

Beleuchtender Bericht zuhanden der Gemeindeversammlung vom 2. Dezember 2019

Baurechtsvertrag «Weid» mit der Stiftung Burkwil

Der Gemeindeversammlung wird folgender Antrag unterbreitet:

1. Der Baurechtsvertrag «Weid» vom 17. September 2019 wird genehmigt.
2. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Bericht des Gemeinderats

Übersicht

Mit dem vorliegenden Baurechtsvertrag, welcher mit der Stiftung Burkwil abgeschlossen werden soll, kann die Gemeinde die Ziele ihrer Landpolitik erfüllen und dies ohne Grundeigentum der Gemeinde zu veräussern. Die Gemeinde nimmt von der Baurechtsnehmerin jährlich einen Baurechtszins von mindestens Fr. 700'000.– ein. Vorgesehen ist eine Baurechtsdauer von 60 Jahren mit Option auf Verlängerung um 30 Jahre.

Die gemeinnützige Stiftung Burkwil plant in der «Weid» die Verwirklichung einer Mehrgenerationen-Wohnüberbauung mit rund 120 Wohnungen mit Schwerpunkt auf die zweite Lebenshälfte. Ökologische sowie soziale Nachhaltigkeitsaspekte werden in der Überbauung von grosser Bedeutung sein. Wichtig sind der Stiftung Burkwil zudem Begegnungsräume innerhalb der Siedlung, Spielplätze für Kinder, Gemeinschaftsräume, Praxisgemeinschaften und die Nahversorgung für den täglichen Bedarf. Es soll ein lebendiges Quartier entstehen, das von einem öffentlichen Fussweg durchquert werden wird. Auf eigenes Risiko und eigene Kosten hat die Stiftung Burkwil einen Studienauftrag durchgeführt, der durch ein Beurteilungsgremium mit der Auswahl des überzeugenden Siegerprojekts «Negroni» der Duplex Architekten, Zürich und der Müller Illien Landschaftsarchitekten, Zürich, abgeschlossen werden konnte.

Der Baurechtsvertrag, der die drei Parzellen Kat. Nrn. 10018, 10019 und 9928 betrifft, enthält drei Anhänge (Situationsplan, Berechnungsmodell Baurechtszins, Berechnungsfaktoren zur Neufestsetzung des Baurechtszinses). Die gemeinnützige Stiftung Burkwil verzichtet auf jegliche Art von finanzieller Ausschüttung. Sämtliche Erträge aus Mieten werden für Betrieb, Unterhalt, Instandsetzung und Instandhaltung der Siedlung sowie zur Entrichtung des Baurechtszinses eingesetzt.

Der Gemeinderat ist davon überzeugt, dass der Baurechtsvertrag mit der Stiftung Burkwil eine grosse Chance für Meilen bedeutet.

A. Ausgangslage

Die Gemeinde Meilen besitzt in der «Weid» drei Parzellen (Kat. Nrn. 10018, 10019 und 9928) mit einer Fläche von total 18'787 m². Diese wurden im Landpolitikkonzept der Gemeinde Meilen für die Abgabe im Baurecht vorgesehen. Die ursprüngliche Idee einer Abgabe an einen gemeinnützigen Wohnbauträger für die Erstellung von bezahlbarem Wohnraum mit Fokus auf Familienwohnungen wurde hinsichtlich der Auswirkungen auf den knappen Schulraum überprüft.

Der Gemeinderat hat darauf an seiner Strategietagung vom 1. April 2017 eine Anpassung beim angestrebten Mietermix vorgenommen. Die demographische Entwicklung der Gemeinde Meilen weist einen Zuwachs der Altersgruppe der 40- bis 55-Jährigen auf. Wohnen im Alter mit Infrastruktur für möglichst langen Erhalt der (unterstützten) Selbständigkeit wurde als sinnvolle Ergänzung im Mietwohnungsangebot erkannt. Deshalb soll eine Abgabe an einen nicht gewinnorientierten Baurechtsnehmer angestrebt werden, welcher bereit ist, eine Mehrgenerationen-Überbauung mit Schwerpunkt auf die zweite Lebenshälfte zu realisieren. Dabei sollen Menschen mit unterschiedlicher wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit als Mieter in Frage kommen. Der Baurechtszins soll auf den Marktwerten der drei Parzellen basieren.

Die von der Stiftung Burkwil mit der Suche nach geeignetem Bauland für die Umsetzung des Stiftungszwecks beauftragte Firma Losinger Marazzi AG teilte in einem Schreiben vom 5. März 2018 der Gemeinde das Interesse der Stiftung an den besagten «Weid»-Parzellen mit. Die Stiftung Burkwil plant auf den drei Grundstücken ein Mehrgenerationen-Wohnprojekt mit rund 120 Wohneinheiten. Sie will dort einen durchmischten Lebensraum für jedes Alter, jedoch mit Schwerpunkt auf die zweite Lebenshälfte, verwirklichen. Es sollen Personen mit unterschiedlichen Einkommen, Familien, Wohngemeinschaften, Paare und Singles in der Überbauung Platz finden. Die Überbauung soll eine hohe Wohn- und Siedlungsqualität aufweisen; die ökologischen sowie sozialen Nachhaltigkeitsaspekte sind ebenfalls von grosser Bedeutung. Der Stiftung sind unter anderem das Bereitstellen von Begegnungsräumen sowie eine Aussenraumgestaltung mit hoher Aufenthaltsqualität, Spielplätze für Kinder, Gemeinschaftsräume, Praxisgemeinschaften und die Nahversorgung für den täglichen Bedarf in Form eines Quartierladens wichtig. Damit ein lebendiges Quartierleben entstehen kann, würden auch Nachbarn

und Behörden phasengerecht in das Projekt miteinbezogen werden. Der Ökologische Fussabdruck soll möglichst gering sein, und auf einen hohen Anteil an erneuerbarer Energie wird Wert gelegt.

Durch die gemeinnützige Ausrichtung der Stiftung und den statutarischen Ausschluss jeglicher Gewinnerzielung kann kostengünstiger Wohnraum für Menschen jeden Alters, mit einem speziellen Fokus auf die Bedürfnisse von Personen des dritten und vierten Lebensabschnitts, realisiert und langfristig erhalten werden.

Bezahlbarer Wohnraum, eine hohe Lebensqualität mit möglichst langer Selbstständigkeit durch geeignete Angebote auch für ältere Menschen mit eingeschränkter Mobilität sowie die Förderung des generationenübergreifenden Zusammenlebens sind wichtige Ziele sowohl der Stiftung wie auch des Gemeinderats Meilen. Die Zielsetzung der Stiftung und die Landpolitik der Gemeinde Meilen betreffend den drei Parzellen sind daher deckungsgleich.

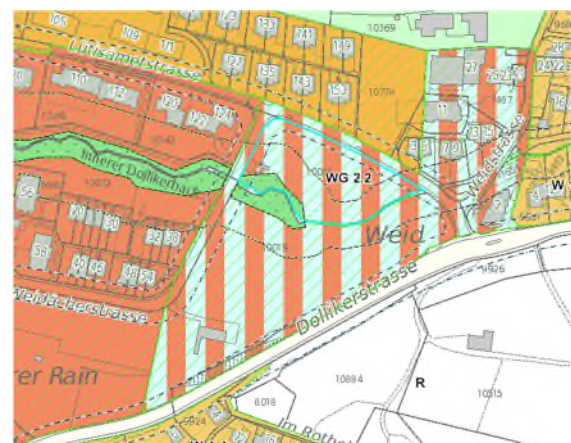
In der Absichtserklärung zwischen der Gemeinde Meilen und der Stiftung Burkwil vom 2. Oktober 2018 wurden die wichtigsten Eckpunkte für eine Abgabe der drei Parzellen im Baurecht an die Stiftung Burkwil und das weitere Vorgehen festgehalten.

Der vorliegende Baurechtsvertrag basiert auf der Absichtserklärung und wurde mehrmals im Gemeinderat beraten.

Die Stiftung Burkwil führte auf eigenes Risiko und eigene Kosten ab Dezember 2018 mit fünf eingeladenen Architektur- und Planungsbüros einen Studienauftrag durch. Das Beurteilungsgremium empfahl im August 2019 einstimmig das Projekt «Negrone» der Duplex Architekten, Zürich zur Weiterbearbeitung.



Situationsplan mit den drei Parzellen



Bauzone WG 2.2

Die Stiftung Burkwil ist eine gemeinnützige Schweizer Stiftung gemäss Art. 80 ff. des Zivilgesetzbuchs. Sie ist sozial engagiert und nicht gewinnorientiert. Gemäss Art. 3 der Statuten verfolgt sie «ausschliesslich gemeinnützige Zwecke im Bereich des Mehrgenerationen-Wohnens insb. für das Zusammenleben verschiedener Generationen mit altersgerechten Wohnformen und zu angemessenen Konditionen. Die Stiftung hat keinen Erwerbszweck und erstrebt keinen Gewinn».

Die Gründung ist am 17. Januar 2018 erfolgt. Die Stiftung ist im Handelsregister eingetragen (CHF-338.239.864) und untersteht der Eidgenössischen Stiftungsaufsicht. Stifterin und Präsidentin des Stiftungsrats ist Gabriella Burkard; weitere Stiftungsräte sind Prof. Dr. Jacques Bischoff (Vizepräsident), Nunzio Venuti und Beat Fellmann.

C. Gründe für einen Baurechtsvertrag

Mit dem vorliegenden Baurechtsvertrag erreicht die Gemeinde die Ziele ihrer Landpolitik und dies, ohne Grundeigentum der Gemeinde veräussern zu müssen. Zudem nimmt die Gemeinde von der Baurechtsnehmerin jährlich einen Baurechtszins von mindestens Fr. 700'000.– ein. Auf Grundlage der derzeitigen Faktoren beträgt der Anfangs-Mietzins Fr. 746'000,-. Die Gemeinde kann auf diese Weise Einnahmen generieren, ohne selber als Liegenschaftsbetreiberin auftreten zu müssen.

D. Baurechtsvertrag

Die wichtigsten Bestimmungen im Baurechtsvertrag mit seinen drei Anhängen (Situationsplan, Berechnungsmodell Baurechtszins, Berechnungsfaktoren zur Neufestsetzung des Baurechtszinses) sind:

Baurechtsparzellen

Die Grundstücke Kat. Nr. 10019 mit 13'446 m² und Kat. Nr. 9928 mit 621 m² werden zusammengelegt und erhalten eine neue Katasternummer; die neue Fläche beträgt 14'067 m². Die Parzelle Kat. Nr. 10018 mit einer Fläche von 4'720 m² wird nicht mutiert. Für die neue Parzelle und für die nicht mutierte Parzelle werden je selbständige und dauernde Baurechte begründet – einmal als Baurecht 1 mit 4'720 m² und einmal als Baurecht 2 mit 14'067 m². Der Landwert der drei Parzellen wurde auf Fr. 33'900'000.– festgelegt. Als Grundlage für die Landwerte dienten die im Jahr 2018 erstellten Schätzungen der Zürcher Kantonalbank und der Impropo AG, Zürich, über die zwei Parzellen Kat. Nrn. 10018 und 10019; der Landwert der Parzelle Kat. Nr. 9928 wurde analog der Schätzwerte für die Parzelle Kat. Nr. 10019 von den Parteien festge-

legt. Die baumassenzifferrelevante Fläche des Grundstücks, das heisst ohne Wald- und Gewässerflächen, beträgt 17'206 m². Es wird somit von einem Landwert von Fr. 1'970.- pro m² ausgegangen.

Dauer des Baurechts

Die Baurechtsdauer beträgt 60 Jahre – zudem steht der Baurechtsnehmerin eine Option für eine Verlängerung der Baurechte für weitere 30 Jahre zu. Mit Ausübung der Option wird der Baurechtszins gemäss dem bestehenden Berechnungsmodell im Anhang 2 des Baurechtsvertrags neu festgelegt und der Landwert zum Zeitpunkt der Verlängerung dem effektiv erwirtschafteten Mietzins ertrag angepasst. Der Mindestbaurechtszins in der Höhe von Fr. 700'000.– darf jedoch nicht unterschritten werden.

Baurechtszins

Der jährliche Anfangsbaurechtszins beträgt Fr. 746'000.– resp. Fr. 187'423.– für das Baurecht 1 mit 4'720 m² und Fr. 558'577.– für das Baurecht 2 mit 14'067 m². Die Baurechtsnehmerin kann Nachverhandlungen zum Baurechtszins beantragen, falls sich im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens relevante Faktoren zur Bebaubarkeit und Ausnützung ändern. Der minimal zu bezahlende Baurechtszins für beide Baurechte zusammen beträgt Fr. 700'000.– und darf nicht unterschritten werden.

Die Zinspflicht beginnt im darauffolgenden Monat nach Rechtskrafterreichung der Baubewilligung, jedoch spätestens drei Jahre nach Beurkundung des Baurechtsvertrags. Ab Beginn der Zinszahlungspflicht bis zum Erstbezug wird der Anfangsbaurechtszins um 50 % reduziert, jedoch maximal für die Dauer von zwei Jahren nach der Rechtskrafterreichung der Baubewilligung.

Anpassung des Baurechtszinses

Als Grundlage für die Anpassung des Baurechtszinses während der Vertragslaufzeit dient der Referenzzinssatz des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO). Alle fünf Jahre, erstmals fünf Jahre nach Beginn der Zinszahlungspflicht, wird der Baurechtszins auf Grundlage des durchschnittlichen Referenzzinssatzes der letzten fünf Jahre überprüft und angepasst, wobei der durchschnittliche Referenzzinssatz auf ¼ % genau gerundet wird. Für die Anpassung des Baurechtszinses an den Referenzzinssatz ist Art. 13 Abs. 1 der Verordnung über die Miete und

Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen vom 9. Mai 1990 analog anwendbar¹. Basis für die Veränderung bildet der Anfangsbaurechtszins.

Heimfall

Die Baurechtsgeberin hat infolge Ablaufs der Baurechtsdauer der Baurechtsnehmerin für die heimfallenden Bauten eine Heimfallentschädigung zu zahlen, welche 70 % des dannzumaligen Verkehrswerts der Bauten und Anlagen (auf Ertragswertbasis) entspricht.

Bei einem vorzeitigen Heimfall leistet die Baurechtsgeberin für die heimfallenden Bauwerke eine angemessene Entschädigung, wobei das schuldhafte Verhalten der Baurechtsnehmerin als Herabsetzungsgrund berücksichtigt wird.

Fusswegrecht

Das öffentliche Fusswegrecht auf der Parzelle Kat. Nr. 10019 – zugunsten der politischen Gemeinde Meilen – bleibt bestehen. Sofern eine Anpassung der Wegführung bzw. eine Verlegung des Fussweges innerhalb des belasteten Grundstücks erforderlich wird, bietet die Baurechtsgeberin Hand für eine Anpassung der Dienstbarkeit.

Finanzierungsnachweis

Die Baurechtsnehmerin übergibt der Baurechtsgeberin anlässlich der Beurkundung des vorliegenden Vertrags eine Bankgarantie, ausgestellt von einer Schweizer Bank im Auftrag der Stifterin zugunsten der Baurechtsnehmerin, über 50 Mio. Franken, mit welcher die Finanzierung des Bauprojekts bis zu seiner Beendung sichergestellt wird, wobei die Bankgarantie entsprechend dem Baufortschritt und dem Nachweis der bezahlten Baurechnungen, im Einvernehmen mit der Baurechtsgeberin, reduziert wird bzw. durch eine neue Bankgarantie in geringerem Umfang ersetzt wird.

¹ D.h.:

Eine durchschnittliche Referenzzinssatzerhöhung (Durchschnitt der letzten 5 Jahre) von einem ¼ % berechtigt zu einer Baurechtszinserhöhung von:

- a) 2 % bei Referenzzinssätzen von mehr als 6 %;
- b) 2.5 % bei Referenzzinssätzen zwischen 5 und 6 %;
- c) 3 % bei Referenzzinssätzen von weniger als 5 %.

Eine durchschnittliche Referenzzinssatzsenkung (Durchschnitt der letzten 5 Jahre) von einem ¼ % berechtigt zu einer Baurechtszinsenkung von:

- a) 1.96 % bei Referenzzinssätzen von mehr als 6 %;
- b) 2.44 % bei Referenzzinssätzen zwischen 5 und 6 %;
- c) 2.91 % bei Referenzzinssätzen von weniger als 5 %.

Erstellungspflicht

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, innert 18 Monaten nach Eintragung der Baurechte im Grundbuch, ein Baugesuch für die ganze Mehrgenerationen-Überbauung einzureichen. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich weiter, innert zwölf Monaten ab Baufreigabe mit dem Bauvorhaben zu beginnen und dieses ohne Verzögerung im üblichen zeitlichen Rahmen für ein vergleichbares Bauvorhaben umzusetzen.

Rücktrittsrechte

Die Parteien können vom Vertrag zurücktreten, wenn kein rechtskräftig bewilligtes Bauprojekt bis 31. Dezember 2025 bzw. bis zum Ende der erstreckten Frist vorliegt oder mit der Baurealisation bis 31. Dezember 2027 bzw. bis zum Ende der erstreckten Frist nicht gestartet wird. Sofern die Gründe für die Verzögerung der Baurealisation nicht durch die Baurechtsnehmerin zu verantworten sind (beispielsweise archäologische Funde, Rekurs gegen das Bauprojekt), kann die Baurechtsgeberin in begründeten Fällen eine zusätzliche Frist bis zur Beseitigung der Verzögerungsgründe gewähren, längstens jedoch bis zum 31. Dezember 2028 (im Falle der Baubewilligung) resp. 31. Dezember 2030 (im Falle der Baurealisation).

Die Baurechtsgeberin kann zudem vom Vertrag zurücktreten, wenn sich der Stiftungszweck stark ändert oder die Baurechtsnehmerin gegen die Auflagen (u.a. Pflicht zur Erstellung einer Mehrgenerationen-Überbauung, die Mietzinsgestaltung basiert auf einer Kostenmiete) im Baurechtsvertrag verstösst.

E. Das Projekt der Stiftung Burkwil

Die Stiftung Burkwil hat als Stiftungszweck die Realisierung eines Wohnprojekts für alle Generationen mit besonderem Fokus auf die Bedürfnisse der Menschen der dritten und vierten Lebensphase. Mit der Realisierung verbunden ist das Ziel sowohl eines ökologischen Leuchtturmprojekts wie auch eines nachhaltigen gesellschaftlichen Engagements.

Zur ökologischen Ausrichtung gehört die Umsetzung des Siedlungsprojekts nach den Kriterien der 2000-Watt-Gesellschaft, die Verwendung ausschliesslich natürlicher Baumaterialien und die Förderung der Biodiversität. Die soziale Nachhaltigkeit zeigt sich im Anspruch der Stiftung, den Bewohnenden der neuen Siedlung Möglichkeiten für Gemeinschaftlichkeit und einen Beitrag zur Nahversorgung zu bieten, Alltagsunterstützung für ältere Menschen sicher zu stellen und den Zugang zu günstigen Wohnungen für ältere und sozial schwächere Menschen zu sichern.

Dank der statutarischen Verpflichtung zur Gemeinnützigkeit kann die Stiftung die für die Realisierung und den langfristigen Unterhalt notwendigen Mittel bereitstellen.

Als Stiftung mit gemeinnützigem Statut verzichtet sie auf jegliche Art von Ausschüttung – sämtliche Erträge aus Mieten werden vollumfänglich für Betrieb, Unterhalt, Instandsetzung und Instandhaltung sowie zur Entrichtung des Baurechtszinses eingesetzt.



Stimmungsbild Platz



Situationsplan

F. Vorstellung des Siegerprojekts

Studienauftrag

In Abstimmung mit der Gemeinde Meilen wurde zwischen Dezember 2018 und August 2019 ein Studienauftragsverfahren mit fünf namhaften Planungsteams durchgeführt. Begleitet und beurteilt wurde das Verfahren durch ein Fachgremium², zusammengesetzt aus Architekten, Landschaftsarchitekten und Mitgliedern des Stiftungsrats sowie einem Begleiteteam³ mit Vertretern der Gemeinde Meilen und der Wachtvereinigung Obermeilen.

Der Beitrag mit dem Projektnamen «Negroni» wurde von der Jury einstimmig zur Weiterbearbeitung empfohlen.

Auftragsprogramm

Grundlage für den Studienauftrag war ein umfassendes Auftragsprogramm, welches nebst den Raumanforderungen auch klare Zielsetzungen in den Bereichen sozialer Lebensraum, Landschaftsgestaltung und ökologische Bauweise beinhaltet. Das damit verbundene Ziel ist ein Wohn- und Lebensraumprojekt für alle Generationen in verschiedenen Lebenssituationen, mit besonderem Fokus auf die Bedürfnisse älterer und betagter Menschen. Entstehen sollen ca. 120 Wohneinheiten unterschiedlicher Typologien und Nutzbarkeit. Dazu gehört auch die Erstellung von günstigem Wohnraum und die Sicherstellung des Zugangs zu diesen Wohnungen für ältere Menschen.

Die Aufgabenstellung beinhaltet die Realisierung einer dörflichen Struktur mit öffentlichen, gemeinschaftlichen Bereichen und privatem Wohnraum. Wohnkomfort soll vor allem durch die Verwendung natürlicher Baumaterialien entstehen. Weiter sollen Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität, unter Einbezug des Dollikerbachs und seines angrenzenden Waldsaums, realisiert werden. Die Bereitstellung von Allgemeinräumen, Ateliers und Gewerbeflächen soll zur Belebung der neuen Siedlung beitragen. Ihrem Stiftungszweck entsprechend wird die Stiftung Burkwil nebst der Erstellung auch die Siedlungsbetreuung und -bewirtschaftung verantworten.

Einstimmig zur Weiterbearbeitung empfohlen hat die Jury den Beitrag des Planungsteams Duplex Architekten mit Müller Illien Landschaftsarchitekten. Das zur Weiterbearbeitung empfohlene Projekt «Negroni» erfüllt nach Auffassung der Jury die vielseitigen Anforderungen am besten und bietet das grösste Potential für eine ortsverträgliche Einpassung auf der «Weid».

² Sach- und Fachrichter: Wim Eckert, Architekt, Vorsitzender; Silva Ruoss, Architektin; Andreas Galli, Architekt; Dominique Ghiggi, Landschaftsarchitektin; Beat Waeber, Architekt/Baukollegium Meilen; Gabriella Burkard, Präsidentin Stiftungsrat; Nunzio Venuti, Stiftungsrat/Architekt; Beat Fellmann, Stiftungsrat.

³ Begleiteteam: Irene Ritz-Anderegg, Gemeinderätin; Stephan Forster, Wachtvereinigung Obermeilen WAVO; diverse Experten u.a. aus dem Bereich Nachhaltigkeit.

Ortsbau

Die Projektverfasser schlagen zwei grosse Aussenraumgefässe vor: den Bachraum und den Platz. So entstehen zwei unterschiedliche Orte mit eigener Identität; das Wohnen am Park und das Wohnen am Platz. Insgesamt gruppieren sich um diese beiden Haupträume sechs Baukörper.

Die Atmosphäre der Wohnüberbauung «Burkwil» soll einen dörflichen Charakter ausstrahlen. Im Wissen, dass man kein Dorf imitieren kann, wurden aber sehr wohl dessen Eigenschaften gesucht und übernommen. Die sechs Gebäude sind in vertraute Gebäudelängen gegliedert und suggerieren das Weiterbauen an «bestehenden» Haupthäusern. Die markanten Dachformen und die grosszügigen Lauben (Porches) binden das Ensemble zusammen.

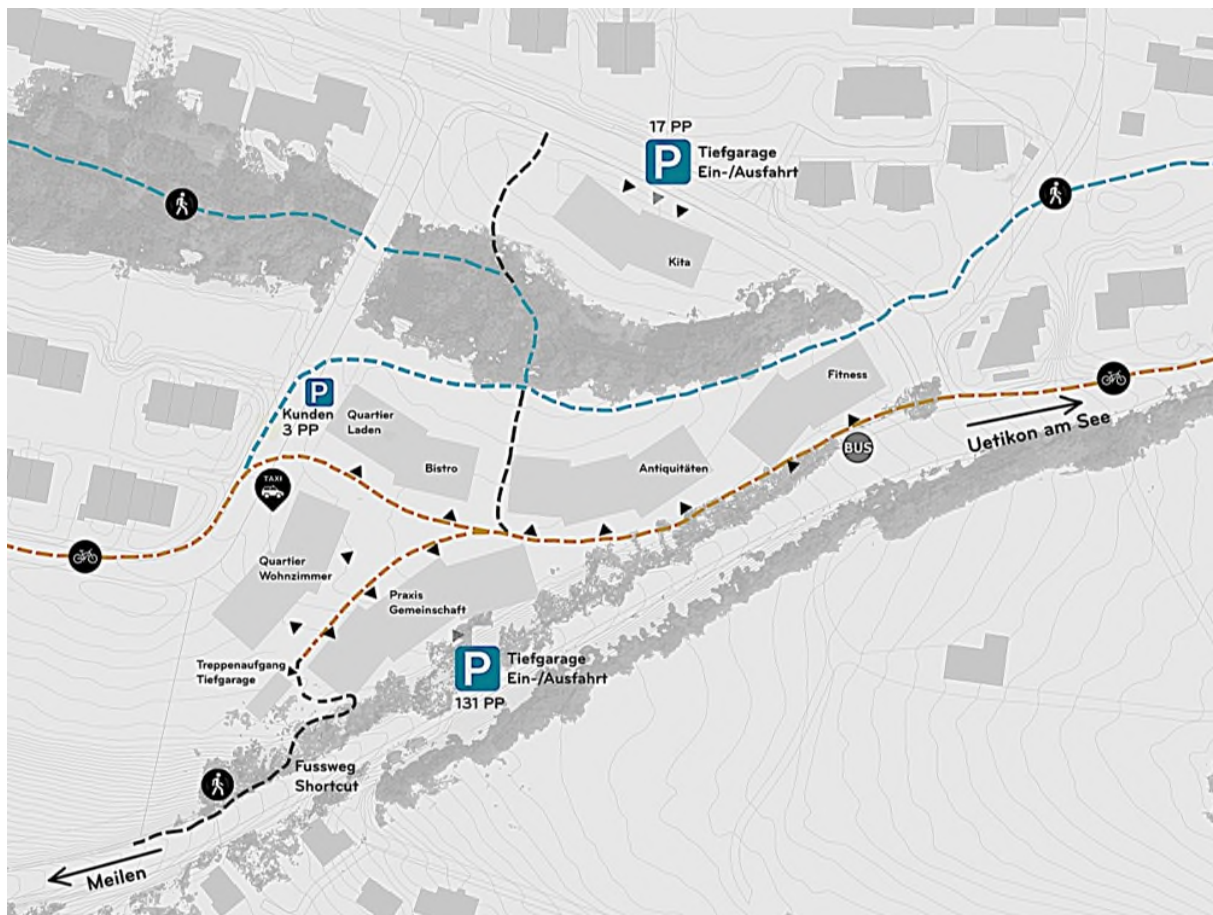
Die Erschliessung aller Häuser erfolgt zentral über die verkehrsberuhigte Hauptachse und über die gemeinsamen, halbprivaten Lauben. Diese verbindenden Lauben trennen den öffentlichen vom privaten Raum. Die Lauben zeigen eine einladende Geste nach aussen. Ein dichtes Wegnetz verbindet über verschiedene Privatheitsstufen die einzelnen Aktionsorte wie Park, Spielplatz, Platz, Gewächshaus und Bushaltestelle, begleitet von den gemeinschaftsorientierten Räumen wie Bastelräume, Musikzimmer und Ateliers. An den Schlüsselpunkten mit möglichst hoher Frequentierung, sind die Gewerbeflächen angegliedert.

Die Fassaden sind geprägt durch unterschiedliche Formen von privatem Aussenraum: von der Loggia über die vorgehängten Balkone bis hin zu Veranden, die sich gemäss Konzept der Landschaftsarchitekten für Begrünung durch Kletterpflanzen anbieten.

Erschliessung

Die Siedlung ist durchzogen von einem Fussweg entlang des Dollikerbachs sowie der Hauptachse ab Busstation an der Dollikerstrasse via Platz zur Weidächerstrasse. Zudem wird der heute kaum mehr erkennbare Fussweg am südlichen Ende nach Abschluss der Bauarbeiten neu erstellt und aufgewertet, so dass ein direkter Abgang in Richtung See ermöglicht wird.

Für den motorisierten Individualverkehr ist eine Tiefgarage mit Ein- und Ausfahrt an der Dollikerstrasse geplant. Ein zweites kleines Parkhaus mit Einfahrtlift ist derzeit beim Gebäude an der Lütisämetstrasse vorgesehen; dies, weil eine Direkterschliessung unterhalb des Dollikerbachs nicht möglich ist. Im westlichen Teil des Areals ist eine sehr geringe Anzahl an Aussenparkplätzen vorgesehen.



Erschliessung

Erscheinungsbild

Die Veredelung der Gebäudehülle mit natürlichen Materialien trägt entscheidend zum Ausdruck der neuen Siedlung bei. «Burkwil» ist vor allem aus Holz und Lehm gebaut. Nach heutigem Planungsstand entstehen homogene Baukörper aus Stampflehm-Steinen. Das für den Lehm charakteristische Merkmal der Regulation von Feuchtigkeit wirkt sich positiv und energetisch nachhaltig auf das gesamte Raumklima aus. Eine Photovoltaikanlage auf dem Dach und die Nutzung der Erdwärme sind Massnahmen, welche eine verbesserte ökologische Bilanz gewährleisten. Drei Elemente tragen bereits in der Grundkonzeption zu einer kostengünstigen Realisierbarkeit bei: kompakte Baukörper, sparsamer Aushub und angemessene Flächenökonomie. Weiter kann das Projekt als konventioneller Holzbau mit kleinen Spannweiten realisiert werden. Die Bauweise mit langer Lebensdauer, niedriger Grauenergie und konsequenter Trennung der verschiedenen Bauteile ist ressourcenschonend.

Freiraum

Typologisch verweist das Projekt auf klare und aus historisch gewachsenen Dörfern bekannte Aussenräume, welche den gewünschten Dorfcharakter atmosphärisch und primär auf einer bildhaften Ebene überzeugend zu vermitteln vermögen. Die präzise choreografische Umsetzung von Bachraum, Platz, Hauptachse und Gärten in den natürlichen Kontext verhilft zu einer selbstverständlichen Orientierung im neuen Ort sowohl für Wohnende als auch für Besuchende aus dem umliegenden Quartier. Einbezogen wird auch der beliebte, bestehende öffentliche Weg entlang des Dollikerbachs. Die besonderen Qualitäten des Baumbestandes mit dem dichten Ufergehölz des inneren Dollikerbachs, der grossen Rotbuche auf der offenen Wiese und dem artenreichen Grüngürtel an der Dollikerstrasse werden erkannt und stimmungsvoll in das Projekt integriert.

Nachhaltigkeit

Das Projekt ist hinsichtlich Nachhaltigkeit sehr ausgewogen. Insbesondere die nachhaltige Materialisierung (unbehandelte, wo möglich lokale Baustoffe) und der geringe Unterhaltsaufwand bei den Wohnungen wie auch der Aussenanlagen fallen positiv auf. Die gut platzierten Veloabstellanlagen liegen zwischen Verkehrswegen und Eingängen und queren keine Ruhe-zonen (Aussenplätze des Bistros und Kinderspielplatz). Die Nachhaltigkeitsanforderungen der Stiftung werden klar erfüllt. Die 2000-W-Konformität erreicht dieses Projekt, namentlich dank ökologischer Wärmeerzeugung in Kombination mit einer Photovoltaik-Anlage im Betrieb.



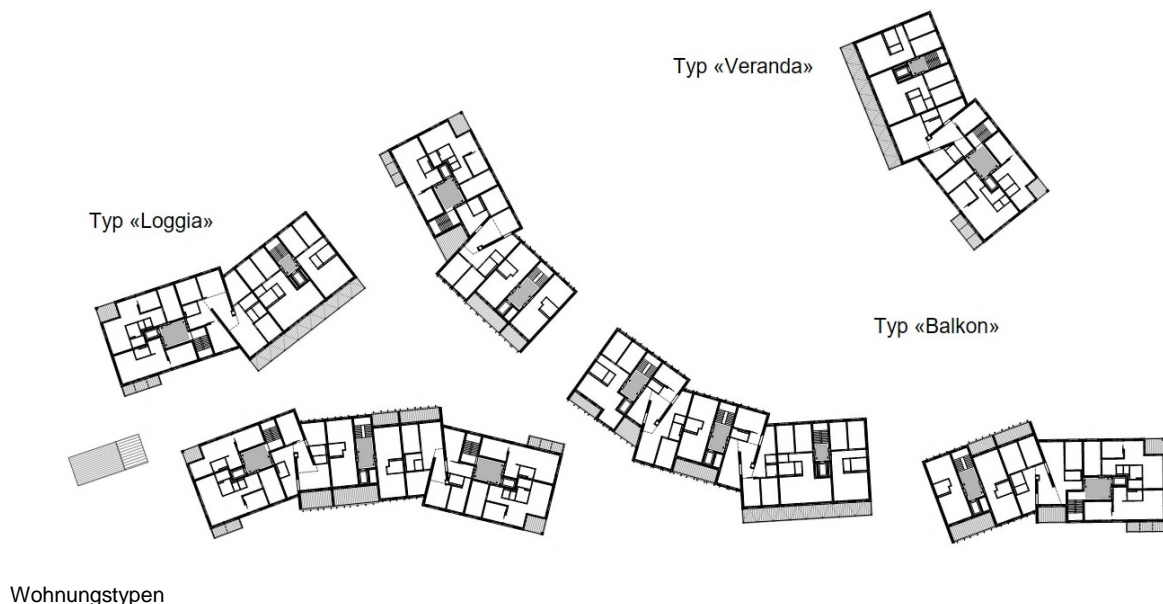
Materialien

Die Wohnformen

Nach heutigem Planungsstand sind insgesamt rund 120 Wohneinheiten mit 1,5-Zimmern bis 5,5-Zimmern in den Preissegmenten «günstig», «Standard» und «Standard plus» vorgesehen. Der Anteil besonders günstiger Wohnungen liegt in Meilen bei rund 25 %, jener des günstigen bis mittleren Preissegments bei 50 %. Ebenfalls sind zumietbare Zimmer, Gästezimmer und eine Gemeinschaftswohnung vorgesehen. Auf diese Weise soll die soziale und altersmässige Durchmischung erreicht werden. Alle Wohnungen entsprechen den erhöhten Anforderungen für behindertengerechtes Wohnen.

Über alle Wohnungen hinweg gilt die Kostenmiete; der Mietzins errechnet sich aus Kapitalverzinsung (Referenzzinssatz), Baurechtszins sowie Instandhaltung, Instandsetzung und Bewirtschaftung inkl. Siedlungsbetreuung. Die detaillierten Mietzinse können erst im Zuge der weiteren Planung und Kostenschätzung errechnet werden.

Die günstigsten Wohnungen werden innerhalb der Grenzen für Ergänzungsleistungsbezüger liegen. Es wird durch die Stiftung noch ein Vermietungsreglement erstellt, das auf das Mietverhalten älterer Menschen und die Berücksichtigung sozial schwächerer Mieter Rücksicht nimmt.



Vorgesehenes Nutzungskonzept

Die Stiftung Burkwil wird das Projekt nicht nur realisieren, sondern wird auch selber und/oder in Kooperation mit Dritten – zum Beispiel Sozialinstitutionen – für die betrieblichen Belange, insbesondere die Siedlungsbetreuung, zuständig sein. Die Hauptaktivitäten liegen bei der Förderung der Gemeinschaft und der Unterstützung bedürftiger Bewohnender im Alltag.

Bereitgestellt werden eine Anlaufs- und Koordinationsstelle, verschiedene gemeinschaftliche Räumlichkeiten, ein Bistro sowie Räumlichkeiten für stilles Gewerbe. Weitere Angebote sollen Teil des Siedlungsprojekts werden, namentlich ein Bio-Quartierladen, medizinische / therapeutische Versorgung sowie Kleinkinderbetreuung. Weitere sinngemässe Optionen werden während der Planungsphase geprüft.



G. Empfehlung

Der Gemeinderat ist davon überzeugt, dass der Baurechtsvertrag mit der Stiftung Burkwil eine grosse Chance für Meilen bedeutet.

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, dem Baurechtsvertrag zuzustimmen.

Hinweis:

Der Antrag des Gemeinderats mit den massgebenden Akten liegt den Stimmberechtigten ab Montag, 4. November 2019, im Gemeindehaus, Zentrale Dienste (Ebene 4, Büro N2.16), zur Einsicht auf. Der Beleuchtende Bericht und alle Anhänge werden auf www.meilen.ch (Politik – Gemeindeversammlung – 2. Dezember 2019) publiziert.

Meilen, im Oktober 2019

Gemeinderat Meilen

Dr. Christoph Hiller, Gemeindepräsident

Didier Mayenzet, Gemeindeschreiber

Anhänge

- Baurechtsvertrag «Weid» Meilen vom 17. September 2019
- Anhang 1 zum Baurechtsvertrag: Situationsplan
- Anhang 2 zum Baurechtsvertrag: Berechnungsmodell Baurechtszins
- Anhang 3 zum Baurechtsvertrag: Berechnungsfaktoren zur Neufestsetzung des Baurechtszinses
- Programm Studienauftrag, Neubau Burkwil Generationenwohnprojekt, 21. Dezember 2018
- Bericht des Beurteilungsgremiums zum Studienauftrag, Oktober 2019

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die RPK hat das Geschäft geprüft und an ihrer Sitzung vom 11. November 2019 behandelt. Die RPK empfiehlt der Gemeindeversammlung, das Geschäft anzunehmen.