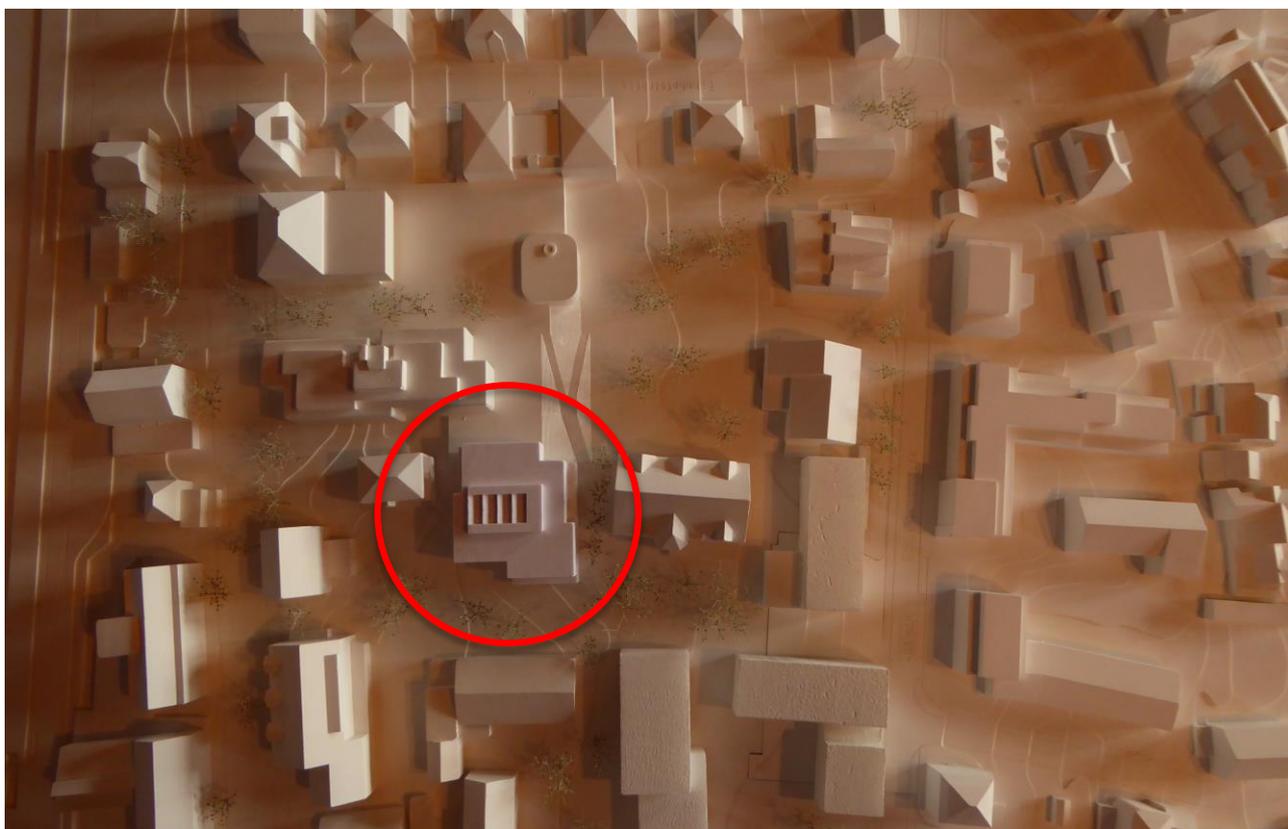


"Entwicklung Dorfkern Meilen"

Auswahl eines Investors / Betreibers für eine «Markthalle»
(Geschäftshaus mit Detailhandel, Dienstleistungen und
Wohnen)

Bericht des Beurteilungsgremiums



Meilen, 13. August 2018

vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen am 21. August 2018

Inhalt

| | |
|---|----|
| 1. Einleitung | 3 |
| 2. Beteiligte | 5 |
| 2.1 Eingeladene Teams | 5 |
| 2.2 Beurteilungsgremium | 5 |
| 3. Pflichtenheft | 6 |
| 3.1 Gegebenheiten | 6 |
| 3.2 Randbedingungen | 7 |
| 3.3 Anforderungen | 8 |
| 4. Ablauf der Beurteilung | 10 |
| 4.1 Zwischenbesprechung | 10 |
| 4.2 Schlussbeurteilung | 10 |
| 4.3 Entschädigung | 10 |
| 5. Beurteilung der drei Teams | 11 |
| 5.1 Team Procimmo | 11 |
| 5.2 Team "Gemeinnütziger Wohnungsbau Letzigraben" | 14 |
| 5.3 Team Naimi | 17 |
| 6. Zusammenfassung und Empfehlungen | 20 |
| 6.1 Zusammenfassung | 20 |
| 6.2 Empfehlungen | 22 |
| Anhang: Pläne und Renderings des Siegerprojekts «Les Halles» | 23 |

1. Einleitung

Vorgeschichte

Mit der Realisierung des Projekts MEZZETINO (Um- und Anbau Gemeindehaus, Parkhaus mit 240 Parkplätzen, oberer und unterer autofreier Dorfplatz, Cafébar) im Herbst 2015 konnte ein wichtiger Schritt für eine qualitätsvolle Aufwertung des Dorfkerns von Meilen vollzogen werden. Eine weitere Belebung soll nun die Neubebauung von weiteren gemeindeeigenen Grundstücken westlich des Dorfplatzes bringen.

In einem Gesamtkonzept wurde festgehalten, welche Liegenschaften für kulturelle Zwecke, für das Vereinsleben und dergleichen und welche eher für kommerzielle Zwecke (Publikumsorientierte Nutzungen und Dienstleistungsbetriebe) bzw. für Wohnen genutzt werden sollen.

Während für Bauten mit öffentlichen Nutzungen die Gemeinde selber als Realisator auftreten will, ist beabsichtigt, die Liegenschaften mit kommerziellen Nutzungen privaten Investoren im Baurecht abzugeben.

Gegenstand des Verfahrens

In diesem Verfahren geht es um einen Neubau am Ort der heutigen nördlichen Schulhauserweiterung (ehemalige Sekundarschule), die zurückgebaut werden kann. Der Neubau soll mit je einem Geschäftsgeschoss an den oberen Dorfplatz (Niveau Dorfstrasse) und an den unteren Dorfplatz (Niveau Hüniweg/"neue Gasse") anschliessen. In diesen beiden Geschossen sind publikumsorientierte Nutzungen (Ladengeschäfte, Dienstleistungen wie z.B. Coiffeursalon und Gastronomie) vorzusehen (Arbeitstitel: "Markthalle"). In den oberen Geschossen können Dienstleistungsbetriebe und Wohnungen angeordnet werden. Damit soll das Angebot des Detailhandels im Dorfkern ergänzt und die Attraktivität von Meilen als Wohn- und Einkaufsort gestärkt werden.

Arbeitstitel «Markthalle»

Der Gemeinde schwebt ein vielfältiges Angebot an publikumsorientierten Nutzungen vor: mittelgrosser Hauptnutzer, unterschiedliche Detailläden, Spezialitäten, eventuell Raum für temporäre Verkaufsmöglichkeiten usw. Damit soll eine besondere, marktähnliche Atmosphäre entstehen, die einen Bezug zum neuen Dorfplatz hat und mit einem attraktiven Angebot den Dorfkern belebt.

Das Gebäude grenzt unmittelbar an den autofreien Dorfplatz und an das neue Parkhaus und soll eine attraktive Verbindung zwischen Dorfplatz/Parkhaus zum Hüniweg/Post herstellen.

Ziel des Verfahrens

Ziel des Verfahrens ist das Finden eines geeigneten Investors und Betreibers mit einem betrieblich und architektonisch überzeugenden Projekt und damit einer verlässlichen Trägerschaft für die Realisierung der kommerziellen Nutzungen zur Aufwertung des Dorfkerns von Meilen.

Kurzbeschreibung des Verfahrens

Das Grundstück der Gemeinde im Dorfkern wird für eine Abgabe im Baurecht öffentlich ausgeschrieben. Das Baurecht wird an ein Projekt geknüpft, das der Baurechtnehmer zusammen mit seinem Angebot einreicht. Das Verfahren untersteht weder dem öffentlichen Beschaffungswesen noch den Anforderungen des SIA an Wettbewerbe.

1. Stufe Präqualifikation

Interessenten konnten sich bewerben, ein Angebot einzureichen. Die einzelnen Anbieter organisierten sich als Team, in welchem ein Investor sowie ein Betreiber und ein Architekt vertreten sind. Das Beurteilungsgremium hat drei Teams bestimmt, die eingeladen wurden, ein Angebot einzureichen.

2. Stufe verbindliches Angebot

Die Teams haben neben einem verbindlichen Angebot für einen Baurechtszins einen verbindlichen Projektvorschlag vorgelegt.

Zuschlag

Den Zuschlag hat dasjenige Angebot erhalten, welches in erster Linie eine den Absichten der Gemeinde entsprechende und betrieblich und architektonisch überzeugende Nutzungs- und Bebauungslösung vorschlägt und in zweiter Linie einen angemessenen Baurechtszins offeriert.

2. Beteiligte

2.1 Eingeladene Teams

Team Procimmo

- Investor: Procimmo SA, Zürich
- Betreiber: Aldi Schweiz (Ankermieter) und weitere Läden
- Architektur: Ducksch Anliker, Zürich/Zug

Team Gemeinnütziger Wohnungsbau Letzigraben

- Investoren: Stiftung Gemeinnütziger Wohnungsbau Letzigraben, Zürich (Wohnen) und Hochhaus Immobilien AG, Zürich (Gewerbe)
- Betreiber: Genossenschaft Landi Mittlerer Zürisee, Meilen (Ankermieter), und weitere Läden
- Architektur: von Ballmoos Partner, Zürich

Team Naimi

- Investor: Mohsen Naimi, NZAG, Feldmeilen
- Betreiber: Mohsen Naimi, NZAG, Feldmeilen
- Architektur: Bassi Carella Marello, Genf

2.2 Beurteilungsgremium

Vertreter des Gemeinderates

- Dr. Christoph Hiller, Gemeindepräsident (Vorsitz)
- Heini Bossert, Gemeinderat (Hochbau)
- Peter Jenny, Gemeinderat (Tiefbau)
- Thomas Steiger, Gemeinderat (Sicherheit)

Fachleute aus dem Bereich Architektur

- Franz Romero, Romero & Schaeffle Architekten AG
- Kornelia Gysel, Futurafrosch Architektur und Raumentwicklung GmbH

Fachleute aus dem Bereich Immobilien

- Dr. Hans Naef, GSP AG
- Bernhard Lauper, IMMOPRO AG

Vertreter der Verwaltung

- Daniel Noger, Projektleiter

Organisation und fachliche Begleitung

- Alwin Suter, Ortsplaner
Suter • von Känel • Wild • AG

3. Pflichtenheft

3.1 Gegebenheiten

Lage in der Gemeinde

Das Grundstück liegt an zentraler Lage von Meilen. Es grenzt an den neuen Dorfplatz mit Parkhaus (240 PP) und profitiert sowohl von der Nähe zum Bahnhof, zum Bushof als auch zur Dorfstrasse.

Nachbarschaft

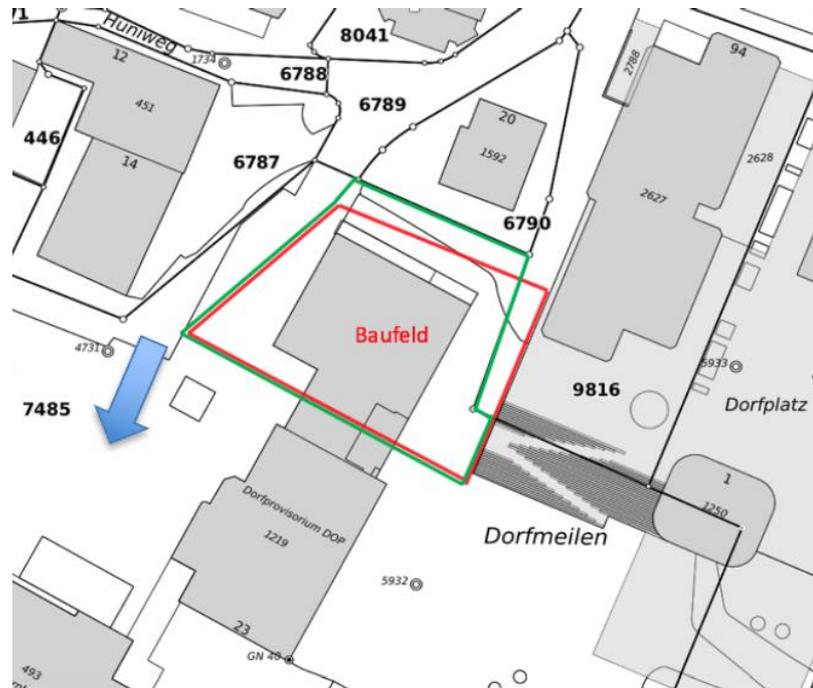
- Das Alte Schulhaus (Gebäude "Dorfprovisorium" [DOP Süd]) bleibt nach heutigem Planungsstand bestehen. Es muss allerdings saniert werden und ist weiterhin für öffentliche Nutzungen vorgesehen, voraussichtlich namentlich für die Jugendmusikschule.
- Die Nachbarn im Norden und Westen haben aktuell keine Absichten, an ihrem Bestand etwas zu ändern.
- Das UBS-Gebäude gehört der Swisscanto. Es bleibt bestehen; ein Näherbaurecht/Grenzbaurecht mit Anschluss an den Dorfplatz ist in Aussicht gestellt und wird von der Gemeinde in Koordination mit dem Baurechtsnehmer der Parzelle «Markthalle» geregelt.
- Längs der "neuen Gasse" bis zur Schulhausstrasse sind in einer späteren Phase Neubauten (im Baurecht) vorgesehen, welche im Erdgeschoss Publikumsnutzungen (Detailhandelsgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe) oder stilles Gewerbe und in den Obergeschossen Dienstleistungsbetriebe und Wohnungen aufweisen sollen.

3.2 Randbedingungen

Baufeld und mutmassliche Baurechtsparzelle

- **Rot:** Baufeld für den vorgesehenen Hochbau
- **Grün:** Mutmassliche Baurechtsparzelle

Hinweis: die westliche Abgrenzung ist vom Strassenprojekt für die Verbindung zwischen Dorfstrasse und Schulhausstrasse abhängig ("neue Gasse")



Fussgängerzugänge

Folgende Fussgängerzugänge sind zwingend vorzusehen:

- Direkter Zugang ab oberem Dorfplatz
- durchgehende Verbindung zwischen Dorfplatz und Hüniweg/"neue Gasse"
- Direkter Zugang ab "neue Gasse"
- Zugang aus dem Parkhaus Dorfplatz ab Ebene -2

Erschliessung für den Verkehr

- Die oberirdische Erschliessung muss von Westen her erfolgen: ab dem heutigen Hüniweg und später ab der neuen Verbindung zwischen Schulhausstrasse und Dorfstrasse (Arbeitstitel "neue Gasse").
- Die unterirdische Erschliessung muss durch das Parkhaus Dorfplatz erfolgen.
- Die Anlieferung kann durch das Parkhaus Dorfplatz und für Lastwagen ab dem Hüniweg erfolgen.
- Für Kunden steht das Parkhaus Dorfplatz zur Verfügung.
- Für Beschäftigte und Bewohner sind Abstellplätze im Neubau zu erstellen, Ersatzabgaben zu leisten oder Parkplätze im Parkhaus Dorfplatz zu mieten.
- An geeigneten Stellen sind genügend Veloabstellplätze vorzusehen.
- Das Gebäude muss dem Energiestandard Minergie Plus entsprechen.
- Ein Anschluss an den bestehenden Seewasser-Wärmeverbund ist vorzusehen.

Energie

Baurechtliche Vorgaben Es kann davon ausgegangen werden, dass die Gemeinde die baurechtlichen Regeln dem ausgewählten baulichen Konzept anpasst: entsprechende Zonierung in der laufenden Bau- und Zonenordnung oder allenfalls Gestaltungsplan.

Privatrechtliche Auflagen Die Rechte und Lasten konnten dem Grundbuchauszug entnommen werden.

3.3 Anforderungen

Den folgende Anforderungen ist soweit möglich Rechnung zu tragen:

Bauliche Anforderungen

- Optimales Verhältnis zwischen Bauvolumen und Hauptnutzflächen
- Zweckmässige und flexible Grundrisse für Detailhandel, Dienstleistungsgewerbe und Wohnen

Nutzungsmässige Anforderungen

- Auf den beiden Geschäftsgeschossen auf dem Niveau des unteren Dorfplatzes (Niveau Hüniweg/"neue Gasse") und auf dem Niveau des oberen Dorfplatzes (Niveau Dorfstrasse) sind ausschliesslich publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen: namentlich Detailhandel und publikumsorientierte Dienstleistungen (z.B. Coiffeursalons, Gastronomie). Der Gemeinde schwebt vor, dass sich ein mittelgrosser Hauptnutzer mit einer kleinteiligen Ladenstruktur kombiniert in Anlehnung an die Stimmung einer Markthalle oder als Shop-in-Shop-Konzept.
- Dienstleistungen und Wohnen sind in den beiden oberen Vollgeschossen und in einem allfälligen Attikageschoss möglich.

Erschliessung

- Attraktiv gestaltete Fussgängerzugänge.
- Verbindung für Fussgänger zwischen Parkhaus und Hüniplatz (Adressbildung am Dorfplatz und an der "neuen Gasse") .
- Sorgfältig gestaltete Anlieferung ab Hüniweg/"neue Gasse" mit Rücksicht auf eine hohe Aussenraumqualität.

Qualitative Anforderungen

- Hochwertige, selbstbewusste Architektur (unter Beachtung, dass der Dorfkern Meilen im ISOS aufgeführt ist).
- Das Alte Schulhaus soll respektiert werden.
- Das Gebäude soll öffentlichkeitswirksam sein sowie zwischen dem Dorfplatz und dem Hüniweg/"neue Gasse" räumlich und nutzungsmässig vermitteln.
- Kunden- und besucherorientierte Aussenraumgestaltung mit hoher Aufenthaltsqualität.
- Das Gebäude soll zeitgemässen ökologischen Anforderungen entsprechen. Meilen ist Energiestadt Gold.
- Als Gebäude mit Publikumsverkehr ist der hindernisfreien Bauweise hohe Beachtung zu schenken.

Ökonomische Anforderungen

- Mietzinse pro m², die ein vielfältiges Detailhandelsangebot gewährleisten.
- Aus Sicht der Gemeinde muss das Gebäude in erster Linie den Dorfkern beleben. Die Höhe des Baurechtszinses steht daher nicht im Vordergrund.

4. Ablauf der Beurteilung

4.1 Zwischenbesprechung

Inhalt

In einer Zwischenbesprechung wurde den Eingeladenen die Möglichkeit gegeben, ihr bauliches und nutzungsmässiges Konzept im Entwurfsstadium dem Beurteilungsgremium vorzustellen, um ein erstes Feedback zu ihren Ideen einzuholen.

Die Zwischenbesprechungen fanden am 23. Mai 2018 je Team einzeln statt.

Das Feedback wurde den Teams in einem schriftlichen Bericht übermittelt.

4.2 Schlussbeurteilung

Präsentationen

Auf Grund der guten Erfahrungen anlässlich der Zwischenbesprechung wurden die Teams eingeladen, ihre weiterentwickelten Projektvorschläge erneut zu präsentieren, was sich sehr bewährt hat.

Beurteilungskriterien für Projektvorschlag und Nutzungskonzept

- Städtebauliche Konzeption:
Volumetrie, Einbindung, Erschliessung
- Architektur:
Angemessener Ausdruck, architektonische Qualität, Materialisierung
- Funktionalität:
Flächenangebot, Logistik, Flexibilität in der Nutzung
- Nachhaltigkeit:
Energie, Beitrag für einen belebten Dorfkern
- Plausibilität des Nutzungskonzeptes und dessen Übereinstimmung mit den Vorstellungen der Gemeinde

Beurteilungskriterien für den Baurechtszins

- Plausibilität der Wirtschaftlichkeitsrechnung
- Höhe des verbindlichen Angebots
- Allfällige Bedingungen

4.3 Entschädigung

Das Beurteilungsgremium beschloss, die zur Verfügung stehende Entschädigungssumme von gesamthaft Fr. 70'000.00 auszuschöpfen und die drei Teams zu gleichen Teilen zu entschädigen: Jedem Teams wird somit eine Entschädigung von Fr. 23'000.- zugesprochen.

5. Beurteilung der drei Teams

5.1 Team Procimmo

Modellfoto



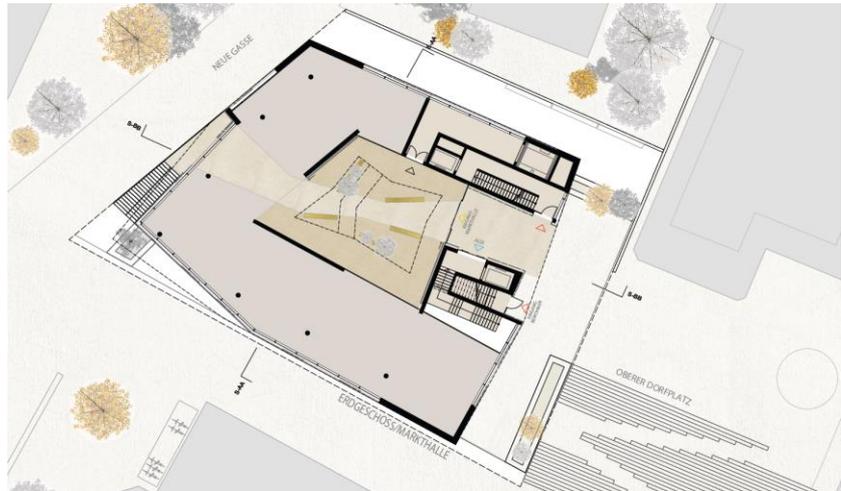
Zum Bebauungsvorschlag

Die Projektverfassenden schlagen für die Markthalle Meilen ein dreiteiliges Konzept vor. Während im weitgehend unabhängig organisierten Erdgeschoss zum unteren Dorfplatz ein Grossverteiler einziehen soll, dient das Erdgeschoss zum oberen Dorfplatz einer gemischten Einkaufsnutzung und ist über ein Atrium mit der dritten Nutzungseinheit, den darüberliegenden Wohngeschossen, verbunden.

Ausformuliert als Solitär, sucht der Baukörper mit dem zurückspringenden Attikageschoss und über leicht geknickte Fassaden einen Bezug zur Massstäblichkeit des Dorfkerns. Die Adressen werden in der Art eines unterspülten Findlings in die Volumetrie eingeschrieben. Dadurch erscheint das Gebäude einerseits losgelöst vom Boden und gleichzeitig flach und raumgreifend.

Das Bauvolumen konsumiert viel Fläche, orientiert sich allseitig stärker am Zuschnitt der Parzelle als an der Ortsbaulichen Struktur und hinterlässt dadurch einen Teil des umgebenden Freiraums als unbefriedigende Zwischenräume. Die Ausformulierung von räumlichen Bezügen gegenüber dem benachbarten Bestand wird verpasst. Das Projekt «For[u]m» zeigt sich dadurch mehr als Form denn als Forum und ordnet sich nur ungenügend in den Kontext ein.

Geschoss Oberer Dorfplatz



Blick in den Lichthof



Das Innere des Volumens ist geprägt durch eine mehrteilige Erschliessungsfigur, die zwischen den Nutzungseinheiten vermitteln soll. Sowohl die Durchwegung der oberen Markthalle als auch der an sich interessante Ansatz eines räumlichen Bezugs zur Wohnnutzung werden begrüsst. Leider bleibt die Qualität der Wegführung jedoch fragwürdig. Die Treppenfigur scheint den bescheidenen Dimensionen des Lichthofes nicht angemessen und erinnert als Massnahme an raumgreifende Bauteile in der Mall eines grossen Einkaufszentrums.

Das Potential einer Aufwertung des Ortes durch attraktive Adressen und eine verbesserte Durchwegung wird nicht ausgeschöpft. Die Bedeutung der öffentlichen Erschliessung als adressbildende innere Gasse steht im Widerspruch zu unklaren Adressen und der ungenügenden Anbindung des Grossverteilers an das Dorf. Dessen Eingänge fokussieren überwiegend auf das Parkhaus und bringen damit wenig Leben ins Dorfzentrum und in die obere Markthalle. Insbesondere entlang der Neuen Gasse wäre ein offeneres Gesicht der Markthalle erstrebenswert.

Geschoss Unterer Dorfplatz



Nutzungskonzept

In der Markthalle werden in möglichst offener Anordnung Kleingeschäfte vorgesehen. Diese sind aber wohl nur existenzfähig, wenn vergleichsweise hohe Publikumsfrequenzen über die gesamte Tagesganglinie vorhanden sind. In Meilen ist dies – angesichts der Einwohnerzahl und dem möglichen Einzugsgebiet – aber kaum möglich. Sollte aus statischen Gründen an den grossen Mauerscheiben festgehalten werden müssen, so würden sich diese ungünstig für die Realisierung des vorgeschlagenen Konzeptes auswirken, da sie Aufteilungsmöglichkeiten behindern.

Der Discounter im 1. Untergeschoss dürfte problemlos funktionieren. Vorgesehen ist eine Anlieferung mit Kleintransportern. Die Zufahrt (rückwärts) mit grossen LKW's wäre nicht ganz einfach.

Ökonomie

Vertragspartner ist die Procimmo SA, Niederlassung Zürich, resp. einer ihrer Fonds. Die detailliert dargelegten ökonomischen Berechnungen sind plausibel und nachvollziehbar. Die prognostizierten Mieterträge für die Gewerbeflächen mit Aldi (ca. 57%) wie auch für die Wohnungen (ca. 43%) entsprechen dem aktuellen Markt. Der angebotene Baurechtszins fällt vergleichsweise am tiefsten aus. Der Baurechtsvertrag mit der vorgeschlagenen, sehr langen Vertragsdauer von 99 Jahren muss im Detail verhandelt werden.

Blick vom unteren Dorfplatz zum geplanten Neubau



Gesamtwürdigung

Insgesamt erscheint das Projekt in seinen Dimensionen zu mächtig, in seiner inneren Organisation zu kompliziert und in seinem Ausdruck zu allgemein. Durch die typologisch problematische Präsenz des Privaten im öffentlichen Raum und die mangelnde Signalwirkung des Öffentlichen als publikumswirksames Angebot entwickelt das «For[u]m» nicht genügend Strahlkraft, um den Standort als Teil eines attraktiven Zentrums von Meilen zu stärken.

5.2 Team "Gemeinnütziger Wohnungsbau Letzigraben"

Modellfoto



Zum Bebauungsvorschlag

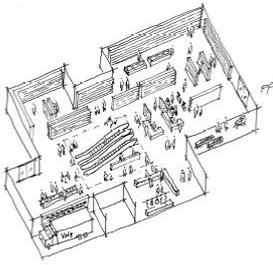
Die Setzung des grossen, aber differenzierten Baukörpers als neuer Stadtbaustein, ergänzt zusammen mit den Volumen des Gemeindehauses, des Schulhauses und der UBS die westliche Fassung des oberen und unteren Dorfplatzes.

Durch die Weiterführung der grossen Treppe mit integrierter Rampe wird das neue Gebäude in der Topographie des Dorfplatzes verankert und vermittelt zwischen oberer und unterer Ebene. Die so entstandene Mitte des übergrossen Gevierts, welches durch unterschiedliche Strassen gefasst ist, bildet ein sequenzartiges Raumgefüge, welches die Durchwegung fördert und Orte von schöner Aufenthaltsqualität erzeugt. Strategisch besetzt die Markthalle einen Ort im Innern des Dorfkerns, wobei die gleichwertige Anbindung an den Dorfplatz und die neue Gasse gleichzeitig durch die Markthalle verbunden wird, was zu einer willkommenen Stärkung der Frequenz der Verkaufsflächen führt.

Die plastische Durchbildung des Gebäudekörpers mit subtilen Vor- und Rücksprüngen reagiert zu den unterschiedlichen Seiten des Stadtgefüges. Auskragungen markieren klar erkennbare Eingangsbereiche und bereichern die Physiognomie des Gebäudes als Kontaktaufnahme zur Öffentlichkeit.

Die Zugänge zur Markthalle sind gut auffindbar, der Zugang zu den Wohnungen erfolgt an der Nordseite, etwas abgeschirmt mit der nötigen Privatheit. Die Anlieferung wird im Süden vorgeschlagen, halb eingezogen mit funktionaler guter und direkter Anbindung zum Warenlift und der Tiefgarage.

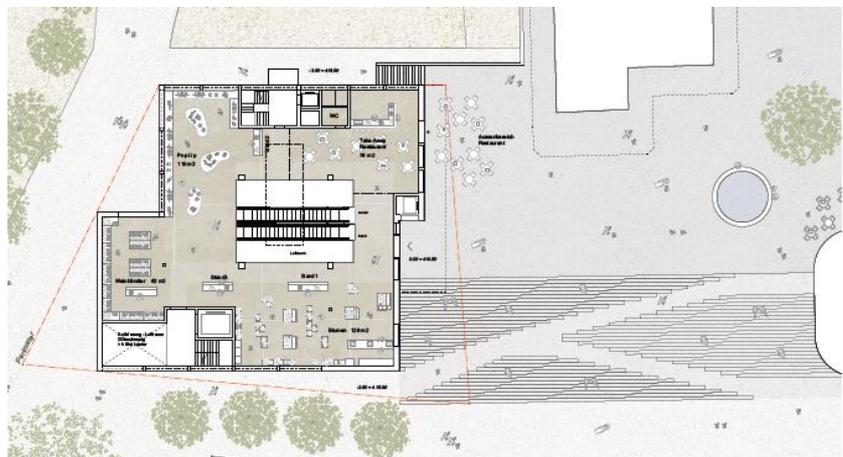
Marktleben



Im architektonischen Ausdruck des Projekts «Les Halles» sind der Sockel und die aufgehenden Geschosse deutlich ablesbar, gleichzeitig aber durch ihre gemeinsame Tektonik des Betonskeletts mit Ausfachungen zu einem überzeugenden Ganzen verbunden. Die differenzierten Öffnungen für Fenster, Loggien oder Eingänge sind schön proportioniert und vermitteln zusammen mit den unterschiedlich behandelten Betonoberflächen eine zeitlose und nachhaltige Eleganz.

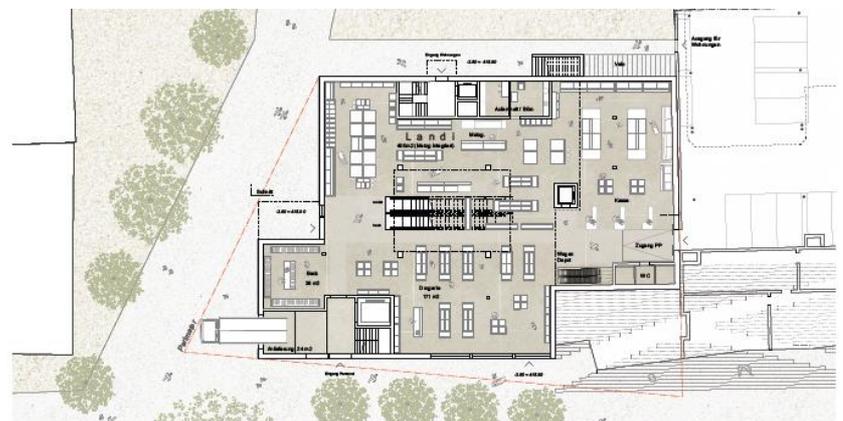
Die Markthalle bindet die beiden Verkaufsflächen über einen zweigeschossigen Luftraum zusammen; es entsteht eine grosse Halle, welche über offene Rolltreppen die beiden Ebenen mühelos verbindet und den überhohen Raum erfahrbar macht.

Grundriss oberer Dorfplatz



Die Wohnungen werden über eine vertikale Schnittfigur als Lichthof direkt mit der Markthalle verbunden. So wird die Atmosphäre des Marktes integraler Bestandteil dieser speziellen, gut geschnittenen Wohnungen, welche direkt über die Küche erschlossen werden, gleichsam vom Markt in die Küche. Von zwei Seiten belichtet, verfügen sie mit den Loggien über schöne, gut nutzbare Aussenräume.

Grundriss unterer Dorfplatz



Nutzungskonzept

Dank der grosszügigen Verbindung durch Rolltreppen können die beiden Verkaufsgeschosse als eine einzige Markthalle verstanden werden. Die einzelnen Anbieter können je nach Wunsch und Bewilligungsfähigkeit als offene oder geschlossene Verkaufseinheiten organisiert werden. Landi kann in der vorgesehenen Dimension wohl nicht als allzu starker Magnet angesehen werden. Dies wird aber kompensiert durch die Integration weiterer attraktiver Anbieter und insbesondere auch durch die effiziente Führung der Publikumsströme.

Nicht ganz befriedigend ist, dass diejenigen Betriebe mit den mutmasslich grössten Anlieferungsmengen am weitesten von der Anlieferung entfernt sind.

Ökonomie

Das Team schlägt eine Stockwerkeigentümerschaft vor, bestehend aus der „Stiftung gemeinnütziger Wohnungsbau Letzigraben“ (SGWL) für den Wohnteil und der „Hochhaus und Immobilien AG“ (HIAG) für den Gewereteil. Beide sind bei der Verit Investment Management AG, Zürich, adressiert.

Die detailliert dargelegten ökonomischen Berechnungen sind plausibel und nachvollziehbar. Die prognostizierten Mieterträge für die Gewerbeflächen (ca. 34%) wie auch für die Wohnungen (ca. 66%) entsprechen dem dargelegten Nutzungskonzept mit Volg, ergänzt u. a. mit lokalem Metzger und Drogerie, aber auch dem aktuellen Markt.

Der angebotene gestaffelte Baurechtszins fällt vergleichsweise durchschnittlich aus. Der Baurechtsvertrag mit der vorgeschlagenen Vertragsdauer von 60 Jahren muss im Detail verhandelt werden.



Gesamtwürdigung

Es handelt sich gesamthaft gesehen um einen stringenten und eigenständigen ortsbaulichen und architektonischen Entwurf mit hoher Erkennbarkeit, welcher die schwierige Aufgabe der Vereinbarkeit der unterschiedlichen Nutzungen souverän löst und damit einen wertvollen Beitrag zum Ort und dem umgebenden Quartier leistet.

5.3 Team Naimi

Modellfoto



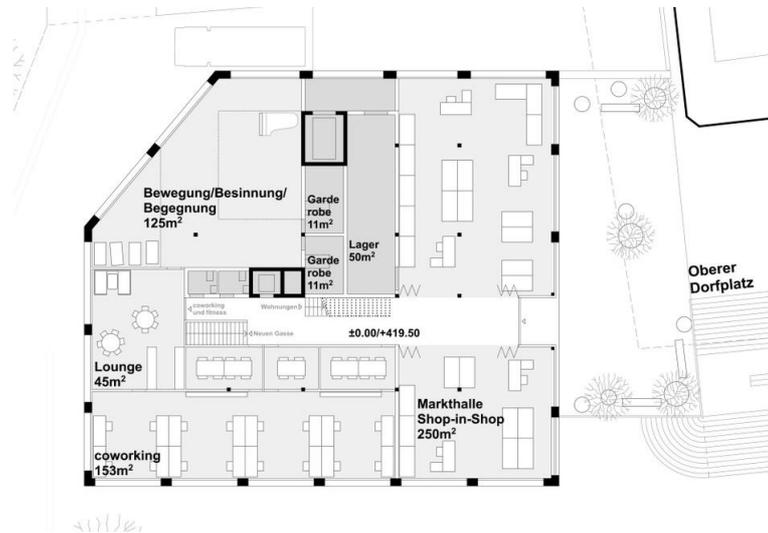
Zum Bebauungsvorschlag

Das Projekt «m3 - Markthalle Meilen Mitte» legt den Hauptfokus auf ein komplexes Programm und eine flexibel bespielbare Hülle. Die differenzierte Auseinandersetzung mit der Thematik der gesellschaftlichen und sozialen Herausforderungen wird als wertvoller Beitrag anerkannt. Während auf konzeptioneller Ebene zahlreiche interessante Ansätze vorhanden sind, vermag das Projekt diese jedoch nicht plausibel umzusetzen.

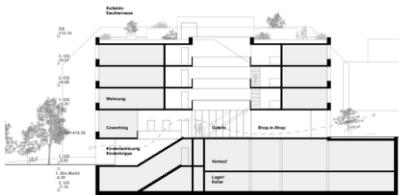
Obschon sich das Projekt nach der Zwischenbesprechung stark weiterentwickelt hat, bleiben sowohl die ortsbauliche Setzung als auch das architektonische Konzept auf der Ebene einer Ideenskizze stehen. Das Gebäude versucht sich in seiner volumetrischen Präsenz allseitig unterzuordnen. Die dadurch entstehende Kubatur wirkt in der Summe der Massnahmen ungelenkt und zu wenig eigenständig in der Gesamtform.

Das Gebäude bleibt in der grenzenlosen Flexibilität schematisch und erinnert in seiner Erscheinung an wenig spezifische, gehobene Wohn- und Bürostrukturen. Die Entwicklung einer individuellen Gestalt und die spezifische Ausformulierung der Grundrisse werden verpasst. Im zugleich heterogenen und repräsentativen Kontext des Dorfkerns kann die neutrale Haltung des architektonischen Ausdrucks wenig beitragen zur Entwicklung einer ortsbezogenen Identität. Der Baukörper vermag weder in seiner inneren Organisation noch in der Reaktion auf die Mikrolage innerhalb des Areals einen überzeugenden Beitrag zu leisten. So bleibt die architektonische Gestalt sowohl in ihrer Struktur als auch im Ausdruck gleichförmig und vermag nicht zu überzeugen.

Geschoss Oberer Dorfplatz

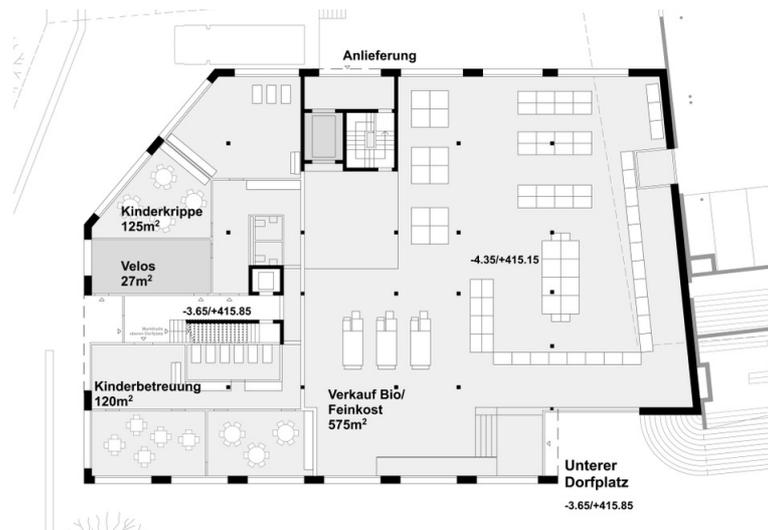


Schnitt
Neue Gasse - Dorfplatz



Programmatisch wird die «Markthalle Meilen Mitte» als vielschichtiger Wohn- und Arbeitscluster ausgebildet, der zwischen Individualeinheiten und gemeinschaftlichen Flächen oszilliert. Das Beurteilungsgremium würdigt die detaillierte Auseinandersetzung mit der Aufgabenstellung und insbesondere auch die Entwicklung des Projekts seit der Zwischenkritik. Die formulierten Thesen bleiben jedoch bezüglich der räumlichen Ausformulierung und des Betriebs äusserst zurückhaltend. Zuletzt bleibt die Befürchtung, dass das Projekt mit den zahlreichen Angeboten und der offenen Konzeption seine eigenen Absichten überschätzt und die Grenzen zwischen dem Wünschbaren und dem Machbaren besser ausgelotet werden müssten.

Geschoss Unterer Dorfplatz



Nutzungskonzept

Das Team zeigt ein Nutzungskonzept, welches in hohem Masse auf vermutete zukünftige Bedürfnisse einer urbanen Bevölkerung ausgerichtet ist. Entsprechend ist Flexibilität ein wichtiges Merkmal des Vorschlages. Es stellt sich allerdings die

Frage, ob bei der Bewirtschaftung dieses Konzeptes die erforderlichen minimalen Ziele erreicht werden können. Nicht übersehen werden darf dabei, dass auch der Betrieb einer solchen multifunktionalen Einrichtung nicht unbeträchtliche Kosten verursachen dürfte.

Die als Alternativnutzung angebotene Integration einer grösseren Verkaufsfläche im 1. UG für einen Discounter halten wir für problematisch, sowohl bezüglich des Flächenangebots als auch des Zugangs für Personen und Waren.

Ökonomie

Vertragspartner ist M. Naimi, Feldmeilen. Die detailliert dargelegten ökonomischen Berechnungen sind plausibel und nachvollziehbar. Die prognostizierten Mieterträge für die Wohnungen (ca. 44%) entsprechen dem Markt. Die prognostizierten Erträge für die Gewerbeflächen (ca.56%) erscheinen aber aufgrund der vorgeschlagenen Nutzungen wenig glaubhaft. Insofern muss der angebotene hohe Baurechtszins hinterfragt werden. Der Baurechtsvertrag mit der vorgeschlagenen Vertragsdauer von 60 Jahren muss im Detail verhandelt werden.

Blick vom unteren Dorfplatz zum geplanten Neubau



Gesamtwürdigung

Der Vorschlag hat die Chance verpasst, den Standort mit einer spezifischen Massnahme zu ergänzen und in eine neue Einheit zu überführen. Die an sich interessante Ausgangslage eines Experiments und eines dynamischen Prozesses als Methode führt in seinen räumlichen, gestalterischen und funktionalen Abhängigkeiten letztlich leider zu einem wenig überzeugenden Gesamtbild und kann die aus Sicht des Beurteilungsgremiums an dieser Lage notwendige Verbindlichkeit nicht genügend darlegen.

6. Zusammenfassung und Empfehlungen

6.1 Zusammenfassung

Anspruchsvolle Aufgabe

Dem Beurteilungsgremium ist bewusst, dass die Aufgabenstellung herausforderungsreich war – umso mehr ist es erfreut, dass sich drei gute Lösungen gegenüberstanden. Es musste eine Wahl zwischen drei sehr spannenden Projekten treffen; das machte es dem Beurteilungsgremium nicht einfach. Galt es doch in der Gesamtwürdigung von ortsbaulicher Einbettung und Architektur, von Nutzungs- und Betriebskonzept und vom angebotenen Baurechtszins ein Optimum zu finden.

Antrag an den Gemeinderat

In Abwägung aller Aspekte hat schliesslich das Projekt «Les Halles» vom Team "Gemeinnütziger Wohnungsbau Letzigraben" am meisten überzeugt. Dem Gemeinderat wird empfohlen, das Vorhaben "Markthalle" mit diesem Team weiterzuverfolgen.

Die Detailbewertung der Teilaspekte können den jeweiligen Beurteilungstexten entnommen werden.

Erkenntnisse zur ortsbaulichen Einbindung

Der Studienauftrag hat gezeigt, dass ein Neubau mit Anschluss an den oberen und den unteren Dorfplatz einen Beitrag zur Stärkung des Dorfkerns leisten kann. An dieser Lage ist eine angemessene Dichte erstrebenswert, auf die ortsbauliche Umgebung ist dabei Rücksicht zu nehmen. Der zur Weiterbearbeitung empfohlene Projektvorschlag dürfte das maximal vertretbare Bauvolumen aufgezeigt haben. Bedeutsam ist die Ausrichtung auf den oberen Dorfplatz, die beim favorisierten Projekt am überzeugendsten gelungen ist.

Das Gebäude muss zudem eine gute Vernetzung zwischen Dorfplatz und Neuer Gasse/Hüniweg sicherstellen. Dies ist mit einer zweigeschossig erlebbaren Halle und der Verlängerung der Freitreppe gut gelöst.

Allgemeine Erkenntnisse zum Nutzungskonzept

Für das Konzept "Markthalle" ergeben sich vergleichsweise komplexe Rahmenbedingungen sowohl von der Standort-situation als auch von der Marktsituation her gesehen.

Die Standortsituation hat zur Folge, dass die Markthalle zweigeschossig vorzusehen ist, wenn die für eine ausreichende Anziehungskraft erforderliche Minimalfläche erreicht werden soll. Durch eine möglichst attraktive Verbindung beider Ebenen kann der Nachteil der Zweigeschossigkeit reduziert werden.

Die Marktsituation macht es unumgänglich, auf einem Geschoss einen Publikumsmagneten vorzusehen, welcher die Besucherfrequenz stabilisiert. Dies ist umso mehr erforderlich, als sich die Konkurrenzsituation mittelfristig noch stark verändern dürfte.

Bei der Prüfung der Vorschläge stellt sich die Frage, inwieweit auch die zukünftige Entwicklung an der Dorfstrasse zu berücksichtigen ist. Das Beurteilungsgremium ist der Ansicht, dass bezüglich der Markthalle das für Meilen erfolgversprechendste Konzept zu realisieren ist und hinsichtlich der Dorfstrasse ein proaktives Vorgehen besser hilft als eine Verhinderungstaktik bei der Markthalle. Die Aufwertung der Dorfstrasse zur Begegnungszone (Tempo 20) wird die Verbindung zwischen Bahnhof und Dorfplatz positiv beeinflussen.

Aus den zu erwartenden zukünftigen Rahmenbedingungen ist abzuleiten, dass unter nutzungsspezifischen Gesichtspunkten an die Attraktivität und Betriebstauglichkeit der Markthalle sehr hohe Ansprüche gestellt werden müssen. Demgegenüber ergeben sich aus den ergänzenden Wohnflächen kaum Probleme. Die Möglichkeit des Wohnens an zentraler Lage und die exzellente Erschliessung dürften bei marktgerechten Mieten die Nachfrage sichern.

Bezüglich des Nutzungskonzeptes bietet der Vorschlag des Teams "Gemeinnütziger Wohnungsbau Letzigraben" die besten Voraussetzungen, die zukünftigen Bedürfnisse der Bevölkerung in Meilen und seinem Einzugsgebiet abzudecken.

Dank

Dem ganzen Beurteilungsgremium ist es ein Anliegen, allen Beteiligten seinen herzlichen Dank auszusprechen. Das Beurteilungsgremium durfte erfahren, dass sich alle drei Teams mit einem sehr grossen Aufwand, mit viel Empathie und Engagement und mit einer starken Verbundenheit zum Anliegen der Belebung des Meilemer Dorfkerns ins Zeug legten. Das ist durchaus nicht selbstverständlich und verdient ein grosses Kompliment.

6.2 Empfehlungen

Maximales Bauvolumen

Das Beurteilungsgremium stellt fest, dass mit dem siegreichen Projektvorschlag ein Bauvolumen realisiert werden soll, das an diesem Ort ein Maximum darstellen dürfte.

Anlieferung

Kontrovers diskutiert wurde die Anlieferung an der Westecke des Gebäudes. Diese Ecke ist eine prominente Stelle im künftigen Gassenraum und ist mitbestimmend für die Stimmung in der neuen Gasse. Nicht zu unterschätzen sind auch die Immissionen. Störend ist zudem, dass die Anlieferung des Volg-Ladens immer die wichtige Fusswegverbindung vom oberen Dorfplatz zur neuen Gasse queren muss.

Dem Team wird empfohlen diese Thematik nochmals zu überprüfen.

Genehmigung des Berichtes

Der vorliegende Bericht wurde vom Beurteilungsgremium auf dem Korrespondenzweg gutgeheissen.

Meilen, 13. August 2018

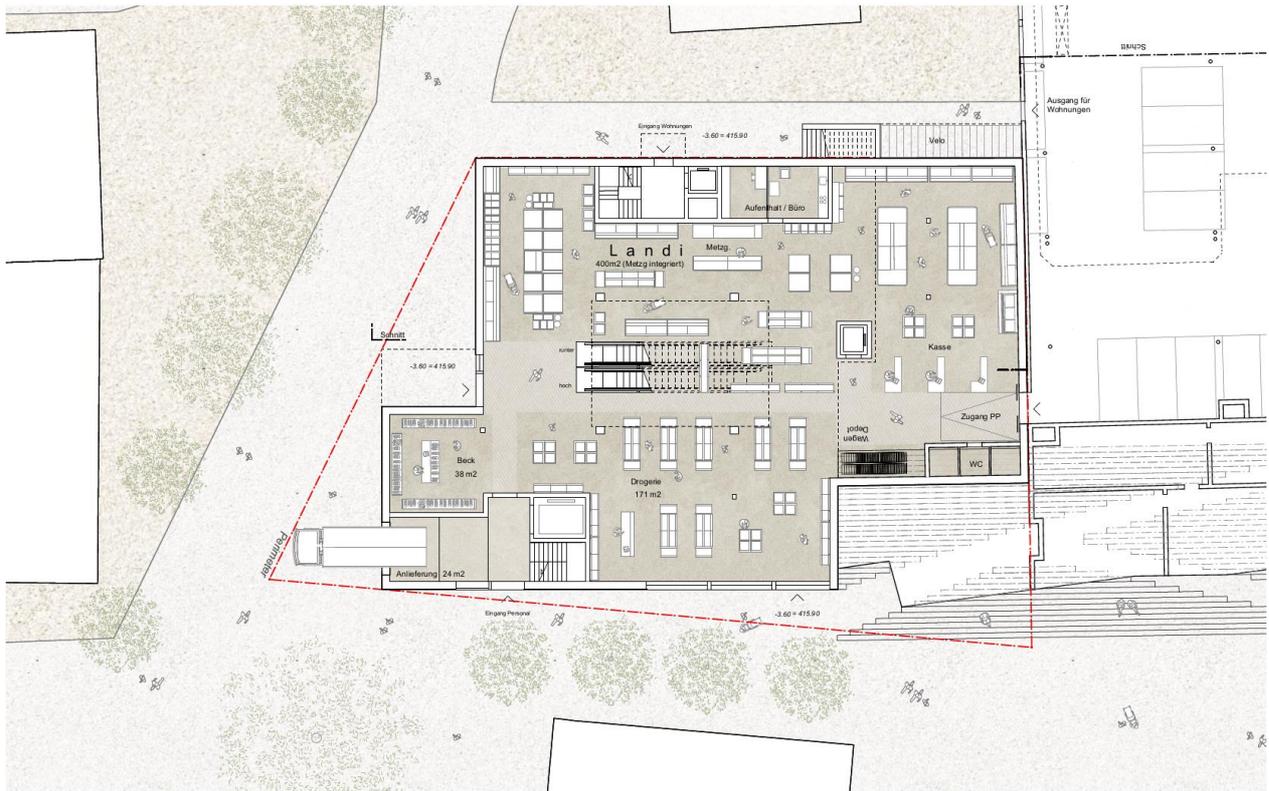
Der Präsident



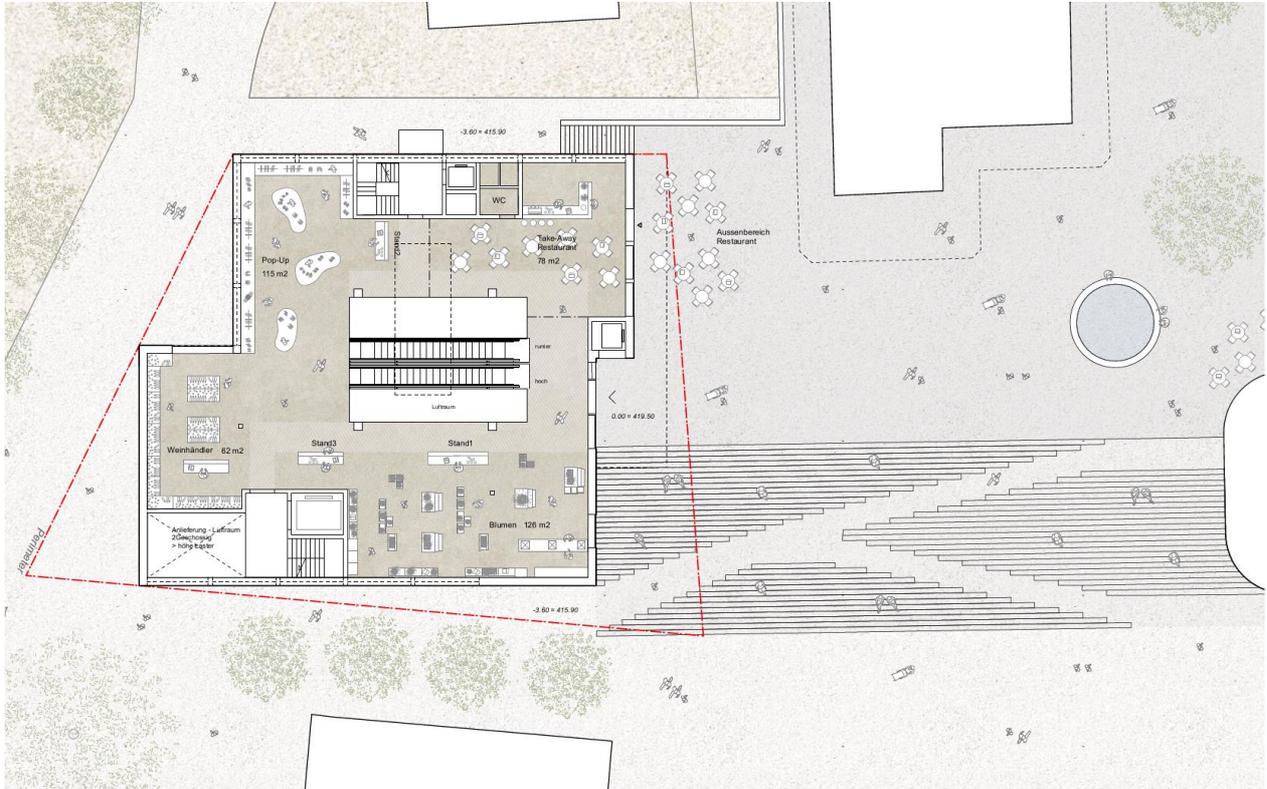
Dr. Christoph Hiller

Anhang: Pläne und Renderings des Siegerprojekts «Les Halles»

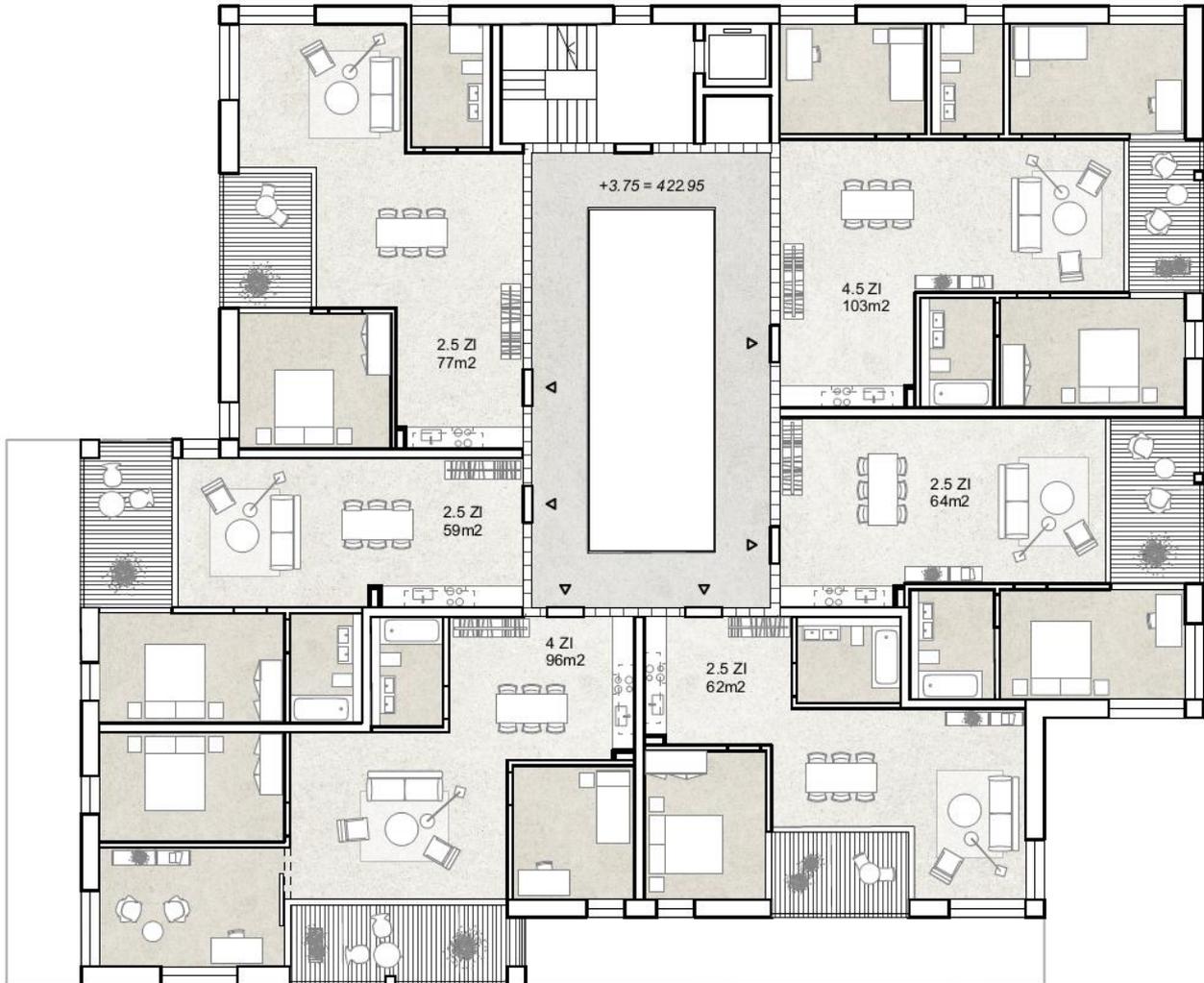
Grundriss Ebene "unterer Dorfplatz"



Grundriss Ebene "oberer Dorfplatz"



Grundriss Wohnungen (1. Obergeschoss)



Grundriss Wohnungen (2. Obergeschoss und Dachgeschoss)



Rendering (vom unteren Dorfplatz aus Richtung Westen)



Rendering (von der neuen Gasse aus Richtung Norden)

