gebäude mit einem Flachdach. Die Flachdachform nimmt Bezug auf die Dachformen, die den Dorfplatz räumlich dominieren. Angesichts des heterogenen Umfeldes mit etlichen Flachdächern im Nahbereich des alten Schulhauses, ist die gewählte Flachdachlösung ortsbaulich gut begründbar. Das Volumen fügt sich gut in das bauliche Umfeld ein. Der zentrale Ort am Dorfplatz wird räumlich und nutzungsmässig gestärkt.

Ansicht Süd-West



Ansicht Süd-Ost



3.2 Gebäudekonzept

Passgenaues Objekt

Das Richtprojekt reagiert auf alle Seiten unterschiedlich. Durch das direkte Andocken an die erweiterte Treppenanlage entsteht zum Dorfplatz eine unmittelbare Beziehung, was durch den Eingang mit der gestalteten Auskragung betont wird. Zur "Neuen Gasse" hin verweist die Volumenauskrägung auf die räumliche Verbindung zum unteren Dorfplatz.

Blick vom Hüniweg
Gezielte Vor- und Rücksprünge stärken die Einbindung und die Bewegungsflüsse



Geschäftsgeschosse

Die beiden Geschäftsgeschosse werden über einen zweigeschossigen Luftraum verbunden. Dadurch entsteht eine grosse Halle, welche über offene Rolltreppen erschlossen ist.



Wohnungen

Die Wohnungen werden über einen Lichthof mit den Geschäftsgeschossen verbunden. Sie sind von zwei Seiten belichtet und verfügen dank Loggien über gut nutzbare Aussenräume.

Grundriss 1. Obergeschoss



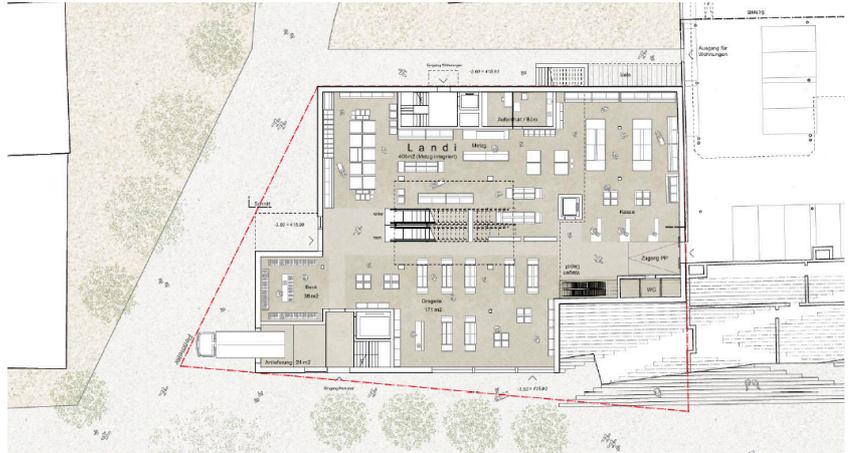
3.3 Nutzungskonzept

Offener Nutzungsmix

Dank der grosszügigen Verbindung mit Rolltreppen können die beiden Verkaufsgeschosse als Einheit verstanden werden. Die einzelnen Anbieter können ihre Verkaufseinheiten je nach Wunsch offen oder geschlossen organisieren.

Die beiden Geschäftsgeschosse ermöglichen ein vielfältiges Ladenangebot: Metzgerei, Bäckerei, Weinhandlung, Blumenladen, Dienstleistungsbetriebe usw.

Grundriss unterer Dorfplatz



Ressourcenschonende,
energiesparende Bauweise

3.4 Nachhaltigkeit

Die Themen des nachhaltigen Bauens spielen im Projekt eine wichtige Rolle. Das vorgesehene Tragwerk kann mit einem geringen Materialeinsatz umgesetzt werden, da eine direkte Lastabtragung sichergestellt wird. Die Konstruktion gewährleistet überdies eine hohe Flexibilität in der Raumnutzung. Das Volumen ist zudem sehr "kompakt". Die gewählte Aussenwandkonstruktion führt zu einem optimierten Ressourceneinsatz und zu geringem Energieverbrauch sowie tiefen Unterhaltskosten. Die Fenster mit Dreifachverglasung und aussenliegendem Sonnenschutz gewährleisten einen guten sommerlichen und winterlichen Wärmeschutz. Der vorgesehene Anschluss an den bestehenden Seewasserwärmeverbund leistet einen Beitrag zur nachhaltigen Energieversorgung auf der Basis von CO₂-neutraler Umweltwärme.

4. Erläuterungen von Bestimmungen und Plan

4.1 Zweck

Zweck des Gestaltungsplans

Mit dem Zweckartikel werden die Absichten und Zielsetzungen des Gestaltungsplans "Wohn- und Gewerbehäuser am Dorfplatz Meilen" dargelegt. Hauptzweck des Gestaltungsplans ist die Realisierung eines qualitativ hochwertigen Wohn- und Gewerbehäuses, welches städtebaulich überzeugt und dessen Nutzweise zur Aufwertung des Dorfkerns beiträgt.

4.2 Bestandteile und Geltungsbereich

Plan und Bestimmungen

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

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

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst eine Teilfläche des Grundstücks Kat. Nr. 7485, die sich im Eigentum der Gemeinde Meilen befindet. Für den Anschluss an das bestehende Parkhaus unter dem Dorfplatz wird das Grundstück Kat. Nr. 9816 (Eigentum Swisscanto) beansprucht. Das dafür erforderliche Überbaurecht auf dem Grundstück Kat. Nr. 9816 wird grundbuchrechtlich sichergestellt.

In diesem Sinne bildet der Gestaltungsplanperimeter zusammen mit dem Baurechtsvertrag eine Einheit. Diese beiden Elemente werden der Stimmbevölkerung gleichzeitig zur Zustimmung unterbreitet.

4.3 Ergänzendes Recht

Neues PBG

Am 1. März 2017 traten Gesetzesänderungen im Planungs- und Baugesetz (PBG) und in der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) in Kraft, welche im Zusammenhang mit der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) stehen. Die Gemeinden haben bis 28. Februar 2025 Zeit, ihre Bau- und Zonenordnungen anzupassen. Die Gemeinde Meilen hat ihre Bau- und Zonenordnung noch nicht angepasst. Solange die BZO nicht harmonisiert ist, gelten in Meilen bis auf Weiteres die Bestimmungen des PBG, der ABV und der BBV II in der Fassung bis zum 28. Februar 2017.

Statischer Verweis

Um den künftigen Vollzug zu erleichtern und die Rechtssicherheit innerhalb des Gestaltungsplanperimeters zu erhöhen, sollen künftige Bauvorhaben nach den heute geltenden Baubegriffen, Definitionen, Mess- und Berechnungsweisen des Planungs- und Baugesetzes (PBG) bzw. der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) in den jeweiligen Fassungen bis 28. Februar 2017 beurteilt werden. Der statische Verweis auf das heute geltende übergeordnete Recht ist zweckmässig, da der Gestaltungsplan nach den heute geltenden Definitionen des PBG, der ABV und der BBV II aufgestellt wird.

Wo der Gestaltungsplan nichts Anderes regelt, kommen die Bestimmungen der kommunalen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Meilen vom 25. März 1997, nachgeführt bis 12. Juni 2006 zur Anwendung. Die nachfolgende Zusammenstellung zeigt das Verhältnis zwischen der BZO und den Bestimmungen im privaten Gestaltungsplan. Die grau eingefärbten Bestimmungen gehen bei der Beurteilung von Bauvorhaben vor:

Verhältnis BZO / privater Gestaltungsplan

BZO	Privater Gestaltungsplan	Bemerkung
Art. 3 Um- und Ersatzbauten	-	Unerheblich
Art. 4 Neubauten Zulässigkeit	Ziffer 5 ff GP Bebauung	
Art. 5 Grundmasse	Ziffer 5 ff GP Bebauung	
Art. 6 Abweichende Geschosshöhen und Gebäudehöhen	Ziffer 5 ff GP Bebauung	
Art. 7 Geschlossene Bauweise	-	Unerheblich
Art. 8 Grundabstände	Ziffer 5 Abs. 5 GP Abstände	

Verhältnis BZO / privater
 Gestaltungsplan

BZO	Privater Gestaltungsplan	Bemerkung
Art. 9 Grenzbau	Ziffer 5 Abs. 5 GP Abstände	Einverständnis des Nachbarn liegt vor.
Art. 10 Nutzweise	Ziffer 6 GP Nutzweise	Es gelten beide Bestimmungen.
Art. 11 Abbrüche	-	Mit GP und Bau- rechtsvertrag ist Neubau gesichert.
Art. 12 Gestaltung der Bau- ten und der Umge- bung	Ziffer 4 GP Richtprojekt Bebau- ung und Freiraum- gestaltung	
Art. 13 Dächer	Ziffer 4 Abs. 3 GP Flachdachbegrü- nung	
Art. 14 Im Gebiet Kirchgasse	-	Unerheblich
Art. 36 Beschränkung von Büronutzungen	-	Büronutzungen sind auf max. 1/3 der Gesamtnutzfläche beschränkt.
Art. 38 Gebäudehöhe	-	Verkehrsbaulinien sind für Bemessung Gebäudehöhe uner- heblich.
Art. 39 Baumasse Beson- dere Gebäude	Ziffer 5 Abs. 4 GP Baummassenziffer	Die maximal zuläs- sige Baumasse be- trägt 13'500 m ³ .
Art. 40 Abstände bei feh- lenden Baulinien	Ziffer 5 Abs. 5 GP Abstände	
Art. 41 Abgrabungen	-	Abgrabungen unter- geordneter Natur sind zulässig.
Art. 42 Spiel- und Ruheflächen	Ziffer 7 Abs. 3 GP Verzicht auf Spiel- und Ruheflächen	In Kernzonen kann die Fläche herabge- setzt werden (Art. 42 Abs. 2 BZO).

Verhältnis BZO / privater
Gestaltungsplan

BZO	Privater Gestaltungsplan	Bemerkung
Art. 43 Sonnenenergieanlagen	-	Kein Einfluss auf Höhen und Abstände.
Art. 45 bis 48 Parkierung	Ziffer 8 Abs. 5 GP Parkierung	Es gilt die kantonale Wegleitung.
Art. 49 und 50 Ersatzabgabe	Ziffer 8 Abs. 5 GP Parkierung	Es ist keine Ersatzabgabe zu leisten.
Art. 51 Andere Abstellplätze	Ziffer 8 Abs. 4 GP Veloabstellplätze	Es gelten beide Bestimmungen.
Art. 52b Sonderbauvorschriften	GP-Bestimmungen	GP lehnt sich an die bereits geltenden Sonderbauvorschriften an.

4.4 Gestaltung

Grundsatz

Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung haben hohen gestalterischen Anforderungen zu entsprechen.

Richtprojekt Bebauung und Freiraumgestaltung

Diese Anforderungen werden vom Richtprojekt des Architekturbüros von Ballmoos Partner Architekten AG erfüllt. Das Richtprojekt ist für die Gestaltung der Bauten bezüglich Geschossigkeit, kubischer Gliederung, architektonischem Ausdruck, Nutzungsverteilung etc. richtungsweisend, wobei der gesetzlich geforderte Projektierungsspielraum gewährleistet bleibt (§ 83 PBG).

Grundlegende Abweichungen vom Richtprojekt sind nur zulässig, wenn wiederum eine insgesamt gleichwertige Lösung erzielt wird.

4.5 Bebauung

Baubereiche

Der Gestaltungsplan bezeichnet zwei Baubereiche. Deren Mantellinien definieren die maximalen Abmessungen in der Situierung und in der Höhenentwicklung des Baukörpers.

Der Gebäudeteil im Baubereich A tritt gemäss Richtprojekt bezogen auf das Niveau der unteren Dorfplatzebene (Ebene "Neue Gasse") mit einer Fassadenhöhe von rund 17 m in Erscheinung. Die im Gestaltungsplan für den Baubereich A definierte Kote von 434.0 m ü. M. berücksichtigt einen Anordnungsspielraum von 1.5 m in der Höhe. Diese Kote darf lediglich von technisch bedingten Dachaufbauten um maximal 1.5 m überschritten werden. Daraus resultiert eine maximale Gesamthöhe des Gebäudeteils A von rund 20 m.

Der Gebäudeteil B stellt die Verbindung zur Tiefgarage unter dem Dorfplatz her. Dieser Gebäudeteil darf die Höhenkote des angrenzenden Dorfplatzes nicht überschreiten.

Geschosszahl

Von der unteren Ebene der "Neuen Gasse" tritt das Richtprojekt mit fünf Geschossen, von der oberen Ebene des Dorfplatzes mit vier Geschossen in Erscheinung. Gemäss den Gestaltungsplanbestimmungen ist es dabei unerheblich, welche Geschosse gemäss den Definitionen im PBG zu den Unter-, Voll- oder Dachgeschossen zählen.

Gebäudevorsprünge

Im Gestaltungsplan werden "Brutto-Mantellinien" festgelegt. Das bedeutet, dass keine Bauteile über die Mantellinien ragen dürfen.

Baumasse

Um den Vollzug zu erleichtern, wird die zulässige Baumasse ab der Kote 415.9 m ü. M. bestimmt. Das Richtprojekt besitzt bezogen auf diese Kote eine Baumasse von 13'000 m³. Im Gestaltungsplan wird ein Maximalmass von 13'500 m³ verankert (inkl. Baumasse für Besondere Gebäude, sofern solche realisiert werden sollen).

Abstände

Die Mantellinien definieren die zulässigen Abstände gegenüber dem öffentlichen Raum ("Neue Gasse") und den benachbarten Grundstücken. Es ist kein Mehrhöhen- oder Mehrlängenzuschlag zu beachten.

Zum Grundstück Kat. Nr. 6790 wird der kantonale Mindestabstand von 3.5 m eingehalten, was dem zonenkonformen kleinen Grundabstand in der Kernzone KA entspricht.

Technische Aufbauten

Dachaufbauten sind gut in die Dachfläche zu integrieren. Sie dürfen die festgelegte Höhenkote für den Baubereich A um max. 1.5 m überragen.

Die geforderte extensive Dachbegrünung steht einer energetischen Nutzung der Dachfläche nicht entgegen.



Höhenkoten einzelner Geschosse

Aufgrund der Gefällsverhältnisse der Freiräume sind lokale Abweichungen von den im Gestaltungsplan bezeichneten Höhenkoten möglich. Die entsprechenden Koten sind daher nicht als absolute Vorgabe zu verstehen. Ziel ist die Sicherstellung von niveaufreien Anschlüssen der beiden Geschäftsgeschosse an die untere und obere Dorfplatzebene.

4.6 Nutzweise

Geschäftsgeschosse

Der Gestaltungsplan stellt die publikumsorientierte Nutzung der Geschosebenen mit Bezug zum unteren und oberen Dorfplatz sicher. Das im Richtkonzept bezeichnete Nutzungskonzept wird überdies im Baurechtsvertrag sichergestellt.

Wohnungen

Das Prinzip der Kostenmiete wird im Baurechtsvertrag geregelt.

4.7 Freiraum

Gestaltung des unteren und oberen Dorfplatzniveaus

Die im Gestaltungsplan bezeichneten Umgebungsflächen (Vorbereiche) sind so zu gestalten, dass sie zusammen mit den angrenzenden Freiräumen eine Einheit bilden. Es wird auf die Erläuterungen zum Richtprojekt verwiesen.

4.8 Erschliessung und Parkierung

Erschliessungsgüte

Das Areal befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Bahn- und Bushof Meilen und ist damit hervorragend an den öffentlichen Verkehr angebunden.

Auszug aktueller ÖV-Güteklassenplan



Parkplätze für Bewohner und Beschäftigte

Zur vorsorglichen Vermeidung von zusätzlichem Verkehr ist das Parkplatzangebot für die Bewohner und Beschäftigten gemäss der "Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen" von Oktober 1997 zu bestimmen. Damit muss die Bauherrschaft ein geringeres Parkplatzangebot nachweisen, als gemäss BZO nötig wäre. Das aufgrund der ÖV-Güteklasse abgeminderte Parkplatzangebot kann im direkt angrenzenden Parkhaus unter dem Dorfplatz sichergestellt werden, was im Baurechtsvertrag oder im Baubewilligungsverfahren mit Nebenbestimmungen geregelt werden kann.

Zwei neue Zugänge stellen die direkte Verbindung vom Parkhaus zum unteren Geschäftsgeschoss und zum separaten Eingang zu den Wohnungen sicher.

Parkplätze für Besucher und Kunden

Für die Besucher des Zentrums von Meilen besteht bereits ein ausreichender Parkplatzpool an öffentlich zugänglichen Parkplätzen, weshalb keine zusätzlichen Besucherparkplätze zu schaffen sind. Es ist keine Ersatzabgabe zu leisten.

Erschliessung

Das Areal ist erschlossen und baureif.

Die Zufahrt zur Parkierungsanlage unter dem Dorfplatz erfolgt über die Bahnhofstrasse. Da auf dem Grundstück kein Parkierungsgeschoss realisiert wird, wird die Nachbarschaft an der "Neuen Gasse" und am Hüniweg nicht durch zusätzlichen Fahrverkehr belastet.

Anlieferung und Notdienste / Gestaltung einer "Neuen Gasse"

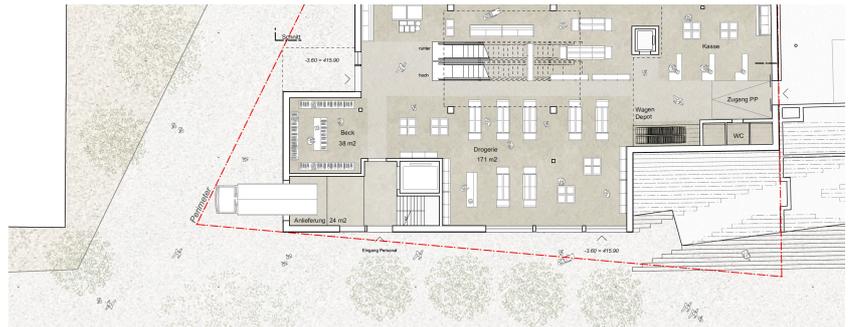
Die Zufahrt für Zügelfahrzeuge, die Notdienste und die Lieferfahrzeuge erfolgt über den Hüniweg respektive den bestehenden Zufahrtsweg, der den Parkplatz westlich des DOP erschliesst.

Diese Grundstückszufahrt, welche sich im Eigentum der Gemeinde Meilen befindet, wird zusammen mit dem Bauvorhaben dorfkerngerecht zu einer "Neuen Gasse" umgestaltet. Diese "Neue Gasse" wird als 7 m breite Mischverkehrsfläche umgestaltet, was mit der Signalisation einer Begegnungszone kompatibel ist. Da die Umgestaltung keine Erschliessungsvoraussetzung ist, kann dieses Vorhaben losgelöst vom Gestaltungsplan umgesetzt werden.

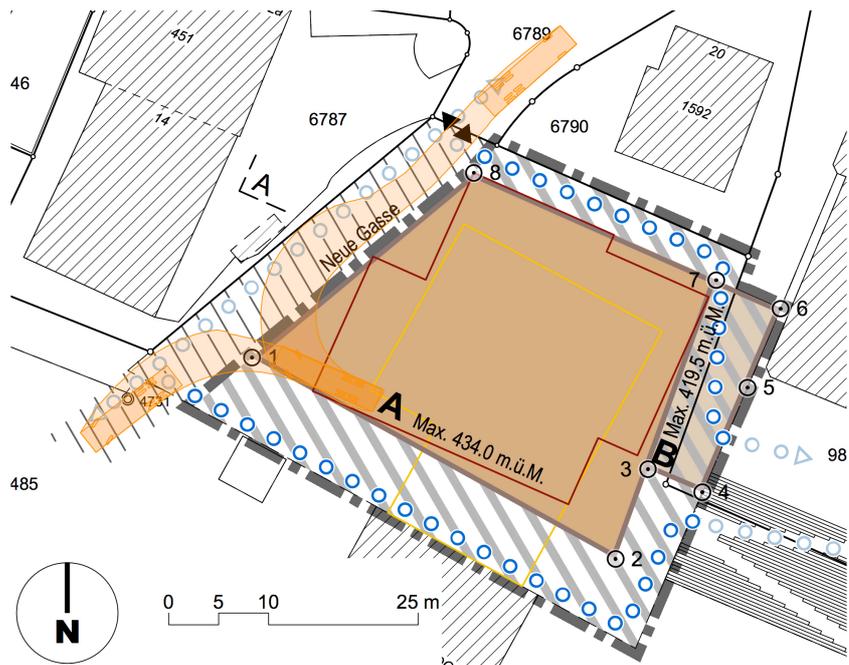
Anlieferung

Die Anlieferung ist gemäss Richtprojekt an der südlichen Gebäudeecke gegenüber dem DOP vorgesehen. Die Wendemanöver können auf dem Grundstück Kat. Nr. 7485 der Gemeinde gewährleistet werden, ohne dass private Drittgrundstücke beansprucht werden.

Auszug Richtprojekt



Plan Wendemanöver Anlieferungsfahrzeuge (orange Fläche)



Öffentliche Fusswegverbindung

Auf der Nordseite des Gebäudes wird eine neue öffentliche Fusswegverbindung vom Dorfplatz zur "Neuen Gasse" angelegt. Das Areal ist damit für die Fussgänger auf allen Seiten durchlässig, womit kurze Wegverbindungen ermöglicht werden.

Veloabstellplätze

Für Zweiräder sind an leicht zugänglicher Lage Abstellflächen bereitzustellen. Sie sollen für Bewohner und Beschäftigte in angemessener Zahl diebstahlsicher ausgestaltet (Tiefgarage und Hauseingänge) und im Übrigen soweit möglich in der Nähe der Gebäudeeingänge (oberirdisch im Freien) angeordnet werden.

Da die gemeindliche Bauordnung keine Festlegungen zum zu schaffenden Angebot enthält, wird empfohlen, den Bedarf anhand der VSS-Norm zu ermitteln und ein nachfrageorientiertes Angebot zu realisieren (VSS Normen 640 066 und 640 065). Der Kanton Zürich stellt zudem zur Bemessung des Angebots und zur Ausgestaltung der Anlagen für die unterschiedlichen Nutzergruppen Merkblätter zur Verfügung (www.velo.zh.ch/parkierung).

Löschwasser

Bevor mit der Ausführung von Bauprojekten im betroffenen Gestaltungsplangebiet begonnen wird, ist mit der Energie und Wasser Meilen AG die Löschwasserversorgung auszubauen. Dazu ist die bestehende Hydrantenzuleitung zu vergrössern (heute 90 mm / neu 125 mm). Diese Optimierungsmassnahme kann im Zuge der Umgestaltung der "Neuen Gasse" erfolgen.

4.9 Umwelt

Energie

Das Gebäude hat mindestens die Anforderungen des Minergie-P-Standards zu erfüllen. Eine Zertifizierung ist nicht erforderlich.

Die Anforderungen des kantonalen Rechts bleiben vorbehalten (MUKEN 2014).

Der Anschluss ans Seewasserwerk wird vorgeschrieben (Contracting).

Empfindlichkeitsstufe

Da es sich um ein erschlossenes Areal handelt, gelten die Immissionsgrenzwerte (IGW) der Empfindlichkeitsstufe III (Tag 65 dB(A) / Nacht 55 dB(A)). Bei Räumen in Betrieben gelten gemäss § 42 LSV um 5 dB(A) höhere Immissionsgrenzwerte.

Im Baubewilligungsverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass die Immissionsgrenzwerte bei den massgeblichen Empfangspunkten eingehalten sind. Da sich im näheren Umfeld keine massgebende Lärmquelle befindet, dürften die IGW ohne spezielle Massnahmen eingehalten werden können.

Hinweis auf die Naturgefahrenkarte

Das Gestaltungsplangebiet wird von keinen öffentlichen Gewässern durchflossen oder begrenzt. Trotzdem besteht im Gestaltungsplangebiet eine Restgefährdung durch Hochwasser.

Das Hochwasserrisiko darf ein tragbares Mass nicht übersteigen und durch neues Schadenpotenzial nicht erhöht werden (§ 12 WWG). Aus diesem Grund sind gemäss der kantonalen Stellungnahme betroffene Bauten und Infrastrukturanlagen mit geeigneten Massnahmen zu schützen.

Dem Hochwasserschutz ist daher besonders Rechnung zu tragen. Da sich mit der Sanierung des Bachdurchlasses unter der Dorfstrasse das bereits jetzt geringe Hochwasserrisiko durch den Dorfbach weiter verringern dürfte, wird auf die Festlegung eines konkreten Objektschutzkonzepts im Gestaltungsplan verzichtet.

Sofern dennoch Hochwasserschutzmassnahmen zu ergreifen sind, können diese im Baubewilligungsverfahren festgelegt werden. Die Bauherrschaft ist diesbezüglich verpflichtet, diese eigenverantwortlich umzusetzen.

Hinweis auf den Konsultationsbereich Störfallvorsorge

Der Planungsperimeter liegt im Konsultationsbereich der Midor AG, die aufgrund der Lagerung von Ammoniak der Störfallverordnung (StFV) unterstellt ist. Gemäss Art. 11a StFV und Kapitel 3.11 des kantonalen Richtplans sind damit die Aspekte der Störfallvorsorge im Rahmen von Raumplanungsverfahren zu berücksichtigen (vgl. Planungshilfe "Raumplanung und Störfallvorsorge", ARE/AWEL 2017).

Die Distanz des Planungsperimeters zum Betriebsareal der Midor AG beträgt rund 120 m. Das relevante Schadensszenario ist die Freisetzung des giftigen Gases Ammoniak, welches sich in der Umgebung verbreitet.

Zur Minimierung der Personenrisiken sollen allfällige Lüftungsansaugstellen möglichst weit entfernt von der Midor AG platziert werden. Zudem ist zu vermeiden, dass die Luftansaugung über Dach erfolgt. Entsprechende Massnahmen sind im Baubewilligungsverfahren zu prüfen und gegebenenfalls mit Nebenbestimmungen zu sichern.

Hinweis auf die Grundwasserschutzkarte

Das Gestaltungsplangebiet befindet sich im Gewässerschutzbereich Au. Gemäss Anhang 4 Ziffer 211 Abs. 2 der Gewässerschutzverordnung dürfen im Gewässerschutzbereich Au keine Anlagen erstellt werden, die unter dem langjährigen, natürlichen mittleren Grundwasserspiegel liegen.

Für Bauten im Schwankungsbereich des Grundwassers bzw. unter dem höchsten Grundwasserspiegel ist im Gewässerschutzbereich Au gemäss § 70 des Wasserwirtschaftsgesetzes und Anhang Ziffer 1.5.3 Bauverfahrensverordnung (BVV) eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich.

Sofern das Bauvorhaben in den Schwankungsbereich des Grundwassers gelangt, müssen die Baugesuchsunterlagen dem AWEL über die Kantonale Leitstelle für Baubewilligungen zur Prüfung und Bewilligung eingereicht werden.

Hinweis auf Mobilfunkanlagen

In der Nähe des Planungsgebietes befinden sich zwei Mobilfunkanlagen, von denen hochfrequente nichtionisierende Strahlung (NIS) ausgeht.

Bei Änderungen der Überbauungssituation oder der Umnutzung bestehender Räumlichkeiten in der Nähe von Mobilfunkantennen ist die Mobilfunkbetreiberin verpflichtet, ihre Anlagen zu sanieren, falls Grenzwerte dann nicht mehr eingehalten würden (Verordnung vom 23. Dezember 1999 über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV)).

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

4.10 Schlussbestimmungen

Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan "Wohn- und Gewerbehäuser am Dorfplatz Meilen" wird am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der rechtskräftigen Genehmigung durch die Baudirektion verbindlich. Der Gemeinderat Meilen publiziert das Datum der Inkraftsetzung.

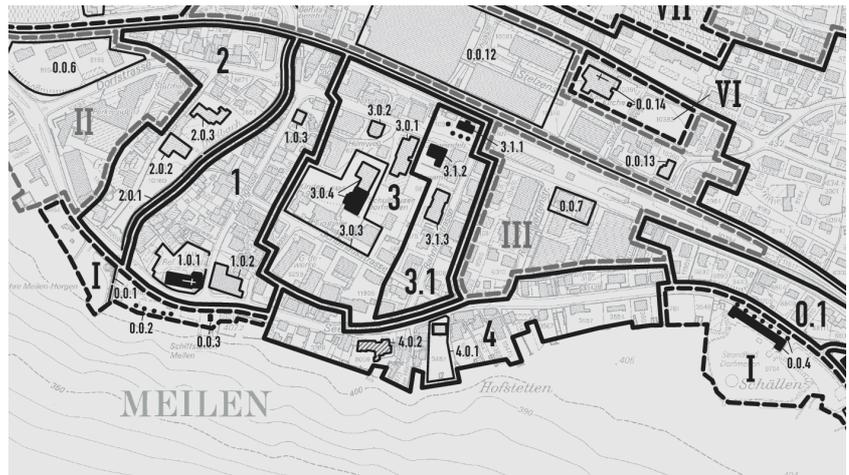
5. Auswirkungen

5.1 Berücksichtigung des ISOS

Ausgangslage

Der Gestaltungsplanperimeter befindet sich im ISOS-Gebiet Nr. 3, für das ein Erhaltungsziel B (Erhalten der Struktur) festgelegt ist.

Auszug ISOS



G	3	Bahnhofsquartier, zwei- bis dreigeschossige Wohn- und Geschäftshäuser, Gemeindewerke, Schulareal, v. a. E. 19./A. 20. Jh., zahlreiche Ersatzbauten, 20. Jh.	BC	/	/	×	B		10-14,21
	3.0.1	Bankgebäude in markanter Lage am Bahnhofplatz, grossvolumiger Bau mit Flachdach, 1978/79						o	14,21
	3.0.2	Dreigeschossiges Wohnhaus mit auffälligem Treppengiebel, Läden mit grossen Rundbogenfenstern im Erdgeschoss, 1926						o	14,21
	3.0.3	Schulareal, Schulhäuser, Turnhalle und Kindergarten um asphaltierten Pausenplatz, 20. Jh.						o	13,21
E	3.0.4	Ehem. Primarschulhaus Dorf, mächtiger Giebeldachbau mit Treppentürmchen, 1910, angebauter Sekundarschultrakt, 1952, heute sog. Dorfprovisorium (DOP) mit vielfältiger Nutzung				×	A	o	13,21

Generelle Bedeutung des ISOS

Das ISOS beurteilt die Ortsbilder in ihrer Gesamtheit bzw. es berücksichtigt sowohl den Eigenwert der Ortsbildteile als auch die Qualität ihres Zusammenhangs. Es dient Fachleuten aus den Bereichen Planung und Denkmalpflege sowie Gemeinden als Entscheidungsgrundlage und ist aufgrund der Rechtsprechung in die Güterabwägung im Rahmen der Nutzungsplanung und Sondernutzungsplanung einzubeziehen.

Aufnahmekategorie Gebiet 3

Das ISOS-Gebiet 3 besitzt eine Aufnahmequalität B/C.

Gebiete mit einer Aufnahmekategorie B besitzen eine ursprüngliche Struktur. Dies bedeutet, dass das historische Gefüge der Räume vorhanden ist und die Mehrheit der Bauten ähnliche epochenspezifische oder regional typische Merkmale besitzen.

Gebiete mit einer Aufnahmekategorie C besitzen einen ursprünglichen Charakter. Dies bedeutet, dass alte und neue Bauten gemischt sind und Anlagen und Räume mit unterschiedlichen epochenspezifischen oder regionaltypischen Merkmalen anzutreffen sind.

Erhaltungsziel B

Das ISOS legt für Gebiete der Kategorie B folgende Ziele fest:

- a) Erhalten der Struktur
- b) Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume bewahren
- c) Für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale integral erhalten
- d) Abbruch von Altbauten nur in Ausnahmefällen vorsehen
- e) Besondere Vorschriften für Umbauten und zur Eingliederung von Neubauten erlassen

Massnahmenkatalog für Gebiete mit einem Erhaltungsziel B

Die Erläuterungen zum ISOS enthalten überdies einen Massnahmenkatalog für die Gebiete mit einem Erhaltungsziel B:

- Verständnis der Öffentlichkeit suchen
- Detailinventar erstellen zur weiteren Abklärung der strukturbildenden Merkmale
- Spezielle Zonenvorschriften erlassen zum Erhalt der wesentlichen strukturbildenden Elemente
- Ausnahmegewilligungen erleichtern
- Planung der öffentlichen Hand auf die Bebauungsstruktur abstimmen
- Neubauten der öffentlichen Hand mit Rücksicht auf die bestehende Bebauung gestalten
- Gestaltungsrichtlinien festlegen

Planerische Beurteilung

Die Gemeinde Meilen ist in einem langjährigen Prozess dabei, ihr Dorfzentrum umzugestalten, weiterzuentwickeln und aufzuwerten. Dazu wurde:

- im Jahr 2013 ein Entwicklungskonzept erarbeitet, welches für eine Aufwertung des Dorfzentrums Lösungsansätze und Massnahmen aufzeigt;
- im Jahr 2014 im Rahmen des Studienauftrags "Entwicklung Dorfkern Meilen" für den engeren Dorfkern ein ortsbaulich angemessenes Bebauungs-, Nutzungs- und Erschliessungskonzept erarbeitet und die ortsbaulich ausgewogene Verteilung von Neubauten und deren zugehörigen Freiräumen ermittelt;
- im Jahr 2015 das Projekt Mezzetino umgesetzt und mit dem Dorfplatz, dem Gemeindehausanbau und der Parkierungsanlage eine neue räumliche Qualität geschaffen;

- im Jahr 2018 für die Ermittlung des neuen Wohn- und Gewerbehauses ein Investorenwettbewerb "Markthalle Dorf-kern Meilen" durchgeführt.

Das Siegerprojekt "Les Halles", welches die Basis des vorliegenden Gestaltungsplans ist, fusst somit auf einem sehr umsichtigen Planungsprozess, in den das ISOS im Spannungsfeld zwischen Bewahren und Weiterentwicklung der vorhandenen Strukturen einbezogen wurde.

Die Vorgaben des ISOS werden mit dem privaten Gestaltungsplan "Wohn- und Geschäftshaus" wie folgt berücksichtigt:

a) Erhalten der Struktur

Das Gebiet Nr. 3 ist insgesamt von einer heterogenen baulichen Struktur und Bauten mit unterschiedlicher Volumetrie und Zweckbestimmung geprägt (Wohn- und Geschäftshäuser, Bankgebäude, Schulhausbauten, Gemeindewerke etc.).

Das Richtprojekt "Wohn- und Geschäftshaus am Dorfplatz" gliedert sich dabei massvoll in dieses Umfeld ein. Das Volumen vermittelt zu den Gebäudehöhen in der Nachbarschaft und stärkt insbesondere die räumliche Situation am Dorfplatz, was auch aus Sicht des eingesetzten Fachgremiums als ortsbaulichen Gewinn beurteilt wird.

b) Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume bewahren

Der Gestaltungsplan hat keinen negativen Einfluss auf die Gestaltung der Bauten und Freiräume im ISOS-Gebiet Nr. 3.

Die gemeindliche Planung konzentriert sich auf die "Neue Mitte" des Dorfkerns. Sie etabliert dort eine neue, mäandrierende "Neue Gasse" Pfarrhausgasse/Hünigasse-Schulhausstrasse, optimiert die Ost-West-Beziehung mit kleineren Wegen und einem Durchgang zur Kirchgasse und erweitert bestehende Nutzungsschwerpunkte mit differenzierenden Volumen.

Um die Durchlässigkeit zu verbessern, wird der mit dem Gestaltungsplan ermöglichte Neubau vom alten Schulhaus abgerückt.

Der Gestaltungsplan stellt sicher, dass die Umgebungsflächen so zu gestalten sind, dass sie zusammen mit den angrenzenden Freiräumen eine Einheit bilden.

Die Wege werden einladend gestaltet, so dass die Durchlässigkeit zwischen Dorfplatz und "Neuer Gasse" / Hüniweg und damit auch eine gute Erreichbarkeit von der Dorfstrasse her gewährleistet sind. Gleichzeitig werden im öffentlichen Raum Orte von schöner Aufenthaltsqualität geschaffen.

c) für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale integral erhalten

Die für den Charakter des Ortsbildes wesentlichen Elemente (Körnung, Massstäblichkeit, Durchlässigkeit, Platzabfolgen) werden im Sinne des ISOS bewahrt. Die im ISOS mit einem Erhaltungsziel A bezeichneten Strukturen (Kirchgasse und Bahnhofstrasse) werden durch den Gestaltungsplan nicht tangiert.

d) Abbruch von Altbauten nur in Ausnahmefällen vorsehen

Der Anbau an das Sekundarschulhaus ist im ISOS lediglich mit einem Hinweis und ohne Schutzstatus bezeichnet. Das Interesse an einer ortsbaulichen Verdichtung des zentral gelegenen Grundstücks überwiegt dabei den Erhalt des Schulhausanbaus.

Das im kommunalen Inventar aufgeführte alte Sekundarschulhaus (Hauptgebäude) wird dabei räumlich freigespielt, wodurch der ortsbauliche Stellenwert des Gebäudes steigt. Auf das inventarisierte Objekt wird im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG besonders Rücksicht genommen, in dem der entstehende Zwischenraum ansprechend gestaltet wird.

e) Besondere Vorschriften für Umbauten und zur Eingliederung von Neubauten erlassen

Der private Gestaltungsplan basiert auf einem ortsbaulichen Gesamtkonzept, das im kommunalen Richtplan behördenverbindlich verankert ist. Mit diesem Sondernutzungsplan wird der Forderung im ISOS nach einer massgeschneiderten ortsbaulichen Lösung entsprochen.

5.2 Berücksichtigung der übergeordneten Planungen

Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP)

Die Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) hat die Vorlage geprüft. Aus regionaler Sicht der ZPP trägt der Gestaltungsplan den regionalen Vorgaben, insbesondere der Zentrumsfunktion mit durchmischter Nutzung und hoher baulicher Dichte, Rechnung.

Kanton

Im Vorprüfungsbericht vom xx.3.2019 wird das umsichtige Vorgehen der Gemeinde Meilen im Umgang mit dem Dorfzentrum begrüsst. Die Weiterentwicklung entspreche den Zielsetzungen der kantonalen und regionalen Richtplanvorgaben.

Die im Rahmen der Vorprüfung eingebrachten Anliegen wurden bei der Überarbeitung des privaten Gestaltungsplans berücksichtigt.

Richtplan Siedlung und
Landschaft

5.3 Kompatibilität mit der kommunalen Richtplanung

Der private Gestaltungsplan entspricht den im kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft verankerten Zielen für das Schlüsselareal Zentrum Dorfmeilen.

5.4 Fazit

Der private Gestaltungsplan ermöglicht es, dass das Zentrum von Meilen qualitativ ergänzt wird. Die Planung fusst auf einem sorgfältigen Planungsprozess, der mit den gemeindlichen und überkommunalen Planungsinstrumenten abgestimmt ist.