

Zeitschrift: Heimatbuch Meilen
Herausgeber: Vereinigung Heimatbuch Meilen
Band: 29 (1989)

Artikel: Siedlungsentwicklung und Planungen : insbesondere im Dorfkern
Autor: Roth, Ueli
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-954080>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 17.02.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Siedlungsentwicklung und Planungen insbesondere im Dorfkern

Siedlungsstrukturelle Entwicklung von Dorf-Meilen

Zur Methode der vergleichenden Kartenanalyse

Die Siedlungsentwicklung der Schweiz und von Meilen im besonderen lässt sich für die neuere Zeit recht gut anhand von *Kartenvergleichen* nachvollziehen. Das Verfahren ist einfach: man vergleicht zwei zeitlich verschiedene Kartenausgaben im gleichen Massstab miteinander und stellt fest, was an Gebäuden, Strassen, Bahnen und markanten Geländelinien wie z.B. Seeufer hinzugekommen bzw. verschwunden ist.

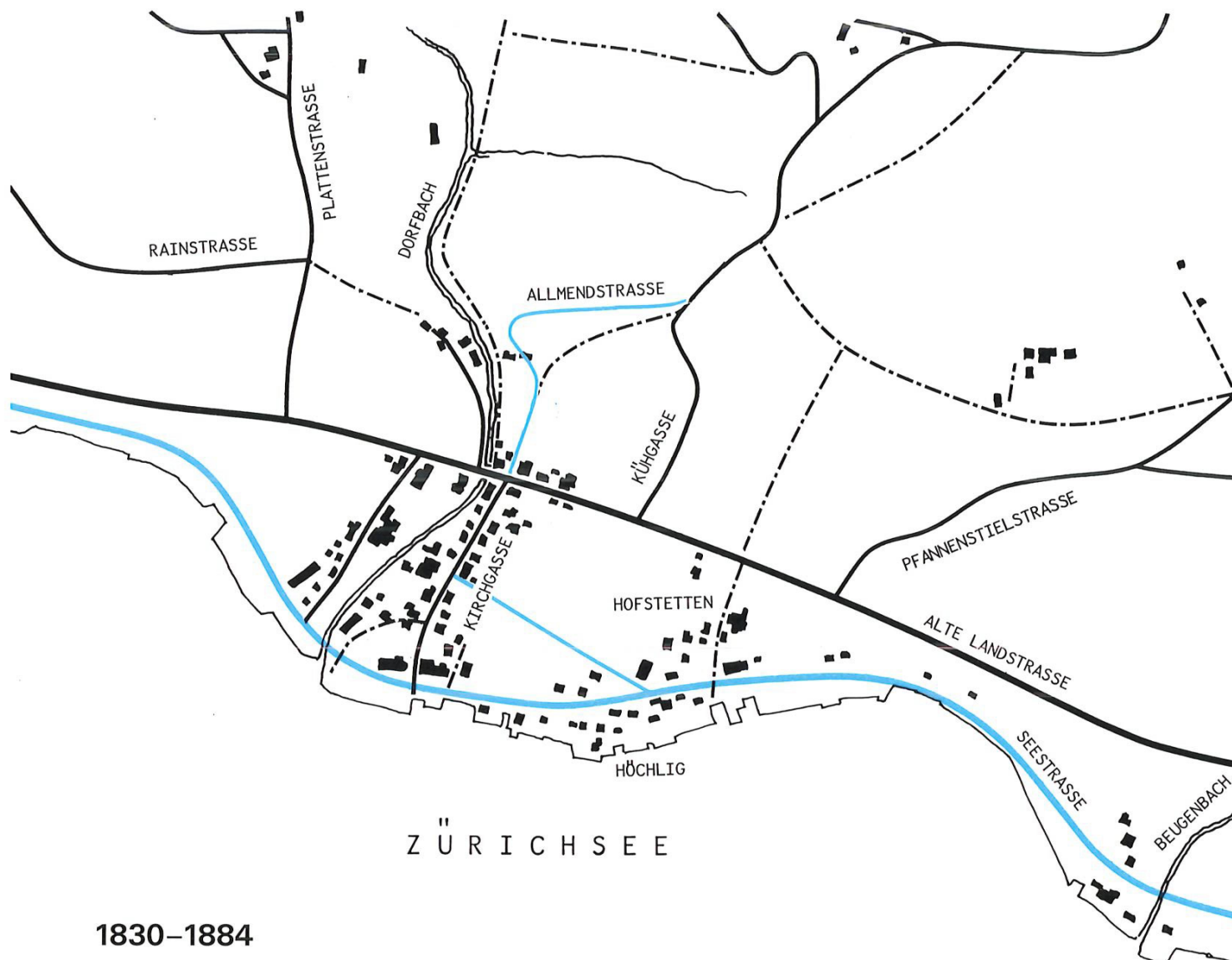
Erleichtert wird das Verfahren durch die relativ grosse Nachtragshäufigkeit der Kartenblätter des Bundesamtes für Landestopographie (dienlich ist nur der grösste Massstab von 1:25 000) und des kommunalen Übersichtsplanes (1:5000).

Die früheste brauchbare Karte für diese Art von siedlungsstruktureller Analyse ist im Kanton Zürich die sog. *Wild-Karte*, die 1844 bis 1851 aufgenommen und 1852 bis 1865 im Massstab 1:25 000 als dreifarbigige Höhenkurvenkarte publiziert wurde. Sie bildete für dieses Gebiet eine wichtige Grundlage für den ersten gesamtschweizerischen Kartenatlas im Massstab 1:25 000 und 1:50 000 mit Höhenkurven, die *Siegfriedkarte*, erschienen 1870 bis etwa 1900.

Das vorangehende, erste gesamtschweizerische Kartenwerk, die 1842–1864 erschienene *Dufourkarte*, wies – als einfarbige, sog. Schraffenkarte gestaltet – den für unsere Zwecke kaum brauchbaren Massstab 1:100 000 auf.

Frühere Kartenwerke – für den Kanton Zürich etwa die berühmte *Murer-Karte* aus dem Jahre 1566 – sind allgemein informativ für die damalige Zeit, können jedoch zufolge Kleinmassstäblichkeit, Generalisierung und Ungenauigkeit für unsere Zwecke nicht verwendet werden.

Eine starke Siedlungsentwicklung mit grossen Veränderungen der physischen Erscheinungsform setzte jedoch ohnehin erst nach der Mitte des letzten Jahrhunderts ein, so dass für die hier durchgeführte kartographische Differentialanalyse die verfügbaren Kartengrundlagen genügen. Das Ergebnis ist jedoch nur so genau wie die Karten – eine Einschränkung, die vor allem noch für die Wild-Karte zu machen ist. Das moderne Material der mehrfarbigen *Landeskarte der Schweiz* Massstab 1:25 000 sowie der kommunalen *Übersichtspläne*, welche beide auf der schweizerischen Grundbuchvermessung beruhen, ist dagegen zuverlässig.



1830–1884

Wir haben uns entschlossen, die Siedlungsgeschichte Meilens in vier Zeitabschnitten aus dem erwähnten Kartenmaterial herauszuzeichnen:

- ca. 1830 vor dem Bau der Seestrasse
- 1884 nach dem Bau der Seestrasse (1833–1857)
- 1934 nach dem Bau der rechtsufrigen Bahnlinie 1893 und der dadurch mitausgelösten Siedlungsentwicklung
- 1975 nach dem grossen Bauboom der Fünfziger-, Sechziger- und frühen Siebzigerjahre
- 1988 heutiger Stand

Zu den Darstellungen sind zwei Einschränkungen zu machen, die dem Zweck einer *generellen* Siedlungsdarstellung keinen Abbruch tun: die Darstellung von 1830 stellt Siedlungsbild und Uferlinie von 1884 minus die Seestrasse dar, weil keine genügend genaue Karte von vor der Mitte des 19. Jahrhunderts verfügbar ist. Es dürften somit einige Bauten vor allem an der Seestrasse in der Darstellung enthalten sein, die 1830 noch nicht existierten. Die *blau gefärbten Veränderungen* pro Zeitabschnitt stellen den *Zuwachs* dar, d.h. dargestellt ist das Ergebnis von Abbruch und Neubau, nicht aber der Abbruch für sich.

Für den an statistischen Details der früheren Bausubstanzentwicklung Meilens Interessierten (Art und Zahl der Häuser, Haushaltungen etc.) sei auf den Beitrag von Dr. J. Widmer im Heimatbuch 1961 hingewiesen.¹

Siedlungstypische Analyse

Das Ergebnis der Analyse in vier Zeitabschnitten lässt sich wie folgt zusammenfassen:

1830–1884

Der Bau der *Seestrasse* mit Verkehrseröffnung in Meilen 1852/55* führte zu einer neuen Verkehrssituation entlang dem Zürichsee. Bislang erfolgten Reisen und Transporte auf dem See und auf der Alten Landstrasse. Letztere verband die alten Dorfkerne miteinander, die oft nicht am See, sondern auf der ersten Geländeterrasse liegen. Diese Strasse wies daher markante Steigungen auf. Die flache Seestrasse beschleunigte den Längsverkehr wesentlich und reduzierte die Bedeutung sowohl der *Alten Landstrasse* wie auch des Seeweges.

Dorfachse war um die Zeit des Seestrassenbaus die *Kirchgasse*; sie verband Löwenhaab, den «Löwen» und die Kirche mit der Alten Landstrasse. Nachher setzte eine verstärkte bauliche Entwicklung dem See entlang ein.

Der Vergleich von Wild- und Siegfried-Karte zeigt, dass in der Zwischenzeit die steile Aufstiegsrampe zu den Hanglagen durch eine bequemere, fahrbare Fortsetzung der Kirchgasse bergwärts, die damalige Allmend- und heutige Burgstrasse, ersetzt wurde. 1881 entstand mit den Schulhäusern im Dorf als Verbindung Kirchgasse–Hofstetten der Neuweg, die spätere Schulhausstrasse.

1884–1934

In diesen Zeitabschnitt von der Eröffnung der Gotthardbahn (1882) bis zur beginnenden Rezession fällt der Bau der rechtsufrigen *Bahnlinie* und damit des *Bahnhofes*, der einen neuen Schwerpunkt an der Alten Landstrasse (bzw. Dorfstrasse) setzte, wo sich die Bautätigkeit neu konzentrierte. Ein neuer, zur Kirchgasse paralleler Strassenzug mit den charakteristischen, freistehenden Backsteinbauten trug bis vor kurzem auch baulich noch das Gepräge jener Zeit: die *Bahnhofstrasse*. Über sie fuhr sogar ab 1903 die *Wetzwil–Meilen-Bahn* über den Bahnhof Meilen hinaus bis zum Dampfschiffsteg.

In der Beugen wurde nach dem 1908 gebauten *Gaswerk* die Dorfstrasse zur Seestrasse weitergeführt; beim so entstandenen Strassendreieck nahm die *Bergstrasse* mit Bahnunterführung ihren Anfang nun ebenfalls bei der Seestrasse.

* Von Teilstücken und provisorischen Öffnungen abgesehen, wurde die Seestrasse ausserhalb Zürichs in folgenden Etappen fertiggestellt: Herrliberg 1835, Zollikon 1838, Küsnacht und Erlenbach 1843, Stäfa und Feldbach 1845/47, Meilen 1855 (provisorisch 1852), Uetikon und Männedorf 1855/57 (Zusammenstellung nach den jährlichen Rechenschaftsberichten des Regierungsrates). – Meilen war also seit 1843 mit Zürich durch eine Kantonsstrasse II. Klasse verbunden, seeaufwärts dagegen erst ab 1857. Km



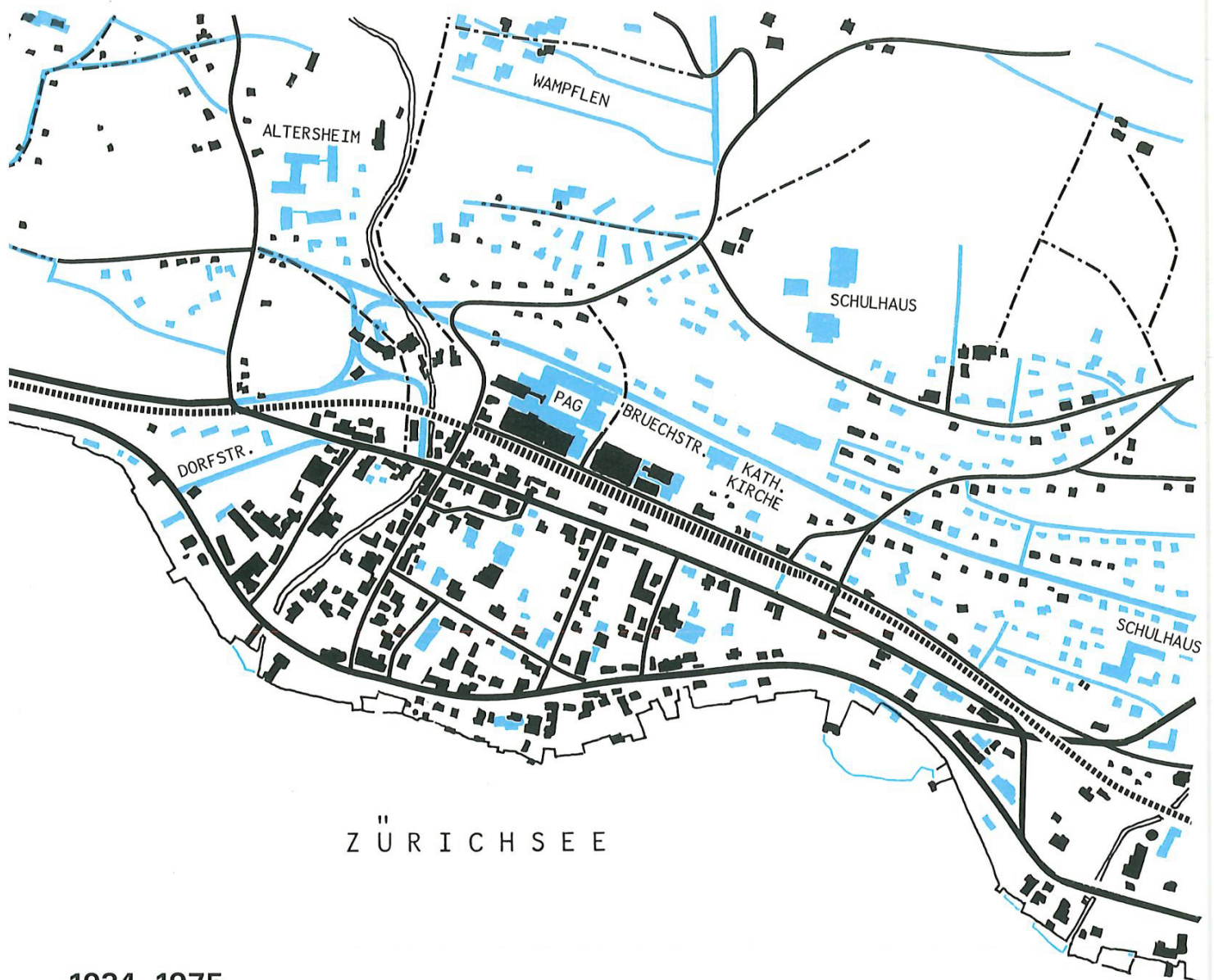
1884–1934

Ausgelöst durch den Bahnbau, wurden bergseits des Bahnhofs die ersten *Fabrikgebäude* in einem für Meilen bislang ungewohnten Massstab errichtet. Ebenfalls in diesem Zeitabschnitt entstanden die Fabrikanlagen der Spinnerei westlich der Kirchgasse im Grund.

In diese vierzig Jahre fallen sowohl Weltwirtschaftskrise wie der 2. Weltkrieg mit stagnierender Bautätigkeit als auch der Boom der Nachkriegsjahre.

Mit der *Bruechstrasse* erhielt das Dorf eine Längsachse oberhalb der Bahn zwischen Burg- und Bergstrasse. Diese Strasse schien geradezu nach einer neuen Verbindung nach Feldmeilen zu rufen, die aber bekanntlich aus politischen Gründen gescheitert ist. Mit der neuen Bruechstrasse im Zusammenhang steht der Ersatz zweier Niveauübergänge durch die *Unterführung* der grosszügig ausgebauten Burgstrasse: jenes der Kirchgasse, die damit von den Hanglagen abgeschnitten wurde, und jenes der General-Wille-Strasse.

1934–1975



1934–1975

Durch die westliche Verlängerung der Dorfstrasse bis zur See-
strasse bei der KIBAG wurde die Kirchgasse entlastet.
Die von der MIGROS übernommenen Fabrikgebäude, die zur
«Produktions-AG» wurden, verdoppelten ihre Gebäude-Grund-
fläche, in den Fünfzigerjahren entstand das *Altersheim* an der
steilen, alten Plattenstrasse und in den Sechzigerjahren die
Schulhausanlagen auf der Ormis.
Eine neue Siedlung wurde in den Fünfziger- und Sechzigerjah-
ren auf der Hürnen gebaut, in offener Bauweise wurde das Ge-
biet zwischen Pfannenstiel- und Bergstrasse besiedelt mit
Schwerpunkt beim ebenfalls neuen *Bezirksgebäude*.
Eine grosszügige Seeuferaufschüttung ermöglichte in den
Fünfzigerjahren den Bau des Meilemer *Strandbades*.
Während dieses Zeitabschnittes wurde die Seestrasse durch
untergeordnete Anpassungen leistungsfähiger gemacht; die
rechtsufrige Bahn wurde zum «Goldküsten-Express» – der
Teststrecke schweizerischer S-Bahnlinien. Die Folge waren
stark vergrösserte Pendlerbewegungen Richtung Zürich.

Diese letzte, 14jährige Periode hat das Gesicht und die Atmosphäre des Dorfkerns mindestens ebenso stark verändert wie die vorhergehenden, viel längeren Zeitabschnitte.

Zwar wurden keine nennenswerten Strassen- oder Bahnbauten ausgeführt.

Zwischen Dorf- und Seestrasse wurde jedoch die frühere, lockere Bausubstanz ausserordentlich stark verdichtet: die Banken zogen um oder bauten neu, die MIGROS zog mit einem MM vom Bahnhof auf das ehemalige Areal der Fuhrhaltere Schneider, die Holzscheiter-, Haab- und Dr. Walter-Bauten wichen einer dichten, gemischten Wohn-Geschäftsüberbauung. Ausserhalb des Dorfkerns auf der Ormis, erhielt Meilen als Auftakt für das geplante Sportzentrum ein *Hallenbad*.

Meilemer Gemeindeplanungen

Ansätze erster Planungen beschränkten sich in Meilen wie in anderen Dörfern auf die Anlage von Verkehrswegen, vor allem von Strassen. Die Anlage der Seestrasse 1836 bis 1857 und der rechtsufrigen Bahnlinie (1893) waren überörtliche Eingriffe mit strukturverändernden Folgen.

Frühe Planungen;
erster
Bebauungsplan

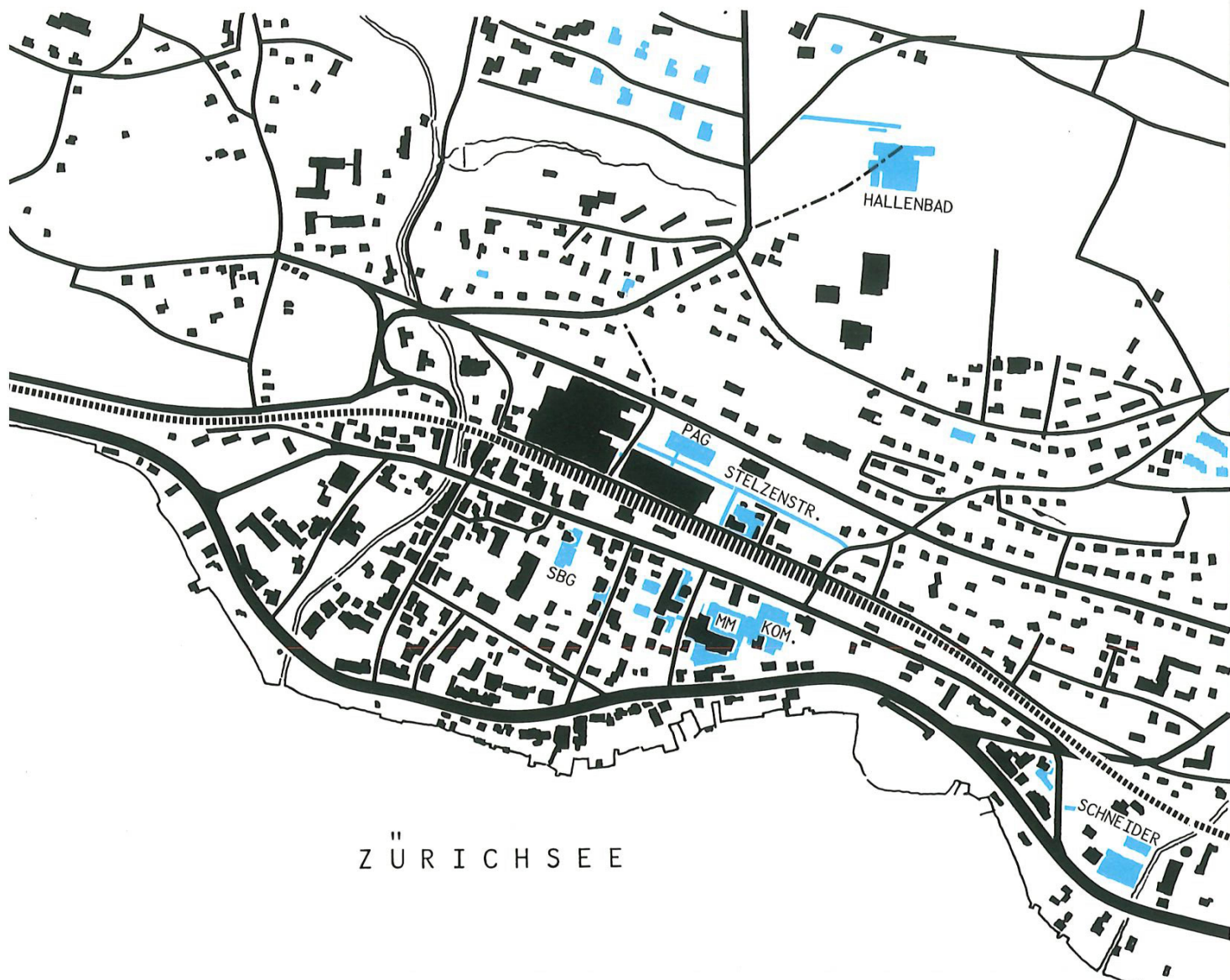
Was rückblickend vielleicht als Auswirkung kluger Planung zu bewundern ist, nämlich die Tatsache, dass die Überbauung sich sehr lange in erster Linie um die bereits früher bestehenden Wohnzentren in Feldmeilen, bei der Kirchgasse und in Hofstetten sowie um die Dorfzentren Obermeilen und Dollikon bewegte, ist eher eine Folge des Widerstandswillens der Bauern gegen Eindringlinge in ihr Landwirtschaftsgebiet.¹ Nicht vergessen werden darf dabei der siedlungsbildende Einfluss der Hafenanlagen.

1929 wurde ein erster *Bebauungsplan* – nach der Terminologie des Baugesetzes von 1893 lediglich ein Strassenlinienplan – aufgestellt, der 1939 und 1942 teilweise revidiert wurde.

1943 beschloss die Gemeindeversammlung die Anwendung des «Baugesetzes für Ortschaften mit städtischen Verhältnissen von 1893» für das ganze Dorfgebiet, nachdem dies 1926 bereits für einen Teil der Gemeinde geschehen war. Daraus ergab sich erstmals die Möglichkeit, Strassen und zugehörige Baulinien gegenüber Grundeigentümern und die im Baugesetz genannten Messvorschriften, insbesondere bezüglich Gebäude- und Grenzabstände, rechtlich durchzusetzen.

1943 beauftragte der Gemeinderat die Arbeitsgemeinschaft Prof. Dr. E. Egli (Meilen) und Rolf Meyer-von Gonzenbach (Zürich) mit der ersten eigentlichen Ortsplanung Meilens. Meyer spricht zur damaligen Situation² von einem «schwierigen *Übergangsstadium* von ländlicher zu städtischer Besiedlung, wo die Interessen der bodenständigen Bauernschaft, der Baulandspekulation, der stadtwärts orientierten «Einfamilienhäuser» und anderer Bevölkerungsgruppen mit Wucht aufeinanderprallen».

Erste Ortsplanung
1943/49



1975–1988

Originellerweise veranstalteten die Planer und die Behörden die wohl einzige Orientierungs- und Aufklärungsausstellung in der Schweizer Planungsgeschichte, die in *Versform* gestaltet war. Sie dauerte vom 12. Februar bis zum 3. März 1948, fand in der Turnhalle statt und wurde neben ganzen Schulklassen, 20 Delegationen von auswärtigen Gemeinde- und Stadträten, Planungsfachleuten etc. von 795 Männern und 324 Frauen (!) besucht¹.

Der Veranschaulichung dieser denkwürdigen Veranstaltung mögen folgende Verse über den *Zonenplan* dienen:

Damit, wer immer hier will bauen,
dem Nachbarn nicht mehr braucht misstrauen,
so legen wir im Plane fest,
wie hier, wie dort sich's bauen lässt.

Und so ergeben sich die Zonen:
zunächst die Zonen für das Wohnen,
sodann für das Gewerbe, wie
auch für die grössere Industrie,

für Land- und Forstwirtschaft und endlich,
was doch so gut wie selbstverständlich,
noch eine Zone alles dessen,
was öffentliche Interessen.

Ihr sagt vielleicht, die Zonen sei'n
im allgemeinen viel zu klein?
sie fassen vierzehntausend Leute!
sechstausend nur zählt Meilen heute.

Im Gegenteil sie sind sehr gross.
Man denke an's Gesagte bloss:
Es wachsen doch mit den Distanzen
die aufzuwendenden Finanzen!

Die Planung wurde Mitte 1948 vom Gemeinderat genehmigt. An den vier offiziellen Diskussionsabenden in den einzelnen Gemeindeteilen wurde zuweilen heftig gestritten und die gemeinderätliche Vorlage arg zerzaust. Aber die Frage war bald nicht mehr wie am Anfang «Ortsplanung ja oder nein?», sondern eine andere Strassenführung hier, eine Bauzonenerweiterung dort.² Zufolge zahlreicher Einwendungen wurde die Vorlage nach Anhörung von «Opponentengruppen» nochmals bereinigt – ein Verfahren, das Schule machte und wohl den meisten Meilemern von 1988 noch in Erinnerung ist. Die Gemeindeversammlung vom 19. Mai 1949 behandelte nochmals eine Reihe von Änderungsanträgen; die Annahme in der Schlussabstimmung erfolgte mit grossem Mehr.

Das Hauptergebnis dieser ersten Meilemer Ortsplanung, welches *Signalwirkung* für unzählige, folgende Ortsplanungen im Kanton und darüber hinaus hatte, war die Aufteilung der Gemeinde in verschiedene Bauzonen mit abgestuften Ausnutzungsziffern, wodurch die Unterteilung von Gebieten unterschiedlichen Charakters möglich wurde. Die Genehmigung der Bauordnung vom 19. Mai 1949 erfolgte zufolge von Rekursen gegen die Grünzonen erst 1951 durch den Regierungsrat.

Die praktischen Erfahrungen mit der ersten Bau- und Zonenordnung und gewandelte Vorstellungen führten später zu einem gewissen Änderungs- und Ergänzungsbedarf. Neben der Sicherung neuer Strassen und von Frei- und Grünräumen und von öffentlichen Bauten und Anlagen sollte im Rahmen einer Zukunftsplanung das Erhaltenswerte geschützt werden: Kirchgasse, Chorherren, Mariafeld und bestimmte Einzelgebäude.

Neufassungen,
Revisionen und
Ergänzungen der
Ortsplanung

Vom 8. April 1965 datiert eine zweite Bau- und Zonenordnung, revidiert am 29. Oktober 1965, 4. März 1966 und 7. April 1967.

1967 trat die *Spezialbauordnung für die Kirchgasse* vom 4. März 1966 in Kraft, welche für dieses schützenswerte Gebiet die Erhaltung des Dorfbildes bezweckte.³ Solche «Teilbauordnungen» hatte schon die erste Bauordnung von 1949 vorgesehen, deren Vorschriften nur insoweit Geltung hatten, «als dadurch der Zweck der... Spezialbauordnung nicht verunmöglicht wird».

Mit dem neuen kantonalen Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 mussten sämtliche kommunalen Planungen im Kanton Zürich in übergeordnete kantonale und regionale *Richtplanungen* eingefügt werden. Die Gemeinden hatten sich selbst als Rahmen für ihre neue Bau- und Zonenordnungen (sog. Nutzungsplanungen) eigene Richtplanungen zu geben. Vorangegangen war dieser gesetzlich vorgeschriebenen, kommunalen Richtplanung von 1985 eine solche unter der Bezeichnung *Richtplan 71* der öffentlichen Landbedürfnisse für einen künftigen Bestand von 30 000 (!) Einwohnern für den Zustand eines «Vollausbaus». Die Zahl von 30 000 Einwohnern wurde damals aufgrund von Plänen und Prognosen bestimmt, die von der damaligen Kantonalen Planungsstelle angeregt wurden. Es war die Zeit, als mit grossem Aufwand «Landesplanerische Leitbilder» für eine Schweiz mit 10 Millionen Einwohnern entworfen wurden, die Zeit vor dem Erdölschock 1973 und der allgemeinen Hinterfragung des Wachstumsglaubens, die u.a. durch die Publikation der Arbeiten des «Club of Rome» ausgelöst wurden.

Wie später die Richtplanung 1985 bildete eine – damals allerdings freiwillige – Gesamtplanung der Gemeinden des rechten Zürichseeufers den äusseren Orientierungsrahmen, in welchem u.a. die *rechtsufrige Höhenstrasse* enthalten war; Anschlussbauwerke beim Schiessstand Wetzwil, beim Weiler Burg und bei der Aebleten sollten diese Autobahn mit einem massiv ausgebauten kommunalen Strassennetz verbinden. Von einer Unterbrechung der zusammenhängenden Besiedlung zwischen Meilen und Feldmeilen war damals ausser der Freihaltung der «Chorherren» keine Rede – im Gegenteil, dort sollte eine Mittelschule entstehen. Das gesamte Eichholz war bis zum Schützenhaus Meilen für die spätere Einzonung vorgesehen! Manche Meilemer erinnern sich in diesem Zusammenhang an die dramatische, von fast 3000 Stimmberechtigten besuchte Gemeindeversammlung von 1970, als es um die Einzonung des Eichholz als Voraussetzung des Baus des Geschäftssitzes der Alusuisse ging, die ganz knapp angenommen wurde und nur dank Rekursen und später allerdings auch dank weltweiter wirtschaftlicher Schwierigkeiten dieses Unternehmens nicht zustande kam.

Im Dorfkern selbst schrieb diese aus heutiger Sicht überdimensionierte erste Richtplanung die Oberstufenschule und Primarschule Dorf fest, sah im Bereich Kirche/Bau ein «Protestanti-

sches kirchliches Zentrum» und ein «Kulturzentrum Grund», ein Busdepot Kühgasse und in der Gegend der heutigen *Migros* einen «Parkplatz Zentrum Dorf» vor – Elemente, die uns heute im Zusammenhang mit dem geplanten neuen Dorfzentrum wieder beschäftigen.

Die erwähnte zweite Richtplanung – die «kommunale Gesamtplanung» von 1985 – umfasste mehr als die erste von 1971, welche sich auf die öffentlichen Bedürfnisse beschränkt hatte: sie enthält neben dem Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen den Verkehrsplan, den Siedlungsplan und den Landschaftsplan sowie die Versorgungspläne.

Übergeordneter Rahmen des kommunalen bildete, wie erwähnt, der kantonale Gesamtplan vom 10. Juli 1978 und der am 8. Dezember 1982 vom Regierungsrat festgesetzte Gesamtplan der Region Pfannenstiel.

Im *kantonalen Gesamtplan* wurden u.a. das Siedlungs- und das Bauentwicklungsgebiet – letzteres bildet eine Art Bau-Reservegebiet in früher zu gross ausgeschiedenen Bauzonen –, das Gebiet mit erhöhter Erholungsattraktivität, Naturschutzgebiete, die rechtsufrige SBB-Linie und die Seestrasse festgehalten sowie die Grundsatzabsicht, das Seeufer so weit als möglich öffentlich zugänglich zu machen. Nicht im Plan enthalten ist dagegen die früher geplante, rechtsufrige Höhenstrasse, die das Erholungsgebiet am Pfannenstiel grossräumig verändert hätte. Als *regionale* Verbindungsstrassen gelten Forch- und Bergstrasse sowie der Herrenweg hoch oben am Pfannenstiel. Der *Dorfkern* von Meilen wird als schutzwürdiges Ortsbild von regionaler Bedeutung bezeichnet, das Gebiet südöstlich des Bahnhofs Meilen als «Zentrum». Ausserdem werden im regionalen Plan landschaftlich empfindliche und «halbstädtische» Gebiete und schützenswerte Ortskerne bezeichnet.

Der *kommunale Gesamtplan* vom 29. April 1985 ist ohne die Reserve des «Bauentwicklungsgebietes» auf eine innert des Planungszeithorizontes von 20 bis 25 Jahren erwartete Einwohnerzahl von 13000 ausgerichtet und verfeinert und detailliert die verbindlichen Rahmeninhalte der regionalen und kantonalen Gesamtpläne. Eine schon von Meyer/Egli 1949 vorgesehene Verbindungsstrasse Ländischstrasse–Rainstrasse wurde von der Gemeindeversammlung deutlich abgelehnt, die *bauliche Trennung der beiden Gemeindeteile* oberhalb der «Chorherren» nachdrücklich gefordert. Die anlässlich dreier Gemeindeversammlungen am 29. April, 2. Mai und 3. Mai 1985 in der Turnhalle Allmend verabschiedete Gesamtplanung diente damit als Grundlage für die *Nutzungsplanung*, die dritte Bau- und Zonenordnung Meilens seit 1949.

Diese wurde von der gleichen 21köpfigen *Ortsplanungskommission* begleitet und vom gleichen Büro, Planpartner AG unter der Leitung von Luzius Huber, bearbeitet, welche schon für die Gesamtplanung seit 1982 am Werk war. In nicht weniger als sieben Gemeindeversammlungen wurde die neue Bau- und Zonenordnung am 9. März 1988 verabschiedet (vgl. HB 1988, S.

Neue Gesamtplanungen und geltende Bauordnung im Bereich des Dorfzentrums

107 ff.). Die Inkraftsetzung durch den Regierungsrat steht zur Zeit noch aus; voraussichtlich wird im Herbst eine Teilgenehmigung erfolgen.

Für den *Dorfkern* wurde das Gebiet der Kirchgasse als «Kernzone» mit Schutzcharakter und besonderen, gebäudeweisen Schutzbestimmungen ausgeschieden, welche Elemente der abgelösten «Spezialbauordnung für die Kirchgasse» von 1966 wieder enthält. Solche Kernzonen gelten auch in den alten Dorfzentren von Feld- und Obermeilen.

Generell wurden in den Wohnzonen die hohen Ausnützungen etwas gesenkt und die niedrigen etwas angehoben. Hochhäuser sind auf dem ganzen Gemeindegebiet unzulässig, obwohl der regionale Richtplan für den grössten Teil des Baugebietes unterhalb der Bahnlinie «halb-städtische Überbauung» vorsieht.

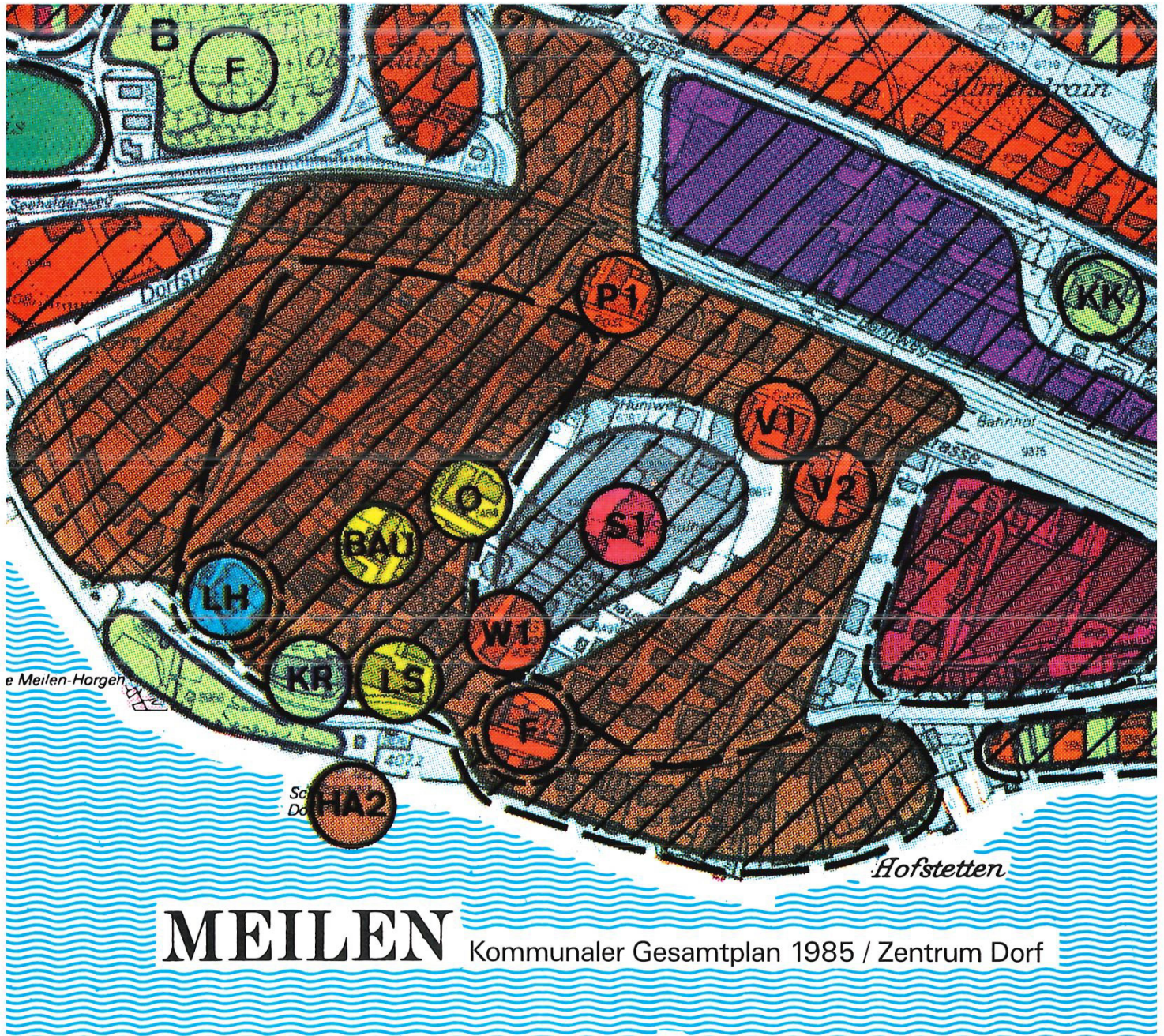
Bauen nach «Leitbild» im Zentrum Meilen

Der Anstoss

Veranlasst zuerst durch geplante Bauvorhaben auf der Liegenschaft Dr. Walter, d.h. in unmittelbarer Nachbarschaft von Bahnhof, Gemeindehaus und Dorfplatz, beauftragte der Gemeinderat 1969 den Ortsplaner L. Huber, dannzumal im Planungsbüro Steiger, mit einem *Richtplan* für die betroffene Parzelle und deren Umgebung.

Die baurechtliche Handhabe für dieses Vorgehen lag in Art. 17 der damals gültigen Bauordnung, welcher für die Dorfkerne von Dorf-, Feld- und Obermeilen eine Gestaltung als Ortskerne mit «*geschlossener, architektonischer Grundhaltung*» vorsah; bevor in einem Teilgebiet grössere Bauvorhaben ausgeführt wurden, hatte der Gemeinderat im Einvernehmen mit den Grundeigentümern einen «*Bebauungsrichtplan*» aufzustellen, enthaltend Angaben über den auf lange Sicht zu erhaltenden Baubestand, die in absehbarer Zeit abzubrechenden Bauten, die Stellung und Ausmasse der zukünftigen Neubauten, die Baulinien, die Erschliessungsanlagen und Parkplätze, die dauernd freizuhaltenden Grünflächen sowie allfällige Grenzregulierungen. Der Gemeinderat konnte Ausnahmen von den Zonenvorschriften bewilligen, sofern dieser Richtplan für alle Beteiligten durch eine *Spezialbauordnung* verbindlich gemacht wurde. Dass der Gemeinderat ferner entsprechend Art. 18 die Kompetenz hatte, die Bauherrschaft unentgeltlich durch eine *Fachinstanz* beraten zu lassen, war die Grundlage für den Einsatz des Ortsplaners in dieser Sache.

Die an sich richtige Zielsetzung des Dorfkerneartikels in der Bauordnung, nämlich zu verhindern, dass einzelne Grundeigentümer unbekümmert um den baulichen Charakter ihrer Nachbarschaft allein im Rahmen der Zonenvorschriften drauflos bauen konnten, führte zufolge des Zwangs der Zustimmung *sämtlicher* betroffener Grundeigentümer zu einem faktischen *Baustillstand im Dorfkern* bis zur 1971 erfolgten Änderung des erwähnten Artikels.



MEILEN

Kommunalplan 1985 / Zentrum Dorf

- | | | | |
|---|---|---|--|
|  | Wohngebiet |  | Öffentliche Verwaltung und Justiz
V = Gemeindeverwaltung, P = Post,
W = Werkgebäude, F = Feuerwehr |
|  | Industriegebiet |  | Erziehung und Bildung
S = Schulanlage |
|  | Gebiet mit hohem Anteil öffentlicher Bauten |  | Kultur und Gemeinschaftliche Begegnung
Bau = Haus zum «Bau», O = Ortsmuseum, LS = Löwensaal |
|  | Landschaftlich empfindliche Lage |  | Kultus und Bestattungswesen
KR = Ref. Kirche, KK = Kath. Kirche,
F = Friedhofanlage |
|  | Schützenswürdiges Ortsbild |  | Sozial- und Gesundheitswesen
LH = Lehrlingsheim «Sternen» |
|  | Zentrum |  | Erholung und Sport
HA = Hafenanlage, Bootshabe |
|  | Halbstädtische Überbauung | | |
|  | Allgemeines Erholungsgebiet | | |
|  | Besonderes Erholungsgebiet | | |

Dieser stipulierte in seiner Neufassung die *Förderung von wirtschaftlichen und kulturellen Bedürfnissen entsprechenden Zentren* in den Dorfkernen von Dorf-, Feld- und Obermeilen vorbehaltlich der Spezialbauordnung für die Kirchgasse.

Neu war das Planungsinstrument des behördenverbindlichen, aber mit jedem Bauvorhaben den neueren Gegebenheiten anpassbaren *Leitbildes*, welches vom Gemeinderat von sich aus oder auf Begehren eines Grundeigentümers festgesetzt werden konnte. Dieses konnte, musste aber nicht in einen verbindlichen Richtplan mit Grundeigentümer-Bauordnung umgesetzt werden, wogegen beim Bauen nach Leitbild ausser der Gewährleistung «architektonisch sorgfältiger Gestaltung der Baukuben» lediglich die baugesetzlichen Anforderungen einzuhalten waren.

Der Architekt hatte nachzuweisen, dass, neben seinem Projekt auf der eigenen Parzelle, auch die sinnvolle Überbaubarkeit der Nachbarparzelle gewährleistet war. Auch die Fahrerschliessung, die Fussgängerverbindungen und die unterirdische Parkierung mussten koordiniert sein. Dies führte zu zwingenden Bedingungen für den Erstbauenden, aber nicht für den Nachbarn.

In beiden Verfahren durfte eine Baubewilligung erst nach Einholung eines *Fachgutachtens* erteilt werden. In der Praxis führte diese Anforderung u.a. zu einer Institutionalisierung des im folgenden Kapitel beschriebenen *Baukollegiums* in der Revision der Gemeindeordnung vom 25. September 1977; nach den Leitbildstudien für die Areale SBG und Ehrbar beidseits der Dorfstrasse westlich des Bahnhofs betreute dieses die Baukommission des Gemeinderates beratende Gremium von Fachleuten in Zusammenarbeit mit dem Ortsplaner in den Jahren 1974–1986 das Leitbild für die Bauvorhaben *Haab/Decco-Komatzki*, *Schneider/MM*, *Holzscheiter/Zentrum Rosengartenstrasse* sowie in diesem Zusammenhang die Überbauung der Fuhrhaltere *Schneider* in der Beugen.

In diese Zwölfjahresperiode fällt sowohl die Leitbildentwicklung wie auch die entsprechende Projektierungs- und Ausführungsbegleitung.

1985 wurde vom Ortsplaner schliesslich im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben der *Zürcher Kantonalbank* an der Bahnhofstrasse das noch fehlende Leitbild-Zwischenstück zwischen dem Zentrum Rosengartenstrasse und dem Dorf-Parkplatz/Gemeindehaus überarbeitet und den Verhältnissen angepasst.

Die in den Jahren 1982 begonnene, mit der Einweihung 1988 beendete Tätigkeit der vom Gemeinderat gewählten «*Arbeitsgruppe Bahnhofsanierung*» hatte am Anfang zweifellos Leitbildcharakter und muss im Zusammenhang mit den übrigen Leitbildern gesehen werden.

Der in der Zeitspanne 1973 bis heute, also während 16 Jahren, verfolgte «*rote Faden*» all dieser *Leitbilder*, der gegenwärtig in das eigentliche Schlussstück: die Planung des Kulturellen Gemeindezentrums mit Dorfplatz und öffentlicher Parkgarage

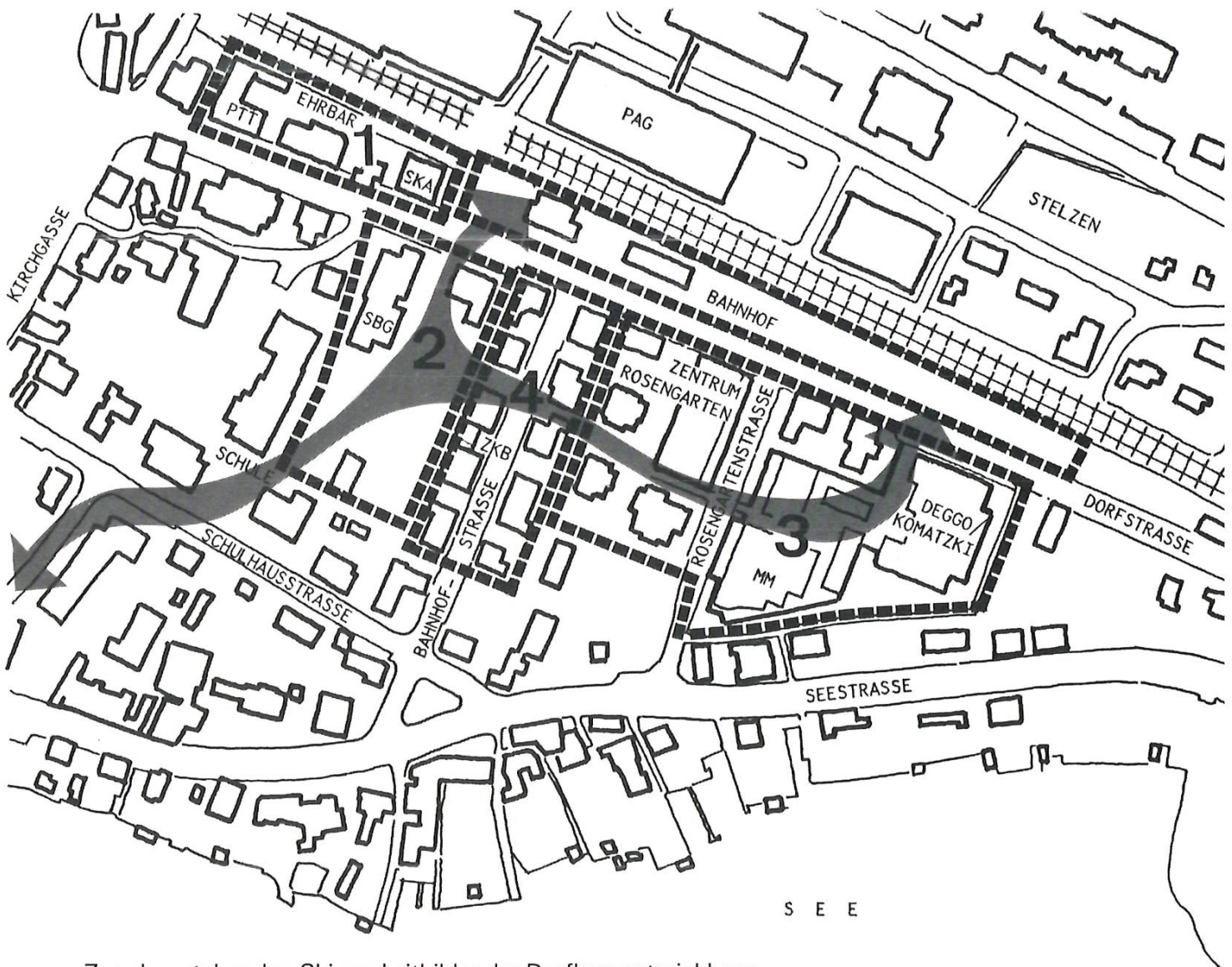
mündet, wurde anfangs der Siebzigerjahre vom Ortsplaner wie folgt formuliert:

«Der Kern von Meilen ist durch verschiedene *Fussgängerwege* mit dem Siedlungsgebiet verbunden.

Neue Verbindungen könnten in folgenden Linienführungen geschaffen oder ausgebaut werden:

1. Bahnhof – Areal SBG – Dorfplatz – Schulhausstrasse
2. Bahnhofstrasse – Dorfplatz – Kirchgasse

Zudem wäre es vorteilhaft, falls das Areal Holzscheiter (Zentrum Rosengarten) und Schneider (MM) zur Überbauung käme, von dort eine Verbindung über die Bahnhofstrasse mit dem Dorfplatz herzustellen.



Zur obenstehenden Skizze: Leitbilder der Dorfkernentwicklung

- | | |
|--|---------|
| 1 Ehrbar – MIGROS/SGA | 1973 |
| 2 Dr. Walter/SBG | 1973 |
| 3 Haab/Komatzki – Schneider/MIGROS – Holzscheiter/Zentrum Rosengarten im Zusammenhang mit der erwogenen Verlegung der MIGROS in die Beugen | 1974/86 |
| 4 ZKB | 1985 |

Nicht als Leitbild erklärt, aber zweifellos mit Leitbildwirkung ist die Ausbauplanung für den Bahnhof Meilen 1982/88

Pfeile = Fussgängerverbindungen durch das neue Zentrum Meilen

Im Teilgebiet um das Gemeindehaus scheint uns wesentlich, dass der rückliegende Dorfplatz auf das Niveau der Dorfstrasse gehoben wird und von allen Seiten durch die Baukuben hindurch gut zugänglich bleibt.»

Rückblickend ist es für den Schreibenden, der als Mitglied des Baukollegiums alle diese Planungen und Realisierungen seit 1973 begleitete, nicht ganz selbstverständlich, dass die relativ unverbindliche Form des «Leitbildes» – dank offenbar überzeugendem, in sich logischem Inhalt und personeller Kontinuität von Behörden, Verwaltung, Planer und Baukollegium Stück für Stück seiner Realisierung entgegenschreitet.

Das Meilemer Baukollegium

Auf den Auslöser und die Geschäftsgrundlage des Baukollegiums wurde im letzten Kapitel hingewiesen: es wurde gestützt auf den 1971 neu gefassten Art. 17 der Bauordnung von 1967 «ad hoc» zur Beratung der von der Baukommission als empfindlich erachteten Neubauvorhaben Ehrbar – Liegenschaft «zum *Schützenhaus*» neben der Post – und der SBG beigezogen. Das erste der beiden Projekte war damals schon baurechtlich bewilligt, es ging um Details und Fassadenfarbe; das zweite befand sich in der Vorprojektphase; es lag ein erstes «Leitbild» des Ortsplaners für die Dorfkernentwicklung vor.

Die beigezogenen Fachleute – es handelte sich neben dem Schreibenden um die Herren Th. Laubi, E. Stücheli, R. Hässig, H. Wenger und später E. Gisel – hatten bei der Behandlung der beiden Geschäfte ein unsicheres Gefühl bezüglich des *Gesamtrahmens der Zentrumsentwicklung*, zu dem Stellung zu nehmen das «ad hoc»-Baukollegium jedoch nicht eingeladen war.

Der Fall-zu-Fall-Beizug einer Gruppe von Fachleuten jeweils für eine bestimmte Bauaufgabe und deren Entlassung nach wenigen Sitzungen verkannte die Tatsache, dass ein Baukollegium seine Funktionen unmöglich mit einmaligen Orakelsprüchen zum Wohle der Gemeinde erfüllen und sein Einsatz nur als permanentes, planerisch und baulich beratendes Fachgremium befriedigen kann.

Die revidierte Gemeindeordnung von 1977 umschreibt in Art. 37 Zusammensetzung und Funktion des nun fest institutionalisierten Baukollegiums wie folgt:

«Das Baukollegium besteht aus vier Mitgliedern des Gemeinderates (Gemeindepräsident, Hochbau- und Tiefbauvorstand und ein weiteres Mitglied) und fünf Fachleuten (Architekten, Planer usw.). Der Präsident der Baukommission führt den Vorsitz. Das Baukollegium wird vom Gemeinderat auf Amtsdauer gewählt. Der Gemeinderat kann weitere Mitglieder mit beratender Stimme beiziehen.

Das Baukollegium ist beratendes Organ der Baukommission und des Gemeinderates. Ihm obliegen namentlich:

- die Überprüfung und Beurteilung aller Bauprojekte, die das Orts-, Landschafts- oder Strassenbild beeinflussen, insbesondere Arealüberbauungen
- die Beratung in wichtigen Fragen der der Gemeinde aufgrund kantonalen Rechts zugewiesenen und zustehenden Planungen.»

Im neu zusammengesetzten Baukollegium wirkten neben den Gemeinderatsvertretern, dem Bausekretär und dem Gemeindingenieur ab 1978 als Fachleute die Architekten E. Stücheli, E. Gisel und der Schreiber, ab 1982 anstelle von E. Gisel J. Herter, ferner als Gartenbaufachmann H. Ammann und für Naturschutz- und Sozialbelange Frau E. Schneider-Jöhr. Neben der Beratung bei der Projektierung wichtiger Bauvorhaben befasste es sich mit den Einwendungen zum kantonalen Gesamtplan (1978), mit dem Gesamtplan der Region Pfannenstiel (ab 1979) und mit den Vorbereitungsarbeiten zur kommunalen Richt- und Nutzungsplanung.

1979 wurde eine erweiterte «*Arbeitsgruppe Regionaler Gesamtplan*» gebildet, und ab 1982 zur früher erwähnten «*Ortsplanungskommission*» umgewandelt. Das Baukollegium hat darin neben Vertretern der Parteien und Wachten in corpore bis zur Verabschiedung der Nutzungsplanung im Jahre 1988 mitgewirkt.

Im Verlauf der letzten 16 Jahre befasste sich dieses Gremium neben der sehr arbeitsaufwendigen Begleitung und Beratung der Ortsplanungsarbeiten mit fast *fünfzig* Bau- und Quartierplanvorhaben.

Die gemachten Erfahrungen führten 1984 zu einer Änderung der Zusammensetzung: Um nicht Beratung und Entscheide zu vermischen – die gemeinderätliche Baukommission ist das eigentliche Entscheidungsorgan bei Bauvorhaben – verblieben neben den Fachleuten nur noch der Gemeindepräsident und der Hochbauvorstand im Kollegium.

16 Jahre Mitglied im Baukollegium: das veranlasst zu einer kurzen Besinnung über die Möglichkeiten und Grenzen, über Macht und Ohnmacht eines derartigen Beratungsorgans, das übrigens heute in ähnlicher Form in vielen grösseren Gemeinden und Städten der Schweiz existiert.

- Es ist offenkundig, dass die für Fragen der Architektur und Gestaltung und in komplexen Planungsverfahren beruflich meist nicht ausgebildeten Behördenmitglieder auf eine Fachberatung angewiesen sind und diese nicht in Frage stellen.
- Bauinteressenten mit anspruchsvollen Bauvorhaben wissen, dass sie mit einer Behandlung im Baukollegium zu rechnen haben und deshalb mit einem gut gestalteten, auf die Umgebung abgestimmten Projekt mit besserer Chance zu einer Baubewilligung kommen. Sie werden deshalb umso eher gute Architekten beauftragen. Die Existenz des Kollegiums an sich führt so meistens zu besserer Qualität, schon bevor es aktiv wird.
- Andererseits sei nicht verschwiegen, dass die Mitgliedschaft im Baukollegium neben Freude und Lust – an guten Projek-

- Andererseits sei nicht verschwiegen, dass die Mitgliedschaft im Baukollegium neben Freude und Lust – an guten Projekten – auch mit manchem «Frust» verbunden ist. Denn um Architektur selbst zu machen ist das Kollegium nicht da; es kann nur gute Ansätze weiter fördern und das Schlimmste verhindern helfen. Das Kollegium kann weder einen schlechten Architekten zu einem guten schulen oder ihn «absetzen», noch dafür einen guten einstellen. Es kann nur in bestimmten Richtungen Einfluss nehmen.

Dieser Einfluss manifestierte sich z.B. in der phasenweisen Realisierung des Dorfkern-Leitbildes und in der Begleitung besonders heikler Vorhaben, wie z.B. im Erschliessungskonzept, in der Umgebungsgestaltung und Farbgestaltung der PAG-Bauten. In Glücksfällen erfolgten durch das Kollegium konzeptionelle Variantenanträge, wie z.B. zum Migros-Markt; die Mit-Jurierung von Wettbewerben durch Delegierte des Baukollegiums, wie z.B. für das neue Feuerwehrgebäude und die Sporthalle Allmend, hatten wohl auch eine positive Wirkung. Die Bildung eines eigentlichen Regionalzentrums in unserem Dorf während der letzten 15 Jahre und mancher in dieser Zeit entstandene Neubau mögen da und dort auch Missfallen erregen. Durch die unterstützende Tätigkeit der Baukollegiums-Mitglieder konnte aber in vielen Fällen auf kooperative Weise zu besseren Lösungen verholfen werden.

Schliesslich muss sich unsere bau- und planungsfreudige Generation auch bewusst sein, dass jede Gesellschaft jene Architektur, jene Umgebung erhält, die sie selbst aus ihren gesellschaftlichen Strukturen heraus erzeugt: Behörden, Berater und Architekten sind ein Teil von ihr. Gebaute Umgebung ist somit ihr physisches Abbild.

Die Tätigkeit in einem Baukollegium ist ein stetes Bemühen um Qualität. Erfreulich und eine Voraussetzung für einen gewissen Erfolg ist das gute Klima und die personelle Kontinuität in diesem Gremium.

Literatur

- 1) Widmer, J: «Werden und Wachsen unseres Dorfes». Heimatbuch Meilen 1961.
- 2) Meyer, Rolf: «Ortsplanung in der Demokratie, gezeigt am Beispiel der Gemeinde Meilen». Heimatschutz Nr. 2/3 1949.
- 3) Vgl. HB 1984, S. 71 ff.

Dank

Für die kritische Durchsicht des Manuskriptes zu diesem Beitrag danke ich den Herren E. Stücheli, Mitglied des Meilemer Baukollegiums, M. Gatti, Gemeindeingenieur, und L. Huber, Ortsplaner.