

## Stossrichtung

Gemäss den übergeordneten raumplanerischen Zielen sind die Bauzonen haushälterisch zu nutzen. Meilen strebt eine qualitätsorientierte Siedlungsentwicklung nach innen an, die auf die räumlichen Besonderheiten und topografischen Gegebenheiten abgestimmt ist.

Der Fokus der Innenentwicklung liegt dabei auf den gut erschlossenen Zentrumsanlagen und zentrumsnahen Wohngebieten. In Abstimmung mit den Grundsätzen der übergeordneten Planungen soll hier eine massvolle Entwicklung stattfinden.

## Was sind Sonderbauvorschriften?

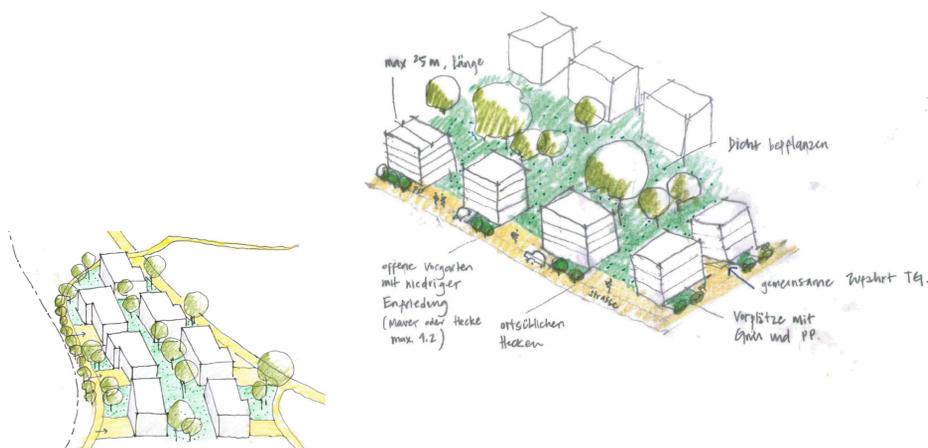
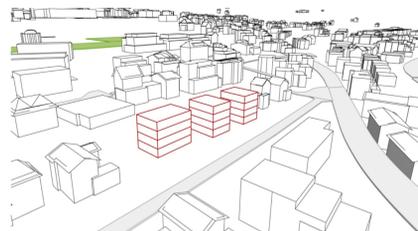
Gestützt auf § 238 Abs. 1 PBG müssen Bauten und Anlagen lediglich befriedigend gestaltet sein, um als regelkonform zu gelten. Demgegenüber ermöglichen Sonderbauvorschriften:

- die freiere Überbauung der Grundstücke nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen (§ 79 Abs. 1 PBG);
- eine einwandfreie Gestaltung und Einordnung sicherzustellen (§ 80 Abs. 1 PBG);
- von den Bestimmungen der Regelbauweise abzuweichen (§ 80 Abs. 1 PBG).

In diesem Sinne will die Gemeinde mit den Sonderbauvorschriften für die Wohn- und Mischzonen sowie die Zentrumszonen überzeugende ortsbauliche Lösungen fördern, indem wie bei den Arealüberbauungen ein Nutzungsbonus in Aussicht gestellt wird.

Sonderbauvorschriften entfalten keinen Zwang, nach diesen Vorgaben zu bauen. Die Grundeigentümer haben somit die Wahl:

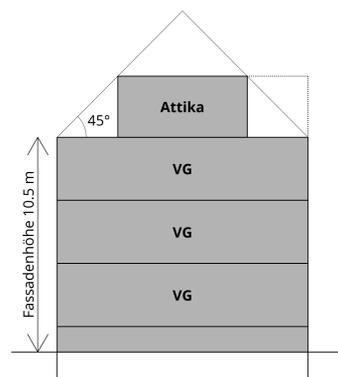
- a) wie bisher nach den Bestimmungen der Regelbauweise zu bauen;
- b) oder unter Beachtung der qualitativen Mehranforderungen eine Neuüberbauung nach den Sonderbauvorschriften zu realisieren.



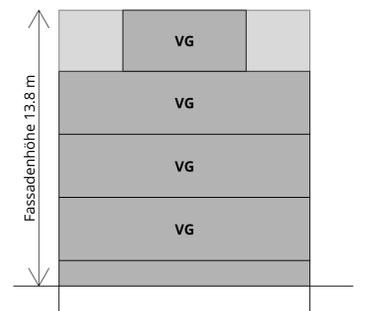
## Sonderbauvorschriften für die Wohn- und Mischzonen

Die Sonderbauvorschriften haben zum Ziel, besonders gut gestaltete Überbauungen und eine massvolle Verdichtung zu fördern. Entscheidet sich ein Grundeigentümer dazu, nach den erhöhten qualitativen Anforderungen der Sonderbauvorschriften zu bauen, darf die zonengemässe Baumasse um 20 % erhöht sowie das Dachgeschoss als Vollgeschoss ausgebildet werden. Die 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*



Heute möglich:  
Fassadenhöhe: 10.5 m  
Baumassenziffer: 2.2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>



Mit Sonderbauvorschrift möglich:  
Fassadenhöhe: 13.8 m  
Baumassenziffer: +20 % (2.64 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>)

## Sonderbauvorschriften für die Zentrumszonen

Bereits die heutige BZO enthält Sonderbauvorschriften für die Kernzone KA, die im Rahmen dieser Revision in die Zentrumszone Z 4.5 überführt wird.

In Anlehnung an die bisherigen Regelungen bezwecken die Sonderbauvorschriften, besonders gut gestaltete Zentrumsüberbauungen in dichter Bauweise zu fördern. Wie auch in den Kernzonen, ist bei Bauvorhaben, die nach den Sonderbauvorschriften realisiert werden keine Baumassenziffer vorgegeben. Die qualitativen Beurteilungsmassstäbe treten daher in den Vordergrund. Ansonsten kann von den in der Zentrumszone geltenden Grundmassen nicht abgewichen werden.

