

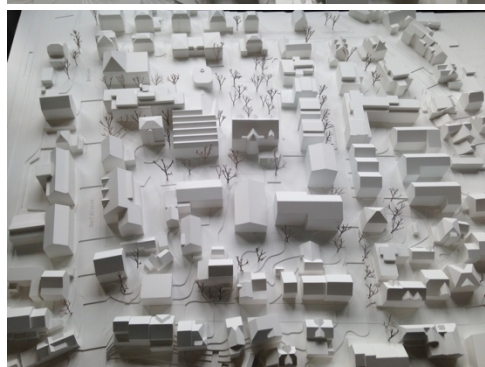
Studienauftrag "Entwicklung Dorfkern Meilen"

Bericht des Beurteilungsgremiums

Vorschlag Hanspeter Oester
Reto Pfenninger Architekten



Vorschlag Caruso St John
Architects



Vorschlag Ernst Niklaus
Fausch, Architekten



Inhalt	Vorbemerkungen	5
	1. Einleitung	6
	2. Ziele und Erwartungen	8
	3. Organisatorisches	10
	3.1 Auftraggeberin	10
	3.2 Beurteilungsgremium	10
	3.3 Eingeladene Planerteams	11
	3.4 Ablauf	11
	4. Beurteilung	12
	4.1 Zwei Zwischenbesprechungen	12
	4.2 Schlussbesprechung	12
	5. Würdigung der Konzeptvorschläge	13
	5.1 Team Ernst Niklaus Fausch Architekten	13
	5.2 Team Caruso St John Architects	16
	5.3 Team Hanspeter Oester Reto Pfenninger Architekten	19
	6. Erkenntnisse und Empfehlungen	22
	6.1 Erkenntnisse	22
	6.2 Empfehlungen	22
	7. Genehmigung	23
	Anhang 1	
	Erste Zwischenbeurteilung	24
	Anhang 2	
	Zweite Zwischenbeurteilung	29

Vorbemerkungen

Dörfliches Selbstverständnis

Die Gemeinde Meilen ist Bezirkshauptort und ein wichtiges regionales Zentrum am rechten Zürichseeufer. Trotz seiner Grösse versteht sich Meilen als Dorfgemeinschaft, wo man sich grüsst. Obwohl Meilen im engeren Agglomerationsgürtel rund um Zürich liegt, hat es den Anspruch ein eigenständiges Dorfleben mit entsprechenden Einkaufsmöglichkeiten und kulturellem Angebot zu bieten.

Obschon die Einwohnerschaft durchaus einen urbanen Lebensstil pflegt, will sie nicht in einem städtisch geprägten Umfeld wohnen.

Lebendiger Dorfkern

Der Wunsch der Gemeinde nach einem lebendigen Dorfkern ist gross. Dieser soll nicht nur im Detailhandel ein ansprechendes Angebot aufweisen, sondern auch ein Ort der Begegnung sein und Raum für gemeinschaftliche Aktivitäten bieten.

Langjährige Bemühungen

Schon seit vielen Jahren wird daher studiert, wie diese Anliegen für den Dorfkern erfüllt werden könnten. Mehrere Projekte sind aus unterschiedlichsten Gründen gescheitert. Die "grossen Würfe" fanden keine zustimmende Mehrheit.

Mit dem Ja zum Um- und Anbau des Gemeindehauses und zum Bau eines Parkhauses und eines Dorfplatzes (Projekt MEZZETINO) ist nun ein erster Schritt zu einem lebendigeren Dorfkern gelungen. Zum einen erhält die Gemeindeverwaltung eine zeitgemässe Erweiterung, zum andern entsteht ein öffentlicher, verkehrsfreier Freiraum mit Cafébar, der für verschiedene Nutzungen und Begegnungen zur Verfügung stehen wird.

Das positive Momentum, das durch die Realisierung von MEZZETZINO zu konstatieren ist, gilt es zu nutzen, um die Weiterentwicklung des Dorfkerns mit Nachdruck anzutreiben. Der Gemeinderat hat deshalb unter Miteinbezug von Gewerbe und Bevölkerung (offene Vernehmlassung) Ende 2013 ein "Entwicklungskonzept 2013 für das Dorfzentrum Meilen" verabschiedet. Dieses Konzept möchte nach dem ersten Schritt (MEZZETINO) Basis sein für die folgenden Schritte.

Vision Dorfkern

Mit dem Studienauftrag „Entwicklung Dorfkern Meilen“ will die Gemeinde ausloten, wie die nächsten Entwicklungsschritte zur Aufwertung des Dorfkerns erfolgen können. Das Resultat soll die Basis für eine Überarbeitung der Planungsmittel sein. In einem konstruktiven Dialog zwischen den Gemeindevertretern, Experten im Beurteilungsgremium und externen Fachleuten soll eine realistische Vision für eine ortsbaulich überzeugende und vielfältig nutzbare bauliche Entwicklung erarbeitet werden.

1. Einleitung

Anlass

Mit der Erweiterung des Gemeindehauses und des damit verbundenen Baus eines Parkhauses und eines Dorfplatzes mit Cafébar, erfährt der Dorfkern eine erste bedeutsame Aufwertung. Daran angrenzend verfügt die Gemeinde über mehrere Grundstücke und Liegenschaften, die ein grosses Entwicklungspotenzial aufweisen.

Entwicklungskonzept 2013

Im Entwicklungskonzept 2013 hat der Gemeinderat dargelegt, wie er sich die mittelfristige Zukunft des gesamten Dorfzentrums vorstellt (zur Abgrenzung der Begriffe "Dorfzentrum" und "Dorfkern" siehe Entwicklungskonzept). Das Entwicklungskonzept wurde im Frühling/Sommer 2013 bei interessierten Kreisen und bei der Bevölkerung vernehmlassst. Die Aussagen zu Nutzung, Bebauung und Verkehr sind im Rahmen dieses Studienauftrags zu beachten. Abweichungen müssen überzeugend begründet werden.

Perimeter Studienauftrag

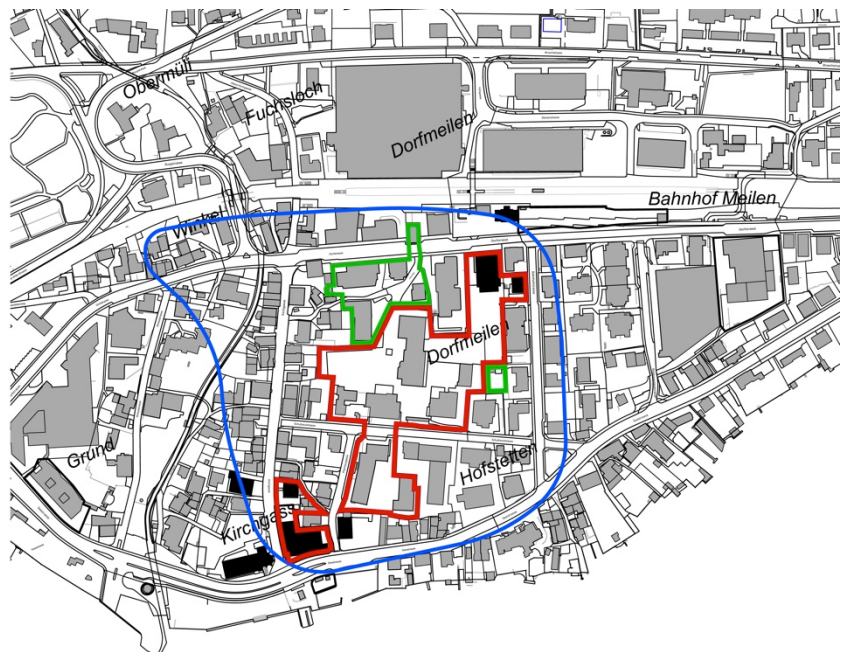
Unterschieden wird zwischen einem engeren Perimeter und einem Betrachtungsperimeter im Dorfkern.

Der engere Perimeter setzt sich aus den Grundstücken zusammen, die im Eigentum der Gemeinde sind. Zudem sind vier private Grundeigentümer an Studien über ihre Grundstücke interessiert.

rot:
engerer Perimeter, im Eigentum der Gemeinde bzw. der EWM AG
Das Gemeindehaus und dessen Anbau, das Bauamt sowie das Parkhaus und der Dorfplatz stehen selbstverständlich nicht zur Disposition.
Ebenso nicht zur Disposition steht die geschützte Gebäudegruppe Gasthof Löwen/Ortsmuseum.

grün:
engerer Perimeter, im Eigentum von Privaten

blau:
Betrachtungsperimeter



Aufgabe

Gestützt auf die konzeptionellen Vorgaben des Entwicklungskonzepts 2013 gilt es, für den engeren Perimeter im Dorfkern ein ortsbaulich angemessenes Bebauungs-, Nutzungs- und Erschliessungskonzept zu erarbeiten. Dabei sind Grundstücksgrenzen zu den benachbarten Grundstücken zu respektieren.

Für den Betrachtungsperimeter sind generelle Entwicklungsmöglichkeiten aufzuzeigen.

Gesucht ist eine Vision für eine ortsbaulich überzeugende und vielfältig nutzbare bauliche Entwicklung im Dorfkern.

Verfahren

Das Verfahren wird in Anlehnung an die SIA-Ordnung 143/2009 durchgeführt und ist nicht dem öffentlichen Beschaffungswesen unterstellt.

2. Ziele und Erwartungen

Aufwertung des Dorfkerns

Die Studien sollen zeigen, wie der Dorfkern von Meilen im Sinne des Entwicklungskonzeptes 2013 aufgewertet werden kann. Angestrebt wird ein ortsbauliches Konzept von hoher Qualität, das Urbanität mit attraktiven Freiräumen vereint. Die neuen Bauungen und Freiräume müssen Bezug auf die angrenzenden Ortsteile nehmen und dem Dorfkern eine moderne, zukunftsorientierte Identität geben.

Ziel des Studienauftrags ist es, an Hand unterschiedlicher Lösungsmöglichkeiten eine gemeinsame Vision mit zugehöriger Strategie zu finden, wie die Gemeinde die Entwicklung des Dorfkerns und damit indirekt des gesamten Dorfzentrums weiter fördern kann.

Bebauung

Erwartet wird ein hohes Mass an Rücksichtnahme auf lokale Gegebenheiten. Die neuen Bauten und Freiräume müssen sich gut in den baulichen Kontext eingliedern. Das Projekt soll nicht in Konkurrenz zu den bestehenden Strukturen stehen. Vielmehr wird ein Geflecht von sich ergänzenden Nutzungen und dadurch eine Aufwertung des Dorfkerns gewünscht.

Ortsverträgliche Dichte

Das Ergebnis des Studienauftrags muss die ortsbauliche Verträglichkeit einer angemessen hohen Dichte sowie die Ausgewogenheit ihrer Verteilung und der zugehörigen Freiräume aufzeigen.

Das Dorfzentrum Meilen ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) aufgeführt. Der Studienauftrag soll sich mit dieser Vorgabe auseinandersetzen und eine Klärung der Spielräume bringen.

Freiraum

Zusammen mit dem grosszügigen Gemeindehausplatz lädt der aufgewertete Dorfkern Passanten, Bewohner und Beschäftigte zum Verweilen ein. Die Aufenthalts- und Erholungsqualität der Freiräume ist hoch. Sie bieten unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten und Qualitäten.

Generelle Nutzungsvorgaben

Das Dorfzentrum soll im Dorfkern (Betrachtungssperimeter) mit attraktiven Nutzungen ergänzt werden. Die Synergie von Wohnen, Arbeiten, Dienstleistungen, Gastronomie, Verkauf, Freizeitaktivitäten und weiteren Nutzungen belebt das Zentrum. Mit publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss sollen die Aussenräume belebt werden.

	Im Dorfzentrum sollte das Verhältnis von ungefähr 60% Wohnen zu 40% Nicht-Wohnen angestrebt werden. Unter Nicht-Wohnen werden sämtliche Dienstleistungen, Detailhandel, Gewerbe, Gastronomie etc. zusammengefasst. Im Dorfkern (Betrachtungssperimeter) dürfte der Nicht-Wohnanteil grösser sein.
Nutzungsvorstellungen der Gemeinde (engerer Perimeter rot)	Im Entwicklungskonzept 2013 sind die Nutzungen aufgeführt, die aus Sicht der Gemeinde im engeren Perimeter Platz finden könnten. Es wird den Teilnehmenden überlassen, welche dieser Nutzungen sinnvollerweise berücksichtigt werden können (vgl. Kap. 3.5 Entwicklungskonzept 2013). Im Rahmen der Zwischenbesprechungen wurden diese Nutzungsvorstellungen präzisiert.
Nutzungsvorstellungen der privaten Grundeigentümer (engerer Perimeter grün)	Den Teilnehmenden wurden die Absichten und Nutzungsvorstellungen der privaten Grundeigentümer eröffnet. Namentlich für die Erschliessung und Parkierung dürften sich Lösungen anbieten, die die Gemeindegrundstücke mitbetreffen.
Verkehr	Für sämtliche Verkehrsteilnehmer ist eine zweckmässige und attraktive Erschliessung aufzuzeigen. Der Bahnhof nimmt zusammen mit dem Bushof als Drehscheibe des öffentlichen Verkehrs eine zentrale Position ein. Für die Sanierung und Neugestaltung der Dorfstrasse und der Bahnhofstrasse bestehen Projekte, welche bei der Planung beachtet werden können. Mit guter Begründung kann auch davon abgewichen werden.
Energie, Ökologie, Lärm	Die Gemeinde orientiert sich an hohen ökologischen und nachhaltigen Standards. Neubauten sollen nach Möglichkeit nach zukunftsorientierten Baustandards und hohen Energiestandards (vergleichbar mit Minergie P) erstellt werden. Dach- und Fassadenbegrünungen sind erwünscht und der Retention ist Beachtung zu schenken. Im gesamten Perimeter gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

3. Organisatorisches

3.1 Auftraggeberin

Veranstalterin

Die Gemeinde Meilen ist Veranstalterin des Studienauftrags.

Vorbereitung und Vorprüfung

Zur Erstellung des Programms und für die Vorprüfung wurde das Büro Suter • von Känel • Wild • AG beigezogen.

3.2 Beurteilungsgremium

Mitglieder

Das Beurteilungsgremium des Studienauftrags setzt sich aus folgenden Personen zusammen:

Sachpreisrichter:

- Christoph Hiller, Gemeindepräsident
- Heini Bossert, Gemeinderat, Ressortvorsteher Hochbau und Raumplanung
- Peter Jenny, Gemeinderat, Ressortvorsteher Tiefbau und Infrastruktur
- Beat Hodel, Gemeinderat, Ressortvorsteher Natur und Kultur
- Daniel Noger, Leiter Bauabteilung

Fachpreisrichter:

- Jakob Steib, Städtebau/Architektur (Vorsitz)
- Ralph Blättler, Architekt MEZZETINO
- Andreas Geser, Landschaftsarchitektur
- Andreas Galli, Städtebau/Architektur
- Kornelia Gysel, Städtebau/Architektur

Mitglieder ohne Stimmrecht:

- Thomas Eiermann, Vertretung der Dorfwacht
- Beat Hodel nimmt in Personalunion auch die Interessen des Gewerbes (HGM) wahr
- Peter Schlumpf, Präsident der Genossenschaft Landi mittlerer Zürisee als Vertreter der Grundeigentümer
- Didier Mayenzet, Gemeindeschreiber
- Alwin Suter / Michael Camenzind, Ortsplaner

3.3 Eingeladene Planerteams

Teams

Zum Studienauftrag wurden folgende drei Planerteams eingeladen:

- Ernst Niklaus Fausch Architekten
- Caruso St John Architects
- Hanspeter Oester Reto Pfenninger Architekten

Experten

Die Planerteams hatten einen Partner zum Thema Freiraum / Landschaftsarchitektur beizuziehen. Der Beizug weiterer Fachexperten – z.B. Verkehr – war den Planerteams überlassen, wurde aber empfohlen.

3.4 Ablauf

Konstruktiver Dialog

Der Ablauf wurde so vorgesehen, dass zwischen den Gemeindevertretern, den Experten im Beurteilungsgremium und den beauftragten Planerteams ein konstruktiver Dialog erfolgen konnte. Ziel war in der Auseinandersetzung mit unterschiedlichen Lösungsansätzen gemeinsam eine überzeugende Vision für den Dorfkern von Meilen zu entwickeln und daraus eine Strategie abzuleiten.

Vier Schritte

Der Ablauf gliederte sich in folgende Teile:

- Startbegehung: 11. Juni 2014, 08.00 h
- Erste Zwischenbesprechung 26. Aug. 2014, ab 08.00 h
- Zweite Zwischenbesprechung 2. Okt. 2014, ab 13.30 h
- Schlusspräsentation 26. Nov. 2014, ab 08.00 h

4. Beurteilung

4.1 Zwei Zwischenbesprechungen

Erste Zwischenbeurteilung

Die drei Teams haben am 26. August 2014 ihre konzeptionellen Grundideen und Lösungsansätze präsentiert.

Im Vordergrund stand dabei meist das ortsbauliche Konzept mit den zugehörigen Freiräumen.

Ablauf

Die Präsentationen fanden für alle Teams *gemeinsam* statt:

- Präsentation
- Verständnisfragen
- Diskussion

Beurteilung

Die Beurteilung erfolgte schriftlich an alle, aufgeteilt in allgemeine Bemerkungen und in teamspezifische Hinweise.

Die erste Zwischenbeurteilung ist im Anhang 1 dokumentiert.

Zweite Zwischenbeurteilung

Die zweite Zwischenbeurteilung fand am 2. Oktober 2014 statt. Zwei Teams haben ihre weiterentwickelten Vorschläge präsentiert, ein Team hat Statements und Fragen formuliert.

Ablauf und Beurteilung

Der Ablauf erfolgte analog zur ersten Zwischenpräsentation und die Beurteilung erfolgte wiederum schriftlich an alle, aufgeteilt in allgemeine Bemerkungen und in teamspezifische Hinweise.

Die zweite Zwischenbeurteilung ist im Anhang 2 dokumentiert.

4.2 Schlussbesprechung

Ablauf

Die Schlussbesprechung fand am 26. November 2014 statt. Das Beurteilungsgremium machte sich vorerst ein eigenes Bild der drei Konzepte bevor die drei Teams ihre Vorschläge präsentierten und für Fragen zur Verfügung standen.

Nach den Präsentationen beriet das Beurteilungsgremium die drei Vorschläge intensiv und kontrovers. Das Ergebnis dieser Diskussionen ist in den Würdigungen der drei Arbeiten im Kapitel 5 festgehalten.

5. Würdigung der Konzeptvorschläge

5.1 Team Ernst Niklaus Fausch Architekten

Blickrichtung gegen den Berg,
links ist die Kirchgasse und unten die
Seestrasse gut erkennbar



Dem Projekt liegt die Absicht zu Grunde, das Zentrum der Gemeinde Meilen als «Stille Mitte» auszugestalten. Als Basis für ihren Projektvorschlag formulieren die Verfassenden vier Leitsätze. Diese bilden das Rückgrat für eine pragmatische und folgerichtige Umsetzung der vorgeschlagenen Massnahmen zur Unterstützung der anfänglichen These.

Ausgehend von der baulichen Verdichtung soll die Fassung des Dorfplatzes verstärkt werden. Als Bewegungs- und Aufenthaltsort soll die Gestaltung des Dorfkerns die Verbindung für den Langsamverkehr zwischen See und Bahnhof aktiv inszenieren.

Zu diesem Zweck werden in einem ersten Schritt die Baufelder für Neubauten so angeordnet, dass sie jeweils im Zusammenspiel mit dem angrenzenden Baubestand neue Einheiten bilden mit gemeinsamen Gartenräumen zur privaten Nutzung. Die interessante konzeptionelle Idee der Ergänzung des Bestandes zu baulichen Gevierten findet in der Ausformulierung des Projekts leider nicht genügend überzeugende Antworten. So bleiben die Bauten letztlich isoliert und die Zwischenräume in ihrer räumlichen Ausformulierung zu wenig ausgeprägt.

Situation



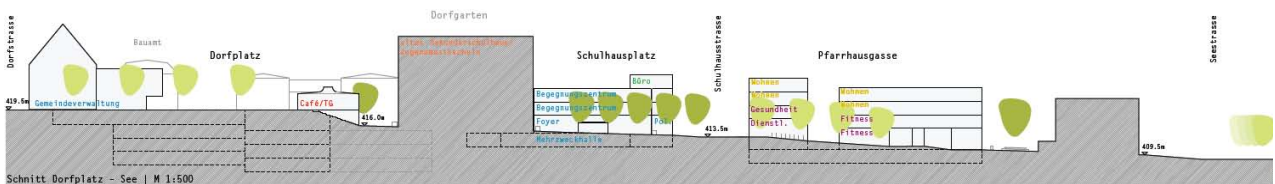
Als Gegenstück zur baulichen Massnahme entsteht im inneren Bereich eine offene Raumfolge von Freiraumstrukturen mit unterschiedlicher Ausgestaltung, die auch den Dorfplatz integriert. Als prägnantestes Element der Gesamtstrategie entsteht ein neuer Schulhausplatz als gemeinsamer Aussenraum für die angrenzenden Wohnbauten und für die Öffentlichkeit.

Die räumliche und funktionale Konkurrenz, die sich aus der Dimension des Schulhausplatzes mit seinem vorgesehenen Baumdach ergibt, scheint in Anbetracht der funktionalen und sozialen Dichte des Meilemer Dorfkerns problematisch.



Über die Diagonale öffnet sich der räumliche Bezug hin zum See und zum Bahnhof für Fussgänger und Velofahrer. Zur Stärkung des Prinzips wird auf eine Vernetzung des Strassensystems für den Privatverkehr verzichtet. In Form eines umgekehrten Sterns wird dieser auf das Zentrum zu- aber nicht durchgeführt und findet seine Logik in der entsprechenden Anordnung der Kurz- und Langzeitparkierung.

Damit sind zwar vielseitige Anbindungen möglich, diese können aber leider keinen wirklichen, räumlichen Mehrwert für die Entwicklung leisten. Insbesondere die Auffindbarkeit und die Adressbildung sind damit als Absichtserklärung zu wenig eindeutig.



Schnitt: Gemeindehaus – altes Sekundarschulhaus (DOP) – Pfarrhausgasse – See



Indem die Bauten rund um die öffentlichen Freiräume mit mehrheitlich publikumsorientierten Nutzungen besetzt werden, unterstützt auch die Nutzungsverteilung die Projektabsicht.

Der direkte Anbau an die Treppe und den oberen Dorfplatz vermag zumindest volumetrisch nicht zu überzeugen.

Rund ein Drittel der Baumasse in den periphereren Lagen wird als Wohnbauten deklariert.

Die Verfassenden betonen die Bedeutung einer "Stillen Mitte", oder einer Art "urbaner Allmend" als Herzstück eines verdichteten Dorfkerns in Meilen. Die weitläufigen Freiräume dienen dabei im übertragenen Sinn als Überdruckventil für die gesammelten Bedürfnisse von Anwohnern, Schülern, Pendlerströmen und der Kundschaft des kommerziellen Zentrums der Gemeinde.

Was in einer übergeordneten Lesart des Metropolitanraums Zürichsee seine Berechtigung haben könnte, kann den internen Interessen der Gemeinde Meilen als lebhaftes Zentrum und zukunftsfähiger Bezirkshauptort wenig entgegensetzen.

Die an sich interessante Idee einer Umkehrung des Verdichtungsprinzips im innersten Kern einer starken baulichen Verdichtung, scheint innerhalb der konkreten Aufgabenstellung räumlich und funktional letztlich nicht genügend tragfähig für eine längerfristige Planungsstrategie.



5.2 Team Caruso St John Architects

Blickrichtung gegen den Berg,
links ist die Kirchgasse und unten die
Seestrasse gut erkennbar



Für die Entwicklung Dorfkern Meilen wird eine Alternative zu neuzeitlichen, eher weniger gelungenen Zentrumsentwicklungen aufgezeigt.

In einer sorgfältig ausgearbeiteten Feinarbeit greifen die Verfasser die heute noch vielerorts spürbaren, teils malerischen Qualitäten des historischen Dorfkerns auf und verknüpfen diese mit ihren Überlegungen zu einem neuen Ganzen. Der Vorschlag beruht auf dem Gedanken, Meilen in vertrauter Massstäblichkeit und mit überschaubar proportionierten Schritten weiter zu entwickeln. In akribischer Arbeit sind dazu auch die zu erwartenden Stimmungsbilder aufgearbeitet und mitgeliefert worden. Die Aussage der Studie ist klar und verständlich: Die Verfasser empfehlen ein behutsames Bewahren von Qualitäten und ein Weiterspinnen vorhandener Strukturen mit gezielten Ergänzungen. Die heute vorhandene Atmosphäre und Kleinmassstäblichkeit soll auch in Zukunft für das Dorfbild charakteristisch bleiben. Eine Haltung, die zugänglich und nachvollziehbar ist.

Neuer Platz hinter dem alten
Sekundarschulhaus (DOP)



Inhaltlich schlagen die Verfasser vor, den ansatzweise vorhandenen Strassenraum der Pfarrhausgasse von der Seestrasse bis zum Bahnhof zu erweitern. Die neu gestaltete Gasse soll mit den bestehenden Strassen ein Netzwerk bilden, das einzelne solitärartige Gebäude mit öffentlichen Nutzungen im Erdgeschoss verbindet.

Situation



Auf dem Weg zwischen Bahnhof und See kommt man so auf verschlungenen Wegen und Plätzen vorbei: Am Gemeindehaus, am Café, am Kindergarten, am alten Sekundarschulhaus (DOP), an einer neuen Markthalle, an einem Hotel, an der Polizeistation bis hin zum Gasthof Löwen und der Kirche.

Durch die Transformation des alten Schulhauses soll ein offenes Erdgeschoss entstehen, das Teil eines Netzwerkes wird und zwischen der oberen Pfarrhausgasse und dem unteren Dorfplatz vermittelt. Letzterer ist als üppiger Grünraum mit sehr grossen Bäumen vorgesehen, der so auf den aussergewöhnlichen Massstab der Rampen-Treppe reagiert.

Die Studie zeigt interessante Lösungsansätze. Sie regt aber auch dazu an, sich darüber Gedanken zu machen, ob es möglich ist das Rad der Zeit anzuhalten oder ob es für Meilen nicht sinnvoller wäre, in die Zukunft zu schauen und die Verände-

rungen unserer Gesellschaft und Wirtschaft zu akzeptieren und sich nicht gegen diese Kräfte zu stellen, wie es Professor Angelius Eisinger in einem Artikel der NZZ (Ausgabe vom 28. November 2014, S. 16) proklamiert hat. Mit dieser Betrachtung wurden einige Aspekte der Studie auch kritisch diskutiert.



Schnitt: Bahnhof – Gemeindehaus – altes Sekundarschulhaus (DOP) – Pfarrhausgasse – See

Die bauliche Dichte ist eher tief. Wo, wenn nicht im Zentrum soll in Zukunft sinnvoll verdichtet werden? Mit dem nahen Bahnhof und dem neuen Parkhaus sind die Infrastrukturen für die gewünschte Mobilität im Zentrum vorhanden oder am Entstehen.

Die Sport- und Mehrzweckhalle an der neuen Oberen Pfarrhausgasse kann zur Belebung dieser Gasse führen. Sie dort zu situieren schwächt jedoch die Absicht, den neuen Dorfplatz hinter dem Gemeindehaus mit Café, der Treppe und dem alten Sekundarschulhaus (DOP) zu stärken und als eigentliches kulturelles Zentrum auszubilden.

Die neuen Gebäude sind sehr spezifisch auf bestimmte Nutzungen zugeschnitten. Es wird bezweifelt, ob mit dem feinkörnigen Zuschnitt für die Zentrumsentwicklung die erforderliche Nutzungsflexibilität gegeben ist. Bei den nahezu quadratischen Grundrissen der Wohn- und Atelierhäuser beispielsweise ist der Spielraum für eine andere Wohnform oder ein anderes Kundenspektrum eingeschränkt. Ein Zusammenlegen der Häuser würde das Bild einschneidend verändern.



Wenn die vorgesehene feingliedrige Körnung aus wirtschaftlichem oder funktionalem Druck nicht eingelöst werden kann, verliert das vorgeschlagene Stimmungsbild an atmosphärischer Qualität.

Die teils äusserst geringen Gebäudezwischenräume sind bewilligungstechnisch fraglich, es sei denn, sie würden als Brandmauern ausgebildet. Ein Anpassen der Gebäudeabstände würde das Bild jedoch erheblich verändern.

Aus ganzheitlicher Betrachtung und aus den dargelegten Gründen wird bezweifelt, ob die Empfehlung der Studie die aus verschiedenen Richtungen gestellten hohen Erwartungen an die Entwicklung Dorfkern Meilen erfüllen kann.

5.3 Team Hanspeter Oester Reto Pfenninger Architekten

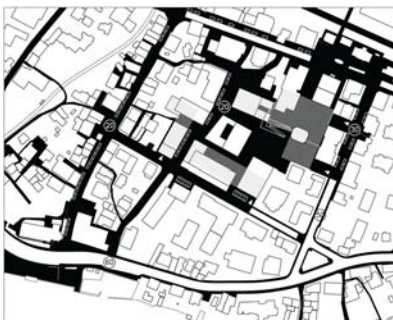
Blickrichtung gegen den Berg,
links ist die Kirchgasse und unten die
Seestrasse gut erkennbar



Veränderte räumliche Bedürfnisse verlangen im Zentrum von Meilen planerische Massnahmen, welche zugleich das architektonische und kulturgeschichtliche Erbe zu bewahren und sich dem Wandel der heutigen Zeit anzupassen vermögen.



Basierend auf einer sehr sorgfältigen Lesung des Kontextes mit einer genauen Analyse verschiedener Nutzungsschwerpunkte, werden diese bereits vorhandenen nutzungsspezifischen Bereiche gestärkt oder zum Teil verlagert. So etablieren sich Kultur mit einer mehrfach nutzbaren Halle im Osten, Wohnen an der Schulhausstrasse und an der neuen Oberen Pfarrhausgasse sowie Gewerbe mit öffentlichen Nutzungen eher im Zentrum. Mit diesem Konzept wird parallel zur geforderten hohen baulichen Verdichtung eine klare Gliederung und Orientierung im Dorfkern erreicht.



Mit der Anbindung an bestehende Wegverbindungen und der Gründung neuer Achsen (Hüniweg / Obere Pfarrhausgasse) kann eine bessere Vernetzung der öffentlichen Funktionen im betroffenen Viertel erzielt werden. Auch die querenden Verbindungen in Ost-West-Richtung erfahren eine Aufwertung und werden sinnvoll ins Wegnetz integriert.

Zum Entwicklungsszenario im erweiterten Perimeter, dem Bereich ums EWM, werden wenig Aussagen gemacht. Es bleibt daher etwas im Betrachtungsschatten.

Geländeschchnitt G2 1:500

21

6. Erkenntnisse und Empfehlungen

6.1 Erkenntnisse

Dichte

Die Vorschläge der drei Teams haben aufgezeigt, dass eine zu hohe Dichte die bestehenden Bauten stark bedrängt. Dies gilt namentlich für den Bereich seeseits der Schulhausstrasse. Die verträgliche Dichte dürfte rund 10% geringer sein, als dies vom Team Hanspeter Oester Reto Pfenninger Architekten aufgezeigt worden ist.

Nutzungsvielfalt

Die Gemeinde ist an einer hohen Nutzungsvielfalt interessiert. Die Konzentration der öffentlichen Nutzungen um den neuen Dorfplatz ist zu begrüßen. Neben einem substanziellen Wohnanteil müssen genügend Räume für Detailhandel, Dienstleistungsbetriebe und Gastronomie zur Verfügung stehen.

Altes Sekundarschulhaus (DOP)

Alle drei Teams haben das alte Sekundarschulhaus (DOP) als Zeitzeuge und identitätsstiftendes Gebäude in ihre Konzeptionen integriert, was einen Hinweis auf die Bedeutung dieses Baus sein dürfte.

6.2 Empfehlungen

Grundsatz

Das Beurteilungsgremium empfiehlt dem Gemeinderat, den konzeptionellen Ansatz gemäss dem Vorschlag des Teams Hanspeter Oester Reto Pfenninger Architekten weiter zu verfolgen.

Weiterentwicklung

In der Weiterentwicklung dieses Vorschlages ist den Bemerkungen im Bericht gemäss Kapitel 5.3 Beachtung zu schenken. Empfohlen wird insbesondere, die bauliche Dichte um rund 10% zu reduzieren, auf den eingeschossigen Anbau ans alte Sekundarschulhaus (DOP) zu verzichten, die Gebäudelängen längs der Schulhausstrasse sowie die bauliche Nähe zum alten Dorfkern zu überprüfen und den Anschluss der Liegenschaft mit Detailhandelsnutzung an den oberen Dorfplatz sorgfältig auszuarbeiten.

Für den Bereich seeseits der Schulhausstrasse ist ebenfalls ein konkreter Vorschlag für eine – langfristige – künftige Nutzung zu machen, wobei eine verträgliche Dichte aufzuzeigen ist.

7. Genehmigung

Der vorliegende Bericht des Beurteilungsgremiums wird genehmigt.

Christoph Hiller

Heini Bossert

Peter Jenny

Beat Hodel

Daniel Noger

Jakob Steib

Ralph Blättler

Andreas Geser

Andreas Galli

Kornelia Gysel

1. MM
h. Mmht
P. Jenny
B. Hodel.

A. Noger

J. Steib
R. Blättler
A. Geser
A. Galli

A. Galli
K. Gysel

Anhang 1

Erste Zwischenbeurteilung

1. Allgemeines - Gemeinsames

Dank

Das Beurteilungsgremium dankt allen Teilnehmenden für ihre vielfältigen und anregenden Vorschläge. Die drei Teams haben unterschiedliche Konzeptansätze präsentiert, was in der Gegenüberstellung eine gute Meinungsbildung ermöglicht hat. Das Beurteilungsgremium konnte erste Erkenntnisse gewinnen und die Aufgabenstellung in ein paar Punkten präzisieren.

Konzeptionelle Ansätze

Die drei Teams werden aufgefordert, an ihrem gewählten konzeptionellen Ansatz festzuhalten und an Hand der nachfolgenden Detailkritik ihre Konzepte zu schärfen, anzupassen und zu ergänzen.

Grundhaltung

Alle Konzeptansätze zeigen, dass an dieser Lage eine hohe Nutzungsvielfalt und eine angemessene bauliche Dichte wünschbar und möglich sind. Die Gemeinde sucht nach wie vor eine Vision für die langfristige Entwicklung, die so robust ist, dass sie auch künftige Nutzungsveränderungen zulässt.

Die Gemeinde hat nach wie vor das Ziel vor Augen, eine unter politischen, rechtlichen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten *realistische* Entwicklung aufzeigen zu lassen.

Bebauung und Freiraum

Die Auseinandersetzung mit den öffentlichen Freiräumen bezüglich Massstäblichkeit, Nutzung und Stimmung muss mit der gleichen Sorgfalt erfolgen, wie dies für die Bebauung gilt.

Neuer Dorfplatz

Der neu entstehende autofreie Dorfplatz mit der oberen und unteren Ebene und der Cafébar ist bewusster ins Zentrum der Überlegungen zu rücken. Wer mit dem Auto ins Dorfzentrum kommt, parkiert künftig im neuen Parkhaus und hat dann den Ausgang bei der Cafébar als Ausgangspunkt. Die grosszügige freie Fläche des oberen und unteren Dorfplatzes darf nicht konkurrenziert werden.

Nutzungen

Die Liste der möglichen Nutzungen, wie sie auf Seite 28 des Entwicklungskonzeptes (vgl. zudem S. 7 ff. der Auswertung der Vernehmlassung) aufgeführt ist, wird im Grundsatz bestätigt und wie folgt präzisiert:

- *Turnhalle/Mehrzweckhalle/Aula:* Die bestehende Turnhalle wird intensiv genutzt. Sie kann nicht ersatzlos abgebrochen werden. In einem Ersatzbau soll den nichtsportlichen Nutzungen mehr Spielraum gegeben werden.
- *Detailhandel:* Aus Sicht der Gemeinde ist eine Stärkung der Einkaufsmöglichkeiten im Westen des Dorfkerns sehr er-

wünscht. Zu diesem Zweck werden die Teams aufgefordert aufzuzeigen, wie sie in ihrem ortsbaulichen Konzept, neben weiteren Ladengeschäften, eine zusammenhängende Ladenfläche von 600 – 800 m² integrieren können.

- *Wohnen*: Ein substanzieller Wohnanteil ist durchaus erwünscht. Die Gemeinde will allerdings ihre grossen Landreserven vor allem für die Erhaltung und Förderung der zentralörtlichen Funktionen (Detailhandel, Dienstleistungsbetriebe, Gastronomie), für öffentliche Nutzungen und für besondere Wohnformen (generationenübergreifendes Wohnen) einsetzen, weil die privaten Investoren im Zentrum den Wohnungsbau diesen weniger rentablen Nutzungen vorziehen.
- *Chilbi*: Den Teams wird der für den neuen Dorfplatz MEZZETINO gültige Chilbiplan zur Verfügung gestellt, sodass sie erkennen, welchen Flächenbedarf dieser Anlass hat. Die nötigen Flächen sind innerhalb des Betrachtungsperimeters auszuweisen.

Altes Sekundarschulhaus

Alle drei Teams lassen mindestens den alten (südlichen) Teil des alten Sekundarschulhauses, der im Inventar der schützenswerten Gebäude aufgeführt ist, stehen. Damit dieses markante Gebäude seinem Wert entsprechend zur Geltung kommt, ist ihm genügend Platz einzuräumen.

Erschliessung Verkehrsführung

Die bisherigen Arbeiten haben sich verständlicherweise auf den Umgang mit der Bebauung und dem Freiraum konzentriert. In der Weiterbearbeitung ist der Erschliessung mit Motorfahrzeugen (Zufahrt, Anlieferung, Parkierung) die nötige Aufmerksamkeit zu schenken.

Fusswegnetz

Mit der Eröffnung der neuen Tiefgarage werden sich die Fussgängerströme stark auf diese neue Infrastruktur ausrichten, was entsprechend zu berücksichtigen ist.

Die neue attraktive Fussgänger Verbindung vom Bushof/Bahnhof in Richtung See/Kirche/Gasthof Löwen soll künftig über den Dorfplatz und die Freitreppe führen. Diese Belebung des Dorfplatzes ist beim Konzept der vertikalen Verbindung bewusst anzustreben.

Zudem ist detaillierter aufzuzeigen, wie die Fussgänger Verbindung von Parkhaus/Cafébar zu Post/Volg erfolgen soll. Das bedingt ein Auseinandersetzen mit der heutigen Hinterhof-Atmosphäre rund um die in privatem Eigentum stehenden Liegenschaften Dorfstrasse 78/84, Hüniweg 12/14/20 (vgl. dazu auch S. 17 f. des Programms für den Studienauftrag).

Entwicklungsschritte

Die Umsetzung der Vision erfolgt zweifellos in mehreren Schritten. Die Teams werden eingeladen darzulegen, wie sie sich diese Schritte – möglichst realitätsnah – vorstellen könnten

und welches der erste Impuls sein müsste.

Regelwerk

Im Hinblick auf ein allfälliges Regelwerk werden die Teams gebeten aufzuzeigen, welches die zwingenden, fixen Teile ihres Konzeptes sind und wo sie Spielräume sehen.

2. Detailbemerkungen zum Vorschlag des Teams Ernst Niklaus Fausch Architekten

Bebauung

Der ortsbauliche Ansatz ist interessant. Vor allem die Gebäudegevierte, die einen kleinen Wohn- oder Gewerbehof umschliessen sind ein Bebauungsmuster, das im Dorfkern ansatzweise bereits besteht, gut funktioniert und weitergeführt werden könnte. Allerdings wirkt das Prinzip an manchen Stellen sehr unbestimmt und bedarf der Präzisierung.

Im Hinblick auf die Realisierbarkeit sind entweder die Perimetergrenzen parzellenscharf einzuhalten oder es ist aufzuzeigen, welches die Konsequenzen sind, falls die Eigentums- grenzen nicht verändert werden können.

Freiräume

Die vorgeschlagene kleinräumige Sequenz von Plätzen wird positiv beurteilt, allerdings sollten deren Funktionen und deren räumliche Ausbildung (z.B. horizontal oder schief) geklärt werden. Die Plätze dürften eher zu gross (in der Grössenordnung des neuen Dorfplatzes!) und die Bebauung eher zu locker sein.

Für die Ausformulierung der Freiräume wäre zu klären, welche Platzkanten fix zu sein haben und wo Spielraum besteht.

Positiv beurteilt wird die Gestaltung der Verbindung vom Bahnhof über den Dorfplatz zur Pfarrhausgasse. Der neue Dorfplatz muss als neue räumliche Mitte gestärkt werden.

Erschliessung

Das Verwischen des Strassenraums der Schulhausstrasse kann auch zu einer Verunklärung der Erschliessung und der Adressbildung führen. Die Vorteile dieser Idee sind klarer darzulegen.

Saalstandort

Der gewählte Standort für den Mehrzwecksaal dürfte erst sehr langfristig zur Verfügung stehen (die Gebäude der EWM AG werden mindestens mittelfristig noch genutzt). Es ist nach Möglichkeit ein Alternativstandort nördlich der Schulhausstrasse aufzuzeigen.

Gesamtwürdigung

Der Vorschlag zeigt eine pragmatische Lösung mit hoher Flexibilität. Es besteht die Gefahr, dass durch diese Flexibilität das Konzept wenig spürbar ist und dadurch seine Kraft nicht ent-

fallen kann.

3. Detailbemerkungen zum Vorschlag des Teams Caruso St John Architects

Grundideen

Den beiden Grundideen – die neue, zeitgemässe, dörfliche Strasse in Verlängerung der Pfarrhausgasse und der grosse Grünraum seeseits des neuen Dorfplatzes – sind Massnahmen, die die Qualität des Dorfkerns stärken können. Diese Herangehensweise über den Freiraum wird begrüsst. Beide Ideen werfen allerdings Fragen auf, die es zu klären gilt.

Neue zeitgemässe Dorferschliessung

Das Einführen einer neuen Strassenerschliessung in Verlängerung der Pfarrhausgasse überrascht. Es kann ja kaum eine Repetition der Kirchgasse sein, auch wenn sie vergleichbare Merkmale aufweisen soll. Für eine schlüssige Beurteilung dieser Idee werden Vorschläge (Referenzobjekte?) zur Gestaltung der Bauten, des Strassenraums und der Vorzonen, aber auch zur Parkierung (oberirdisch, unterirdisch?), erwartet.

Zentraler Grünraum

So sympathisch der Parkgedanke ist, so problematisch ist er, wenn man den Bedarf der Chilbi (und anderer Veranstaltungen) im Auge hat.

Der Park muss zudem Teil der Verbindung Bahnhof – neuer Dorfplatz – Pfarrhausgasse – See sein und darf für die Fussgänger nicht zur Sackgasse werden. Das Verhältnis dieser Langsamverkehrsverbindung zur neuen Erschliessungsstrasse ist zu klären.

Dichte

Die bauliche Dichte an dieser hervorragenden Lage scheint eher zu tief zu sein. Es ist darzulegen, wie sich das Bebauungsmuster verändert, wenn die Dichte höher wäre.

Nutzungen

Entsprechend dem Bearbeitungsstand sind die Aussagen zu den Nutzungen noch sehr unbestimmt und müssen im nächsten Schritt geschärft werden.

Gesamtwürdigung

Der Vorschlag ist eine Bereicherung für die Meinungsbildung im Beurteilungsgremium. Der Beweis, dass er leistet, was er verspricht, ist noch zu erbringen.

4. Detailbemerkungen zum Vorschlag des Teams Hanspeter Oester Reto Pfenninger Architekten

Analyse	Die sorgfältige Auseinandersetzung mit den aktuellen Nutzungen und der Bebauung wird sehr geschätzt. Die Folgerung, alle öffentlichen Nutzungen an den neuen Dorfplatz anzubinden, wird begrüsst.
Volumetrische Umsetzung	Die volumetrische Umsetzung mit der gewählten Orthogonalität wirkt etwas schematisch. Die heterogenen baulichen Typologien erschweren eine gut auffindbare Adressbildung. Die Bebauung bedrängt das alte Sekundarschulhaus und raubt ihm seine Solitärqualitäten. Die bauliche Dichte wird insgesamt als eher zu hoch eingestuft.
Freiräume	Das vorgeschlagene Fussgängerkreuz ist gut. Es fragt sich jedoch, ob mit der Setzung der Bauten nicht stärker darauf Bezug zu nehmen wäre, zumal Durchgänge durch Bauten sowohl räumlich als auch betrieblich und im Hinblick auf die subjektive Sicherheit eher problematisch sein können. Dank etwas geringerer Dichte dürfte es gelingen, die Raumfigur des Freiraums Obere Pfarrhausgasse zu präzisieren und die Freiräume etwas zu vergrössern und zu differenzieren.
Wohnanteil	Dass das Wohnen im Zentrum einen wichtigen Beitrag zur Belebung – vor allem nachts – leistet, ist unbestritten. Trotzdem ist der vorgeschlagene Wohnanteil zu hoch. Die Gemeinde will ihre Landreserven im Zentrum für Nutzungen zur Verfügung stellen, die die privaten Bauherrschaften eher meiden: öffentliche Nutzungen, Dienstleistungsbetriebe, Gewerbe, Detailhandel, Gastronomie, allenfalls generationenübergreifendes Wohnen.
Gesamtwürdigung	Der sehr konkrete, fast schon projektgenaue Vorschlag gibt eine gute und sichere Grundlage, um daraus im nächsten Schritt ein eher konzeptionelles, abstrakteres Konzept abzuleiten.

Anhang 2

Zweite Zwischenbeurteilung

1. Allgemeines - Gemeinsames

Dank

Das Beurteilungsgremium dankt allen Teilnehmenden für die Weiterentwicklung ihrer Vorschläge. Die drei Teams haben richtigerweise an ihrer jeweiligen Grundhaltung festgehalten, was auch im Hinblick auf die Schlusspräsentation erwünscht ist.

Bedeutung der Zwischenbeurteilungen

Die Aussagen in den *beiden* Zwischenbeurteilungen geben das Meinungsbild des Beurteilungsgremiums wieder. Dies betrifft namentlich die Nutzungen (Turnhalle/Mehrzweckhalle/Aula, Detailhandel, Wohnen) aber auch die Dichte und die teils zu wenig bearbeitete Thematik der Erschliessung und Parkierung.

Neben den allgemeinen Bemerkungen der Jury aus beiden Zwischenbeurteilungen sind von den einzelnen Teams auch die Stellungnahmen des Beurteilungsgremiums zu den jeweils anderen Teams zu beachten, da sich auch daraus vielfach Antworten ableiten lassen.

Sollten die Teams mit bestimmten Meinungen nicht einverstanden sein, müssen die Teams ihre abweichenden Meinungen gut begründen.

Perimeter

Der Perimeterplan, der auf dem Titelbild des Programms für den Studienauftrag dargestellt ist, wird an der Südostecke präzisiert: Das Grundstück Kat. Nr. 7678 gehört einem privaten Grundeigentümer und muss daher grün bezeichnet werden.

Der *gültige Perimeter* ist auf dem Titelblatt der zweiten Zwischenbeurteilung ersichtlich.

Dichte

Anzustreben ist eine bauliche Dichte, die dem Wert gemäss Bauordnung von $4.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ entspricht. Damit verbunden ist eine Steigerung der Nutzungsdichte, um das Dorfzentrum mit zusätzlichen, zentrumsprägenden Angeboten zu stärken.

Schnitt

Alle Teams werden gebeten, folgenden Schnitt durch das Planungsgebiet darzustellen:

Bahnhof – Dorfstrasse – Gemeindehaus mit Anbau – Dorfplatz – Treppe – altes Sekundarschulhaus – Schulhausstrasse – Pfarrhausgasse – Seestrasse

Dorfplatz und Treppe

Es ist nochmals darauf hinzuweisen (vgl. bereits Bemerkungen zur ersten Zwischenbesprechung), dass der neue Dorfplatz (mit oberem und unterem Niveau) sowie die neue Freitreppe als Verbindung der beiden Ebenen zusammen mit den angrenzen-

den Bauten das "Herz" des Dorfzentrums bilden. Entsprechend sorgfältig ist insbesondere mit der Gestaltung des Zugangs zum alten Sekundarschulhaus umzugehen; die Freitreppe darf nicht in ihrer Grosszügigkeit bedrängt werden und Ersatzbauten für den nördlichen Teil des Sekundarschulhauses und für das Primarschulhaus haben sich an die Umgebung anzupassen.

Chilbi

Die Vorstellung, dass die Chilbi verteilt auf den Plätzen und Strassen – namentlich der Schulhausstrasse – stattfinden kann, wird begrüsst, soweit die Marktstände und Bahnen nicht allzu verzettelt platziert sind.

Etappierung

Die Jury erhofft sich, dass die drei Teams aus Sicht der Nutzung nachvollziehbare und planerisch realistische Etappierungen ihrer Konzepte aufzeigen.

2. Detailbemerkungen zum Vorschlag des Teams Ernst Niklaus Fausch Architekten

Bebauung

Der ortsbauliche Ansatz mit Gebäudegevierten wurde gegenüber der ersten Zwischenbesprechung verbessert und mit Rücksicht auf die Eigentumsverhältnisse präzisiert.

Positiv beurteilt wird der Vorschlag, eine Detailhandelsnutzung direkt an den neuen Dorfplatz anzuschliessen.

Hybride Grossbauten

Nicht zu überzeugen vermögen die hybriden Grossbauten (Mehrzwecksaal und Grossladen). Namentlich der Saalbau ist gegenüber dem alten Sekundarschulhaus unsensibel platziert, sehr unschön ist die Dachaufsicht vom neuen Dorfplatz und der neuen Cafébar her.

Beim Grossbau entlang der Pfarrhausgasse ist die Topografie zu beachten.

Freiräume

Die kleinräumigen Strassenräume und Wege werden positiv beurteilt, hingegen ist der baumbestandene Platz seeseits des alten Sekundarschulhauses eindeutig zu gross (so gross wie der neue Dorfplatz!). Seine Funktion bleibt unbestimmt. Eine Konkurrenzierung des neuen (oben und unteren) Dorfplatzes und der Seeanlage ist zu vermeiden.

Erschliessung	Dass das Team die Anlieferung und weitere, den Neubauten zugeordnete Tiefgaragen ausweist, wird sehr begrüsst.
Gesamtwürdigung	Der Vorschlag übernimmt den Massstab der Neubauten der letzten Jahre, was im Hinblick auf die angestrebte Dichte vertretbar ist. Zu überarbeiten sind jedoch die beiden Grossbauten Mehrzwecksaal und Grossladen sowie der zu grosszügig geratene Freiraum.

3. Detailbemerkungen zum Vorschlag des Teams Caruso St John Architects

Grundideen	Die beiden Grundideen (Verlängerung Pfarrhausgasse und "Park" respektive "Garten") sowie die damit verbundene dörfliche Stimmung sind nach wie vor sehr sympathisch. Fraglich ist allerdings, ob damit die angestrebte Stärkung des Dorfkerns mit vielfältigen Dienstleistungen erreicht werden kann.
Obere Pfarrhausgasse	Die bergseitige Verlängerung der Pfarrhausgasse bringt eine aussenräumliche Klärung. Die Vorschläge zu deren Gestaltung und zum Verkehrsregime sind plausibel. Allerdings stellt sich die Frage, ob Meilen genügend Potenzial bietet für die in den Erdgeschossen vorgesehenen Nutzungen mit Cafés, Boutiquen und Läden. Zu beachten ist die Entwicklung an der parallelen Kirchgasse, wo Restaurants und Detailhandel zu kämpfen haben.
Dichte	Die bauliche Dichte an dieser hervorragenden Lage ist eindeutig zu tief. In der Weiterentwicklung ist eine bauliche Dichte von rund $4.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ anzustreben.
Zentraler Grünraum	Der zentrale Grünraum wird eher als zu gross angesehen. Im Hinblick auf eine höhere bauliche Dichte ist seine Dimension zu überdenken.
Nutzungen	Die Aussagen zu den vorgesehenen Nutzungen sind nachvollziehbar. Auch hier muss jedoch eine Vergrösserung der Geschossflächen, namentlich für Dienstleistungsangebote aufgezeigt werden.
Turnhalle/Mehrzweckhalle	Wenn es gelingt, einen alternativen Standort nördlich der Schulhausstrasse aufzuzeigen, würde das begrüsst. Ein Ersatzbau für den Werkhof des Elektrizitätswerks (EWM AG) ist in absehbarer Zeit nicht realistisch.

Erschliessung	Das oberirdische Verkehrsregime ist nachvollziehbar. Hingegen werden Angaben zur Anlieferung und zur Parkierung für die neuen Nutzungen vermisst. Das im Bau befindliche Parkhaus deckt den Bedarf für die neuen Nutzungen im Planungssperimeter nicht ab.
Gesamtwürdigung	Wenn es gelingt, die dörfliche Stimmung mit der angestrebten baulichen Dichte zu verbinden, kann der Vorschlag eine taugliche Grundlage für kommende Schritte sein.

4. Detailbemerkungen zum Vorschlag des Teams Hanspeter Oester Reto Pfenninger Architekten

Fragenkatalog	Das Team legt einen Katalog von Fragen und Statements vor und wünscht vom Beurteilungsgremium Aussagen, damit das Team zielgerichtet weiter arbeiten kann. Das Beurteilungsgremium ist etwas irritiert, ist es doch der Auffassung, die zugehörigen Antworten bereits gegeben zu haben. Trotzdem werden die Fragen im Folgenden beantwortet, allerdings ohne auf die Inhalte der zugehörigen Skizzen einzugehen. Diese Antworten mögen auch den anderen beiden Teams zusätzliche Hinweise und Informationen geben.
Altes Sekundarschulhaus	Das alte Sekundarschulhaus bleibt Teil des öffentlichen Zentrums und nimmt entsprechende Funktionen auf. Räumlich wird es in einen neuen Kontext eingebunden. > Einverstanden, vgl. aber auch Entwicklungskonzept Seite 39.
Bebauung und Freiraum	Nutzungsschwerpunkte unterstützen die differenzierte Ausformulierung der Qualitäten im öffentlichen Raum. > Ja, das Beurteilungsgremium ist gespannt auf die entsprechende Umsetzung.
Nutzungen	Konkrete Standorte für Nutzungen mit speziellen Anforderungen. Öffentliche Nutzungen im Erdgeschoss. Wohnen in den Obergeschossen sowie an ausgewiesenen Lagen im Erdgeschoss. > Nutzungsverteilung grundsätzlich vorstellbar. Das Team wird aufgefordert, dazu einen konkreten Vorschlag zu machen und zu begründen.

Erschliessung Verkehrsführung

Ergänzung der im Entwicklungskonzept 2013 ausgewiesenen verkehrsberuhigten Bereiche durch Verlängerung der Pfarrhausgasse. Zufahrten und Anlieferung schliessen an dieses Netz an.

> Im Grundsatz möglich.
(PS: Kirchgasse ist bereits Begegnungszone mit Tempo 20)

Fusswegnetz

Ergänzung des bestehenden Fussgängernetzes mit neuen Wegen und Durchgängen. Alle Adressen liegen an Strassen, Gassen und Wegen.

> Einverstanden, Verbindung vom Dorfplatz Richtung Volg – Post erwünscht.

Turnhalle

Kann die im Dorfzentrum ortsfremd gewordene Turnhalle zugunsten einer grösseren Nutzungsflexibilität der Kulturhalle in das Spotzentrum Allmend ausgelagert werden?

> Nein, vgl. erste Zwischenbeurteilung. Eine Aussenanlage ist jedoch nicht vorzusehen.

Detailhandel

Überwiegt der erwartete Effekt des Attraktors für umliegende Detailhändler auf lange Sicht die ungünstigen Auswirkungen auf Siedlungs- und Aufenthaltsqualität?

> Der Attraktor ist so auszugestalten, dass er positive Auswirkungen auf die Siedlungs- und Aufenthaltsqualität hat.

Wohnanteil

Der zur Gewährleistung eines lebendigen Dorfzentrums notwendige minimale Wohnanteil steht im Verhältnis zur ortsbaulich erwünschten Baumasse, da sich für Dienstleistungen und Verkauf hauptsächlich das EG eignet.

> Die Aussage kann für das Dorfzentrum als Ganzes zutreffen, wobei Dienstleistungsbetriebe auch in den Obergeschossen denkbar sind (z.B. Arztpraxis). Zu klären ist hingegen, welche Nutzungen auf dem Land der Gemeinde (roter Perimeter) vorgesehen werden sollen. Die privaten Investoren werden das Wohnen ohnehin bevorzugen (vgl. neuere Bauten im Dorfkern).

Chilbi

Die temporären Anlagen der einmal jährlich stattfindenden Chilbi bespielen die gesamte neu etablierte Diagonale zwischen Schiffsteg und Bahnhof.

> Vorstellbar, allerdings ohne Dorfstrasse (Bus) und Seestrasse (Durchgangsverkehr).

Entwicklungsschritte

Prioritär ist das Abschliessen der grosszügigen Geste von Dorfplatz und Treppenanlage.

> Ja.

Daher steht die Ergänzung des öffentlichen und kulturellen Dorfzentrums im Vordergrund.

> Nicht zwingend, dies ist von den Teams aufzuzeigen.

Regelwerk

Auf Grund des überarbeiteten Richtprojektes werden Baulinien, Durchgänge sowie Freiräume definiert und somit auch die Spielräume für zukünftige Entwicklungen aufgezeigt.

> Das ist ein mögliches Instrumentarium; es ist aber daran zu erinnern, dass der rote Perimeter im Eigentum der Gemeinde steht und damit der Einfluss als Eigentümerin auf ein konkretes Projekt ungleich grösser ist.

Schlussbemerkungen

Das Beurteilungsgremium ist gespannt auf das überarbeitete Richtprojekt.