

0.1.1.0

SRM-Nummer: 700.100

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

Vollzugsrichtlinien

Vom Gemeinderat festgesetzt am:

6. September 2022

Inkrafttreten per:

1. Oktober 2022



EINLEITUNG	4
KRITERIEN FÜR DIE BEURTEILUNG VON BAUVORHABEN	6
Hauptkriterien	6
Leitgedanken und Richtlinien für die Projektierung	7
Projektentwicklung	9
Hinweis zu den Strukturbildern	10
1 TEIEN	11
Steckbrief	11
Übersicht Strukturbild	12
Freiraum	13
Bebauung	15
Erschliessung	16
2 HEERENSTRASSE	17
Steckbrief	17
Übersicht Strukturbild	18
Freiraum	19
Bebauung	21
Erschliessung	22
3 HÖSCHSTRASSE	23
Steckbrief	23
Übersicht Strukturbild	24
Freiraum	25
Bebauung	27
Erschliessung	28
4 FELDGÜETLIWEG	29
Steckbrief	29
Übersicht Strukturbild	30
Freiraum	31
Bebauung	33
Erschliessung	34
5 GENERAL-WILLE-STRASSE	35
Steckbrief	35
Übersicht Strukturbild	36
Freiraum	37
Bebauung	39
Erschliessung	40
6 SEEHALDENWEG	41
Steckbrief	41
Übersicht Strukturbild	42
Freiraum	43
Bebauung und Erschliessung	44

7	BRUECHSTRASSE	45
	Steckbrief	45
	Übersicht Strukturbild	46
	Freiraum	47
	Bebauung	49
	Erschliessung	50
8	KIRCHWEG/OBERDORF	51
	Steckbrief	51
	Übersicht Strukturbild	52
	Freiraum	53
	Bebauung	55
	Erschliessung	56
9	BAHNHOFSGEBIET FELDMEILEN	57
	Steckbrief	57
	Übersicht Strukturbild	58
	Freiraum	59
	Bebauung	60
	Erschliessung	61

Auftraggeberin

Gemeinde Meilen

Begleitgremium

Heini Bossert, Hochbauvorstand Meilen
Alain Chervet, Ressortvorsteher Gesellschaft
Martin Pola, Mitglied Baukommission Meilen
Rainer Klostermann, Experte Städtebau
Roland Raderschall, Experte Landschaftsarchitektur
Kornelia Gysel, Expertin Städtebau und Architektur

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Michael Camenzind, Antonio Quesada

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 um bis zu 10 % 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 will mit diesen Sonderbauvorschriften eine höhere ortsbauliche Qualität fördern.

Übersicht der Gebiete mit Sonderbauvorschriften in den Wohnzonen und Mischzonen



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, die 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.

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 besitzt sie? 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

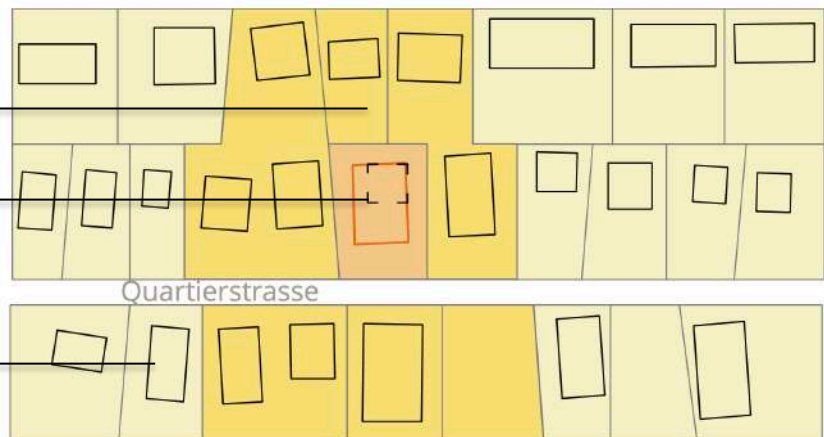
Bauvorhaben müssen dem Quartiercharakter entsprechen. Die Quartiersteckbriefe bezeichnen die wichtigen Elemente der heutigen Quartierstrukturen. Für die quartiertypischen Elemente sind im Rahmen von Bauvorhaben ortsbaulich überzeugende Lösungen nachzuweisen. Dementsprechend ist bei der Projektierung 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

Engere Nachbarschaft
(Perimeter Arbeitsmodell)

Baugrundstück

Erweiterte Nachbarschaft



Umgebung gestalten

Die Quartiere besitzen ein durchgrüntes Erscheinungsbild. Dies trägt wesentlich zur Stimmung und Wohnqualität bei. Das grüne Erscheinungsbild ist zu erhalten. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2020 wurde eine Grünflächenziffer eingeführt. Mindestens 40 % der anrechenbaren 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 mind. 1.2 m)
- Ökologisch gestaltete Flächen

Referenzbild
(Überbauung Obermühle, 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:

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

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 zu ziehen.

Die gemeindlichen Vollzugsrichtlinien Siedlungsökologie (Oktober 2022) enthalten 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.

Hinweis zu den Strukturbildern

Erneuerungsprozess

Die Quartiere, in denen die Sonderbauvorschriften gelten, sind zentrumsnah gelegen und grenzen an die Bahnlinie. Sie besitzen sehr unterschiedliche ortsbauliche Strukturmerkmale.

Der Erneuerungsprozess, der sich in diesen Quartieren aufgrund des Gebäudealters einstellen wird, ist auf einen längeren Zeithorizont ausgerichtet. Demzufolge werden sich im Rahmen der Quartiererneuerung immer wieder neue Zwischenstände präsentieren.

Stellenwert der Strukturbilder

Die nachfolgenden Quartiersteckbriefe und die Strukturbilder versuchen den Charakter und die räumlichen Besonderheiten der Quartiere zu beschreiben.

Die Strukturbilder sind gegliedert nach den Themen:

- Freiraum
- Bebauung
- Erschliessung

Der Betrachtungsperimeter der Strukturbilder umfasst die Bauzonen mit Sonderbauvorschriften mit den daran angrenzenden Grundstücken, Strassen und Freiräumen. Die Illustrationen sind in der Regel im Massstab 1:1000 entworfen. Die Aussagen sind daher nicht parzellengenau und im Rahmen der konkreten Bauabsichten im Baubewilligungsverfahren im Massstab 1:100 zu interpretieren.

Abweichungen von den Strukturbildern sind möglich, sofern eine für das Gesamtquartier schlüssige ortsbauliche Lösung mit einer guten Integration in das Quartierbild vorliegt.

1 TEIEN

Steckbrief

Luftbild

Quelle: google maps 2018



Charakteristik

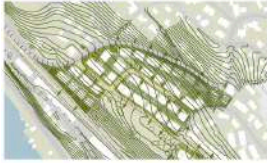
Der Teienpark ist das freiräumliche Herzstück des Wohnquartiers "Teien". Die Bünishoferstrasse und die Bahnlinie sind die übergeordneten Verkehrsräume, die das Quartier begrenzen. Die Teienstrasse ist das Rückgrat des Quartiers. Sie bildet zusammen mit der Strasse Im Koller und der Feldhofstrasse einen Erschliessungsring. Der Teienweg ist Zufahrt und Erschliessungsweg für die Grundstücke unterhalb der Teienstrasse und als Stichstrasse ausgebildet.

Besondere Merkmale des Teilquartiers sind:

- Hoher Grünflächenanteil mit vielen Einzelbäumen und Baumgruppen.
- Mehrheitlich kleinteilige Eigentumsstruktur mit Einfamilienhäusern aus den 60er- und 70er-Jahren. Ansatz der Quartiererneuerung mit individuellen architektonischen Lösungen.
- Hanglage ermöglicht punktuelle Blickbeziehungen von der Bünishoferstrasse durch das Quartier zum See.
- Variierende Topografie:
 - Hanglage im Bereich Teienweg
 - Plateau bergseits der Teienstrasse
 - steile Böschung entlang der Bünishoferstrasse
- Übergänge zu den Strassenräumen mit unterschiedlichen Zonierungen und von variierender gestalterischer Qualität (Adressierung, Zugänge, Zufahrten und Garagenvorplätze), die das durchgrünte Erscheinungsbild des Quartiers prägen.
 - Im Koller: mehrheitlich mit Sträuchern und Einzelbäumen als Sichtschutz ausgebildete Vorzonen
 - Teienstrasse: punktuelle Begrünungen, teils Garagenvorplätze
 - Teienweg: offener Charakter (durchgehende Abschlussmauer)

Übersicht Strukturbild

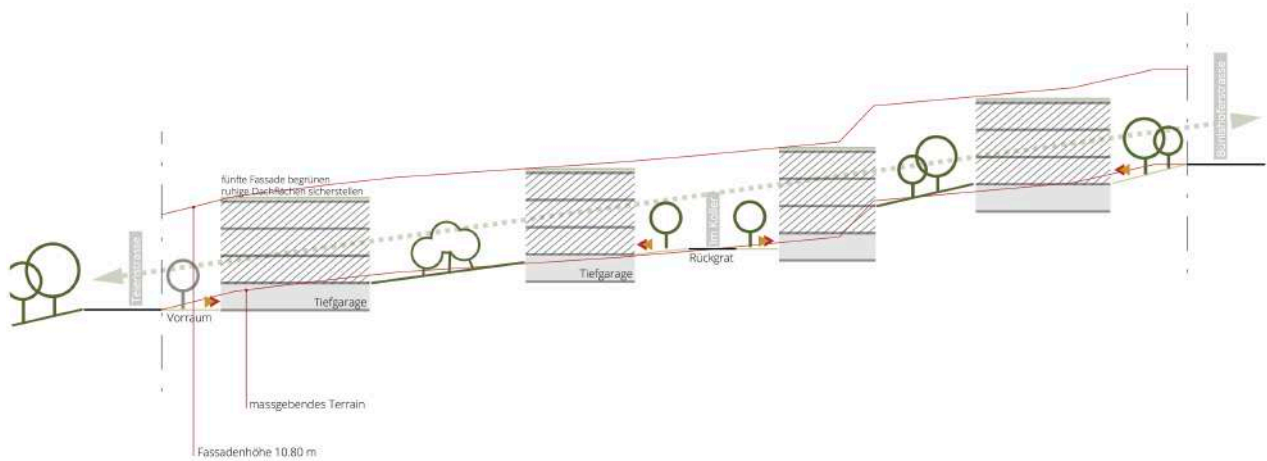
FREIRAUM



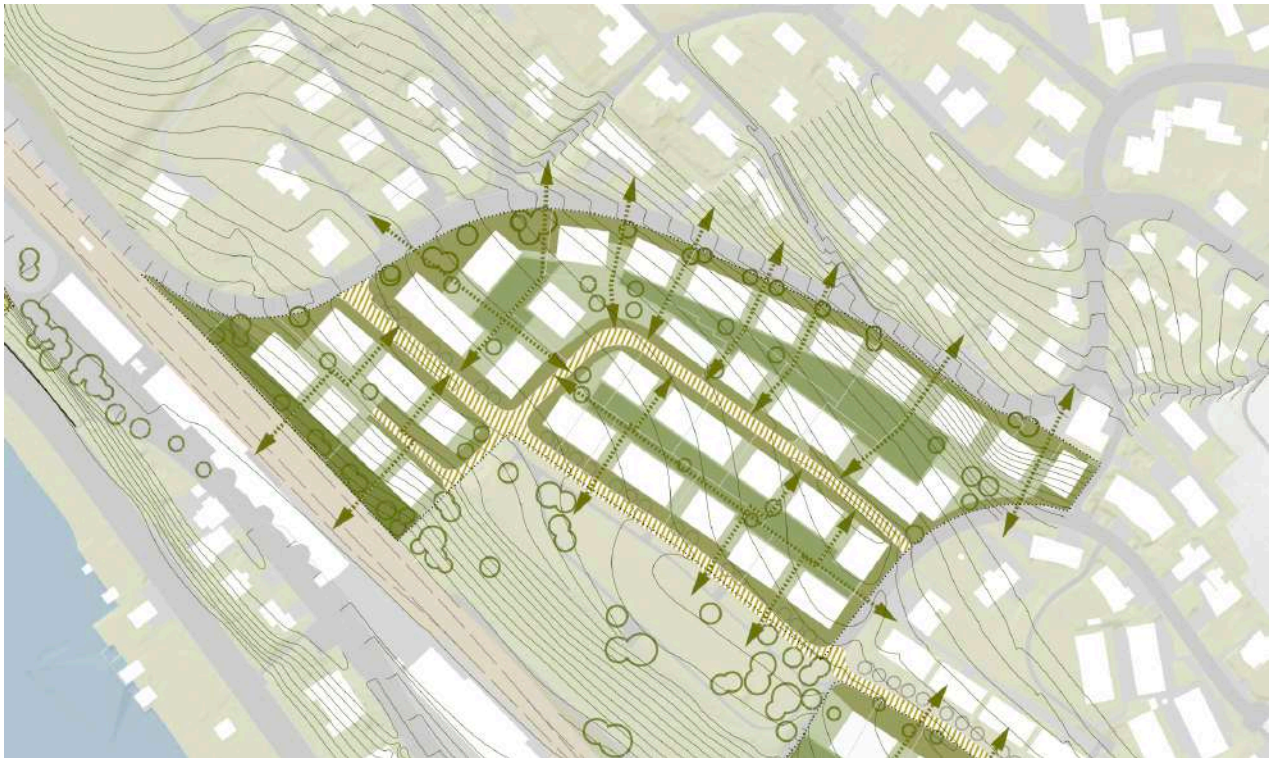
BEBAUUNG



ERSCHLIESSUNG

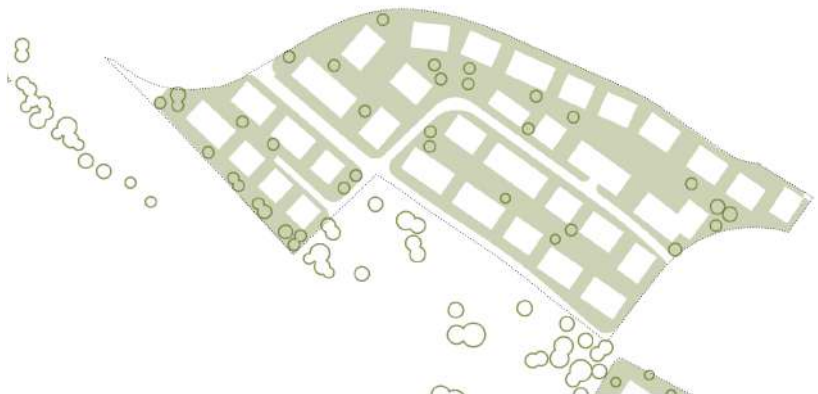


Freiraum



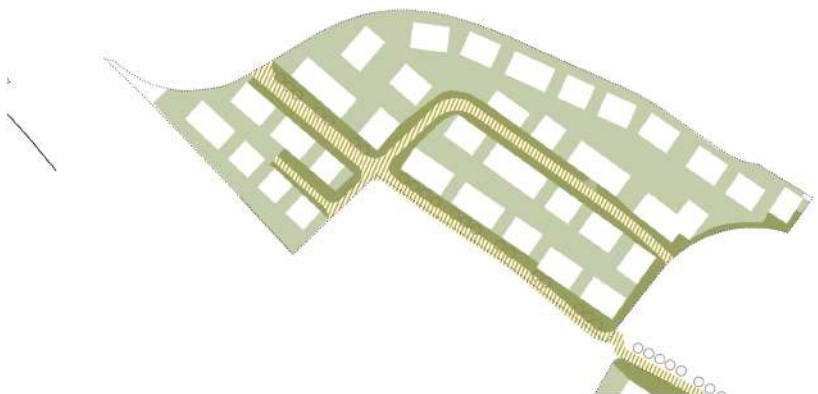
Parkartige Begrünung

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



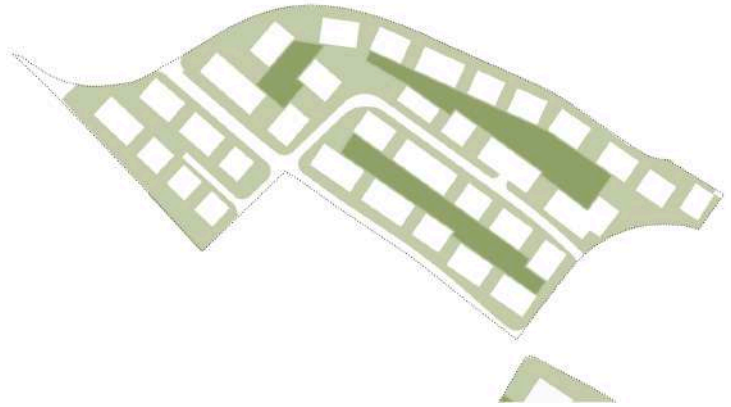
Quartierrückgrat

Die Teienstrasse, die Strasse Im Koller und der Teienweg sind das Rückgrat der Bebauung. Die Teienstrasse besitzt als durchgehende Verbindung eine höhere ortsbauliche Bedeutung. Die Strassenräume sollen als Begegnungszonen konzipiert werden. Die Strassenfassaden, Hausadressen, Zugänge und Vorzonen sind als integrale Aufgabe überzeugend zu gestalten.



Zusammenhängende Freiräume

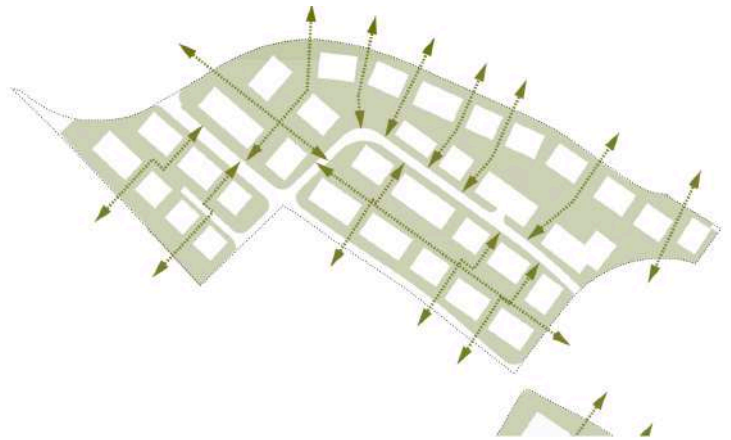
Zwischen den Gebäudezeilen sind zusammenhängende Freiräume anzustreben.
Hochbauten sind zu vermeiden.



Durchlässige Struktur

Die Bebauung soll weiterhin ein durchlässiges Erscheinungsbild besitzen.

- weitreichende Sichtmöglichkeiten
- frei von Gebäuden
- Klima / Luftströme gewährleisten



Randzonen

Der Übergang zur Bahn und die Böschung entlang der Bünishoferstrasse eignen sich für ökologische Ausgleichsmaßnahmen.
Entlang der Bünishoferstrasse sind punktuelle Blickbezüge zum See sicherzustellen.
Die Randzone zum Teienpark ist situationsgerecht zu bepflanzen.



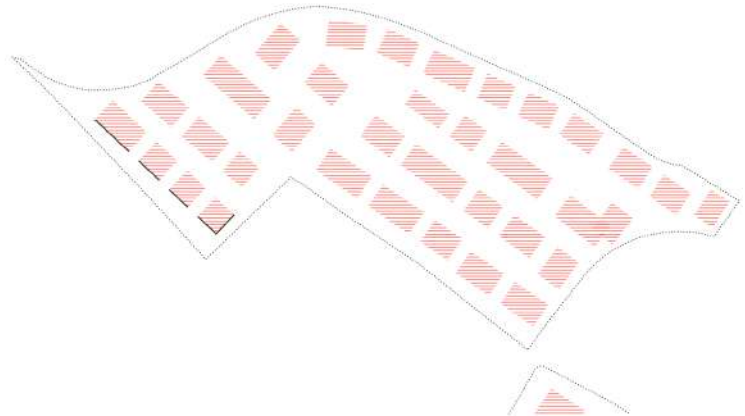
Bebauung



Bebauungsstruktur

Die bauliche Verdichtung hat der heutigen Quartierstruktur mit orthogonaler Ausrichtung zu den Strassen Rechnung zu tragen. Bei Grundstückszusammenlegungen sind längere Gebäudezeilen möglich.

Die Gebäude haben eine allseitig gute Gestaltung aufzuweisen. Ein besonderes Augenmerk gilt den Fassaden, die aufgrund ihrer exponierten Randlage eine hohe Präsenz besitzen.

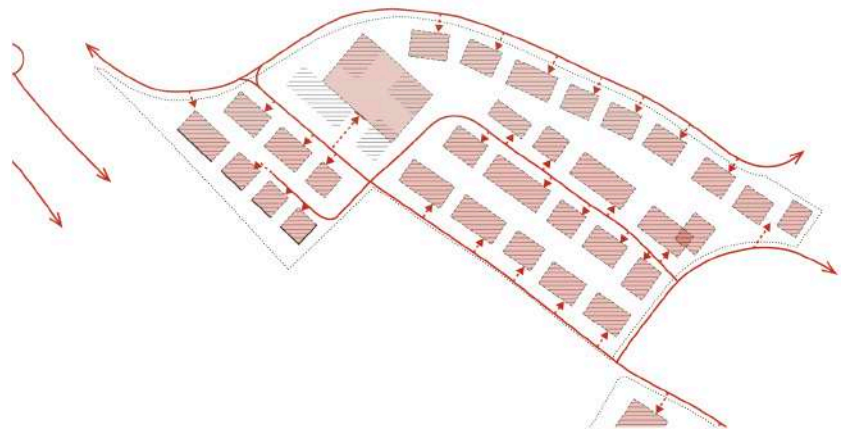


Erschliessung



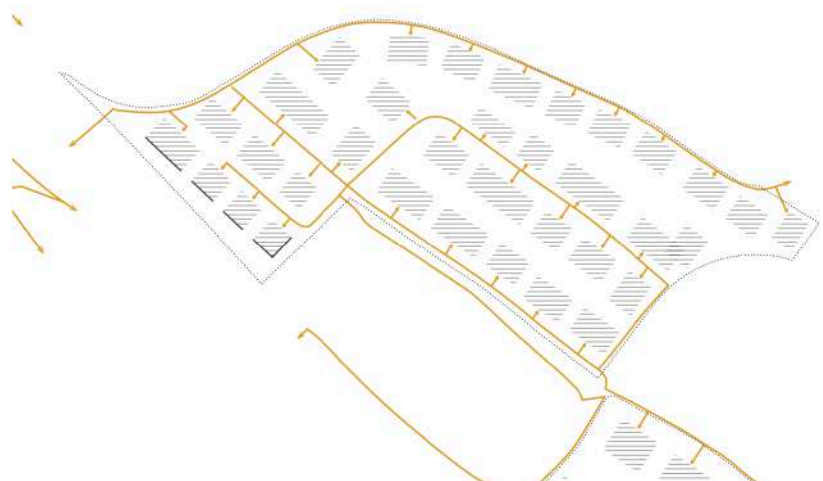
MIV und Parkierung

Zur Schonung der Vorzonen sind grundstückübergreifende Erschliessungslösungen zu prüfen. Tiefgaragen sollen wo möglich in Etappen erweitert werden können. Grundstückszufahrten sind wo möglich zusammenzulegen. Alternativ sind bei kleinen Grundstücken Autoliftlösungen zu prüfen. Die Abmessungen der Untergeschosse haben einen alterungsfähigen Baumbestand zu ermöglichen.



Langsamverkehrsnetz und Gebäudezugänge

Auch die Gebäudeadressierung und die Ausgestaltung der Gebäudezugänge sind wichtig. Es sind situationsgerechte Lösungen mit Bezug zum öffentlichen Strassenraum aufzuzeigen.



2 HEERENSTRASSE

Steckbrief

Luftbild

Quelle: google maps 2018



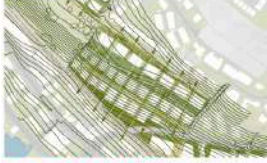
Charakteristik

Das Wohnquartier "Heerenstrasse" 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, seeseitigem Freiraum;
 - Punktbauten auf kleinteiliger Eigentumsstruktur 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 Teien (vgl. vorangehender Steckbrief).

Übersicht Strukturbild

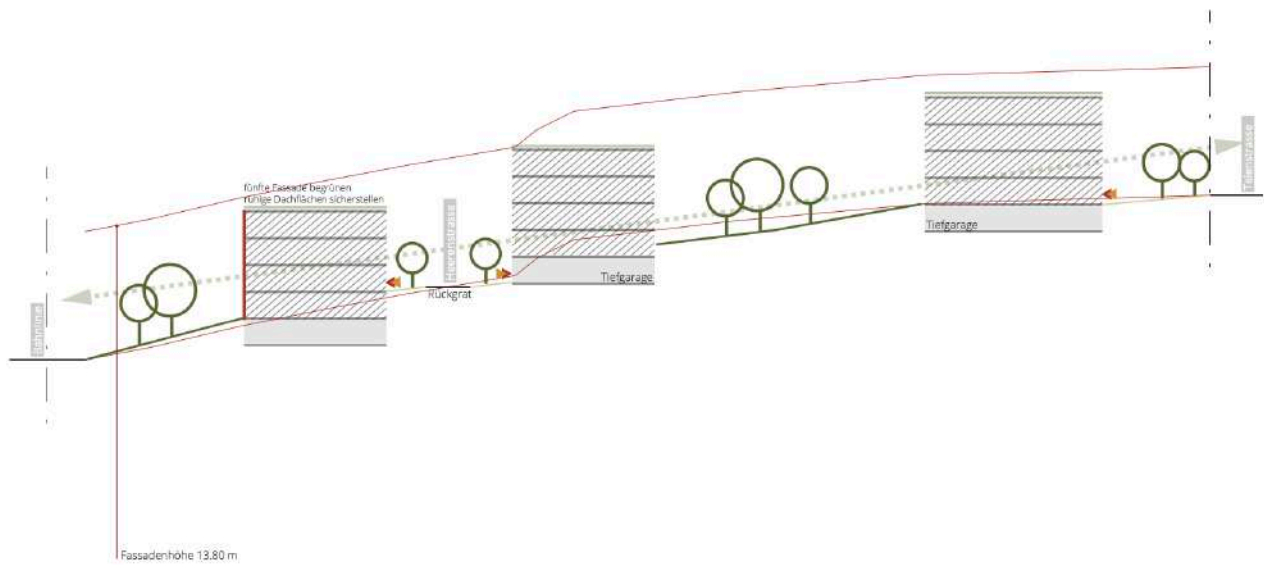
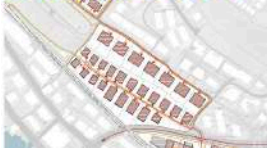
FREIRAUM



BEBAUUNG



ERSCHLIESSUNG

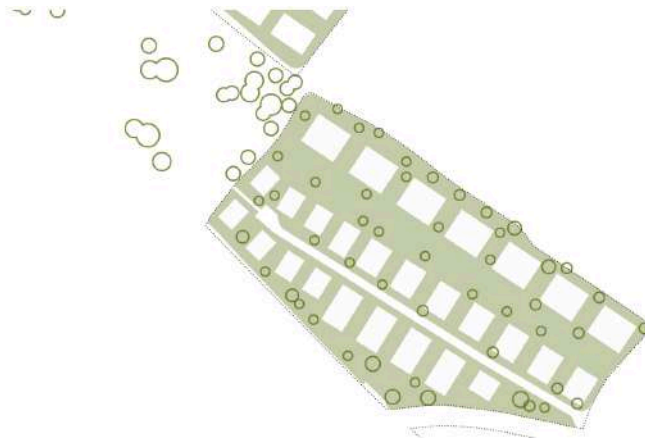


Freiraum



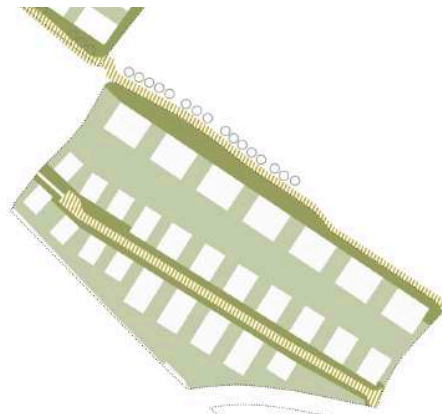
Parkartige Begrünung

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



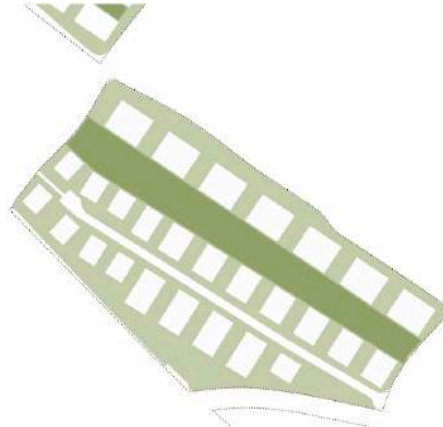
Quartierrückgrat

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.



Zusammenhängende Freiräume

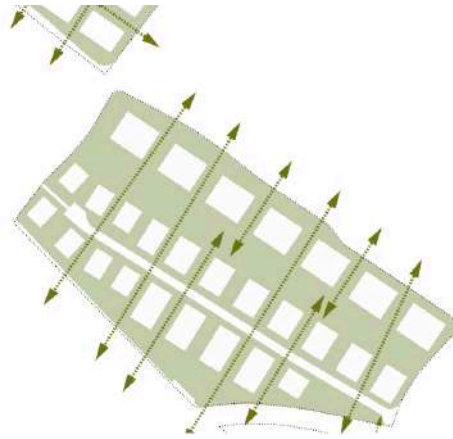
Zwischen der Gebäudezeile entlang der Teienstrasse und der Heerenstrasse ist ein zusammenhängender Freiraum zu erhalten.



Durchlässige Struktur

Die Bebauung an der Hanglage soll weiterhin ein durchlässiges Erscheinungsbild besitzen:

- weitreichende Sichtmöglichkeiten
- frei von Gebäuden
- Klima / Luftströme gewährleisten



Randzonen

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



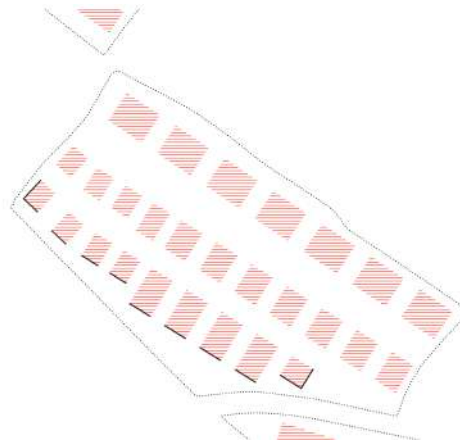
Bebauung



Bebauungsstruktur

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

Die Gebäude haben eine allseitig gute Gestaltung aufzuweisen. Ein besonderes Augenmerk gilt den Fassaden, die aufgrund ihrer exponierten Randlage eine hohe räumliche Präsenz besitzen.

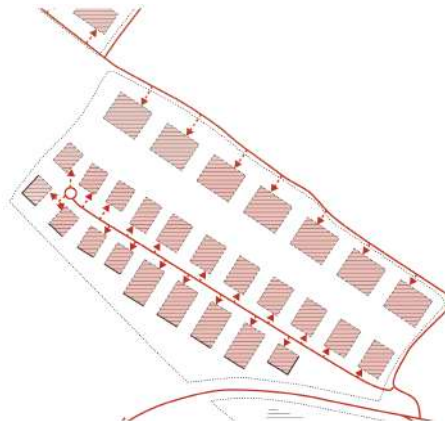


Erschliessung



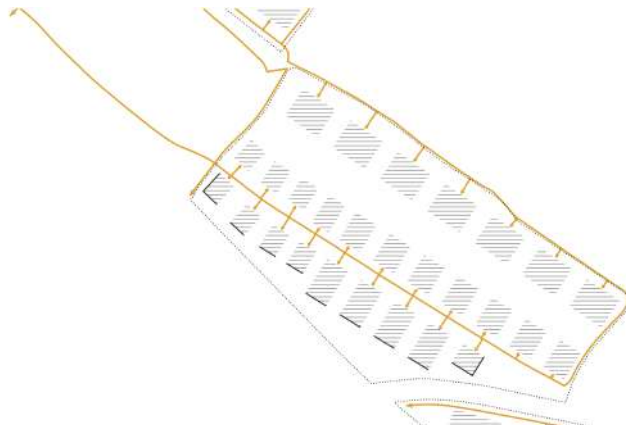
MIV und Parkierung

Die Parkplätze sind grundsätzlich in Tiefgaragen anzuordnen. Gemeinsame Tiefgaragenlösungen sind zu bevorzugen. Tiefgaragenzufahrten werden vorzugsweise in die Gebäudekuben integriert. Bei den seeseitigen Erschliessungseinheiten sind Autolifte zu prüfen. Die Abmessung der Untergeschosse haben einen alterungsfähigen Baumbestand zu ermöglichen.



Langsamverkehrsnetz und Gebäudezugänge

Auch die Gebäudeadressierung und Ausgestaltung der Gebäudezugänge sind wichtig. Es sind situationsgerechte Lösungen mit Bezug zum öffentlichen Strassenraum aufzuzeigen.



3 HÖSCHSTRASSE

Steckbrief

Luftbild

Quelle: google maps 2018



Charakteristik

Das Quartier grenzt an die Schulanlage Feldmeilen, die aufgrund der dichten Randbepflanzung einen geschlossenen Charakter besitzt.

Das Teilquartier wird durch die überdimensionierte Rebbergstrasse (Zubringer zur ehemals geplanten rechtsufrigen Höhenstrasse) und die Bahnlinie begrenzt. Die Höschstrasse bildet das räumliche Rückgrat des Gebiets. Im westlichen Teilquartier befindet sich die Nadelstrasse, die als historische Verbindung zum See jedoch durch die Bahn und die Rebbergstrasse zerschnitten und daher nur noch als Fragment wahrgenommen wird.

Besondere Merkmale des Teilquartiers sind:

- Mehrfamilienhausquartier mit orthogonaler Grundstruktur mit kubisch einfachen Gebäudevolumen und vergleichbarem architektonischen Ausdruck aus den 70er- und 80er-Jahren.
- Stichstrassen ab der Höschstrasse erschliessen die zweite Bautiefe längs der Rebbergstrasse (Adresse Höschstrasse). Diese Erschliessungstische formen Erschliessungseinheiten für mindestens zwei Grundstücke.
- Höschstrasse zerschneidet das Gebiet in zwei Teilbereiche.
- Mehrheitlich geringe Hangneigung mit Plateausituation im mittleren Arealteil.
- Rebbergstrasse durch steile Böschung von der Quartierebene abgesetzt. Punktuelle Sichtbezüge zum See. Ansonsten dichte Randbepflanzung.
- Übergänge zur Höschstrasse mit offenem Charakter und punktuellen Begrünungen, teils durch Garagenvorplätze geprägt. Im Bereich der Einmündungskurve zur Rebbergstrasse von Baumgruppe und buschartiger Vegetation geprägtes "grünes" Erscheinungsbild.

Übersicht Strukturbild

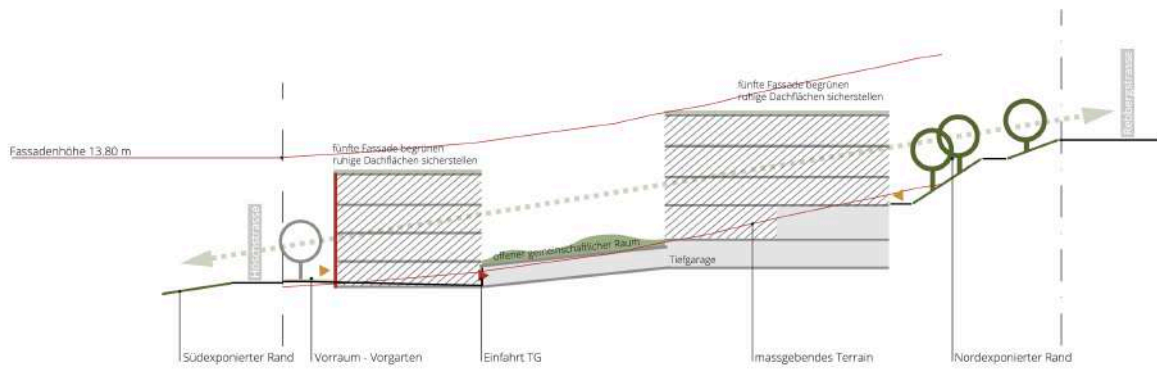
FREIRAUM



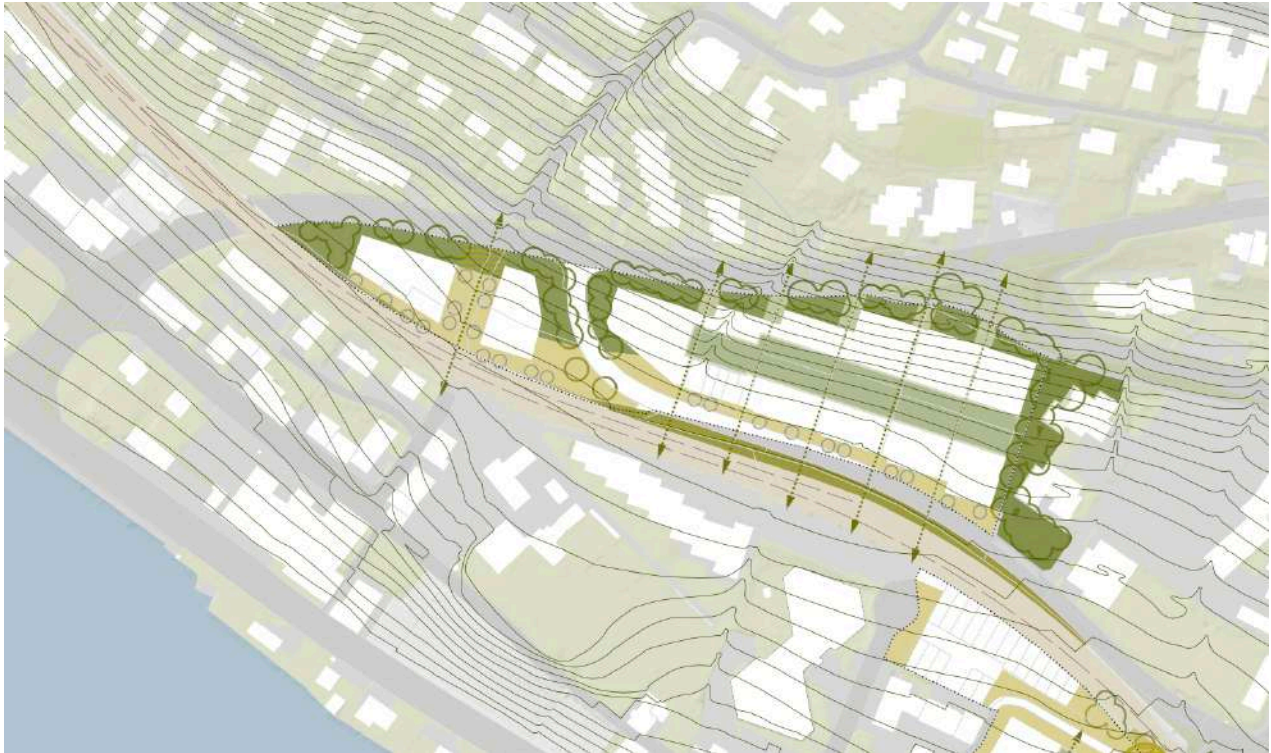
BEBAUUNG



ERSCHLIESSUNG

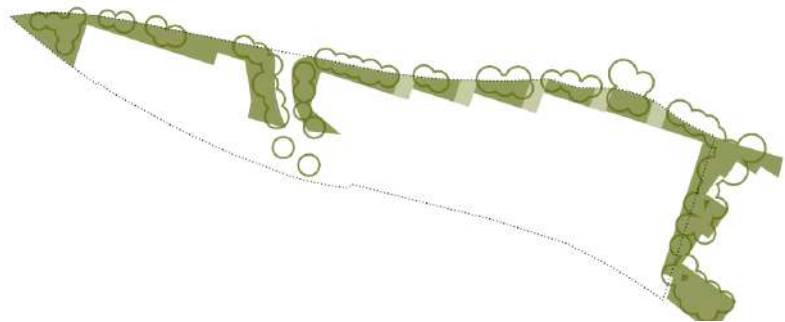


Freiraum



Nordexponierter Rand

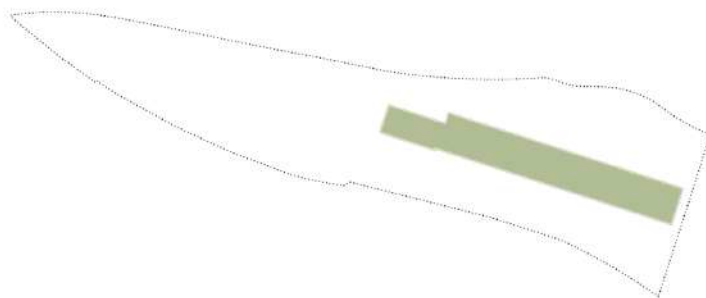
Grüne, baumbestandene Adresse mit tiefem Versiegelungsgrad und ökologischen Ausgleichsflächen entlang der Rebbergstrasse. Die Böschung dient der Überbrückung der örtlichen Topografie. Es ist ein hoher Grünflächenanteil sicherzustellen.



Offener gemeinschaftlicher Raum

Es ist ein offener, gemeinschaftlicher Freiraum sicherzustellen:

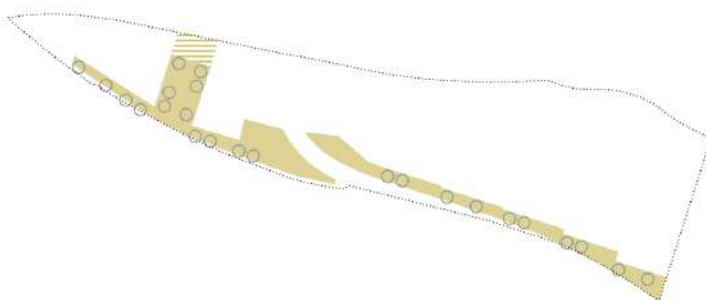
- gut strukturierter Grünraum mit hoher Aufenthaltsqualität
- keine baulichen Abgrenzungselemente
- punktuelle Bepflanzung (Wurzelraum auf Tiefgaragen sicherstellen)
- punktuelle Ausstattungselemente



Vorzonen

Entlang der Höschstrasse und der Nadelstrasse sollen Baumpflanzungen auf Privatgrund einen räumlichen Bezug zum Strassenraum besitzen. Es ist ein gut gestalteter Aussenraum mit mittlerem Versiegelungsgrad sicherzustellen:

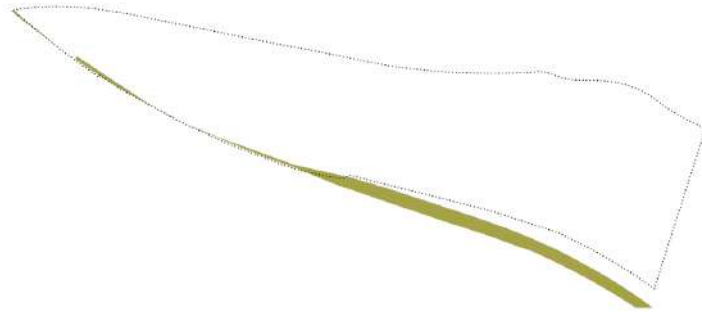
- ca. 50 % begrünt
- Vorgärten
- Baumgruppen und Baumreihen



Südexponierter Rand

Der südexponierte Rand ist situationsgerecht zu bepflanzen:

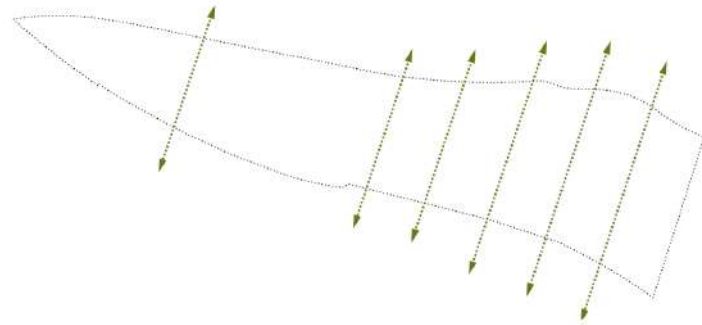
- Magerwiesen
- trockene Fettwiesen
- Ruderalflächen



Durchlässigkeit

Die Bebauung soll weiterhin ein durchlässiges Erscheinungsbild besitzen:

- weitreichende Sichtmöglichkeiten
- frei von Gebäuden
- Klima / Luftströme gewährleisten



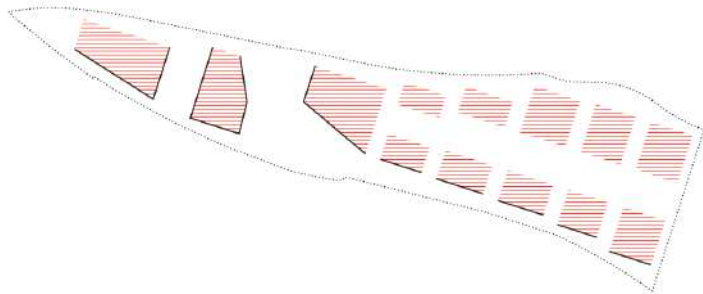
Bebauung



Bebauung

Folgende Prinzipien sind zu beachten:

1. Allseitig gut konzipierte Gebäude.
Ein besonderes Augenmerk gilt den Fassaden und Erdgeschossen, die entlang des öffentlichen Raums eine hohe Präsenz entfalten.
2. Bestehende Massstäblichkeit fortführen / schlichte kubische Bautypen / Durchlässigkeit sicherstellen / zweite Bautiefe bildet gemeinschaftlichen Aussenraum.
3. Strassenbegleitende Bebauung längs Höschstrasse und Nadelstrasse mit gut gestalteter Vorzone längs Strassenraum.



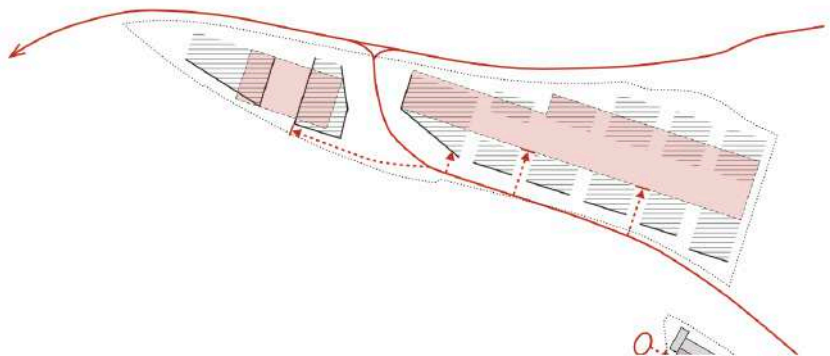
Erschliessung



MIV und Parkierung

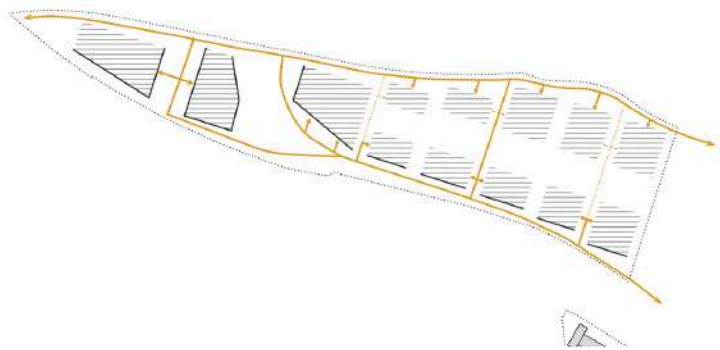
Folgende Prinzipien sind zu beachten:

- seeseitige Erschliessung für MIV mit begrenzter oberirdischer Einfahrtstiefe
- kombinierte Tiefgaragenlösung sicherstellen
- Abmessungen der Tiefgaragen haben einen alterungsfähigen Baumbestand zu gewährleisten. Auf Tiefgaragen durchwurzelbaren Bodenaufbau sicherstellen.



Langsamverkehrsnetz und Gebäudezugänge

Das Quartier soll für die Fussgänger durchlässig sein. Es ist mindestens eine Verbindung von der Höschstrasse zur Rebbergstrasse sicherzustellen. Die Gebäudeadressierung und Ausgestaltung der Gebäudezugänge sind wichtig. Es sind situationsgerechte Lösungen mit Bezug zum öffentlichen Strassenraum aufzuzeigen.



4 FELDGÜETLIWEG

Steckbrief

Luftbild

Quelle: google maps 2018



Charakteristik

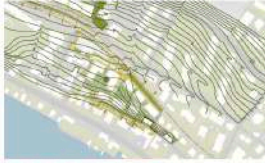
Das Quartier liegt seeseitig der Bahnlinie und grenzt an die General-Wille-Strasse, die das Rückgrat im Mischgebiet zwischen der See-Strasse und der Bahnlinie bildet.

Besondere Quartiermerkmale sind:

- Zentrumsnahes Mehrfamilienhausquartier mit heterogener Bauungsstruktur und kubisch variierenden Gebäudetypologien unterschiedlicher architektonischer Ausprägung aus den 70er- und 80er-Jahren.
- Quartier grenzt an die Kernzonenstruktur am Feldgüetliweg.
- Zwischen den Gebäudezeilen an der General-Wille-Strasse und der Bahnlinie besteht ein baumbestandener Grünraum.
- Die befestigten Vorzonen an der General-Wille-Strasse, die vorwiegend zum Parkieren genutzt werden, wirken überdimensioniert und tragen wenig zur Aufenthaltsqualität bei.
- Der Feldgüetliweg ist eine wichtige Verbindung zum zentrumsnahen Wohngebiet beziehungsweise zur Schulanlage oberhalb der Bahnlinie.
- Mehrheitlich geringe Hangneigung mit Plateausituation im mittleren Arealteil.

Übersicht Strukturbild

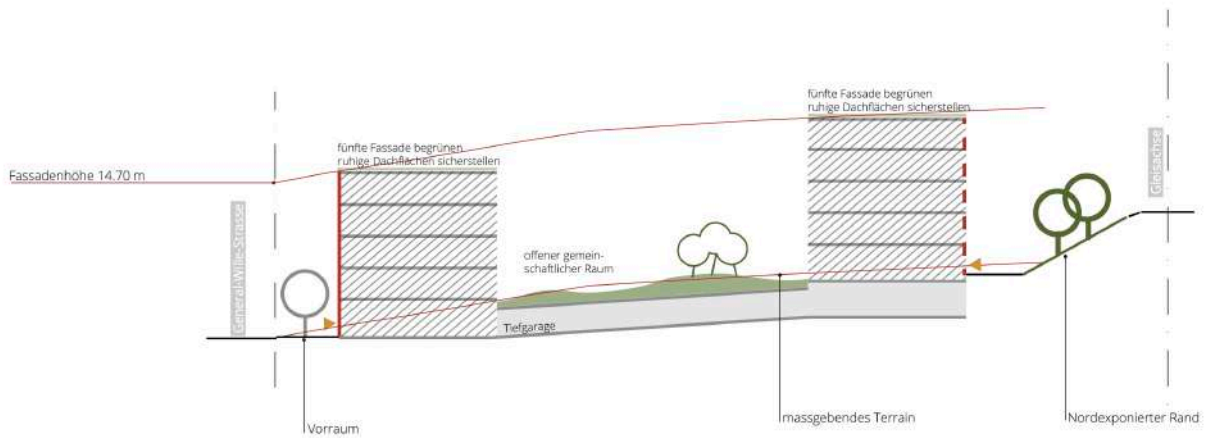
FREIRAUM



BEBAUUNG



ERSCHLIESSUNG

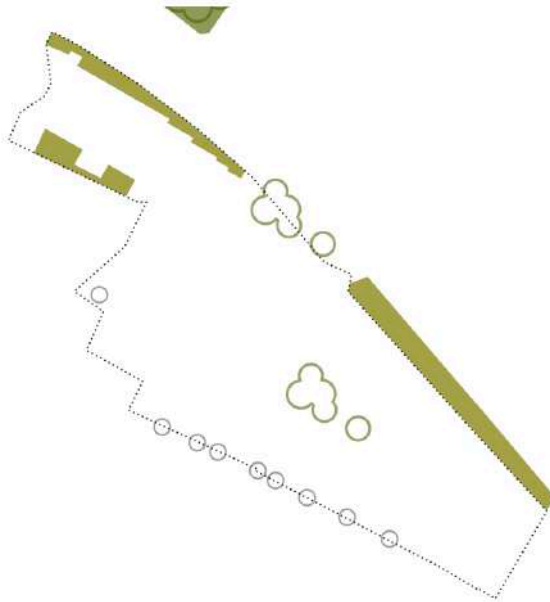


Freiraum



Nordexponierter Rand und Privatgärten

*Entlang der Bahnlinie sind ökologische
Ausgleichsflächen oder Pflanzgärten anzu-
legen.*

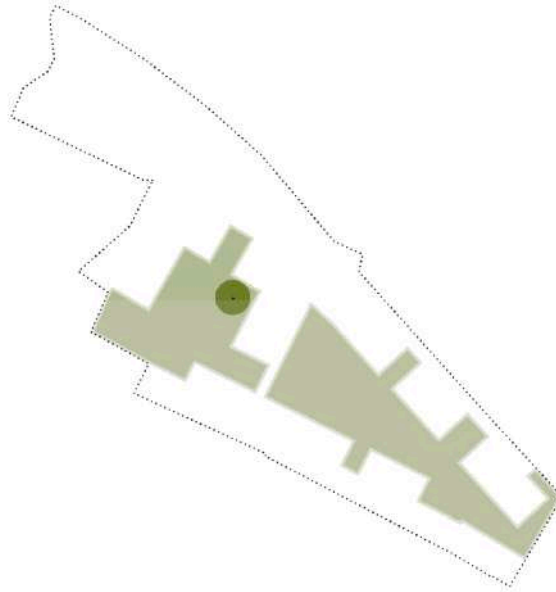


Offener gemeinschaftlicher Raum

Es sind gemeinschaftlich nutzbare Freiräume sicherzustellen. Der Baumbestand ist nach Möglichkeit zu schonen oder es sind alterungsfähige Neupflanzungen vorzunehmen (Durchkernung bei Tiefgaragen).

Angestrebte Charakteristik:

- gut strukturierter Grünraum mit hoher Aufenthaltsqualität
- punktuelle Baumpflanzungen
- punktuelle Ausstattungselemente
- in der Regel keine Abgrenzungselemente

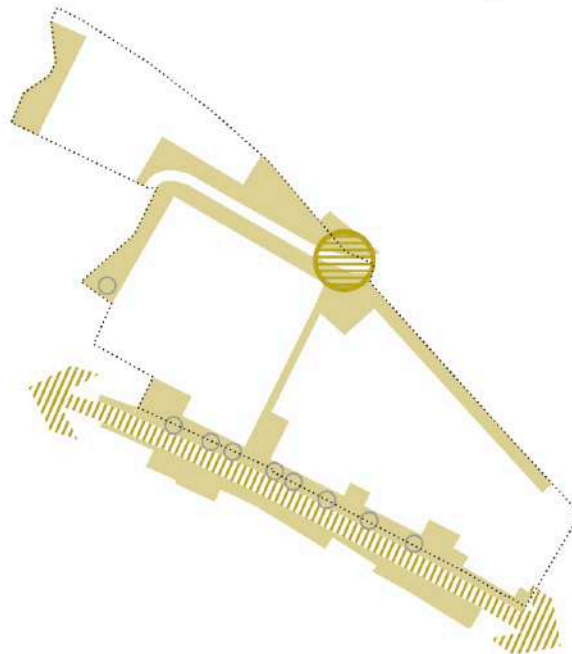


Vorzonen

Entlang der General-Wille-Strasse und dem Feldgütliweg sind auf Privatgrund gut gestaltete Vorzonen mit mittlerem Versiegelungsgrad zu realisieren:

- ca. 50 % begrünt
- Vorgärten
- Baumgruppen und Baumreihen

Bei der Bahnunterführung soll ein situationsgerecht gestalteter "Ankunftsart" entstehen (kleine Platzsituation / Einzelbaum / Baumgruppe).



Bebauung

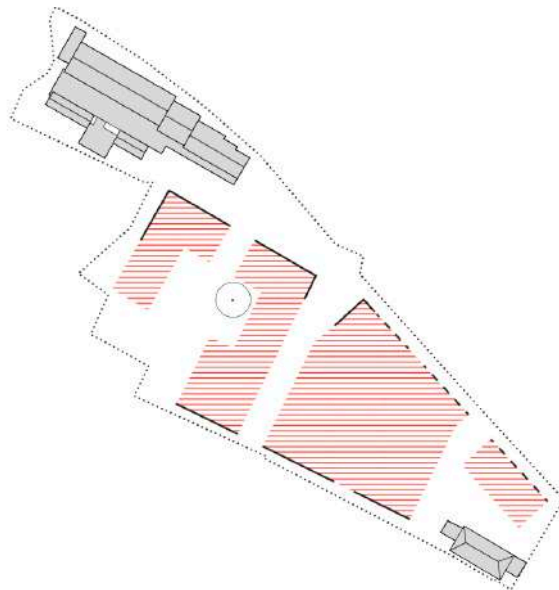


Baufelder

Folgende Prinzipien sind zu beachten:

1. Allseitig gut konzipierte Gebäude.
Ein besonderes Augenmerk gilt den Fassaden und Erdgeschossen, die entlang des öffentlichen Raums eine hohe Präsenz entfalten.
2. Besetzung der Ränder / Durchlässigkeit sicherstellen / mit Höhenentwicklung auf Kernzonenbauten reagieren.
3. Strassenbegleitende Bebauung längs General-Wille-Strasse mit gutem Bezug der Erdgeschosse zum Strassenraum sicherstellen.

Die Bebauung soll weiterhin ein durchlässiges Erscheinungsbild besitzen. Klima und Luftströme sind zu beachten.



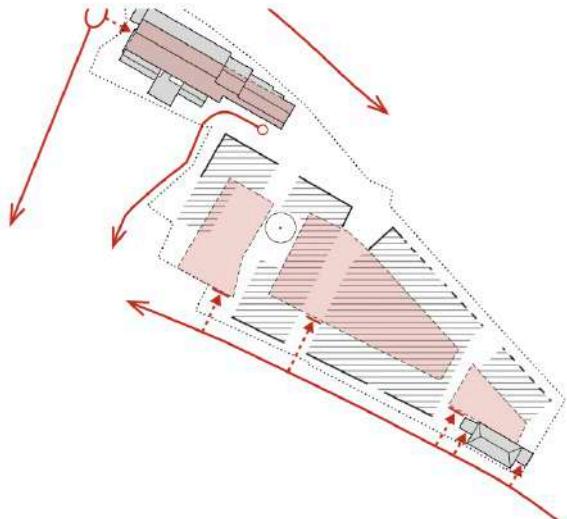
Erschliessung



MIV und Parkierung

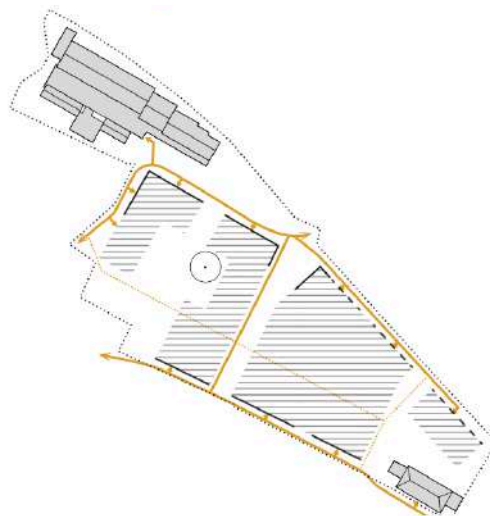
Folgende Prinzipien sind zu beachten:

- kombinierte Tiefgaragenlösung sicherstellen
- Abmessungen der Tiefgaragen haben einen alterungsfähigen Baumbestand zu gewährleisten. Auf Tiefgaragen durchwurzelbaren Bodenaufbau sicherstellen.



Langsamverkehrsnetz und Gebäudezugänge

Das Quartier soll für die Fussgänger durchlässig sein. Es ist mindestens eine Verbindung von der General-Wille-Strasse zur Bahnunterführung am Feldgüetliweg sicherzustellen. Die Gebäudeadressierung und Ausgestaltung der Gebäudezugänge sind wichtig. Es sind situationsgerechte Lösungen mit Bezug zum öffentlichen Strassenraum aufzuzeigen.



5 GENERAL-WILLE-STRASSE

Steckbrief

Luftbild

Quelle: google maps 2018



Charakteristik

Das Quartier grenzt im Norden an die Bahn und im Süden an die Seestrasse. Die General-Wille-Strasse bildet das Rückgrat im Mischgebiet zwischen der Seestrasse und der Bahnlinie und teilt das Quartier in zwei Bautiefen.

Besondere Quartiermerkmale sind:

- Hangparallele Mehrfamilienhauszeilen mit Adresse zur General-Wille-Strasse. Seeseitige Gebäudezugänge liegen teils tiefer als das Niveau der General-Wille-Strasse.
- Schmale Grundstücksgeometrien mit geringem Spielraum zur Situierung von Bauten.
- Beidseitige Lärmquellen (Seestrasse / Bahn).
- Kernzonenstruktur am östlichen Perimeterrand.
- Baumbestandener Grünraum entlang der Seestrasse.
- Mittlere Hangneigung mit Plateausituation an der General-Wille-Strasse.

Übersicht Strukturbild

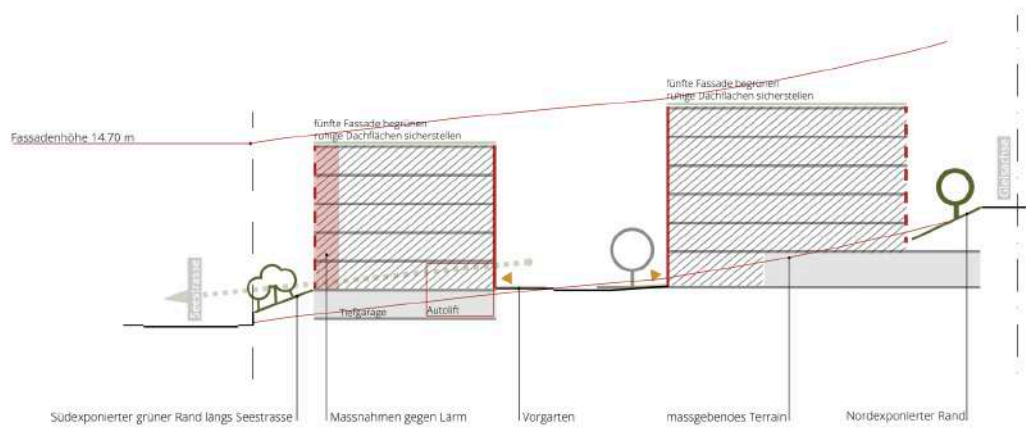
FREIRAUM



BEBAUUNG



ERSCHLIESSUNG

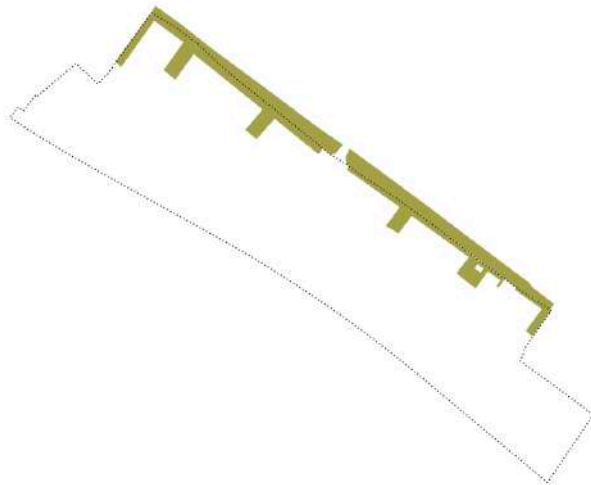


Freiraum



Nordexponierter Rand

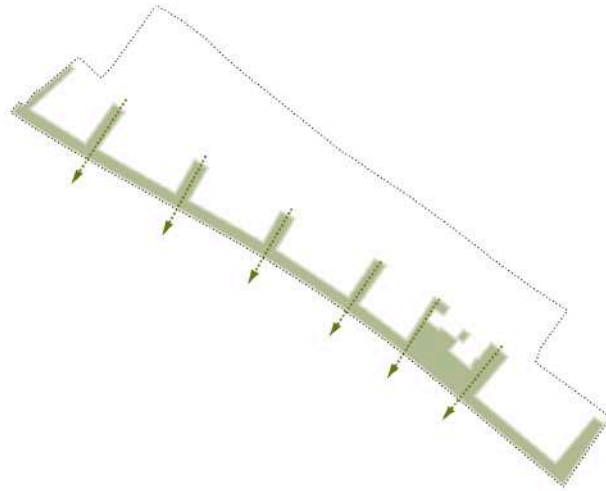
Entlang der Bahnlinie sind ökologische Ausgleichsflächen anzulegen (Böschungsrin).



Südexponierter grüner Rand längs Seestrasse

Entlang der Seestrasse gelten folgende Gestaltungsprinzipien:

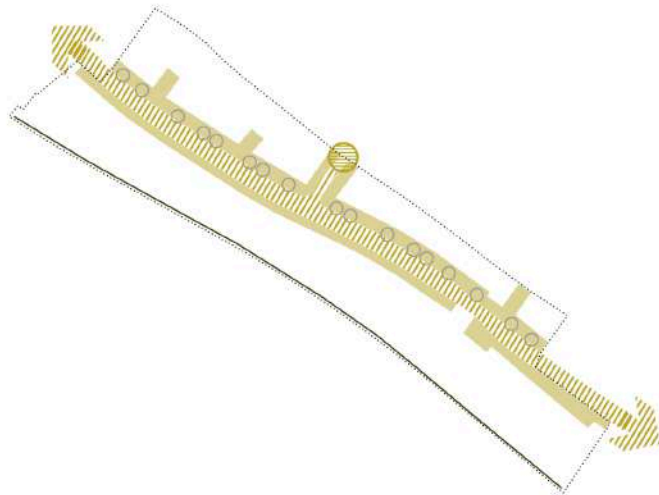
- artenreicher Pflanzsaum mit Heckengehölzen und punktuellen Hochstamm-bäumen
- einheitlich gestaltete und materialisierte Sockelmauer längs Seestrasse (Höhe rund 1 m)
- Rasenflächen mit guter Aufenthaltsqualität und punktuellen Ausstattungselementen



Rückgrat

Entlang der General-Wille-Strasse sind auf Privatgrund gut gestaltete Vorzonen mit mittlerem Versiegelungsgrad zu realisieren:

- ca. 50 % begrünt
- Vorgärten
- Baumgruppen und Baumreihen



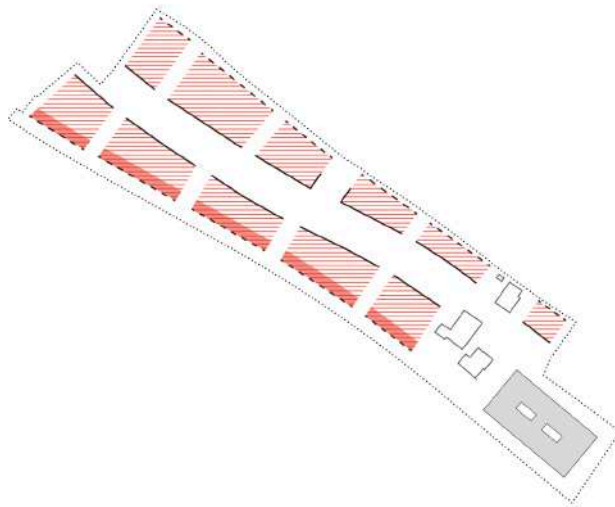
Bebauung



Baufelder

Folgende Prinzipien sind zu beachten:

1. Allseitig gut konzipierte Gebäude.
Ein besonderes Augenmerk gilt den Fassaden und Erdgeschossen entlang der General-Wille-Strasse (Präsenz entlang des "langsamen Bewegungsraums") sowie entlang der Bahn und der Seestrasse ("schnelle Bewegungsräume").
2. Durchlässigkeit sicherstellen.
3. Strassenbegleitende Bebauung längs General-Wille-Strasse mit gutem Bezug der Erdgeschosse zum Strassenraum.
4. Ortsbildverträglichen Lärmschutz mit spezifischer Grundrisslösung längs Seestrasse sicherstellen.



Erschliessung



MIV und Parkierung

Bergseitig:

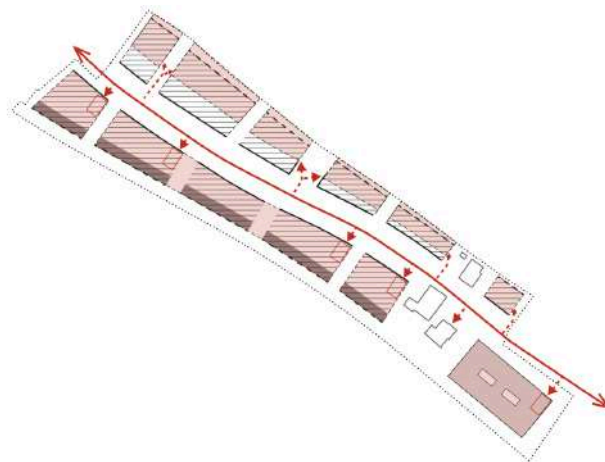
Kombinierte Tiefgaragenlösungen anstreben.

Seeseitig:

In der Regel grundstücksbezogene Tiefgaragenlösungen anstreben.

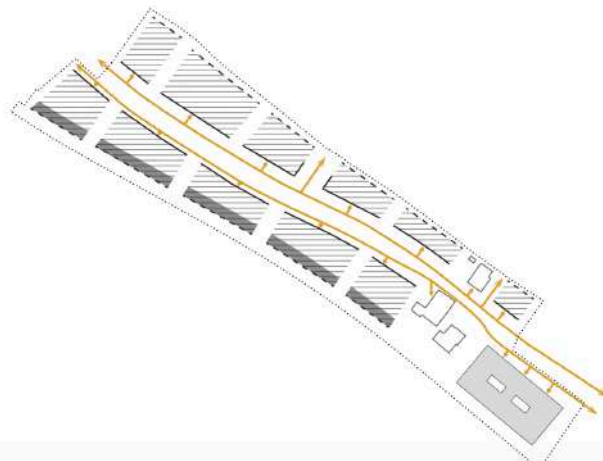
- 1. Priorität: Autolift*
- 2. Priorität: Tiefgaragen-Zufahrt in Gebäude integriert*
- 3. Priorität: Tiefgaragen-Zufahrt seitlich der Gebäude*

Bei der 3. Priorität sind grundstücksübergreifende Tiefgaragenlösungen sicherzustellen.



Langsamverkehrsnetz und Gebäudezugänge

Auch die Gebäudeadressierung und Ausgestaltung der Gebäudezugänge sind wichtig. Es ist ein guter räumlicher Bezug zur General-Wille-Strasse herzustellen.



6 SEEHALDENWEG

Steckbrief

Luftbild

Quelle: google maps 2018



Charakteristik

Die Grundstücke sind aufgrund der ausgeprägten Hanglage sehr exponiert gelegen und bilden eine Eingangssituation zu Meilen. Sie grenzen im Norden an die Bahn und im Süden an die Seestrasse.

Besondere Quartiermerkmale sind:

- Südexponierte Hanglage am Rand von Rebflächen.
- Schmale Grundstücksgeometrien mit geringem Spielraum zur Situierung von Bauten.
- Beidseitige Lärmquellen (Seestrasse / Bahn).
- Grünraum entlang der Seestrasse.

Übersicht Strukturbild

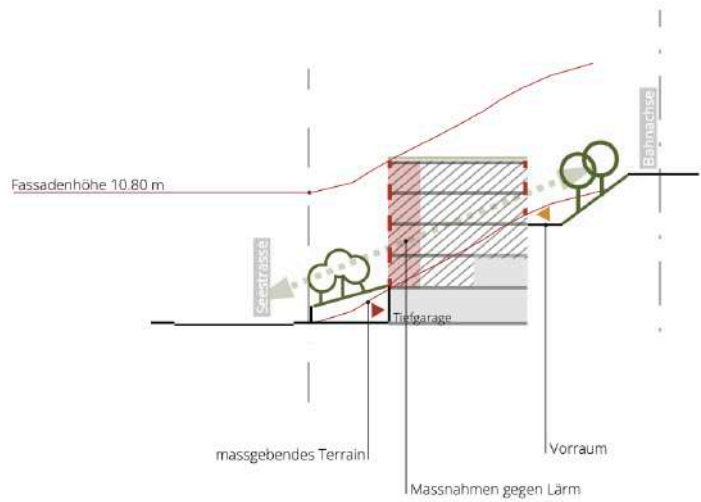
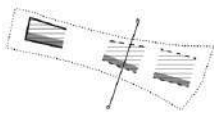
FREIRAUM



BEBAUUNG



ERSCHLIESSUNG



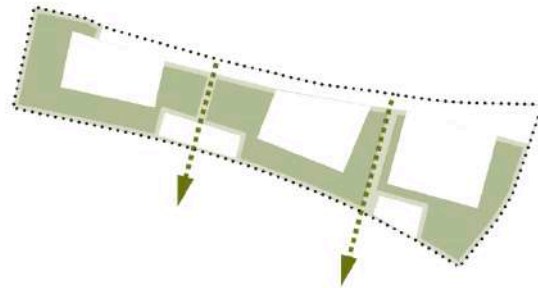
Freiraum



Südexponierte Hanglage in der Verlängerung des westlich angrenzenden Rebhangs

Es sind folgende Gestaltungsprinzipien zu beachten:

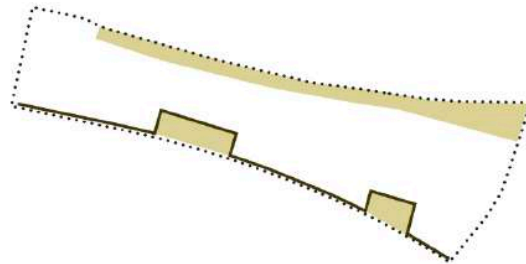
- Topografie erhalten
- Hanglage weitgehend begrünen
- einheitlich gestaltete und materialisierte Sockelmauer längs Seestrasse (Höhe rund 1 m)
- artenreich bepflanzter Pflanzensaum mit Heckengehölzen und punktuellen Hochstammbäumen entlang Seestrasse



Vorzonen

Es sind folgende Gestaltungsprinzipien zu beachten:

- minimale Hangeinschnitte für Grundstückszufahrten an der Seestrasse
- ökologisch gestaltete Flächen längs Bahnlinie



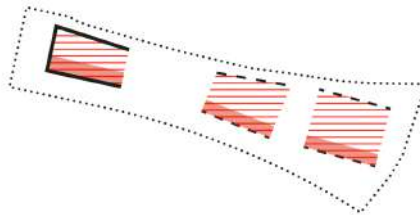
Bebauung und Erschliessung



Baufelder

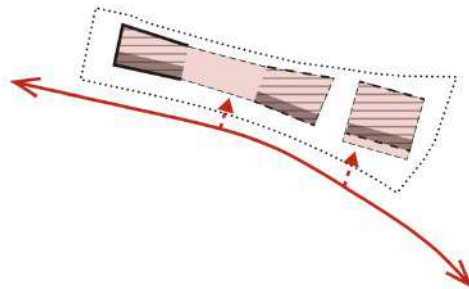
Gebäude an dieser sehr exponierten Lage besitzen eine hohe ortsbauliche Präsenz mit "Alleinstellungsmerkmal". An die Integration der Bauten und Anlagen in die Topografie und die architektonische Lösung werden hohe Anforderungen gestellt:

- allseitig gut konzipierte Gebäude sicherstellen. Ein besonderes Augenmerk gilt den Fassaden längs der Seestrasse (zurückhaltende Fernwirkung) und der Bahnlinie.
- durchlässige Bebauungsstruktur
- ortsbildverträglichen Lärmschutz mit spezifischer Grundrisslösung sicherstellen



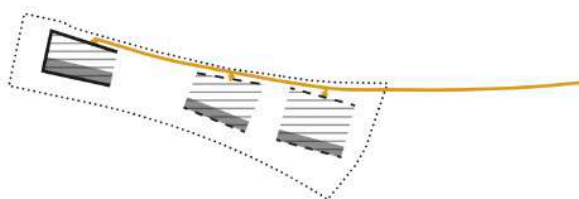
MIV und Parkierung

Es ist eine kombinierte Parkierungsanlage anzustreben. Die Abmessungen der Tiefgarage und die Erdüberdeckung sollen einen alterungsfähigen Baumbestand ermöglichen.



Langsamverkehrsnetz und Gebäudezugänge

Die Grundstücke sollen über einen Fussweg entlang der Bahn an das Zentrum angebunden werden.



7 BRUECHSTRASSE

Steckbrief

Luftbild

Quelle: google maps 2018



Charakteristik

Das Quartier Bruechstrasse liegt zentrumsnah und grenzt westlich an den Bahnhof Meilen. Das Quartier zeichnet sich im östlichen Perimeter durch regelmässig angeordnete Ein- und Mehrfamilienhäuser in Gärten aus. In Richtung Zentrum nimmt die Massstäblichkeit der Bauvolumen zu. Auch das Bezirksgericht Meilen unterscheidet sich in Bezug auf die Volumetrie wesentlich vom baulichen Umfeld.

Besondere Quartiermerkmale sind:

- Weitgehend homogene Bebauungsstruktur mit Vorgärten und niveaugleicher Adresse zur Bruechstrasse.
- Untere Bruechstrasse bildet zwei Erschliessungsbügel, die das Gebiet funktional in zwei eigenständige Einheiten unterteilt. Mehrheitlich stark begrünter und teils baumbeständener Übergangsbereich zu den Erschliessungsstrassen.
- Hanglage mit mittlerer Hangneigung. Bergseitige Grundstücke vielfach durch Mauern vom Strassenniveau abgesetzt. Bahnweg als wichtige Fuss- und Veloverbindung zum Bahnhof schliesst das Gebiet am Hangfuss ab.

Übersicht Strukturbild

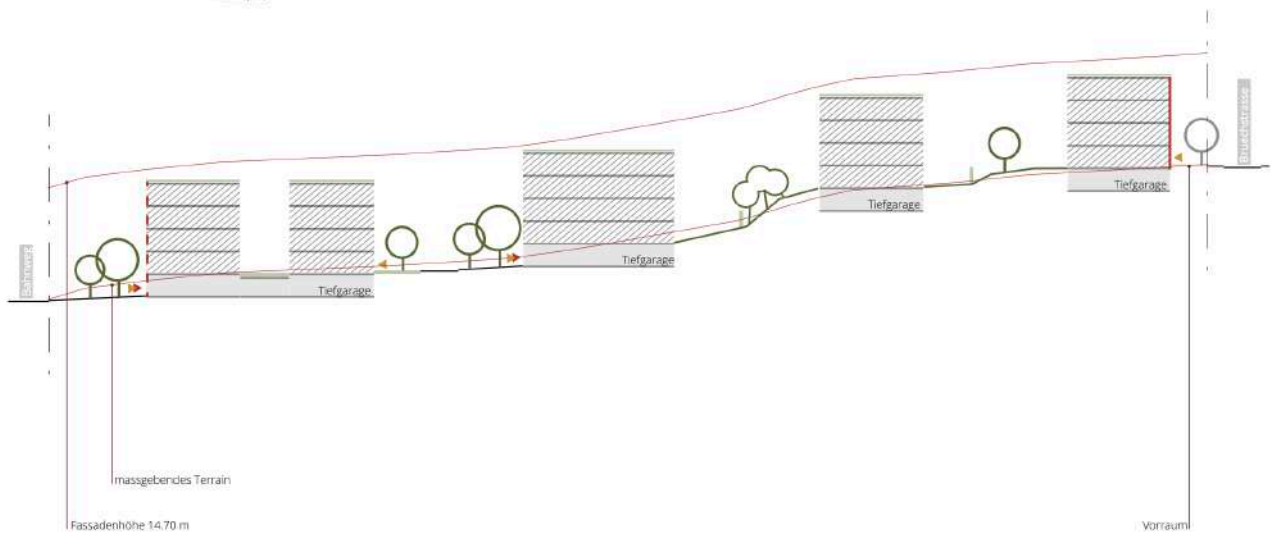
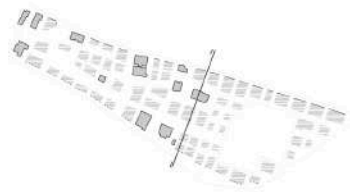
FREIRAUM



BEBAUUNG



ERSCHLIESSUNG



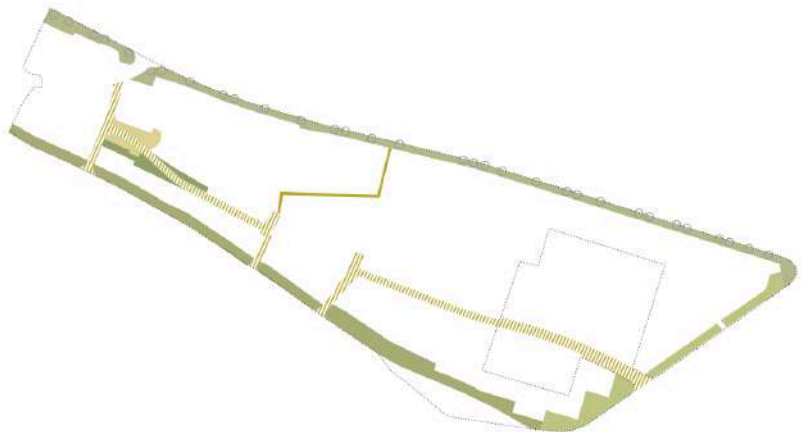
Freiraum



Grüne Ränder / Rückgrat

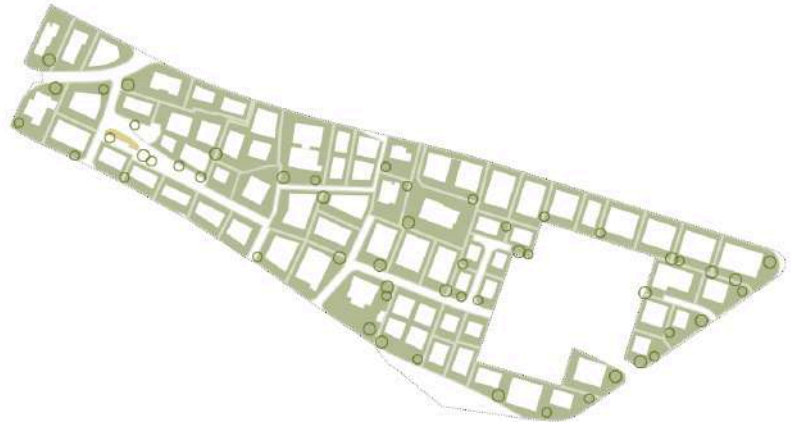
Folgende Prinzipien sind zu beachten:

- Vorgärten mit Einzelbäumen als Adressraum längs Bruechstrasse (ca. 50 % Begrünungsanteil)
- bepflanzter Saum entlang Bahnweg
- Untere Bruechstrasse als aufenthaltsfreundlich gestaltetes Quartierückgrat / Vorgärten und artenreich bepflanzte Ränder mit integrierten Hauszugängen
- Mauern zur Überbrückung von Terrainunterschieden max. 1 m Höhe



Privater Freiraum

Das Prinzip der privaten, grünen Freirauminseln ist zu erhalten und fortzuführen. Es sind Einzelbäume und Baumgruppen zu pflanzen. Die Abgrenzung zum öffentlichen Raum ist in der Regel mit vielfältigen Gehölzen auszubilden. Mauern zur Überbrückung von Terrainunterschieden sollen maximal 1 m hoch sein. Böschungen sind artenreich zu bepflanzen.



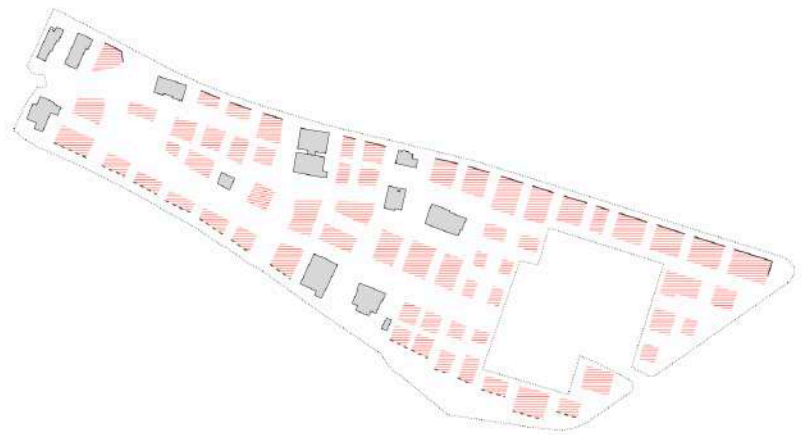
Bebauung



Baufelder

Der Bebauungscharakter, die Massstäblichkeit und die Struktur sind im Sinne des ISOS fortzuführen. Die Bebauung soll weiterhin durchlässig sein. Riegelbildungen quer zur Hangneigung sind zu vermeiden.

Die Gebäude sind allseitig gut zu konzipieren. Ein besonderes Augenmerk gilt den Fassaden und Erdgeschossituationen längs der Bruechstrasse sowie den Gebäuden, die aufgrund ihrer Lage entlang der Bahnlinie eine hohe Präsenz besitzen.



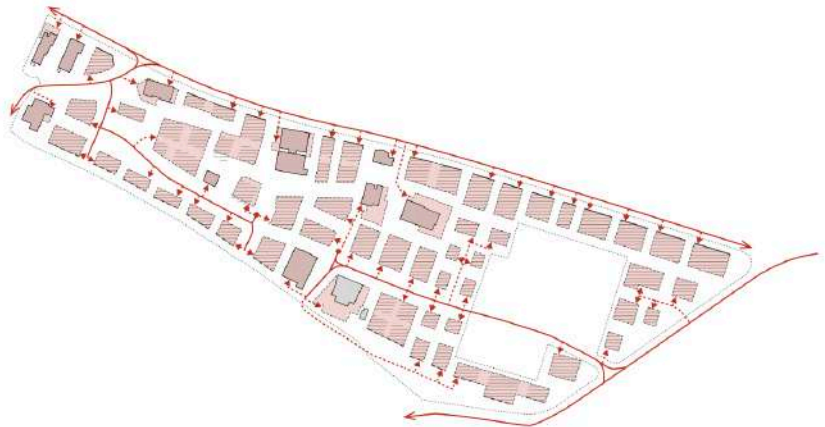
Erschliessung



MIV und Parkierung

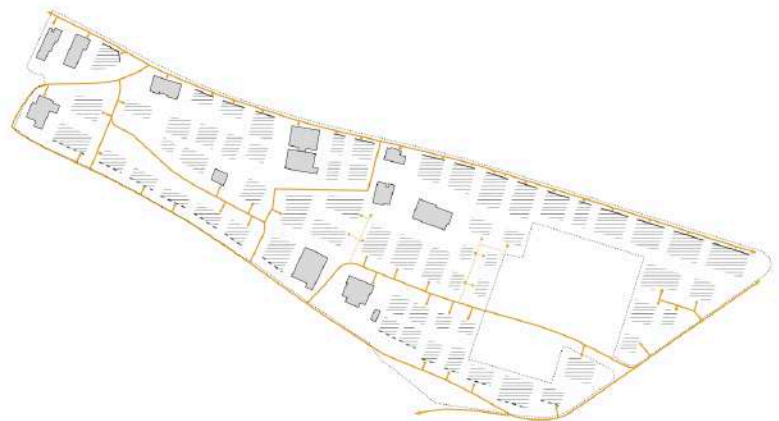
Folgende Prinzipien sind zu beachten:

- Tiefgaragenzufahrten in Gebäude integrieren
- nach Möglichkeit grundstücksübergreifende Tiefgaragenlösungen anstreben
- Abmessungen der Untergeschosse haben einen alterungsfähigen Baumbestand zu gewährleisten. Auf Tiefgaragen durchwurzelbare Deckschicht sicherstellen.



Langsamverkehrsnetz und Gebäudezugänge

Das Quartier soll für die Fussgänger durchlässig sein. Die Gebäudeadressierung und Ausgestaltung der Gebäudezugänge sind wichtig. Es sind situationsgerechte Lösungen mit Bezug zum öffentlichen Strassenraum aufzuzeigen.



8 KIRCHWEG/OBERDORF

Steckbrief

Luftbild

Quelle: google maps 2018



Charakteristik

Das Gebiet zeichnet sich durch mehrere Teilgebiete aus, die eine durchlässige, heterogene Struktur und einen geschlossenen Charakter mit geringen räumlichen Bezügen zueinander besitzen. Die Alte Landstrasse und die Seidengasse bilden die übergeordneten Ordnungselemente. Die Kreuzung Seidengasse–Alte-Landstrasse ist die ortsbauliche Mitte des Gebiets in Obermeilen.

Besondere Quartiermerkmale im Gebiet Nordwest (Bergstrasse–Seidengasse–Haltenstrasse–Bahn) sind:

- Variierende Typologien an Mehrfamilienhäusern mit unterschiedlichen Ausrichtungen.
- Grüne Adressen zur Bergstrasse und Alten Landstrasse.
- Übergang zur Kernzonenstruktur an der Seidengasse.
- Beugenbach als zentraler, naturnaher Grünraum.

Besondere Quartiermerkmale im Gebiet südlich der Bahn sind:

- Variierende Typologien an Mehrfamilienhäusern.
- Übergang zur Kernzonenstruktur an der Seidengasse beziehungsweise Seestrasse.
- Grenze zur Seestrasse und zum Gewerbegebiet im Westen.

Besondere Quartiermerkmale im Gebiet Nordost (Seidengasse–Bahn–Gruebstrasse) sind:

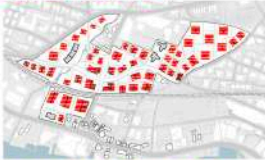
- Variierende Typologien an Mehrfamilienhäusern (Gesamtüberbauungen / Kernzonenfragmente an der Alten Landstrasse).
- Unklare Erschliessungssituation im Gebiet südlich der Alten Landstrasse.

Übersicht Strukturbild

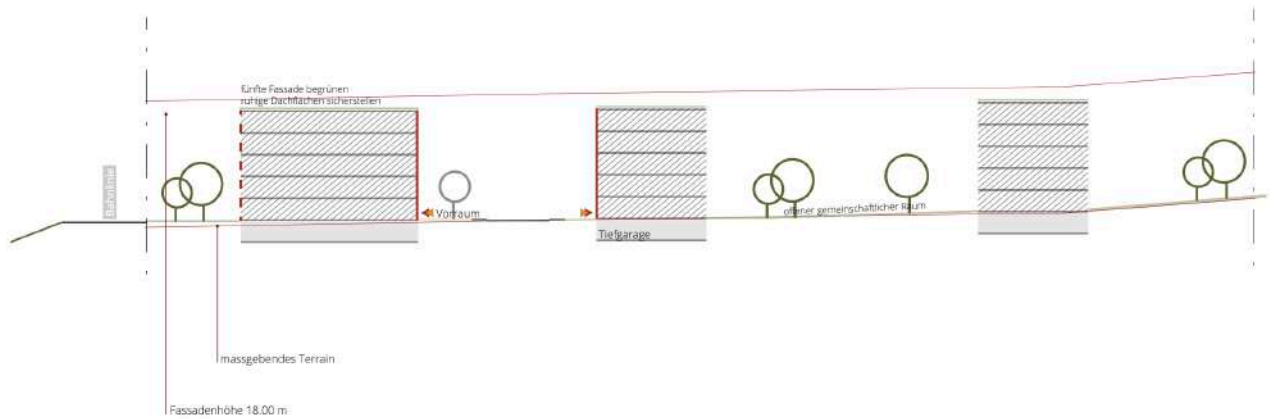
FREIRAUM



BEBAUUNG



ERSCHLIESSUNG

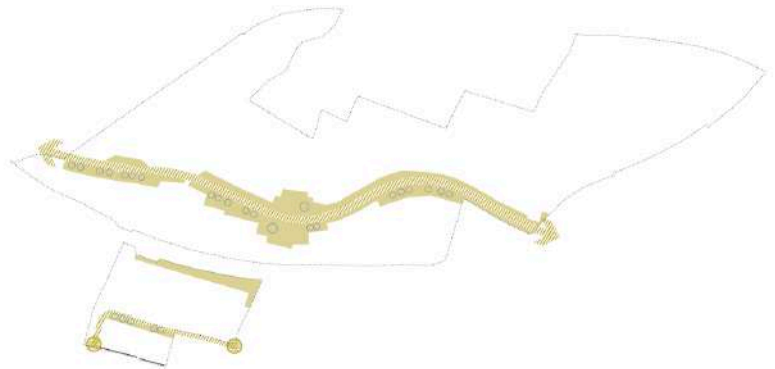


Freiraum



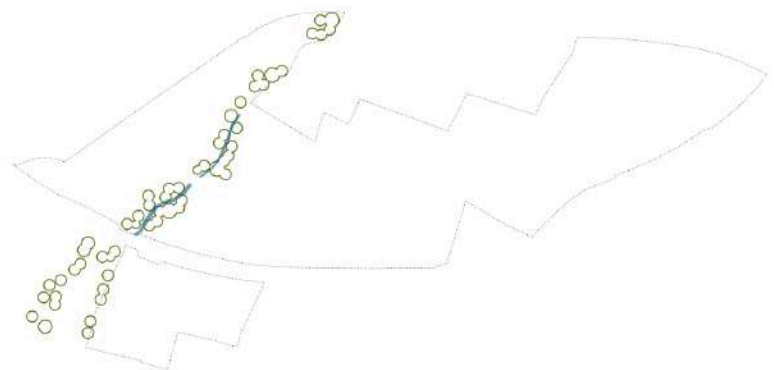
Zentrales Rückgrat

Die Alte Landstrasse und die Seidengasse sind als zentrales Rückgrat und Adressraum zu stärken. Es sind gut gestaltete Übergänge zum öffentlichen Raum sicherzustellen. Die Vorzonen sind situationsgerecht zu begrünen (z.B. Baumgruppen und Einzelbäume, buschige Einzelgehölze). Mauern zur Überbrückung von Terrainunterschieden sind in der Höhe zu beschränken (max. 1 m).



Naturnahes Rückgrat

Der Beugenbach ist als naturnaher, artenreicher Freiraum zu erhalten. Er soll in die Umgebungsgestaltung integriert und damit besser erlebbar gemacht werden.



Gemeinschaftliche Freiräume

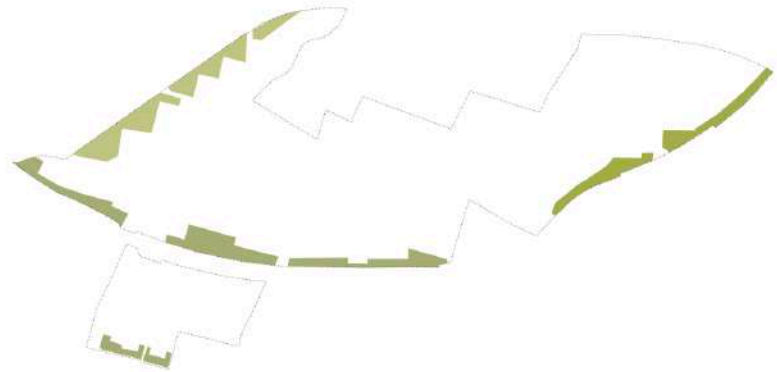
Der Gebäudeumschwung ist als gemeinschaftlicher Freiraum zu gestalten. Auf Abgrenzungselemente ist in der Regel zu verzichten. Der Baumbestand ist zu schonen und zu ergänzen. Tiefgaragen sind ausreichend zu überdecken (Wurzelraum).



Grüne Ränder

Folgende Prinzipien sind zu beachten:

- südexponierter Rand entlang Bahnlinie mit ökologischen Ausgleichsflächen
- südexponierter Rand längs Seestrasse (artenreiche Bepflanzung mit Heckengehölzen und punktuellen Hochstamm-bäumen / einheitlich gestaltete und materialisierte Sockelmauern)
- grossmehrheitlich begrünte Ränder längs Bergstrasse und Gruebstrasse (artenreich bepflanzt / punktuelle Hochstamm-bäume)



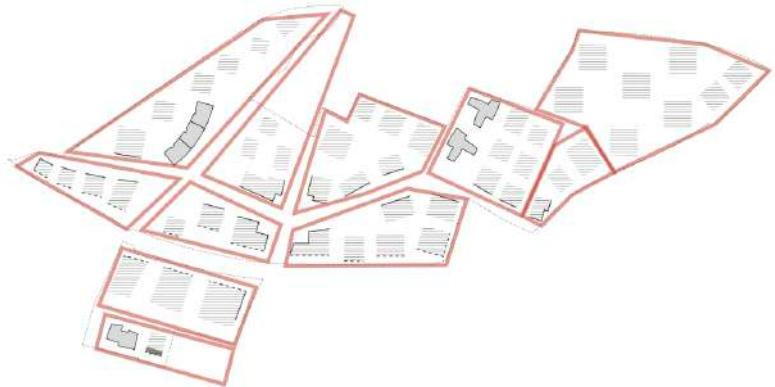
Bebauung



Baufelder

Es sind Gesamtbetrachtungen erforderlich:

1. *Pro Betrachtungsperimeter Quartierstruktur aufbauen und stärken (Durchlässigkeit und allseitig gut konzipierte Gebäude sicherstellen).*
2. *Adressierung und Bezug der Bauten entlang des öffentlichen Raums (namentlich Alte Landstrasse / Seidenstrasse) sicherstellen.*
3. *Mitte an der Kreuzung Seidengasse–Alte Landstrasse stärken (Adressierung / Erdgeschossbezüge / Quartiersversorgung erwünscht).*
4. *Hohe Präsenz der Bauten entlang der Seestrasse und entlang der Bahn beachten / ortsbildverträglichen Lärmschutz mit spezifischen Grundrisslösungen sicherstellen.*

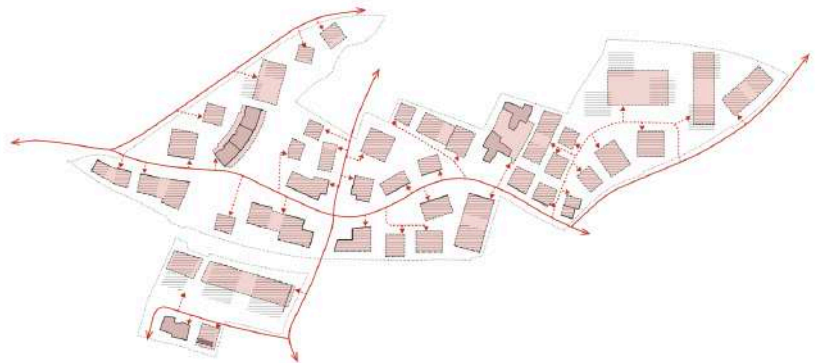


Erschliessung



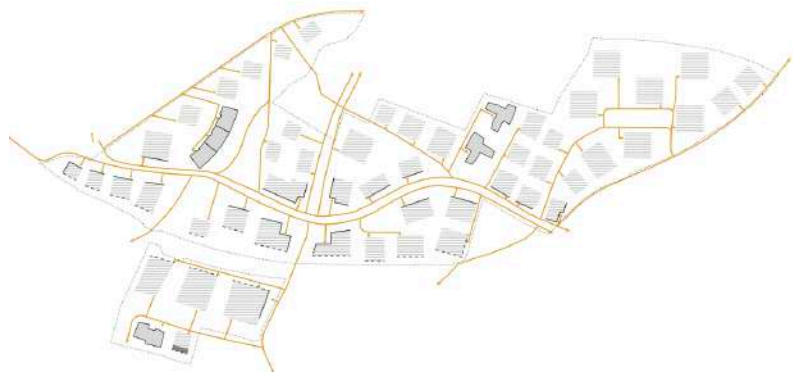
MIV und Parkierung

Es sind grundstücksübergreifende Tiefgaragenlösungen anzustreben. Die Abmessungen und Überdeckungen der Untergeschosse sollen einen alterungsfähigen Baumbestand gewährleisten.



Langsamverkehrsnetz und Gebäudezugänge

Das Quartier soll für die Fussgänger durchlässig sein. Die Gebäudeadressierung und Ausgestaltung der Gebäudezugänge sind wichtig. Es sind situationsgerechte Lösungen mit Bezug zum öffentlichen Strassenraum aufzuzeigen.



9 BAHNHOFSGEBIET FELDMEILEN

Steckbrief

Luftbild

Quelle: google maps 2018



Charakteristik

Die Grundstücke bilden den ortsbaulichen Auftakt des Zentrumsgebiets in Feldmeilen mit einem räumlichen Bezug zur General-Wille-Strasse, zur Seestrasse und zur Forchstrasse.

Besondere Quartiermerkmale sind:

- Mehrfamilienhäuser in unterschiedlicher Massstäblichkeit und architektonischer Ausprägung, in der Regel hangparallel positioniert.
- Ortsbauliche Kopfsituation an der verkehrsdominierten Kreuzung Forchstrasse–Seestrasse.
- Mehrheitlich begrünter und baumbestandener Übergangsbereich zur Seestrasse.
- Übergangssituation zur steilen Hanglage im Osten, die im Zusammenhang mit der Neugestaltung des Bahnhofsareals zu einer Seeterrasse aufgewertet werden soll.

Übersicht Strukturbild

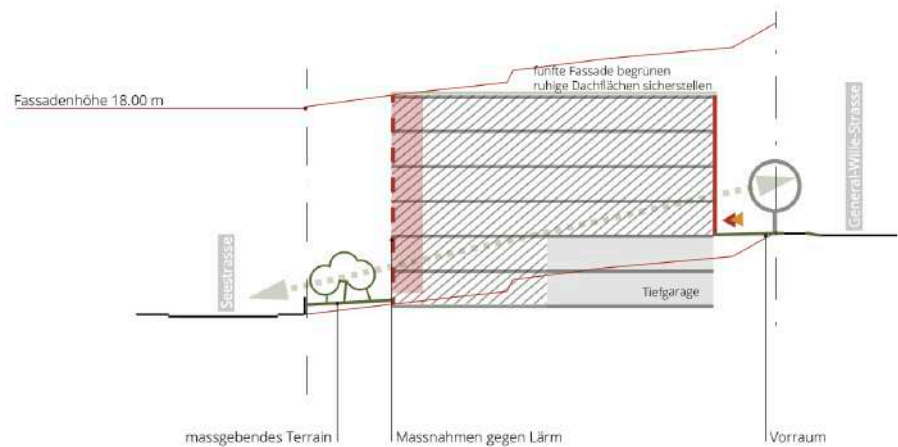
FREIRAUM



BEBAUUNG



ERSCHLIESSUNG



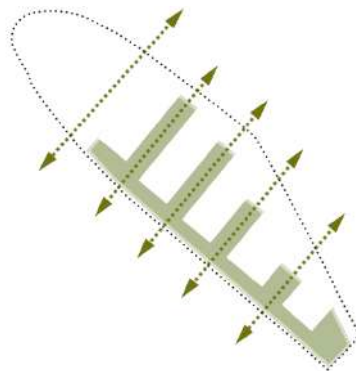
Freiraum



Begrünter Übergangsbereich zur Seestrasse

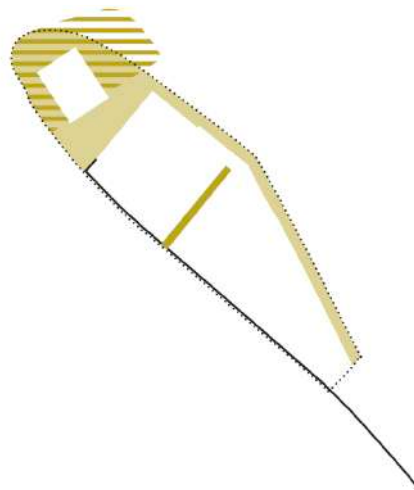
Folgende Gestaltungsprinzipien sind zu beachten:

- einheitlich gestaltete und materialisierte Sockelmauer längs Seestrasse (Höhe rund 1 m)
- artenreicher Pflanzsaum mit Heckengehölzen und einzelnen Hochstamm-bäumen
- parkartig gestalteter Übergangsbereich zur "Seeterrasse" beim Bahnhof



Platzartiger Übergangsbereich

Bei der Kreuzung Seestrasse–Forchstrasse ist eine platzartige Gestaltung mit punktueller Begrünung und Baumgruppen oder Einzelbäumen sicherzustellen (Ankunftsort). Der Übergang zur General-Wille-Strasse ist als gut gestalteter Adressraum mit punktueller Begrünung auszubilden. Das Baumkonzept entlang der General-Wille-Strasse ist fortzuführen und mit dem Bepflanzungskonzept auf dem neuen Bahnhofsareal zu koordinieren.



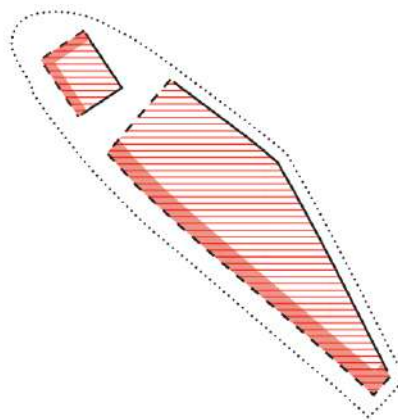
Bebauung



Baufelder

Es ist eine Gesamtbetrachtung über den Perimeter erforderlich. Die Gebäudezeilen zwischen der Seestrasse und General-Wille-Strasse sollen trotz hoher baulicher Dichte durchlässig sein und punktuelle Sichtbezüge ermöglichen. Zu prüfen ist die Höhenstaffelung der Bauten zur Überbrückung des Höhenunterschieds zwischen der General-Wille-Strasse und der Seestrasse. Ein besonderes Augenmerk gilt den Fassaden und Erdgeschossen entlang der General-Wille-Strasse. Der Ankunftsort an der Kreuzung Seestrasse-Forchstrasse soll im Sinne einer Kopfsituation eine besonders hohe gestalterische Qualität besitzen.

Es ist ein ortsbildverträglicher Lärmschutz mit spezifischer Grundrisslösung längs Seestrasse sicherzustellen.

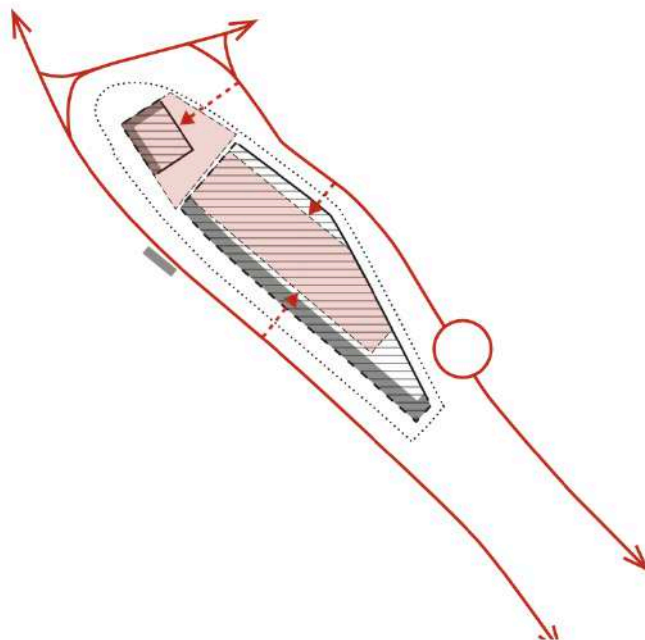


Erschliessung



MIV und Parkierung

Es ist eine Gesamtbetrachtung über den Perimeter unter Beachtung der Erfordernisse an der Seestrasse und des Busbetriebs erforderlich. Es sind kombinierte Tiefgaragenlösungen anzustreben. Aufgrund der Nähe zum Bahnhof sind autoarme Nutzungskonzepte zu prüfen. Tiefgaragenzufahrten sind in der Regel in Gebäude zu integrieren.



Langsamverkehrsnetz und Gebäudezugänge

Das Zentrumsgebiet soll für die Fussgänger durchlässig sein. Es ist mindestens eine Verbindung von der Seestrasse zur General-Wille-Strasse sicherzustellen.

Die Gebäudeadressierung und Ausgestaltung der Gebäudezugänge sind wichtig. Es sind situationsgerechte Lösungen mit Bezug zum öffentlichen Strassenraum aufzuzeigen.

