

Sonderbauvorschriften für die Wohnzonen und
Mischzonen (Artikel 66 bis 69 BZO)

Entwurf vom Gemeinderat am
7. Januar 2020 für die Akten-
aufgabe zuhanden der Gemeinde-
versammlung verabschiedet

VOLLZUGSRICHTLINIEN

Entwurf



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

Inhalt

EINLEITUNG	3
KRITERIEN FÜR DIE BEURTEILUNG VON BAUVORHABEN	4
Hauptkriterien	4
Leitgedanken und Richtlinien für die Projektierung	5
Projektentwicklung	7
QUARTIERBESCHRIEBE	8
HEERENSTRASSE-TEIENSTRASSE	9
Steckbrief	9
Wichtige Strukturmerkmale und ortsbauliche Prinzipien	10
TEIEN-IM KOLLER	12
Steckbrief	12
Wichtige Strukturmerkmale und ortsbauliche Prinzipien	13
REBBERGSTRASSE	15
Steckbrief	15
Wichtige Strukturmerkmale und ortsbauliche Prinzipien	16
FELDGÜETLIWEG-GENERAL-WILLE-STRASSE	18
Steckbrief	18
Wichtige Strukturmerkmale und ortsbauliche Prinzipien	18
GENERAL-WILLE-STRASSE	18
Steckbrief	18
Wichtige Strukturmerkmale und ortsbauliche Prinzipien	18
SEEHALDENWEG	18
Steckbrief	18
Wichtige Strukturmerkmale und ortsbauliche Prinzipien	18
BRUECHSTRASSE	19
Steckbrief	19
Wichtige Strukturmerkmale und ortsbauliche Prinzipien	19
KIRCHWEG	19
Steckbrief	19
Wichtige Strukturmerkmale und ortsbauliche Prinzipien	19
ALTE LANDSTRASSE	19
Steckbrief	19
Wichtige Strukturmerkmale und ortsbauliche Prinzipien	19
ANHANG	20
Merkblatt zur Projektentwicklung	20

Auftraggeberin

Gemeinde Meilen

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Michael Camenzind, Antonio Quesada

Titelbild

Übersicht der Gebiete mit Sonderbauvorschriften

EINLEITUNG

Förderung von gut gestalteten Bauten und Freiräumen

Die Wahrung der Eigenart und Identität von Meilen ist ein zentrales ortsbauliches Anliegen. Der kommunale Richtplan Siedlung und Landschaft definiert die ortsbauliche Grundhaltung. In den darin bezeichneten fünf Raumschichten wird die Entwicklung einer zeitgemässen Baukultur unter Berücksichtigung der bestehenden Qualitäten und Merkmale in den Quartieren angestrebt (Art. 1 BZO).

Die Gemeinde fördert gut gestaltete Bauten und Freiräume. Sie hat zu diesem Zweck für die zentrumsnahen Wohnquartiere mit der Ortsplanungsrevision 2020 Sonderbauvorschriften erlassen (Art. 66 bis 69 BZO). Mit diesem Anreizsystem, das für die Grundeigentümer freiwillig ist, werden gute architektonische und freiräumliche Lösungen mit einem Nutzungsbonus belohnt:

- Die zonengemässe Baumasse kann bis zu 20 % erhöht werden.
- Das Dachgeschoss darf als Vollgeschoss ausgebildet werden. Die zonengemässe Fassadenhöhe darf um maximal 3.3 m erhöht werden, wobei dieses Mass zugleich als Gesamthöhe gilt.

Die Gemeinde setzt damit einen Anreiz für eine höhere ortsbauliche Qualität.

Umsichtig entwerfen, planen und bauen

Kernthema der künftigen Gemeindeentwicklung ist die Erneuerung des Gebäudebestandes in den Quartieren. Die Quartiere besitzen grossmehrheitlich eine kleinteilige Parzellenstruktur. In dieser Struktur gilt es weiterzubauen. Die Nachverdichtung erfordert ein hohes Mass an Feingefühl für die Volumetrie, die Setzung, Gliederung und den architektonischen Ausdruck der Gebäude im bebauten Kontext.

Diese Aufgabe ist anspruchsvoll und stellt die Grundeigentümer, Architekten, Planer und die Baubehörde vor neue Herausforderungen.

Diese Vollzugsrichtlinien sollen die Planung und Beurteilung der Bauvorhaben, die nach den Sonderbauvorschriften realisiert werden, erleichtern, die Abläufe klären und damit das Bewilligungsverfahren beschleunigen. Letzteres kann indes nur erreicht werden, wenn die verschiedenen an der Planung beteiligten Akteure miteinander kooperieren.

Für den Gemeinderat Meilen

Dr. Christoph Hiller
Gemeindepräsident

Didier Mayenzet
Gemeindeschreiber

KRITERIEN FÜR DIE BEURTEILUNG VON BAUVORHABEN

Hauptkriterien

Achtsamer Umgang mit den Quartierstrukturen

Bauvorgaben, die nach Regelbauweise erstellt werden, haben sich befriedigend in das Quartier einzuordnen.

Damit das verdichtete Bauen gelingt, ist ein achtsamer Umgang mit den bestehenden Quartierstrukturen erforderlich. Daher gelten für Bauvorhaben, die nach den Sonderbauvorschriften realisiert werden, erhöhte gestalterische Anforderungen (Art. 69 Abs. 1 BZO):

Bauten, Anlagen, Umschwung sowie der Übergang zum öffentlichen Raum sind besonders gut zu gestalten. Der Gemeinderat konkretisiert die Anforderungen gebietsweise in Vollzugsrichtlinien.

Hauptkriterien zur Beurteilung von Bauvorhaben

Die qualitativen Anforderungen sollen im Baubewilligungsverfahren für alle Akteure nachvollziehbar beurteilt werden. Die nachfolgenden fünf Hauptkriterien sind die Richtschnur zur Beurteilung der geforderten besonders guten Einordnung der Bauten und Anlagen in die Quartierstrukturen:

- **Ortsbaulicher Kontext**
Wie wird auf den ortsbaulichen Kontext reagiert (Körnung und Massstäblichkeit)? Welche quartiertypischen Elemente werden übernommen, welche neu interpretiert?
- **Freiraum- und Umgebungsgestaltung**
Wie wird die Umgebung für die Ansprüche der verschiedenen Nutzergruppen ausgebildet, bepflanzt und welche Aufenthaltsqualität besitzen diese? Welcher "Mehrwert" entsteht längs den öffentlichen Räumen? Welche Massnahmen zur Steigerung der Siedlungsökologie sind vorgesehen? Wie sind die Anschlussstellen gelöst (Strassen und Nachbarschaft)?
- **Stellung/Setzung**
Wie stehen die Gebäude in Bezug zur Nachbarschaft und zum öffentlichen Raum (Adressierung, Abstände)? Wie sind sie in das Terrain gesetzt (Umgang mit der Topografie)?
- **Baukörper**
Wie wird das Bauvolumen gegliedert? Stehen Massstäblichkeit und Proportionen in einem ausgewogenen Verhältnis? Wie sind die Fassaden gegliedert? Welchen architektonischen Ausdruck besitzen sie und welche Verbindungen werden zum Quartier hergestellt (Typologie, Materialisierung und Farbgebung)?
- **Erschliessung**
Wie ist die Erschliessung gelöst (Tiefgaragenlösung, Velo-Konzept, Zugänge für Fussgänger, Durchwegung)?

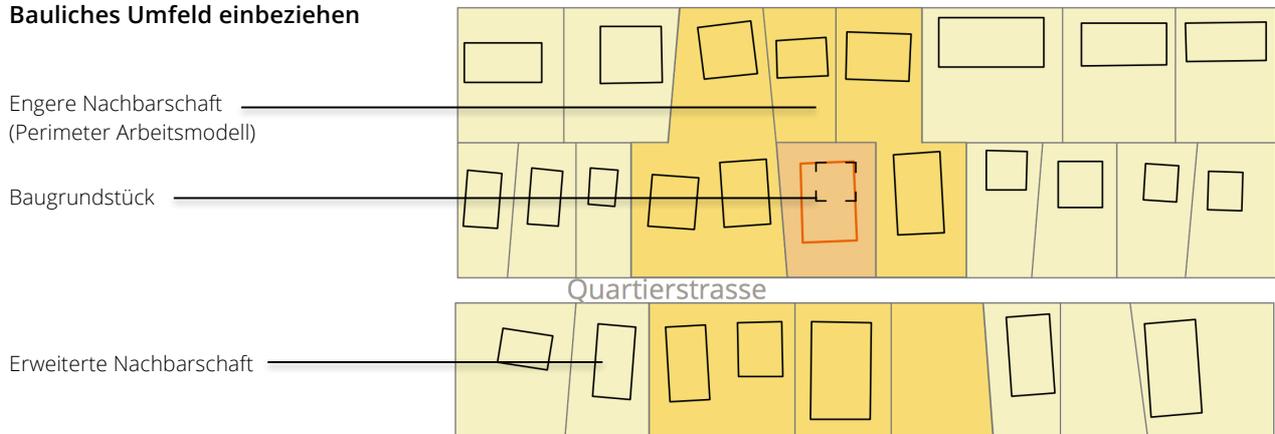
Diese Hauptkriterien besitzen untereinander keine spezifische Gewichtung. Massgebend ist das Gesamtbild des Bauvorhabens im ortsbaulichen Kontext.

Leitgedanken und Richtlinien für die Projektierung

Quartiercharakter respektieren

Bauvorhaben müssen dem Quartiercharakter entsprechen. Die Quartiersteckbriefe bezeichnen die wichtigen Elemente der heutigen Quartierstrukturen. Für die quartiertypischen Elemente sind im Rahmen von Bauvorhaben ortsbaulich überzeugende Lösungen nachzuweisen. Dementsprechend ist bei der Projektierung nicht nur das eigentliche Baugrundstück, sondern auch die Nachbarschaft und die Struktur im gesamten Quartier zu beachten. Dies soll die Akzeptanz für die Ersatzneubauten erhöhen.

Bauliches Umfeld einbeziehen



Umgebung gestalten

Die Quartiere besitzen ein durchgrüntes Erscheinungsbild. Dies trägt wesentlich zur Stimmung und zur Wohnqualität bei. Das grüne Erscheinungsbild ist zu erhalten. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2020 wurde daher eine Grünflächenziffer eingeführt. Mindestens 50% der nicht überbauten Grundstücksfläche ist zu begrünen (Art. 76 BZO). Dieses Mindestmass ist bei der Anwendung der Sonderbauvorschriften situationsgerecht zu erhöhen. Zielvorgaben sind:

- Überzeugendes Gesamtkonzept zur Umgebungsgestaltung (Einbezug eines Landschaftsarchitekten)
- Sicherstellung von Baumpflanzungen (Wurzelraum i.d.R. ausserhalb von Tiefgaragen / Überdeckung bei Tiefgaragen min. 1.2 m)
- Ökologisch gestaltete Flächen

Referenzbild
(Überbauung Obermühli, Cham)



Auftritt und Übergang zum öffentlichen Raum

Ein besonderes Augenmerk gilt dem Übergang zum öffentlichen Raum (Baulinienraum respektive Strassenabstandsbereich). Es ist ein homogenes Strassenbild sicherzustellen. Zielvorgaben sind:

- Strukturierte und ansprechend gestaltete Vorgärten
- Fassadengestaltungen, die einen Beitrag an einen attraktiven Strassenraum leisten
- Gut gestaltete Adresse mit Bezug zum Strassenraum (hier sind platzartig gestaltete Situationen erwünscht)
- Im Grundsatz ist ein offener Charakter anzustreben. Einfriedungen sind auf ein minimales Mass zu reduzieren. Der Sichtschutz ist über die Bepflanzung sicherzustellen.

Referenzbild
(Überbauung Suurstoffi, Risch)



Lokalklima und Bedeutung für den Aussenraum

Die Hinweiskarten des Kantons (vgl. gis.zh.ch) zeigen die Klimasensibilität der unterschiedlichen Gebiete in Meilen auf. Künftig ist von wesentlich mehr Hitzetagen und längeren Trockenperioden auszugehen.

Die Siedlungsdurchgrünung erhält dadurch einen neuen Stellenwert. Bäume, Grün- und Freiflächen sind nicht nur Identitätsträger, sondern auch Schattenspendler und beeinflussen das Lokalklima. Grünflächen und begrünte Dächer helfen überdies, die Hochwasserspitzen zu brechen. Wenn diese Grünflächen ökologisch wertvoll gestaltet werden, entsteht gleichzeitig ein Mehrwert für Mensch, Tier und Pflanzen.

Die künftigen klimatischen Bedingungen sind in die Überlegungen zur Umgebungsgestaltung einzubeziehen. Zielvorgaben sind:

- Standortgerechte, in der Regel heimische Pflanzen / auf Trockenheit angepasste Wasserhaltung
- Minimierung Anteil versiegelter Flächen
- Flachdachbegrünung mit genügend Substrat (auch bei energetischer Nutzung)
- Regenwasserspeicherung für die Gartenbewässerung

Weitere Massnahmen wie z.B. Fassadenbegrünungen sind in Betracht ziehen.

Die gemeindliche Vollzugshilfe zur Siedlungsökologie enthält weiterführende Informationen, die Eingang in die konzeptionellen Überlegungen finden sollen.

Erschliessung

Die Erschliessung ist gesamtheitlich zu lösen. Aufgrund der teils begrenzten Grundstückssituationen ist die Lösung anspruchsvoll. Anzustreben sind Tiefgaragen, die sich bei Bauvorhaben in der Nachbarschaft erweitern lassen. Zielvorgaben sind:

- Gemeinsame Tiefgarageneinfahrten
- Velokonzept gemäss den aktuellen Richtlinien (VSS-Norm, Merkblätter des Kantons)
- Hindernisfreie Gebäudezugänge
- Tiefgaragenrampen in Gebäude integrieren / Lösungen mit Autolift bei räumlich anspruchsvollen Situationen prüfen

Topografie

Einige Wohnquartiere sind aufgrund der Topografie besonders sensibel gelegen. Wichtig ist die Integration der Bauten und Erschliessungsanlagen in die Topografie. Zielvorgaben sind:

- Natürliche Geländeform bei Neubauten berücksichtigen / Terrainveränderungen minimieren
- Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern minimieren

Energie

Bauten sind in energieeffizienter Bauweise zu erstellen. Zielvorgaben sind:

- Nachhaltiges Energiekonzept (frühzeitiger Einbezug eines Fachplaners erwünscht)
- Minimaler Anteil fossiler Energie (höchstens 30 % des zulässigen Wärmebedarfs für die Wärme- und Warmwassererzeugung dürfen mit fossilen Energien gedeckt werden)
- Einhaltung Minergie-P-Eco-Standard oder gleichwertiger Standard
- Sicherstellung sommerlicher Wärmeschutz (Beschattung, Fensteranteil, Materialisierung)

Projektentwicklung

Frühzeitige Kontaktaufnahme

Im Interesse eines effizienten Baubewilligungsverfahrens ist die Baubehörde frühzeitig einzubeziehen. Die gestalterische Qualität wird unter Beizug des Baukollegiums beurteilt.

Das Merkblatt im Anhang dieses Dokuments zeigt die Projektentwicklung und die für die Meinungsbildung erforderlichen Dokumente.

QUARTIERBESCHRIEBE

Pilot

Damit sich die Stimmbevölkerung ein Bild davon machen kann, wie die Gemeinde die in Art. 69 BZO definierten erhöhten Anforderungen vollziehen wird, wurden für das Quartier an der Heerenstrasse die Strukturmerkmale und ortsbaulichen Prinzipien definiert, welche die Bauvorhaben zu berücksichtigen haben, die nach den Sonderbauvorschriften erstellt werden.

Nachdem die Stimmbevölkerung die BZO-Revision beschlossen hat, werden für die übrigen Wohn- und Mischzonen, in denen die Sonderbauvorschriften zur Anwendung gelangen, analoge Richtlinien erstellt. Diese Vollzugsrichtlinien werden durch den Gemeinderat beschlossen.

HEERENSTRASSE-TEIENSTRASSE

Steckbrief

Luftbild

Quelle: google maps 2018



Charakteristik

Das Wohnquartier "Heerenstrasse-Teienstrasse" befindet sich an einer ausgeprägten Hanglage. Es grenzt an den "Teienpark", die Bahnlinie und die Nadelstrasse (ehemaliger Rebbewirtschaftungsweg mit Trockensteinmauern). Besondere Merkmale des Teilquartiers sind:

- Dichte Grundstücksbegrünung mit einem markanten Baumbestand.
- Zwei Stichstrassen, die drei Bebauungsschichten mit unterschiedlicher Ausprägung erschliessen:
 - Zeilenbauten längs der Teienstrasse mit niveaugleicher Adresse zum Strassenraum und durchgehendem seeseitigen Freiraum;
 - durch kleinteilige Eigentumsstruktur geprägte Punktbauten entlang der Heerenstrasse;
 - teils gegenüber dem Strassenniveau höhenversetzte Bauten oberhalb der Heerenstrasse. Grundstücke sind aufgrund der Topografie anspruchsvoll zu bebauen (Umgang mit Topografie, Bezug zur Strasse, Adresse).
- Stichstrassensystem führt zur Zweiteiligkeit des Quartiers. Nadelstrasse und Haldengässli stellen Verbindung zwischen den Teilgebieten her.
- Übergänge zu den Strassenräumen in unterschiedlicher Qualität. Stark begrünte Vorzonen.

Das Quartier ist strukturell verwandt mit dem ebenfalls an den Teienpark angrenzenden Teilquartier Teienstrasse-Im Koller (vgl. nachfolgender Steckbrief).

Wichtige Strukturmerkmale und ortsbauliche Prinzipien

Parkartige Begrünung

Die parkartige Durchgrünung ist zu erhalten. Der Baumbestand ist zu schonen. Wo erforderlich, sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.



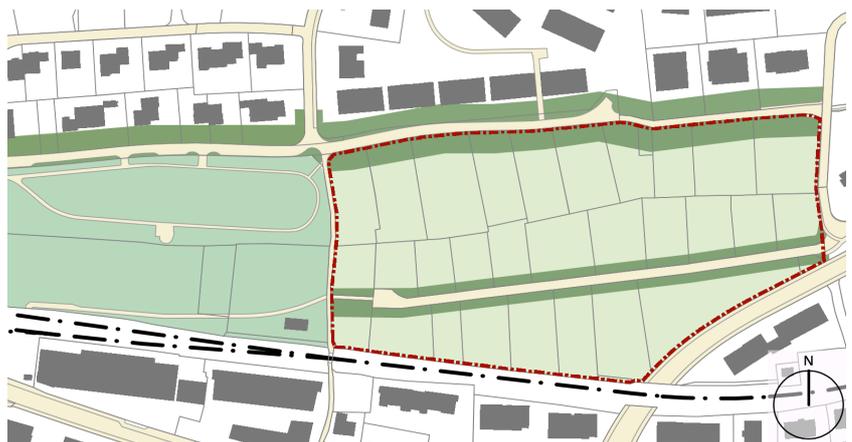
Topografie

Bauten und Anlagen sind rücksichtsvoll in die Topografie zu integrieren. Ein besonderes Augenmerk gilt Bauvorhaben bergseits der Heerenstrasse. Zur Erschliessung der seeseitig der Erschliessungsstiche gelegenen Grundstücke sind Autoliftlösungen zu prüfen.



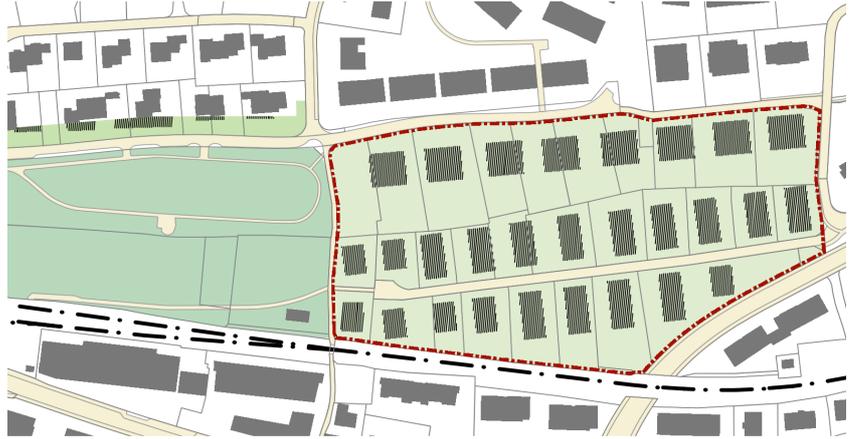
Quartierrückgrat

Die Teienstrasse und die Heerenstrasse sind das Rückgrat der Bebauungen. Die Teienstrasse besitzt als durchgehende Fusswegverbindung jedoch eine höhere ortsbauliche Bedeutung. Die Strassenräume sollen als Begegnungszonen konzipiert werden. Die Strassenfassaden, Hausadressen, Zugänge und Vorzonen sind als integrale Aufgabe überzeugend zu gestalten.



Bebauungs- und Eigentumsstruktur

Die bauliche Verdichtung hat der heutigen Quartierstruktur Rechnung zu tragen. Dies gilt auch bei Grundstückszusammenlegungen.



Durchgehender Freiraum

Zwischen der Gebäudezeile entlang der Teienstrasse und der Heerenstrasse ist ein zusammenhängender Freiraum zu erhalten.



Durchlässige Struktur

Die Bebauung an der Hanglage soll weiterhin ein durchlässiges Erscheinungsbild besitzen. Zwischen den Gebäuden sind durchgehende Grünkorridore anzulegen.



Randzonen

Der Übergang zur Bahn eignet sich für ökologische Ausgleichsmassnahmen. Die Randzone zum Teienpark ist situationsgerecht zu bepflanzen.

