

Anträge und Beleuchtende Berichte an die
Stimmberechtigten für die

Gemeindeversammlung

vom Montag, 14. März 2011,

20.15 Uhr, im Saal des Gasthofs Löwen

Vor der Gemeindeversammlung lädt der Gemeinderat ab **18.30 Uhr** im Foyer des Gasthofs Löwen zur Präsentation der Wettbewerbsergebnisse des Projekts «Wohnungsbau Dollikon» und auf **19.00 Uhr** zu einer Informations- und Fragestunde ein.

Schriftliche Fragen können wie folgt adressiert werden: Gemeinderat Meilen, Dorfstrasse 100, 8706 Meilen, oder per E-Mail: gemeinderat@meilen.ch.

Im Anschluss an die Gemeindeversammlung wird im Gewölbekeller des Gasthofs Löwen ein Umtrunk offeriert.



Liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Liebe Meilemerinnen und Meilemer

An der kommenden Gemeindeversammlung werden Ihnen zwei Geschäfte vorgelegt, die die Wachten Feld und Dorf betreffen, aber für die ganze Gemeinde von grosser Bedeutung sind: Zum einen geht es um die Sicherung von Landreserven für die Schule Feldmeilen, zum andern um die Entwicklung des Kerns von Dorfmeilen.

Gegenstand des Vertrags zwischen politischer Gemeinde und reformierter Kirchgemeinde ist ein Landabtausch: Die politische Gemeinde erhält ein Grundstück im Ländisch, das in unmittelbarer Nachbarschaft zum Schulhaus Feldmeilen liegt und als letzte strategische Reserve für einen späteren Ausbau einer Schulanlage dienen kann. Sie tritt im Gegenzug ein Grundstück im Schilt der reformierten Kirchgemeinde ab, die beabsichtigt, Wohnungen zu erstellen. Der Tausch ist ein Gewinn für alle Beteiligten.

Das zweite Geschäft ist die Erfüllung des Auftrags, den der Gemeinderat vom Souverän erhalten hat. Die Gemeindeversammlung vom 9. März 2009 hat eine Einzelinitiative gutgeheissen, die verlangte, zuerst einen Architekturwettbewerb für einen Gemeindehausanbau, ein Parkhaus und einen Dorfplatz durchführen zu lassen und innert zwei Jahren den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern einen Projektierungskredit vorzulegen. Mit der Vorlage des Projekts «Mezzetino» erfüllt der Gemeinderat diesen Auftrag. Das Projekt ist ein überzeugender erster Schritt in der Dorfzentrumsgestaltung. Gibt der Souverän grünes Licht dafür, ist damit auch die über Jahrzehnte verfahrenene Situation entkrampft, auf dass der Dorfkern auch im Perimeter der alten Schulhäuser entwickelt werden kann. Es geht letztlich nicht bloss um die dringende Raumerweiterung für die Gemeindeverwaltung und auch nicht bloss um den dringenden Bedarf nach mehr Parkplätzen; es geht um nicht mehr und nicht weniger als den Erhalt von Meilens Dorfkern als Zentrum für Einkaufen und Begegnen. Und es geht um das Setzen der Rahmenbedingungen für eine Optimierung der Verkehrssituation auf der Dorfstrasse. Ich lade Sie deshalb ein, sich an der öffentlichen Orientierungsversammlung ein Bild von der Vorlage zu machen und in der Gemeindeversammlung vom 14. März 2011 überzeugt zuzustimmen.

Ich freue mich auf eine gute Beteiligung an der nächsten Gemeindeversammlung mit spannenden Diskussionen.

Gemeinderat Meilen

Dr. Christoph Hiller
Gemeindepräsident



Geschäfte für die Gemeindeversammlung vom Montag, 14. März 2011

	Seite
1. Tauschvertrag zwischen der evangelisch-reformierten Kirchgemeinde Meilen und der politischen Gemeinde Meilen für den Landabtausch der Grundstücke Kat.-Nr. 9052 Ländisch und Kat.-Nr. 10566 Schilt. Bewilligung.	4
2. Dorfkern Meilen. Gemeindehauserweiterung, Dorfplatz und Parkierung. Bewilligung eines Projektierungskredits von 1,60 Mio. Franken.	9

Aktenauflage

Die Anträge des Gemeinderats mit den massgebenden Akten sowie das Stimmregister liegen den Stimmberechtigten im Gemeindehaus, Zentrale Dienste (2. Obergeschoss, rechts), zur Einsicht auf. Der Beleuchtende Bericht wird allen Haushalten und auf Verlangen weiteren stimmberechtigten Haushaltsmitgliedern zugestellt. Er kann zudem im Internet (www.meilen.ch, Politik – Gemeindeversammlung) heruntergeladen, unter Telefon 044 925 92 54 oder per E-Mail praesidiales@meilen.ch bestellt werden.

Abschiede der Rechnungsprüfungskommission

Die Abschiede der Rechnungsprüfungskommission werden am Freitag, 4. März 2011, in den amtlichen Publikationsorganen (Meilener Anzeiger, Zürichsee-Zeitung) veröffentlicht. Zudem können die Abschiede in der Aktenauflage und im Internet (www.meilen.ch, Politik – Gemeindeversammlung) eingesehen werden.

1. Tauschvertrag zwischen der evangelisch-reformierten Kirchgemeinde Meilen und der politischen Gemeinde Meilen für den Landtausch der Grundstücke Kat.-Nr. 9052 Ländisch und Kat.-Nr. 10566 Schilt. Bewilligung.

Der Gemeindeversammlung wird folgender Antrag unterbreitet:

1. Der Tauschvertrag zwischen der evangelisch-reformierten Kirchgemeinde Meilen und der politischen Gemeinde Meilen für den Landtausch der Grundstücke Kat.-Nr. 9052 Ländisch und Kat.-Nr. 10566 Schilt wird genehmigt.
2. Die Grundstückgewinnsteuer in der Höhe von Fr. 1'084'060.– wird von der politischen Gemeinde Meilen übernommen.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.
4. Der Tausch kommt nur zustande, wenn die evangelisch-reformierte Kirchgemeinde dem Geschäft an der Urne ebenfalls zustimmt.

Bericht des Gemeinderats

Übersicht

Mit dem vorgesehenen Landtausch kann die politische Gemeinde Meilen die letzte Landreserve in unmittelbarer Nachbarschaft einer Schulanlage für künftige Entwicklungen sichern. Die evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Meilen kann auf der Parzelle Schilt den beabsichtigten Wohnungsbau realisieren. Zur Erfüllung ihrer schulischen Aufgaben erhält die evangelisch-reformierte Kirchgemeinde ein Nutzungsrecht auf der Schulanlage Feldmeilen, welches im Tauschvertrag festgehalten wird.

Der Tausch erfolgt wertmässig neutral, so dass keine der beiden Parteien einen betragsmässigen Vor- oder Nachteil erleidet.

Die politische Gemeinde Meilen übernimmt die bei diesem Tauschgeschäft anfallende Grundstückgewinnsteuer in der Höhe von Fr. 1'084'060.–.

1. Ausgangslage

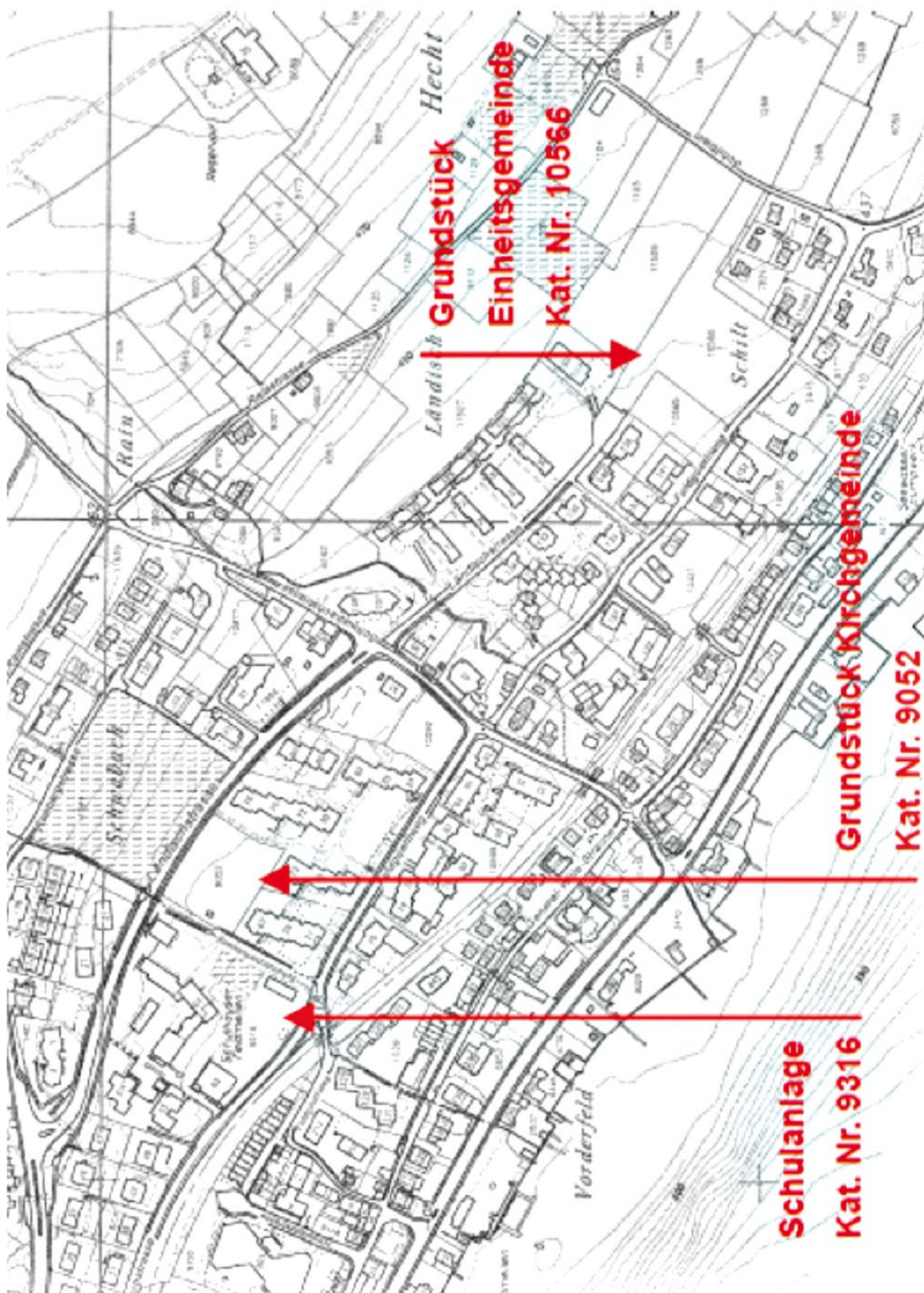
Die evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Meilen ist im Besitz der Liegenschaft Kat.-Nr. 9052 im Bodenschacher an der Ländischstrasse in Feldmeilen. In den Jahren 2007 und 2008 hat die Kirchenpflege ein Überbauungskonzept für diese Parzelle erarbeitet, um mit den Erträgen in Zukunft den Finanzhaushalt der evangelisch-reformierten Kirchgemeinde absichern zu können. Im Dezember 2008 haben die Schulgemeinde und die politische Gemeinde Meilen ihr Interesse an diesem Grundstück bekundet, da es die letzte Landreserve in unmittelbarer Nachbarschaft einer bestehenden Schulanlage ist. Als Ersatz hat die damalige Schulgemeinde Teile ihres Grundstücks Kat.-Nr. 10566, Schilt, am Feldgütliweg angeboten.

Seit dem 15. Juli 2010 bilden die Schulgemeinde Meilen und die politische Gemeinde Meilen eine Einheitsgemeinde.

2. Tauschobjekte

Eine externe Beurteilung durch die ImmoPro AG, Zürich, hat ergeben, dass die beiden Grundstücke von der Lage her etwa gleichwertig sind. Der Tausch erfolgt so, dass keine der beiden Parteien einen betragsmässigen Vor- oder Nachteil erleidet.



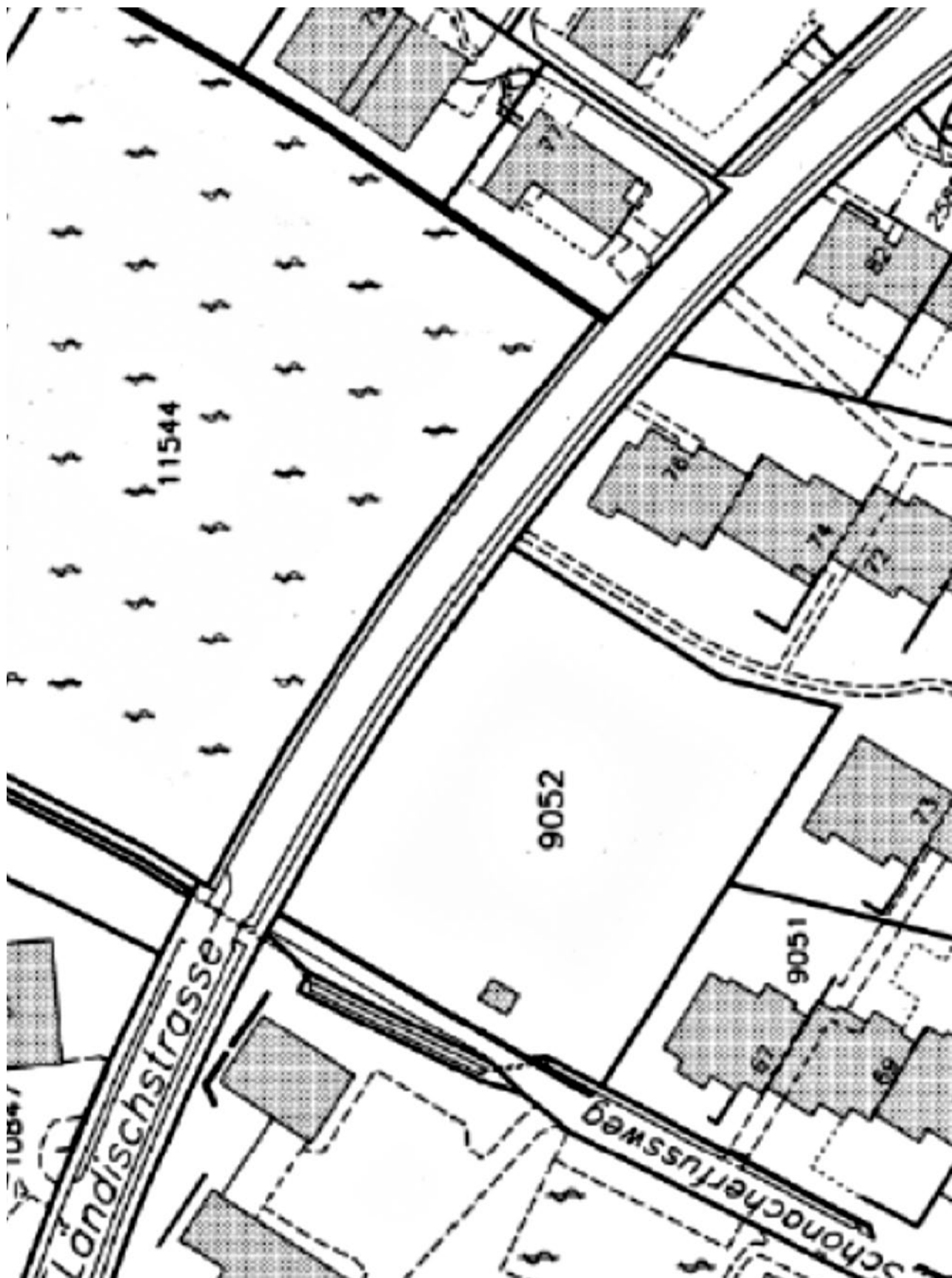


Situation Kataster Nr. 9316, 9052, 10566

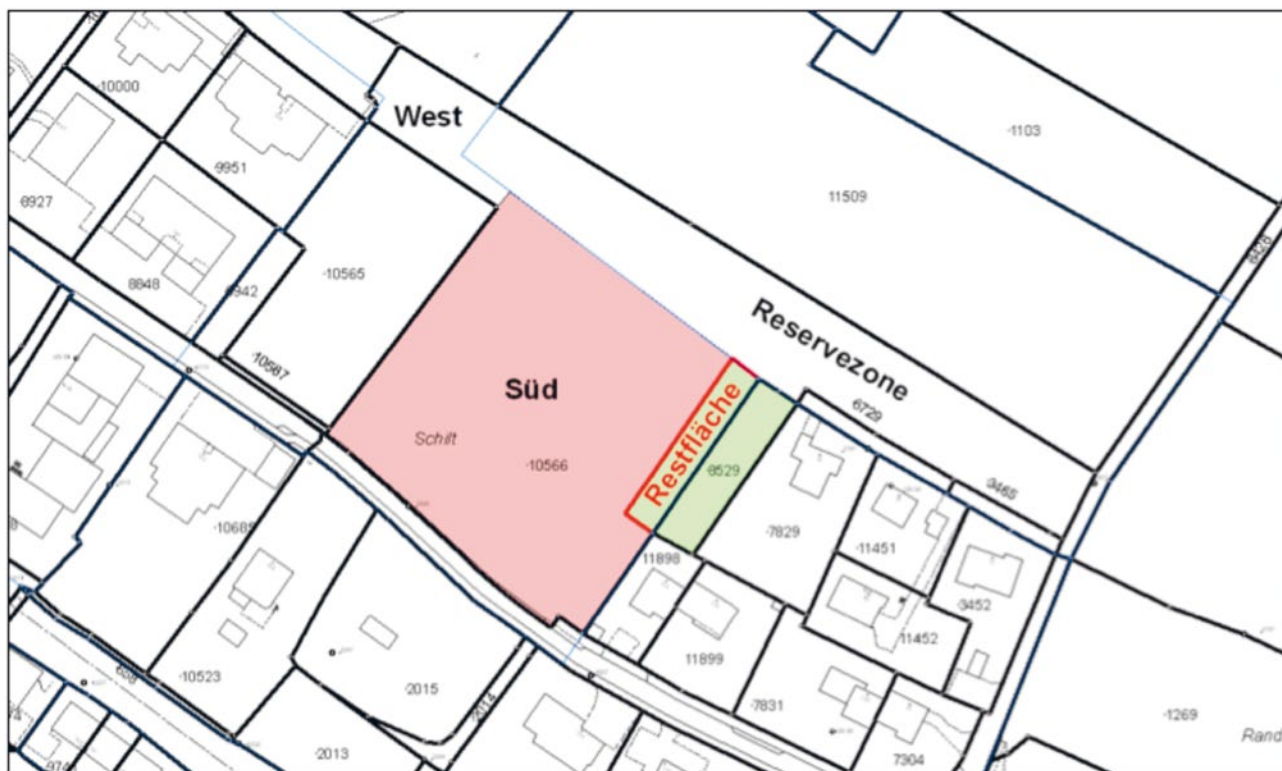
2.1 Grundstück Kat.-Nr. 9052 Ländisch der evangelisch-reformierten Kirchgemeinde

Das Grundstück Ländisch liegt an der Ländischstrasse, hat eine Fläche von 4'539 m² und ist der Wohnzo-

ne W2.6 zugewiesen. Auf dem Grundstück kann ein oberirdisches Bauvolumen von 11'801 m³ und eine vermarktbare Fläche von 3'900 m² realisiert werden.



Situation Kataster Nr. 9052



Situation Kataster-Nr. 10566

2.2 Grundstück Kat.-Nr. 10566 Schilt der politischen Gemeinde

Das Grundstück Schilt liegt am Feldgüetliweg und hat eine Fläche von 9'883 m². Davon sind 3'352 m² der Reservezone, 600 m² der Wohnzone W 2.2 und 8 m² der Wohnzone W 2.6 im Teil West und 5'923 m² der Wohnzone W 2.2 im Teil Süd zugewiesen.

2.3 Tauschparameter

Der geplante Landabtausch erfolgt zwischen dem Grundstück Ländisch und dem südlichen Grundstücksteil Schilt. Aufgrund der leicht unterschiedlichen Lage und den unterschiedlichen Ausnutzungsbestimmungen (W2.6 respektive W2.2) der beiden Grundstücke wird für die gleiche Anzahl Wohnungen respektive die gleiche vermarktbare Fläche auf dem Grundstücksteil Schilt Süd eine grössere Grundstücksfläche benötigt. Den Mietwert auf den beiden Grundstücken beurteilt die Studie der Impropo AG, Zürich, als gleichwertig. Die leicht bessere Wohnlage im Schilt wird durch die leicht besser erschlossene Lage (Schulhausnähe, Bushaltestelle) an der Ländischstrasse kompensiert. Damit auf dem Grundstück Schilt Süd die gleiche Wohnungszahl respektive Nettowohnfläche von 3'900 m² wie auf dem Grundstück Ländisch realisiert werden kann, sind 5'346 m² Grundstücksfläche notwendig. Der eingedolte Ländischbach, der mitten durch das Grundstück Schilt Süd verläuft, muss bei der Erstellung von Neubauten verlegt werden. Die Kosten für die Umlegung des Baches werden mit einem Landanteil von 116 m² abgegolten.

Die verbleibende Landfläche wird der gemeindeeigenen Parzelle Kat.-Nr. 8529 zugeschlagen, was die Bebau-

barkeit dieses Grundstücks verbessert. Um die Bebaubarkeit der ganzen Parzelle sicherzustellen, muss die Zufahrtsberechtigung als Dienstbarkeit im Grundbuch zulasten Kat.-Nr. 10566 eingetragen werden. Dieses Fuss- und Fahrwegrecht wird mit einem zusätzlichen Landanteil von 92 m² abgegolten. Die totale Tauschfläche beträgt somit 5'554 m² (5'346 m² + 116 m² + 92 m²). Die verbleibende Landfläche, welche der gemeindeeigenen Parzelle Kat.-Nr. 8529 zugeschlagen wird, beträgt 369 m². Die Gesamtfläche der ergänzten Parzelle Kat.-Nr. 8529 (grün eingefärbt) beträgt somit neu 864 m² (495 m² + 369 m²).

3. Schulische Aufgaben der evangelisch-reformierten Kirchgemeinde / Einräumung Nutzungsrecht

Seit dem 1. Januar 2010 ist die neue Kirchenordnung in Kraft. Diese verpflichtet die Kirchgemeinden, Religionsunterricht zu erteilen. Die evangelisch-reformierte Kirchgemeinde ist in Feldmeilen nicht nur auf einen Raum angewiesen, wo Gottesdienste abgehalten werden können, sondern auch auf Unterrichtsräume, die sie multifunktional nutzen kann. Sie erhält dazu von der politischen Gemeinde zu ihren Gunsten auf Kat.-Nr. 9316 Schulanlage Feldmeilen ein Nutzungsrecht, das im Tauschvertrag festgehalten ist. Dieses berücksichtigt zwei Situationen:

- Ist-Zustand
Solange die Schulanlage Feldmeilen in der heutigen Form bestehen bleibt, kann die evangelisch-reformierte Kirchgemeinde das Kirchenzentrum weiterhin unentgeltlich nutzen. Die Benützung ist mit der Schulleitung zu koordinieren.

- Zukunft
Bei einem künftigen Bauprojekt der Schulanlage Feldmeilen wird die evangelisch-reformierte Kirchgemeinde in die Planung einbezogen, damit ihre Raumbedürfnisse adäquat umgesetzt werden können. Der Kirche wird dabei das Recht eingeräumt, auf eigene Kosten im Rahmen des Bauprojekts der Schule folgende Bauten zur alleinigen Nutzung zu realisieren:
 - Raum von 100 m² (unterteilbar in zwei Räume)
 - Zwei Räume à 16 m² (direkt angegliedert)
 - Küche

Die Realisierung kann auch im Rahmen einer Umnutzung eines der bestehenden Gebäude geschehen. Weiter wird der evangelisch-reformierten Kirchgemeinde im Rahmen der Mehrfachnutzung das Recht eingeräumt, Eingang, Garderoben und WC-Anlage zu nutzen, sofern sie nicht einen bestehenden Gebäu-

deteil mit entsprechender Infrastruktur übernimmt. Zur Sicherung des Nutzungsrechts erfolgt der Eintrag einer Personaldienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der evangelisch-reformierten Kirchgemeinde. Sie übernimmt die dadurch entstehenden Kosten.

4. Grundstückgewinnsteuer

Die evangelisch-reformierte Kirchgemeinde ist grundsteuerpflichtig. Bei einem mutmasslichen Verkehrswert von Fr. 2'000.–/m² beträgt die Grundstückgewinnsteuer rund Fr. 1'080'000.–. Der Tausch kommt nur zustande, wenn die evangelisch-reformierte Kirchgemeinde die Grundstückgewinnsteuer nicht finanzieren muss. Ein Erlass der Grundstückgewinnsteuer ist rechtlich nicht möglich. Deshalb finanziert die politische Gemeinde die Grundstückgewinnsteuer. Faktisch kommt dieses Vorgehen einem Einnahmenverzicht der politischen Gemeinde gleich.

Verkehrswert aktuell	4'539 m ² à Fr. 2'000.00	Fr. 9'078'000.00
Verkehrswert vor 20 Jahren	4'539 m ² à Fr. 800.00	Fr. 3'631'200.00
Grundstückgewinn		Fr. 5'446'800.00
Steuerberechnung *		Fr. 2'168'120.00
50 % Besitzdauerrabatt		Fr. 1'084'060.00
Grundstückgewinnsteuer netto		Fr. 1'084'060.00

* Fr. 29'400.– für die ersten Fr. 100'000.–/40% von den restlichen Fr. 5'346'800.– gemäss § 225 StG.

5. Auswirkungen des Landtauschs auf die Gemeinderechnung

Die politische Gemeinde Meilen übernimmt von der evangelisch-reformierten Kirchgemeinde Meilen das Grundstück Ländisch mit 4'539 m². Die Neubewertung ergibt einen Bilanzwert von 5,33 Mio. Franken (4'539 m² à Fr. 1'175.–). Die evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Meilen übernimmt im Tauschgeschäft das Grundstück Schilt mit 5'554 m². Der aktuelle Bilanzwert des abzutretenden Grundstücks beträgt in den Büchern der politischen Gemeinde Meilen 5,33 Mio. Franken (5'554 m² à Fr. 960.–). Die Übernahme der Grundstückgewinnsteuer in der Höhe von 1,084 Mio. Franken durch die politische Gemeinde Meilen ist wie eine weitere Kaufleistung zu betrachten und wird dem Grundstück Ländisch zugeschlagen (Verbuchung in der Investitionsrechnung). Als Gegenbuchung erfolgt die Vereinnahmung bei den Grundstückgewinnsteuern.

6. Schlussbemerkungen

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, dem Tauschgeschäft zuzustimmen, um damit die letzte strategische Reserve für mögliche spätere Ausbauten für die Schule zu sichern. Die Kirchgemeindeversammlung hat dem Geschäft am 24. Juni 2010 zugestimmt bzw. es zuhanden der Urne verabschiedet. Die abschliessende Urnenabstimmung der evangelisch-reformierten Kirchgemeinde erfolgt in der 2. Jahreshälfte.

Meilen, im Februar 2011

Gemeinderat Meilen

Dr. Christoph Hiller, Gemeindepräsident
Didier Mayenzet, Gemeindeschreiber



2. Dorfkern Meilen. Gemeindehauserweiterung, Dorfplatz und Parkhaus. Bewilligung eines Projektierungskredits von 1,60 Mio. Franken.

Der Gemeindeversammlung wird folgender Antrag unterbreitet:

1. Der Weiterbearbeitung des Siegerprojekts MEZZETINO und der Ausarbeitung eines Bauprojekts wird zugestimmt.
2. Für die Ausarbeitung eines Bauprojekts mit Kostenvoranschlag für Um- und Erweiterungsbauten für die Gemeindeverwaltung inklusive Sanierung der bestehenden Gebäude, für eine Unterniveaugarage und für einen Dorfplatz wird ein Projektierungskredit von 1,60 Mio. Franken – zulasten der Investitionsrechnung – bewilligt.



So könnte der Dorfkern aussehen: Ein einladender, autofreier Dorfplatz mit erweitertem Gemeindehaus und unter Terrain ein geräumiges Parkhaus.

Bericht des Gemeinderats

Übersicht

Die Einzelinitiative von Ruedi Schwarzenbach und Theo Geser als Vertreter der IG Dorfkern Meilen wurde von den Stimmberechtigten angenommen. Der Gemeinderat erhielt damit den Auftrag, für den Dorfkern einen Architekturwettbewerb durchzuführen und anschliessend den entsprechenden Projektierungskredit dem Souverän vorzulegen.

Aus dem Architekturwettbewerb ging MEZZETINO als Sieger hervor. Das Projekt sieht eine Gemeindehauserweiterung, ein unterirdisches Parkhaus mit ca. 220 Parkplätzen und einen attraktiven Dorfplatz mit Café vor. Die detaillierte Projektierung wird Kosten von 1,60 Mio. Franken auslösen.

Trotz schlanker Strukturen und zentralisierter Abläufe hat der Verwaltungsaufwand in den letzten Jahren stetig zugenommen, einerseits infolge des Bevölkerungswachstums und andererseits durch

zusätzliche Aufgaben. Die Raumverhältnisse der Gemeindeverwaltung sind heute unbefriedigend und die beiden Gebäude (Gemeindeverwaltung und Bauabteilung) sind weder kundenfreundlich noch behinderten- und altersgerecht. Es besteht ein durch eine Studie ausgewiesener Handlungsbedarf. Auch die ortsbauliche Situation mit dem grossen oberirdischen Parkplatz mit Hinterhofatmosphäre lässt sich verbessern. Ein lebendiger, einladender Einkaufs- und Begegnungsort und gleichzeitig eine verbesserte Parkplatz- und Verkehrssituation sind für Meilen unbestritten notwendig. MEZZETINO ist ein erster Schritt für eine überzeugende Lösung.

1. Ausgangslage

Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger haben an der Urnenabstimmung vom 1. Juni 2008 den Baurechtsvertrag Dorfkern Meilen abgelehnt. Die umstrittene Gesamtüberbauung *nucleus* mit Dorfplatz, flankierenden Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsgebäuden sowie einer grosszügigen Unterniveaugarage konnte nicht realisiert werden. An der Gemeindeversammlung

vom 8. Dezember 2008 wurde auch der Projektierungskredit für eine reduzierte Überbauung des Dorfkerns mit Dorfplatz, Unterniveaugarage und Gemeindehauserweiterung abgelehnt.

An der Gemeindeversammlung vom 9. März 2009 dagegen nahmen die Stimmberechtigten die Einzelinitiative von Ruedi Schwarzenbach und Theo Geser als Vertreter der IG Dorfkern Meilen an und erteilten damit den Auftrag, einen Architekturwettbewerb für eine Gemeindehauserweiterung, einen Dorfplatz und ein Parkhaus mit max. 250 öffentlichen Parkplätzen durchzuführen und den Stimmberechtigten innert 24 Monaten den entsprechenden Projektierungskredit vorzulegen.

Am Architekturwettbewerb nahmen 40 Teams teil. Das eingesetzte Preisgericht prüfte und analysierte die Projekte in einem aufwendigen Verfahren. Als Sieger ging das Projekt MEZZETINO der Arbeitsgemeinschaft Detlef Horisberger, Mario Wagen, Ralph Blättler und Gilles Dafflon hervor.

2. Handlungsbedarf bei der Dorfkerngestaltung und beim Gemeindehaus

2.1 Dorfkern

Ein attraktiver Dorfkern ist seit Jahren ein wichtiges ortsbauliches Ziel. Ein lebendiger, einladender Einkaufs- und Begegnungsort und gleichzeitig die Verbesserung der Parkplatz- und Verkehrssituation sind für Meilen unbestritten notwendig. Nur wenn der gesamte Dorfkern weiterhin seine attraktive regionale Ausstrahlung behalten kann, sind künftig die Einkaufsangebote und Dienstleistungen entlang der Achsen Kirchgasse, Dorfstrasse und Bahnhofstrasse gesichert. Mit dem Bau eines Parkhauses und einem autofreien Dorfplatz wird für diese angestrebte Entwicklung ein weiterer wichtiger Schritt unternommen. Es ist die Absicht des Ge-

meinderats, den Dorfkern in einer späteren Phase wirtschaftlich und gesellschaftlich zusätzlich zu beleben.

2.2 Gemeindehaus

Die Gemeinde Meilen ist eine attraktive Wohngemeinde mit hoher Lebensqualität. Es erstaunt deshalb wenig, dass die Einwohnerzahl in den letzten zwölf Jahren um ca. 1'700 (+ 16 %) auf über 12'600 Einwohnerinnen und Einwohner angestiegen ist. Entsprechend erhöhte sich auch der Verwaltungsaufwand. Zwar achtet der Gemeinderat stets auf schlanke Strukturen und zentralisierte Arbeitsprozesse. Jedoch sind zusätzliche Aufgaben hinzugekommen, welche die Gemeinde vom Kanton übernehmen musste sowie überkommunale Aufgaben, die in Absprache mit den Nachbargemeinden gegen Entschädigung übernommen wurden. All das führte zu zusätzlichen Arbeitsplätzen und zu einem höheren Raumbedarf der öffentlichen Verwaltung.

Das heutige Gemeindehaus genügt den vielfältigen Bedürfnissen und Anforderungen seit längerer Zeit nicht mehr. Die Verwaltung und die verwaltungsnahen Institutionen sind an verschiedenen Orten untergebracht. Die knappen Raumverhältnisse im Gemeindehaus lassen eine kundenfreundliche Konzeption kaum zu. Sie verunmöglichen eine den Arbeitsabläufen folgende Zusammenlegung der Arbeitsplätze. Das bisherige Gemeindehaus ist weder altersgerecht noch erfüllt es die Anforderungen der Behindertengesetzgebung. Eine Aufzugsanlage fehlt ebenso wie Rampen oder vergleichbare Zugänge. Überdies mangelt es auch an der Möglichkeit zur Zentralisierung von Abteilungen wie auch an der Flexibilität, auf Bedürfnisänderungen reagieren zu können. Abläufe sind durch die langen Wege und die verschiedenen Standorte nicht ideal. Eine Vergrösserung und eine bauliche Verbesserung drängen sich auf.



3. Siegerprojekt MEZZETINO

3.1 Ortsbauliche Idee

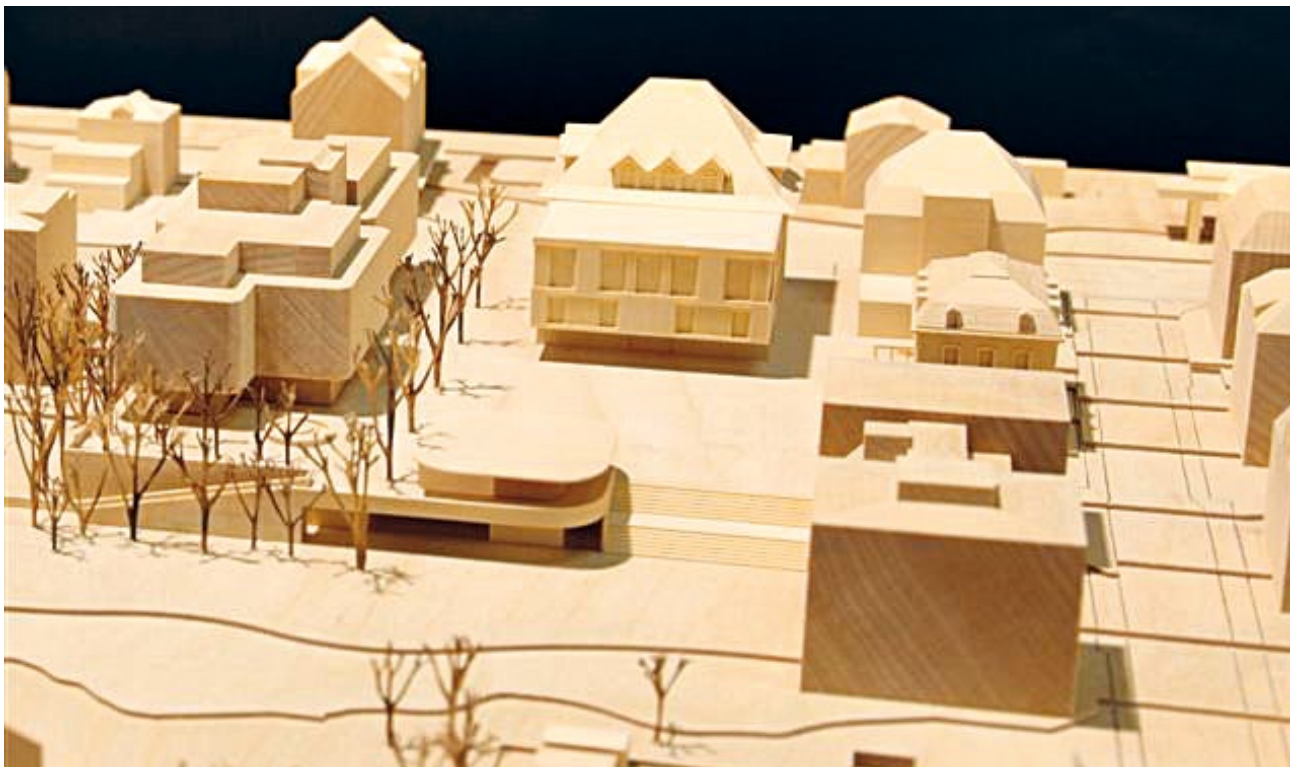
Dorfplatz, Gemeindehauserweiterungsbau und das Café beim Ausgang des Parkhauses bilden eine Einheit. Der Dorfplatz bildet eine neue Ebene, die sich auf dem Niveau des Bahnhofplatzes und der Dorfstrasse ebenerdig an den bestehenden Sockel des UBS-Gebäudes im Westen und an das Gebäude der ZKB im Osten an-

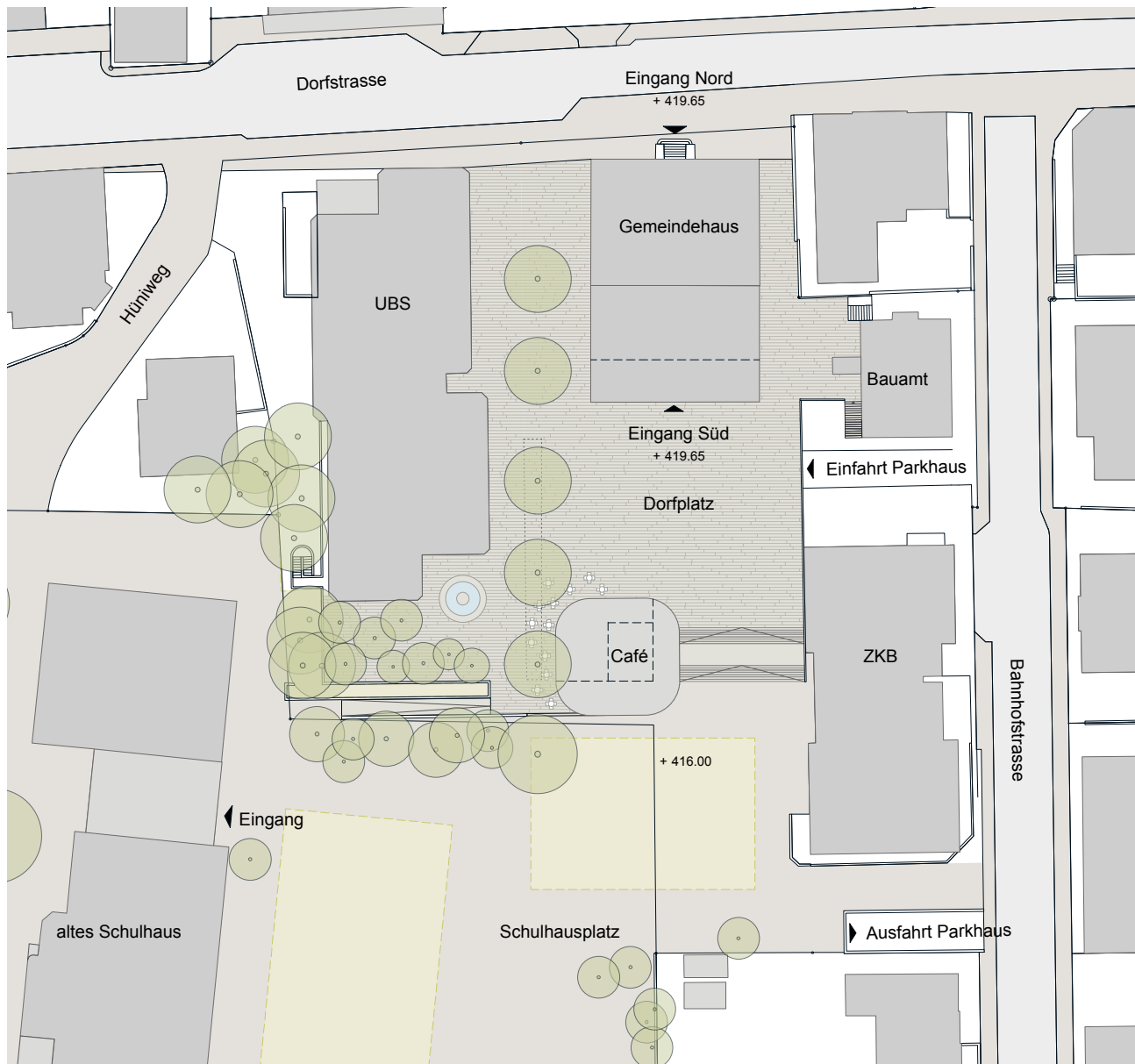
schliesst. Dadurch entstehen gedeckte Parkplätze und ein 38 x 38 m grosser autofreier Platz, der dem bisherigen «Hinterhof» eine neue Identität gibt.

Die Umsetzung erfolgt durch ein Baubewilligungsverfahren. Die strengen Vorschriften der Kernzone werden eingehalten. Die geltende Bau- und Zonenordnung bleibt unverändert.

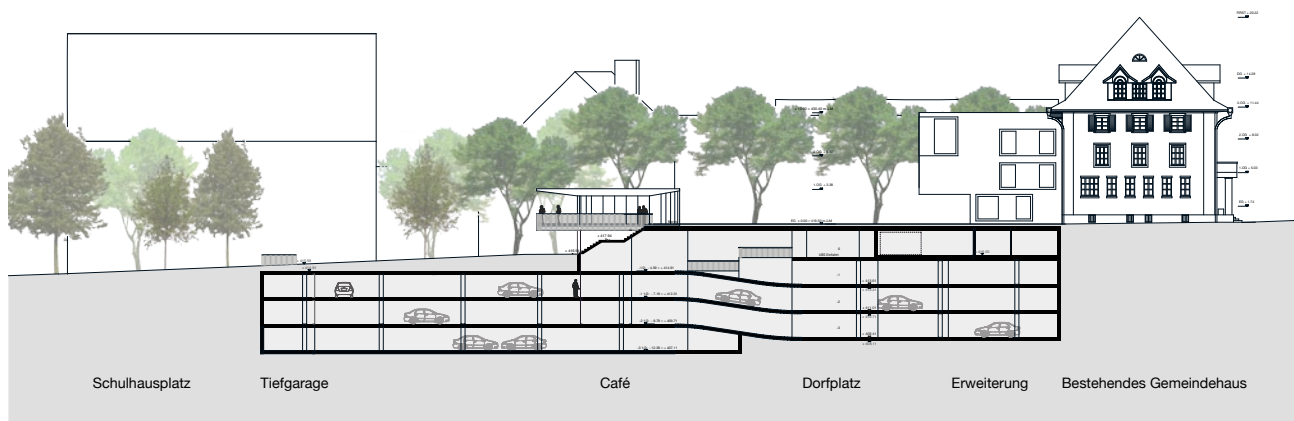


Modellaufnahmen MEZZETINO mit Dorfplatz, Unterniveaugarage und Gemeindehauserweiterung.





Der neue Dorfplatz wird autofrei. Die Ein- und Ausfahrt des Parkhauses erfolgt wie heute über die Bahnhofstrasse.



Aufriss Parkhaus und Gemeindehaus-Erweiterung.



Unter dem einladenden Dorfplatz befindet sich das grosszügige Parkhaus.

3.2 Parkhaus

Gut 220 neue Parkplätze sind im Sockelgeschoss sowie in den drei Untergeschossen angeordnet. Die bestehenden Tiefgaragen von UBS und ZKB werden nahtlos angebunden. Gedeckte Kurzzeit-Parkplätze sind ebenerdig bei der Parkhaus-Einfahrt vorgesehen. Gegenüber den heute 92 Parkplätzen in den weissen und blauen Zonen auf dem Gemeindehaus- und dem Schulhausplatz verdoppelt sich die Anzahl der öffentlichen Parkplätze im Dorfkern. Dadurch wird auch eine Forderung erfüllt, welche der Souverän indirekt bei der Ablehnung der Neugestaltung der Dorfstrasse stellte.

3.3 Gemeindehauserweiterung

Das künftige Gemeindehaus versteht sich als Symbiose von Alt- und Neubau. Das neue Gebäude-Paar wird analog einer Figur aus der venezianischen Commedia dell'arte – von daher der Projektname MEZZETINO – zwei Gesichter haben: ein älteres zur Dorfstrasse und ein junges zum Dorfplatz. Beide sollen in gleichem Masse die besondere Bedeutung des Gemeindehauses widerspiegeln.

Im äusserst kompakten und dadurch entsprechend wirtschaftlichen Erweiterungsbau sind ca. 1'100 m² Nettogeschossfläche untergebracht, die auf drei oberirdische Etagen und ein unterirdisches Geschoss verteilt sind. Der Neubau schliesst bündig zur Ost- und Westfassade an das Gemeindehaus an und ist diesem aus dem Blickwinkel der Dorfstrasse untergeordnet. Gegenüber dem neuen Dorfplatz nimmt der Anbau eine eigenständige und selbstbewusste Haltung ein. Die rückseitige Südfassade erhält ein neues Gesicht, das den zukünftigen Dorfplatz prägen wird.

3.4 Dorfplatz

Der autofreie Dorfplatz übernimmt das Niveau von Dorfstrasse und Bahnhofplatz und verleiht dem Mei-

lemer Dorfkern eine neue Grosszügigkeit. Eine Baumreihe mit sechs Bäumen flankiert den Platz. Den Kaffee kann man im einladenden Pavillon oder auf dem Platz unter den Bäumen geniessen und die Zugänge der angrenzenden Gebäude mit ihren Läden, Dienstleistungen und Wohnungen sowie zum Parkhaus beleben den Platz. Die über zwölf Meter breite Treppe, welche den Dorfplatz mit dem tiefer liegenden Schulhausplatz verbindet, lädt zum Verweilen ein und unterstreicht die Grosszügigkeit noch zusätzlich. Der neue Platz ist auch vielseitig nutzbar – Wochenmarkt, Chilbi, Dorfeste usw. – und schafft im Dorfzentrum eine neue Aufenthaltsqualität.

4. Zukünftige Entwicklung des Dorfkerns

MEZZETINO belässt einen grossen Spielraum für die zukünftige Entwicklung des Meilemer Dorfkerns. Dies gilt auch für die Unterniveaugarage, die in einem späteren Zeitpunkt westwärts erweitert werden kann. Die geplanten Ein- und Ausfahrtsbauwerke sind bereits für höhere Kapazitäten ausgelegt.

Die Zürcher Kantonalbank grenzt mit ihrem Gebäude an den Dorfplatz. Sie kann von einem direkten Zugang ab dieser Ebene profitieren, was auch die Belebung des Platzes fördert. Weiteres Entwicklungspotential für eine Aufwertung besteht am südlichen und westlichen Rand des Dorfplatzes mit dem Centro und den ehemaligen Schulhäusern sowie dem Schulhausplatz.

Sobald Klarheit über die Projektierung von MEZZETINO herrscht, wird der Gemeinderat die Entwicklungsmöglichkeiten des Dorfkerns in einem erweiterten Perimeter überprüfen und den Masterplan für den Dorfkern Meilen – soweit erforderlich – aktualisieren.



Der neue Dorfplatz bildet mit dem Bahnhofplatz und der Dorfstrasse auf gleichem Niveau einen zusammenhängenden, attraktiven Raum für verschiedenste Nutzungen.

5. Projektierungskosten

Gemäss einer ersten groben Schätzung wird die Unterniveaugarage mit Dorfplatz Kosten von 11,00 bis 13,00 Mio. Franken, die Gemeindehauserweiterung inklusive Umbau des bestehenden Gemeindehauses weitere 13,00 bis 15,00 Mio. Franken verursachen. Die Gesamtkosten liegen damit bei 24,00 bis 28,00 Mio.

Franken. Damit ist das Projekt MEZZETINO im Vergleich mit den anderen Wettbewerbsprojekten deutlich die günstigste Lösungsvariante. Laut Gesamtplanerofferte der ARGE Horisberger Wagen/Blättler Dafflon, Zürich, und den Schätzungen der Bauabteilung ist mit folgenden Projektierungskosten zu rechnen:

Kreditbewilligung vom 9. März	Kosten in Franken
Honorar Gesamtplaner	1'178'000.00
Digitale Gebäudeaufnahmen	25'000.00
Geologe / Kanalisationsaufnahmen	20'000.00
Büroraumplanaung	18'000.00
Projektadministration / Bauherrenberatung	25'000.00
Kommunikation, Visualisierung / Modelle, Perspektiven etc.)	45'000.00
Nebenkosten (Kopierkosten, Pläne etc.)	71'000.00
Verschiedenes	100'000.00
Mehrwertsteuer (8,0 % und Rundung)	118'000.00
Total Projektierungskredit	1'600'000.00

6. Schlussbemerkungen

Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass der Dorfkern konsequent aufgewertet werden muss, um den heutigen Ladengeschäften und Dienstleistern ein längerfristiges Überleben zu sichern. Das hat er auch in der Umsetzung des Leitbilds in seinen Legislatorschwerpunkten 2010 – 2014 formuliert. Der Gemeinderat stipuliert dort, dass die Behörden in Zusammenarbeit mit der Bevölkerung die Entwicklung des Dorfkerns im Perimeter zwischen Beugen und Winkel planen. Sie überprüfen den Masterplan für den Dorfkern Meilen und aktualisieren diesen soweit als erforderlich. Dabei sind die Bedürfnisse nach vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, nach Arbeitsplätzen, nach Wohnungen, nach Angeboten für die Freizeitgestaltung und Begegnungsorten in Innen- und Aussenräumen, nach Büroräumlichkeiten für die Gemeindeverwaltung, nach gastronomischen Angeboten auch in Boulevardcafés und nach einer genügenden Anzahl Parkplätzen zu berücksichtigen.

Mit dem Bau des Bushofs und der Umgestaltung der Kirchgasse wurden in den letzten Jahren erste Ziele erreicht. Jetzt sollte auf dem Weg zu einem attraktiven, lebendigen und einladenden Dorfkern der nächste Schritt folgen.

Der Gemeinderat nimmt den Willen des Souveräns, den dieser mit der Annahme der Initiative der IG Dorfkern bekundet hat, ernst. Er empfiehlt deshalb den Stimmberechtigten, die ortsbauliche Chance zu nutzen und dem Projektierungskredit zuzustimmen.

Meilen, im Februar 2011

Gemeinderat Meilen

Dr. Christoph Hiller, Gemeindepräsident
Didier Mayenzet, Gemeindeschreiber

Stellungnahme von Prof. Dr. Ruedi Schwarzenbach als Vertreter des Initiativkomitees

Drei Ziele haben die Stimmbürger mit der Annahme der Initiative von Ruedi Schwarzenbach und Theo Geser als Vertreter der IG Dorfkern Meilen für einen Architekturwettbewerb Dorfkern Ost vorgegeben:

1. Um- und Erweiterungsbauten für die Gemeindeverwaltung unter Einbezug des heutigen Gemeindehauses und des Bauamts
2. Ein unterirdisches Parkhaus
3. Vielseitig nutzbare Dorfplatzflächen

Als Vertreter der Initianten in der Wettbewerbsjury habe ich bei der Beurteilung der Lösungen stets die Ziele und Auflagen der Initiative im Auge behalten und darf heute feststellen, dass diese im Projekt MEZZETINO in einer optimalen Art umgesetzt sind.

Nicht vergessen darf man dabei, dass die Initiative auf dem Grundsatzentscheid beruht, im Dorfkern schrittweise vorzugehen und das Projekt auf den engen Perimeter zwischen UBS und ZKB zu beschränken. Auch daran hat sich MEZZETINO konsequent gehalten. Das Projekt lässt den Planungs- und Entwicklungsspielraum für den angrenzenden Schulhausplatz und die bestehenden Schulbauten offen, und das unterirdische Parkhaus kann später bei Bedarf in den angrenzenden Perimeter erweitert werden.

Die Vorlage des Gemeinderats bringt den Willen klar zum Ausdruck, nach dem MEZZETINO-Entscheid die umfassendere Planung für das ganze Dorfzentrum wieder aufzugreifen. MEZZETINO steht dieser nicht im Weg, sondern verleiht ihr mit seiner Umsetzung einen neuen Impuls.

Aus diesen Gründen empfehlen die Initianten, dem Projektierungskredit zuzustimmen.



Interesse an einer attraktiven Teilzeitstelle?

Wir suchen:

- ☛ Frauen und Männer zwischen 18 und 50 Jahren

Wir bieten:

- ☛ Moderne Technik, Fahrzeuge und Geräte
- ☛ Einblick in eine neue Welt
- ☛ Fachliche Weiterbildung
- ☛ Körperliches Fitnesstraining
- ☛ Action bei Übungen und Einsätzen
- ☛ Anerkennung der Öffentlichkeit

Weitere Infos Tel. 044 925 90 00 www.feuerwehr-meilen.ch