

Studienauftrag für die Bebauung des Areals Stelzen in Meilen

Beschluss des Beurteilungsgremiums
vom 11. Oktober 2018



Inhalt		
	1. Ausgangslage	3
	2. Aufgabenbeschrieb	4
	2.1 Ziel	4
	2.2 Randbedingungen	4
	2.3 Nutzung	6
	2.4 Anforderungen	7
	3. Organisation und allgemeine Bestimmungen	9
	3.1 Veranstalterin	9
	3.2 Verfahren	9
	3.3 Bewerbung	10
	3.4 Beurteilungsgremium	10
	3.5 Entschädigungen	11
	3.6 Weiterbearbeitung	11
	3.7 Schlussbestimmungen	12
	4. Verfahrensablauf	13
	4.1 Präqualifikation	13
	4.2 Begehung	13
	4.3 Fragenstellung und -beantwortung	13
	4.4 Zwischenbesprechung	13
	4.5 Schlussabgabe und Präsentation	14
	4.6 Übersicht Termine	15
	5. Arbeitsunterlagen	16
	6. Einzureichende Unterlagen	17
	6.1 Zwischenbesprechung	17
	6.2 Schlussabgabe	17
	7. Beurteilung	20
	8. Genehmigung	21
	Beilage	22

1. Ausgangslage

Grundstück der Reformierten Kirchgemeinde

Die Gemeinnützige Wohnbau Meilen AG (GEWOMAG) beabsichtigt, auf den Grundstücken in der Stelzen, die der Reformierten Kirche Meilen gehören, eine attraktive Bebauung zu realisieren. Weil diese Grundstücke nicht mehr für kirchliche Zwecke benötigt werden, ist die Kirchgemeinde bereit, diese der GEWOMAG im Baurecht abzugeben.

Im Kaufvertrag aus dem Jahre 1953 ist festgehalten, dass die Reformierte Kirche Meilen diese Grundstücke seinerzeit für eine gemeinnützige, öffentliche Nutzung erworben hat. Aufgrund dieser Vorgeschichte will die Reformierte Kirche Meilen die Grundstücke einerseits für generationenübergreifendes Wohnen zu moderaten Preisen und andererseits für soziale, gemeinnützige Organisationen oder anderweitige Nutzungen mit öffentlichem Interesse zur Verfügung stellen.

Bauträgerin GEWOMAG

Die Reformierte Kirche will weder als Bauträger noch als Betreiberin für diese Nutzungen auftreten. Als Bauträgerin wird daher die GEWOMAG vorgesehen, welche in der Gemeinde gut verankert ist. Hauptaktionärin der GEWOMAG ist die Gemeinde Meilen. Weitere Aktionäre sind Gewerbebetriebe aus der Gemeinde, die Stiftung Schöner Wohnen sowie eine Baugenossenschaft, Privatpersonen und auch die Reformierte Kirche.

Absichtserklärung

In einer Absichtserklärung haben die Kirchgemeinde und die GEWOMAG festgehalten, welche Grundsätze und Absichten mit der angestrebten, partnerschaftlichen Zusammenarbeit zwischen der Reformierten Kirche und der GEWOMAG verfolgt werden.

Studienauftrag

In einem Studienauftrag soll nun ermittelt werden, wie das Areal Stelzen ansprechend bebaut werden soll, wobei sowohl den Vorgaben der Kirchgemeinde als auch der GEWOMAG Rechnung zu tragen ist.

2. Aufgabenbeschreibung

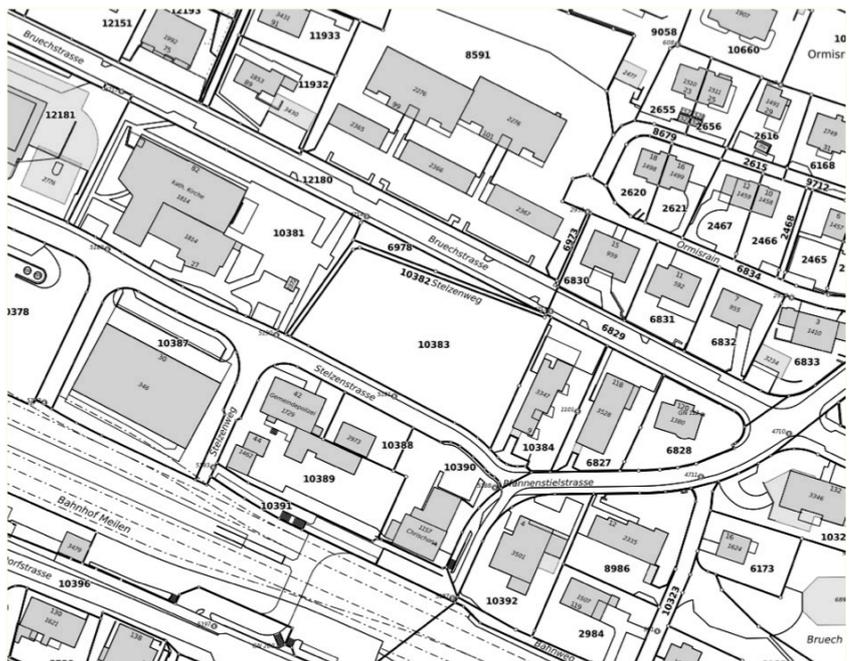
2.1 Ziel

Für die Überbauung Stelzen ist ein ortsbaulich überzeugender, sozialverträglicher und wirtschaftlicher Projektvorschlag zu finden.

2.2 Randbedingungen

Perimeter

Der Perimeter umfasst die Grundstücke Kat. Nrn. 10'383 und 6'978 sowie den dazwischenliegenden Stelzenweg Kat. Nr. 10'382



Massgebliche Grundstücksflächen

Gemäss Grundbuch haben die Grundstücke folgende Flächen:

- Kat. Nr. 10'383	2'660 m ²
- Kat. Nr. 6'978	219 m ²
Total	2'879 m ²
Kat. Nr. 10'382	146 m ²

Grundbuch

Die privatrechtlichen Rechte und Pflichten sind den beigefügten Grundbuchauszügen zu entnehmen.

Erschliessung

Das Areal kann sowohl ab der Bruechstrasse als auch ab der Stelzenstrasse verkehrsmässig erschlossen werden. Für die weiteren Erschliessungselemente (Wasser, Abwasser, Energie) stehen in den angrenzenden Strassen die erforderlichen Anschlussmöglichkeiten zur Verfügung.

Flurweg

Der bestehende Flurweg soll im Zusammenhang mit der Bebauung zweckdienlich verlegt werden. Dazu werden im Rahmen dieses Studienauftrages Vorschläge erwartet.

Bauvorschriften

Das Areal liegt derzeit in der Zone WG 2.2 Wohnzone mit Gewerbeanteil.

- Baumassenziffer reine Wohnnutzung $2.2 \text{ m}^3/\text{m}^2$
- Baumassenziffer einschliesslich der gewerblich genutzten Teile $2.64 \text{ m}^3/\text{m}^2$

Zurzeit wird die Bauordnung Meilen revidiert. Im Rahmen der Revisionsarbeiten wird an dieser zentralen Lage erwogen, die relevanten Baumassenziffern massvoll zu erhöhen.

Aufgrund dieser Tatsache ist für den vorliegenden Studienauftrag von folgenden Baumassenziffern auszugehen:

- Baumassenziffer reine Wohnnutzung $2.8 \text{ m}^3/\text{m}^2$
- Baumassenziffer einschliesslich der gewerblich genutzten Teile $3.36 \text{ m}^3/\text{m}^2$

Für die übrigen Masse gilt die gültige Bauordnung.

Das Beurteilungsgremium behält sich vor, diese Werte aufgrund der Erkenntnisse anlässlich der Zwischenbesprechung anzupassen.

Zonenplanausschnitt



Baulinien

Sowohl längs der Bruechstrasse als auch längs der Stelzenstrasse gelten rechtskräftige, kommunale Baulinien.

2.3 Nutzung

Wohnen

Rund 4/5 der zulässigen Nutzung ist für das Wohnen vorzusehen. Angestrebt wird ein generationenübergreifendes Wohnen zu moderaten Preisen.

Es werden folgende Wohnungsgrößen und folgender Wohnungsmix angestrebt. Dabei sind innerhalb der Flächen-Bandbreiten unterschiedliche Wohnungen anzubieten.

- ca. 25% 2½-Zimmerwohnungen, 50–65 m²
- ca. 50% 3½-Zimmerwohnungen, 70–85 m²
- ca. 25% 4½-Zimmerwohnungen, 90–105 m²

Generell werden der Wohnwert und eine vielseitige Möblierbarkeit der Wohnungen hoch bewertet.

- Jede Wohnung sollte ein Schlafzimmer mit einer Fläche von mindestens 15.0 m² aufweisen.
- In jeder Wohnung sind im Bad Platz und Anschlüsse für einen Waschturm (Waschmaschine und Tumbler) vorzusehen.
- In den 4½-Zimmerwohnungen sind zwei Nasszellen vorzusehen.

Jede Wohnung muss über einen privaten Aussenraum verfügen. Gut nutzbare Balkone/Terrassen/Gartensitzplätze sind entsprechend der Wohnungsgrösse grosszügig zu dimensionieren.

Für Kinderwagen sind, wenn möglich auf der Haupteingangsebene, genügend Abstellflächen bereitzustellen.

Pro Wohnung ist ein Keller mit einer angemessenen Fläche vorzusehen.

Nichtwohnen

15–20 % der Gesamtnutzung soll dem Nichtwohnen dienen. Im Projektvorschlag sind flexible, nutzungsneutrale Raumeinheiten mit zugehörigen Nebenräumen vorzusehen, die separat an unterschiedliche Trägerschaften vermietet werden können. Denkbar wäre beispielsweise, die Räume im Rohbau zu vermieten und den Ausbau den Nutzern zu überlassen.

Im Vordergrund stehen soziale, gemeinnützige Organisationen oder anderweitige Nutzungen mit öffentlichem Interesse.

Denkbar sind beispielsweise:

- Betreuungsangebote für Senioren in Verbindung mit Seniorenwohnungen
- Therapie- und Arztpraxen
- Zweigstelle der Pro Senectute
- KITA / Kinderkrippe
- Mittagstisch
- Räume für Begegnung und Schulung
- Öffentliche und halböffentliche Institutionen

Aussenraum

Gebäude und Aussenraum sollen sich ideal ergänzen und zu einem optimalen Ganzen fügen. Eine zweckmässige Zuordnung der Gebäudenutzung in den Erdgeschossen und der Aussenraumnutzung ist wichtig für die Qualität der Freiräume.

Grundsätzlich müssen die Freiraumbedürfnisse der Bewohnerschaft erfüllt werden. Der verlegte Flurweg soll als öffentlicher Fussweg geschickt in den Aussenraum integriert werden und die Bruechstrasse mit der Stelzenstrasse verbinden.

Spiel- und Ruheplätze sollen den verschiedenen Altersstufen Rechnung tragen.

Parkierung

Die erforderliche Anzahl Parkplätze berechnet sich nach der Bauordnung Meilen. Mit Rücksicht auf die zentrale Lage und die Nähe zum Bahnhof gilt bei den Wohnungen ein Reduktionsfaktor von 80 %. Für die Nichtwohnnutzung gilt kein Reduktionsfaktor. Zusätzlich sind in der Tiefgarage 10 Parkplätze für Fremdnutzer einzuplanen.

In der Nähe der Hauszugänge sind gut zugängliche Veloabstellplätze vorzusehen.

Hauswartung

Für die Hauswartung ist in der Überbauung ein Raum von ca. 18–20 m² einzuplanen. Der Raum soll einen direkten Zugang von aussen und nach Möglichkeit einen Anschluss an die Garage haben.

2.4 Anforderungen

Ökologie

Den ökologischen Anliegen ist grosse Bedeutung beizumessen. Bedeutsam sind insbesondere möglichst wenig versiegelte Flächen und Raum für lokale Flora zur Förderung der Biodiversität.

Der Energieversorgung sowie dem Energieverbrauch soll eine zeitgerechte Konzeptidee gewidmet werden.

Baumaterialien, die hohen ökologischen Anforderungen genügen, sind zu bevorzugen.

Soziales

Sowohl die GEWOMAG als auch die Grundeigentümerin sind sich ihrer sozialen Verantwortung bewusst. Mit dem Wohnungsangebot und mit einer Nutzung durch gemeinnützige Organisationen soll diese Verantwortung wahrgenommen werden.

Alters- und Behindertengerechtigkeit

Die Überbauung muss den Grundsätzen für alters- und behindertengerechtes Wohnen entsprechen.

Ökonomie

Angestrebt wird eine wirtschaftliche Überbauung, wie sie den Zielsetzungen der GEWOMAG entspricht. Die Wohnungsmieten sollen unter den ortsüblichen Marktmieten liegen.

Bedeutsam ist zudem eine wirtschaftliche Bauweise sowohl beim Bau als auch für den Betrieb.

3. Organisation und allgemeine Bestimmungen

3.1 Veranstalterin

Bauherrschaft

GEWOMAG
c/o Gemeindeverwaltung
Dorfstrasse 100
8706 Meilen

Fachliche Begleitung

Die fachliche Vorbereitung, Organisation und Begleitung des Studienauftrags sowie die Durchführung und Organisation der Vorprüfung und der Beurteilung erfolgen durch Suter • von Känel • Wild • AG. Für die Vorprüfung können bei Bedarf weitere Fachleute und Amtsstellen beigezogen werden.

Ansprechperson:
Alwin Suter
Suter • von Känel • Wild • AG
Förrlibuckstrasse
8005 Zürich

E-Mail: alwin.suter@skw.ch

3.2 Verfahren

Auftragsart

Es wird ein Studienauftrag mit Zwischenbesprechung veranstaltet. Das Verfahren ist nicht anonym und die Veranstalterin ist nicht dem öffentlichen Beschaffungswesen unterstellt.

Verbindlichkeitserklärung

Mit der Teilnahme am Studienauftrag anerkennen die Büros das vorliegende Programm, die Fragenbeantwortung, die Zwischenbesprechung und die Entscheide des Beurteilungsgremiums. Die Büros gewährleisten, dass sie die Kapazität und das Fachwissen für die allfällige Weiterbearbeitung der Projektierung, entsprechend den inhaltlichen Vorgaben des Berichts des Beurteilungsgremiums und der GEWOMAG, haben und die in diesem Programm angestrebten Termine bei rechtzeitiger Auftragserteilung einhalten können.

3.3 Bewerbung

Präqualifikation

Die Veranstalterin schreibt diesen Studienauftrag öffentlich aus. In der Beilage findet sich ein Formular für die Präqualifikation, das von den Bewerbenden ausgefüllt einzureichen ist.

Daraus ist ersichtlich, dass die Veranstalterin Architekturbüros mit Erfahrung sucht. Der Beizug von weiteren Spezialisten ist möglich, wobei Mehrfachbeteiligungen zulässig sind.

Auswahl

Die Auswahl der einzuladenden Büros ist Sache des Beurteilungsgremiums.

Im Rahmen der Präqualifikation ist vorgesehen, rund 6 Büros einzuladen. Zusätzlich kann ein Nachwuchsbüro berücksichtigt werden.

Aufgrund der Erkenntnisse anlässlich der Zwischenbesprechung ist vorgesehen, drei Büros ihren Projektvorschlag vertiefter bearbeiten zu lassen.

3.4 Beurteilungsgremium

Das Beurteilungsgremium setzt sich wie folgt zusammen.

Mitglieder mit Stimmrecht

- Irene Ritz, VR-Präsidentin GEWOMAG, Gemeinderätin
- Peter Jenny, dipl. Bau-Ingenieur ETH, Mitglied Verwaltungsrat GEWOMAG, Gemeinderat
- Marcel Andris, Dr. sc. techn. ETH, Mitglied Kirchenpflege
- Martin Graf, dipl. Architekt HTL/STV, Mitglied Kirchenpflege
- Lisa Ehrensperger, dipl. Architektin ETH BSA, Vertretung Baukollegium
- Andreas Galli, dipl. Architekt ETH BSA
- Beat Jordi, dipl. Architekt ETH BSA

Experten ohne Stimmrecht

Bei Bedarf können weitere ExpertInnen sowie VertreterInnen der Veranstalterin oder der Grundeigentümerin mit beratender Stimme beigezogen werden.

Kostenschätzung

Die Veranstalterin wird die drei vertieft bearbeiteten Projekte durch einen externen Baukostenplaner beurteilen lassen.

Organisation und Vorprüfung

Alwin Suter, dipl. Kulturingenieur ETH, Raumplaner REG A
Suter • von Känel • Wild • AG (Moderation)

Bekanntmachung der Ergebnisse

Das Resultat des Verfahrens und der Bericht des Beurteilungsgremiums werden den beteiligten Büros nach dem Entscheid zugestellt. Das Beurteilungsgremium wird bei Erfüllen aller Vorgaben einen Sieger bestimmen, behält sich aber vor, keine weitere Rangierung vorzunehmen.

Pauschalentschädigung

3.5 Entschädigungen

Jeder vollständig und rechtzeitig abgelieferte Projektvorschlag, der zur Beurteilung zugelassen wurde, erhält für den ersten Teilschritt bis zur Zwischenbesprechung eine fixe Entschädigung von CHF 13'500.- (inkl. MwSt.).

Die Büros, die zur Vertiefung Ihres Projektvorschlages eingeladen werden, erhalten eine zusätzliche Entschädigung von CHF 15'000.- (inkl. MwSt.).

Honorarmodell für die Architekturleistungen

3.6 Weiterbearbeitung

Die Veranstalterin beabsichtigt, das Architekturbüro des zur Ausführung empfohlenen Projekts mit den Leistungen gemäss SIA 102/2014 zu beauftragen. Fachplaner, die einen wesentlichen Beitrag geleistet haben, werden bei der Fachplaner- und Spezialistenvergabe mitberücksichtigt.

- Variante 1: 100 % Teilleistungen
- Variante 2: mit externem Baumanagement/Generalunternehmer, ca. 58–60 % Teilleistungen

Honorar nach Baukosten

Für die Honorarberechnung nach Baukosten gelten folgende Faktoren (Verhandlungsbasis):

- Ordnung SIA 102/2014
- Z-Werte Z1/Z2 im Jahr des Vertragsabschlusses
- Schwierigkeitsgrad $n = 1.0$
- Anpassungsfaktor $r = 1.0$
- Teamfaktor $i = 1.0$
- Faktor für Sonderleistungen $s = 1.0$
- Mittlerer Stundenansatz $h = \text{CHF } 135.-$

Die Phasen werden einzeln vergeben. Mit der Abgabe eines Projekts werden die oben genannten Parameter vereinbart. Vorbehalten bleiben Anpassungen aufgrund der zum Zeitpunkt der Beauftragung geltenden Norm.

3.7 Schlussbestimmungen

Ausstellung	Es ist vorgesehen, die Resultate des Verfahrens, unter Namensnennung aller Verfasserinnen und Verfasser, öffentlich auszustellen.
Vorbehalt	Die in Aussicht gestellte Beauftragung erfolgt unter Vorbehalt, dass die zuständigen Gremien der GEWOMAG und der Reformierten Kirche der Überbauung und dem damit verbundenen Baurechtsvertrag zustimmen und die erforderlichen Kredite sprechen.
Urheberrechte	Die eingereichten Entwürfe gehen in das Eigentum der Veranstalterin über. Die Urheberrechte verbleiben bei den jeweiligen Verfasserinnen und Verfassern. Nach Fertigstellung und Übergabe des Bauwerks steht der Eigentümerin das Änderungsrecht zu.
Publikation	Publikationen sind nur in Absprache mit der Veranstalterin zulässig.
Ausschluss	Wenn das Beurteilungsgremium dies einstimmig beschliesst, kann ein Ausschluss eines Büros dann erfolgen, wenn in wesentlichen Punkten gegen formale oder inhaltliche Anforderungen verstossen wird.
Streitfall	Zuständig sind die ordentlichen Gerichte am Sitz der Veranstalterin. Bei allen Fragen im Zusammenhang mit dem vorliegenden Verfahren findet schweizerisches Recht Anwendung.

4. Verfahrensablauf

4.1 Präqualifikation

Architekturbüros, die sich von der Aufgabe angesprochen fühlen, sind aufgefordert, sich mit dem beiliegenden Präqualifikationsformular zu bewerben.

Das Beurteilungsgremium bestimmt aufgrund der Qualität der eingereichten Referenzprojekte 6 Architekturbüros, die zur Teilnahme am Studienauftrag eingeladen werden.

Das Beurteilungsgremium kann zusätzlich ein Nachwuchsbüro einladen, dabei gelten Diplomarbeiten, Wettbewerbsbeiträge oder andere Studien als Referenzprojekte.

Die Präqualifikationsunterlagen sind bis zum 23. November 2018 an folgende Adresse einzureichen:

GEWOMAG
c/o Gemeindeverwaltung
Dorfstrasse 100
8706 Meilen

4.2 Begehung

Datum

Am 8. Januar 2019 findet für die eingeladenen Büros eine geführte Begehung vor Ort statt.

4.3 Fragenstellung und -beantwortung

Fragen per E-Mail

Fragen zum Studienauftrag sind per E-Mail bis 18. Januar 2019 an folgende Adresse einzureichen:
alwin.suter@skw.ch

Die Beantwortung der Fragen erfolgt wenn möglich innert 10 Tagen. Sämtliche Antworten werden allen Teilnehmern per E-Mail an die mitgeteilte Kontaktadresse zugestellt.

4.4 Zwischenbesprechung

Datum

Die Zwischenbesprechung findet am 19. März 2019 statt.

Der Ablauf und Ort der Zwischenbesprechung erfolgt gemäss separater Einladung.

Präsentation

Die Präsentationen der Vorschläge erfolgen durch die Büros einzeln und können anhand von Plänen, Skizzen, Arbeitsmodell etc. durchgeführt werden (vgl. auch Kapitel 6.1).

An der Zwischenbesprechung steht ein leeres Gipsmodell 1:500 für Modelleinsätze zur Verfügung und muss somit von den Architekturbüros nicht mitgebracht werden.

Schriftliche Rückmeldung

Den Architekturbüros wird anschliessend ein Bericht mit den Zwischenerkenntnissen des Beurteilungsgremiums zugestellt.

Dabei wird entschieden, welche drei Projektvorschläge weiterbearbeitet werden sollen.

4.5 Schlussabgabe und Präsentation

Abgabeort

Die abzugebenden Unterlagen sind bis spätestens am 24. Mai 2019 persönlich oder per Post am Sitz der GEWOMAG einzureichen.

Das zugehörige Gipsmodell im Massstab 1:500 muss bis am 7. Juni 2019 am selben Ort eingereicht werden.

Zu spät eingereichte Unterlagen werden von der Beurteilung ausgeschlossen und nicht entschädigt.

Ablauf und Ort

Der Ablauf und Ort der Schlussbesprechung erfolgt gemäss separater Einladung.

Präsentation

Die Präsentationen der Projektvorschläge erfolgen anhand der abgegebenen Plan- und Modellunterlagen während je 20 Minuten.

4.6 Übersicht Termine

Der Studienauftrag wird im September 2018 gestartet.
Folgende Termine sind dabei vorgesehen:

- 23. Nov. 2018 Eingabetermin für Präqualifikation
- Dez. 2018 Auswahl der Büros
- 8. Jan. 2019 Begehung und Abgabe der Unterlagen und des Modells
- 18. Jan. 2019 Termin für schriftlichen Fragen per Mail
- 19. März 2019 Zwischenbesprechung
- 24. Mai 2019 Schlussabgabe
- 7. Juni 2019 Abgabe des Gipsmodells
- anschliessend Vorprüfung der Eingaben
- 13. Juni 2019 Schlusspräsentationen, 1. Jurytag
20. Juni 2019 2. Jurytag
- anschliessend Bekanntgabe der Resultate
Versand Beurteilungsbericht
Ausstellung

5. Arbeitsunterlagen

Sämtliche schriftlichen Unterlagen werden digital abgegeben. Die Plangrundlagen sind in verschiedenen Formaten verfügbar. Es werden folgende Arbeitsunterlagen zur Verfügung gestellt:

Dokumentation

1. Vorstellung der GEWOMAG, Leitbild
2. Programm Studienauftrag (vorliegendes Dokument)
3. Geologisches Gutachten

Arbeitsunterlagen

4. Kenndatenblätter Wirtschaftlichkeit (xls)
5. Gipsmodell 1:500, weiss
6. Planmaterial
 - Digitaler Katasterplan (dxf)
 - Werkleitungsplan (dxf)
 - Höhenkurvenplan (dxf)

Weitere thematische Karten stehen zur Verfügung unter maps.zh.ch.

Das massgebliche Terrain innerhalb des Planungsgebiets wurde in Absprache mit der Gemeinde Meilen festgelegt.

Für die Konvertierung der digitalen Daten sind die Benutzenden verantwortlich. Die Daten dürfen nur im Rahmen des Studienauftrags benutzt werden.

Allgemeine Unterlagen

Kantonale und kommunale Vorschriften

7. Gesetze, Verfügungen und Richtlinien
 - Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Meilen
 - Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich PBG, die Allgemeine Bauverordnung ABV und alle weiteren kantonalen Gesetze abrufbar unter www.zhlex.zh.ch
 - Ferner sind alle geltenden kommunalen, kantonalen und nationalen Richtlinien (Baurecht, VSS-Normen, Schutzräume, nachhaltiges Bauen etc.) zu berücksichtigen.

Behindertengerechtes Bauen

- Informationen zur gesetzlichen Grundlage zum hindernisfreien Bauen im Kanton Zürich auf www.bkz.ch, Rubrik Bauberatung
- Als Richtlinie gilt die Broschüre «Wohnungsbau, hindernisfrei – anpassbar» auf www.hindernisfrei-bauen.ch
- SIA-Norm 500 (Ausgabe 2009) (kostenpflichtig zu beziehen unter www.hindernisfrei-bauen.ch/unterlagen)

Modell

Das Modell im Massstab 1:500 wird anlässlich der Begehung abgegeben.

6. Einzureichende Unterlagen

6.1 Zwischenbesprechung

Zweck und Inhalt

Zweck der Zwischenbesprechung ist das Präsentieren der Grundkonzeption zur Lösung der gestellten Aufgabe und um eine erste fachspezifische Rückmeldung vom Beurteilungsgremium zu erhalten. Dies betrifft insbesondere die Fragestellung nach einer verträglichen Dichte. Es sind folgende Unterlagen auf maximal 2 Plänen im Format A0 (Querformat) an die Zwischenbesprechung mitzubringen:

- Situationsplan, 1:500
- aussagekräftige Schnitte Gesamtkonzept, 1:500
- exemplarische Grundrisse (Ausschnitte), 1:200
Wohnungen und Nichtwohnnutzungen
- Modelleinsatz (Arbeitsmodell), 1:500
- Kennzahlen (Geschoss- und Hauptnutzfläche, Anzahl Wohneinheiten, Anzahl Parkplätze)

Die Unterlagen sind in Papierform (Pläne gerollt und Verkleinerung auf A3) und als pdf auf einem Datenträger abzugeben.

Zwischenbericht

Das Beurteilungsgremium wird nach der Zwischenbesprechung festlegen, welche bauliche Dichte anzustreben ist und drei Büros bestimmen, die ihren Projektvorschlag vertieft bearbeiten sollen.

6.2 Schlussabgabe

Abgabeform

Sämtliche Unterlagen sind mit den Namen der Verfassenden sowie dem Vermerk «Studienauftrag Stelzen Meilen» zu versehen. Jedes Büro darf nur ein Projekt einreichen. Varianten sind nicht zulässig. Sämtliche Unterlagen sind in zweifacher Ausfertigung abzugeben (von den A0-Plänen lediglich eine Version in hochwertigem Druck).

1. Pläne

Die Pläne sind im Format A0 (Querformat), ungefaltet, mit grafischem Massstab abzuliefern. Es sind maximal sechs Pläne erlaubt. Sämtliche Situationspläne sind zu norden. Die Pläne dürfen nicht auf feste Materialien aufgezogen sein.

Situationsplan

Situationsplan 1:500, dargestellt auf abgegebenem Katasterplan mit folgenden Bestandteilen:

- Perimeter
- Dachaufsicht Gebäude
- Zugänge zu den Bauten und Anlagen, Fusswege einschliesslich Vorschläge für die Verlegung des Flurweges
- Gestaltung Aussenraum
- Zufahrt(en)
- Tiefgarag(en)
- Veloabstellplätze

Gebäudepläne

- Grundrisse aller Geschosse inkl. Höhenkoten und Raumbezeichnungen von Nutzungen, EG-Grundrisse mit Umgebungsplan 1:200
- repräsentative Ausschnitte von Grundrissen 1:100, Wohnen und Nichtwohnen, möbliert

Schnitte

- Schnitt 1:500 in der Falllinie unter Einbezug der benachbarten Bebauung unterhalb der Stelzenstrasse bzw. oberhalb der Bruechstrasse
- Schnitt 1:500 parallel zu den Höhenkurven mit Einbezug der benachbarten Bebauung auf den Nachbargrundstücken
- Schnitt und Ansicht 1:20 eines repräsentativen Fassadenbereichs (Untergeschoss bis Dach), inkl. Konstruktions-, Dimensions- und Materialangaben
- weitere zum Verständnis notwendige Schnitte

Visualisierung

Visualisierung(en) oder Modellfotos zur Verdeutlichung der architektonischen Qualitäten sind zulässig (Zurückhaltung bei Renderings und fotorealistischer Darstellung).

Konzepte und Erläuterungen

Erläuterungsbericht in Planform mit Angaben von:

- Konzeptidee
- Vielfalt der Wohneinheiten
- Flexibilität der Nichtwohnnutzung
- Materialisierung / Aufbau Gebäudehülle / Tragwerkkonzept, Schachtkonzept
- Wirtschaftlichkeit/Nachhaltigkeit

Erläuterungen zu den Themen der Beurteilungskriterien (alle Texte auf den Plänen und möglichst prägnant)

2. Kennzahlen Die wichtigsten Kennzahlen (bsp. Anzahl Wohnungen, Nutzungs- und Wohnungsmix), Flächen mit Schemadarstellung und Volumen nach SIA-Norm 416/2003 sind auf den Kenndatenblättern (Excel-Formular) nachvollziehbar auszuweisen.
3. Modell Volumenmodell 1:500, in weiss auf der abgegebenen Modellgrundlage
4. CD oder USB-Stick CD oder USB-Stick mit allen abgegebenen Unterlagen: Pläne im Originalformat und A3 als .pdf in Auflösung 300 dpi Kennzahlenformular (Excel-Format) als .xls
5. Projektabgabe In der Projektmappe soll sich Folgendes befinden:
- 1 Plansatz für die Beurteilung/Ausstellung in Format A0
 - 1 Plansatz für die Vorprüfung in Format A0
 - 2 Plansätze für die Fachpreisrichter in Format A3
 - Angaben zu den Verfasser/-innen und Mitarbeiter/-innen aller beteiligten Unternehmungen
 - Rechnung und Einzahlungsschein für das Begleichen der Entschädigung, Angaben zur Adresse und MwSt.-Nummer
- Die Projekte sind gut verpackt in Mappen abzuliefern.
Jedes teilnehmende Büro darf nur ein Projekt einreichen. Es sind keine Varianten zulässig.
- Rechnungsadresse GEWOMAG
c/o Gemeindeverwaltung
Dorfstrasse 100
8706 Meilen

7. Beurteilung

Kriterien

Die Beurteilung erfolgt gemäss den nachstehenden Kriterien:

- ortsbauliche Setzung, kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Bauten
- Gestaltung und Gliederung der Aussenräume, Aufenthaltsqualität
- Grundrisslösungen (Möblierbarkeit) sowohl für das Wohnen als auch für das Nichtwohnen
- Qualität der Nutzungsverteilung (Wohnen und Nichtwohnen)
- Wohnungsvielfalt
- Alters- und behindertengerechte Lösung
- Erschliessungslösung (motorisierter Individualverkehr, Langsamverkehr), Flurweg / Organisation Parkierung
- Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit

Gesamtbeurteilung

Die Kriterien sind nicht gewichtet und das Beurteilungsgremium wird aufgrund dieser Kriterien eine Gesamtbeurteilung vornehmen.

8. Genehmigung

Das Beurteilungsgremium hat das vorliegende Programm am
11. Oktober 2018 beraten und genehmigt.

Irene Ritz



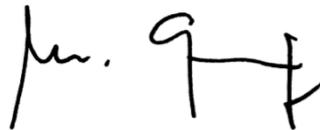
Peter Jenny



Marcel Andris



Martin Graf



Lisa Ehrensperger



Andreas Galli



Beat Jordi



Beilage

Formular für die Präqualifikation