

"Entwicklung Dorfkern Meilen"

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

Aktualisiertes Mengengerüst vom 27. November 2017

1. Einleitung

Anlass

Aus Reaktionen auf die erste Ausschreibung entstand das Bedürfnis, die baulichen Rahmenbedingungen und das damit verbundene Mengengerüst für den Neubau des geplanten Geschäftshauses («Markthalle») zu präzisieren.

Grundlagen

Grundlagen sind:

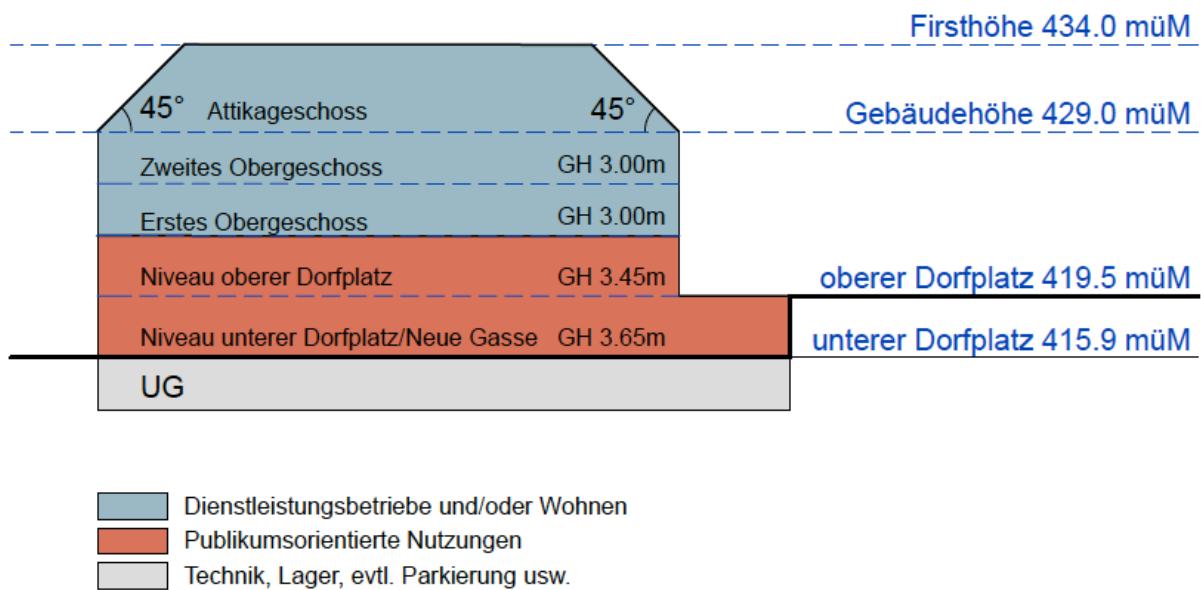
- Die Machbarkeitsstudie vom November 2016
- Die Projektstudie für das Strassenbauprojekt der neuen Gasse (Anhang)
- Überbau- und Näherbaurecht zum Gebäude Assek. Nr. 2627
- Abstandsregelungen gemäss PBG

Ziel der Präzisierung

Die vorliegende Präzisierungen und Ergänzungen sollen das Vorhaben attraktiver machen und dazu beitragen, dass die Eingaben vergleichbarer werden.

2. Geschosse und Höhen

Die Geschosse und die relevanten Höhen können dem nachfolgenden Schnitt entnommen werden. Die Gebäudehöhe und die Firsthöhe entsprechen den derzeit gültigen Sonderbauvorschriften. Dabei sind begründete Abweichungen denkbar, soweit sie ortsbildverträglich sind.



3. Maximale Geschossflächen

Übersicht

• Niveau unterer Dorfplatz/Neue Gasse (415.9 m.ü.M.)	1'150 m ²
• Niveau oberer Dorfplatz (419.5 m.ü.M.)	965 m ²
• Erstes Obergeschoss	965 m ²
• Zweites Obergeschoss	965 m ²
• Attikageschoss	570 m ²
 Gesamthaft	 4'615 m ² ,
davon maximal für Wohnen	2'500 m ²
(Erstes und zweites Obergeschoss und Attikageschoss)	

Details

Die Details können den nachfolgenden Schematas entnommen werden.

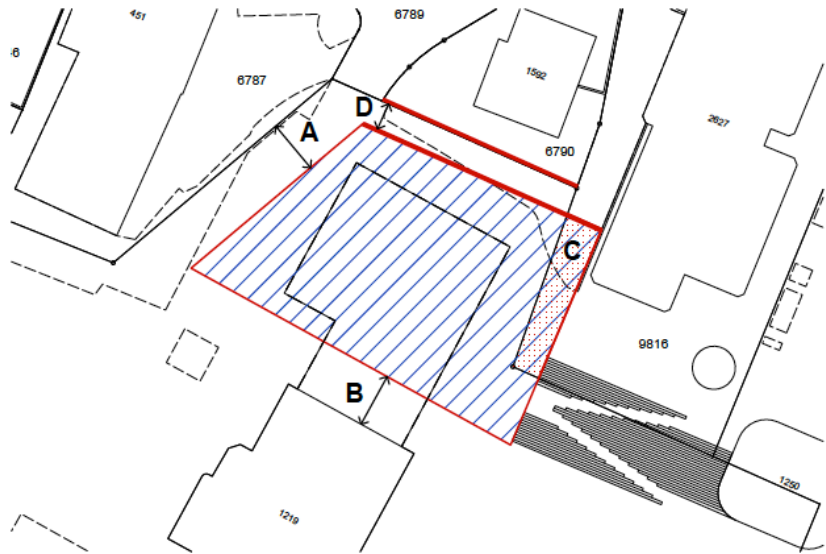
Maximale Geschossflächen
Niveau unterer Dorfplatz/
Neue Gasse (415.9 m.ü.M.)

Begrenzungen:

- Gegen Westen:
Es gilt der Strassenrand der „neuen Gasse“ im Abstand von 7.0m ab der Grenze zum Grundstück 6787. (A)
- Gegen Süden:
Es ist gegenüber dem alten Sekundarschulhaus ein Gebäudeabstand von 7.0m einzuhalten. (B)
- Gegen Osten:
Das Geschoss soll direkt an die bestehenden Bauten anschliessen. Das zugehörige Überbaurecht ist in Aussicht gestellt. (C)
- Gegen Norden:
Es gilt der zonengemässe Grenzabstand von 3.5m. (D)

Daraus resultiert eine Geschossfläche von **maximal 1'150 m²**

Schema



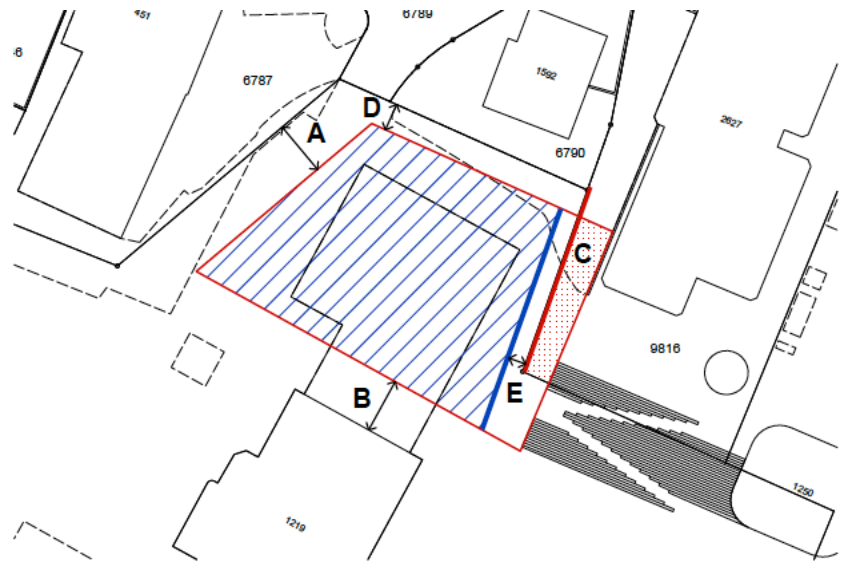
Maximale Geschossflächen
Niveau oberer Dorfplatz
(419.5 m.ü.M.)

Begrenzungen:

- Gegen Westen:
Es gilt der Strassenrand der „neuen Gasse“ im Abstand von 7.0m ab der Grenze zum Grundstück 6787. (A)
- Gegen Süden:
Es ist gegenüber dem alten Sekundarschulhaus ein Gebäudeabstand von 7.0m einzuhalten. (B)
- Gegen Osten:
Das Geschoss soll mit Rücksicht auf die Wohnungen einen Grenzabstand von 2.2 m zur gemeinsamen Grenze zum Grundstück 9816 einhalten. (E)
- Gegen Norden:
Es gilt der zonengemässe Grenzabstand von 3.5m. (D)

Daraus resultiert eine Geschossfläche von **maximal 965 m²**

Schema



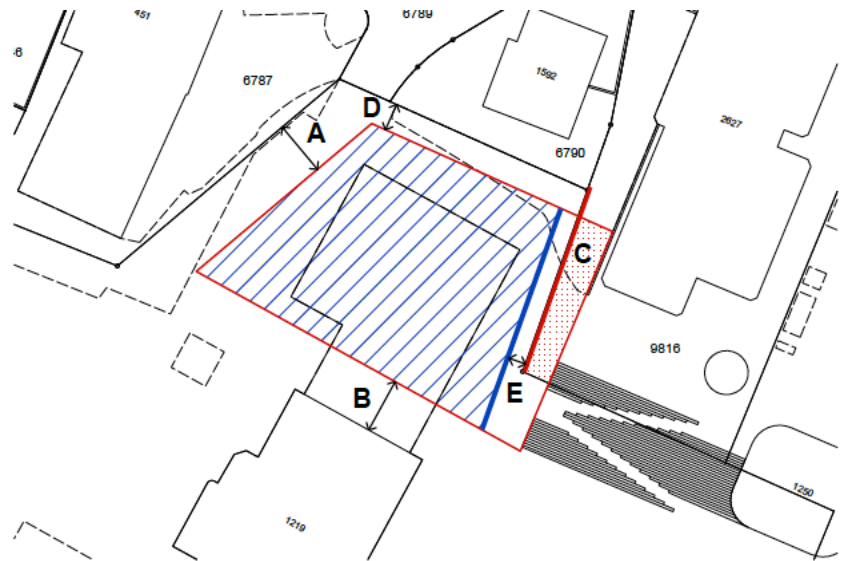
Maximale Geschossfläche erstes und zweites Obergeschosses

Begrenzungen:

- Gegen Westen:
Es gilt der Strassenrand der „neuen Gasse“ im Abstand von 7.0m ab der Grenze zum Grundstück 6787. (A)
- Gegen Süden:
Es ist gegenüber dem alten Sekundarschulhaus ein Gebäudeabstand von 7.0m einzuhalten. (B)
- Gegen Osten:
Das Geschoss soll mit Rücksicht auf die Wohnungen einen Grenzabstand von 2.2 m zur gemeinsamen Grenze zum Grundstück 9816 einhalten. (E)
- Gegen Norden:
Es gilt der zonengemässe Grenzabstand von 3.5m. (D)

Daraus resultiert eine Geschossfläche von **maximal 965 m²**

Schema



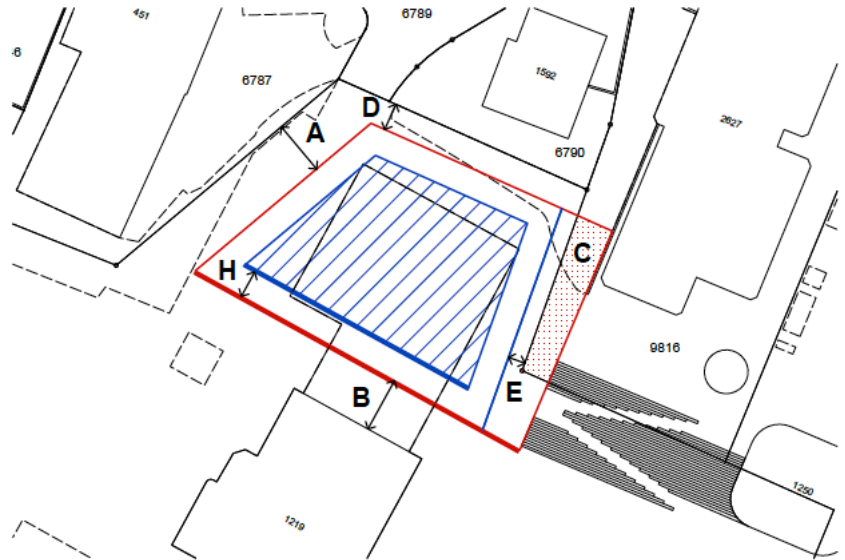
Maximale Geschossfläche
für ein Attikageschoss

Begrenzungen:

- Das Attikageschoss soll aus ortsbaulichen Gründen allseitig um die Geschosshöhe (**H**) zurückgesetzt sein

Daraus resultiert eine Geschossfläche von **ca. 570 m²**

Schema



4. Nutzflächen

Nutzflächen

Die resultierenden Nutzflächen sind sicher kleiner als die aufgezeigten Geschossflächen.

Sie sind projektabhängig d.h. heisst namentlich abhängig von

- Äussere Zugänge (z.B. Arkaden)
- Anlieferung und Lagerflächen
- Nebenräume aller Art
- Erschliessungsflächen (Treppen, Gänge, Lift usw.)
- Fassadenkonstruktion
- grösseren Geschosshöhen, was Auswirkungen auf die Anzahl Geschosse haben dürfte

Anhang

Situation der Studie zur neuen Gasse

