

Gemeindeverwaltung Meilen
Baubewilligung
Bahnhofstrasse 35
8706 Meilen

Stäfa, 12. Dezember 2023

Privater Gestaltungsplan «Alte Landstrasse, Obermeilen»: Anhörung und öffentliche Auflage

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit E-Mail vom 17. Oktober 2023 unterbreiten Sie uns die Vorlage zum privaten Gestaltungsplan «Alte Landstrasse, Obermeilen» zur Anhörung. Die Vernehmlassung dauert bis zum 19. Dezember 2023. Der Vorstand hat das Geschäft an seiner Sitzung vom 7. Dezember 2023 beraten und dankt Ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme.

Ausgangslage und Zielsetzung

Gegenstand des Verfahrens bildet der private Gestaltungsplan «Alte Landstrasse, Obermeilen». Das Areal umfasst das Gelände der ehemaligen Schweizer Getränke AG an der Alten Landstrasse. Die private Grundeigentümerschaft (Realstone SA) besitzt an der Alten Landstrasse in Obermeilen das Areal von rund 13'500 m².

Heute befindet sich der Geltungsbereich des Gestaltungsplans «Alte Landstrasse, Obermeilen» grösstenteils in der Gewerbezone G 5.0. Ein Teilstück (Parzelle Kat. Nr. 11774) liegt in der Wohn- und Gewerbezone WG 2.8. Weiter befindet sich das Areal innerhalb des Perimeters des rechtskräftig und grösstenteils vollzogenen «Quartierplans QP Rorguet».

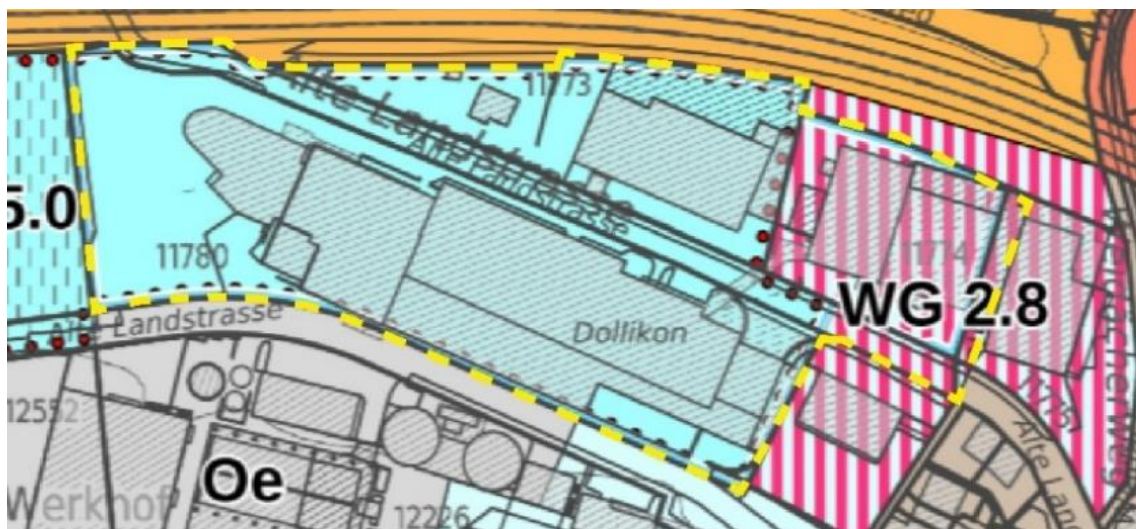


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Zonenplan Meilen (Areal des Gestaltungsplans «Alte Landstrasse, Obermeilen» gelb umrandet)

Die ehemaligen Liegenschaften der Schweizer Getränke AG werden in ihrer ursprünglichen Funktion nicht mehr genutzt - gegenwärtig werden sie von verschiedenen gewerblichen Start-Up-Betrieben als Zwischennutzung belegt. Die Eigentümerschaft des Areals sieht die Etablierung einer «Innovationsmeile» vor, wo Wohnen und Arbeiten Synergien in der Nutzung herstellen und neuer Platz für Gewerbe und Technologie den Wirtschafts- und Wohnstandort Obermeilen stärkt. Dafür sollen im Areal hochwertige städtebauliche und architektonische Neubebauung entstehen. Weitere Kernthemen der Revisionsvorlage sind die Steigerung der Siedlungsökologie, der Schutz ortsbildprägender Bäume und die Förderung von gut gestalteten Bauten und Freiräumen.

Nach rechtskräftigem kommunalen Richtplan (vom Kanton genehmigt am 26. April 2018) soll die Siedlungsentwicklung unter anderem in den Zentrumsgebieten und den zentrumsnahen Wohnlagen mit Sonderbauvorschriften (SBV) gefördert und gesteuert werden. Die Vorlage basiert auf der Bau- und Zonenplanrevision 2020 (vom Kanton genehmigt am 14. Juni 2021). Es wird der Geltungsbereich der bestehenden Sonderbauvorschriften in Industrie- und Gewerbebezonen auf das Areal bezogen in Anspruch genommen. Zusätzlich zu den in der Gewerbezone zulässigen Nutzweisen sind damit auch Wohnungen im Umfang von höchstens 25 % der realisierten Baumasse zulässig. Dies basiert auf der Pflicht zur Erarbeitung eines Gestaltungsplans mit konkreten Zielsetzungen (Art. 65 lit. d BZO).

Mit der Erarbeitung des privaten Gestaltungsplans sollen auf dem Areal «Alte Landstrasse» die planungsrechtlichen Grundlagen für eine definitive Transformation des Areals geschaffen werden. Dies umfasst die Entwicklung des Areals zu einem attraktiven Gewerbe- und Wohngebiet. Die Transformation ermöglicht gemäss erläuterndem Bericht gegenüber dem heutigen Zustand eine vielfältige Nutzung im raumplanungsrechtlich zulässigen Rahmen.



Abbildung 2: Baufelder des Gestaltungsplans "Alte Landstrasse, Obermeilen"

Die Grundeigentümerschaft führte bereits 2019 einen Studienauftrag mit sechs Teams durch. Daraus ergaben sich konkretisierte und wesentliche Erkenntnisse, wie das Areal entwickelt werden soll. Die Projektstudie «Green Mary 4.0» des Planerteams DEON AG GmbH wurde zur Weiterbearbeitung empfohlen. Das Richtprojekt ist nun ein integraler Bestandteil des Gestaltungsplans.

Gestützt auf die Entwicklungsabsichten beidseits der oberen Alten Landstrasse soll die obere Alte Landstrasse saniert und umgestaltet werden. Dazu wurde ein Strassenbauprojekt erarbeitet, welches das Gestaltungsplangebiet umfasst und die Baureife der Bebauung im Geltungsbereich sicherstellt. Die Umsetzung des Projektvorhabens «Innovationsmeile, Obermeilen» erfolgt auf Basis einer Sanierung und Umgestaltung der oberen Alten Landstrasse.

Grundlage für Einschätzung der Region

Die ZPP prüft Vorlagen jeweils unter dem Blickwinkel der regionalen Sichtweise, insbesondere der Kompatibilität mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung der Region gemäss regionalem Raumordnungskonzept und regionalem Richtplan, welcher vom Regierungsrat am 19. Dezember 2018 festgesetzt wurde (RRB Nr. 1267/2018).

Vorgaben regionaler Richtplan

Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans «Alte Landstrasse, Obermeilen» liegt gemäss regionalem Richtplan (RRP) im Arbeitsplatzgebiet von regionaler Bedeutung *A4 Dollikon-Rorguet* (gemäss Tab. 6, Kap. 2.5.2). Mit der Festlegung von solchen regionalen Arbeitsplatzgebieten wird das regionale Interesse bekundet, dass diese längerfristig der Arbeitsnutzung (Industrie oder Gewerbe) vorbehalten bleiben. Hintergrund dafür ist, dass in den vergangenen Jahren eine Tertiärisierung sowie Öffnung der Gewerbegebiete für Wohnnutzungen in der Region stattgefunden hat. Auch heute sind Industrie- und Gewerbegebiete aufgrund der starken Nachfrage von Wohnraum unter Druck. Das regionale Ziel ist daher, die regionalen Arbeitsplatzgebiete zu erhalten respektive weiterzuentwickeln und die für das Gewerbe notwendigen Flächen zu sichern (vgl. Ziele gemäss Kap. 2.5.2 RRP), sodass sich auch wertschöpfungsschwächere Unternehmen in der Region ansiedeln bzw. bleiben können. Basierend auf den Vorgaben von Bund (RPG1) und Kanton (Aufgabe Einführung einer regionalen Arbeitszonenbewirtschaftung) hat die Region eine regionale Arbeitszonenbewirtschaftung im regionalen Richtplan verankert. Gemäss dieser behördenverbindlichen Vorgabe hat die Region bei allen Änderungen kommunaler Nutzungspläne, welche Ein- oder Umzonungen von Arbeitszonen zum Gegenstand haben, im Rahmen der regionalen Arbeitszonenbewirtschaftung eine Einschätzung vorzunehmen und dazu für die Genehmigungsbehörde Bericht zu erstatten. Deshalb sind die Gemeinden angehalten, geplante Änderungen, die Arbeitszonen betreffen, frühzeitig mit der Region zu koordinieren (vgl. Massnahmen Kap. 2.5.2 RRP). Weitere ausführliche Informationen zur regionalen Arbeitszonenbewirtschaftung finden sich im Grundlagenbericht und Positionspapier «regionale Arbeitszonenbewirtschaftung» (siehe <https://www.zpp.ch/projekte/arbeitszonen.html>).

Die spezifische Festlegung als regionales Arbeitsplatzgebiet A4 Dollikon-Rorguet bedeutet, dass Wohnnutzungen nur gemäss § 56 Abs. 4 PBG und Dienstleistungsbetriebe nur in untergeordnetem Mass zulässig sind. Der Gestaltungsplan «Alte Landstrasse, Obermeilen» erlaubt im Areal einen Wohnanteil von 25 % der realisierten Baumasse – basierend auf der Möglichkeit einer Sondernutzungsplanung (Gestaltungsplan) mit Sonderbauvorschriften gemäss Art. 65 BZO.

Rückblick – Regionale Stellungnahme BZO-Revision Meilen 2020

Mit der Stellungnahme vom 18. Dezember 2020 beurteilte die ZPP die Ortsplanrevision von Meilen hinsichtlich der regionalen Arbeitszonenbewirtschaftung. Bereits damals verwies sie auf die Bedeutung von regionalen Arbeitszonen, dem Stellenwert von Meilen als Regionalzentrum sowie den Konsequenzen, die mit einer Nutzungsöffnung einhergehen. Damals wurden durch Umzonungen auch Anpassungen an den Arbeitsplatzgebieten von regionaler Bedeutung vorgenommen. Die Umzonung entsprach rund 10 % der Gesamtfläche der regionalen Arbeitsplatzgebiete A3 und A4 in Meilen.

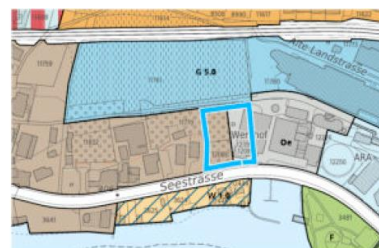
Die für den Gestaltungsplan «Alte Landstrasse, Obermeilen» relevanten damaligen Umzonungen betrafen folgende beiden Flächen, welche die Region als nachvollziehbar einschätzte:

Zonierung Rorguet

Umzonung von der Gewerbezone G 5.0 in die Kernzone K2 und die Zone für öffentliche Bauten



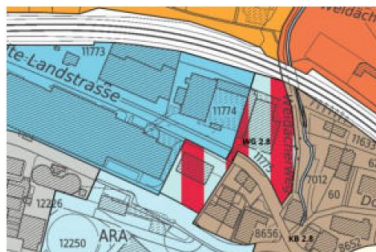
Zonenplan alt



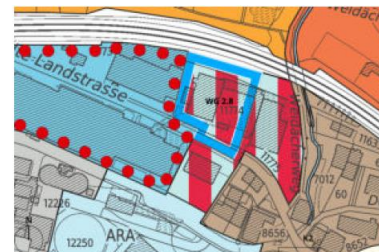
Zonenplan neu

Zonierung Weidächerweg

Umzonung von der Gewerbezone G 5.0 in die Wohn- und Gewerbezone WG 2.8



Zonenplan alt



Zonenplan neu

Insgesamt würdigte die Region damals die sorgfältige Erarbeitung der Ortsplanungsrevision und die beurteilte die vorgenommenen Arbeitszonenanpassungen als im Rahmen des kommunalen Anordnungsspielraums nachvollziehbar.

Beurteilung aus Sicht ZPP

Die ZPP unterstützt den sorgfältigen Erarbeitungsprozess des privaten Gestaltungsplans. Das gewählte Vorgehen mit Strassen- und Richtprojekt, welches die Nutzung von Synergien im Areal ermöglicht, wird begrüsst. Weiter würdigt die ZPP die Bestrebungen zur Realisierung einer hohen Siedlungsqualität sowie ökologisch hochwertig gestalteten und attraktiven Freiräumen. Ebenso begrüsst die ZPP das Vorhaben, im Areal ein attraktives Gewerbeangebot zu ermöglichen und so die Anzahl Arbeitsplätze zu sichern bzw. zu erhöhen. Dies sind alles auch im regionalen Richtplan festgehaltene Ziele.

Die ZPP stellt fest, dass der private Gestaltungsplan «Alte Landstrasse, Obermeilen» planungsrechtlich konform mit der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Meilen ist. Art. 65 BZO ermöglicht die Inanspruchnahme von Sonderbauvorschriften in Gewerbe- und Industriezonen, wodurch die Realisierung von Wohnnutzungen im Rahmen von 25 % der realisierten Baumasse unter bestimmten Voraussetzungen zulässig wird. Aus den Unterlagen kann die ZPP nicht entnehmen, inwieweit die Öffnung des Areals für Wohnnutzungen die Preise für die gewerblichen Flächen beeinflusst.

Der regionale Richtplan definiert für das Gebiet ferner eine mittlere Nutzungsdichte von 100-150 Beschäftigte pro Hektare. Diese Vorgaben zur Erhöhung der baulichen Dichte werden mit dem vorliegenden Gestaltungsplan erfüllt.

Die oben in den Erwägungen ausgeführten Ziele und Vorgaben betreffend Arbeitszonen werden im erläuternden Bericht nicht erwähnt. Diese sind in Kapitel 2 zu ergänzen.

Antrag: Die Ziele und Vorgaben aus dem regionalen Richtplan betreffend Arbeitszonen sind im erläuternden Bericht darzulegen.

Abschliessende Bemerkungen

Die ZPP würdigt den sorgfältigen Erarbeitungsprozess des privaten Gestaltungsplans positiv. Abgesehen von dem oben aufgeführten Antrag zur Ergänzung des Planungsberichts stellt die ZPP keine Anträge.

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme und wünschen Ihnen viel Erfolg für

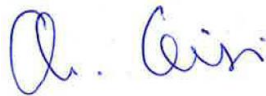
die weiteren Verfahrensschritte.

Freundliche Grüsse

**ZWECKVERBAND ZÜRCHER
PLANUNGSGRUPPE PFANNENSTIL**



Der Präsident
Gaudenz Schwitter



Der Sekretär
Christian Leisi

Kopie:

- Philippe Bösch, Gebietsbetreuer ARE