



Stiftung Burkwil, Meilen

Neubau Burkwil Generationenwohnprojekt

Programm Studienauftrag
Zürich, 21. Dezember 2018

Impressum

Auftraggeberin
Stiftung Burkwil
c/o Woodman Asset Management AG
Poststrasse 26
6300 Zug

Organisation und Begleitung
Planwerkstadt AG
Raumplanung · Prozesse · Städtebau
Binzstrasse 39, CH-8045 Zürich
www.planwerkstadt.ch
+41 (0)44 456 20 10

Hinweis
Zur besseren Lesbarkeit wird generell nur die männliche Schreibweise verwendet. Selbstverständlich sind damit auch weibliche Personen angesprochen und miteinbezogen.

Fotos
Planwerkstadt AG

Dokument
10253_17_181221_Programm.indd

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ausgangslage	4	4	Aufgabenstellung	22
				4.1 Vorstellungen Stiftung Burkwil	22
				4.2 Quartierentlastende Erschliessung und Parkierung	24
				4.3 Umwelt und Nachhaltigkeitsziele	25
				4.4 Nutzungen / Raumprogramm	26
				4.5 Tauglichkeit für das Wohnen im Alter	31
				4.6 Gesetzliche Grundlagen	32
				4.7 Literaturliste	32
2	Allgemeine Bestimmungen	6	5	Rahmenbedingungen	34
	2.1 Auftraggeberin	6		5.1 Umfeld	34
	2.2 Verfahren	6		5.2 Perimeter des Studienauftrags	34
	2.3 Organisation und Begleitung	6		5.3 Planungs-, Bau- und Umweltrecht	34
	2.4 Beurteilungsgremium	7			
	2.5 Teilnehmende Planerteams	8			
	2.6 Bewerbungsrunde	8			
	2.7 Entschädigung	9			
	2.8 Weiterbearbeitung	9			
	2.9 Eigentums- und Urheberrechte	11			
	2.10 Abschluss und Bekanntmachung	11			
	2.11 Termine und Ablauf	12			
	2.12 Abgegebene Unterlagen	13			
	2.13 Beurteilungskriterien	14			
	2.14 Einzureichende Unterlagen	15			
3	Angebotskonzept und Zielgruppen	18	6	Genehmigung	42
	3.1 Naturnaher Lebensraum für Generationen	18			
	3.2 Soziale Zielgruppen	19			

1 Anlass und Ausgangslage

Die Stiftung Burkwil wurde im Januar 2018 als private gemeinnützige Stiftung gegründet. «Burkwil» steht für ein Mehrgenerationenwohnprojekt der Stiftung Burkwil. Es verfolgt die Idee einer Wohnsiedlung, die offen ist für Jung und Alt und jede Lebensphase dazwischen. Hier finden all jene ihr Zuhause, für die miteinander und nebeneinander keine Widersprüche, sondern untrennbare Elemente des Wohn- und Lebensmodells sind. Die gemeinnützige Ausrichtung der Trägerschaft soll kostengünstigen Wohnraum für Bewohnende allen Alters ermöglichen.

Auf den Parzellen 9928, 10018 und 10019 mit einer Gesamtgrösse von rund 19'000 m² in der Gemeinde Meilen soll ein solches Projekt des Mehrgenerationenwohnens umgesetzt werden. Diese Parzellen im Osten des Gemeindegebiets (nachfolgend Grundstück «Weid» genannt) befinden sich im Eigentum der Gemeinde Meilen, die beabsichtigt, das Grundstück im Baurecht an die Stiftung Burkwil zu vergeben.

Das Vorhaben und insbesondere der Baurechtsvertrag muss von der Gemeindeversammlung Anfang September 2019 bestätigt werden.

Stiftungszweck

Gemäss Statuten verfolgt die Stiftung ausschliesslich gemeinnützige Zwecke im Bereich des Mehrgenerationen-Wohnens, insbesondere die Errichtung, den Betrieb, die Wartung und Weiterentwicklung von Grundstücken, Immobilien und Wohnraum für das Zusammenleben verschiedener Generationen mit altersgerechten Wohnformen und zu angemessenen Konditionen.

Abb. 1
Übersichtsplan
Obermeilen /
Uetikon mit
Perimeter
Studienauftrag

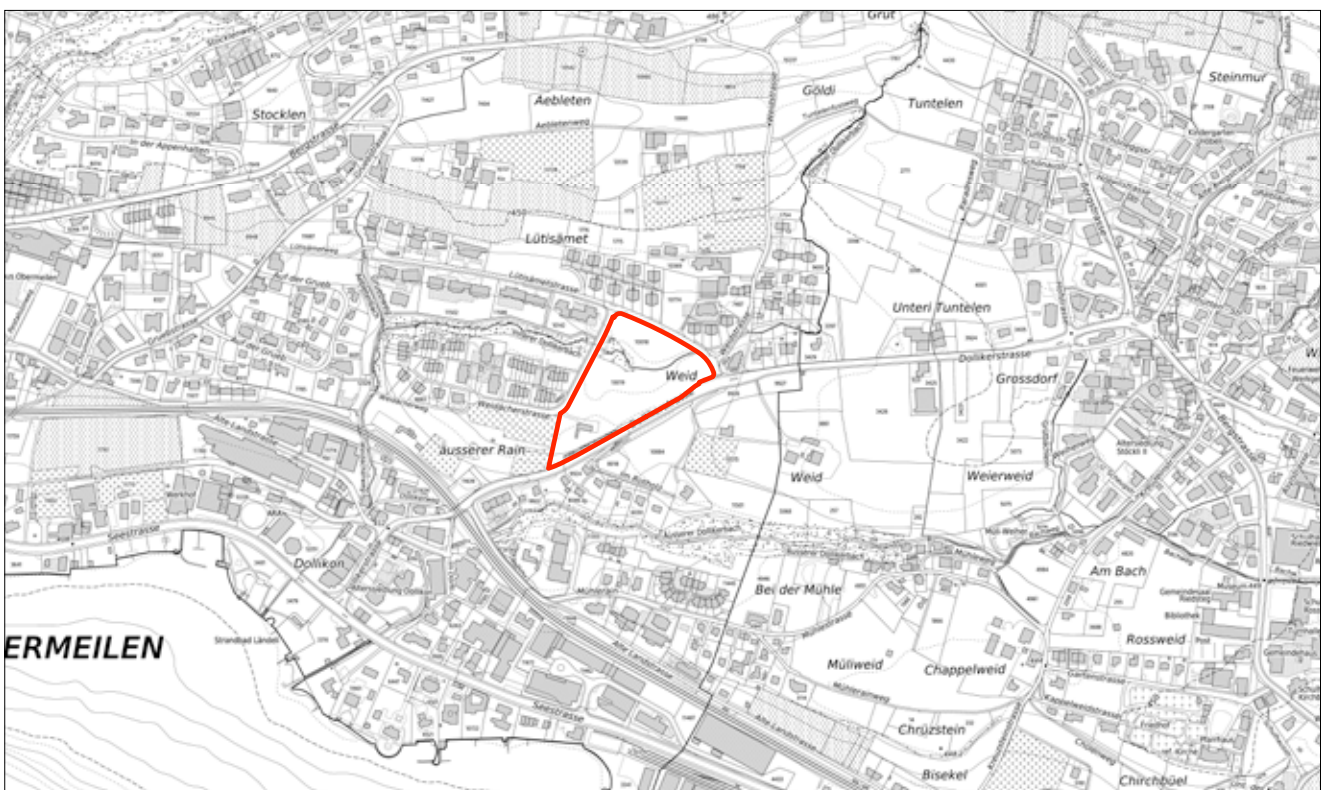




Abb. 2
Luftbild
Planungsgebiet
mit Perimeter
Studienauftrag

Zielsetzungen

Nebst einer attraktiven Gestaltung, gemeinschaftsdienlicher Infrastruktur und vorbildlicher Ökologie bietet das Wohnprojekt dank der gemeinnützigen Ausrichtung der Trägerschaft kostengünstigen Wohnraum für Menschen allen Alters – mit einem speziellen Fokus auf die Bedürfnisse von Personen des dritten und vierten Lebensabschnitts. Dazu gehören eine alters- bzw. sozialgerechte Vermietung und die Versorgungssicherheit bei eingeschränkter Mobilität der Bewohnenden.

Ziel der Stiftung ist es, in Meilen je nach Bebaubarkeit des Grundstücks, 100 bis 120 Wohneinheiten für bis zu 180 Menschen zu realisieren, die sich durch verschiedene Wohnformen und einen attraktiven Wohnungsmix auszeichnen und so das Leben zwischen den Generationen fördern. «Burkwil» soll ein in sich funktionierendes Quartier mit dorfmäßigem Charakter sein. Ein bewusster gestalterischer Umgang, gemeinschaftliche Infrastruktur, ökologische Nachhaltigkeit sowie die erwähnte Versorgungssicherheit sind wesentliche Schwerpunkte für das Projekt Burkwil.

Um ein entsprechendes Mehrgenerationenprojekt unter Berücksichtigung der bau- und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen realisieren zu können, führt die Stiftung Burkwil in Abstimmung mit der Gemeinde Meilen, einen eingeladenen Studienauftrag durch. Der Studienauftrag und dessen Ergebnis dienen u.a. der Flankierung der Abstimmungsdiskussion zum Baurechtsvertrag und dem Bedürfnis der Bevölkerung nach Information über das Projekt und dessen Erscheinungsbild.

2 Allgemeine Bestimmungen

2.1 Auftraggeberin

Auftraggeberin ist die Stiftung Burkwil:

Stiftung Burkwil

c/o Woodman Asset Management AG
Poststrasse 26
6300 Zug

2.2 Verfahren

Zur Erlangung eines Projekts für den Neubau von Generationenwohnungen in der Gemeinde Meilen führt die Stiftung Burkwil einen Studienauftrag durch. Das Verfahren wird als eingeladenener und einstufiger Studienauftrag mit Start-, Zwischen- und Schlussbesprechung durchgeführt. Das Verfahren untersteht nicht dem WTO-Übereinkommen über das öffentliche Beschaffungswesen und nicht dem Binnenmarktgesetz.

Das Programm, die Fragebeantwortung sowie die Protokolle der Zwischenbesprechungen sind für die Auftraggeberin, die Teilnehmenden sowie das Beurteilungsgremium verbindlich. Durch die Abgabe eines Projekts anerkennen alle Beteiligte diese Grundlagen und den Entscheid des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen.

Eine separat entschädigte Bereinigung mehrerer Projekte in Konkurrenz und/oder die Aufbereitung des Projekts zu Präsentationszwecken im Anschluss an das Verfahren des Studienauftrags gemäss SIA 143, Art. 5.4 bleibt vorbehalten. Gerichtsstand ist Meilen, anwendbar ist Schweizerisches Recht. Die Verfahrenssprache ist ausschliesslich Deutsch.

2.3 Organisation und Begleitung

Die Organisation und Begleitung des Studienauftrags sowie die Vorprüfung der Projekteingaben erfolgt durch:

Planwerkstadt AG

Raumplanung · Prozesse · Städtebau
Binzstrasse 39, 8045 Zürich

- Men-Duri Gaudenz, dipl. Ing. Raumplaner FH/SIA
- Moritz Hiltbrand, Bsc FHO in Raumplanung

2.4 Beurteilungsgremium

Fachexperten	
Wim Eckert	Dipl. Architekt ETH/SIA/BSA, Zürich (Vorsitz)
Silva Ruoss	Dipl. Architektin ETH SWB, Zürich
Andreas Galli	Dipl. Architekt HTL/ETH/BSA/SIA, Zürich
Dominique Ghiggi	Dipl. Biol. I Uni Basel / MAS LA ETHZ, Zürich
Sachexperten	
Gabriella Burkard	Präsidentin Stiftungsrat Burkwil
Beat Fellmann	Mitglied Stiftungsrat Burkwil
Nunzio Venuti	Mitglied Stiftungsrat Burkwil
Beat Waeber	Architekt BSA/SIA, Mitglied Baukollegium Meilen

Die Empfehlung zur Weiterbearbeitung erfolgt einstimmig oder wenn eine Mehrheit der Personen mit Stimmrecht für ein Projekt gefunden wird. Bei jeder Abstimmung des Beurteilungsgremiums muss das gleichmässige Stimmverhältnis zwischen Fach- und Sachexperten gewahrt werden. Der Stichentscheid liegt bei Gabriella Burkard.

Begleitung und Beratung ohne Stimmrecht	
Moritz Hildebrand	Koordination Vorprüfung, Planwerkstadt AG, Zürich
Jacques Bischoff	Vize-Präsident des Stiftungsrat Burkwil
Irene Ritz-Anderegg	Vertreterin Gemeinderat Meilen
Stephan Forster	Wachtvereinigung Obermeilen
Angelina Nolte	Raumentwicklung, Konzeption
Stefan Winkler	Experte Kostenplanung
Christoph Bopp	Experte Fachplanerkonzepte
Dieter Breer	Denkgebäude AG, Experte Energie/Nachhaltigkeit

Die Experten ohne Stimmrecht führen die formelle und technische Vorprüfung durch oder beraten das Beurteilungsgremium in fachlicher und technischer Hinsicht. Der Beizug weiterer Experten ohne Stimmrecht durch das Beurteilungsgremium bleibt vorbehalten.

2.5 Teilnehmende Planerteams

Es werden vier bis fünf Planerteams für den Studienauftrag eingeladen.

Teambildung

Zur Bearbeitung der Aufgabe ist der Beizug einer Fachperson aus dem Bereich Landschaftsarchitektur zwingend. Mehrfachbeteiligungen bei den Disziplinen Architektur und Landschaftsarchitektur sind nicht zulässig. Weitere Fachplaner können bei Bedarf beigezogen werden soweit es die Aufgabenstellung erfordert. Mehrfachbeteiligungen der weiteren Fachplaner sind erlaubt.

Ausgeschlossen sind Fachleute, die mit einem Mitglied des Beurteilungsgremiums oder einem Experten in einem beruflichen Abhängigkeits- bzw. Zusammengehörigkeitsverhältnis stehen oder mit einem solchen nahe verwandt sind.

2.6 Bewerbungsrunde

Zur Auswahl von vier bis fünf Planerteams für die Teilnahme am Studienauftrag, werden 20 Architekturbüros für eine Bewerbungsrunde eingeladen.

Einzureichende Unterlagen

- drei Referenzprojekte mit Bezug zur Aufgabe, realisiert oder in Planung (jeweils 1x A3 Querformat)
- Begleitschreiben mit Darlegung Motivation, Auftragsverständnis und Nachweis Leistungsfähigkeit mittels Büroportrait (max. 2x A4 Hochformat)
- Bewerbungsformular mit Teilnahmeverpflichtung

Die Unterlagen sind in Papierform bis am 14. Januar 2019 um 09:00 Uhr an folgender Adresse einzureichen:

Planwerkstadt AG
Herr Moritz Hildebrand
Binzstrasse 39
8045 Zürich

Die ausschreibende Stelle hält verbindlich fest, dass die Verantwortung für das rechtzeitige Eintreffen der Unterlagen ausschliesslich bei den Teilnehmenden liegt. Zu spät eintreffende oder unvollständige Unterlagen werden von der Beurteilung ausgeschlossen.

Kriterien für die Bewerbungsrunde

- Nachweis Erfahrung anhand Referenzprojekte ähnlicher Komplexität
- Nachweis Aufgabenverständnis / Motivation / Leistungsfähigkeit

2.7 Entschädigung

Jedem Planerteam wird für die vollständige und termingerechte Abgabe einer Studie gemäss vorliegendem Programm zum Studienauftrag eine pauschale Entschädigung von CHF 30'000.-- (inkl. Nebenkosten, exkl. MwSt.) ausbezahlt.

2.8 Weiterbearbeitung

Der Stiftungsrat beabsichtigt, das vom Beurteilungsgremium zur Weiterbearbeitung empfohlene Projekt zu realisieren. Der Stiftungsrat sieht vor, unter Vorbehalt eines gemeinsamen Projektverständnisses und unter Vorbehalt einer vertraglichen Einigung, das Planerteam (Architektur und Landschaftsarchitektur) für die weitere Planung und Realisierung zu beauftragen. Es ist beabsichtigt, weitere Fachplaner, welche einen wesentlichen Beitrag zu einer qualitativ hochwertigen Lösung beigetragen haben, unter Vorbehalt einer vertraglichen Einigung für die weitere Planung und Realisierung zu beauftragen.

Die Bearbeitung des Gesamtprojekts erfolgt in enger Zusammenarbeit mit der Stiftung Burkwil. Die Bauherrschaft wird das Projekt in einem TU-Modell realisieren. Das Planerteam wird vom Totalunternehmer direkt beauftragt und die Planungen phasenweise ausgelöst. Die Vertragsverhandlungen mit dem Totalunternehmer finden im Beisitz der Bauherrschaft und einer noch zu bestimmenden Bauherrenvertretung statt. Dem Planerteam werden die Teilnahmen an allen Besprechungen der Baukommission (Auftraggeberin, TU) garantiert. Es ist vorgesehen ab dem Vorprojekt (SIA Phase 31 Vorprojekt) das Projekt in BIM (Building Information Modelling) zu planen.

Losinger Marazzi begleitet und unterstützt die Stiftung Burkwil bereits in dieser frühen Phase des Studienauftrags und wird das Projekt als Totalunternehmer realisieren.

Leistungs- und Honorarbedingungen

Das Planerteam, dessen Projekt zur Weiterarbeit empfohlen wird, schliesst mit dem Totalunternehmer einen Planervertrag ab, der die Leistungen nach dem Studienauftrag ab Vorprojekt bis und mit Projektabschluss (Phase 31-53) regelt. In Aussicht gestellt werden in diesem Sinne grundsätzlich die Projektierung und die gestalterische Leitung bei der Ausführung, sowie die Ausschreibungs- und Realisierungsplanung im Rahmen von rund 56% Teilleistungen gemäss Ordnung SIA 102 (2018). Die Aufträge werden phasenweise gemäss nachfolgender Zusammenstellung (in Übereinstimmung mit Art. 7.7 Ordnung SIA 102 und 105 Ausgabe 2018) ausgelöst.

Architekt:

- Bauwerkskategorie / Schwierigkeitsgrad: $n = \max. IV (1.0)$
- Anpassungsfaktor $r = \max. 1.0$ (projektunabhängig)
- Teamfaktor $i = 1.0$
- Sonderleistungsfaktor $s = 1.0$
- Stundenmitteltarif $h = CHF 135.-/h$
- Z-Werte für 2018, Anpassungen ab 2019 vorbehalten.

Teilphasen		SIA 102	Projekt- verfasser	TU
31 Vorprojekt	Studium von Lösungsmöglichkeiten	3.0%	3.0%	-
	Vorprojekt und Kostenschätzung	6.0%	4.5%	1.5%
32 Bauprojekt	Bauprojekt	13.0%	13.0%	-
	Detailstudien	4.0%	3.0%	1.0%
	Kostenvoranschlag	4.0%	-	4.0%
33 Bewilligungsverfahren	Bewilligungsverfahren	2.5%	2.5%	-
41 Ausschreibung	Ausschreibungspläne	10.0%	10.0%	-
	Ausschreibung und Vergabe	8.0%	-	8.0%
51 Ausführungsplanung	Ausführungspläne	15.0%	13.0%	2.0%
	Werkverträge	1.0%	-	1.0%
52 Ausführung	Gestalterische Leitung	6.0%	6.0%	-
	Bauleitung und Kostenkontrolle	23.0%	0%	23.0%
53 Inbetriebnahme	Inbetriebnahme	1.0%	-	1.0%
	Dokumentation über das Bauwerk	1.0%	1.0%	-
	Leitung der Garantiewerke	1.5%	-	1.5%
	Schlussabrechnung	1.0%	-	1.0%
		100.0%	56.0%	44.0%

Landschaftsarchitekt:

- Leistungsprozentanteile: 56%
- Bauwerkskategorie / Schwierigkeitsgrad: n = IV (1.0)
- Anpassungsfaktor r = 1.0 (projektunabhängig)
- Teamfaktor i = 1.0
- Sonderleistungsfaktor s = 1.0
- Stundenmitteltarif h = CHF 135.-/h
- Z-Werte für 2018, Anpassungen ab 2019 vorbehalten.

Planungs- und Ausführungstermine

Nach Abschluss des Verfahrens muss dem Baurechtsvertrag durch die Gemeindeversammlung Meilen zugestimmt werden. Bei einem positiven Ergebnis ist vorgesehen, unmittelbar danach mit den Projektierungsarbeiten zu beginnen.

2.9 Eigentums- und Urheberrechte

Die Urheberrechte verbleiben bei den Verfassenden. Mit der Bezahlung der Entschädigung gehen die eingereichten Unterlagen ins Eigentum der Auftraggeberin über.

Die Teilnehmenden erklären sich zudem durch ihre Teilnahme damit einverstanden, dass die Nutzungsrechte an den Projektergebnissen durch die Auftragserteilung zur Weiterbearbeitung an die Auftraggeberin übergehen. Sollte aus nicht vorhersehbaren Gründen, das zur Weiterbearbeitung empfohlene Planerteam nicht mit der weiteren Bearbeitung beauftragt werden, kann die Auftraggeberin die Nutzungsrechte an den Projektergebnissen durch Bezahlung einer zusätzlichen, einmaligen Entschädigung von maximal CHF 120'000.- (inkl. NK und MwSt.) erwerben.

Alle Teilnehmenden erklären sich zudem einverstanden, dass die eingereichten Projektdokumentationen bis 8 Monate über den Abschluss des Studienauftrags hinaus und ohne weitere Entschädigung zu Präsentationszwecken verwendet werden dürfen.

Die Verfasser erklären mit der Abgabe der Projekte, über sämtliche Urheberrechte ihrer Eingaben zu verfügen. Sie sichern zu, dass keine Rechte Dritter, insbesondere Urheber- und Nutzungsrechte, verletzt werden. Die Verfasser sind nach Bekanntmachung durch die Auftraggeberin berechtigt, ihr Projekt zu publizieren.

2.10 Abschluss und Bekanntmachung

Die Bekanntmachung der eingereichten Studien erfolgt nach Abschluss des Studienauftrags unter Namensnennung aller Verfasser. Der Bericht des Beurteilungsgremiums wird den Teilnehmenden nach Erscheinen zugestellt. Bis zu diesem Termin sind alle vorab erhaltenen Informationen, insbesondere Informationen über den Schlussentscheid des Beurteilungsgremiums, vertraulich zu behandeln.

Die Projektunterlagen können, soweit sie nicht ins Eigentum der Auftraggeberin übergegangen sind, von den Teilnehmenden nach Abschluss des Verfahrens abgeholt werden. Abholort und Termin werden zu gegebener Zeit bekanntgegeben. Nicht abgeholte Projekte werden nach Ablauf einer Abholfrist entsorgt.

2.11 Termine und Ablauf

Anlass	Termine
Ausgabe Unterlagen	15. Januar 2019
Startveranstaltung, Ausgabe Modell	29. Januar 2019, 14:00
Einreichung Fragen	bis 1. Februar 2019
Beantwortung Fragen	15. Februar 2019
Zwischenbesprechung	voraussichtlich 20. März 2019
Abgabe Pläne	10. Mai 2019, 16:00
Abgabe Modell	17. Mai 2019, 16:00
Schlusspräsentation	Voraussichtlich KW22
Beurteilung durch Beurteilungsgremium	Voraussichtlich KW22

Startveranstaltung, Begehung

Am 29. Januar 2019, von 14.00 - 15.30 Uhr findet die obligatorische Startveranstaltung mit Begehung des Areals statt. Treffpunkt ist die Bushaltestelle «Weid» in Meilen.

Ausgabe Unterlagen und Modell

Das Programm zum Studienauftrag und die Unterlagen werden vorgängig den Teams digital zur Verfügung gestellt. Anlässlich der Startveranstaltung wird den Planerteams die Modellgrundlage abgegeben.

Fragenbeantwortung

Allfällige Fragen können bis am 1. Februar 2019 gestellt werden. Bei Fragen zum Programm ist die Kapitelnummer anzugeben. Eine Zusammenstellung aller Fragen mit zugehörigen Antworten wird den Teilnehmenden bis am 15. Februar 2019 per E-Mail zugestellt. Fragen, die sich nicht auf den Inhalt des Verfahrens beziehen, werden nicht beantwortet. Die Fragenbeantwortung ist integrierender Bestandteil des vorliegenden Programms.

Zwischenbesprechung

Voraussichtlich am 20. März 2019 findet eine Zwischenbesprechung statt. Der Ablauf wird so schnell wie möglich mitgeteilt. Die Planerteams präsentieren einzeln ihren Zwischenstand und erhalten nach einer Pause eine qualifizierte mündliche Rückmeldung durch das Beurteilungsgremium. Es wird erwartet, dass die verantwortlichen Personen der Planerteams an der Zwischenbesprechung teilnehmen. Es werden inhaltliche Aussagen zu Konzeption von Bebauung, Freiräumen und Erschliessung sowie Aussagen zu Wohnungstypen und Parkierung erwartet. Der Arbeitsstand ist anhand der Pläne an den Stellwänden und

an einem Arbeitsmodell vorzustellen (keine Beamerpräsentation). Die Pläne im pdf-Format sind der Auftraggeberin direkt nach der Zwischenbesprechung in digitaler Form auf einem Datenträger abzugeben. Die Erkenntnisse aus der Zwischenbesprechung werden in einem Protokoll festgehalten. Dieses wird den Planerteams nach der Veranstaltung zugestellt.

Schlusspräsentation

In der KW22 findet eine Schlusspräsentation statt. Die Planerteams präsentieren einzeln ihre Projekte anhand der eingereichten Pläne (keine Beamerpräsentation).

Abgabe Beiträge

Sämtliche Pläne und Modelle sind mit einem Kennwort (keine Nummern) und dem Vermerk «Studienauftrag Burkwil» versehen, an den unten folgenden Daten bei der Verfahrensbegeleitung (Planwerkstadt AG, Binzstrasse 39, 8045 Zürich) einzureichen:

- Abgabe Pläne: 10.05.2019, bis 16:00 Uhr
- Abgabe Modell: 17.05.2019, bis 16:00 Uhr

Die ausschreibende Stelle hält verbindlich fest, dass die Verantwortung für das rechtzeitige Eintreffen der Unterlagen ausschliesslich bei den Teilnehmenden liegt. Zu spät eintreffende oder unvollständige Unterlagen werden von der Beurteilung ausgeschlossen. Bei Widersprüchen geht die Papierversion der Version auf dem digitalen Datenträger vor.

2.12 Abgegebene Unterlagen

Folgende Unterlagen werden den Teilnehmenden für die Bearbeitung digital abgegeben:

A	Programm	
	[A01] Programm Studienauftrag	.pdf
	[A02] Beilagen zum Programm	.pdf
B	Plangrundlagen	
	[B01] Perimeter Studienauftrag, Höhenkurven und Werkleitungen	.dwg
	[B02] Daten der amtlichen Vermessung	.dwg
C	Planungsrechtliche Grundlagen	
	[C01] Auszug ÖREB-Kataster	.pdf
	[C02] Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Meilen	.pdf
	[C03] Verordnung über den Schutz und die Pflege von Natur- und Landschaftsschutzobjekten von kommunaler Bedeutung	.pdf

D	Weitere Unterlagen	
	[D01] Planungsrichtlinie Altergerchte Wohnbauten	.pdf
E	Formulare	
	[E01] Formular 2'000 Watt Konformität	.xlsx
	[E02] Verfasserblatt	.docx
	[E03] Nachweis Grundmengen nach SIA 416	.xlsx

2.13 Beurteilungskriterien

Die eingereichten Arbeiten werden nach folgenden Kriterien beurteilt:

Ortsbau, Architektur, Freiraum

- Einbindung in den ortsbaulichen Kontext
- Ortsbauliche Qualität im Sinne eines Gesamtkonzepts für das Areal
- Auftragsverständnis im Sinne des nachfolgend beschriebenen Zwecks
- Architektonische Qualität und Ausdruck
- Landschaftsarchitektonische Qualität der Freiräume
- Erschliessung, Parkierung und Adressbildung

Funktionalität

- Nutzungs- und Wohnqualität
- Nutzungsqualität der Aussenbereiche
- Gebrauchswert der Anlage
- Einhaltung Raumprogramm und betriebliche Anliegen

Wirtschaftlichkeit

- Kostengünstige Erstellungs-, Betriebs- und Unterhaltskosten
- Geordnete, effiziente Gebäudelayouts (Statik/Leitungsführung/Technik)
- Flächeneffizienz, Fassadenabwicklung, Nebenflächen
 - Geschossfläche gemäss Raumprogramm
 - Die Wirtschaftlichkeit wird bei einer Flächeneffizienz (NF/GF) von mind. 75% erreicht
 - Die Wirtschaftlichkeit wird bei einer Flächeneffizienz (unterirdische GF/GF Total) von max. 35% erreicht

Nachhaltigkeit

- 2'000 Watt Konformität (exkl. Mobilität)
- Qualitative Nachhaltigkeit (Ökologie, Ökonomie, Aufenthaltsqualität)

Insgesamt gilt es, ein Optimum aller Faktoren zu erreichen. Die Reihenfolge der Kriterien stellt keine Gewichtung dar. Das Beurteilungsgremium wird für die eingereichten Vorschläge eine Gesamtbewertung abgeben.

2.14 Einzureichende Unterlagen

Pläne	Maximal 8 Blätter A0 Querformat (jeweils 2 A0 werden an Stellwänden übereinander aufgehängt) in zweifacher Ausführung mit folgendem Inhalt:
Situationsplan 1:500	Darstellung des Projektvorschlages in der Dachaufsicht mit Angaben zu den projektierten Bauten. Die Erschliessung, die Bezeichnung der Eingänge, das Wegenetz sowie die Gestaltung und Nutzung der Aussenräume mit Höhenkoten müssen ersichtlich sein.
Grundrisse 1:200	Grundrisse 1:200 mit Raumbezeichnung und Flächenangaben sowie bei erdberührenden Grundrissen die Darstellung der angrenzenden Umgebungsgestaltung
Fassaden, Schnitte 1:200	Fassaden und Schnitte (Längs- und Querschnitte) soweit für das Verständnis des Projektes erforderlich, mit Terrainverlauf
Wohnungstypen 1:100	Darstellung der 3.5 Zimmer Wohnung von allen drei Qualitäten (Komfort, Standard, Günstig) mit eingetragenen Zimmer- und Wohnungsflächen sowie Möblierungsvorschlägen
Fassadenschnitt-/ ansicht 1:50	Fassadenschnitt-/ansicht mit der Darstellung und Beschriftung des Konstruktionskonzeptes (Materialien und Aufbau)
Wohnungsspiegel	Wohnungen mit Grösse (NF SIA 416) und Anzahl pro Geschoss, Kellerfläche und Anzahl Parkplätzen
Erläuterungen Konzept	Erläuterungen zum Gesamtkonzept (Ortsbau/Architektur, Freiraum, Betrieb und Unterhalt, Materialisierung, Funktionalität, Wirtschaftlichkeit, Nutzung und Erschliessung)
Räumliche, perspektivische Darstellungen	mindestens zwei Aussen- und eine Innenansicht
Modell	1:500 in Weiss gehalten
Flächen-/Volumenberechnung	Ausgefülltes Formular Nachweis Grundmengen nach SIA 416 mit Schema (Vorlage verwenden)
Verfassercouvert	Ausgefülltes Verfasserblatt (Vorlage verwenden) und Einzahlungsschein in einem verschlossenen Briefumschlag. Der Briefumschlag ist mit dem Kennwort und dem Vermerk «Studienauftrag Burkwil» zu versehen.
Couvert digitale Daten	Datenträger mit sämtlichen Plänen als pdf Datei in einem verschlossenen Briefumschlag. Der Briefumschlag ist mit dem Kennwort und dem Vermerk «Studienauftrag Burkwil» zu versehen.



Abb. 4
Kreuzungsbereich
Dollikerstrasse /
Lütisämetstrasse



Abb. 3
Angrenzende
Siedlung Weidä-
cher



Abb. 5
Inner Dolliker-
bach



Abb. 6
Bestockter Bach-
verlauf

3 Angebotskonzept und Zielgruppen

Das Angebotskonzept und die Definition der Zielgruppen sind Planungsgrundlage für die Realisierung des Neubaus «Burkwil». Sie beschreiben die Grundidee des Generationenwohnprojekts und die gewünschten Bewohner-Zielgruppen für den Neubau.

3.1 Naturnaher Lebensraum für Generationen

«Burkwil» ist ein Generationenwohnprojekt der Stiftung Burkwil, ein Wohn- und Lebensraumprojekt für alle Generationen und für verschiedene Lebenssituationen, mit besonderem Fokus auf die Bedürfnisse älterer und betagter Menschen. Es verfolgt die Idee eines Wohnquartiers, die offen ist für Jung und Alt und jede Lebensphase dazwischen. Hier finden all jene ihr Zuhause, für die miteinander und nebeneinander keine Widersprüche, sondern untrennbare Elemente des Wohn- und Lebensmodells sind.

Selbstbestimmung in jeder Lebenslage gehört ebenso dazu wie Ökologie und Nachhaltigkeit. Bewährtes hat seinen Platz, Raum für Neues auch - in einem Umfeld, das Anreize schafft, Möglichkeiten bietet und dennoch allen ihre freie Wahl lässt.

Alles da, alles nah

«Burkwil» ist ein vielseitig erlebbares Quartier, in der sich Wohnen, Gewerbe und Freizeit ergänzen. Mit 100 bis 120 Wohnungen – je nach baurechtlichen Möglichkeiten und ortsbaulicher Einbettung – sowie gemeinschaftlich nutzbaren Flächen, Dorfläden und Café, mit Ateliers für Handwerk und Kleingewerbe, mit Naturflächen und Ruhezeiten – inklusive ÖV-Anschluss und Car-Sharing.

Neben- und Miteinander in Einem

Im Zentrum steht klar autonomes Wohnen – und damit das Nebeneinander. Aber auch das Miteinander kommt nicht zu kurz. Man kann sich begegnen, muss aber nicht. Damit ist «Burkwil» ein zeitgemässer Beitrag an eine Zukunft mit hoher Lebensqualität. Ein Ort, der auch die Gemeinde oder das Quartier aufwertet und nachhaltigen Mehrwert schafft – lokal wie sozial.

«Burkwil» legt den Fokus auf eigenständiges Wohnen im Alter und ist speziell auf die Bedürfnisse und Wünsche von Seniorinnen und Senioren ausgerichtet. Elementar sind Autonomie, Privatsphäre und Selbstbestimmung. Die vorgesehenen Massnahmen werden auf die Bedürfnisse der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner abgestimmt. Leitgedanke ist die Caring Community: Frühzeitiger Einbezug, gegenseitige Hilfe und Unterstützung im Alltag bieten Sicherheit und Perspektive und sind Ausdruck gelebter Generationensolidarität.

In Bezug auf die Infrastruktur heisst dies, dass einerseits die baulichen Voraussetzungen (Hindernisfreiheit, inkl. geeignete Materialisierung, Lichtführung und Raumklima) erfüllt sein müssen, andererseits die räumlichen Strukturen altersgerechtes Leben begünstigen: Die eingeschränkte Mobilität älterer Leute bedingt, dass Wege kurz, private Wohnflächen eher kleiner, kollektiv-private und öffentliche Gemeinschaftsflächen gut zugänglich und attraktiv ausgestaltet, Innen- und Aussenräume abwechslungsreich, flussend von innen nach aussen (und umgekehrt) und sinnlich erlebbar sein müssen. Alle Wohnungen genügen umfassend den Ansprüchen an altersgerechtes Wohnen und begünstigen den Verbleib in den Wohnungen auch bei erhöhtem Betreuungs- und sogar Pflegeanspruch. Hindernisfreiheit

und altersgerechte Bauweise sind deshalb zentral. Die betreffenden Richtlinien der Fachstelle für behindertengerechtes Bauen sind verbindliche Vorgabe. Es werden die Voraussetzung für eine Zertifizierung auf Stufe 4 nach LEA (Living Every Age) angestrebt (diesbezügliche Angaben siehe www.lea-label.ch).

«Burkwil» ist auch ein ökologisches Vorzeigeprojekt. Der Verwendung von ökologisch vorbildlichen und nachhaltigen Baumaterialien, eigenen Energieressourcen, geringem Energieverbrauch und einer auf Biodiversität ausgerichteten Landschafts- bzw. Umgebungsgestaltung (unter Einbezug des landschaftlichen Bestandes) wird höchstes Augenmerk geschenkt.

3.2 Soziale Zielgruppen

Eine zentrale Grundlage für die Entwicklung der Nachfragesegmente ist die Klassifikation der Schweizer Haushalte im soziokulturellen Raster, der die Dimensionen Lebensstil und Soziale Schicht mit jeweils 10 Klassen umfasst. Als Basis dazu dient die grosse Fülle von Informationen der Personen und Haushalte der Volkszählung 2000. Die Kombination dieser Merkmale erlaubt eine fundierte und weitgehend objektive Einordnung aller Haushalte im soziokulturellen Raster.

Der soziokulturelle Raster wird gebildet durch zwei grundlegende Dimensionen der gesellschaftlichen Differenzierung, der vertikalen sozialen Schichtung nach Bildung, Einkommen und beruflicher Stellung einerseits und der horizontalen Differenzierung nach Lebensformen und Grundorientierung andererseits¹⁾.

Für das Projekt Burkwil heisst dies:

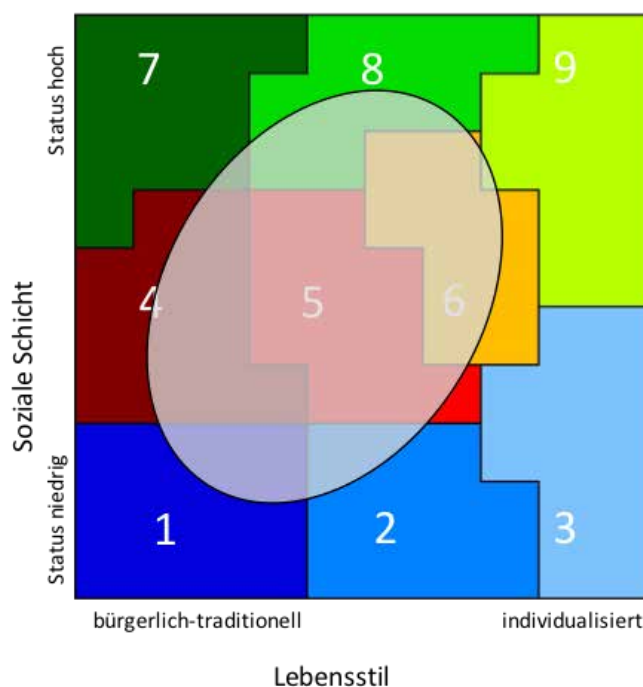


Abb. 7
Soziokulturelles Raster (Quelle: Fahrländer Partner & Sotomo)

1) Nachfragesegmente im Wohnungsmarkt Konzeption & Überblick (2009), Fahrländer Partner AG + sotomo

(2) Die modernen Arbeiter; Familien, Single, ältere Paare; Rentner in Abhängigkeit von AHV; oft Ergänzungsleistungsbezüger

Rund 12 % der Schweizer Haushalte zählen zum Typ Moderne Arbeiter. Dieses Segment verfügt über ein eher geringes Ausbildungsniveau, arbeitet in qualifizierten, manuellen Berufen oder im Dienstleistungs- und Industriesektor als unqualifizierte Angestellte. Dementsprechend niedrig sind die Einkommen, so dass in den Familien häufig beide Elternteile arbeiten müssen.

Der Lebensstil der Modernen Arbeiter ist von den finanziellen Restriktionen geprägt. Sie wohnen meist in Mietwohnungen häufig an stark belasteten Lagen. Im Konsum und Geschmack orientieren sie sich am Mittelstand. Die Freizeitgestaltung orientiert sich einerseits an Aktivitäten ausserhalb des Hauses: Shoppingcenter, Sportveranstaltungen, Beizenbesuch, er ist andererseits durch intensiven Medienkonsum zu Hause bestimmt.

(4) Der klassische Mittelstand; Familien, Singles und ältere Paare; Rentner mit wenig Erspartem

Knapp 11 % der Schweizer Haushalte zählen zum Klassischen Mittelstand. Charakteristisch für den klassischen Mittelstand ist die klare Rollenteilung in der Familie: der Vater verrichtet die Erwerbsarbeit ausser Haus, die Mutter kümmert sich um Haus und Kinder. Im Konsum orientiert sich der Klassische Mittelstand an der bürgerlichen Oberschicht. Zentrale Werte sind Ordnung, Disziplin, Eigentum, Sparsamkeit und materielle Statussymbole.

Der klassische Mittelstand wohnt vorzugsweise in einem Einfamilienhaus mit eigenem Garten in einer ländlich wirkenden Umgebung in den Agglomerationen. Die Erreichbarkeit spielt eine sekundäre Rolle bei der Standortwahl, wichtiger ist das geeignete Objekt und das stimmige Wohnumfeld.

(5) Die aufgeschlossene Mitte; Familien und ältere Paare; Rentner mit AHV und durchschnittlicher PK

Rund 19 % der Schweizer Haushalte zählen zur Aufgeschlossenen Mitte. Es ist dies das bevölkerungsreichste Segment, das sowohl bezüglich Status als auch in Bezug auf die Grundorientierung die Mitte der Gesellschaft repräsentiert. Sie orientiert sich an den Werten und Normen der Bildungsorientierten Oberschicht.

Die Aufgeschlossene Mitte wohnt vor allem in geräumigen 3- bis 5-Zimmerwohnungen an suburbanen Lagen. Die Ansprüche an die Wohnung sind relativ hoch, beim Standort werden Kompromisse eingegangen.

(6) Die etablierten Alternativen, Rentner mit AHV, durchschnittlicher PK und etwas Vermögen

Gut 11 % der Schweizer Haushalte zählt zu den Etablierten Alternativen. Ihr Lebensstil ist an Selbstverwirklichung orientiert, wobei kulturelles Interesse sowie ökologisches und soziales Bewusstsein ausgeprägt sind. Natürlichkeit und Authentizität sind wichtige Werte. Materielle Güter, Konsum und Prestigeobjekte haben einen eher geringen Stellenwert. Der Alltag und die Freizeit sind stark regionsbezogen. Ferien sind häufig und weit.

Die Etablierten Alternativen wohnen in mittelgrossen Mietwohnungen, im Stockwerkeigentum oder in einer Hausgemeinschaft. Gemessen an ihren finanziellen Möglichkeiten weisen sie eine vergleichsweise geringe Wohneigentumsneigung auf, das kulturelle Angebot und eine inspirierende Nachbarschaft sind entscheidender, sei dies in der Stadt, im suburbanen Raum oder auf dem Land.

(8) Die bildungsorientierte Oberschicht, Rentnern mit maximaler AHV, guter PK und zusätzlichem Vermögen

Rund 11 % der Schweizer Haushalte zählen zur Bildungsorientierten Oberschicht. Die Bildungsorientierte Oberschicht ist leistungsorientiert und legt Wert auf Modernität und Kultur. Die Bildungsorientierte Oberschicht ist jünger als die Bürgerliche Oberschicht, entsprechend ist auch der Anteil der Familien mit Kindern grösser.

Die Bildungsorientierte Oberschicht wohnt in grossen und relativ teuren Mietwohnungen oder Eigentumswohnungen mit 4 bis 6 Zimmern vor allem in den Grossagglomerationen an ruhigen Lagen. Sie legt Wert auf eine distinguierte Ausstattung der Wohnung, hochstehende Architektur, entweder im Neu- oder im Altbau. Wichtige Standortfaktoren sind die Nähe zu kulturellen Einrichtungen, Erschliessung mit öffentlichem Verkehr und Ruhe im Quartier. Umschwung ums Haus ist von sekundärer Bedeutung.

Für das Projekt Burkwil mit dem Anreiz für eine soziale Durchmischung gehen wir von folgender Verteilung aus:

Soziale Gruppe	Anteil	Wohnungstypen	Zahlungsmöglichkeit
Moderner Arbeiter	15%	Einfacher Ausbau; funktional, familientauglich; 2 – 4 Zimmer	CHF 850 – 1'250
Klassischer Mittelstand	25%	Mittlerer Ausbau; herkömmlich, traditionell, klare Hierarchie der Zimmer; 3 – 4 Zimmer	CHF 1'100 – 1'600
Aufgeschlossene Mitte	30%	Mittlerer Ausbau, funktional, modern, grosszügig; 3 – 4 (5) Zimmer	CHF 1'400 – 2'300
Etablierte Alternative	20%	Guter Mieterausbau; atmosphärisch, Holz, Altbau; 3 – 4 (5) Zimmer	CHF 2'000 – 3'200
Bildungsorientierte Oberschicht	10%	Luxus mit gehobenem Ausbau, Eigentumsstandard; grosszügige hohe Räume, offen, stilvoll klassisch; 3 – 6 Zimmer	CHF 3'000 und mehr

4 Aufgabenstellung

4.1 Vorstellungen Stiftung Burkwil

Die folgenden Erläuterungen sollen die Vorstellungen der Stiftung Burkwil als Stimmungsbild für den Ort Burkwil aufzeigen.

Das Projekt Burkwil geht über ein reines Wohn- oder Siedlungsprojekt hinaus. Burkwil leistet einen sozialen und ökologischen Beitrag an die Gesellschaft. Die Architektur leistet mit den folgenden Aspekten einen wesentlichen Beitrag hierzu.

Gestalten eines offenen, einladenden Quartiers

Burkwil soll offen und einladend und insbesondere der Nachbarschaft zugewandt sein. Gewünscht ist eine Erweiterung der bestehenden Siedlungsstruktur mit einer eigenen architektonischen Handschrift. Die Siedlungsstruktur soll Begegnungen fördern und auch für die unmittelbar anschließenden Bewohnenden ein Zeichen der Offenheit, des Willkommen-seins aussenden. Die für Burkwil errichteten gemeinschaftlichen Strukturen sollen auch für Dritte erkennbar und gut zugänglich sein.

Umsetzung der Idee: Das Dorf als Vorbild – der Dorfplatz als gesellschaftliches Herzstück

Burkwil soll den Charakter eines Dorfes haben. Zentrum des Dorfes bildet der Dorfplatz als Dreh- und Angelpunkt des gesellschaftlichen Lebens. Möglichst viele der gemeinschaftlichen Flächen orientieren sich zum öffentlich zugänglichen Begegnungsort hin. Zweiter öffentlicher Ankerpunkt ist der Quartiertrand mit entsprechenden Grünflächen und einer Garten- oder Parkstruktur. Der Einbezug des bestehenden Baches (Dollikerbach) in diesen Teil der öffentlichen Anlage ist erwünscht.

Die Wohnbauten umfassen den Begegnungsort, wobei die Lagequalität bei der Zuordnung der Wohntypen (Mischung von günstigem und weniger günstiger Wohnraum) zu berücksichtigen ist.

Hauptelement der öffentlich bzw. halb-öffentlich nutzbaren Infrastruktur ist der für alle leicht und natürlich zugängliche Dorfplatz mit dem Quartierzentrum als Veranstaltungs- und Begegnungsort.

Der Dorfplatz ist gleichsam die ortsbauliche Mitte. Er übernimmt die Funktion des gemeinschaftlichen Aussenraums. Wichtige Insignie eines Dorfplatzes bildet der Dorfbrunnen, der als zentrales Element zu berücksichtigen ist, und die zugehörige Rotbuche. Wasserspiel, Sitzgelegenheit, Schattenspende, Pergola sind wohnungsergänzende Raumelemente.

Die den Plätzen zugeordneten Fassaden sollen weitgehend für gemeinschaftliche Nutzungen freigespielt werden. Dadurch sollen wiedererkennbare Strassenzüge gebildet werden, die aus den Eingängen der Häuser identifizierbare Adressen machen.

Einfluss vielseitiger Form- und Farbgebung

Im Sinne der Auftraggeberin sind gewünscht: Vielseitigkeit und Abwechslungsreichtum in der architektonischen Formensprache, Bevorzugung von gewachsenen Strukturen und runden, schwungvollen, organischen Formen. Spiel mit Licht, Farben und Materialien. Auch hier ist die Assoziation mit der Dörflichkeit erkennbar zu machen.

Definition von privaten, kollektiv-privaten und öffentliche Zonen

Während die eigene Wohnung klar *private (Rückzugs-)Zone* darstellt, leisten alle anderen Bereiche des Quartierprojekts in unterschiedlicher Weise einen Beitrag zur Gemeinschaftsförderung. Von besondere Bedeutung für Menschen mit eingeschränkter Mobilität sind die unmittelbar dem privaten Wohnraum angegliederten *kollektiv-privaten Zonen*, namentlich Laubengänge, Treppenhäuser, Hauseingänge mit Briefkastenanlage. Hier entstehen spontane Kontakte und nachbarschaftliche Hilfeleistungen. Für diese Sozialräume ist besonders hohe Aufenthaltsqualität vorzusehen (Licht, Fläche, Materialisierung).

Schaffung eines Quartierzentrums als Anlaufstelle, als Treffpunkt und als administratives Zentrum

Das Quartierzentrum beinhaltet das Gros der Gemeinschaftsräumlichkeiten, soweit diese nicht zwingend unmittelbar den privaten und kollektiv-privaten Zonen zugeordnet sein müssen. Das Quartierzentrum kann – dörflich gesprochen und dem Sinne nach – als «Gemeindehaus» oder als «Quartierpavillon» charakteristisch hervorgehoben sein. Es soll sich den wandelnden Bedürfnissen der Bewohnenden entsprechend entwickeln können und entsprechend wenig fixe Strukturen aufweisen. Das Quartierzentrum soll gut erreichbar und klar als solches adressiert sein. Transparenz und (partielle) Einsicht sind zu gewährleisten, damit eine einladende Wirkung entsteht. Nutzung und Aufteilung des Quartierzentrums sind nachfolgend beschrieben.

Integration von Gemeinschaftsräumlichkeiten (Quartierwohnzimmer, Allmendräume, Tavolata-Küche)

Die Gemeinschaftsräumlichkeiten dienen als soziale Treffpunkte und bieten Platz für nicht-kommerzielle, gesellschaftliche Anlässe (offen oder geschlossen). Deren Nutzung hängt erfahrungsgemäss sehr stark vom Ambiente ab, das diese ausstrahlen. Viel Gemeinschaftsfläche bedeutet nicht zwangsläufig viel Gemeinschaft. Ein überblickbar grosser, gut ausgestatteter und einladend gestalteter, ambientereicher, vielseitig einsetzbarer Gemeinschaftsraum deckt im Normalfall die meisten Bedürfnisse ausreichend ab. Ein weiterer, kleinerer Raum, der multifunktional genutzt werden kann, kann aber unter Umständen als Potential für spezielle Nutzungen oder Veränderungen in der Gemeinschaft gerechtfertigt sein. In ihrer Summe bilden die Gemeinschaftsräume einen Salle modulable.

Über die Ausgestaltung und Erfolgskriterien von Gemeinschaftsräumen wird auf den Exkurs A (hinten) sowie das Age-Dossier 2015 «Gemeinschaftsräume» der Age-Stiftung verwiesen. Als Anschauungsbild für integrierte Gemeinschaftsräumlichkeiten wird zudem auf folgendes Projekt hingewiesen: <http://www.a2w.ch/>

Bereitstellung von Gewerberäumen zur Sicherung der Nahversorgung und zur Belebung

Zur Belebung des Quartiers und im Sinne der Nahversorgung und eines «Service Public» sind Gewerberäumlichkeiten einzuplanen. Der Quartier- / Hofladen ist existentiell auf Quartierkundschaft angewiesen und bedarf einer präferierten Verkehrslage. Gleiches gilt für das Quartier-Bistro. Zum Zweck der medizinischen Versorgung ist ein Stützpunkt der Spitex sowie eine Praxisgemeinschaft vorgesehen. Die weiteren Gewerberäume gemäss Raumkonzept sind nutzungsmässig noch nicht abschliessend bestimmt, müssen aber bei der Planung vorgehalten werden.

Schaffung von Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität

Während Gemeinschaftsräume häufig weniger als erwartet genutzt werden, zeigt sich immer wieder, dass gerade Aussenräume ein grosses Potential für ein regelmässiges, spontanes Zusammentreffen von Bewohner/innen aufweisen. Sie laden – eine gelungene Gestaltung vorausgesetzt – bei schönem Wetter zum Verweilen ein und bieten so die Chancen auf Begegnungen. Terrassen und Gartenanlagen mit einheimischer Bepflanzung können diesen Zweck gleichermassen erfüllen, wenn sie die Qualitäten bieten, die von den Bewohnenden geschätzt werden.

Explizites Ziel des Projektes ist es, einen Beitrag zur Förderung der Biodiversität zu leisten. Die Grünflächen am Dorfrand sollen intensiv und extensiv bewirtschaftet sein. Ein besonderes Augenmerk wird der hochwertigen Bepflanzung – unter Einbezug des Waldbestandes – gewidmet. In Verbindung mit dem Dollikerbach soll ein biotopartiger Lebensraum für einheimische Tier- und Pflanzarten entstehen. Vorzusehen sind Installation von Insektenhotels, Nistkästen für Mauersegler und andere Vögel sowie extensive Flachdachbegrünungen. In Bezug auf die Bepflanzung der Gesamtsiedlung sind exemplarisch folgende Elemente besonders willkommen: Rhododendron, Pfingstrosen, Hortensien, Ahorn, Rotbuchen (Dorfmitte), Schönfrucht. Familiengärten in Analogie an die heutigen Schrebergärten (separat oder als Ergänzung zu Parterre-Wohnungen) sollen soweit zweckmässig integrierbar berücksichtigt werden.

Möglich sind auch ein generationenverbindender Bewegungsparcour nach dem Vorbild der Stiftung Hopp-la, eine Orangerie und vergleichbare Elemente.

4.2 Quartierentlastende Erschliessung und Parkierung

AUFGABE

Im Rahmen des Studienauftrags sind konkret folgende Aufgaben zu berücksichtigen:

- Erschliessung MIV
 - Für die Zufahrt zur unterirdischen Parkierung ist eine quartierverträgliche Lösung zu suchen. Die Belastung der angrenzenden Wohngebiete soll möglichst gering gehalten werden und somit die Erschliessung direkt von der Dollikerstrasse bzw. möglichst Nahe am Knoten Lütisämetstrasse/Dollikerstrasse erfolgen.
- Erschliessung Fuss und Velo
 - Die Durchwegung, resp. Durchlässigkeit für Fussgänger und Velofahrer ist auf dem gesamten Areal vorzusehen.
 - Im Vergleich zum MIV sollen für Fuss/Velowege mehrere Anknüpfungspunkte zum umgebenden Quartier geschaffen werden, um die Verbindungen sowie die Integration des Areals zu stärken.
 - Darüber hinaus soll die Anknüpfung an den kommunalen Fuss-/Veloweg, der auf der Lütisämetstrasse verläuft, sichergestellt werden.
 - Die Wegverbindung von West nach Ost, die heute bereits als unbefestigter Weg besteht, ist sicherzustellen. Sie gewährleistet die Verbindung des westlich benachbarten Quartiers mit der östlich gelegenen Bushaltestelle.
- Parkierung MIV und Velo
 - Oberirdische Veloabstellplätze sollen an gut zugänglicher und erreichbarer Stelle umgesetzt werden.

Der Erschliessung des Areals ist besonderes Augenmerk zu schenken. Die eingeschränkte Mobilität der älteren Bewohnenden verlangt eine weitgehende Zufahrtsmöglichkeit zu allen Wohneinheiten. Gleichzeitig soll das Areal möglichst verkehrsunbelastet bleiben. Entlang der Haupteinschliessung sollen erdgeschossig die ausgewiesenen Nutz- und Gewerbeflächen gemäss nachstehender Übersicht angeordnet werden, wobei sich der Bistro-Betrieb im Quartierzentrum integriert oder in unmittelbarer Nähe befinden soll.

Für den Fuss- und Veloverkehr sollen die Anschlüsse an das übergeordnete Netz sowie die Bushaltstelle Weid direkt und hindernisfrei ausgestaltet sein. Die Fortbewegung mit dem Velo soll zusätzlich mit attraktiven Velo-Abstellmöglichkeiten gefördert werden. Zudem soll mit einer gut zugänglichen Carsharing-Lösung sowie einem Elektroauto die nachhaltige Mobilität unterstützt werden.

Der Parkplatzbedarf stützt sich auf die kommunale Festlegungen in der Bau- und Zonenordnung, eine Unterschreitung der Festlegungen mittels eines Mobilitätskonzept ist nicht geplant.

4.3 Umwelt und Nachhaltigkeitsziele

AUFGABE

Im Rahmen des Studienauftrags sind konkret folgende Aufgaben zu berücksichtigen:

- Es sind – soweit im Rahmen des Studienauftrags möglich – die Voraussetzungen für die Anforderungen einer 2000-Watt-Siedlung erkennbar zu machen.
- Es sind Aussagen zur Verwendung von ökologisch nachhaltigen Baumaterialien und Dämmstoffen zu machen.
- Es sind Aussagen zu den beabsichtigten Energieressourcen und zum Einsatz alternativer Energiequellen zu machen
- Es sind Aussagen zu machen, in welcher Weise der Dollikerbach und der damit verbundene Waldbestand während und nach der Realisierung besonderen Schutz erfährt

Ein möglichst geringer ökologischer Fussabdruck, hohe Sensibilität gegenüber ökologisch verträglichen Materialien, Förderung alternativer Verkehrsmittel und schonender Energieverbrauch bedeuten verantwortungsvolles Verhalten als Investition für die kommenden Generationen. Die Entwicklung orientiert sich an den Zielvorgaben der 2000-Watt-Gesellschaft. Der Aussenraum wird naturnah gestaltet. Die Auswahl der Baumaterialien berücksichtigt Umweltaspekte wie «Graue Energie», Umweltbelastung und Recycling. Ein Mobilitätskonzept soll sich vorwiegend auf nachhaltige Verkehrsträger abstützen. Besondere Beachtung schenkt die Trägerschaft folgenden Aspekten:

- Energie sparen
Die Gebäude sollen einen möglichst geringen Energieverbrauch aufweisen. Auch das Mobilitätskonzept, das sich vorwiegend auf nachhaltige Verkehrsträger abstützt, trägt zu einem sparsamen Energieverbrauch bei.
- Nutzung nachhaltiger Energiequellen
Erdwärme, Sonnenenergie, Wind sind bevorzugte Energiequellen. Vorstellbar sind Fassadenelemente zur Gewinnung von Sonnenenergie.

- **Natürliche Baumaterialien**
Die Trägerschaft strebt nach natürlichen, rezyklierbaren Baumaterialien wie Lehm, Holz und Kalksandstein (als Baumaterialien), Stroh Flachs, Kork, Schilf, Kokos, Hanf, Gras und Schafwolle etc. (als Dämmmaterialien)
- **Regenwasser auffangen**
Zur Wiederverwendung für die Bewässerung der gemeinschaftlichen und öffentlichen Grünflächen und zur Verwendung im Hausgebrauch (Toilette, Waschmaschinen, etc.).
- **Hohe Aufenthaltsqualität**
Eine hohe Aufenthaltsqualität soll mittels hoher Tageslichtverfügbarkeit mit einem vielfältigen Aussenbezug, gutem thermischen und visuellen Komfort sowie mit den Orientierungen der Wohnungen erreicht werden.

4.4 Nutzungen / Raumprogramm

Während die oben beschriebenen Grundsätze «Burkwil» allgemein charakterisieren, sind die nachfolgenden Wohnungstypen und Grundrisse verbindliche Vorgaben. Im Rahmen des Studienauftrags sind die Wohnungstypen und Flächen nachzuweisen.

Mindestmass Dichte

Die mögliche Baumasse der Arealüberbauung mit Gewerbebonus (siehe Kap. 5) gilt als Maximalmass für die Projektierung. Das Mindestmass bilden die im Raumprogramm geforderten Flächen, darüber hinaus soll im Rahmen des Studienauftrags ausgelotet werden in wie weit die maximal zulässige Baumasse ortsbaulich verträglich ist.

Mit der Zwischenbesprechung können die verschiedenen Beiträge der Planerteams untereinander verglichen werden und Rückmeldungen zur Dichte zurückgegeben werden.

Vielfalt an Wohnungstypen und Grundrissen

Ein wesentlicher Aspekt auf der baulich-strukturellen Ebene ist die Vielfalt an Grundrissen und Wohnungstypen (siehe Raumprogramm). Diese erlaubt ein Nebeneinander von unterschiedlichen Bedürfnissen in Bezug auf die Lebensweise. Zur Unterstützung der Vielfalt in Bezug auf das Erwerbs- bzw. Renteneinkommen wird ein Anteil an günstigen Wohnungen zur Verfügung gestellt.

Für die Vergabe der Wohnungen gibt es mit Ausnahme der Wohnungen für Bezüger von Ergänzungsleistungen und gegebenenfalls von der Stiftung Burkwil und anderen Institutionen vergünstigten Wohnungen indes keine Belegungsvorschriften.

Wiewohl auf die spezifischen Bedürfnisse älterer Menschen ausgerichtet (Schwellenfreiheit, Materialisierung, Lichtgestaltung, Raumklima) gilt es, die Durchmischung zu fördern, was vornehmlich durch das Nebeneinander der Wohnungstypen erfolgt. Eine bewusste Gruppenbildung / Clusterung (z.B. Separierung von Alterssegmenten) ist nicht gewünscht.

Wohnungsmix

Das Siedlungsprojekt verlangt nach einem sehr breiten und vielfältigen Raumprogramm mit unterschiedlichen Qualitäten. Nebst (günstigen) Familienwohnungen werden auch vor- und nachfamiliäre Wohnformen angeboten. Zudem ergänzen «spezielle Wohnungen» für Wohngruppen, ältere Menschen (nachrüstbar zu Pflegewohnungen; siehe auch

Typ	Produkte	NF		Produktanteil	Einheiten	NF eff
Segment A: Premium						
1.5 Zi Atelier-Whg	Komfort	62 m2	68 m2	20%	3	205 m2
2.5 Zi Whg	Komfort	62 m2	68 m2		3	205 m2
3.5 Zi Whg	Komfort	95 m2	105 m2		9	941 m2
4.5 Zi Whg	Komfort	125 m2	138 m2		4	550 m2
5.5 Zi Whg	Komfort	140 m2	154 m2		1	154 m2
		103 m2			20	2'054 m2
Segment B: Standard						
1.5 Zi Whg	Standard	40 m2	44 m2	60%	-	0 m2
2.5 Zi Whg	Standard	55 m2	61 m2		33	1'997 m2
3.5 Zi Whg	Standard	80 m2	88 m2		36	3'168 m2
4.5 Zi Whg	Standard	100 m2	110 m2		3	330 m2
5.5 Zi Whg	Standard	120 m2	132 m2		2	264 m2
		78 m2			74	5'759 m2
Segment C: Günstig						
1.5 Zi Whg	Günstig	35 m2	39 m2	15%	4	154 m2
2.5 Zi Whg	Günstig	50 m2	55 m2		16	880 m2
3.5 Zi Whg	Günstig	65 m2	72 m2		4	286 m2
4.5 Zi Whg	Günstig	85 m2	94 m2		2	187 m2
5.5 Zi Whg	Günstig	105 m2	116 m2		-	0 m2
		58 m2			26	1'507 m2
Segment D: Spezial						
Gemeinschaftswhg	Standard	160 m2	176 m2	5%	2	352 m2
Gästezimmer	Standard	28 m2	31 m2		2	62 m2
Schaltzimmer	Günstig	20 m2	22 m2		2	44 m2
		76 m2			6	458 m2
Ergebnis		78 m2		100%	126	9'777 m2

Typ	Produkte	NF		Produktanteil	Einheiten	NF eff
Gewerbeflächen						
Quartier-Laden		350 m2			1	350 m2
Gastro/Bistro-Betrieb		100 m2			1	100 m2
Praxis-Gemeinschaft		280 m2			1	280 m2
Spitex-Stützpunkt		150 m2			1	150 m2
Weiteres Kleingewerbe (Coiffeur, Kosmetik, andere)		80 m2			3	240 m2
Ateliers		35 m2			2	70 m2
Shared-offices		15 m2			1	15 m2
Musik-Zimmer		15 m2			1	15 m2
Fitness, Wellness, Yoga, Mediation		60 m2			1	60 m2
Ergebnis						1'280 m2

Total ertragsbringende Flächen **11'057 m2**

Nicht-ertragbringende Flächen						
Drehscheibe (Loge, Post, Sitzungszimmer, Arbeitsplätze)		60 m2			1	60 m2
Salle modulable		100 m2			1	100 m2
Quartier-Wohnzimmer, inkl. Nasszellen		70 m2		Teil des Salle modulable		
Tavolata-Küche		30 m2		Teil des Salle modulable		
Velo-Einstellräume		40 m2			4	160 m2
Werkstatt		35 m2			1	35 m2
Waschküche	Nebennutzfläche					
Weinkeller	Nebennutzfläche					
Ergebnis						355 m2

Anteil an ertragsbringender Fläche

3.2%

Total Flächen **11'412 m2**

Abb. 8
Raumprogramm

Vorgaben LEA „Living Every Age; Stufe 4“), Alleinstehende und Paare und Wohn-Ateliers, den Wohnungsmix. Um das Ziel von kostengünstigen Wohnungen zu erreichen, entspricht eine grössere Zahl der Wohneinheiten den Flächenvorgaben der Wohnbauförderung Schweiz. Von den insgesamt rund 100 bis 120 geplanten Wohneinheiten sollen rund 15% EL (Ergänzungsleistung)-tauglich sein und rund 50% unter den Mietzinsen für vergleichbare Wohnungen in Meilen angeboten werden. Die übrigen Wohnungen sind der Marktmiete ausgesetzt. Das Raumprogramm und die Wohnungsmietzinse präsentieren sich derzeit gemäss Tabelle Abb. 9.

Gewerbe- und Allgemeinflächen

Der Anteil nicht-ertragsbringender Flächen ist auf 4% der Gesamtfläche begrenzt. Flächen, deren Nutzung durch Dritte Ertrag bringen kann (teilzeitliche Vermietung), ist den Gewerbeflächen zuzurechnen. Die Gewerberäumlichkeiten sind im Rohbau zu planen; die nicht-ertragsbringenden Flächen werden durch die Auftraggeberin ausgestattet. Die Nutzungsideen sind nachfolgend beschrieben.

Ausbaustandard

Der Ausbaustandard der Wohnungen der verschiedenen Segmente (Premium, Standard, Günstig) ist in Abb. 9 beschrieben.

Abb. 9
Ausbaustandard

Typ	Produkte	NF	Nasszellen	Nasszelle 1	Nasszelle 1	sep. WC	Küchenelemente	WM/TR	Reduit	Kellerabteil
Segment A: Premium										
1.5 Zi Whg	Komfort	62 m2	1	5 m2		0	4+2	in Whg	2 m2	15 m2
2.5 Zi Whg	Komfort	62 m2	1	5 m2		0	5+2	in Whg	2 m2	15 m2
3.5 Zi Whg	Komfort	95 m2	2	8 m2	4 m2	0	5+3	in Whg	3 m2	20 m2
4.5 Zi Whg	Komfort	125 m2	2	8 m2	4 m2	1	6+3	in Whg	3 m2	20 m2
5.5 Zi Whg	Komfort	140 m2	2	8 m2	4 m2	1	6+4	in Whg	4 m2	20 m2
		104 m2								
Segment B: Standard										
1.5 Zi Whg	Standard	40 m2	1	5 m2		0	4+2	am / Anschluss ir	0 m2	7 m2
2.5 Zi Whg	Standard	55 m2	1	5 m2		0	5+2	am / Anschluss ir	2 m2	7 m2
3.5 Zi Whg	Standard	80 m2	1	6 m2		1	5+2	am / Anschluss ir	2 m2	12 m2
4.5 Zi Whg	Standard	100 m2	2	6 m2	4 m2	0	5+3	am / Anschluss ir	3 m2	12 m2
5.5 Zi Whg	Standard	120 m2	2	6 m2	4 m2	0	6+3	am / Anschluss ir	3 m2	12 m2
		78 m2								
Segment C: Günstig										
1.5 Zi Whg	Günstig	35 m2	1	5 m2		0	4+1	gemeinsam	0 m2	5 m2
2.5 Zi Whg	Günstig	50 m2	1	5 m2		0	4+1	gemeinsam	0 m2	5 m2
3.5 Zi Whg	Günstig	65 m2	1	5 m2		1	5+1	gemeinsam	0 m2	7 m2
4.5 Zi Whg	Günstig	85 m2	2	6 m2	4 m2	0	5+2	gemeinsam	3 m2	7 m2
5.5 Zi Whg	Günstig	105 m2	2	6 m2	4 m2	0	6+2	gemeinsam	3 m2	7 m2
		64 m2								
Segment D: Spezial										
Gemeinschaftswhg	Standard	160 m2	4	6 m2	4 m2	1		in Whg	8 m2	12 m2
Gästezimmer	Standard	28 m2	1	4 m2				gemeinsam		
Schaltzimmer	Günstig	20 m2		Etagendusche				gemeinsam		
		76 m2								
Ergebnis		80 m2								

Nutzung und Aufteilung des Quartierzentrums

Infrastruktur	Merkmale
Drehscheibe (Loge, Postlagerung, Sitzungszimmer, Arbeitsplätze)	Fungiert als Informations- und Anlaufstelle für Dienstleistungen und Hilfestellungen für alltägliche Anliegen und Nachbarschaftsthemen an (offene Theke, 5 m ²). Angegliedertes Verwaltungsbüro (drei Arbeitsplätze), Sitzungszimmer (10 Personen) und Depot für Postlagerungen (15 m ²)
Das Quartier-Wohnzimmer	Dient als Basis-Gemeinschaftsraum für diverse Aktivitäten (inkl. Bibliothek, Lese- und Apéroraum); plus Nebenraum (Stuhl- und Materiallager). Total ca. 70 m ²
Die Tavolata-Küche	Erweiterter Gemeinschaftsraum für kulinarische Zwecke mit Küche und grossem Gemeinschaftstisch für bis zu 20 Personen; Küchen-Reduit, abschliessbare Schränke, Zugang zum Vorgarten. Total ca. 30 m ²
(Salle modulable)	Der Salle modulable entsteht durch Zusammenlegung von Quartier-Wohnzimmer und Tavolata-Küche. Er dient für grössere gesellschaftliche Veranstaltung, Schulungen, Aufführungen. Stuhl- und Materiallager, Technikraum. Total 70 m ² + 30 m ² = 100 m ²

Erweiterte betriebliche Infrastruktur

Darüber hinaus sind weitere Elemente einer Quartier-Infrastruktur Teil der Wohnanlage. Sie dienen der geteilten Nutzung, der Förderung und Bereicherung der Gemeinschaft, der Öffnung der Wohnanlage für Dritte und als Alternative / Ausweichmöglichkeit, wenn die der private Wohnraum keinen geeigneten Platz bietet.

Infrastruktur (Anzahl)	Merkmale
Ateliers (2)	Zur Bereicherung des Wohnangebots und durch Mischung mit gewerbeähnlichen Dienstleistungen, ist die Integration von Ateliers in die Wohnanlage vorgesehen. Dabei kann es sich um Kunstbetriebe, Näh-/ Textilateliers etc. handeln. Der Betrieb erfolgt auf privater Basis oder mittels Selbstverwaltung. 1 Näh-/Handarbeit/Handwerk und 1 Mal-/Kunst-Atelier, je 35 m ² . Toiletten gemeinsam mit Quartierzentrum.
Shared-offices (1)	Büros-Räume zur separaten Nutzung durch Bewohnende
Musik-Zimmer (1)	Übungsraum für Instrumente-Spielende
Fitness / Yoga / Wellness / Meditation (1)	Gemeinschaftlich nutzbarer Raum (kollektiv-privat, d.h. nur für Bewohnende, ev. gegen Entschädigung); 50 m ² an wenig präferierter Lage, unterteilbar

Werkstatt (1)	Als Handwerksbetrieb ausgestatteter Raum (analog Atelier) zur Benutzung durch die Bewohnenden. Der Betrieb erfolgt auf privater Basis oder mittels Selbstverwaltung. Ca. 35 m ²
Waschküchen	Die Waschküchen im Umfeld der altersfreundlichen Wohnungen nehmen einen besonderen Stellenwert als sozialer Treffpunkt ein. Sie werden denn auch bewusst auf der Etage installiert und als dezentrale Begegnungsorte inszeniert. Jeweils im Erdgeschoss der Wohneinheiten, ca. 25 m ² mit mehreren Geräten inkl. Bügelstation und Sitz-/ Aufenthaltsqualität. (Siehe auch Infrastruktur Wohnungen; z.T. mit integrierter Wasch-Infrastruktur oder entsprechenden Anschlüssen)
Velo/Einstellräume (4)	Direkt beim Eingang der Wohneinheiten liegende, gut zugängliche Depoträume mit Einstellmöglichkeiten für verschiedene nicht-motorisierte Gefährte. Jeweils kleine Reparaturrecke (Konzepte siehe www.velopa.ch)
Wein-Depot / Weinkeller	Klimatisierter Naturkeller mit mietbaren abschliessbaren Einheiten und angegliedertem Degustationsraum. Jeweils in den grösseren Wohneinheiten an den bevorzugten Wohnlagen. Ca. 50 m ²

Die räumlichen Vorhalteleistungen sind von Bedeutung für das soziale Gefüge des Quartiers. Gleichzeitig müssen Anzahl und Volumen dieser Räume in engen Grenzen gehalten werden, um das Wohnangebot nicht unnötig zu verteuern. Die Menschen sollen nur das bezahlen, was sie brauchen und einen Nutzen daraus ableiten können.

Derzeit sind folgende Gewerberäume Nutz- und Gewerberäume vorgesehen:

Infrastruktur	Merkmale
Bistro-Betrieb	Kleinrestauration im Zentrum der Siedlung; Bewirtschaftung des Veranstaltungsraums. Bistro-Betrieb: Quartier- bzw. Dorf-Café, Drittbetrieb, bis 100 m ²
Quartier-Bio-Laden / Hofladen	Quartiersversorgungs-Geschäft für Frische-Produkte des Alltags / erweiterter Hofladen. Nahversorgung, Drittbetreiber, bis 350 m ² ; sehr gut zugänglich für Menschen aus der Nachbarschaft (an Erschliessungsstrasse) mit ausreichend Platz für Zulieferung
Kindertagesstätte (KITA)	Kinderbetreuung gemäss gängigen Vorgaben
Medizinische Gemeinschaftspraxis	Grundlage für eine hausärztliche Praxisgemeinschaft mit zwei bis drei Praxiseinheiten. Hausärztegemeinschaft, bis 350 m ²
Spitex-Stützpunkt (Satellit)	Material-, Dispositions- und Kleinbehandlungsraum für örtliche Spitex-Organisation, 150m ²
Weiteres Kleingewerbe	Erdgeschossnutzung, siehe unten Drei Einheiten, Erdgeschoss je 80 m ² ; mögliche Nutzung: Therapie verschiedener Art, Kunsthandwerk, Coiffeur, Kleinwerkstatt usw.

4.5 Tauglichkeit für das Wohnen im Alter

Auch wenn sich das Angebot unter anderem an ältere Bewohnerinnen und Bewohner richtet, so stehen das Leben und die Normalität sowie die eigenständige Gestaltung des Alltags im Vordergrund. Die betreuerischen Aspekte sind zwar notwendig, sollten aber weder das Leben in der Wohnanlage noch den Bau dominieren. Es gelten die einschlägigen Erfahrungen und Baustandards für altersgerechtes Bauen (siehe Unterlage A02).

Bei der Planung sind einfache, übersichtliche Strukturen mit markanten architektonischen Orientierungspunkten zu realisieren. Dies ist wichtig für die Orientierung und das Sicherheitsgefühl.

In Bezug auf die Altersgerechtigkeit der Infrastruktur wird das LEA-Label Stufe 4 angestrebt (www.lea-label.ch/de/).

4.6 Gesetzliche Grundlagen

Folgende gesetzlichen Grundlagen und Normen sind zwingend und flächendeckend einzuhalten:

- Bundesgesetz über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen (Behindertengleichstellungsgesetz, BehiG, Norm SIA 500)
- Schweizerische Fachstelle für behindertengerechtes Bauen (www.hindernisfrei-bauen.ch).
- Zudem sind den spezifischen Anforderungen von geh- und sehbehinderten Senioren/Innen Rechnung zu tragen.
- Bau- und Planungsrecht / Umweltrecht (BZO, LSchV, GSchV, etc.)
- Vorgaben von LEA (living every age, www.lea-label.ch)

4.7 Literaturliste

Als Relevante Literatur in Bezug auf die Altersgerechtigkeit können u.a. beigezogen werden:

Bohn, Felix; 2014	Altersgerechte Wohnbauten: Planungsrichtlinien, zweite erweiterte und überarbeitete Auflage Zürich: Schweizerische Fachstelle Hindernisfreie Architektur
Kremer-Preiss, Ursula und Stolarz, Holger; 2009	Leben und Wohnen für alle Lebensalter: Bedarfsgerecht, barrierefrei und selbstbestimmt. Praxisbeispiele und Handlungsempfehlungen Kuratorium Altershilfe und Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (Hrsg.) Berlin: DruckVogt GmbH
Age Stiftung (Hrsg.); 2015	Age-Dossier 2015, Gemeinschaftsräume für alle Generationen Publikation der Age-Stiftung
Fedderson, Eckhard / Lüdtkke, Insa; (Hrsg.); 2009	Entwurfsatlas Wohnen im Alter Basel, Boston, Berlin: Birkhäuser



Abb. 10
Blick von der
Weidächerstrasse
Richtung Norden

5 Rahmenbedingungen

5.1 Umfeld

Die Gemeinde Meilen am rechten Zürichseeufer zählt rund 14'000 Einwohnerinnen und Einwohner. Das Gemeindegebiet erstreckt sich vom Seeufer bis zum Gebirgsrücken des Pfannenstiel, wobei sich das Siedlungsgebiet vor allem im unteren Bereich entlang dem Seeufer befindet. Das Siedlungsgebiet wird parallel zum Seeufer von der Bahnlinie durchquert und weist einen eigenen S-Bahnhof auf.

Das Planungsgebiet für das Generationenwohnprojekt liegt im Ortsteil Obermeilen zwischen dem Zentrum Obermeilen und der Gemeindegrenze zu Uetikon am See. Es ist ruhig gelegen und umgeben von durchgrünter Wohnsiedlungen, Wald und Landwirtschaftsflächen.

5.2 Perimeter des Studienauftrags

Der Perimeter umfasst die Parzellen 10018, 10019, 9928 welche im Besitz der politischen Gemeinde Meilen sind, sowie die Gewässerparzelle 10004 die im Besitz des Kantons Zürich ist. Die Parzellen der Gemeinde Meilen die rund 18'790 m² betragen, sollen als Baurecht an die Stiftung Burkwil abgegeben werden.

Das Planungsgebiet wird westlich von einer Nachbarparzelle beziehungsweise der Weidächerstrasse und nördlich von der Lütisämetstrasse abgegrenzt. Der südwestliche Abschluss bildet die Dollikerstrasse welche aber aufgrund der topografischen Verhältnissen nur am östlichen Perimeter auf gleicher Höhe liegt und sich gegen Süden in Richtung See absenkt.

5.3 Planungs-, Bau- und Umweltrecht

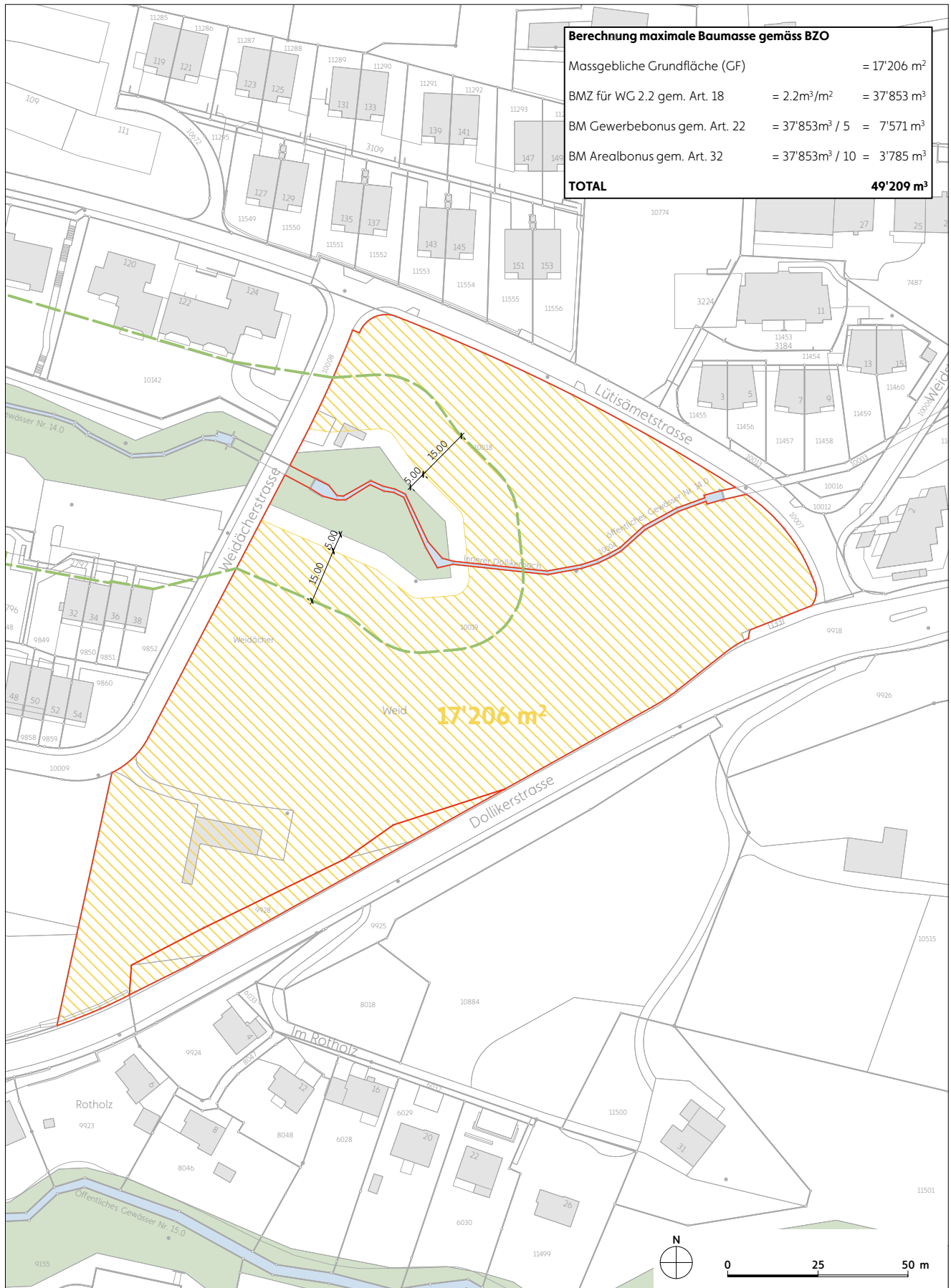
Für die Gemeinde Meilen gilt die rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO) und der Zonenplan mit Stand 29. September 2006. Die bestehende Zonierung mit dem Bonus der Arealüberbauung bildet die Grundlage für den Studienauftrag. Das Volk wird Mitte 2020 über die revidierte BZO abstimmen. Eine Verdichtung ist nicht primär in diesem Bereich der Gemeinde vorgesehen. Weiter gelten insbesondere das Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Zürich mit den dazugehörigen Verordnungen, wie die Allgemeine Bauverordnung (ABV).

Baumassenziffer

In der Zone WG 2.2 ist eine Baumassenziffer (BMZ) von 2.2 zulässig. Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile kann die BMZ um höchstens ein Fünftel der zonengemässen Grundziffer erhöht werden. Die Messweise der BMZ richtet sich nach den Paragraphen PBG § 254, 258, 259 und ABV § 12 und § 13 sowie dem entsprechenden Anhang. Im Falle einer Arealüberbauung kann die BMZ um höchstens ein Zehntel erhöht werden (siehe Abb. 10).

Arealüberbauung

In der Zone WG 2.2 sind Arealüberbauungen ab 5000m² zulässig. Der Perimeter des Studienauftrags übersteigt dieses Mindestmass, weshalb die Arealüberbauung zulässig ist.



Berechnung maximale Baumasse gemäss BZO	
Massgebliche Grundfläche (GF)	= 17'206 m ²
BMZ für WG 2.2 gem. Art. 18	= 2.2m ³ /m ² = 37'853 m ³
BM Gewerbebonus gem. Art. 22	= 37'853m ³ / 5 = 7'571 m ³
BM Arealbonus gem. Art. 32	= 37'853m ³ / 10 = 3'785 m ³
TOTAL	49'209 m³

17'206 m²

- Perimeter / Parzellengrenzen
- Massgebliche Grundfläche (GF)
- Waldabstandslinien
- Gebäude
- Gewässer
- Wald

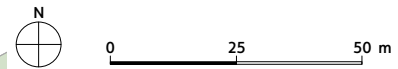


Abb. 11
Perimeter
Studienauftrag

Strassen- und Wegabstand

Entlang allen an den Perimeter grenzenden Strassen bestehen rechtskräftige kommunale Verkehrsbaulinien. Gemäss BZO Art. 38 sind die Verkehrsbaulinien ausgeschlossen für die Bemessung der Gebäudehöhe weshalb auch entlang der Verkehrsbaulinien die zonengemässen Gebäude- und Firsthöhen gemäss BZO gelten.

Grenzabstand von Nachbargrundstücken

Gemäss BZO Art. 18 betragen die Abstände gegenüber Nachbarsparzellen 3.5 m für den kleinen und 7 m für den grossen Grundabstand. Der grosse Grundabstand gilt gemäss BZO Art. 19 für die nach der südlichen Hälfte der Himmelsrichtung gewandten Gebäudeseiten. Im vorliegenden Fall wird der kleine Grundabstand demnach angewendet wenn die Fassade parallel zur Parzellengrenze steht und der grosse Grundabstand wenn sich die Fassade in die südliche Hälfte der Himmelsrichtung ausrichtet. Für dauernd gewerblich genutzte Erd- und Untergeschosse beträgt der Grenzabstand auf allen Seiten lediglich 3.5 m.

Zu Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlägen macht die BZO keine Aussagen. Es gelten die Bestimmungen der übergeordneten Gesetzgebungen. Werden innerhalb des Perimeters mehrere Gebäude vorgesehen, sind die brandschutztechnischen Mindestabstände einzuhalten.

Waldabstandslinie

Innerhalb des Perimeter befindet sich ein kleiner Waldabschnitt für welchen eine kantonale Waldabstandslinie von 20 Meter besteht. Oberirdische Gebäudeteile dürfen die Waldabstandslinie nicht überschreiten. Ausgenommen sind offene, nicht abgestützte Balkone. Diese dürfen gemäss PBG §262 Abs. 2 unabhängig ihrer Gesamtlänge bis zu 2 m in den Waldabstandsbereich hineinragen. Weiter sind oberirdische Bauten und Anlagen innerhalb des Waldabstandes nicht zulässig. Für unterirdische Bauten und Anlagen gilt im Abstandsbereich das Forstpolizeirecht, welches auf den äusseren 5 Metern des Waldabstandes projektbezogen unterirdische Bauten und Anlagen zulässt.

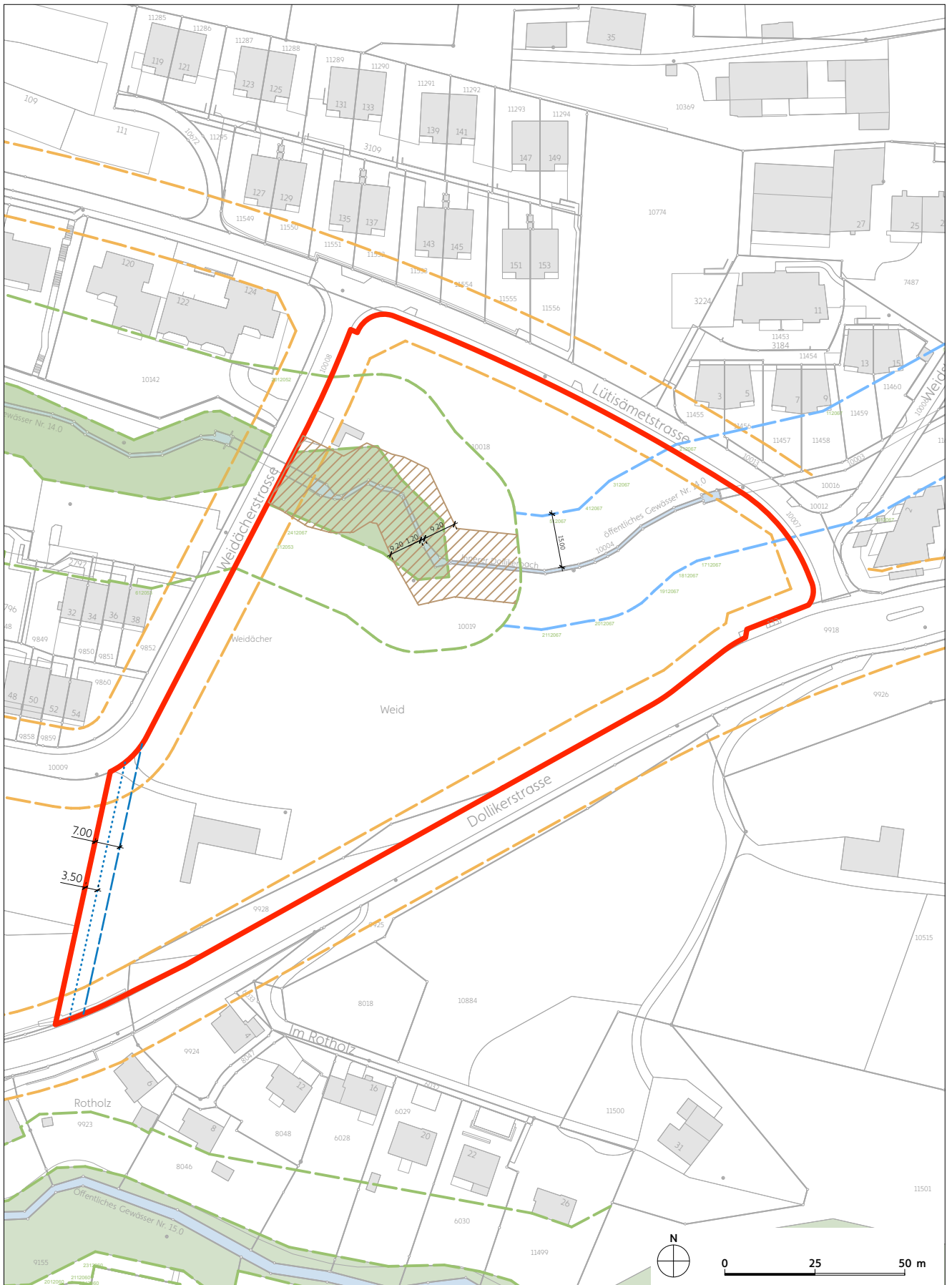
Kommunale Gewässerabstandslinie und Uferstreifen

Zwischen den Parzellen 10018 und 10019 verläuft ein öffentliches, nicht eingedoltes Fliessgewässer, der Innere Dollikerbach. Eigentümer des Gewässers, resp. der Parzelle 10004, ist der Kanton Zürich. Entlang des Baches besteht im östlichen Teil des Perimeters eine kommunale Gewässerabstandslinie welche die kantonalen Übergangsbestimmungen gemäss Gewässerschutzverordnung (GSchV) bei einem nicht ausgewiesenen Gewässerraum ersetzt. Innerhalb des kommunalen Gewässerabstandes sind keine Bauten, Anlagen Ausstattung und Ausrüstung erlaubt.

Für den westlichen Teil des Baches besteht keine Gewässerabstandslinie weshalb gemäss den Übergangsbestimmungen ein Uferstreifen mit den Abmessungen der Gerinnesohlenbreite + 8 m, gemessen vom jeweiligen Gerinnesohlenrand einzuhalten ist. Es sind wiederum keine Bauten, Anlagen, Ausstattung und Ausrüstung innerhalb des Uferstreifens zulässig.

Ein Grossteil der Gewässerökomorphologie des Gewässerabschnitts innerhalb des Perimeters ist gemäss kantonaler Einschätzung stark beeinträchtigt resp. eingedolt.

Im Rahmen des Studienauftrags sollen Varianten für die Integration und die Aufwertung des Gewässers mitgedacht werden. Ein allfälliges gesondertes Gewässerprojekt wird aber erst im Rahmen der Weiterbearbeitung ausgelöst werden.



- | | | | | | |
|--|----------------------------------|--|----------------------|--|----------|
| | Perimeter | | kleiner Grundabstand | | Gebäude |
| | kommunale Verkehrsbaulinien | | Waldabstandslinien | | Gewässer |
| | kommunale Gewässerabstandslinien | | Waldfeststellung | | Wald |
| | grosser Grundabstand | | Uferstreifen | | |

Abb. 12
Abstandsvorschriften

Inventar Naturnahe Objekte

Die Böschung entlang der Dollikerstrasse («artenreiche Hecke und wertvolle Einzelbäume») sowie die Bereiche entlang des Dollikerbachs («waldartiges Gehölz») sind im kommunalen Inventar der Naturnahen Objekte eingetragen (siehe Abb. 13). Die «Verordnung über den Schutz und die Pflege von Natur- und Landschaftsschutzobjekten von kommunaler Bedeutung» regelt den Umgang mit den Objekten (siehe Unterlage [C03]). Die Verordnung sieht bei besonderen Verhältnissen wie öffentliche oder private Interessen eine Ausnahmeregelung vor. Bei einem Wegfall der geschützten Objekte muss ein flächengleicher Ersatz geschaffen werden. Dies ist auch der Fall wenn, wie im nachfolgenden Kapitel Erschliessung erläutert, eine Erschliessung der Tiefgarage direkt von der Dollikerstrasse erfolgen soll. Im Rahmen des Studienauftrags wären bei einem solchen Vorschlag entsprechend Ersatzmassnahmen vorzuschlagen.

Abb. 13
Ausschnitt Inventar Naturnahe Objekte (orange: Magerwiese; grün: Wald/Hecke)



Baumkataster

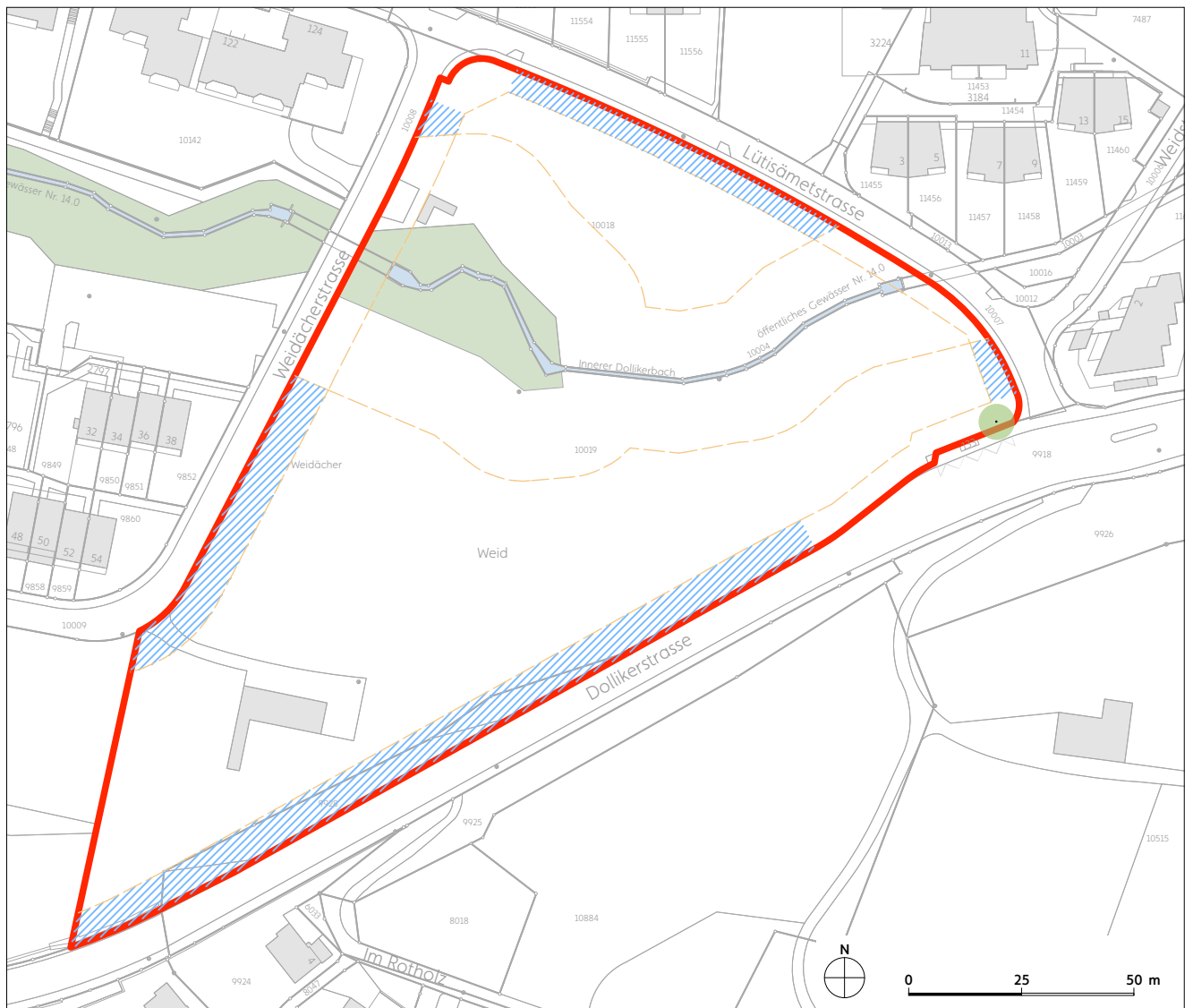
Im kommunalem Baumkataster ist ein Baum an der Bushaltestelle Weid (siehe Abb. 14) eingetragen. Die Unterschutzstellung dieses Baumes muss mit der Baubehörde zu einem späteren Zeitpunkt geklärt werden.

Gewachsener Boden

Als gewachsener Boden wird der bestehende Verlauf des Terrains bezeichnet (ABV § 5). Terrainveränderungen sind möglichst gering zu halten. Höhenaufnahmen für den Perimeter sind vorhanden (siehe Abgegebene Unterlagen, Höhenlinien).

Gebäudehöhe und Geschosszahl

Die erlaubte Gebäudehöhe gemäss BZO Art. 18 beträgt 11.4 m und die erlaubte Firsthöhe 7 m. Die Messweise der Gebäude- und Firsthöhe richtet sich nach PBG § 280 Abs. 1 und 3, PBG § 281 sowie dem Anhang der ABV. Die Anzahl Geschosse innerhalb der Gebäudehöhe ist frei.










- | | | | | | |
|---|------------------------|---|----------|---|--------------------------|
|  | Perimeter |  | Gebäude |  | Baum gemäss Baumkataster |
|  | Abstandslinien |  | Gewässer | | |
|  | Erschliessungsbereiche |  | Wald | | |

Abb. 14
Erschliessungsbe-
reiche

Erschliessung

Die Erschliessung des Areals für den motorisierten Individualverkehr (MIV) sowie für die Anlieferung kann grundsätzlich über alle im Plan (siehe Abb. 14) eingezeichneten Bereiche erfolgen. Aufgrund von Wald- und Gewässerabständen sowie der Bushaltestelle Meilen Weid sind gewisse Abschnitte als Erschliessungsbereich ausgeschlossen. Die Bushaltestelle Meilen Weid befindet sich am östlichen Rand wo die Lütisämetstrasse in die Dollikerstrasse einmündet und liegt ungefähr auf dem Niveau des Planungsperimeters.

Feuerwehzufahrten

Die Vorgaben der Feuerwehr des Kantons Zürich sind zu beachten (v.a. Zugangsnormen und FKS-Richtlinie für Feuerwehzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen). Die Anleiterbarkeit von Fassaden in Abhängigkeit der Gebäudehöhe ist zu gewährleisten.

Hindernisfreies Bauen

Massgebend für die Planung der Wohnbereiche und des Aussenraums sind die Planungsrichtlinien für altersgerechte Wohnbauten, Ausgabe 2014. Die minimalen Anforderungen sind zwingend einzuhalten. Es wird angestrebt, die Voraussetzungen für eine Zertifizierung nach LEA (Living every age), Stufe 4 zu erreichen.

Fahrzeugabstellplätze

Die Anzahl der benötigten Fahrzeugabstellplätze für Bewohnende, Beschäftigte und Besucher richtet sich nach den Angaben der BZO Art. 45 ff. Der Perimeter weist die ÖV-Güt-klasse D auf und liegt im Reduktionsgebiet D gemäss BZO Anhang. Entsprechend ist eine Reduktion der Bedarfswerte auf 90 % für Wohnungen und 80 % für die übrigen Nutzungen erlaubt. Die Anordnung und Abmessung der Abstellplätze richtet sich nach den einschlägigen VSS-Normen.

Für die Veloabstellplätze dient die Wegleitung zur «Regelung des Parkplatz-Bedarfs in Kommunale Erlassen» als Grundlage (Stufe B). Der Standardbedarf kann entsprechend der BZO auch um 90 % für Wohnungen und 80 % für die übrigen Nutzungen reduziert werden. Die Anordnung und Abmessung der Veloabstellplätze richtet sich nach dem kantonalen Merkblatt «Veloparkierung für Wohnbauten».

Oberirdisch sind ausreichend Flächen für das Ein-/Ausladen von Bewohnenden und die Anlieferung vorzusehen. Für die Wohnungen im Segment Komfort ist eine direkte und stufenlose Verbindung zwischen dem Parkplatz und der Wohnung sicherzustellen.

Lärmsituation

Gemäss BZO wird der Zone WG 2.2, aufgrund der zulässigen Mischnutzung, die Lärmempfindlichkeitsstufe III zugeteilt. Das Grundstück gilt als nicht feinerschlossen, so dass die Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung LSV anzuwenden sind. Für Wohnen gelten daher 60 dB in der Nacht und für Gewerbe 70 dB am Tag als massgebende Belastungsgrenzwerte Strassenlärm (gemäss LSV Anhang 3).

Aufgrund des topographischen Versatzes und der Verkehrsbaulinien, ist davon auszugehen, dass wenige bis keine besonderen Massnahmen zum präventiven Lärmschutz vorzusehen sind. Im Rahmen des Studienauftrags sind mit dem architektonischen Entwurf geeignete Massnahmen zur Minimierung der Lärmbealstung zu treffen.

Schutzraum

Es besteht eine Baupflicht für Schutzplätze. Bei einem Verzicht muss eine Ersatzabgabe geleistet werden. Im Rahmen des Studienauftrags sind keine Schutzplätze vorzusehen, die Auftraggeberin wird von der Möglichkeit der Ersatzabgabe gebrauch machen.

Zum Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume

Betreffend Besonnung, Belichtung und Belüftung, Mindestfläche, Raumhöhe und Innere Erschliessung der Räume zum Aufenthalt von Menschen sind im Studienauftrag die gesetzlichen Bestimmungen nach PBG § 301–305 zwingend einzuhalten.

Brandschutz

Es gelten Brandschutznorm und -vorschriften der Vereinigung Kantondaler Feuerversicherungen (VKF) in ihrer aktuellsten Fassung sowie die Weisungen der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich (GVZ).¹⁾ Ein nachhaltiges Brandschutzkonzept ist anzustreben. Darin ist auch der Betrieb und die Wartung brandschutztechnischer Anlagen zu berücksichtigen.

1) www.praever.ch / www.gvz.ch

Gewässerschutz

Der Perimeter des Studienauftrags befindet sich gemäss Gewässerschutzkarte des Kantons Zürich vollflächig im Gewässerschutzbereich A₀. Für den Studienauftrag ergeben sich keine weiteren Einschränkungen.

Baugrund / Bodenbelastung

Laut kantonaler Karte für die Prüfperimeter für Bodenverschiebungen sind innerhalb des Perimeters Belastungshinweise vorhanden. Der nördliche und südliche Teil ist vom Eintrag Spezialkulturen betroffen. Zusätzlich ist der nördliche Bereich vom Eintrag Gartenanlage und Gärtnereien betroffen. Die Prüfperimeter entfallen ihre Rechtswirkung erst bei einer Verschiebung von ausgehobenem Modenmaterial.

Im Rahmen des Studienauftrags sind aufgrund der Vegetation (Wald, Wurzelwerk etc.) und der „Gewässerbelastung“ (Dollikerbach, Grundwasser, oberirdisches Hangdruckwasser) maximal ein Untergeschoss einzuplanen und die Einhaltung der oberirdischen Grenzen im Untergeschoss einzuhalten.

Hochwasserschutz

Entlang des inneren Dollikerbachs sind in der kantonalen Naturgefahrenkarte eine geringe (Hinweisbereich) bis mittlere (Gebotsbereich) Hochwassergefährdung vermerkt. Für den Studienauftrag ergeben sich dadurch keine Einschränkungen.

Störfallvorsorge

Gemäss Chemie-Risikokataster des Kantons Zürich liegt der Perimeter ausserhalb der Konsultationsbereiche für Betriebe oder Transportrouten, welche der Bundesverordnung über die Störfallvorsorge (StfV) unterstehen. Es sind daher keine Massnahmen notwendig.

Retention und Entwässerung

Nach Art. 7 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (GSchG) muss nicht verschmutztes Regenwasser versickert werden. Ist eine Versickerung nicht möglich, so kann nicht verschmutztes Regenwasser in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden; dabei sind nach Möglichkeit Rückhaltmassnahmen zu treffen, damit das Wasser bei grossem Anfall gleichmässig abfliessen kann. Aktuelle Untersuchungen über die Bodenbeschaffenheit bzw. den Baugrund im Bereich des Perimeters liegen nicht vor.

Für den Studienauftrag sind die Richtlinie «Regenwasserentsorgung» (VSA, 2002, Update 2008), und die Richtlinie und Praxishilfe «Regenwasserentsorgung» (AWEL) wegleitend.

6 Genehmigung

Das Programm wurde am 18. Dezember 2018 vom Beurteilungsgremium verabschiedet.

Fachexpertinnen und -experten mit Stimmrecht

Wim Eckert

Dipl. Architekt ETH/SIA/BSA, Zürich (Vorsitz)

Silva Ruoss

Dipl. Architektin ETH SBW, Zürich

Andreas Galli

Dipl. Architekt HTL/ETH/BSA/SIA, Zürich

Dominique Ghiggi

Dipl. Biol. I Uni Basel / MAS LA ETHZ, Zürich

Sachexpertinnen und -experten mit Stimmrecht

Gabriella Burkard

Präsidentin Stiftungsrat Burkwil

Beat Fellmann

Mitglied Stiftungsrat Burkwil

Nunzio Venuti

Mitglied Stiftungsrat Burkwil

Beat Waeber

Architekt BSA/SIA, Mitglied Baukollegium Meilen