

Arealentwicklung „Beugen“, Meilen Bericht Beurteilungsgremium Studienauftrag



Bauherrin

Schneider Umweltservice AG
Seestrasse 1037
8706 Meilen

Bauherrenvertretung

MMK Immobilien treuhand AG
Seestrasse 19
8002 Zürich



Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	3
1.1	Präambel.....	3
1.2	Zielsetzung.....	3
1.3	Lage.....	3
1.4	Grundstück – Bearbeitungsperimeter / Betrachtungsperimeter	4
1.5	Baurechtliche Rahmenbedingungen	5
1.6	Grundbuch	5
1.7	Geologie.....	5
1.8	Massgebendes Terrain	5
1.9	Inventarisierung Gebäude	5
2.	Studienauftrag / allgemeine Bestimmungen.....	6
2.1	Veranstalterin	6
2.2	Durchführung des Studienauftrags	6
2.3	Verfahren	6
2.4	Termine Studienauftrag.....	7
2.5	Beurteilungsgremium und Expertenteam	8
2.6	Vorprüfung	8
2.7	Bewertungskriterien	9
2.8	Teilnehmende / Eingeladene Architekturbüros	9
2.9	Ansprüche aus dem Studienauftrag.....	9
2.10	Entschädigungen.....	10
2.11	Verbindlichkeit	10
2.12	Weiterbearbeitung	10
2.13	Weiterer Projektablauf.....	10
2.14	Vertraulichkeit und Kommunikation.....	10
3.	Unterlagen Studienauftrag	11
3.1	Die Teilnehmenden erhalten die folgenden Grundlagen	11
3.2	Einzureichende Unterlagen	11
3.3	Eingabeort des Studienauftrags	13
4.	Aufgabenstellung.....	13
4.1	Zielsetzungen des Studienauftrags.....	13
4.2	Anforderungen.....	13
4.3	Nutzungen und Raumprogramm.....	15
5.	Allgemeine Würdigung, Ergebnisse Studienauftrag und Empfehlung.....	18
6.	Projektbeschreibung - Siegerprojekt Team Meier Hug / Studio Vulkan	19
7.	Projektbeschreibung - Projekt Team Galli Rudolf / Vogt.....	22
8.	Projektbeschreibung - Projekt Team Huggenbergerfries / Raderschallpartner	24
9.	Projektbeschreibung - Projekt Team Neff Neumann / Schmid	26
10.	Projektbeschreibung - Projekt Team Oxid / Krebs und Herde.....	28
11.	Würdigung und Genehmigung.....	30
12.	Anhänge	31

1. Ausgangslage

1.1 Präambel

Das Grundstück „Beugen“ in der Gemeinde Meilen ZH, Kataster Nr. 11'516, mit einer Fläche von 13'275 m² ist zwischen der Seestrasse, der Bergstrasse und der Eisenbahn eingebettet. Die Parzelle befindet sich seit Generationen im Eigentum der Familie Schneider resp. der Schneider Umweltservice AG. Der Werkhof der Firma wird im Moment nur noch zum Parkieren von Lastwagen, als untergeordnete Betriebswerkstätte, mit Waschplatz, Tankstelle, Magazin sowie Aufenthaltsräume für Mitarbeitende genutzt. Im Wohnhaus mit Pavillon sind Büroräumlichkeiten zu finden.

Die als kleine Fuhrhaltereie im Jahre 1905 gegründete heutige Schneider Umweltservice AG will das aktuell unternutzte Areal über die kommenden Jahre einer höheren Wertschöpfung zuführen und die zu erstellenden Gebäude als Anlageobjekte im eigenen Immobilienportfolio behalten. Die Projektentwicklung von der Machbarkeit über einen Studienauftrag, Gestaltungsplan bis zur Baueingabe und anschliessenden Realisierung will Schneider Umweltservice AG in eigener Regie vorantreiben. Dabei ist ihr eine nachhaltige Überbauung in allen Facetten (ökologisch, ökonomisch und sozial) sehr wichtig.

Die MMK Immobilien treuhand AG, H. Pedrett, ist beauftragt, als Bauherrenvertreter die Interessen der Schneider Umweltservice AG zu wahren.

1.2 Zielsetzung

Mit dem Studienauftrag soll ein ortsbauliches Gesamtkonzept für das Areal „Beugen“ innerhalb des Planungssperimeters gefunden werden. Für das Areal „Beugen“ besteht gemäss Art. 48 der Bau und Zonenordnung der Gemeinde Meilen (BZO-Meilen) eine Pflicht zur Erarbeitung eines Gestaltungsplans. Das Ergebnis des Studienauftrags soll die Grundlage für den Gestaltungsplan bilden, welcher durch den Gemeinderat der Gemeinde Meilen genehmigt wird, sofern sich der Gestaltungsplan innerhalb der neuen BZO bewegt.

1.3 Lage

Zwar ist Meilen mit rund 14'000 Einwohnerinnen und Einwohnern eine kleine Stadt - und doch sprechen alle bewusst von „unserem Dorf“. Die Gemeinde zeichnet sich aus durch die einzigartige und prominente Lage zwischen Zürichsee und dem Naherholungsgebiet am Pfannenstiel. Die Gemeinde ist stolz auf ihr aktives Dorfleben und das gut ausgebaute Angebot für Einkauf, Freizeit und Gewerbe. Meilen ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ausgezeichnet erschlossen. Drei Bahnlinien verbinden die Gemeinde mit Zürich und Rapperswil. Eilige sind ab dem Bahnhof Meilen in 11 Minuten am Bahnhof Stadelhofen und in 14 Minuten am Hauptbahnhof. Die malerische Stadt Rapperswil ist in 26 Minuten zu erreichen. An das linke Seeufer nach Horgen gelangt man in 10 Minuten mit der Fähre, welche zu Stosszeiten alle 7 Minuten fährt.

Das Grundstück „Beugen“ liegt in Gehdistanz (500m) vom Bahnhof Meilen, eingebettet zwischen der Seestrasse als Hauptverbindungsachse nach Zürich, der Bergstrasse, welche Meilen für den motorisierten Individualverkehr mit den Gemeinden Uetikon am See, Oetwil am See und Egg verbindet und der Bahnlinie Zürich-Rapperswil. Ein Bus fährt alle 15 Minuten ab der Haltestelle „Beugen“ vom und zum Bahnhof Meilen und erschliesst das Areal mit kommunalen öffentlichen Verkehrsmitteln.

Auf der östlichen Seite wird die Parzelle durch den offenen Beugenbach begrenzt. Ab ca. dem 1. Obergeschoss der künftigen Liegenschaft kann Seesicht genossen werden.

1.4 Grundstück – Bearbeitungsperimeter / Betrachtungsperimeter

Bearbeitungsperimeter

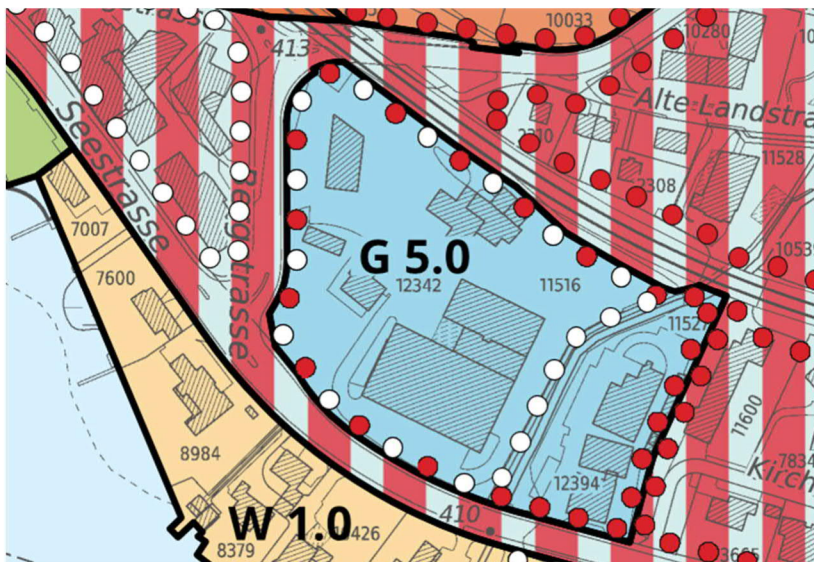
Der Bearbeitungsperimeter entspricht der Grundstücksgrenze.

Betrachtungsperimeter

Beim Betrachtungsperimeter sollen zusätzlich zum Bearbeitungsperimeter auch die Bergstrasse, Seestrasse und der Beugenbach mitberücksichtigt werden.



Quelle: GIS-Browser



Quelle: BZO Meilen, 17.09.2020

1.5 Baurechtliche Rahmenbedingungen

In den Industrie- und Gewerbezononen gelten gemäss BZO vom 17.09.2020 folgende Grundmasse:

Bauzone	Gewerbezone 5.0
Baumassenziffer	max. 5.0
Wohnanteil	max. 25% der realisierten Baumasse
Grünflächenziffer	min. 10%
Fassadenhöhe	max. 12.0 m
Gesamthöhe	max. 15.5 m (bei Attikageschossen und Gebäuden mit Schrägdach)
Grundabstände	min. 3.5 m
Verkehrsbaulinie	Ja, siehe Beilage unter Ziff. 3.1
Gewässerabstandslinie	Ja, siehe Beilage unter Ziff. 3.1 (Vorprojekt Bänziger Kocher vom 16.11.2017)
Empfindlichkeitsstufe	III
Parkplatzreduktionsgebiet	C (siehe BZO Art. 59 und 60)
Kataster- Nr.	11'516
Grundstücksfläche	13'275 m ²
Dienstbarkeiten	siehe Beilage unter Ziff. 3.1
Denkmalschutz	kein Eintrag
Altlasten	kein Eintrag, siehe Beilage unter Ziff. 3.1

BZO Meilen und Linkverweise

Die revidierte BZO kann unter dem Link <https://www.meilen.ch/dossiers/6970> eingesehen werden.

Speziell sei auf Art. 48 Abs. 2 BZO hingewiesen, welcher die Ziele der Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Beugen darlegt sowie auf Art. 65 lit. a BZO, in welchem der maximale Wohnanteil von 25% festgeschrieben wird.

Weitere Grundlagen wie Zonenplan-Grundnutzungen, Gewässerabstandslinien, Baulinien, Lärmempfindlichkeitsstufen, etc. sind im ÖREB-Kataster im GIS-Browser (sowie im Auszug aus dem ÖREB-Kataster Ziff. 3.1) zu finden: <https://www.meilen.ch/rtr/gismeilenoeffentlich>. Die kommunale Gewässerabstandslinie ist zwingend zu beachten.

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) kann unter folgendem Link eingesehen werden: <https://www.zh.ch/de/planen-bauen/baubewilligung/infos-baubehoerden-fachstellen/harmonisierung-baubegriffe.html>

1.6 Grundbuch

Grundbuchauszug mit Dienstbarkeiten vom 11.06.2019 (siehe Beilage unter Ziff. 3.1)

1.7 Geologie

Geologisches Gutachten Dr. Vollenweider AG vom 27.06.2017 (siehe Beilage unter Ziff. 3.1)

1.8 Massgebendes Terrain

Gemäss Höhenkurvenplan der Gemeinde Meilen (siehe Beilage unter Ziff. 3.1)

1.9 Inventarisierung Gebäude

Auf dem Grundstück sind keine Gebäude inventarisiert, insbesondere auch nicht das alte Riegelhaus.

2. Studienauftrag / allgemeine Bestimmungen

2.1 Veranstalterin

Auftraggeberin des Studienauftrags ist Schneider Umweltservices AG.

2.2 Durchführung des Studienauftrags

Die operative Leitung und Durchführung des Verfahrens erfolgt durch MMK Immobilienreuhand AG.

Kontakt	Hansjörg Pedrett Tel. 043 344 34 78 / 079 517 80 92 hansjoerg.pedrett@mmk.ch
---------	--

2.3 Verfahren

Der Studienauftrag auf Einladung bildet die Basis für einen bewilligungsfähigen Gestaltungsplan mit der bestmöglichen Nutzung unter Berücksichtigung der baurechtlichen Rahmenbedingungen. Mit der Abgabe der Arbeiten anerkennen die eingeladenen Architekturbüros die Auftragsbedingungen des vorliegenden Programms sowie die Empfehlung des Beurteilungsgremiums an die Veranstalterin. Die Sprache des Verfahrens ist Deutsch.

Der Studienauftrag untersteht weder der Ordnung für Architekturwettbewerbe SIA 142 noch für Studienaufträge SIA 143. Das Verfahren und spätere Bauvorhaben ist dem öffentlichen Beschaffungswesen nicht unterstellt. Das Programm und die Fragenbeantwortung sind für die Auftraggeberin, das Beurteilungsgremium und die Teilnehmenden verbindlich.

Durch die Abgabe eines Projektbeitrages (Studienauftrag) anerkennen alle Beteiligten diese Grundlagen und den Entscheid des Beurteilungsgremiums. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

2.4 Termine Studienauftrag

Studienauftrag	14. Dez. 2020	Versand Programm und Studienauftragsunterlagen an ausgewählte Teilnehmende
	16. Dez. 2020 10.00 - 12.00	Es findet eine gemeinsame, obligatorische Besichtigung des Grundstückes mit einer Vorstellung durch den Bauherrn und seinen Bauherrenvertreter statt. Treffpunkt wird den selektionierten Teams schriftlich mitgeteilt. Abgabe Modellgrundlage.
	18. Jan. 2021	Schriftliche Fragestellung an Organisator
	28. Jan. 2021	Die eingegangenen Fragen aller Teams und die dazugehörenden Antworten werden allen Teilnehmenden per Mail zugestellt. Sie werden somit integraler Bestandteil des Studienauftrags. Im Rahmen dieses Verfahrens werden grundsätzlich keine weiteren Fragen beantwortet.
	13. April 2021	Abgabe Studienauftrag
	Bis 19. April 2021	Formelle und quantitative Vorprüfung durch MMK und Experten, welche zuhanden des Beurteilungsgremiums einen Vorprüfungsbericht erstellen. Die Beurteilung der Kosten wird durch einen neutralen Kostenspezialisten vorgenommen.
	20. April 2021	Die Schlusspräsentation der Projekte erfolgt im Schulungsraum Schneider Umwelt-service in Meilen. Die Präsentation soll anhand der Pläne und dem Modell erfolgen. Die Infrastruktur hierzu steht bereit (Pläne der Architekten an Stellwänden aufgehängt). Das Modell muss mitgebracht werden. Die Präsentation dauert ca. 30 Minuten, die nachfolgende Fragestellung zum Verständnis ebenfalls ca. 30 Minuten. Die Schlusspräsentation darf keinen neuen Inhalt umfassen, der über denjenigen der abgegebenen Pläne hinausgeht. Der genaue Zeitpunkt der Schlussbesprechung wird den einzelnen Teilnehmenden vorgängig mitgeteilt.
	21. April 2021	Jurierung. Der Entscheid des Beurteilungsgremiums wird den Teilnehmenden unmittelbar nach Abschluss der Beurteilung mitgeteilt.
	23. April Nachmittag	Reserve Das Ergebnis der Beurteilung wird durch das Beurteilungsgremium in einem Bericht festgehalten. Der Beurteilungsbericht mit den Resultaten wird allen teilnehmenden Teams zugestellt. Die Auftraggeberin beabsichtigt, eine Ausstellung der Arbeiten durchzuführen.
	Im Mai 2021	Der Termin für die Ausstellung wird später mitgeteilt.

2.5 Beurteilungsgremium und Expertenteam

Folgendes Beurteilungsgremium wird die eingereichten Projekte beurteilen:

Fachjury 4 Stimmen

- Lisa Ehrensperger, Frei Ehrensperger Architekten, Anwandstrasse 32, Zürich (Baukollegium Meilen)
- Christof Glaus, Stücheli Architekten, Binzstrasse 18, Zürich (Jurypräsident)
- Jakob Steib, Steib Gmür Geschwentner Kyburz Partner, Flüelastrasse 37a, Zürich
- Martina Voser, mavo Landschaften, Gertrudstrasse 24, Zürich

Sachjury 4 Stimmen

- Christoph Hiller, Gemeindepräsident, Dorfstrasse 100, Meilen
- Alex Jenny, VERIT Holding, Klausstrasse 48, Zürich
- René Schneider, Schneider Umweltservice, Seestrasse 1037, Meilen
- Susanne Schneider, Schneider Umweltservice, Seestrasse 1037, Meilen

Vorprüfung / Experten

- Organisator Hansjörg Pedrett, MMK Immobilientreuhand AG
- Nutzerinteresse Rico Sommerhalder, Schneider Umweltservice, Meilen
- Baujurist Gaudenz Schwitter, Wenger Plattner Rechtsanwälte, Küsnacht
- Baukostenplaner Heinrich D. Uster, Stratego AG, Egg ZH
- Verkehr Andreas Kaufmann, AKP Verkehrsingenieure AG, Zürich
- Nutzervertreterin Spital Daniela Knobel, USZ Zürich
- Nutzervertreter Migros Heinz Fankhauser, Genossenschaft Migros Zürich

Das Beurteilungsgremium behält sich vor, bei Bedarf weitere Expert/innen beizuziehen. Eine direkte Ansprache der Experten durch die teilnehmenden Teams ist nicht vorgesehen. Eine allfällige Kontaktaufnahme und Kommunikation zu den oben aufgeführten Experten muss immer über den Organisator laufen.

2.6 Vorprüfung

Die Vorprüfung der eingereichten Studienaufträge erfolgt durch den Organisator MMK Immobilientreuhand AG und die Experten, welche zuhanden der Projektjury einen Vorprüfungsbericht erstellen.

- Einhaltung der Abgabetermine
- Einhaltung des Programms
- Vollständigkeit der abzuliefernden Dokumente
- Wirtschaftlichkeit / Vergleichswerte des Baukostenplaners

2.7 Bewertungskriterien

Die Projekte werden im Rahmen der Beurteilung nach den folgenden Kriterien beurteilt:

- Ortsbaulich sorgfältige Einbettung des Projektes in die Umgebung
- Besonders gute Architektur mit hoher Akzeptanz bei Nutzern, Nachbarschaft, Bevölkerung und Behörden
- Schaffen von hochwertigen, Identität stiftenden und resilienten Freiräumen
- Geschickte Nutzungsverteilung mit Rücksichtnahme auf Immissionen und Synergien unter den Nutzungen
- Hohe Nutzungsflexibilität der Gebäude
- Objektspezifische Nutzer- und besucherfreundliche Aussenraumgestaltung, Biodiversität
- Ökonomischer Umgang mit dem Grundstück
- Wirtschaftlichkeit des Projektes
- Effiziente Erschliessung, Anlieferung und Garagierung
- Betriebstaugliche und funktionale Gesamtkonzeption
- Nachhaltige Konzepte zur Energieversorgung

2.8 Teilnehmende / Eingeladene Architekturbüros

Im Einladungsverfahren werden 5 Planungsteams, bestehend aus Architekten und Landschaftsarchitekten eingeladen. Die eingeladenen Architekten sind:

- Oxid Architektur (Burkhalter Sumi), Münsterstrasse 18a, Zürich
- Galli Rudolf, Zweierstrasse 100, Zürich
- Huggenbergerfries, Badenerstrasse 156, Zürich
- Meier Hug, Binzstrasse 12, Zürich
- Neff Neumann, Kernstrasse 37, Zürich

Fachplaner

Der Beizug eines Landschaftsarchitekten wird erwartet. Den Teilnehmenden ist es freigestellt, weitere Fachplaner und Spezialisten ihrer Wahl beizuziehen. Die Fachplaner dürfen sich nicht an mehreren Projekten beteiligen. Bei den Spezialisten wie Brandschutz, Bauphysiker etc. ist eine Mehrfachteilnahme möglich.

2.9 Ansprüche aus dem Studienauftrag

Absichtserklärung

Die Bauherrschaft beabsichtigt, das verfassende Team des vom Beurteilungsgremium empfohlenen Projektes mit der weiteren Planung und Ausführung zu beauftragen. Dabei behält sich die Veranstalterin vor, das Projektmanagement/die Bauleitung an Dritte zu vergeben oder das Projekt mit einem TU/GU zu realisieren.

Die Beauftragung der weiteren Planungsschritte erfolgt jeweils phasenweise.

Urheberrecht und Rückgabe der Entwürfe

Das Urheberrecht bleibt bei den Verfassenden. Der Auftraggeberin steht das unentgeltliche, unwiderrufliche und nicht ausschliessliche Recht zu, die Ergebnisse des Studienauftrages der Beauftragten für ihre Bedürfnisse frei zu verwenden (analog Art. 26.3 SIA 143). Die im Studienauftrag erstellten Projektunterlagen gehen in das Eigentum der Auftraggeberin über.

Die Veröffentlichung der Projektstudien durch die Projektverfassenden ist aufgrund der Vertraulichkeit nur mit schriftlicher Bewilligung der Auftraggeberin erlaubt.

2.10 Entschädigungen

Den teilnehmenden 1.- 5. platzierten Teams wird bei Abgabe einer vollständigen und termingerecht eingereichten Studienarbeit eine fixe Entschädigung von je CHF 30'000.- (inkl. MwSt.) per Saldo aller Ansprüche entrichtet. Die Summe wird nach Abschluss des Studienauftrags ausbezahlt. Die Kosten für die beigezogenen Spezialisten und die aus ihren Arbeiten entstehenden Nebenkosten tragen die Teilnehmenden selbst. Die Honorierung des Siegers ist Teil des Architekturhonorars.

2.11 Verbindlichkeit

Der Entscheid der Projektjury ist endgültig.

2.12 Weiterbearbeitung

Die Grundeigentümerin/Bauherrin beabsichtigt, die Verfassenden des ausgewählten Projekts (unter dem Vorbehalt des Zustandekommens eines Planungsvertrags) mit der Ausarbeitung der weiteren Phasen zu beauftragen.

2.13 Weiterer Projektablauf

Die Ausarbeitung eines Vorprojektes ist im Anschluss an den Studienauftrag zusammen mit der Erstellung des Gestaltungsplanes (Art. 48 BZO) gemeinsam mit einem zusätzlich von der Veranstalterin beauftragten Raumplaner vorgesehen. Das Siegerprojekt bildet daher auch die Basis des Gestaltungsplans. Nach Bewilligung des Gestaltungsplans soll das Bauprojekt ausgearbeitet und das Baugesuch eingereicht werden. Nach Erhalt einer rechts-gültigen Baubewilligung wird die Submission für eine Ausschreibung mit TU, GU oder Einzelleistungsträger erstellt. Die Grobterminplanung wird im beiliegenden „Meilensteinprogramm“ festgehalten. Die teilnehmenden Teams bestätigen, dass sie ausreichend Kapazität zur Verfügung stellen können, um den vorgesehenen Zeitplan unter Vorbehalt der Bewilligungsfähigkeit und allfälliger Verzögerungen im Baubewilligungsverfahren einhalten zu können.

2.14 Vertraulichkeit und Kommunikation

Der Auftraggeber verlangt von allen Beteiligten während des gesamten Prozesses alle Informationen vertraulich zu behandeln. Jegliche Kommunikation über das Projekt läuft über den Grundeigentümer und Bauherr René Schneider resp. seinen Bauherrenvertreter Hansjörg Pedrett.

3. Unterlagen Studienauftrag

3.1 Die Teilnehmenden erhalten die folgenden Grundlagen

- Programm Studienauftrag vom 17.12.2020
- Daten der amtlichen Vermessung (11516-AV) im Massstab 1:500 vom 20.11.2020 pdf, dxf, dwg
 - Adressen der Werkleitungseigentümer vom 21.08.2019
 - Leitungskataster (11516-LK) im Massstab 1:250 vom 20.11.2020 pdf
 - Kanalisationskataster (11516-KA) im Massstab 1:250 vom 20.11.2020 pdf, dxf, dwg
 - Höhenkurven massgebendes Terrain (1156-HKmgT) im Massstab 1:500 vom 20.11.2020 pdf, dxf, dwg
- Grundbuchauszug mit Dienstbarkeiten vom 11.06.2019
- Modellunterlage im Massstab 1:500 / Geländeaufnahmen 1:500 dxf (Daten zum Modell)
- BZO Gemeinde Meilen (unter Link <https://www.meilen.ch/dossiers/6970>)
- Geologisches Gutachten Dr. Vollenweider AG vom 27.06.2017
- Altlastenbericht GSA Becker AG vom 24.10.2017
- Auszug aus dem ÖREB-Kataster vom 17.11.2020
- Pläne Bestandesgebäude
- Prüfung Schutzwürdigkeit Wohnhaus vom 02.09.2015
- Vorprojekt Beugenbach Bänziger Kocher vom 16.11.2017 / Situation Bachraum Manoa vom 16.11.2017
- Meilensteinprogramm MMK vom 11.12.2020
- Verkehrs- und Kapazitätsplanung des Verkehrsplaners AKP (vom 14.7.2017 und 11.12.2020)
- Lärmgutachten Verkehr Bakus vom 09.12.2020

Die Unterlagen werden via WeTransfer zur Verfügung gestellt. Das Modell wird am obligatorischen Besichtigungstermin abgegeben.

3.2 Einzureichende Unterlagen

Art der Darstellung

Das Planformat ist A0 (Hochformat, genordet). Sämtliche Bestandteile des Projektes sind mit den Namen der Verfassenden zu bezeichnen. Die Präsentation soll basierend auf dem Modell und den Plänen A0 erfolgen.

Die Teilnehmenden haben folgende Unterlagen fristgerecht, vollständig und ,in einer Planmappe A0 sowie digital als pdf-Dateien (USB-Stick) abzugeben:

Pläne (4 Pläne A0)

- Situationsplan 1:500 mit projektierten Bauten (Dachaufsicht), Fussgänger- und PW-Erschliessung und Freiraumkonzept im erweiterten Kontext
- Regelgeschoss und Fassaden sowie die zum Verständnis nötigen Schnitte 1:250. Im Erdgeschoss sind die Höhenkoten anzugeben. In den Schnitten sind das massgebende und das projektierte Terrain sowie die Freiraumgestaltung darzustellen.
- Erdgeschoss mit Freiraumgestaltung, Erschliessung, Parkierung im Massstab 1:250
- Nutzungsordnung inkl. Erschliessung und Adressierung
- Darstellung der wesentlichen Wohnungstypen
- Maximal 3 Visualisierungen, die die ortsbauliche Idee zeigen
- Vorschläge für Regeln zu Architektur und Freiraum im Gestaltungsplan

Dokumente

- Erläuterungsbericht auf den Plänen nach Bedarf
- Verkleinerungen der Pläne in A3
- Flächen- und Volumenberechnung nach SIA 416 sowie Wohnungsspiegel mit einfachen nachvollziehbaren Berechnungsschemata und folgenden Angaben:
 - Geschossfläche (GF) m²
 - Hauptnutzfläche (HNF) m²
 - Gebäudevolumen (GV) m³
- Ausnützungsberechnung mit Massangaben
- Organigramm Projektorganisation
- Honorarofferte Architekt (vgl. nachstehend)
- Vorschlag Projektname

Modell

Grundmodell 1: 500 weiss wird durch die Bauherrschaft am Tag der Besichtigung den Teilnehmenden abgegeben. Einsätze können beim Modellbauer auf Kosten der Teilnehmenden in Auftrag gegeben oder selbständig hergestellt werden. Gehölzstrukturen sind im Modell darzustellen.

Honorarofferte Architekt / Landschaftsarchitekt

Die Bauherrin behält sich vor, das Bauvorhaben mit Einzelleistungsträgern, Generalplaner oder in Zusammenarbeit mit einem General- oder Totalunternehmer auszuführen. Die nicht durch den Architekten bzw. Landschaftsarchitekten erbrachten Leistungen werden je nach Realisierungsmodell durch die Bauleitung/Baumanager, den GU oder TU erbracht.

Die definitive Zusammensetzung des Planerteams ist von der Bauherrin genehmigen zu lassen. Diese behält sich vor, aus ihrer Sicht zu wenig geeignete Planer abzulehnen.

SIA Phase 102 / 105	Architekt TL %	LA-Arch. TL %
31 Vorprojekt	8.0	11.0
32 Bauprojekt / Detailstudien	17.0	14.0
33 Baubewilligungsverfahren	2.5	2.5
41 Ausschreibungspläne	10.0	10.0
51 Ausführungspläne	15.0	15.0
52 Gestalterische Leitung	6.0	6.0
53 Inbetriebnahme, Abschluss	2.0	2.0
Total Phase 1-3 Architekt / Landschaftsarchitekt	60.5	60.5

Nachfolgende Kennwerte sollen aus der Honorarofferte des Architekten / Landschaftsarchitekten ersichtlich sein:

- Aufwandbestimmende Baukosten B = wird durch den Kostenplaner ermittelt
- Leistungsanteil TL = siehe obige Tabelle
- Schwierigkeitsgrad n = 1.05
- Anpassungsfaktor r = ist durch den Architekten / Landschaftsarchitekten anzugeben
- Stundensatz 135 CHF/Std

Projektorganisation

Die Bauherrschaft beauftragt für den Studienauftrag einen Baukostenplaner (siehe Ziffer 2.5). Aufgrund der Komplexität der Aufgabe wird den teilnehmenden Teams empfohlen, die Art und Weise der weiteren Zusammenarbeit in einem Organigramm darzustellen und an der Projektpräsentation zu erläutern.

3.3 Eingabeort des Studienauftrags

Die Projekte sind, mit dem Vermerk „Beugen“, Meilen zu versehen und bis zum genannten Datum gemäss Ziffer 2.4 vollständig abzugeben. Zusätzlich eine digitale Version (USB-Stick).

MMK Immobilienreuhand AG

Seestrasse 19
8002 Zürich

4. Aufgabenstellung

4.1 Zielsetzungen des Studienauftrags

Die Aufgabe des Studienauftrags ist es, ein qualitativ hochwertiges und nachhaltiges Quartier zu schaffen. Auf zukünftige Nutzungsänderungen soll reagiert werden können. Mit dem Quartier soll ein wichtiger Baustein im Zentrum von Meilen entstehen. Im Studienauftrag sollen Vorschläge für eine ortsbaulich und architektonisch hervorragende, sowie eine betrieblich, energetisch und wirtschaftlich optimale Arealentwicklung „Beugen“ erarbeitet werden. Es sind folgende Punkte zu beachten:

- Nachhaltiges Quartier als wichtiger Baustein in Meilen
- Herausragende ortsbauliche, freiräumliche und architektonische Qualitäten
- Vernetzung mit dem übergeordneten Natur- und Siedlungsraum, Förderung der Biodiversität
- Projekt mit einer maximal verträglichen Dichte und optimaler Ausnutzung des Grundstücks
- Planung eines räumlich und ökologisch qualitativ hochwertigen Aussenraums
- Projekt mit hoher Akzeptanz bei Nutzern, Bewohnern, Nachbarschaft und Behörden
- Wirtschaftliche Bauweise mit nachhaltigen Materialien
- Nachhaltige Energieversorgung, CO2-neutrale Energieträger werden angestrebt

4.2 Anforderungen

Kernidee

- Erstellung eines Gesundheitszentrums mit Dienstleistungen rund um das ambulante Zentrum u. Arztpraxen
- Räume für Kleinunternehmungen, die sich mit der Gesundheit beschäftigen und in Verbindung mit dem ambulanten Zentrum und Arztpraxen gebracht werden können
- Identitätsstiftendes, durchmisches Quartier mit hoher Nutzungsdichte
- Identität entsteht durch klare öffentliche und private Freiräume, sowie durch deren Nutzungen
- Quartier mit öffentlicher und publikumsorientierter Infrastruktur mit quartiersübergreifendem Mehrwert
- Das Quartier ist in das bestehende Gefüge einzubetten sowie zukunftsorientiert und nachhaltig zu planen
- 25% Wohnen maximal möglich gemäss BZO
- Raum schaffen für Kleingewerbe und Gastronomie im Erdgeschoss, die Mehrwert für das Quartier bringen
- Robustes Gerüst von Freiraum- und Erschliessungsstruktur

Bebauung

- Quartierbildende Bebauung mit attraktiven Platz- und Freiräumen
- Regelbauweise nach BZO mit Gestaltungsplanpflicht
- Das Areal soll optimal ausgenutzt werden (Die Machbarkeit hat gezeigt, dass eine maximale Ausnutzung gemäss BZO mit BMZ 5.0 möglich ist.)
- Mischnutzungen mit angemessenem Anteil an quartiertypischen, kommerziellen Nutzungen
- Quartierspezifische Gastronomie
- Der Qualität und Funktion der Erdgeschosse ist besondere Beachtung zu schenken
- Synergien unter den verschiedenen Nutzern ermöglichen, insbesondere im Erdgeschoss, Schaffung von Begegnungszonen

Aussenraum

- Klare Zonierung der öffentlichen, gemeinschaftlichen bzw. privaten Aussenräume
- Aufzeigen des Bezugs der Erdgeschossnutzung zu den angrenzenden Freiräumen
- Aufzeigen der Erschliessungswege und Durchwegungen
- Aufzeigen der Gestaltungsgrundsätze für öffentliche Plätze
- Der Hitzeminderung ist Beachtung zu schenken
- Ökologisch und ortsklimatisch wertvolle Aussenraumgestaltung mit standortgerechter Vegetation und geförderter Biodiversität
- Sicherheit in den öffentlichen Räumen durch gute umweltverträgliche Beleuchtung und Wegführungen
- Es sollen Aussenplätze für unterschiedliche Anspruchsgruppen entstehen (Kinder, Jugendliche, Erwachsene und Senioren)

Mobilität | Erschliessung

Ausgehend von der anspruchsvollen Verkehrssituation mit der Ein- und Ausfahrt aus dem Areal Beugen zwischen den beiden Knoten Seestrasse (Lichtsignal) und Dorfstrasse werden Nutzungen mit einer relativ geringen Verkehrsintensität bevorzugt.

Die Haupteerschliessung soll über die Bergstrasse erfolgen. Der Anschluss an die Bergstrasse ist in Abhängigkeit zu den beiden angrenzenden Knoten sowie den erwarteten Frequenzen zu wählen. Über die Seestrasse kann höchstens eine untergeordnete Erschliessung erfolgen, deren Anschluss an die Seestrasse aufgrund der Frequenzen und Geometrie ohne Lichtsignalanlage möglich ist (von/zu der Seestrasse sind nur Rechtsabbieger möglich).

Bei der Erstellung des Parkplatzkonzepts und der Parkplatzberechnungen soll von den folgenden Werten ausgegangen werden:

- ÖV-Gütekategorie C für MIV, gemäss BZO Art. 59 und Art. 60
- Aufzeigen im Situationsplan, wo unter- und oberirdische Parkplätze (Auto für Bewohner und Besucher, Velo gedeckt/ungedeckt) angeordnet werden.
- Nachweis der erforderlichen Parkplätze, Breite exkl. statisch notwendige Stützen 2.60m

Aufzeigen der Zu- und Wegfahrten für Anlieferungen. Es ist zu prüfen, ob die Anlieferung insbesondere mit LW ausserhalb der Begegnungszonen für Mieter und Besucher erfolgen kann (z.B. entlang der Stützmauer der SBB oder mit direkter Ein- und Ausfahrt über die Seestrasse, nur Rechtsabbieger).

Es ist zu prüfen, ob ca. 1'000 m² des Bereichs Parking in Kombination mit der Anlieferung mit einer lichten Höhe von 4.50 m ausgebildet werden kann.

Aufzeigen der Zu- und Wegfahrten und Standplätze der Feuerwehr und Blaulichtorganisationen.

Die Anlieferung der Verkaufsflächen Migros erfolgt mit einem Sattelzug, Typ 33 Paletten.

Umwelt | Energie

- Die ortsbauliche Konzeption soll eine nachhaltige Überbauung ermöglichen. Themen der Nachhaltigkeit sind Energieerzeugung mit erneuerbaren Energien wie Seewassernutzung, Erdsonden, PV-Anlagen, das Beachten der Grundsätze und Empfehlungen der 2000-Watt-Gesellschaft und Mitberücksichtigung der Biodiversität.
- Dem Thema Klimawandel soll Rechnung getragen werden, indem Kaltluftströme ermöglicht, versiegelte Aussenraumflächen minimiert und wo möglich grosskronige Bäume gepflanzt werden
- Es sollen keine Zertifizierungen/Labels, jedoch Innovationen angestrebt werden.

Lärmschutz

Der gesamte Bearbeitungsperimeter liegt in der Lärmempfindlichkeitsstufe III. Gemäss der neuen BZO der Gemeinde Meilen müssen für Wohnnutzungen die Planungswerte eingehalten werden - siehe dazu BZO Art. 2 und Art. 65 c)

Wirtschaftlichkeit

- Effiziente Gebäudestrukturen, die Flexibilität für eine optimale Grundrissorganisation zulassen (Ausrichtungen, Gebäudeform, Gebäudetiefen, mehrspännige Wohnungerschliessung)
- Tiefe Unterhaltskosten für Infrastruktur und Umgebung

4.3 Nutzungen und Raumprogramm

Die Erdgeschosse entlang des öffentlichen Freiraums sind von hoher Bedeutung. Die zum zentralen Aussenraum orientierten Erdgeschosse sollen mit publikumsorientierten Mischnutzungen, wie z.B. Ladenlokalen, Dienstleistungsflächen und Gastronomie belegt werden und somit zur Belebung des öffentlichen Raums beitragen. Entsprechend ist die lichte Höhe im EG zu wählen.

Aus der erstellten Machbarkeitsstudie haben sich Nutzungsflächen von 16'500 m² HNF ergeben. Mit einigen der nachfolgenden Nutzungen wurde bereits ein LOI abgeschlossen.

Ambulantes Zentrum

	3'700 m² HNF (lichte Höhe min. 3.5 m, NL= 500 kg/m ²)
- Gemeinsamer Empfang, Cafeteria	300 m ² HNF
- Ambulantes Operationszentrum	700 m ² HNF (2 OP)
- Bildgebung (MRI, digitales Röntgen)	200 m ² HNF
- Labor POC	100 m ² HNF
- Spezialsprechstunde	300 m ² HNF
- Spezialpraxen	600 m ² HNF
- Permanence	200 m ² HNF
- Physio / Ambulante Reha	600 m ² HNF (Trainingsraum, Garderobe)
- Wellness / Spa	300 m ² HNF (Fitness Mond and Body, Massage)
- Apotheke	200 m ² HNF
- Zentrum für Altersmedizin	200 m ² HNF

Arztpraxen

	1'400 m² HNF (lichte Höhe min. 2.6 m, NL=400 kg/m ²)
- Ambulante Augenklinik	400 m ² HNF
- Kinderärzte, Fachärzte	500 m ² HNF
- Gemeinschaftspraxen	500 m ² HNF

Büro

- Im EG, Empfang/Café/Co Working
- Im EG, Kleinbüro à 30 m2/Atelier
- Im OG, Büro für 2 bis 4 Mieter

2'400 m2 HNF (lichte Höhe min. 2.80 m, NL 400 kg/m2)

300 m2 HNF

300 m2 HNF

1'800 m2 HNF

Food, täglicher Gebrauch, im EG**500 m2 HNF** plus 200 m2 Nebenflächen, NL 800 Kg/m2**Fitness**, 1/3 im EG, Rest im OG**1'250 m2 HNF** inkl. Nebenräume, NL 600 kg/m2**Fachmarkt** z.B. Sport XX, im EG**1'500 m2 HNF** plus 250 m2 Nebenflächen NL 800 kg/m2**Gewerbe**

- Im EG, Gastro
- Primär EG, Ausstellungsräume
- Primär EG, Kleingewerbe

1'650 m2 HNF (lichte Höhe min. 3.5 m, NL 500 kg/m2)

150 m2 HNF

750 m2 HNF

750 m2 HNF

Zwecks Belegung der öffentlichen Räume soll Kleingewerbe wie Blumengeschäfte, Coiffeur, Chem. Reinigung, Bäckerei, etc. im EG angesiedelt werden.

Wohnen (25% Wohnanteil)**4'100 m2 HNF** (keine Hotelnutzung, kein explizites Wohnen im Alter, SIA 500 wird erfüllt) mit Seesicht**Zielpublikum Wohnen**

Aus der ersten Grobanalyse resultierten die folgenden Erkenntnisse:

Familien

Familien mit 1-2 Kindern aus der Mittelschicht mit gutem Bildungsstand. Sie legen Wert auf eine gute öffentliche und motorisierte Erschliessung, optimale Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Gebrauch und die Nähe zu den Schulen. Über ihre Kinder und deren Vernetzung schätzen sie das Dorfleben mit ihrem intakten sozialen Netzwerk und dem kulturellen Angebot genauso wie die Nähe zu potenziellen Arbeitgebern in der Stadt Zürich.

Anteil und Wohnungsgrösse: 15% x 4 ½ mit 105 m2 Wohnfläche

Doppelverdiener

Jüngere und ältere Paare ohne Kinder, die die Stadt Zürich mit ihrem umfangreichen kulturellen und wirtschaftlichen Angebot genauso schätzen wie die (relative) Ruhe in einer Seegemeinde. Sie geniessen die herrliche Aussicht auf den See und die Berge und profitieren gerne vom Naherholungsgebiet am Pfannenstiel quasi vor der Haustüre.

Anteil und Wohnungsgrösse: 35% x 3 ½ mit 90 m2 und 5% x 4 ½ mit 105 m2 Wohnfläche

Singles und Paare 60+

Offene, urban und nachhaltig denkende Menschen ohne Angst vor Veränderung. Arbeitstätige Paare ab 60 mit ausgeflogenen Kindern oder auch wohlhabende Pensionäre, die schon in Meilen oder in der Nachbarschaft wohnen, die die Vorzüge der „Stadt auf dem Land“ schätzen. Menschen, die keine Lust mehr auf Garten- und Unterhaltsarbeit und auf ein leerstehendes Haus haben.

Anteil und Wohnungsgrösse: 5% x 1 ½ mit 45 m2, 35% x 2 ½ mit 70 m2, 5% mit 3 ½ mit 90 m2 Wohnfläche.

Wohnungsmix

5%	1 ½ Zimmer	ca. 45 m2
35%	2 ½ Zimmer	ca. 70 m2
40%	3 ½ Zimmer	ca. 90 m2
20%	4 ½ Zimmer	ca. 105 m2

Wohnungsstandard

Die 1 ½ Zimmer-Wohnungen verfügen über alles, was eine Wohnung ausmacht. Die Nasszellen verfügen über ein WC, Einzellavabo, eine grosse Dusche (mind. 90x90cm) und wenn möglich über einen eigenen Waschturm (WM/TU). Der Wohnraum ist so gestaltet, dass sich ein Bett, ein Esstisch und ein Schrank gut stellen lassen. Die Küchenzeile verfügt über mind. 3+1 Elemente. Ein Garderobenschrank im Eingangsbereich bietet Stauraum. Die Zirkulationsflächen sind auf ein Minimum beschränkt, der Wohnungsaussenraum mit einer Mindestdtiefe von 1.80m bietet gute Nutzbarkeit.

Die 2 ½ Zimmer-Wohnungen sollen über eine Nasszelle mit WC, grossem Einzellavabo und grosser Dusche (mind. 90 x 120cm) sowie einen Waschturm (WM/TU) verfügen. Das Individualzimmer soll eine Mindestfläche von 16m² aufweisen. Ein Garderobenschrank ist mit mind. 3 Elementen, die Küche mit mind. 4+1 Elementen ausgestattet. Die Zirkulationsflächen sind auf ein Minimum beschränkt, der Wohnungsaussenraum mit einer Mindestdtiefe von 1.80m bietet gute Nutzbarkeit.

Die 3 ½ Zimmer-Wohnungen sollen über eine Nasszelle mit WC, Doppellavabo und grosser Dusche (mind. 90 x 120cm) verfügen. Die Wohnung verfügt über ein separates WC mit Handwaschbecken. Eine der beiden Nasszellen ist mit einem Waschturm (WM/TU) ausgestattet. Die Individualzimmer sollen eine Fläche von 12-18m² aufweisen. Ein Garderobenschrank mit mind. 4 Elementen im Eingangsbereich bietet Stauraum. Die Küche verfügt über mind. 5+2 Elemente. Die Zirkulationsflächen sind auf ein Minimum beschränkt, der Wohnungsaussenraum mit einer Mindestdtiefe von 1.80m bietet gute Nutzbarkeit.

Die 4 ½ Zimmer-Wohnungen sollen über zwei Nasszellen je mit WC, grossem Einzel- bzw. Doppellavabo grosser Dusche (mind. 90 x 120cm) bzw. in der zweiten Nasszelle über eine Badewanne verfügen. Eine der beiden Nasszellen ist mit einem Waschturm (WM/TU) ausgestattet. Die Individualzimmer sollen eine Fläche von 12-18m² aufweisen. Ein Garderobenschrank mit mind. 5 Elementen im Eingangsbereich bietet Stauraum. Die Küche verfügt über mind. 5+2 Elemente. Die Zirkulationsflächen sind auf ein Minimum beschränkt, der Wohnungsaussenraum mit einer Mindestdtiefe von 1.80m bietet gute Nutzbarkeit.

5. Allgemeine Würdigung, Ergebnisse Studienauftrag und Empfehlung

Zusammenfassend darf festgestellt werden, dass das Beurteilungsgremium begeistert war von der Qualität der Beiträge. Es wurden fünf sehr unterschiedliche Beiträge eingereicht, die differenziert auf die Situation reagieren und allesamt einen hohen Bearbeitungsgrad aufweisen. Eine enge, sich gegenseitig befruchtende Zusammenarbeit zwischen ArchitektInnen und LandschaftsarchitektInnen war bei allen Projekten im positiven Sinne spürbar, sodass die vertiefte Auseinandersetzung mit dem Ort, seiner Rolle entlang der Seestrasse und innerhalb des Dorfgefüges zu spezifischen Lösungen führten. Die Komplexität der Aufgabe, das vielfältige Programm im Zusammenhang mit der verkehrstechnischen Erschliessung, das Zusammentreffen unterschiedlicher Grössenausdehnungen und Massstäbe, unterschiedlich flexibler und definierter Strukturen führten zu dieser inspirierenden Vielfalt.

Alle Beiträge stellten einen wichtigen Diskussionsbeitrag dar, so dass sich am Schluss klare Erkenntnisse herauskristallisierten.

Sehr plakativ würden wir sie folgendermassen zusammenfassen:

- drei Reihen führen zu einem Erschliessungsproblem des Gebäudes am See,
- ein Gebäude erweist sich für die Vielfalt des Programms als zu einschränkend,
- zu viele kleinere Bauten gehen zu Lasten der Grosszügigkeit des Aussenraumes,
- ein zentraler Raum als Werkhof erweist sich als sehr stabil und zugleich flexibel.

Die unterschiedlichen Konzepte wurden einander gegenübergestellt, Vor- und Nachteile gegeneinander abgewogen. Nach ausführlicher und intensiver Diskussion kam das Beurteilungsgremium einstimmig zum Beschluss, das Projekt des Teams Meier Hug / Studio Vulkan zur Weiterbearbeitung und Realisierung zu empfehlen.

Wir bedanken uns herzlich für die hochwertigen Beiträge.

Siegerprojekt

Meier Hug / Studio Vulkan

Ohne Rangfolge, alphabetisch

Ohne Festlegung einer weiteren Rangfolge

Galli Rudolf / Vogt
Huggenbergerfries / Raderschallpartner
Neff Neumann / Schmid
Oxid Architektur / Krebs und Herde

6. Projektbeschreibung - Siegerprojekt Team Meier Hug / Studio Vulkan

Architektur: Michael Meier und Marius Hug Architekten AG, Zürich

Landschaftsarchitektur: Studio Vulkan Landschaftsarchitektur, Zürich



Die ehemaligen Werkhofhallen, die während der vergangenen Jahrzehnte den gewerblichen Charakter des Areals «Beugen» geprägt hatten, dienen als Vorbilder für drei grossformatige Bauten, mit denen das Areal weiterentwickelt werden soll. Wie eine Insel liegt es in der heterogenen Siedlungsstruktur des Kontexts, umspült von stark frequentierten Verkehrswegen, der See- und Bergstrasse, der Bahnlinie sowie dem Beugenbach mit seinem üppig durchgrüneten Freiraum. Die Setzung der drei Häuser schafft eine grosszügige ortsbauliche Grunddisposition mit verschiedenen, angemessen dimensionierten und klar zugeordneten Freiräumen. Mit dem Haus an der Seestrasse und seinem von Strassenbäumen gesäumten Vorplatz wird die übergeordnete Adresse des Areals an der Einmündung der Berg- in die Seestrasse gestärkt. Im Zentrum entsteht, zur Bergstrasse hin offen, ein gut proportionierter Freiraum, auf den sich alle drei Häuser orientieren, das eigentliche Herzstück der Bebauung. Volumetrisch reagieren die drei Häuser differenziert auf ihre jeweilig unterschiedliche Lage im Grundstück. Am ungewöhnlichsten ist wohl das Haus am Bahndamm, das nach Süden, zum zentralen Platz hin, terrassiert ist. Ungewohnt ist nicht das Terrassenhaus an sich, sondern seine Funktion als Platzbegrenzung. Dabei trägt gerade die Terrassierung dazu bei, dass der Raum weniger als urbaner Platz gelesen wird, sondern einen ganz spezifischen Charakter erhält, der dem dörflichen Kontext von Meilen gut entspricht. Volumetrisch ist der Gebäudekopf, mit dem Gesicht zum Dorf die zweite wichtige Adresse des Areals, noch nicht bewältigt. Die formulierte auskragende Überdachung der Anlieferung wirkt übertrieben expressiv, was so gar nicht zur sonst ruhigen Selbstverständlichkeit des konzeptuellen Ansatzes passen will.

Die Erschliessung des Areals ist aufgrund seiner Lage und der Anforderungen der Nutzergruppen ausserordentlich anspruchsvoll. Zufahrt zur Einstellhalle und Anlieferung Retail liegen an der nordwestlichen Ecke des Grundstücks an sich richtig platziert, funktionieren in der vorgeschlagenen Dimensionierung aber noch nicht optimal. Eine willkommene Entlastung bietet die zusätzliche Erschliessung für PWs und Lieferwagen von der Seestrasse. Zusammen mit den gut integrierten Besucherplätzen wird hier zudem eine attraktive Vorfahrt für Patient*innen der im Haus an der Seestrasse domizilierten ambulanten Behandlungspraxen angeboten. Essenziell in diesem Zusammenhang ist der ebenerdige Durchgang zum zentralen Siedlungsplatz, auch wenn seine aktuelle Lage noch wenig verortet wirkt. Weniger zwingend ist der offene Durchgang beim Haus am Bach. In der vorgeschlagenen Form wird er eher als Schwächung der Wegverbindung zwischen Platz und Bachraum empfunden. In Übereinstimmung mit

dem ortsbaulichen Konzept haben sämtliche Nutzungen eine Hauptadresse am zentralen Platz. Dies ist überzeugend umgesetzt, einzig für die Büros und Wohnungen am Bahndamm wird der kombinierte Zugang dem Anspruch an eine klare Adresse zu wenig gerecht, die Wegführung, insbesondere zu den Wohnungen, ist kompliziert und unübersichtlich.

Die Ausgewogenheit von Baumasse und Freiraum findet ihre konsequente Fortsetzung in einer überzeugenden Landschaftsarchitektur, welche dank der Kraft der üppigen Baumvolumen gegenüber den mächtigen Bauten bestehen kann und es durch die Klarheit schafft, das Areal zusammenzuhalten und gleichzeitig mit Varianzen eine grosse Vielfalt an Räumen entstehen zu lassen. Im Bereich der Kreuzung See- / Bergstrasse wäre eine stärkere Differenzierung durchaus wünschenswert, sodass der Ort seiner Bedeutung als Eingang zu Meilen gerecht wird. Der 'Square' als 'grüner Platz am Ende der Dorfstrasse' hat das Potential, ein für Mensch, Flora und Fauna zukunftsreicher wertvoller Ort zu werden, der über das Beugenareal ausstrahlt. Allerdings gilt es sein spezifischer Charakter noch weiter zu schärfen.

Auf der Erdgeschosebene entwickelt sich rund um den zentralen Siedlungsplatz ein vielfältiges Angebot an öffentlichen und gewerblichen Nutzungen, ein lebendiger kleiner Kosmos, durchlässig und über ein Geflecht von Fusswegen an die benachbarte Umgebung angebunden. Überhaupt gelingt die Zuteilung der Nutzergruppen - Retail, Büros und Gewerbe, Gesundheitszentrum sowie Wohnen – auf die drei Häuser mit selbstverständlicher Leichtigkeit. Die erdgeschossigen Retailflächen im Haus am Bahndamm profitieren von der Lage am Siedlungsplatz und tragen mit direkten Zugängen wesentlich zu dessen Belebung bei. Vielversprechend ist auch die Kombination von Bürozugang mit Co-Working Space und kleinem Café sozusagen als Empfang am Siedlungsplatz. Darüber liegen zwei gut nutzbare Bürogeschosse mit einer Tragstruktur, die flexible Raumteilungen ermöglicht. Die auf der ganzen Südseite durchgehenden, auf den Platz orientierten Terrassen tragen zur Attraktivität dieses Raumangebotes bei. Aufgrund der Topografie zur Bahnseite ebenerdig ergänzen Ateliers mit direktem Zugang ab dem gleisbegleitenden Fussweg das Angebot. Sie können separat oder in Kombination mit den Büros oder Wohnungen gemietet werden.

Die Gewerbenutzungen in den Häusern an der Seestrasse und am Bach profitieren im Erdgeschoss von der guten Adresse am Siedlungsplatz, alle mit Bezug zum Aussenraum, teilweise mit direkter Anlieferung von der Seestrasse. Attraktiv sind die Fitnessräumlichkeiten im Haus am Bach, hier lässt sich auf zwei Geschossen trainieren, wahlweise mit Blick auf das Geschehen am Platz oder das üppige Grün am Bach.

Das ambulante Zentrum und die Arztpraxen belegen, kompakt und übersichtlich, die beiden oberen Geschosse der Häuser an der Seestrasse und am Bach. Die geschickte Disposition von Erschliessungskernen und Serviceräumen in der Gebäudemitte schafft gut belichtete Behandlungs- resp. Konsultationsräume an der Peripherie und gewährleistet Flexibilität für zukünftige Nutzungsänderungen.

Die obersten Geschosse aller drei Häuser sind für das Wohnen reserviert, zu einem gewissen Grad vom Verkehrslärm abgehoben. Die Wohnungen gewinnen an Privatheit und profitieren maximal von der Aussicht. Gekonnt werden die unterschiedlichen Lagequalitäten und Charakteristiken der drei Häuser genutzt, wird das Repertoire an Wohnungstypologien - nord-süd orientierte Geschosswohnungen, tiefe Geschosswohnungen mit begehbaren Patios, ost-west orientierte Maisonettewohnungen mit «rue intérieure» und wechselseitig versetzten Geschossen etc. – durchdekliniert. Bei aller Vielfalt ist die Wohnqualität beeindruckend gross, allen Wohnungen gemeinsam sind zudem gut nutzbare, private Aussenräume.

Für die drei Häuser wird eine Hybridbauweise in Holz und Recyclingbauweise mit Erschliessungskernen aus Beton zur Aussteifung vorgeschlagen. Entsprechend der unterschiedlichen Gebäudetypologie und je nach Nutzungsanforderung werden Stützen und Flachdecken, BSH-Stützen und Holz-Betonverbunddecken differenziert eingesetzt. Ein gut durchdachtes Stützenraster, das sich vom Untergeschoss über die Gewerbe- bis in die Wohn- geschosse durchzieht, bietet eine grosse Flexibilität für zukünftige Nutzungsänderungen. Bauweise und Tragstruktur prägen den architektonischen Ausdruck der drei Häuser. Neben volumetrischen Elementen wie der Abtreppung der Platzfassade beim Haus am Bahndamm oder Arkaden, verleiht den grossformatigen Bauten auch die Tektonik der Fassaden eine angenehme Massstäblichkeit. Im Ausdruck verwandt, steht jedes Haus mit seiner Unterschiedlichkeit für sich. Das Haus an der Seestrasse mit seinem durchlässigen Erdgeschoss soll als filigraner, fast schwebender Holzbau mit farblichen Akzenten in unterschiedlichen Pastelltönen in Erscheinung treten. Das Haus am

Bach mit seinem charakteristischen, kompakten Grundrissquerschnitt soll an ein Fabrikgebäude mit Sheddach, Glasbausteinen und doppelgeschossigen Fensterfronten erinnern und das terrassierte Haus am Bahndamm ist geprägt durch Pflanztröge und Photovoltaikelemente, die den horizontal geschichteten Charakter des Gebäudes unterstreichen. Noch sind diese Absichten erst in groben Zügen umrissen, werden aber als stimmig empfunden.

Die Ausführungen zu Konstruktion und Materialisierung sind Teil eines Nachhaltigkeitskonzepts, das durchdacht und gesamthaft plausibel ist. Faktoren, wie die Kompaktheit der Baukörper und die klare, durchgehende Tragsstruktur stützen dies und sind gleichzeitig Indikatoren für eine wirtschaftliche Umsetzung, sowohl in der Erstellung wie später im Unterhalt. Auch die übrigen Kennwerte attestieren dem Projekt eine durchschnittliche bis gute Wirtschaftlichkeit.

«Drei Häuser für Beugen» ist auf den verschiedensten Ebenen kohärent und stimmig bearbeitet. Neben der ortsbaulichen Setzung und differenzierten, klar zugeordneten Freiräumen besticht, mit welcher Selbstverständlichkeit es gelingt, die Nutzungen mit ihren unterschiedlichen Massstäben und Anforderungen zu einem gesamthaft überzeugenden Ganzen zusammenzuführen. Ohne Angst vor grossen Bauten, aber mit einer sorgfältigen architektonische Gestaltung und durchlässigen, lebendigen Fussgängerebene, welche zwischen dem Grossformat und dem menschlichen Massstab vermitteln, wird die Geschichte des Areals weiter erzählt.

Wirtschaftlichkeit

Ermitteltes Volumen nach SIA 116	116'100 m ³
Ermittelte Baukosten (BKP 1-5)	Ca. CHF 95'202'500 inkl. 7.7% MwSt
Anlagekosten (BKP 0-5)	Ca. CHF 128'390'000
Vermietbare Flächen HNF	15'839 m ² / 264 PP
Mietzinsenerträge bei 4.42% Bruttorendite	Ca. CHF 5'680'160

7. Projektbeschreibung - Projekt Team Galli Rudolf / Vogt

Architektur: Galli Rudolf Architekten AG, Zürich

Landschaftsarchitektur: Vogt Landschaftsarchitekten AG, Zürich



Das Beugenareal ist ein Schlüsselareal in der ortsbaulichen Entwicklung von Meilen. Es bildet einen Kontrapunkt und eine Ergänzung zum Dorfkern von Meilen, ist nicht Dörfli und Dorfplatz, sondern zeigt eine eigene Identität. Es transformiert die Gene des einstigen Gewerbebetriebes und setzt die Tradition grosser Bauten am See und Bahnlinie fort. Entlang des Bahndammes und der Seestrasse werden im Verlauf des abfallenden Plateaus drei längs gerichtete Baukörper platziert. Die als gestufte Grossform lässt drei unterschiedliche Freiräume entstehen. Die Fuhrgasse bildet das innere öffentliche Rückgrat der Anlage; hier liegen alle Zugänge zu den erdgeschossigen Nutzungen, den Treppenläufen und der Zugang zum Beugenhof, über den der südliche Wohnbau erschlossen ist. Er ist eine Art Verlängerung der Dorfstrasse und führt selbstverständlich in den stimmig aufgewerteten Naturraum des Beugenbaches.

Der etwas tiefergelegene Fuhrplatz, getrennt durch eine natürlich anfallende Geländemauer mit einer Pergolastruktur konzentriert gegen die Seestrasse die verkehrlichen Nutzungen; Parkhauszufahrt, Anlieferung und Besucherparkplätze. Leider wird hier die Chance verpasst, dem viel zu versiegelten Fuhrplatz zusätzlich zu den verkehrstechnischen auch Aufenthaltsqualitäten zu verleihen, hätte er doch durchaus das Potential, einen Akzent entlang der Seestrasse zu werden.

Der Beugenhof, erschlossen über einen Durchgang zur Gasse, soll zur grünen Oase der Bewohner werden. Er zeichnet sich aus durch die Pergolastrukturen, die getragen werden von den Oblichtkaminen der darunterliegenden Migros. Durch dieses Element kann dem Hof eine Identität stiftende, intimere Atmosphäre verliehen werden.

Alles in allem zeugt der Projektvorschlag von einer städtebaulichen Setzung, die klare Freiraumtypologien entstehen lässt. Diese vermögen jedoch nicht auf allen Ebenen restlos zu überzeugen: Während der Übergang zur Dorfstrasse, die Fuhrgasse, der Beugenhof und die Übergänge in den Bachraum gut aneignbare Räume vorsehen, lassen der Fuhrhof und der Freiraum entlang der Seestrasse an Kraft vermissen.

Die südlich gelegene Anlieferung schafft Vorteile; eine direktere Verbindung von Dorfstrasse zur zentralen Gasse wird möglich. Als Konsequenz kommt das Ambulatorium nördlich und die Migros südlich der Gasse zu liegen. Die Eingänge der Migros liegen an der Gasse, die Verkaufsflächen entwickelt sich ein Geschoss unterhalb auf der Höhe der Seestrasse. Diese Situierung macht im Gelände Sinn, ist der Migros aber zu wenig präsent.

Die grossflächigen Bauten für das Gesundheitszentrum sowie Gewerbe und Dienstleistung sind als flexibel einteilbare Hallenstrukturen konzipiert, die Wohn-Attikageschosse werden wie Hüte aufgesetzt und gliedern die Bauvolumen. Der Wohnungsbau an der Seestrasse ist als Massivbau vorgesehen. Diese Gliederung zeigt sich auch in der Erscheinung, die dunklen, mit PV-Elementen bestückten Bänder der Dienstleistungsnutzung kontrastieren zum hellen Wohn-Ausdruck und erzeugen einen eigenständigen Ort und Programmierung wiedergebende Ästhetik.

Sowohl die Attikawohnungen als auch die Wohnungen an der Seestrasse weisen eine hohe Qualität aus, sind grosszügig und speziell für diesen Ort entwickelt. So intelligent die Wohnungen an der Seestrasse aufgebaut sind, so schade, dass gerade an dieser Stelle sich die Transformation des Gewerbeareals am wenigsten zeigt und ein hauptsächlich der Wohnnutzung dienendes Gebäude entsteht. Die atmosphärische und bauliche Dichte und Präsenz geht an der Kreuzung generell etwas verloren, in dem mit Fuhrplatz und Beugenhof und Fuhrgasse drei Freiräume zusammenstossen, die diesen wichtigen Auftakt von der Seestrasse nur ungenügend definieren können und die Abfolge von Stirnseiten auch zu wenig Präsenz aufbauen können.

Wirtschaftlichkeit

Ermitteltes Volumen nach SIA 116	112'000 m ³
Ermittelte Baukosten (BKP 1-5)	Ca. CHF 93'802'500 inkl. 7.7% MwSt.
Anlagekosten (BKP 0-5)	Ca. CHF 126'990'000
Vermietbare Flächen HNF	16'977 m ² / 214 PP
Mietzinse bei 4.64% Bruttorendite	Ca. CHF 5'894'970

8. Projektbeschreibung - Projekt Team Huggenbergfries / Raderschallpartner

Architektur: Huggenbergfries Architekten AG

Landschaftsarchitektur: Raderschallpartner AG, Meilen



Ausgehend von der Erkenntnis, dass sich im näheren Umfeld weder vorherrschende Strukturen noch prägende Themen finden lassen, die sinnreiche Anknüpfungspunkte für ein selbstverständliches Weiterbauen anbieten, sucht der Vorschlag bewusst das Konträre, eine Neugründung über eine Grossform mit drei Höfen. Als Gesamtfigur entwickelt es drei Seiten: Eine zur Bahn, eine zur Strasse und eine zum Beugenbach und in der Vertikalen sind es ein durchlässiges Erdgeschoss, darüber zwei Vollgeschosse und auf dem Dach ein Attikageschoss mit Wohnungen.

So sehr dieser kühne Ansatz fasziniert, so sehr wirft er auch Fragen auf. Es sind Fragen, die um das Wachstum von Meilen kreisen. Darf ein weiteres Subzentrum von Meilen sich in dieser Form als grosses Haus entwickeln? Ist die Grossform das richtige Muster dazu? Soll Beugen das spezifische Bild eines Gesundheitszentrums ausstrahlen oder kann sein Ausdruck auch mehrdeutig bleiben? Insbesondere ist es aber auch die Frage, ob eine derart auf ein Gesundheitszentrum zugeschnittene Typologie und Figur eines Gebäudes in dieser Form auch langfristig aktuell und/oder auch robust genug für einen allfälligen Mieterwechsel sein kann.

Auf Ebene Freiraum reagiert das sorgfältig ausgearbeitete Konzept konsequent auf den neuen, grossen Meilenstein: Ausgehend von den Qualitäten des Beugenbachs wird eine einheitliche, das Gebäude um- und unterspülende Gestaltung vorgeschlagen: Der durchgehende Stadtboden ist mit angemessen grossen Baumsinseln strukturiert, deren differente Bepflanzung eine ökologische und atmosphärische Vielfalt generieren. Auch schaffen sie eine interessante Rhythmisierung der Strassenräume, ins besonders überzeugt der platzartige Akzent an der Kreuzung See-/Bergstrasse. Die vorgeschlagene Durchwegung des Areals wird grundsätzlich begrüsst, kontrovers diskutiert wurden allerdings das Bedürfnis nach einem Weg entlang des Dammes sowie die räumliche Qualität des überdachten Stadtraumes.

Die Nutzungsverteilung erfolgt in der Vertikalen und ist sehr nachvollziehbar organisiert. Im Erdgeschoss liegen mit viel öffentlichem Bewegungsraum der Grossverteiler, die Gastronomie und die Eingänge zum Gesundheitszentrum und Ärztehaus. Letztere liegen verteilt über das erste und zweite Obergeschoss. Nahezu perfekt ist das Gesundheitszentrum stufenlos über das gesamte erste Obergeschoss organisiert. Es entspricht in hohem Masse den Vorstellungen der Betreiber.

Die Wohnungen sind auf Attikaebene angelegt und folgerichtig über ein Netz offener Wege erschlossen und können dort wie als kleines autonomes Dorf mit Strassen und Plätzen funktionieren. Dieses sehr anregende Prinzip lässt sich jedoch nicht konsequent auf der Dachebene durchspielen. Der Platzbedarf beansprucht auch grosse Teile des zweiten Obergeschosses, was notgedrungen eine grosse Anzahl Maisonettes mit einer überhöhen Geschosshöhe im Schlaftteil generiert und im Weiteren dort, im zweiten Obergeschoss, die Flexibilität der Gewerberäume einschränkt.

Das Projekt wird als äusserst unkonventioneller Vorschlag geschätzt. Es offenbart aber gleichermassen auch seine Schwächen durch seine in die Breite entwickelte Gestalt. Sie beansprucht viel Grundfläche und drängt in der Folge den Freiraum in die Randlagen.

Wirtschaftlichkeit

Ermitteltes Volumen nach SIA 116	142'000 m ³
Ermittelte Baukosten (BKP 1-5)	Ca. CHF 115'702'500 inkl. 7.7% MwSt
Anlagekosten (BKP 0-5)	Ca. CHF 148'890'000
Vermietbare Flächen HNF	17'271 m ² / 273 PP
Mietzinse bei 4.16% Bruttorendite	Ca. CHF 6'193'570

9. Projektbeschreibung - Projekt Team Neff Neumann / Schmid

Architektur: Neff Neumann Architekten AG, Zürich

Landschaftsarchitektur: Schmid Landschaftsarchitekten AG, Zürich



Nutzungsanforderungen der künftigen Ankermieter mit flächigen, räumlich ausgedehnten und flexiblen Grundrisslayouts, sowie die Regeln der Bauordnung und die Lesung des Ortes erzeugen ähnliche Anforderungen an die Gebäudestrukturen wie die industriellen Vorbilder. Langgestreckte einfache Längsbauten, welche sich baulich oder strukturell als Zwillingssbauten auszeichnen, sollen diesen Analogien entsprechend parallel zueinander ins topographisch leicht abfallende Terrain gesetzt werden.

Es entsteht ein Ensemble von grosser räumlicher Dichte, dessen räumliche Mitte von der Werkgasse eingenommen wird. Sie ist atmosphärisch dichter Begegnungsraum, erschliesst alle Nutzungen und verknüpft den Beugengbachraum mit dem städtischen Gefüge.

Die grossen zusammenhängenden Flächen der Migros im Norden und des Ambulatoriums im Süden definieren dabei die Ausdehnung des Erdgeschossniveaus.

Dem Grossverteiler Migros wurden gegen die Gasse Kleingewerbeeinheiten vorgelagert, darüber befinden sich in zwei Gebäuden Fitness und Atelierwohnen sowie Co-working und Dienstleistungen.

Um einen begrünten Innenhof schwingt sich das Ambulatorium auf zwei Geschossen. Unterschiedliche Wohnformen finden sich in den oberen Geschossen.

Generell bilden die Wohnkronen die fünfte Fassade der tiefen Gewerbebauten, über die Auflösung der Dachform erfahren die Baukörper eine Verfeinerung in der Körnigkeit. Aus den spezifischen Eigenschaften der Sockelgeschosse entwickeln sich die verschiedenen Wohnformen.

- Das über Lauben erschlossene Atriumwohnen an der Seestrasse; diagonale Raumsequenzen prägen den Charakter der Wohnungen, Vorplatz, Innenhof und Loggia sind Teil einer spannungsvollen Raumsequenz.
- Zweigeschossiges Wohnen in einer Art Townhouse südlich der Gasse. Erschlossen über eine innere Strasse, finden sich Küche und Endplatz gegen die Beugengasse, Wohnen gegen den See.
- Atelierwohnen mit der Möglichkeit zu Clusterwohnungen und Wohneigenschaften finden sich unter dem Dach am Haus am Bahndamm.

Diese vertikale Gliederung findet sich sowohl in Konstruktion und Ausdruck wieder; in den unteren Geschossen kommt ein klassisches Stützen-Platten-Tragwerk aus Eisenbeton zum Einsatz, die Wohnkronen sind als Holzbau ausgebildet.

Die Verfassenden schaffen eine schöne Ausgewogenheit von Baumasse und Freiräumen, die Positionierung der Baukörper führt zu spannenden, gut proportionierten Aussenräumen; Ausweitungen des Gassen- und Bachraumes, ein schön dimensionierter Aussenraum an der Kreuzung zur Seestrasse, sowie eine gut nutzbare Gleisterasse. Anlieferung und Parkingeinfahrt finden sich im nordwestlichen Teil des Areals gesäumt von Bäumen.

So lässt das sorgfältig und reich ausgearbeitete Freiraumkonzept vielfältige und gut aneignbare Habitate für Mensch, Flora und Fauna entstehen. Die vorgeschlagenen Mittel und Materialien sind stimmig, sodass sich ein sehr spezifischer Ort bilden kann. Die Typologie der Gasse wurde allerdings im Beurteilungsgremium durchaus kontrovers diskutiert, sowohl im Hinblick auf die explizite Aufenthaltsqualität als auch aufgrund dessen, dass es eine solche innerhalb des Areals doch nie so gab.

Die konsequente waldartige Umfassung des Areals ist zwar aus konzeptioneller und klimaökologischer Sicht nachvollziehbar und hilft zur Dorfstrasse hin einen Filter zur Anlieferung zu schaffen. Im Bereich der Kreuzung See-/Bergstrasse wurde demgegenüber die Chance verpasst, an diesem doch wichtigen Zugang zu Meilen durch eine differenzierte Ausformulierung der Bodenschicht einen Akzent zu setzen.

Die Erschliessung der Wohnungen sind aber zum Teil zu lang und kompliziert, der grosse Anteil an Duplexwohnungen und die gemeinsamen Atrien werden als eher schwierig beurteilt, auch wenn sie sehr stark aus der Situation heraus entwickelt wurden.

Wirtschaftlichkeit

Ermitteltes Volumen nach SIA 116	127'000 m ³
Ermittelte Baukosten (BKP 1-5)	Ca. CHF 106'902'500 inkl. 7.7% MwSt
Anlagekosten (BKP 0-5)	Ca. CHF 140'090'000
Vermietbare Flächen HNF	17'254 m ² / 209 PP
Mietzinse bei 4.27% Bruttorendite	Ca. CHF 5'987'200

10. Projektbeschreibung - Projekt Team Oxid / Krebs und Herde

Architektur: Oxid Architektur GmbH, Zürich

Landschaftsarchitektur: Krebs und Herde GmbH, Winterthur



Mit der Aufteilung der Baumasse auf vier Baukörper, welche zu einer windmühlenartigen Formation gefügt sind, sucht das Projekt eine raumbildende Disposition. Diese überzeugt jedoch nicht in allen Teilen. Der zentrale Platz ist eher zu klein und die von ihm wegführenden Gassen sind zu schmal geraten, um einen genügenden Lichteinfall den zum Teil sehr tiefen Baukörpern bieten zu können.

Die Anlieferung wie auch der Zugang von der Bergstrasse zum inneren Platz sind richtig platziert, jedoch die Verbindungen vom Platz nach Norden zum Bahntrasse, zum Bachraum und nach Süden zur Seestrasse liegen eher zufällig respektive unterliegen dem strengen Diktat des windmühlenartigen Prinzips. Hier zeigen sich klar seine Schwächen. Es behandelt alle Zugänge gleichwertig, obschon es an dieser spezifischen Lage, welche umgrenzt von unterschiedlichen Räumen ist, zwingend Hierarchien bräuchte. Der Zugang zum Bahntrasse (braucht es ihn überhaupt?) sollte nicht gleich gestaltet sein wie der zur Seestrasse usw.

Das überzeugende, sorgfältig ausgearbeitete Freiraumkonzept reagiert stimmig auf die ortsbauliche Setzung, schafft eine klare Zonierung und Adressierung und verspricht gleichzeitig eine grosse Vielfalt an unterschiedlichen Atmosphären. Die vorgeschlagenen Vegetations- und Patchwork-Konzepte sind nicht nur klimaökologisch wertvoll, sondern auch Identität stiftenden, wie zum Beispiel das konsequente dichte Bepflanzen des Hofes.

Entgegen dem zu klein geratenen Hof vermögen Proportion und Ausformulierung der Strassenräume zu überzeugen: Der Platz an der Kreuzung See-/Bergstrasse schafft einen einladenden Orientierungspunkt entlang der Seestrasse und durch das geschickte Setzen der Vegetation kann die Anlieferung/Vorfahrt gegenüber der Dorfstrasse gelungen eingebettet werden.

Die Nutzungsverteilung über vier Bauten ist grundsätzlich gut organisiert. Insbesondere beim Ambulatorium, Gewerbe- und Ärztehaus. Jedoch sind die Wohnungen im Haus am Bachraum nicht optimal ausgerichtet. Durch seine Lage bietet es nur einen unverbauten Ausblick nach Norden und Osten. Auch die Maisonettewohnungen im Erd- und ersten Obergeschoss sind von diesem Umstand tangiert. Hingegen sind die Wohnungen auf dem Dach des Ambulatoriums und des Gewerbehauses als sehr attraktive Geschosswohnungen konzipiert mit vielen Qualitäten. Nur deren Erschliessung kann nicht vollends überzeugen. Sie erfolgt in den meisten Fällen über einen Laubengang, welcher bei einigen Wohnungen sogar seeseitig liegt.

Der Beitrag zu Konstruktion und Materialisierung ist schon sehr ausgereift und ansprechend. Auch die Grundstruktur aller Bauten ist einfach aufgebaut und verspricht eine hohe Flexibilität bei moderaten Erstellungskosten und gelobt wird auch die Idee, Teile aus dem heutigen Bestand für die Neubauten zu verwenden.

Schlusswürdigung

Das Projekt besitzt mit seinen spannenden Themen zu Struktur und Konstruktion viele Qualitäten. Es zeigt sich aber bald, dass der Grundansatz mit den vier windmühleartig platzierten Bauten sich an diesem Standort kaum bewähren kann. Zwar schafft es eine interessante Abfolge der Strassenräume, der zentrale Platz ist jedoch nicht nur zu klein, er ist auch ortsfremd, allzu introvertiert und zu urban. Dieses Prinzip birgt noch weitere Schwächen. Am deutlichsten zeigen sie sich beim Wohnbau am Bachraum. Auch die Wohnungen in den Attikalagen sind wohl im Innern äusserst schön gestaltet, da deren Lage auf dem Dach jedoch nur wenige vertikale Erschliessungsstränge zulassen, sind die Mehrzahl der Wohnungen notgedrungen nur über Laubengänge erschlossen, welche oft unvermeidbar nah an Individualräumen vorbeiführen.

Wirtschaftlichkeit

Ermitteltes Volumen nach SIA 116	122'000 m ³
Ermittelte Baukosten (BKP 1-5)	Ca. CHF 100'402'500 inkl. 7.7% MwSt
Anlagekosten (BKP 0-5)	Ca. CHF 133'590'000
Vermietbare Flächen HNF	17'023 m ² / 246 PP
Mietzinse bei 4.52% Bruttorendite	Ca. CHF 6'032'685

11. Würdigung und Genehmigung

Das Beurteilungsgremium bedankt sich bei allen Teams für die wertvollen Beiträge und die geleistete Arbeit. Die verschiedenen Lösungsvorschläge beeindruckten und ermöglichten eine differenzierte Diskussion verschiedener Aspekte. Die projektbezogenen Würdigungen sind unter Pkt. 5-10 Teil dieses Berichts. Dieser wurde am 27.05.2021 durch das Beurteilungsgremium genehmigt.

Christoph Hiller, Gemeindepräsident, Meilen

C. Hiller

Alex Jenny (VERIT Holding AG, Zürich)

A. Jenny

René Schneider (Schneider Umweltservice AG)

R. Schneider

Susanne Schneider (Schneider Umweltservice AG)

S. Schneider

Lisa Ehrensperger (Frei Ehrensperger Architekten, Zürich)

L. Ehrensperger

Christoph Glaus (Stücheli Architekten, Zürich)

C. Glaus

Jakob Steib (Steib Gmür Geschwentner Kyburz Partner)

J. Steib

Martina Voser (mavo Landschaften, Zürich)

M. Voser

12. Anhänge

Siegerprojekt Team Meier Hug / Studio Vulkan
Projekt Team Galli Rudolf / Vogt
Projekt Team Huggenbergerfries / Raderschallpartner
Projekt Team Neff Neumann / Schmid
Projekt Team Oxid Architektur / Krebs und Herde



Situationsplan I M.1:500



Die Anordnung der Häuser erfolgt hauptsächlich perkönig und entspricht der klaren Zuordnung zum belakten Quartierpark im Herzen des Areals. Gedachte Durchgänge im Fluss an der Seestrasse und « Haus am Bach » ermöglichen unterschiedliche Möglichkeiten im Park und im angrenzenden Quartier.

Städtebau und Architektur

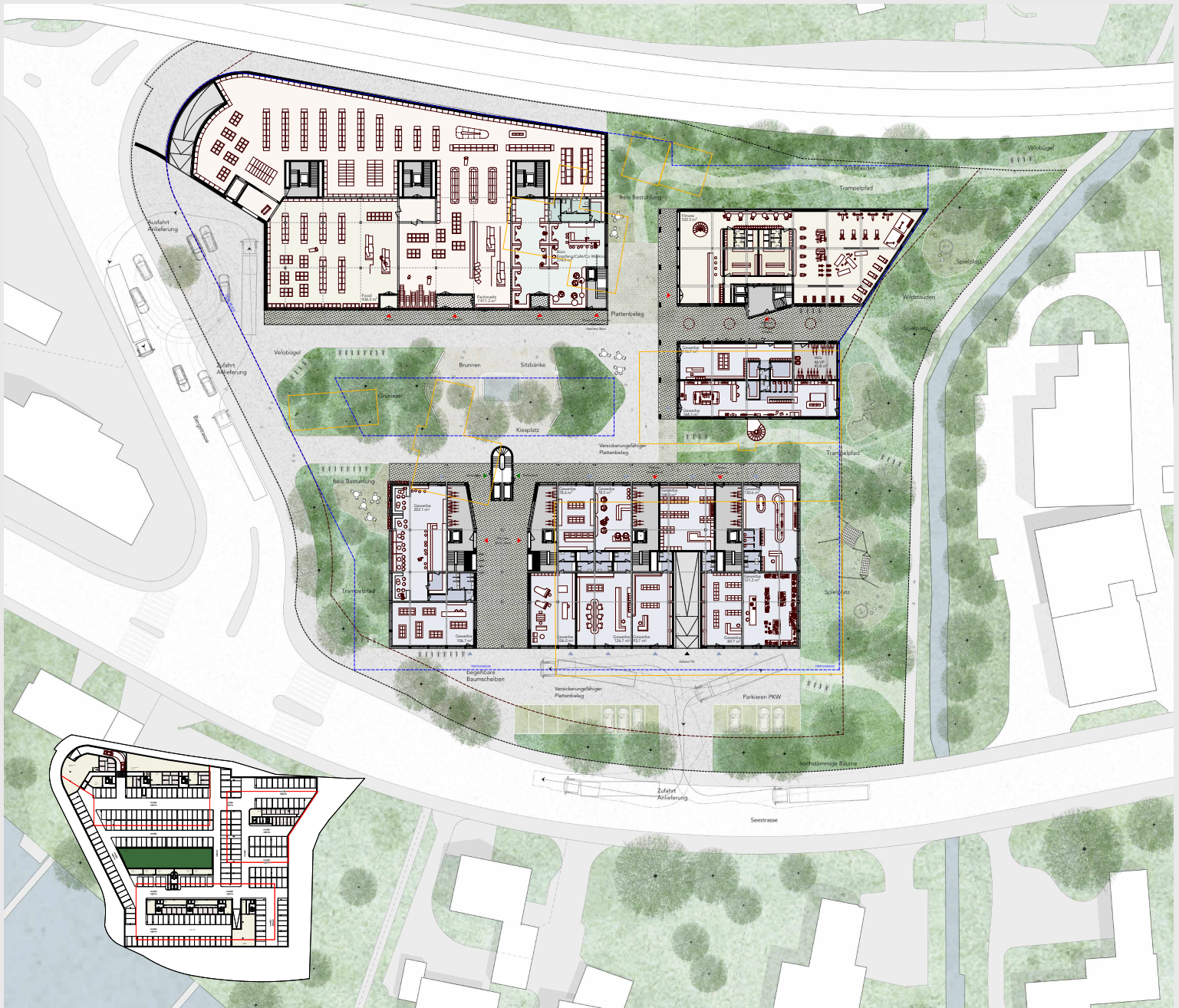
Der Projektanlass: Drei Häuser für Beugen. Ich lehne mich an die vertraute, historisch gewachsene Massivität des Areals an. Dabei bilden drei parallel zueinander stehende Häuser einen Parkraum in ihrer Mitte an, der die Fortsetzung des grossen Bachraums gelesen wird. Das Grundstück ist eine Insel im Herzen von Meilen und wird abgegrenzt von Strassen, Bahnanlagen, See- und Bergstrasse umgeben. Diese Insel, dieses bauliche Mittel als öffentlicher Platz und gleichzeitig Park dient, verweist sich mit dem Bachraum und seiner homogenen Umgebung. Der typologische Bachraum wird weiter in das Areal hineingetragen. Es entsteht ein einprägsamer und ausserordentlicher Ort der eine Beziehung an den Wandel der ehemaligen Industrieanlage darstellt. Die grandiosen, tiefen Baulinien nehmen sich die ehemaligen Werkschuppen zum Vorbild und orientieren sich damit an Gärten. Die vertraute Massivität soll sowohl die Nachbarschaft, den Einschnitt von Meilen aber auch den zukünftigen Meilen ein Gefühl des Gewohnten vermitteln und gleichzeitig eine Wertschöpfung durch das Areal grossräumlich ermöglichen.



Luftaufnahme vom heutigen Meilen

Typologie und Ausdruck

Die Gebäudeformen reagieren auf den Ort. Die grossformatigen Häuser nehmen die Bahnanlagen des Werks als Vorbild und überführen diese in ein wohnungsfähiges, flaches Grundriss. Die einfache Sitzkonstruktion bietet höchste Flexibilität aufgrund eines grossen, durchlaufenden Raums, welches sich vom Untergeschoss bis in die Gewölbe- und Wohnschichten zieht. Dies bedeutet, dass bei Bedarf sogar die Möglichkeit besteht, die



Erstes Geschoss I M.1:250

Untergeschoss I M.1:500



Wohnungsbau zu offenen Bürogemeinschaften umwandeln.
Die Gebäude wurden so positioniert, dass alle Mieter von der Lage des Grundstücks profitieren. In den unteren Geschossen sind Gewerbe- und Büroräume angeordnet. Die Wohnungen befinden sich in den oberen Geschossen, um von innen auf den sehr belebten und von Lärm umgebenen Areal einen gewissen Grad an Privatsphäre und Ruhe zu schaffen und zum anderen maximal von Aussicht und Besehung zu profitieren. Es sind Loggienplätze mit Sicht auf das Zirkus. Die Gebäude verfügen sich nach oben und bogenförmig umschließende Räume Arbeit- und Wohnräume. Die drei Häuser sind in ihrem Ausdruck miteinander verbunden und doch nicht jenseits für sich. Das Gebäude A, das an der Seestrasse ist ein flüchtiges, fast schon schwebendes Volumen mit Akzenten in unterschiedlichen Fassaden. Das Gebäude B, das an der Bahndamm, erweitert sich hauptsächlich zum Süden, Park und See. Seine absteigende Terrassenstruktur ist geprägt durch Plantagen und schmale Pflanzengänge, die auch dem Sonnenlicht dienen. Gebäude C, das am Bach, erinnert an ein fahriges Gebäude mit Stufen, Gassen und doppelgeschossigen Fensterfronten. Die drei Häuser haben eine Verschiedenheit und doch nicht jedes für sich.



Erlebensraum, Wohnungen und Gewerbe
Die Architektur der Häuser erfolgt hauptsächlich parkartig und eintrübt die klaren Zonierung vom belebten Quartierpark im Herzen des Areals. Das gewandelterte Bogen, Kommunikation und Interaktion zwischen den unterschiedlichen Nutzengruppen und prägt die Identität des Ortes. Bahndamm und Durchmischung spielen auf dem innovativen Substrat eine große Rolle und tragen zur sozialen Nachhaltigkeit bei. Im Erdgeschoss befinden sich Gewerbe- und Büroräume die allseitig und politisch freundlich er-

Der üppig durchgrünte Bachraum wird weit in das Areal hineingezogen. Je nach Situation changiert der Ausdruck der Grünflächen, im Gesamten entsteht eine parkartige Atmosphäre, die die Gebäude einbettet. Zur Seestrasse hin erhalten die Gebäude durch einzelne grosse Seelichtbäume eine Park-Atmosphäre, zum Bach hin wird die Grünfläche wilder und lauter. Diese für Spiel und Aktivitäten. Auf dem Bach.

schlossen sind. Gedächtnis Durchgänge im Einfluss an der Seestrasse und « Haus am Bach» ermöglichen unterschiedliche Möglichkeiten im Park und im angrenzenden Quartier. Eine grosszügige Treppenterrasse verbindet im « Haus am Bahndamm» einen Park mit dem neuen Bahndamm. Die daraus resultierende «Haus» verbindet Ästhetik und Raum miteinander. Die Ästhetik sind von den Wohnungen direkt über das Treppenthaus bequem erreichbar, verfügen aber auch über einen direkten Zugang zum Aussen.



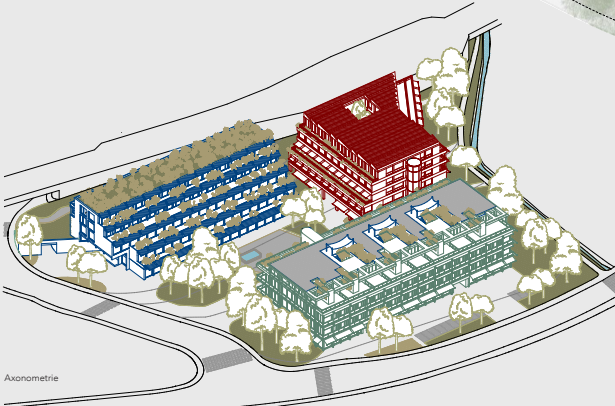
Treppenterrasse Haus B
Über grosse Eingangsflächen werden die einzelnen Treppenhäuser erschlossen. Die Anordnung der Treppenhäuser im Inneren folgt einem strukturierten Raster, das sowohl Gewerbe als auch Wohnzonen umfasst. Stufenartige Treppenterrassen ragen in das öffentliche Raum und prägen diesen. Die Gewerbezonen bieten höchste Flexibilität, eine Vielfalt an Nutzungsmöglichkeiten und Unterhaltbarkeit. Den Wohnungen wurde Beachtung geschenkt. Im Einfluss an der Seestrasse befinden sich großzügige Terrassen mit unverwundbarer Sicht. Im « Haus am Bahndamm» durchschneidet das Treppenthaus das Treppenthaus zum Zirkus und im « Haus am Bach» Treppenthaus die sich senkt zum Bach als auch zum See und Parkraum orientieren.



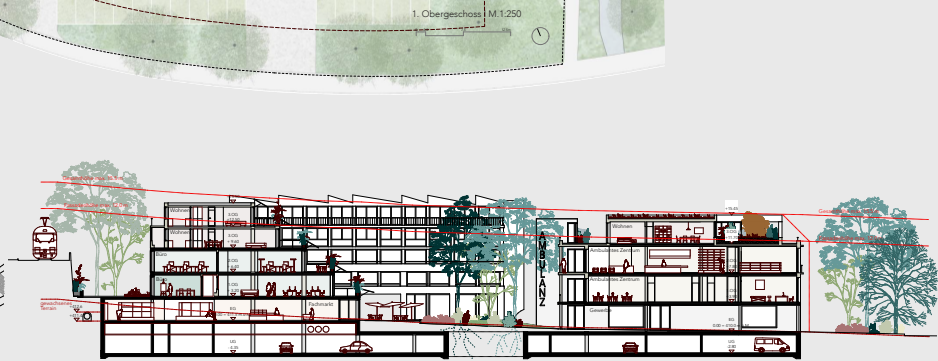
Parkierung
Die Hauptzufahrt der Tiefgarage wurde an der Bergstrasse neben der Aussenführung positioniert. Die Position wurde gewählt, dass das Quartierleben vom motorisierten Verkehr so wenig wie möglich gestört wird. Eine Ausparung unter dem Parkraum ermöglichte Platz für einen grossen Raum.

Claims zur Nachhaltigkeit

- 1 Soziale Vielfalt**
 - sozial Durchmischung auf dem Areal durch unterschiedliches Wohnungsangebot & Nutzergruppen
- 2 Industrieareal**
 - einfache, flächige Hallenstrukturen
 - Genius Loci als Fortschreibung der Geschichte
- 3 Bach & See**
 - Landschaftsqualität als prägendes Entwurfschema
 - Bachraum und Seeblick
- 4 Effizienz der Baukörper**
 - tiefe Baukörper mit effizienten Gebäudehöhen
 - mehrwert der terrassierten Typologie für Raum- und Energieerzeugung
- 5 Konstruktion**
 - Mitigation (Verminderung der grauen Energie)
 - Begrünte Dächer & Holzwerkstoff
 - Klare Strukturen und sichere Planungsprozesse
 - effiziente Baublässe durch Vorfabrikation
- 6 Energieerzeugung**
 - Kombination von Photovoltaik und Briss Solar
 - Wärmeerzeugung durch Seewasser und Geothermie
- 7 Biodiversität**
 - Retention zur Bewässerung der Pflanzträge
 - Dachgärten und Fassadenbegrünung
 - Minimierung unterirdischer Bauwerke
 - Versickerungsfähige Beläge im Aussenraum
 - horizontale und vertikale Wandkorridore für die Tierwelt



Axonometrie



Schnitt A-A I M 1:250

BEUGENHOF - EIN MEILENER ORT

Das Areal liegt im Bereich zwischen Seestrasse und Bahngleisen. Infolge der guten Transportwege sind sowohl am Wasser wie auch an der Bahn seit der Industrialisierung und bis in die Mitte letzten Jahrhunderts Gewerbbauten verschiedener Massstäbe gewachsen. Diese prägen auf beiden Seiten des Zürichsees sowohl oberhalb als auch unterhalb der Seestrasse und Bahn das heterogene Siedlungsbild. Charakteristisch für das leicht abfallende Plateau des Areals ist seine Lage am höhergelegenen Geländekörper. Die hohe Mauer des Damms setzt sich vom Beugenalareal bis weit in die Dorfstrasse fort. Das Beugenalareal ist ein Schlüsselareal in der ortsbaulichen Entwicklung von Meilen und wird die Attraktivität des Regionenzentrums noch einmal stärken. Es bildet ein Kontaktpunkt zum Dorf von Meilen, welches sich von der Dorfstrasse auf dem Schwemmland des Dorfbachs bis zum See entwickelt. Das Beugenalareal soll nun am Beugenbach in Ergänzung zum Dorf sein eigene Identität und Charakterstolz nach Aussen tragen. Die Gene des einstigen Gewerbetriebs werden transformiert. Es soll ein neuer weniger Meilener Ort entstehen.

OFFENES UND VERNETZTES AREAL

Entlang des Bahndammes und der Seestrasse werden im Verlauf der Neigung des abfallenden Plateaus, die längsgerichtete Baukörper sitzen. Die Siedlung konzentriert zu gewerblichen Strukturen und transformiert diese in zeitgenössischer Form. Die Bauten sind sowohl als gedufte Grossform als zusammengehöriges Areal lesbar und vermitteln gleichermassen zum Kontext, indem sie Gross, wie auch Kleinmasssigkeit vereinen. Durch die unterschiedlichen Längen der Bauten und die Saffelung wie auch die leichte Drehung zu Seestrasse erschliessen sich die Dimension des Baukörper am Bahndamm erst im Inneren des Areals. Von Aussen sind die schlanken filigranen Seiten der Längsbaukörper sichtbar. Die Siedlung schafft eine direkte und verständliche Adressierung und ein vernetztes Freiraumangebot mit verschiedenen Bereichen. Es entsteht eine öffentliche Gasse und ein Wohnhof mit einem grünen Innenleben. Gasse und Hof lassen den beidseitigen Blick zum Naturnaum am Beugenbach offen. Die öffentliche zugängliche Gasse bildet typologisch eine bewusste Ergänzung zum weitläufigen Dorfplatz im Ortskern.

FUHRGASSE

Die Fuhrgasse ist der Abschluss des Weges durch das Dorf und stellt eine Art Verlängerung der Dorfstrasse dar. Der Ort des Eintritts in das Areal erfolgt für den Fussgänger am Ausgang des Dorfes über die Bergstrasse. Die Fuhrgasse ist das innere öffentliche Rückgrat des Areals. Zur Gasse sind alle Zugänge adressiert, hier finden sich die Hallen zu den Treppenhäusern und die Eingänge der edgeschossigen Gewerbe- und Ladenflächen wie auch die Passage zum Beugenhof.

FUHRPLATZ

Der direkt an die Bergstrasse angrenzende Fuhrohof konzentriert die verkehrlichen Nutzungen im dreieckförmigen Arealsspiegel zur Bergstrasse. Hier erfolgt die Zufahrt des MV's zum Parkhaus sowie der Sattelchlepper der Migros zur eingehausen Anlieferung. Der Platz gemäss dem Terrainverlauf gegenüber der Gasse herausgesetzt, wodurch ein gewisser Sichtschutz erfolgt. Der Übergang von der Gasse zum tieferliegenden Platz wird über eine Geländemauer mit einer Pergolastruktur geschaffen, als Überdachung der aussenliegenden Besucherparkplätze.

Platz und Gasse sind mit einem Asphalt abgesetzten Belag mit eingewalzten Kieselsteinen vorgesehen, der die Steine des Baches in den öffentlichen Raum bringt.

BEUGENHOF

Der Beugenhof soll für die Büros und die Bewohner eine grüne Oase werden. Der Hof ist mit einer benannten begrünten Pergolastruktur überdacht, welche das Grün des Naturnaus in den Siedlungsraum hineinröhrt und einen Kontaktpunkt zur steinernen Gasse bildet. Der Hof ist von der Gasse über den Durchgang erschlossen und mit zwei Treppen sowohl mit dem Bachraum als auch mit dem Fuhrohof vernetzt.

BEUGENBACH

Der Bachraum wird direkt an die Bebauung herangeföhrt. Über Gasse und Hof sind Weitblicke bereits von der Bergstrasse in den Naturnaum gegeben. Die Treppe in der Breite der Gasse föhrt von der Gasse in den Naturnaum. Der landschaftliche Naturnaum ist ein Naherholungsraum im Mini-Format und entlang des Beugenbachs die Fusswegverbindung zum Plattensteil. Vom Naturnaum kann durch Gasse und Hof durch sanfte Thermik eine gewisse Durchkühlung erfolgen.

BAHNDAMM- EIDCHENSPARK

Die edgeschossige Halle wird bis zum Damm geföhrt, sodass zwischen Dammmauer und Gebäude eine Art Hof entsteht. Die Fläche kann in der Art einer zufällig entstandenen Rudenfläche Lebensraum für eine vielfältige Pflanzenwelt und auch Kleintiere bieten.

SEESTRASSE

Der Bereich zur Seestrasse wird mit lockeren Baumgruppen, welche den Blick auf den See frei lassen und einen Filter zum Strassenraum schaffen, bepflanzt.



Die Wohnungen erhalten weitestgehend durch die Dufung und Aenderungen einen Weitblick zum See

ARCHITEKTUR UND KONSTRUKTION

Die Architektur der Bauten sucht für das Areal einen eigenen Ausdruck, der in einer veredelter Mischung gewerblicher Wurzeln und öffentlicher Bauten angesiedelt ist. Die Plastizität verbindet und setzt Akzente. Die Mauern des Sockelbaus, der sich gegenläufig zur Hangneigung aus dem Terrain bewegt, werden als Adapter zum Terrain in Beton ausgeföhrt. Diese können durch Einfäben, Schlieren oder Stocken veredelt werden.

Die Bauten mit dem Gesundheitszentrum und der Bürohaus sind als flexibel einstellbare Hallenstrukturen konzipiert. Der Wohnungsbau an der Seestrasse ist in einer massiven Bauweise vorgesehen. Die Wohnungen sind wie aufgesetzte Pavillonbauten und mit einer weissen vertikalen Keramikplatte, welche ein Spiel von Licht und Schatten schafft, bekleidet.

Die Attikawohnungen werden wie Hölse aufgesetzt und gliedern die Bauvolumen. Die Wohnungen sind wie aufgesetzte Pavillonbauten und mit einer weissen vertikalen Keramikplatte, welche ein Spiel von Licht und Schatten schafft, bekleidet.

Das Wohnhaus zeichnet sich durch die halb eingezogenen Balkone aus und vermittelt durch seine kubische Wirkung einen eigenständigen Ausdruck. Es ist ebenfalls mit weissen vertikalen Keramikplatten bekleidet.

KLIMA

Die durch die Tiefgrube und die Fläche des SportXx gegebene hohe Anteil an versiegelten Flächen sowie die urbane Dichte des Areals kann einen sommerlichen Hitzezustand begründen. Diesem Aspekt soll mit verschiedenen Massnahmen, welche in der Kombination den gewünschten Effekt zeigen, entgegengewirkt werden. Positiv ist, die gezielte offene Struktur, welche einen Luftaustauschprozess vom kühleren Bachraum begünstigt. Im öffentlichen Raum werden möglichst viele schattenspendende Bäume gepflanzt. Der Wohnhof wird mit einer intensiven beplanten Pergola ausgestattet.

Regenwasser wird zurückgehalten und versickert. Das Dach wird in Kombination mit Photovoltaik-Elementen intensiv begrünt. Die begrünter Dächer verbessern neben dem Beitrag für das Stadtklima auch das Raumklima in den oberen Geschossen und verringern den sommerlichen Hitzezustand.

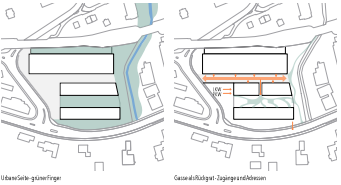
INNOVATION UND NACHHALTIGKEIT

In der Ausrichtung des Projektes soll integral mit der Architektur und dem Freiraum grossen Wert auf eine möglichst hohe ökologische und ökonomische Qualität gelegt werden. Diese wird erreicht durch eine hohe Flächeneffizienz, modularer Bauweise und Flexibilität. Systemtrennung und gezieltem Materialeinsatz sowie entsprechender technischer Ausstattung. Dies dürfte sich auf einen nachhaltigen Wert und zu Gunsten geringer Lebenszykluskosten auswirken. Mit dem Projekt soll somit ein aktiver Beitrag zur Reduktion des CO2-Ausstosses und zur energetischen Selbstversorgung geleistet werden.

Das städtebauliche Konzept ermöglicht eine dichte und kompakte Bauweise.

Die Grundrisse sind so zoniert, dass eine hohe Gebäudetiefe für die bessere Kompaktheit mit guter Tageslichtnutzung durch die Anordnung von Nebennutzungen im Gebäudern kombiniert werden kann. Dadurch werden eine für die Energie- und Ressourceneffizienz günstige thermische Gebäudetypen erreicht. Die Hallenbauten für die gewerblichen Nutzungen bieten eine vollkommene Systemtrennung und Flexibilität bezüglich der Einteilungen und Nutzungen. Die Aussenwandkonstruktion aus Holz bietet eine hohe Modularität und trägt bei zu minimierten CO2-Emissionen. Die Holzelementbauweise für den Fassadenaufbau erlaubt bei schlanken Wandaufbau einen Minergie-P-kompatiblen Dämmperimeter. Es wird ein möglichst hohe Eigenproduktion von Strom vorgesehen. Die begrünter Dachflächen werden wo möglich mit PV-Elementen versehen. Zusätzlich decken die in die Brüstungen integrierten PV-Elemente einen Anteil des Gesamtstrombedarfs ab.

Beim Wohnungsbau erfüllen die massiven Geschossdecken die erhöhten Anforderungen an Schallbeständigkeit und bieten Speichermassen für den sommerlichen Wärmeschutz. Für die massiven Bauteile in Beton wird die Anwendung von Recyclingbeton vorgesehen.



Lufteinströmung

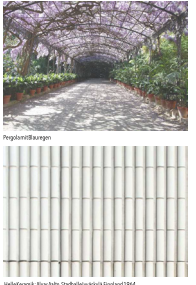
Gesamtdachflächen



Ausschnitt von Meilen 1957. Der Bereich des Areals liegt an der Seestrasse und zwischen Seestrasse und Bahn. Im Vordergrund ist die ehemalige Gelände im Bereich des heutigen Seestrasse. Der Bereich ist so far, wie durch die Bebauung (1957-60) überformt wurde (Quelle: ETH Zürich)



Pergola-Struktur, die den Hof überdacht und das Grün des Naturnaus integriert



Pflanzung im Hof, die die Verbindung zum See und die Luftzirkulation fördert

Der Beugenhof bildet einen Kontaktpunkt zum Dorf von Meilen, welches sich von der Dorfstrasse auf dem Schwemmland des Dorfbachs bis zum See entwickelt.

Infolge der guten Transportwege sind sowohl am Wasser wie auch an der Bahn seit der Industrialisierung und bis in die Mitte letzten Jahrhunderts Gewerbbauten verschiedener Massstäbe gewachsen. Diese prägen auf beiden Seiten des Zürichsees sowohl oberhalb als auch unterhalb der Seestrasse und Bahn das heterogene Siedlungsbild.

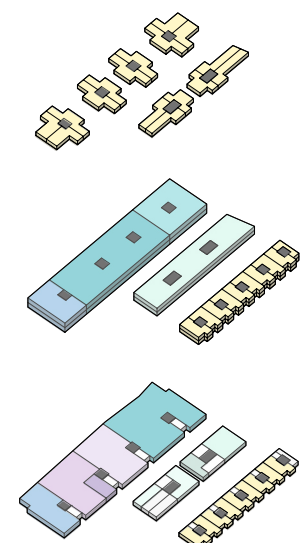




ERDGESCHOSS | 1:250



QUERSCHNITT | 1:250



NUTZUNGEN

GESUNDHEITZENTRUM UND GEWERBE
 Erhebung des Bahndamms ist ein dreischichtig zentraler Bau angeordnet, der das gegenüber zum schmalen mittleren Baus bildet. Die dreischichtige Hallenstruktur eignet sich hervorragend für ein medizinisches Zentrum und für andere gewerbliche Nutzungen. Die Zugänge befinden sich alle an der Gasse, entweder man betritt die einzelnen Gewerbeeinheiten direkt oder über die Hallen der Treppenhäuser. Ein Hauptzugang ist für das Zentrum bestimmt, die anderen Treppen dienen den Atikawohnungen und sind zudem die Fluchttreppenhäuser für alle Nutzungen in den Obergeschossen. Die Atikawohnungen sind wie Pavillonbauten aufgesetzt. Diese nutzen die Gunst des Weitblicks zum See und bergseitig zum Planenstuf.

BÜROHAUS UND EINGÄNGE SPORTXX UND RETAIL
 Das Erdgeschoss des sowohl an Gasse und Hof liegenden mittleren Baus wird vom Abgang zum SportXX / Retail und dem Durchgang zum Hof besetzt. Die Büros haben einen Empfang mit einer gegen den Beugenhof orientierten Cafeteria und einem vielseitig nutzbaren Open-space. Die Bürostruktur mit zwei Treppenhäusern ermöglicht eine flexible Unterteilung und ein flexibles Zerteilen der Gebäudestrukturen. Die Atikawohnungen langgestreckten Zuschnitt vermitteln ein attraktives residentielles Wohnen.



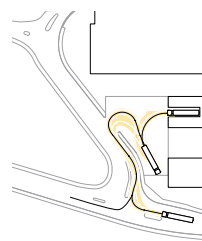
Baus: Innerer Bauteilabgrenzung

WOHNHAUS
 Das Wohnhaus nutzt die attraktive Lage am See mit einer zweibündigen Struktur, welche für alle Wohnungen Durchziehen mit Seeblick und Hofbezug schafft. Der durchgehende Wohn- und Essraum wird gegen die ürmigsgewandte Seite geöffnet, die erforderlichen Lüftungsauslässe werden eingehaust.

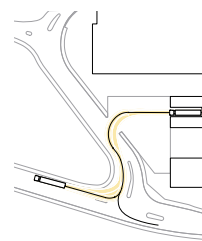
SOCKELBAU
 Im Sockelbau wird der flächige SportXX und die Retailflächen untergebracht. Der Handschnitt wird so genutzt, dass sich die Verkaufsfäche als endgeschossiger Sockelbau gegen die Seeseite zeigt, die voluminöse und flächige Ausdehnung der Verkaufsfläche jedoch unmerklich ins Gelände eingepasst ist.



UNTERGESCHOSS | 1:500



ZUFABRT: Schleppkurven



AUSABRT: Schleppkurven

VOLUMEN
Der Baulkörper des Neubaus entwickelt sich entlang der Seestrasse und schafft eine Ebene welche Bergstrasse, Seestrasse und Beugenbach mit seiner dehnlenden Hochwasserkante verbindet. Diese Fläche hat je nach Situation eine maximale Neigung von 6 %, sie ist meistens jedoch zwischen 1% und 3% und wird vom Fussgänger als Ebene wahrgenommen. Die polygonale Geometrie vermittelt zwischen den Rahmenbedingungen des Kontextes und der Objektqualität des Volumens. Die Gebäudeeinzelteile formulieren den Zugang zu den Nutzungen, welche durch die grosszügigen Höfe natürlich illuminiert werden. Die Zerteilung des Volumens in Sockel, Mittelteil und Dachgeschoss ist einerseits ein Abbild der inneren Funktionen und schafft andererseits eine adäquate Massstablichkeit. Die Dachaufkante, als Fassade, wird durch die kleinteiligen Wohnungen mit den gefalteten PV-Dächern fein ziseliert. Das gesamte Dach fungiert als üppiger Dachgarten, die nicht betretbaren Dachflächen sind externis begrünt.

AUS- UND WEITSICHT
Der Freiraumbauzug, auf alle Seiten und natürlich auch zum See ist eine spezifische Qualität der neuen Überbauung. Die Typologie des Gebäudes mit seiner hohen Perforation ermöglicht aus der wesentlichen Mehrzahl der Räume einen Bezug zum See und gleichzeitig lärmabgewandtes Lüften über die Höfe. Insgesamt weiten mehr als 70 % der Fassaden Teile Sicht auf den Zürichsee aus.

ADRESSIERUNG & ERSCHLIESSUNG
Zugunsten eines gesamtthet verkehrsbefreiten Erdgeschosses wird die Erschliessung konsequent an der Bergstrasse angeordnet. So erfolgt die Teilganganfahrt für die Personenzüge sowie die Anlieferung der Läden direkt ab der Bergstrasse. Die Anlieferung kann durch einen Sattelschlepper erledigt werden. Damit ist das gesamte Erdgeschoss freigesetzt. Umzugs- und Rettungsfahrzeuge können jedoch an die notwendigen Rettungsstandorte gelangen.
Über die Landschaftsrückseite entlang der Bahnlinie wird eine neue und kreuzungsfreie Verbindung vom Bahnhof zum Beugenbach und den Wohnquartieren geschaffen. Auch der Weg entlang der Seestrasse zu Tonistellen und Bockli wird mit den Bauminseln und der Aufweitung bis an die belebte Fassade attraktiv, die Seestrasse erhält eine Adresse und ein Gesicht.

HOF MIT WASSERSPIEL ALS ADRESSE
Der grosszügige, nicht unterkellerte Lichthof im Zugangsbereich wird mit einer Baumgruppe und einem grossen Brunnen in einer mit Wildpfadern begrenzten Platzfläche akzentuiert. Die Wasserfläche spiegelt Lichtreflexe an die Decke, das Plätschern setzt einen akustischen Akzent. Dieser prominente Aussenraum wird zur öffentlichen Lobby des Hauses. Das Restaurant, die Bäckerei und die Läden bespielen den Platz. Die zentrale Anordnung des Gesundheitszentrums liegt gegenüber und bildet die Schnittstelle zwischen den verschiedenen Nutzungsbereichen. Auch die Wohnungen werden aus dem Bereich des Hofdurchgangs erschlossen. Das Erdgeschoss funktioniert wie eine Shoppingstrasse als offene Passage, wobei alle Verkaufsnutzungen profitieren von der prominenten Lage. Die belebte Passage generiert eine neue Quartierverbindung, welche den Bahnhof an Obermeilen und das Quartier Oberdorf über den neu gestifteten Beugenbachweg verbindet.

MIKROKLIMA
Das Areal wird durch die grossen Höfe natürlich klimatisiert. Die Öffnungen im Erdgeschoss schaffen eine gute Luftzirkulation und werden durch den Beugenbach natürlich gekühlt.

FASSADE
Die Fassade ist aus den spezifischen Bedingungen der Situation entwickelt. Eine aufgefaltete Konstruktion lässt das Gebäude trotz seiner Grösse leicht und offen erscheinen. Die Mittelportale erhält eine zweigeschossige Kolonnadenordnung aus einer vorgestellten Holzschicht mit runden Stützen und vermittelt mit ihrer Tiefe zwischen Innen und Aussen. Die Stützen bilden den Rahmen der Fassade. Die Stützen erhalten somit einen Filter von Aussen, ohne die grandiose Seesicht zu schmälern.
Die Befensterung wird mit einem festverglasten Fenster und einem vertikalen Lüftungsfüßler rhythmisiert. Die der Verglasung vorgestellte Schicht wirkt wie eine «Brise Soilek». Sie schafft Tiefe und Verschönerung in der Fassade und ermöglicht so bei steilem Sonnenstand im Sommer ungestörte Sicht bei offenen Türen ins Grün und die Weite des Sees. Gleichzeitig dient dieses Element als Wärmegedächtnis für die Fassade. Im Sockelbereich bilden gestockte Betonlemente den Übergang zum Terrain. Die Attika wird durch die schräg aufgeständerte Photovoltaikanlage gebildet. Die Neigung der PV-Elemente definieren den Dachrand und schaffen eine fein gegliederte Attika.

UNTERGESCHOSS
Im Untergeschoss sind die öffentlichen Parkplätze angeordnet. Diese Fläche würde ausreichen, um die Kategorie C zu erfüllen. Das zweite Untergeschoss weichen von der SBB-Stützmauer zurückweicht erfüllt die Kategorie D mit insgesamt 272 PP. Weiter sind 15 Motorrad PP sowie 112 Velostellplätze als Doppelparkplätze eingerichtet. Ein öffentlicher Treppenaussgang führt direkt zum offenen Hof im Erdgeschoss welcher nicht unterteilt ist. Alle anderen Treppenhäuser führen zu den jeweiligen Nutzungen.

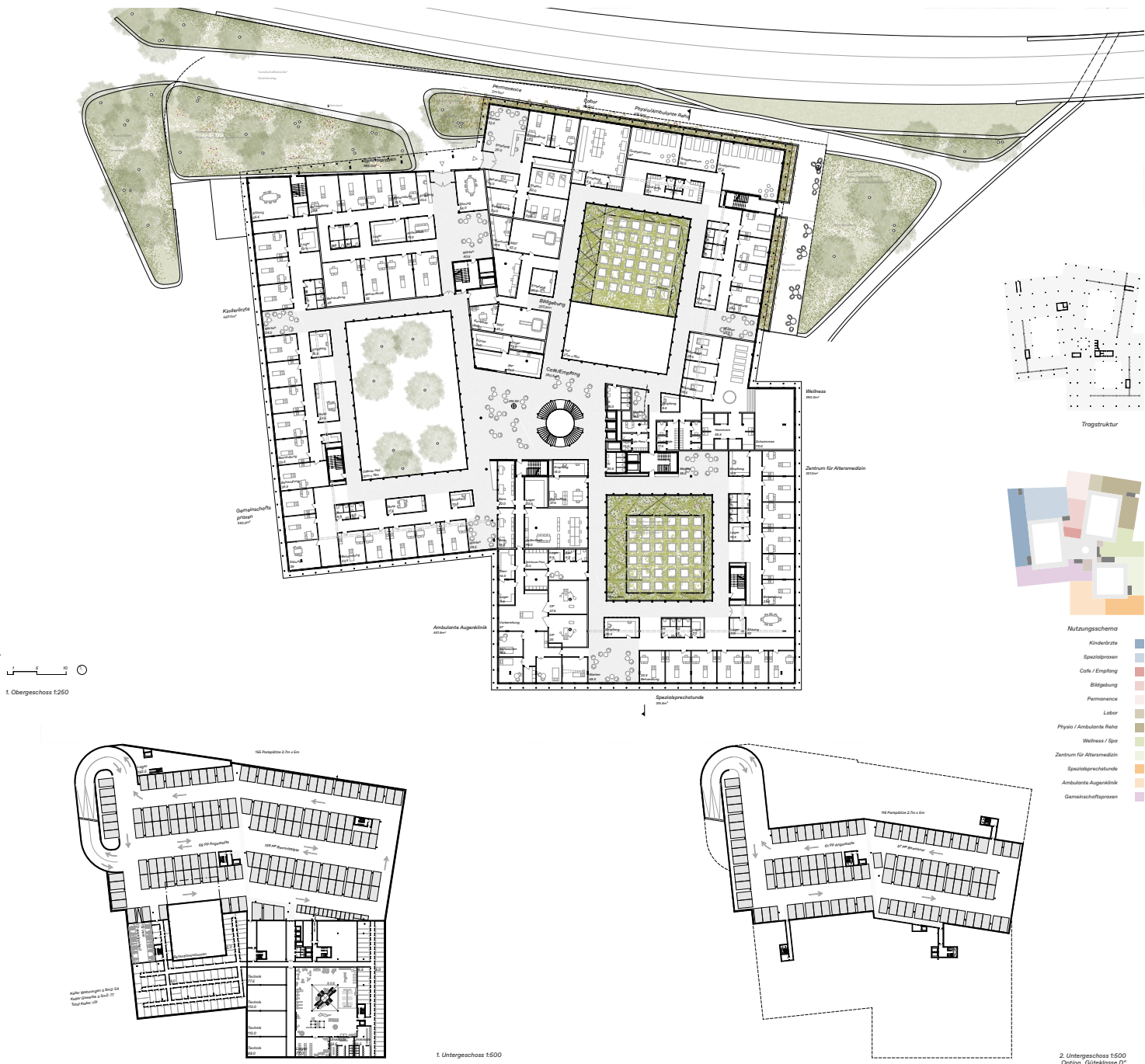
ERDGESCHOSS
Das Erdgeschoss profitiert von der neuen öffentlichen Durchwegung und seiner Perforation. Alle Publikumnutzungen sind daran angeordnet und definieren den öffentlichen Raum. Die Lage der Velostellplätze und die Entorgung mit Unterfuhrencontainer wird mit der Gemeine Mellen im Vorprojekt geklärt.

GESUNDHEITZENTRUM
Eine innen liegende Doppelhelix Treppe ist die DNA des Gesundheitszentrums. Das grosse Treppenglied illuminiert die Lobby über ein grosszügiges Oberlicht. Die weitläufigen Geschosspodeste werden von den drei Höfen umspült, wodurch optische Bezüge in die Wartbereiche der einzelnen Kliniken und eine natürliche Lichtführung ermöglicht werden. Gleichzeitig wird die Orientierung im Gebäude unterstützt. Die Raumorganisation ermöglicht für Patienten und Mitarbeitende direkte und kurze Wege. Der Bezug über die begrünten Höfe in die Kliniken schafft eine offene und transparente Identität des Gesundheitszentrums.

ATMOSPHERE UND RAUMQUALITÄT
Für eine langfristig anhaltende erfolgreiche Positionierung des Gesundheitszentrums ist neben natürlichen Betriebsabläufen eine sinnliche Raumerfahrung zentral. Die ephemere Atmosphäre des Sees im Gebäude unterstützt. Die Raumorganisation ermöglicht für Patienten und Mitarbeitende direkte und kurze Wege. Der Bezug über die begrünten Höfe in die Kliniken schafft eine offene und transparente Identität des Gesundheitszentrums.



Perspektive Seestrasse Richtung Süd-Ost



NUTZUNGSVERTEILUNG

Alle Nutzungseinheiten im Neubau sind über die zentrale Eingangshalle im Erdgeschoss mit der Doppelhelix Treppe erschlossen. Für die Besucher der Permanenz und den Spitalproben besteht die Option eines zusätzlichen, etwas intimeren Eingangs, welcher direkt auf Seite der Bahnlinie an der Landschaftsbrücke angeordnet ist.

Für die Mitarbeiter können je nach Betriebsablauf auch die Fluchttreppenhäuser als separate Eingänge gebraucht werden. Die Erschliessungskern ist direkt aus der Einsteihalle erreichbar. Für den OP-Bereich besteht so ein direkter Zugang über die Tiefgarage.

Der Operationsaal ist als Ausnahme ist im 2. Obergeschoss angeordnet, sodass die OP-Technik reversibel über die Dachfläche zugänglich bleibt. Der intensive Bereich des Hauses bleibt so permanent zugänglich und den stetig ändernden Bedürfnissen des OP-Betriebes kann so Rechnung getragen werden.

FLEXIBLE ORGANISATION

Aufgrund der 6 Treppenhäuser und der flexiblen Struktur kann das Gesundheitszentrum auf einem Geschoss von 5950m² angeordnet werden. Das gewählte Brandschutzkonzept lässt einen hohen Planung- und Nutzungsflexibilität offen. Analog einer Carte Blanche kann das Gesundheitszentrum mit dem Betreiber gemeinsam entwickelt werden.

BÜROFLÄCHEN

Auch die Büroflächen werden zentral über die Doppelhelix Treppe erschlossen.

Im 2. Obergeschoss mündend die Büroflächen um die drei Höfe und haben auf Nord-Süd- und Westseite einen Fassadenanstrich. Das Brandschutzkonzept ermöglicht Grossraumbüros aber auch kleinere Büroeinheiten, denn drei Treppenhäuser flucht direkt ins Freie. Außenhaltungs- und Aussenräume für alle Mitarbeiter mit Ausblick in die Höfe, den See und die Berge schaffen eine vielfältige und attraktive Arbeitslandschaft welche auch mit der darunterliegenden Klinik als Cluster betrieben werden kann.

WOHNEN

Auf der Achse Bahnhof - Beugenbach ist die Eingangshalle der Wohnungen mit dem grossen offenen Hof präsent illuminiert. Zwei Aufzüge und ein Treppenhäuser erschliessen den Dachgarten, über welchen sämtliche Wohnungen erschlossen werden.

Es entsteht eine einseitige und hochwertige Wohnform, welche die zentrumsnahe Lage trotz der larmigen Situation voll ausplayen kann.

Insgesamt sind 48 Penthouse Wohnungen und 2 Homeoffice Pools angeordnet. Davon sind 23 als einkaufsfähige Townhouse - Wohnungen auf zwei Geschossen konzipiert.

Alle Wohnungen entsprechen der SIA - Norm E00, da mindestens ein Bad, die Küche und ein Wohnraum behindertengerecht erschlossen sind. Die Treppen sind so angeordnet, dass ein Treppentritt ohne Umbauassnahmen montiert werden kann, was als Grundbedingung der BKZ gilt, um neue Duplexwohnungen bauen zu können. Die Höfe ermöglichen in den Wohnungen das lärmabgewandte Wohnen in den drei zu stark belasteten Fassadenbereichen.

Alle Wohnungen weisen einen privaten Dachgarten auf. Die Deckenstruktur verläuft über das gesamte Bürogeschoss, was auch die Wohnungen zu liegen kommen auf einer Ebene.

Die Mehrzahl kann je nach Haustechnikkonzept für die horizontale Erschliessung der Wohnungen gebraucht werden. Die Duplex - Wohnungen weisen alle die gleiche DNA auf, sind aber als Variation vom Thema unterschiedlich ausgestaltet, sodass eine breite Marktbedeckung entstehen wird.

DUPLEX LOGGIA

Die reihenhausartige Wohnung weist im Dachgeschoss eine Wohnküche und einen Wohnbereich aus, welcher über eine dienende Raumschicht zwei Zonen ausschleibt.

Eine grosszügige einstufige Treppe führt lateral in Richtung Aussenwand an den Räumlichkeiten untere Geschoss. Von diesem Bereich sind ein Homeoffice Bereich, zwei Zimmer mit Bädern und eine doppelgeschossige Loggia erschlossen, welche das lärmabgewandte Lüften ermöglicht. Das untere Geschoss kann zwei oder drei Zimmer aufweisen. Der Zuschnitt schafft eine Variabilität ohne, dass strukturelle Veränderungen gemacht werden müssten. Die Zimmer haben im Aussenraum gegen den Hof einen Pfandbereich auf Brüstungshöhe vorgelagert. Diese Schnittlösung ermöglicht so zusätzlich Privatsphäre im grossen Hof. Dieser Wohnungstyp wird als 3 1/2 oder 4 1/2 Zimmerwohnung angeboten.

DUPLEX

Diese Wohnung wird eingesetzt wo die Lärmgrenzwerte eingehalten sind. Im Obergeschoss strukturiert die Wohnung verwandt zur Duplex Loggia im 2. Obergeschoss kann die Loggia weggefasst werden und anstelle dessen ein Homeoffice Bereich eingerichtet werden, welcher von zwei oder drei Zimmern flankiert ist. Diese Wohnung wird als 2 1/2 mit einem schmalen Raster und als 3 1/2 oder 4 1/2 Zimmerwohnung angeboten.

ATRIUM PENTHOUSE

Die 3 1/2 Wohnung ist auf einem Geschoss organisiert und wird durch ein intimes Atrium strukturiert, welches zwei Suiten und den Wohnbereich illuminiert. Das Atrium ist so angeordnet, dass alle Bäder, die Zimmer sowie der Wohnraum darauf ausgerichtet sind. Es entsteht eine Bungalowartige Wohnsituation. Die Wohnung hat die Küche mittig platziert welche den Wohnraum und den Essbereich in zwei fließende Zonen unterteilt.

CORNER LOFT

Im 2. Obergeschoss werden an den Ecken grosszügige 1 1/2, 2 1/2 und 3 1/2 Zimmerwohnungen angeordnet, welche den Wohnraum über Eck haben. Die überhöhten Luftröhren werden über eine Aussenstiege erschlossen und erhalten, sofern keine Ausnahmebewilligung für die Einhaltung der beherrschten Gerechtigkeit der 5 Wohnungen erstellt wird, einen Treppentritt für die schnellste Erschliessung.

CORNER STUDIO

Im Dachgeschoss werden an den Ecken kleine 1 1/2, 2 1/2 und 3 1/2 Zimmerwohnungen angeordnet, welche den Wohnraum über Eck haben. Die überhöhten Luftröhren werden über eine Aussenstiege erschlossen und erhalten, sofern keine Ausnahmebewilligung für die Einhaltung der beherrschten Gerechtigkeit der 5 Wohnungen erstellt wird, einen Treppentritt für die schnellste Erschliessung.

NACHHALTIGES GEBÄUDEKONZEPT

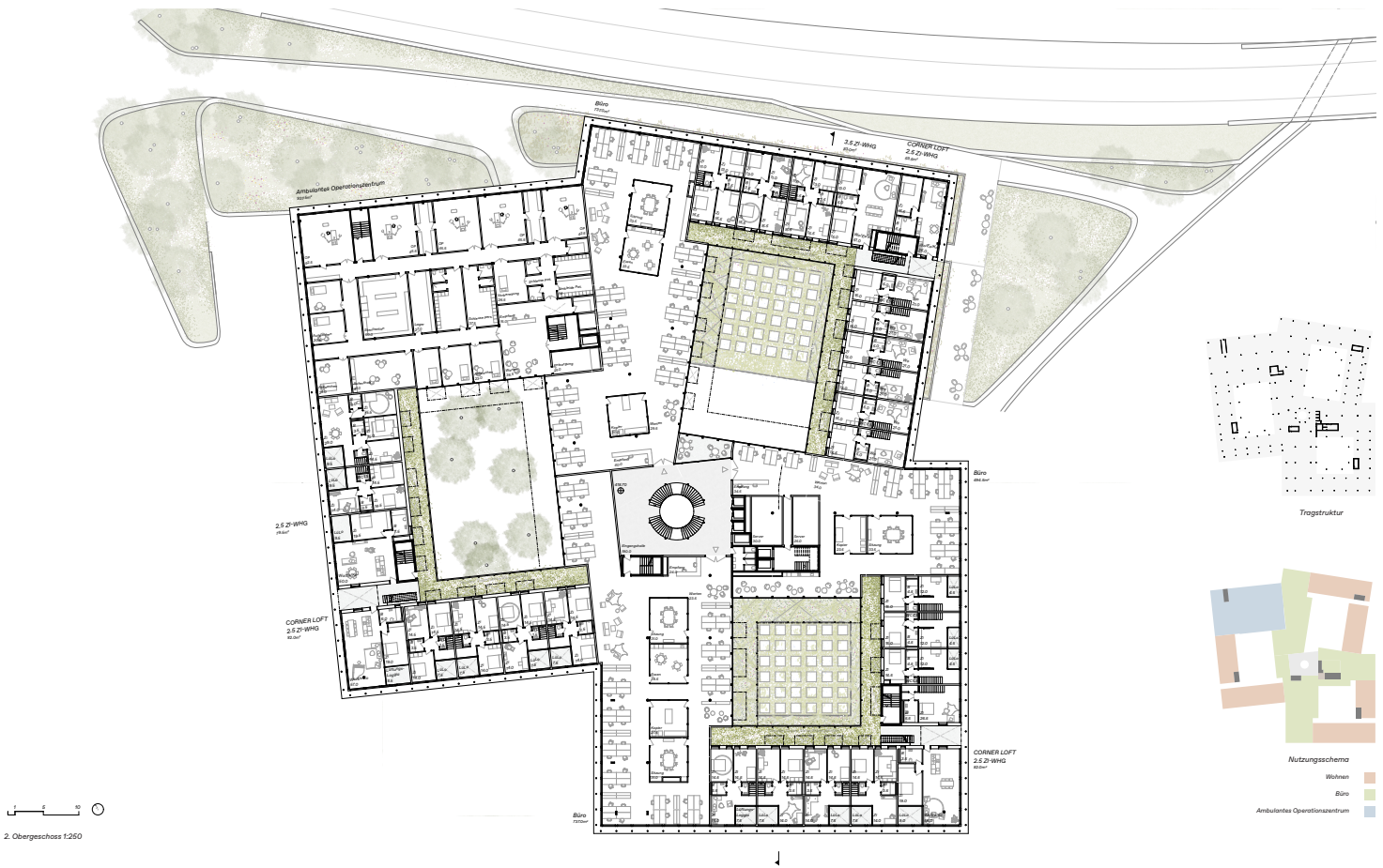
Nachhaltigkeit wird als umfassende und übergeordnete Fragestellung betrachtet. Dabei greifen alle Fachbereiche interdisziplinär ineinander. Guter winterlicher Wärmeschutz und geringer Heizenergiebedarf gepaart mit gutem sommerlichen Wärmeschutz und geringer Kühlenergiebedarf.

Die Fassade hat zu der Verglasung graue Überstände und Rafflamellenstoren und die vorgehängten Blöcke beschatten zusätzlich. In Kombination mit der Hybridheizung (Betondecken können thermisch direkt an den Raum gekoppelt werden) entsteht auch im Sommer ein angenehmes Raumklima. Zudem lassen sich die Hauptstrahlungen an besonders heissen Tagen über die Deckenregler kühlen.

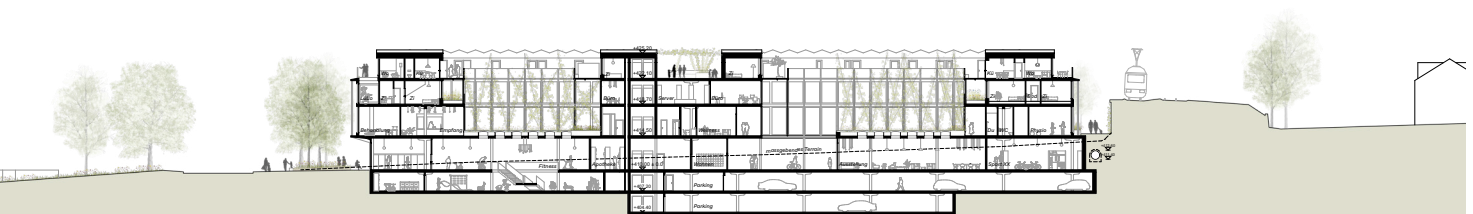
Erneuerbare Wärmeenergie mittels Seewassernutzung oder durch Erdsonnen, das Wärme- bzw. Kälteabgabesystem soll massgeschneidert auf das Energiekonzept ausgelegt werden. Die Photovoltaikanlage auf dem Dach soll in der Jahresbilanz den



Empfang Gesundheitszentrum



2. Obergeschoss 1:250



Längsschnitt 1:250



Ensemble als stadträumliche Einheit gemischt genutzte Mitte als Begegnungsraum

Die städtebauliche Identität des neu zu planenden Quartiers wird einerseits aus der Geschichte des Ortes und andererseits aus den programmatrischen Bedingungen der künftigen Nutzungen generiert: Das ehemalige Pulverwerkareal, welches die Familie Schneider heute als Werkhof dient erinnert an Grund seiner eindrucksvollen Dimensionen zwischen Bahndamm und Seestrasse und hallenartigen Bau typologien an die Industriearchitektur, welche entlang des Zürichsees immer wieder ausstrahlen. Produktionsstätten und Lagerhallen bilden Dichte bewohnte Ensembles, welche sich vorwiegend durch langgestreckte, lineare Baukörper und räumlich dichte Werkgasen auszeichnen. Die Regeln der Bauordnung, welche für das Areal geringe Gebäudehöhen vorsehen und die Nutzungsanforderungen der künftigen Ankerbauten mit entsprechend flexiblen, räumlich ausgeprägten und flexiblen Grundrisslayouts erzeugen ähnliche Anforderungen an die Gebäudestrukturen, wie die industriellen Vorbilder. Langgestreckte einfache Längsbaukörper, welche sich hauch oder strukturiert als Zweifelhäuser auszeichnen, sollen diesem Analogie entsprechend parallel zueinander ins topographisch leicht abfallende Terrain gesetzt werden und ein Ensemble von grosser räumlicher Dichte generieren. Die zentrale räumliche Mitte wird dabei von der Werkasse eingenommen. Diese gemischt genutzte Gasse soll sich als atmosphärisch dichter Begegnungsraum auszeichnen. Dieser zentrale Ort adressiert sich einmalig an die Bergstrasse und erschliesst sämtliche Nutzungen. Gleichzeitig verknüpft er den Beugenscheit mit dem städtischen Gefüge. Durch den starken Bezug städtischer Bauten auf diese „Lebensader“ und den Verzicht auf zusätzliche Adressierungspunkte bleibt das Ensemble jederzeit als stadträumlich zusammenhängende Einheit lesbar und besitzt die Parzelle als Gesamtfigur.

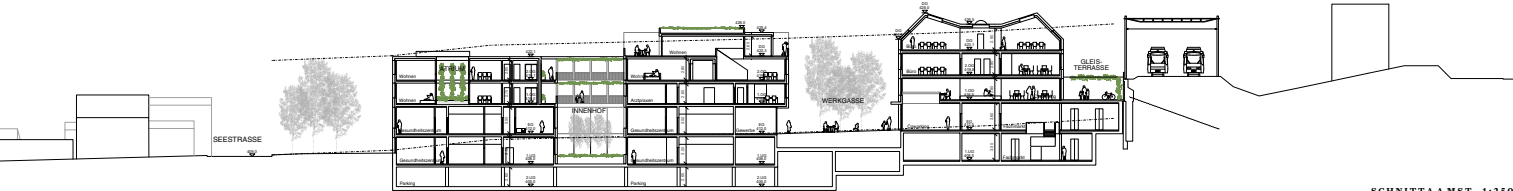


Lebendige Nutzungsmischung als Garant für räumliche und soziale Synergien

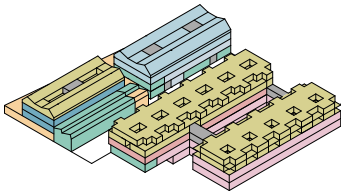
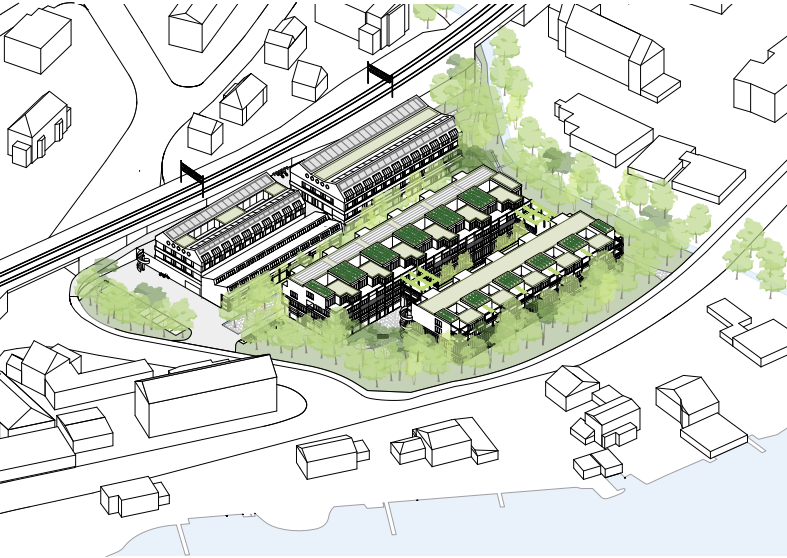
Das Areal soll sich durch eine lebendige Mischung aus öffentlichen Nutzungen, Kleinverwerke, Dienstleistungen und Wohnen auszeichnen. Sämtliche thematischen Einheiten werden aus dem eingangs beschriebenen Zentralraum erschlossen und an diesen adressiert. Die grossen zusammenhängenden Flächen der Märgen und des Ambulatoriums definieren dabei die Ausdehnung auf Erdgeschossniveau. Um die Attraktivität der Gasse zu steigern werden den Grossanratern Kleinverwerkeinheiten vorgelagert und sämtliche Zugänge zu den weiteren Nutzungseinheiten hier verankert. Diese räumliche Dichte soll Garant für einen attraktiven Begegnungsraum während unterschiedlicher Tageszeiten sein und gleichzeitig örtliche und soziale Synergien hervorufen. Durch die vertikale Schichtung der Nutzungen mit ihrer horizontalen Ausdehnung kann ihre jeweilige Lagequalität optimal genutzt werden. Insbesondere die Wohnnutzungen werden als Wohnknoten der Längsbaukörper ausgebildet und profitieren von einem uningeschränkten Seeblick. Eine innere Erschliessungsgasse und ein Laubengang werden räumlich miteinander verknüpft und ebenfalls an die Beugungsgasse angebunden.



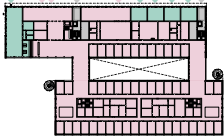
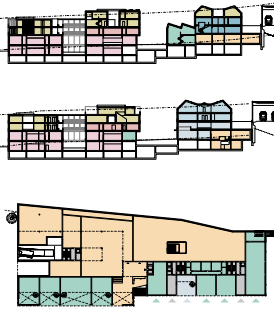
SITUATION MST. 1:500



SCHNITT-A MST. 1:250



- Wohnen
- Büro Co-Working
- Co-Working
- Fitness
- Arztpraxen
- Ambulantes Zentrum
- Food + Fachmarkt
- Gewerbe



SCHEMA NUTZUNGSVERTEILUNG

Ökologische Diversität dank üppigen Pflanzungen vielfältiger Art

So wie der Beugenbach weiter oben immer wieder mit Waldbeständen und Blumen gesäumt wird und sich vom Pfannenstiel bis zum Seebecken zieht, schenken Blume sämtliche Randbereiche des Beugenareals und das angrenzende Bachbett ein und verdeutlichen so seinen räumlichen Bezug zu diesem Gewässer. Linden, Erle, Eichen, Spitzahorn, Hasel und Traubeneichen wachsen auf einem staudeureichen Waldboden. Der Fußweg mit kleinen Nischen mit Sitzbänken entlang des Baches führt durch diesen stimmungsreichen Altschicht.



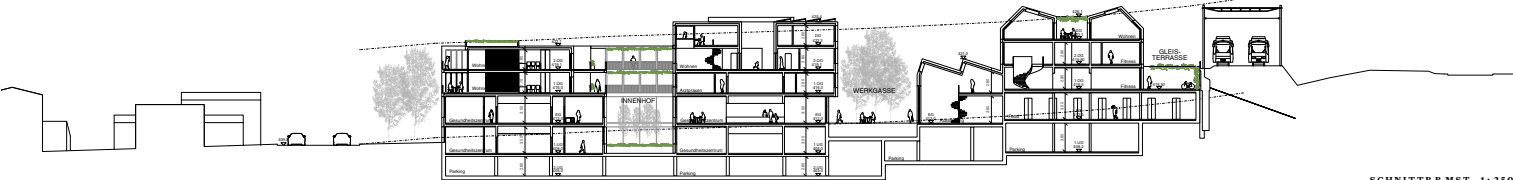
Auf der anderen Seite ist das Beugenareal die Fortführung der Dorftrasse, die sich von der Seestraße über den Bahnhof und entlang der Gasse bis zum Beugenbach führt. Im Areal selber wird sie zur belebten Gasse auf die die Läden, Gewerbehäute und alle Wohnungseingänge abstrahlt sind. Ein lichter Baumbestand von freistehenden Gliederbäumen überspannt den lässlichen Raum, der von einer Wassergrube begleitet wird und an seinem östlichen Ende einen Ort definiert mit einer malerischen Zierengruppe, Wasserbecken und Stufen, die zum weiter unten liegenden Bach führen.



Auf der gegenüberliegenden westlichen Seite des Areals befindet sich eine Buchengruppe des Aussenplatzes des Restaurants. Zu den Gleisen hin öffnet sich auf erhöhtem Niveau eine grosse Terrasse mit Eingängen zu Fitness- und Coworkingräumen zwischen Gehsteig und Bahnsteig, die mit Kletterpflanzen baldmöglichst überspannt wird. Das gesamte Areal ist in unterschiedlichste Weise mit Pflanzen umgeben und bewachsen und wird so zu einem unverwechselbaren, atmosphärischen Ort, der zudem seinen Beitrag leistet zur Klimaminderung und zur grösseren ökologischen Diversität. Das gesamte Areal ist in unterschiedlichste Weise mit Pflanzen umgeben und bewachsen und wird so zu einem unverwechselbaren, atmosphärischen Ort, der zudem seinen Beitrag leistet zur Klimaminderung und zur grösseren ökologischen Diversität. Das gesamte Areal ist in unterschiedlichste Weise mit Pflanzen umgeben und bewachsen und wird so zu einem unverwechselbaren, atmosphärischen Ort, der zudem seinen Beitrag leistet zur Klimaminderung und zur grösseren ökologischen Diversität.



ERDGESCHOSS MST. 1:250



SCHNITT-B-B MST. 1:250

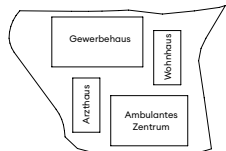


Situation Mst. 1:500



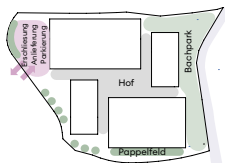
Setzung und Städtebau

Die präzise Einfügung der Bauvolumen in Topographie und Parzelle führt zu einer optimalen Baumassenverteilung: Je zwei überhöhte, lange und niedrigere Volumen (Gewerbehaus und ambulantes Zentrum) stehen in Grundriss und Schnitt gestaffelt parallel zur Seestrasse. Senkrecht dazu liegen, ebenfalls in Grundriss und Schnitt zueinander versetzt, wiederum zwei kompakte, höhere Volumen (Arzthaus und Wohnhaus) zur Kreuzung und zum Bachpark.



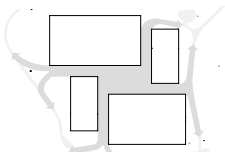
Baumassenverteilung

Durch die windmühlentartige Setzung der Volumen entsteht ein städtebauliches Ensemble um einen zentralen Hof, mit westlichem Auftakt zur Kreuzung und optischem Abschluss zum Beugengraben. Zwischen den Volumen erlauben Gassen eine hohe Durchlässigkeit und Vernetzung vom zentralen Platz in alle vier Richtungen. Hof und Gassen bilden das eigentliche Herz des neuen Zentrums.



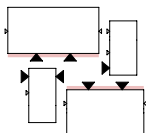
Freiraumtypologie

Die zum See leicht abfallende Parzelle wird in Schnitt gestaffelt; der zentrale Platz liegt auf 411.40müNN, übernimmt das interpolierte, unregelmäßige Terrain und schließt dadurch ebenfalls an die Bergstrasse und an den projektierten Bachraum an. Treppenstufen in den senkrecht dazu liegenden Passagen führen einerseits hinunter zur Seestrasse und andererseits hinauf zum Kinderspielfeld entlang der Sitzmauer zur Bahn. Durch die Setzung der Volumen entstehen zwei größere Freiräume: Einerseits im nordöstlichen Bereich der Bachpark mit hoher Ausseeräumqualität und andererseits im nordwestlichen Bereich die für das Gewerbe- und Arztzentrum nötige Erschließungs- und Anlieferungsfähigkeit.



Vernetzung und Durchlässigkeit

Die publikumswirksamen Gewerbedressen sind zum zentralen Hof- und Gassenraum ausgerichtet. Arkaden führen witterungsgeschützt ins Herzstück des Areals; den baumbestandenen Hof. Die Adressierung der Wohnungen ist seitlich auf die Gassen ausgerichtet mit einem direkten Zugang vom Bachpark.

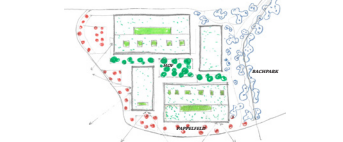


Arkaden und Adressbildung

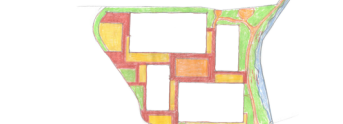




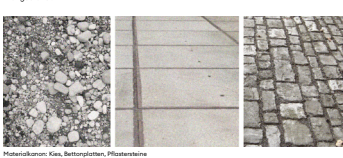
Freiraum
Ein Netz aus Gassen und Plätzen prägt ein durchlässiges Freiraumkontinuum mit abgestuften Öffentlichkeitsgraden. Das intensiv durchgrünte Ensemble wird durch einen baumbestandenen Hof anreicht. Dieser bildet die belebte Mitte mit hoher Aufenthaltsqualität unter Baumkronen. Zur Seestrasse prägen Säulenbäume den Auftritt. Durch ihren schlichten Wuchs und die versetzte Anordnung helfen sie den Blick zum See frei und stützen die Prägnanz des neuen Zentrums. Die prägnanten Zugänge sind auf Wegezeiten und Zufuhren ausgerichtet.



Schema Baumraum
Der Baupark ist naturdemisch gestaltet mit gekielten Fusswegen, Spielplatz und Stützpunkten am rezentrierten Baugrund. Die endgeschlossenen Wohnungen sind in ein dichtes befristetes Strauchparterre mit individuellen Pflanzgärten einbettet.
Die klimakologisch konzipierte Dachlandschaft dient als Regenwasserspeicher. Sie ist als laubdeckende Thymian-Perikartrouffler angelegt mit Pflanzfeldern für die Dachbewässerung. Ein sicherhaftiges Belagspotwork prägt den Anzeuboden. Graufarbtige Industriebetonplatten mit Klee- und Pflasterfeldern erlauben funktionale Anforderungen für Anlieferung und Auszufahrt einzubinden und Baumfunktionen zu integrieren. Das überschießende Oberflächenwasser wird in präzis modellierten Mulden in den Grünflächen versickert.

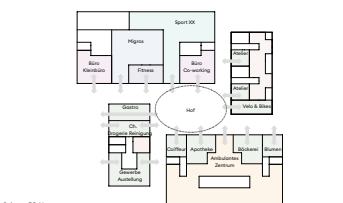


Schema Patchwork
Zugunsten nachhaltiger Baumpflanzungen und optimierter Regenwasserversickerung wird der unterirdische Gebäudedruck minim gehalten. Aus diesem Grund wird die Tiefgarage bereichsweise zweigeschossig organisiert. Die Besucherplätze befinden sich im UG, mit direktem Aufgang in den Hof.
Die Anzufahrt erfolgt von der Bergstrasse mit direktem Bezug zur Gangangzufahrt und der Anlieferung für Terrassen. Die unterirdische Vegetation für Besucher und Mitarbeiter ist beim Anzeuboden stützt. Die privaten Velovolumen für Bewohner sind jeweils bei den Eingängen angeordnet.



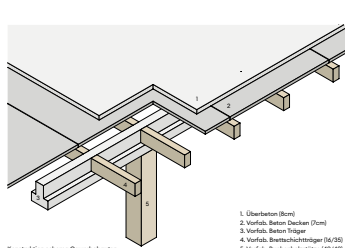
Nutzungszuweisung
Ein Café/Bistro im EG des Arzthauses vermittelt als Auftakt mit seinen beidseitigen Eingängen und Terrassen an der wichtigen Schnittstelle zwischen Hof und Strassenraum. Auf der anderen Straßenseite findet sich - zur Strasse präsent - das grosse Möbelschicht mit Showroom auf zwei Etagen.

Rund um den Hof befinden sich publikumswirksame EG-Nutzungen: Entlang der Arkaden des Gewerbehouses und des ambulanten Zentrums sind die Gewerbeeinheiten für den täglichen Austausch (z.B. Büros, Coffees, Blumenladen, Veloservice) angeordnet. Ebenfalls wird der Hof als zentrale öffentliche Fläche genutzt. Im UG des nördlichen Gewerbehouses sind der Grosshandel (Wegol), das Sportgeschäft Sport00 und das Fitnesszentrum angeordnet. Im ZOG befindet sich die offene Bürolandschaft, welche dank Erschließung, Tragstruktur und Hofbindung perfekt belichtet und komplett flexibel bespielbar ist und auch die Multiräum-Geschoss ausgebaut werden kann. Schließlich ergänzt eine Apotheke/ Drogerie im Ambulanten Zentrum das öffentliche Angebot im Erdgeschoss im Zusammenhang mit dem Gesundheitscluster.



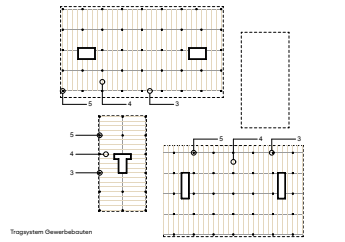
In den Obergeschossen des Arzthauses sind die drei Arztpraxen untergebracht. Das ambulante Zentrum wird ebenfalls ab dem zentralen Platz erschlossen und gliedert sich um den zentralen 2-geschossigen, begrünten Hof, welcher die Belichtung der inneren Räume, die lichte Durchgründung der Räume zur Strasse und die Orientierung innerhalb des Zentrums ermöglicht. Last but not least erlaubt die vorgeschlagene heterogene Wohnnutzung in den Atiken und im Wohnhaus ein lebendiges, durchmisches Quartier mit einer hohen sozialen Dichte auch nach Feierabend...

Konstruktion und Ausdruck
Die Konstruktion trägt den Ansprüchen an die Nutzungsanforderung Rechnung: Maximale Flexibilität dank systemischer Skelettbauweise und minimaler Stützenanzahl, hoher Raumhöhe und einfachen und bezahlbarem Grundausbau.
Das Konzept baut auf einem Stützenraster von 8,30m x 8,30m auf. Dieser wird in der Tiefgarage noch oben weitergeführt und trägt die Lasten direkt in die Fundamente ab. Auf den verleierten Buchenholzlatten (40/40cm) liegen die vorgebrieten Primärträger in Stahlbeton (40/60) und spannen jeweils in Längsrichtung des Gebäudes. Senkrecht dazwischen liegen in regelmäßigen Abständen die hölzernen Rippen aus Brettstichholz (16/25cm), welche im Verbund mit den dünnen vorgebrieten Deckenplatten aus Stahlbeton (7cm) und dem an Ort eingebrachten Überbeton (5cm) wirken und dadurch die Auskragungen zum Platz leisten können.



Konstruktion Schema Obergeschoss

Vor Ort betonierte Treppenhäuser garantieren den vertikalen Fluchtweg, die Erdbebenentlastung und die Windausstufung. Brandschutz und Schallschutz können mit der vorgeplanten Konstruktion im Grundriss eingehalten werden.
Das Wohnhaus wird ebenfalls systemisch in Holzbauweise erstellt. Hier jedoch dank der geringeren Spannweiten wirtschaftlicher mit vorgebrieten Brettspalendecken und Wandschichten.

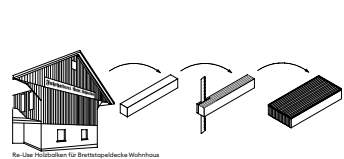


Im Ausdruck unterscheiden sich die beiden Häuserpaare voneinander. Die beiden überliefen, liegenden Volumen werden für einen optimalen Tageslichteinfall komplett mit einer Curtain-Wall verglast. Eine umlaufende vorgehängte, räumliche Schutzfunktion als Unterholzbalkon und sichert den sommerlichen Wärmeschutz als Brise-Schirm mit ausliegenden Verschlussmechanismen (Sonne- und Blendschutz). Die Innenhöfe sind ebenfalls verglast. Die allseitig zurückgesetzten Atiken nehmen sich im Ausdruck zurück.
Das zweite Häuserpaar (Arztbau und Wohnbau) wird mit den turmartig überhöhten Atikakörnern als stehende Volumen gelesen. Eine Rasterfassade mit verbundenen hölzernen Brüstungsbändern und vertikalen Latten erlaubt grosse verglaste Fenster- und Loggiaöffnungen. Während die horizontalen Fassadenbänder beim Arztbau als Sturz ausgebildet, die im Mietbau als kommende abgehängte Decke abdecken, sind sie beim Wohnbau als Brüstungsbänder eingesetzt. Die hinterfällige geschlossene Schaltung wird dunkel- und hellblau vorbereitet und ist komplett wurfgrün.

Wohnwelten und Wohnqualität
Das Konzept erlaubt die Schaffung von verschiedenen Wohnwelten, ein grosser Wohnungsmix mit unterschiedlichen Wohnqualitäten.
Die durchgesteckten Atika-Patio-Wohnungen auf dem Dach der überliefen Baukörper weisen Qualitäten eines Einfamilienhauses auf. Beidseitige Terrassen bzw. Sitzrasen sowie der Innenhof als privater Aussenraum. Dazu werden auf dem vorgelagerten Dachgarten zu jeder Wohnung private Pflanzbeete angeboten. Dank des vorgelagerten Daches befinden sich die Wohnungen auf dem ambulanten Zentrum im Lärm-schatten der Strasse, wodurch der Lärm eingehalten werden kann. Die Patios erlauben bei den exponierteren Eck-Wohnungen eine Belüftung der empfindlichen Räume von der lüftungsgewandten Seite. Erschlossen werden die jeweils 8 Wohnungen über eine gemeinschaftliche Voranitz, welche eine eigene kleine Nachbarschaft generiert. Dank der vertikalen Belüftung der Baukörper profitieren alle Atika-Wohnungen (auch auf dem rückwärtigen Gewerbehau) von uneingeschränkter Aussicht.
Weit weg von der Strasse, ruhig und direkt am Park am Bach gelegen, bietet das Wohnhaus ausschliesslich Familienwohnungen an. Im Social befinden sich als eigentlicher USP erdgeschossige Reihenheuser als beziehungsgemässen Duplex-Typologie mit Loggia und vorgelagerten privaten Pflanzgärten. Die sträucherartige Buchvegetation bildet dabei den nötigen Filter zur Wohnung der Privatsphäre. Im LOG der Möbelschichtwohnungen profitieren auch diese schon von der Aussicht. In den Regelgeschossen sind durchgesteckte 2- und 3-Flügel-Wohnungen mit beidseitigen Loggien und Sicht auf den See angeordnet, sodass eine Seite der Bezug zum Bachraum und andererseits die Abende auf den beidseitigen privaten Aussenräumen genossen werden kann. Im Atika befinden sich die Wohnungen mit uneingeschränkter Aussicht und grossen Dachterrassen (siehe Typologie 1/2/3).

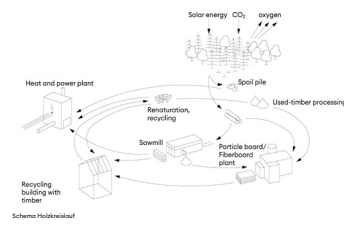
Der Zukunft zuliebe... Re-Use, Reduce, Recycle
Das Projekt besteht durch eine umfassende Nachhaltigkeitsstrategie und Klimarelevanz: Die kompakten Volumen reduzieren den Energiebedarf pro m2, die maximale Durchgründung (auch der Dachflächen) und die minimierte Versiegelung kühlen das Stadtklima und fördern die Biodiversität (siehe Feirraum). PV-Anlagen auf den Atikadächern sichern eigenen grünen Strom, welcher für die fossile Primärenergieerzeugung (z.B. Erdöl und Erdgas) aus der Wasserversorgung und Wärmepumpe) benötigt wird. Ein durch die grosse Verglasung und die Innenhöfe optimierter Tageslichteinfall spart Stromkosten bei der Beleuchtung. Dank des intelligenten Materialeinsatzes von Holz und Beton (siehe Konstruktion) können die Treibhausgasemissionen und die Graue Energie minimiert werden. Schlussendlich wird durch die systemische Bauweise eine hohe Nutzungsflexibilität und Rückbaubarkeit erreicht.

Re-Use: Die Bestandsbauten können die geplante Nutzungsdichte nicht leisten und müssen rückgebaut werden. Die Idee der Wiederverwendung wollen wir aber trotzdem gezielt umsetzen: Die Holzspanten der bestehenden grossen Hallenbauten werden ausgebaut, neu zugeschnitten und als Brettspalendecken im Wohnbau wiederverwendet. Die übrigen anfallenden Ausbau- und Rückbaumaterialien der Bestandsbauten werden in die Baustellensammelbox oder in den Recycling-Center von Schweizer Umwelthaus recycliert, für eine direkte Wiederverwendung an Ort aufbereitet und so in den Wertstoffkreislauf zurückgeführt (z.B. Recycling Beton). Dank der Skelettbauweise wird eine weitgehend nutzungsneutrale Struktur erreicht, welche in einem zweiten Leben andere Nutzungsansprüche zulässt, ggf. aufgestockt und wiederverwendet werden kann.



Reduce: Durch die vorgeschlagene vorgebriete Skelettbauweise mit Buchenholzlatten, Betonträger und Betonplatten mit Überbeton wird der Materialeinsatz minimiert. Die Treppenhäuser der bestehenden grossen Hallenbauten werden ausgebaut, neu zugeschnitten und als Brettspalendecken im Wohnbau wiederverwendet. Die übrigen anfallenden Ausbau- und Rückbaumaterialien der Bestandsbauten werden in die Baustellensammelbox oder in den Recycling-Center von Schweizer Umwelthaus recycliert, für eine direkte Wiederverwendung an Ort aufbereitet und so in den Wertstoffkreislauf zurückgeführt (z.B. Recycling Beton). Dank der Skelettbauweise wird eine weitgehend nutzungsneutrale Struktur erreicht, welche in einem zweiten Leben andere Nutzungsansprüche zulässt, ggf. aufgestockt und wiederverwendet werden kann.

Recycle: Holz ist als perfektes Kreislaufmaterial rückbau- und wiederverwendbar, kann zu Plattenwerkzeug „downcycling“ und schließlich in einem letzten Gang zu Energie verwandelt werden. Durch den Holzschlag wird Platz für neue Bäume im Wald, die wieder CO2 speichern und zur Verbesserung der Luftqualität und zur Stadtkühlung dienen.



Wirtschaftlichkeit
Holz hat als perfektes Kreislaufmaterial rückbau- und wiederverwendbar, kann zu Plattenwerkzeug „downcycling“ und schließlich in einem letzten Gang zu Energie verwandelt werden. Durch den Holzschlag wird Platz für neue Bäume im Wald, die wieder CO2 speichern und zur Verbesserung der Luftqualität und zur Stadtkühlung dienen.

