

# **EINLADUNG ZUR GEMEINDEVERSAMMLUNG**

Montag, 3. Juni 2019  
in der reformierten Kirche Meilen

**EINLADUNG ZUR  
GEMEINDEVERSAMMLUNG**



# ABLAUF

Datum	Montag, 3. Juni 2019
Ort	Reformierte Kirche Meilen
19.00 Uhr	Informations- und Fragestunde
20.15 Uhr	Gemeindeversammlung mit folgenden Traktanden: <ol style="list-style-type: none"><li>1. Schulanlage Allmend. Bauabrechnung für die Aufstockung des Spezialtrakts.</li><li>2. Jahresrechnungen 2018.</li><li>3. Einzelinitiative von Werner Weibel «Schule zurück ins Dorf».</li><li>4. Markthalle Dorfkern. Baurechtsvertrag.</li><li>5. Markthalle Dorfkern. Privater Gestaltungsplan.</li></ol>

Im Anschluss an die Gemeindeversammlung wird ein Umtrunk offeriert.

Die Akten mit den behördlichen Anträgen und das Stimmregister liegen ab 6. Mai 2019 für die Stimmberechtigten im Gemeindehaus, Zentrale Dienste (Ebene 4, Büro N2.16), zur Einsicht auf.

## **Liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger Liebe Meilemerinnen und Meilemer**

An der kommenden Gemeindeversammlung werden eine Bauabrechnung sowie die Jahresrechnung 2018 abgenommen. Im Zentrum der Entscheide stehen die Geschäfte betreffend den Dorfkern. Der Dorfkern ist eine der Visitenkarten von Meilen; er verdient eine Aufwertung – Schritt für Schritt. Nach dem Um- und Neubau des Gemeindehauses, der Eröffnung des Parkhauses und des autofreien Dorfplatzes folgt nun als nächstes die Abgabe eines Grundstücks im Baurecht an einen privaten Investor zwecks Bau eines Gewerbe- und Wohnhauses. Das neue Gebäude an der Stelle des nördlichen Anbaus am alten Sekundarschulhaus soll auf den zwei unteren Ebenen Platz bieten für Detailhandel oder andere Nutzungen mit Publikumsverkehr (sogenannte «Markthalle»). Dieses einer Shop-in-Shop-Idee angelehnte Konzept ermöglicht nicht nur ein breitgefächertes Angebot, sondern bietet den Kunden wegen der Individualität der Anbieter ein spannendes und vielseitiges Einkaufserlebnis. Die Attraktivitätssteigerung des Meilemer Zentrums als Einkaufsort soll dem «Lädelisterber» entgegenwirken. Die drei oberen Stockwerke beinhalten 18 Wohnungen, die zu Kostenmiete angeboten werden. Die nach dem Prinzip der Gemeinnützigkeit bewirtschafteten Wohnungen sind geeignet für Menschen, die Wohnen im Zentrum schätzen, aber auch für ältere Personen und solche, die bevorzugt öffentliche Verkehrsmittel nutzen. Eine Initiative eines einzelnen Einwohners möchte diese Entwicklung verhindern: Sie verlangt, dass in den ehemaligen Schulhäusern eine Primarschule betrieben wird. Ein vierter Schulstandort neben Obermeilen, Allmend und Feldmeilen und der notwendige Umbau der alten Gebäude würden hohe Kosten verursachen. Der Gemeinderat lehnt deshalb die Einzelinitiative ab.

Im Vorfeld der Gemeindeversammlung informiert Sie der Gemeinderat wie üblich über das aktuelle Geschehen und gibt Ihnen Gelegenheit, Fragen zu stellen.

Im Namen des Gemeinderats lade ich Sie herzlich ein, sich an der demokratischen Entscheidungsfindung zu beteiligen und freue mich auf engagierte Diskussionen.

### **Gemeinderat Meilen**

Dr. Christoph Hiller  
Gemeindepräsident

# ERLÄUTERUNGEN ZU DEN EINZELNEN TRAKTANDEN

## 1. Schulanlage Allmend. Bauabrechnung für die Aufstockung des Spezialtrakts.

Am 4. Dezember 2017 hat die Gemeindeversammlung einen Objektkredit von 2,937 Mio. Franken für die Aufstockung des bestehenden Spezialtrakts in der Schulanlage Allmend bewilligt. Die tatsächlichen Aufwendungen belaufen sich auf Fr. 2'608'346.70, womit teuerungsbereinigt Minderkosten von Fr. 334'527.30 (d.h. 11%) ausgewiesen werden.

**Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, die Bauabrechnung zu bewilligen.**

## 2. Jahresrechnungen 2018.

Die Laufende Rechnung 2018 schliesst bei einem Ertrag von 125,60 Mio. Franken und einem Aufwand von 130,36 Mio. Franken mit einem Aufwandüberschuss von 4,76 Mio. Franken ab. Budgetiert war ein Aufwandüberschuss von 9,24 Mio. Franken. Der um 4,48 Mio. Franken bessere Abschluss verteilt sich auf diverse Bereiche. Einen grossen Anteil am besseren Resultat machen tiefere Rückstellungen für den Finanzausgleich (1,43 Mio. Franken), weniger Abschreibungen (1,24 Mio. Franken) und die Auflösung der Rückstellungen der Sanierungsbeiträge BVK (0,87 Mio. Franken) aus. Unter dem Budget schloss die Soziale Wohlfahrt (Fr. 405'000.–) ab. Zudem resultierte aus einem Landverkauf ein nicht budgetierter Buchgewinn von Fr. 624'000.–. Die ordentlichen Steuererträge fielen um Fr. 344'000.– tiefer aus als erwartet. Die Investitionsrechnung weist gegenüber dem Budget Minderinvestitionen von netto 10,56 Mio. Franken aus. Gründe dafür sind insbesondere der aufgrund eines Rekurses verhinderte Bau des Feuerwehrdepots sowie verzögerte Rechnungsstellungen der Unternehmer beim Neubau Schulhaus Feldmeilen. Der Rechnungsabschluss 2018 zeigt, dass das Ergebnis nicht ausreicht, um die künftig notwendigen Investitionen zu finanzieren. Die Selbstfinanzierung (Cashflow) liegt mit rund 6,98 Mio. Franken unter dem Betrag, der nötig wäre, um die Aufwendungen zu finanzieren und die Werterhaltung der bestehenden Infrastruktur zu sichern.

**Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, die Jahresrechnungen 2018 zu genehmigen.**

## 3. Einzelinitiative von Werner Weibel «Schule zurück ins Dorf».

Am 11. Februar 2019 hat Werner Weibel eine Einzelinitiative mit dem Titel «Schule zurück ins Dorf» eingereicht. Die Einzelinitiative verlangt, wie im Titel aufgeführt, dass die Behörden Abklärungen und Vorkehrungen treffen, um im Dorfzentrum wieder erste bis sechste Klassen der Primarschule und Horte anzubieten. Die alten Schulhäuser sollen sanft renoviert werden. Der Gemeinderat lehnt die Einzelinitiative ab. Die Anzahl der vom Kanton bewilligten Stellen für Lehrpersonen und Schulleiter basiert auf den Schülerzahlen der gesamten Gemeinde. Je mehr Standorte eine Gemeinde hat, umso schwieriger ist es, die bewilligten Stellen auf alle Standorte sinnvoll zu verteilen und die Kinder in möglichst ausgeglichene Klassen zuzuteilen. Primarschulen benötigen neben Klassenzimmern mit Gruppenräumen verschiedene zusätzliche Räume, die von möglichst vielen Klassen mitbenutzt werden sollten. Das alte Primarschulhaus, das derzeit von der Sonderschule Fähre genutzt wird, kann die heutigen Anforderungen an den Betrieb einer Regelschule nicht mehr erfüllen. Für die Angebote der familienergänzenden Einrichtungen des Vereins FEE (Mittagstisch und Betreuung) müsste im Dorf ein weiterer Standort eröffnet werden. Das alte Sekundarschulhaus (DOP) kann sowohl aus baulichen als auch betrieblichen Gründen nicht ohne grössere bauliche Eingriffe von der Primarschule genutzt werden. Für die Jugendmusikschule JMP, welche heute die Räume im DOP sinnvoll nutzen kann, müsste die Gemeinde wiederum anderswo Ersatz bereitstellen. Zudem steht die Einzelinitiative im Gegensatz zur geplanten Zentrumsentwicklung. Sowohl notwendige bauliche Investitionen in die Dorfschulhäuser als auch die Folgekosten der ineffizienten Betriebsorganisation einer Schule im Dorf würden insgesamt sehr hohe Kosten nach sich ziehen.

**Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, die Einzelinitiative abzulehnen.**

## 4. Markthalle Dorfkern. Baurechtsvertrag.

Die Gemeinde verfügt im Dorfzentrum von Meilen über mehrere Liegenschaften, die ein Entwicklungspotenzial zur Belegung des Dorfkerns aufweisen. Grundlage für die weiteren Schritte ist das Konzept «Entwicklung Dorfkern Meilen». Während für Bauten mit öffentlichen Nutzungen die Gemeinde selber als Realisatorin auftreten will, werden die Liegenschaften mit kommerziellen Nutzungen privaten Investoren im Baurecht abgegeben. Bei einem dieser Projekte handelt es sich um einen Neubau am Ort des heutigen nördlichen Anbaus des alten Sekundarschulhauses. Dieser Anbau wird durch ein Wohn- und Geschäftshaus ersetzt. Die Gemeinde Meilen hat im Jahr 2018 einen Investorenwettbewerb durchgeführt. Das Siegerprojekt hat die breit abgestützte Jury aus betrieblicher, funktionaler, ortsbaulicher und architektonischer Sicht überzeugt. Hinter dem Projekt stehen geeignete Investoren, welche mit einem erfahrenen Architekten zusammenarbeiten. Die beiden Erdgeschosse sehen Ladengeschäfte oder andere Nutzungen mit Publikumsverkehr vor; in den oberen drei Geschossen entstehen nach aktuellem Planungsstand 18 Wohnungen, die nach dem Prinzip der Gemeinnützigkeit vermietet werden. Das Siegerprojekt dient als Richtprojekt sowohl für den Baurechtsvertrag als auch für den Gestaltungsplan. Bestandteile des Vertragswerks sind der eigentliche Baurechtsvertrag und die sechs Anhänge (Richtprojekt, Situationsplan, Dienstbarkeitsvertrag für Näherbaurecht und Überbaurecht, Dienstbarkeitsplan, Gestaltungsplan sowie die Vereinbarung betreffend Kostentragung bei Projektabbruch). Mit dem vorliegenden Baurechtsvertrag kann die Gemeinde die ortsplannerischen Zielsetzungen umsetzen und hohe Qualität einfordern, ohne Grundeigentum der Gemeinde zu veräussern und ohne selber als Liegenschaftsbetreiberin auftreten zu müssen. Die Gemeinde nimmt von der Baurechtsnehmerin jährlich einen Baurechtszins ein; ab dem vierten Jahr mindestens Fr. 105'000.– pro Jahr.

**Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, den Baurechtsvertrag zu genehmigen.**

## 5. Markthalle Dorfkern. Privater Gestaltungsplan.

Aus baurechtlicher Sicht bedingt die «Markthalle» einen privaten Gestaltungsplan. Die Abweichung von den geltenden Bestimmungen der Kernzone KA und den Sonderbauvorschriften für die Kernzone KA (Art. 52b BZO) ermöglicht eine höhere bauliche Dichte und gewährleistet die architektonische Qualität. Der private Gestaltungsplan ist eine Grundlage für eine qualitative Dorfkernentwicklung mit einem Gebäude, dessen Erscheinung und Nutzung den Dorfkern attraktiver und einladender macht und damit den Dorfkern und den Verkaufsstandort Meilen stärkt.

**Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, den privaten Gestaltungsplan zu genehmigen.**



*Die «Markthalle» schliesst nahtlos an den unteren und oberen Dorfplatz an; die grosse Freitreppe wird Richtung Westen verbreitert.*

## Abschiede der Rechnungsprüfungskommission

Die Abschiede der Rechnungsprüfungskommission werden am Freitag, 24. Mai 2019, im amtlichen Publikationsorgan Meilener Anzeiger veröffentlicht. Zudem können die Abschiede in der Aktenauflage und im Internet auf [www.meilen.ch](http://www.meilen.ch) (Politik – Gemeindeversammlung – 3. Juni 2019) eingesehen werden.

**Die vollständige Weisung zu den Geschäften finden Sie auf der Website der Gemeinde unter [www.meilen.ch](http://www.meilen.ch) – Politik – Gemeindeversammlung.**



## Fragen für die Informations- und Fragestunde können vorgängig eingereicht werden:

brieflich an: Gemeinderat Meilen, Dorfstrasse 100, 8706 Meilen

per E-Mail an: [gemeinderat@meilen.ch](mailto:gemeinderat@meilen.ch)

oder können während der Informations- und Fragestunde spontan gestellt werden.

**Gemeinde Meilen**, Gemeinderat, Dorfstrasse 100, 8706 Meilen, 044 925 92 54, [www.meilen.ch](http://www.meilen.ch)