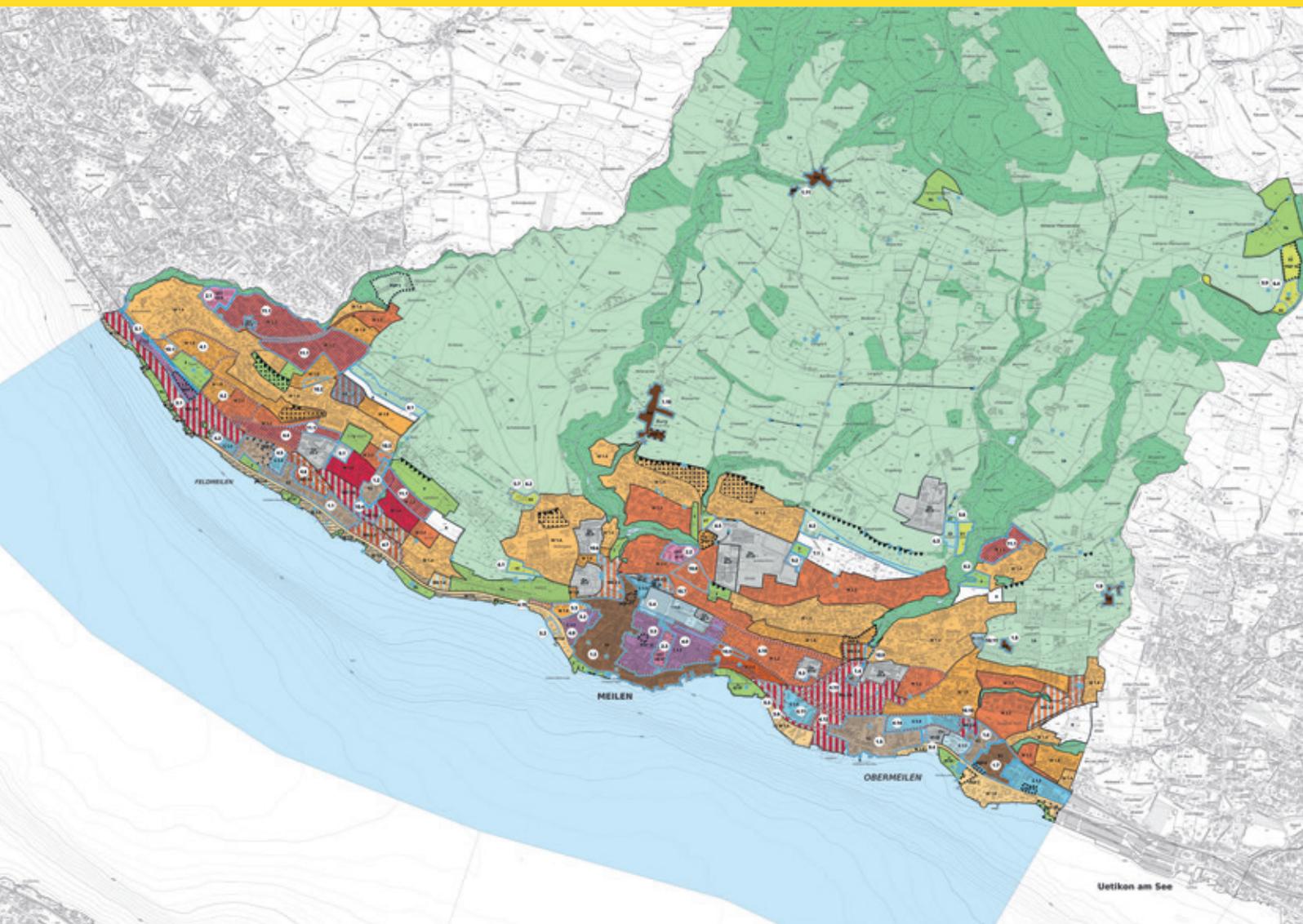


EINLADUNG ZUR GEMEINDEVERSAMMLUNG

Montag, 14. September 2020, 19.30 Uhr
und folgende Abende
bis längstens Freitag, 18. September 2020
in der «Beugen»



ABLAUF DER VERSAMMLUNG

- Daten** Montag, 14. September 2020
ev. Dienstag, 15. September 2020
ev. Mittwoch, 16. September 2020
ev. Donnerstag, 17. September 2020
ev. Freitag, 18. September 2020
- Das Geschäft «Bau- und Zonenordnung» ist umfangreich, so dass für dessen Behandlung fünf aufeinanderfolgende Abende reserviert sind. Die Beratung wird am Montag, 14. September 2020, 19.30 Uhr, nach der Behandlung der übrigen drei traktandierten Geschäfte begonnen. Sie wird jeweils um ca. 23.00 Uhr unterbrochen und am folgenden Abend fortgesetzt, bis alle Teilgeschäfte abschliessend beraten und entschieden sind.
- Zeit** Jeweils 19.30 Uhr bis ca. 23.00 Uhr
Es ist ein frühzeitiges Eintreffen empfohlen aufgrund der Covid-19-Schutzmassnahmen.
- Ort** «Beugen»
Fahrzeughalle der Schneider Umweltservice AG, Bergstrasse 10
- Parkierung** Im Gelände «Beugen» steht nur eine beschränkte Anzahl Parkplätze zur Verfügung. Es wird empfohlen, die Parkhäuser Rosengarten oder Dorfplatz zu benutzen.
- Ortsbus** Linie 925 (Bahnhof Meilen ab 19.02 Uhr) oder Linie 923 (Bahnhof Meilen ab 19.04 Uhr)
- Traktanden**
1. Schulanlage Obermeilen. Bauabrechnung Aufstockung Pavillon.
 2. Jahresrechnungen 2019.
 3. Baukredit für Umbau und Nutzungsänderung der Liegenschaft im Veltlin 34 zur Erweiterung des notwendigen Raums für den Verein FEE.
 4. Gesamtrevision kommunale Nutzungsplanung. Festsetzung der Bau- und Zonenordnung sowie des Zonenplans mit Ergänzungsplänen.
- Stimmrechtsausweis** Beachten Sie, dass Sie zwecks Erhebung der Kontaktdaten aufgrund der Covid-19-Schutzmassnahmen nur mit dem beiliegenden Stimmrechtsausweis für den jeweiligen Tag Zugang zur Versammlung erhalten.
- Anträge** Aufgrund des grossen Umfangs und der Komplexität des Geschäfts 4 sind die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger gebeten, allfällige Änderungsanträge bis spätestens am 4. September 2020 dem Gemeinderat (Dorfstrasse 100, 8706 Meilen; vorzugsweise per E-Mail an: gemeinderat@meilen.ch) schriftlich zuzustellen.
Vgl. dazu hinten, Seite 14.
- Anmeldung** Damit die voraussichtliche Anzahl der Teilnehmenden vorausgesagt werden kann, sind die Stimmberechtigten gebeten, sich mit dem beiliegenden Talon bis am Montag, 31. August 2020, für die Gemeindeversammlung anzumelden. Die Anmeldung ist selbstverständlich nicht verbindlich; sie erlaubt aber eine Prognose, die eine bessere Planung der Covid-19-Schutzkonzept-Vorkehrungen erlaubt.

Die Akten mit den behördlichen Anträgen und das Stimmregister liegen ab Montag, 17. August 2020, für die Stimmberechtigten im Gemeindehaus, Zentrale Dienste (Ebene 4, Büro N2.16), zur Einsicht auf.

Liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Liebe Meilemerinnen und Meilemer

Nachdem aufgrund der Corona-Pandemie weder die Gemeindeversammlung im März noch jene im Juni durchgeführt werden konnten, werden Ihnen im September vier Geschäfte vorgelegt:

Zuerst eine Bauabrechnung, dann der Rechnungsabschluss 2019, der erfreulicherweise mit einem Ertragsüberschuss in der Höhe von 2,2 Millionen Franken abschliesst. Dieses Ergebnis ist um 5,4 Millionen Franken besser als budgetiert. Der Hauptgrund dafür sind die um gut 3 Millionen Franken höheren Grundstückgewinnsteuern.

Das dritte Geschäft betrifft den Kindergarten Veltlin. Eine lebendige Gemeinde wächst, verjüngt und wandelt sich. Meilen ist da keine Ausnahme. Eltern suchen vermehrt nach Möglichkeiten, Beruf und Familie in Einklang zu bringen. Familienstrukturen und Lebensformen werden vielfältiger. Kinder aus Kleinfamilien wollen unter Gleichaltrigen sein. Das ist gut so. Zunehmende Schülerzahlen und neue Kinderbetreuungsformen bedeuten aber Hausaufgaben auch für die Gemeinde. Landauf landab führen solche Entwicklungen zu einer stetig steigenden Nachfrage nach familien- und schulergänzenden Betreuungsangeboten. Meilen hat dabei mit dem Verein FEE (Familienergänzende Einrichtungen für Kinder in Meilen) einen zuverlässigen Partner. Die FEE-Angebote sind sehr beliebt und werden von Eltern und Kindern gerne in Anspruch genommen. Der Bedarf nach separaten Räumlichkeiten für die Betreuung der Kindergartenkinder der Schule Allmend ist aufgrund des Wachstums der Schule zunehmend dringlich. Deshalb ist vorgesehen, die beiden Wohnungen über dem Kindergarten zusammenzulegen und für die Kinderbetreuung umzunutzen und umzubauen. Der Baukörper bleibt unverändert. Es wird nicht zusätzliches Land verbaut. Die Kindergarten-Kinder der Schule Allmend haben eine für ihr Alter angemessene Betreuungsumgebung und der Schülerclub Allmend wird etwas entlastet: Ein stimmiger Schritt für eine altersgerechte Kinderbetreuung.

Schliesslich wird als viertes Geschäft die Totalrevision der kommunalen Nutzungsordnung vorgelegt; die Debatte zu diesem Generationenprojekt wird voraussichtlich mehrere Abende beanspruchen. Die heute gültige Ortsplanung von Meilen basiert grösstenteils noch auf dem kommunalen Gesamtplan von 1985. Es ist Zeit für eine Totalrevision. Ein langer und ausserordentlich sorgfältig aufgegleister Prozess, der in seiner Logik vom grossen Überblick zu den feinen Details vorgegangen ist und die Bevölkerung miteinbezogen hat, findet seinen Abschluss. In der letzten Legislaturperiode erarbeitete der Gemeinderat als Grundlage für die künftige Gemeindeentwicklung in einem ersten Schritt ein räumliches Entwicklungskonzept (REK). Der darauf basierende kommunale Richtplan, der den Siedlungs- und Landschaftsplan sowie den Verkehrsplan umfasst, hat als oberstes Ziel die Sicherstellung einer qualitätsorientierten Siedlungsentwicklung, die den hohen Standortqualitäten der Gemeinde Meilen Rechnung trägt. Im Dezember 2017 genehmigten die Stimmberechtigten den kommunalen Richtplan. Dieses behördenverbindliche Instrument diente dem Gemeinderat als Rahmen für die Erarbeitung der nachfolgenden Nutzungsplanung, d. h. für die Bau- und Zonenordnung und die parzellenscharfen, für die Grundeigentümer verbindlichen Zonenpläne. Diese wurden – wie schon seinerzeit der kommunale Richtplan – im Entwurf an Orientierungsversammlungen in den vier Wachten vorgestellt und diskutiert. Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind diverse Anregungen eingegangen. Wo möglich wurden die Eingaben aus der Bevölkerung bei der Überarbeitung der Unterlagen miteinbezogen.

Eine neue Bau- und Zonenordnung ist ein Generationenprojekt. Es ist auf die aktuellen Bedürfnisse einzugehen; die Eigenarten und die Identität von Meilen sind zu wahren. Detaillierte Gestaltungsvorschriften sind zwar häufig notwendig, doch sie stellen nicht zwingend sicher, dass befriedigende Lösungen entstehen. Aufgrund dieser Erkenntnis sollen nicht nur Masse und Regelungen im Vordergrund stehen; neu werden Spielräume für besonders gut gestaltete architektonische Lösungen geschaffen.

Die kommunale Nutzungsplanung ist das zentrale Instrument der Raumplanung in der Schweiz: Sie besteht aus Baureglementen und Zonenplänen, die die Überbaubarkeit und Nutzweise der einzelnen Grundstücke regeln. Sie ist für alle verbindlich. Die Nutzungsplanung ist massgeblich dafür verantwortlich, wie Bauten und Freiräume gestaltet werden und wie schliesslich unsere Gemeinde weiterentwickelt wird. Im Rahmen der Gemeindeautonomie liegt die Verantwortung dafür bei uns allen.

Nachdem die geplante Gemeindeversammlung im März aufgrund der Corona-Pandemie kurzfristig abgesagt werden musste, können wir nun mit einem halben Jahr Verspätung über die neue BZO befinden. Weil seit der öffentlichen Auflage die negative Vorwirkung besteht, soll mit der Festsetzung durch den Souverän nun Rechtssicherheit geschaffen werden.

Ich lade Sie, liebe Meilemerinnen und Meilemer, herzlich ein, sich in der direkten Demokratie aktiv zu beteiligen und die Zukunft von Meilen mitzubestimmen.

Gemeinderat Meilen
Dr. Christoph Hiller
Gemeindepräsident

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN EINZELNEN TRAKTANDEN

1. SCHULANLAGE OBERMEILEN. BAUABRECHNUNG AUFSTOCKUNG PAVILLON.

Der Gemeindeversammlung wird folgender Antrag unterbreitet:

Die Abrechnung über den Baukredit von Fr. 866'684.50 (teuerungsbereinigt) für die Raumerweiterung auf der Schulanlage Obermeilen für den Verein Familienergänzende Einrichtungen für Kinder (FEE) mit Baukosten von insgesamt Fr. 814'604.50 wird genehmigt.

Bericht des Gemeinderats

Übersicht

An der Gemeindeversammlung vom 11. Juni 2018 haben die anwesenden Stimmberechtigten der Aufstockung des bestehenden Pavillons auf der Schulanlage Obermeilen zur Bereitstellung von zusätzlichem Raum für Schule und Betreuung ab dem Schuljahr 2019/2020 zugestimmt. Die notwendigen baulichen Anpassungen für den Mittagstisch und den Schülerclub konnten auf den Schulbeginn 2019/2020 fristgerecht fertiggestellt und dem Verein FEE für die Betriebsaufnahme übergeben werden. Dem teuerungsbereinigten Gesamtkredit in der Höhe von Fr. 866'684.50 stehen Ausgaben von Fr. 814'604.50 gegenüber, womit Minderkosten von Fr. 52'080.– ausgewiesen werden.

A. Abrechnung

Gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom 11. Juni 2018 stand für die Bauarbeiten der teuerungsbereinigte Betrag von Fr. 866'684.50 zur Verfügung. Für den Kostenvergleich sind folgende Zahlen massgebend:

Bezeichnung	Betrag in Franken
Kreditbewilligung Gemeindeversammlung vom 11. Juni 2018	861'500.00
Bauteuerung* April 2018 (99.7 Pt.) bis April 2019 (100.3 Pt.) +0.6%	5'184.50
Teuerungsbereinigte Kreditsumme	866'684.50
Baukosten gemäss Abrechnung	814'604.50
Minderkosten ohne Bauteuerung Abweichung	46'895.50 -5.4%
Minderkosten mit Bauteuerung Abweichung	52'080.00 -6.0%

*Teuerung gemäss Schweizerischem Baupreisindex (Region Zürich) im Zeitraum zwischen Erstellung Kostenvoranschlag und Bauabrechnung / Abschluss der Werkverträge.

Das Projekt konnte mit Minderkosten von insgesamt Fr. 52'080.– abgeschlossen werden, was einer Kostenunterschreitung von 6.0% entspricht.

B. Begründungen zu relevanten Kostenabweichungen

Die Mehrkosten in BKP 2 sind begründet durch Zusatzaufwände für die Verglasung der Nordfassade, zur Erfüllung der während der Ausführung zusätzlich erhobenen Brandschutzaufgaben, den Einbau eines Kleingüteraufzugs sowie für Instandstellungsarbeiten nach einem Wasserschaden. Diese werden kompensiert durch Minderaufwand in den übrigen Bereichen sowie durch Nichtbeanspruchung des Reservebetrags.

Die Kosten des Wasserschadens von rund Fr. 16'000.– werden durch die Rückvergütung der Unternehmerversicherung weitgehend gedeckt. Die Kosten des Wasserschadens sind unter BKP 2 und die Rückvergütung unter BKP 5 eingerechnet.

Kostenzusammenstellung

(alle Beträge in Franken, inklusive MwSt.)

BKP	Beschrieb	Kostenvoranschlag	Abrechnung	Mehr-/Minderkosten
0	Grundstück		178.50	178.50
1	Vorbereitungsarbeiten	0	0	0
2	Gebäude	719'900.00	750'323.90	30'423.90
4	Umgebung	3'000.00	0	-3'000.00
5	Baunebenkosten	29'600.00	2'795.00	-26'805.00
6	Honorare	49'000.00	47'355.05	-1'644.95
8	Reserve/ Unvorhergesehenes	40'000.00	0	-40'000.00
9	Ausstattung	20'000.00	13'952.05	-6'047.95
Total Baukosten inkl. MwSt.		861'500.00	814'604.50	-46'895.50
Teuerung + 0.6%		5'184.50	0	-5'184.50
Total Baukosten inkl. Teuerung + MwSt.		866'684.50	814'604.50	-52'080.00

C. Projektinformationen

Nach der Zustimmung der Gemeindeversammlung am 11. Juni 2018 wurde anfangs August 2018 das Baugesuch eingereicht. Die Bauarbeiten starteten vor den Sommerferien 2019 und konnten fristgerecht anfangs August 2019 abgeschlossen werden. Während der letzten Sommerferienwoche wurden die Räume bezogen und eingerichtet. Seit dem 19. August 2019 betreut das Personal des Vereins FEE die Schülerinnen und Schüler in den zusätzlichen Räumen.



Pavillon in der Schulanlage Obermeilen vor ...



... und nach der Aufstockung

D. Empfehlung

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, die vorliegende Abrechnung für die Aufstockung des bestehenden Pavillons auf der Schulanlage Obermeilen zur Bereitstellung des notwendigen Raums für Schule und Betreuung anzunehmen.

Meilen, im Juli 2020

Gemeinderat Meilen

Dr. Christoph Hiller, Gemeindepräsident

Didier Mayenzet, Gemeindeschreiber

Hinweis

Die Unterlagen können während der Aktenaufgabe zu den ordentlichen Öffnungszeiten auf der Gemeindeverwaltung Meilen, Dorfstrasse 100, Zentrale Dienste, Ebene 4, eingesehen werden.

2. JAHRESRECHNUNG UND SONDERRECHNUNGEN 2019.

Der Gemeindeversammlung wird folgender Antrag unterbreitet:

Die Jahresrechnung und die Sonderrechnungen 2019 der Politischen Gemeinde werden genehmigt.

Bericht des Gemeinderats

Übersicht

Der Gemeinderat legt die erste Jahresrechnung vor, die nach den neuen Rechnungslegungsvorschriften gemäss HRM2 erstellt wurde. Die Aufwertungen und Neubewertungen der Bilanzwerte sowie die Änderungen im Kontenplan wurden im Bilanzanpassungsbericht festgehalten und per 1. Januar 2019 durchgeführt. Dadurch ist ein Vergleich mit den Vorjahreswerten nur bedingt möglich.

Die **Erfolgsrechnung** 2019 schliesst bei einem Aufwand von 130,1 Mio. Franken und einem Ertrag von 132,3 Mio. Franken mit einem Ertragsüberschuss von 2,2 Mio. Franken ab. Budgetiert war ein Aufwandüberschuss von 3,2 Mio. Franken. Die wesentlichen Gründe für das um 5,4 Mio. Franken bessere Rechnungsergebnis sind die deutlich höheren Einnahmen bei den Grundstückgewinnsteuern (+ 3,1 Mio. Franken), der Finanzertrag aus der Bilanzierung der neugegründeten Telimag AG (+ 1,0 Mio. Franken) sowie Minderausgaben im Bereich Soziale Sicherheit (- 1,0 Mio. Franken).

Die **Investitionen** im Verwaltungsvermögen liegen mit 8,8 Mio. Franken unter den budgetierten 13,2 Mio. Franken (- 4,4 Mio. Franken). Dank der Selbstfinanzierung von 11,4 Mio. Franken konnten die getätigten Investitionen vollumfänglich finanziert werden (Selbstfinanzierungsgrad 130 %). Im Finanzvermögen wurden anstatt der budgetierten 0,4 Mio. Franken lediglich Investitionen von 0,1 Mio. Franken getätigt (- 0,3 Mio. Franken).

Die **Bilanz** weist Aktiven und Passiven von je 355,7 Mio. Franken aus. Das zweckfreie Eigenkapital erhöht sich durch den Ertragsüberschuss auf 186,9 Mio. Franken. Das Nettovermögen (Finanzvermögen abzüglich Fremdkapital) sinkt gegenüber dem Vorjahr um 50,4 Mio. Franken auf 15,2 Mio. Franken. Diese einmalige Reduktion ist entstanden, weil sich die Gemeinde Meilen beim Übergang auf das neue harmonisierte Rechnungslegungsmodell (HRM2) entschieden hat, die im Jahr 2019 und 2020 fälligen Finanzausgleichsbeiträge mittels Rückstellung abzugrenzen.

A. Erfolgsrechnung

Der erhöhte Steuerfuss sowie die gestiegenen Grundstückgewinnsteuern (+3,1 Mio. Franken) führen zu einer Haushaltsverbesserung im 2019. In den drei Jahren zuvor war die Erfolgsrechnung defizitär und die Selbstfinanzierung erreichte nur unterdurchschnittliche Werte.

Die allgemeinen Gemeindesteuern fallen dieses Jahr um 5,4 Mio. Franken tiefer aus als erwartet. Ausschlaggebend hierfür sind Mindereinnahmen bei den Steuern aus Vorjahren (- 1,7 Mio. Franken) und Rückerstattungen bei den Quellensteuern (- 4,3 Mio. Franken). Die tieferen Steuererträge führen im Gegenzug dazu, dass die provisorische Rückstellung für die Ressourcenabschöpfung im Jahr 2021 anstatt der budgetierten 40,2 Mio. Franken nur noch 34,8 Mio. Franken beträgt (- 5,4 Mio. Franken).

Der Personalaufwand ist um 0,6 Mio. Franken tiefer als budgetiert. Ebenso zum positiven Ergebnis beigetragen hat der Sach- und übrige Betriebsaufwand (- 1,3 Mio. Franken). Die Abschreibungen im Verwaltungsvermögen, welche neu in der jeweiligen Funktion verbucht werden, sind hingegen um 1,3 Mio. Franken höher als budgetiert und betragen gesamthaft 9,3 Mio. Franken. Investitionsprojekte, die sich noch nicht in Nutzung befinden, haben neu keinen Einfluss mehr auf die Abschreibungen (HRM2). Sie werden in der Bilanz als Anlagen im Bau geführt. Durch die Bilanzierung der neugegründeten Telimag AG (Beteiligung) konnte 1 Mio. Franken zu Gunsten des Finanzertrags verbucht werden.

Die Begründungen zu den einzelnen Konti mit wesentlichen Differenzen zwischen Budget 2019 und Rechnung 2019 sind in der Jahresrechnung 2019 (Kapitel Details zum Finanzbericht) aufgeführt (www.meilen.ch/budgetrechnung).

B. Investitionsrechnung

Die Nettoinvestitionen im Verwaltungsvermögen belaufen sich auf 8,8 Mio. Franken. Im Budget waren 13,2 Mio. Franken vorgesehen. Die Abweichung von 4,4 Mio. Franken ist aufgrund von Verzögerungen bei laufenden Projekten

oder Streichungen bzw. Verschiebungen ganzer Vorhaben entstanden (– 5,4 Mio. Franken). Dafür musste die Beteiligung der neugegründeten Telimag AG – auch wenn kein Geld geflossen ist – als nicht budgetierte Ausgabe über die Investitionsrechnung verbucht werden (+ 1 Mio. Franken). Was aber im Gegenzug in der Erfolgsrechnung zu einem gleich hohen Finanzertrag führte. Die Spital Männedorf AG hat die letzte Darlehenstranche von 3 Mio. Franken zurückbezahlt. Somit wurde das von der Gemeinde ursprünglich gewährte Darlehen vollständig getilgt. Dank einer Selbstfinanzierung von 11,4 Mio. Franken konnten die getätigten Investitionen zu 130% aus selbsterwirtschafteten Mitteln finanziert werden. Im Finanzvermögen wurden anstatt der budgetierten 0,4 Mio. Franken lediglich Investitionen von 0,1 Mio. Franken getätigt (– 0,3 Mio. Franken). Die Begründungen zu den einzelnen Konti mit wesentlichen Differenzen zwischen Budget 2019 und Rechnung 2019 sind in der Jahresrechnung 2019 (Kapitel Details zum Finanzbericht) aufgeführt (www.meilen.ch/budgetrechnung).

C. Bilanz

Das Finanzvermögen beträgt 163,3 Mio. Franken. Davon sind rund 24,7 Mio. Franken flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen. Das Verwaltungsvermögen weist per Ende Rechnungsjahr einen Stand von 192,5 Mio. Franken aus. Das Fremdkapital beträgt 148,2 Mio. Franken und enthält ein kurzfristiges Darlehen von 10 Mio. Franken. Das gesamte Eigenkapital steigt auf 207,6 Mio. Franken. Das zweckfreie Eigenkapital (Konto Bilanzüberschuss) erhöht sich durch die Verbuchung der Aufwertungs- und Neubewertungsreserven (HRM2) und des Ertragsüberschusses auf 186,9 Mio. Franken. Die Bilanz weist somit Aktiven und Passiven von je 355,8 Mio. Franken aus. Das Nettovermögen (Finanzvermögen abzüglich Fremdkapital) sinkt gegenüber dem Vorjahr um 50,4 Mio. Franken auf 15,2 Mio. Franken. Bei einem Stand von 14'326 Einwohner per 31. Dezember 2019 ergibt sich somit ein Nettovermögen von 1'059 Franken pro Einwohner (Vorjahr: 4'624 Franken). Diese einmalige Reduktion ist entstanden, weil sich die Gemeinde Meilen beim Übergang auf das neue harmonisierte Rechnungslegungsmodell (HRM2) entschieden hat, die im Jahr 2019 und 2020 fälligen Finanzausgleichsbeiträge mittels Rückstellung abzugrenzen.

D. Schlussbemerkungen

Mit dem vorliegenden Jahresabschluss 2019 konnten sämtliche finanzpolitischen Ziele, die sich der Gemeinderat anfangs Legislatur gesetzt hat, erreicht werden:

1. Erreichung einer angemessenen Selbstfinanzierung, um Investitionen finanzieren zu können;
2. keine Nettoverschuldung;
3. stabiler Steuerfuss (keine weitere Steuerfusserhöhung);
4. mittelfristiger Haushaltsausgleich.

Trotz des positiven Ergebnisses muss dem Finanzhaushalt weiterhin grösste Beachtung geschenkt werden. Gerade in der aktuellen Situation: Wir stecken mitten in der Coronakrise und eine deutliche Entspannung oder gar ein Ende ist noch nicht in Sicht. Die langfristigen Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf die Schweizer Wirtschaft und Gesellschaft lassen sich zum jetzigen Zeitpunkt nur schwer abschätzen. Der Gemeinderat setzt sich – gerade im Hinblick auf drohende substantielle Steuerausfälle oder erhöhte Unterstützungsmassnahmen – mit der finanziellen Situation der Gemeinde auseinander und beobachtet die Entwicklung der Aufwand- und Ertragslage laufend.

E. Empfehlung

Die Stimmberechtigten werden eingeladen, die Rechnung und die Sonderrechnungen 2019 der politischen Gemeinde zu genehmigen.

Meilen, im Juli 2020

Gemeinderat Meilen

Dr. Christoph Hiller, Gemeindepräsident

Didier Mayenzet, Gemeindeschreiber

Hinweis

Für alle weiteren Einzelheiten wird auf die detaillierte Jahresrechnung 2019 inkl. Differenzbegründungen verwiesen. Sie ist auf der Website der Gemeinde Meilen (www.meilen.ch / Politik / Finanzielle Situation / Jahresrechnung 2019) abrufbar oder kann beim Rechnungswesen der Gemeindeverwaltung Meilen (Telefon 044 925 92 60 oder per E-Mail finanzen@meilen.ch) bestellt werden.

3. BEWILLIGUNG EINES BAUKREDITS VON 421'000.– FRANKEN FÜR UMBAU UND NUTZUNGSÄNDERUNGEN DER WOHNUNGEN ÜBER DEM KINDERGARTEN VELTLIN FÜR KINDERBETREUUNG (MITTAGSTISCH UND SCHÜLERCLUB DES VEREINS FEE).

Der Gemeindeversammlung wird folgender Antrag unterbreitet:

1. Für den Umbau und die Nutzungsänderungen der Wohnungen über dem Kindergarten Veltlin, Im Veltlin 34, für die Zwecke der Kinderbetreuung (Mittagstisch und Schülerclub des Vereins FEE) wird zulasten der Investitionsrechnung ein Kredit von 421'000.– Franken inkl. Mehrwertsteuer genehmigt.
2. Der Kredit erhöht oder ermässigt sich entsprechend dem Zürcher Index der Wohnbaupreise zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlags (Indexstand April 2019 = 101.1; Basis April 2017 = 100) und der Bauausführung.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Bericht des Gemeinderats

Übersicht

Die zunehmende Vielfalt von Familienstrukturen, das wachsende Bedürfnis von Eltern, Beruf und Familie in Einklang zu bringen, sowie die Entwicklung der Kinderzahlen führen auch in Meilen zu einer stetig steigenden Nachfrage nach familien- und schulergänzenden Betreuungsangeboten. Nach neuem Volksschulgesetz sind die Gemeinden dazu verpflichtet, bedarfsgerechte Betreuungsangebote einzurichten. Die beiden Wohnungen über dem Kindergarten Veltlin eignen sich ideal, um einen Mittagstisch und Schülerclub (getragen vom Verein FEE) einzurichten.

Der Gemeinderat und die Schulpflege empfehlen den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, den Kredit von 421'000.– Franken zu bewilligen.

A. Ausgangslage

1. Entwicklung der familien- und schulergänzenden Betreuung in der Gemeinde

Die zunehmende Vielfalt von Familienstrukturen, das wachsende Bedürfnis von Eltern, Beruf und Familie in Einklang zu bringen, sowie die Entwicklung der Kinderzahlen führen auch in Meilen zu einer stetig steigenden Nachfrage nach familien- und schulergänzenden Betreuungsangeboten. Nach neuem Volksschulgesetz sind die Gemeinden dazu verpflichtet, bedarfsgerechte Betreuungsangebote einzurichten. An der Urnenabstimmung vom 24. November 2013 hat der Soverän eine Vorlage gutgeheissen, welche den Gemeinderat ermächtigt, zur Erfüllung des Versorgungsauftrags gemäss § 27 des Volksschulgesetzes sowie gemäss § 18 des Kinder- und Jugendhilfegesetzes mit geeigneten Institutionen Leistungsvereinbarungen abzuschliessen oder subsidiär gemeindeeigene Angebote zu schaffen. Gemäss Beschluss des Soveräns vom 24. November 2013 und Ziff. 5.2 der Leistungsvereinbarung vom 3. Dezember 2019 hat die Gemeinde die Räumlichkeiten für die schulergänzende Betreuung dem Verein Familienergänzende Einrichtungen (FEE) unentgeltlich zur Verfügung zu stellen.

2. Betreuungsangebote des Vereins FEE für Kindergarten- und Primarschulkinder

Heute deckt der Verein FEE den grössten Teil des Betreuungsangebots für Kinder im Schulalter in Meilen ab. Die organisatorischen Strukturen, das Angebot und die Qualität der Dienstleistungen wie auch das Zusammenwirken von Gemeinde, Schule und dem Verein FEE haben sich im Laufe der letzten Jahre stetig weiterentwickelt und gelten auch heute noch als vorbildlich. In den Schuleinheiten Allmend, Feld- und Obermeilen gibt es für die Kindergarten- und Primarschulkinder in den Schülerclubs ein Mittagstischangebot und ein Angebot für die Betreuung nach dem Schulunterricht. Die Schülerclubs sind an fünf Tagen pro Woche zwischen 11.45 und 18.30 Uhr geöffnet. Bei genügend Anmeldungen wird auch eine Betreuung vor Schulbeginn angeboten. Das Mittagessen wird frisch zubereitet angeliefert und vor Ort regeneriert, der Zvieri wird im Schülerclub selber zubereitet.



3. Entwicklung der Nachfrage nach Betreuungsangeboten des Vereins FEE

Es ist eine Tatsache, dass eine steigende Anzahl der Meilemer Familien die Betreuungsangebote des Vereins FEE in Anspruch nehmen möchte und dadurch, aber auch durch die steigenden Schülerzahlen die Nachfrage steigt. In den vergangenen Jahren mussten deshalb in sämtlichen Schulanlagen trotz steigender Doppelnutzungen mit der Schule wiederholt zusätzliche Räumlichkeiten für die schulergänzende Betreuung gesucht und gefunden werden.

B. Rechtliche Grundlagen

§ 27 des Volksschulgesetzes bzw. § 27 der Volksschulverordnung verpflichten die Gemeinden zu einem bedarfsgerechten schulergänzenden Betreuungsangebot während der Schulzeit zwischen 07.30 Uhr und 18.00 Uhr. Eine Finanzierungspflicht der Gemeinde besteht nicht. Die Gebühren dürfen höchstens kostendeckend sein. Der Gemeindebeitrag an den Verein FEE wird in der Leistungsvereinbarung vom 3. Dezember 2019 geregelt.

C. Projektbeschreibung



Kindergarten Veltlin, Im Veltlin 34
(Kat. Nr. 9338, Grundstücksfläche: 2'260 m²)



Obergeschoss: Ansicht von der Burgstrasse her

1. Liegenschaft

Im Erdgeschoss der Liegenschaft im Veltlin 34 sind zwei Kindergartenklassen der Schule Meilen untergebracht. Aufgrund der weiterhin zunehmenden Anmeldungen für den Mittagstisch müssen zusätzliche Räume für den Verein für familienergänzende Einrichtungen (Verein FEE) bereitgestellt werden.

Deshalb sprach die Liegenschaftenabteilung im März 2019 den Mietern per Ende Juni 2019 die Kündigungen für die beiden Wohnungen über dem Kindergarten aus. Die beiden Kündigungen wurden angefochten. Im Mai 2019 entschied die Schlichtungsbehörde des Bezirksgerichts Meilen, dass das Mietverhältnis der 2.5-Zimmer-Wohnung bis 31. Oktober 2019 und dasjenige der 4.5-Zimmer-Wohnung bis 31. Juli 2020 erstreckt würde.

Im Herbst 2019 konnte die kleinere Wohnung ohne wesentliche bauliche Massnahmen von der Schule Allmend umgenutzt werden. Die grössere Wohnung konnte bereits Anfang Juni 2020 übernommen werden, da der Mieter vor Ablauf der Frist einen Ersatz gefunden hatte.

2. Bauprojekt

Die beiden Wohnungen werden zusammengelegt und soweit notwendig für die Bedürfnisse des Schülerclubs angepasst. Die Brandschutzabklärungen sind erfolgt und die Baubewilligungen (Nutzungsänderungen) liegen vor. Folgende Arbeiten werden möglichst mit Beginn der Herbstferien umgesetzt, damit die zusätzlichen Räume im Frühling 2021 zur Verfügung stehen:

- Zusammenlegung der beiden Wohnungen mit einem neuen, zentralen Eingang vom Treppenhaus her und Abbrüche von Zwischenwänden
- Einbau von Brandschutztüren im ganzen Treppenhausbereich sowie einer Notbeleuchtung
- Umnutzung eines Bades zu einer Toilettenanlage für Kinder
- Umnutzung einer Küche zu Büroraum
- Zusammenlegung einer Küche und eines Bades und Umnutzung zu Gastküche (Regenerierküche)
- Zusammenlegung von vier Zimmern zu einem grossen Essbereich und einem Betreuungszimmer
- Auffrischung der Parkett- bzw. Linoleumböden, neue Plattenbeläge in Küche und Toiletten
- Renovation der Wände und Decken
- Absturzsicherungen (Fenster abschliessbar, Zugang zum Dachgeschoss etc.)
- Einbau einer Toilette im Untergeschoss für das Personal
- Überprüfen und Ergänzen der bestehenden Elektroinstallationen

Der vorgesehene Ersatz der Heizungsanlage und die notwendigen Massnahmen zur Umsetzung des Gebäudestandards 2019 erfolgen zu einem späteren Zeitpunkt. Die Aussenanlage wird mit separatem Projekt den neuen Bedürfnissen angepasst. Die Schliessanlage wird im Rahmen der laufenden Rechnung für das gesamte Gebäude modernisiert werden.

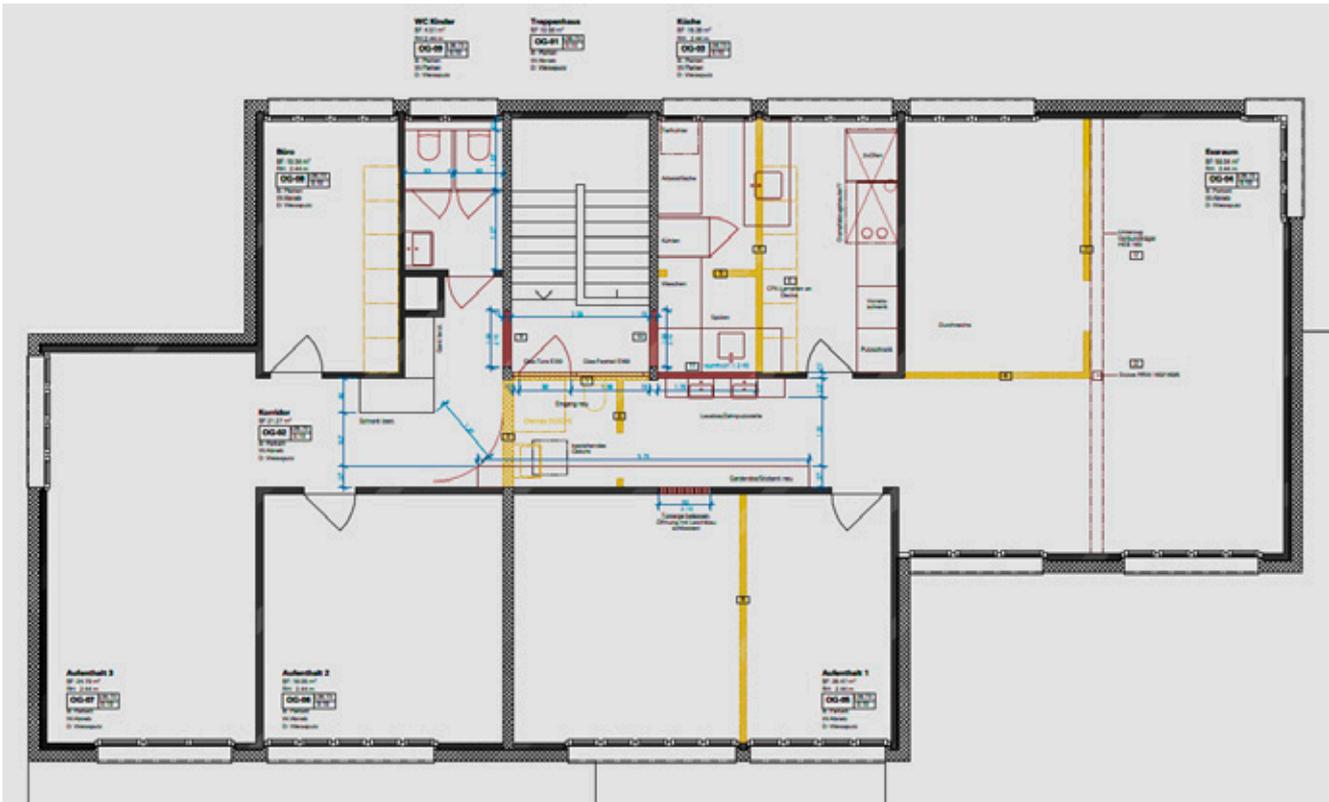
3. Verpflegungskonzept

Die Verpflegungskonzepte des Vereins FEE basieren darauf, dass ein auf Schulen und Mittagstische spezialisierter Mahlzeitenlieferant jeweils am Morgen frisch zubereitete, gekühlte Menüs anliefert. Diese werden am Mittag vor Ort gewärmt (regeneriert) und an die Kinder verteilt. Geschirr und Besteck lagern in der Küche und werden nach Gebrauch vor Ort wieder gewaschen.

Bei einer derartigen Regenerierküche haben lediglich der Steamer (Dampfgarer), der Geschirrwäscher und der Kühlschrank einen leistungsfähigen Gastro-Standard. Die anderen Einbauten und Geräte haben grundsätzlich Haushalt-Standard, da vor Ort höchstens vereinzelt Kleinigkeiten zubereitet werden. Dank einer Lockerung der Bauvorschriften im Gastro-Bereich ist es neuerdings zulässig, auf Chromstahl-Fronten zu verzichten, was Einsparungen ermöglicht.

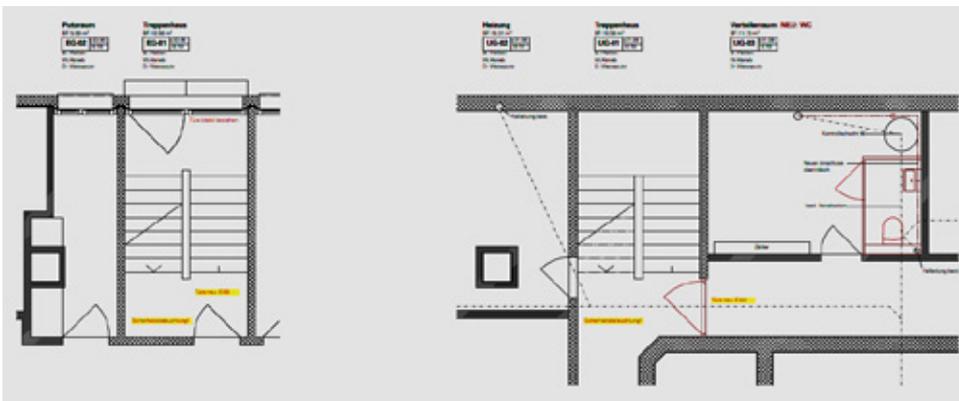
Dieses Verpflegungskonzept erlaubt es, den gleichzeitigen Andrang von 35–40 Kindergartenschülerinnen und Kindergartenschüler innert kurzer Zeit, mit relativ geringem Personalaufwand und mit einem Minimum an Fahrten zu bewältigen.

4. Projektpläne



Grundriss Obergeschoss:

Zusammenlegung der Wohnungen, Abbruch von Zwischenwänden, Umnutzung Küche zu Büro, Umnutzung Bad zu Toilettenanlage; Umnutzung Küche/Bad zu Regenerierküche



Grundriss-Ausschnitte EG/UG:

Einbau von Brandschutztüren und Notbeleuchtungen; Einbau eines Personal-WC im UG (auch für Kindergarten-Personal)

D. Kosten

Der vorliegende Kostenvoranschlag ($\pm 10\%$) des Architekturbüros Alex Herter, Erlenbach, vom 14. Juni 2020 basiert auf Unternehmerofferten. Es ist mit Erstellungskosten von insgesamt Fr. 421'000.– zu rechnen (inklusive MwSt.; Zürcher Index der Wohnbaupreise: Indexstand April 2019 = 101.1; Basis April 2017 = 100):

BKP	Arbeitsgattung	Kosten in Franken, inkl. MwSt.
10	Vorbereitungsarbeiten	4'000.00
21	Rohbau 1	50'000.00
22	Rohbau 2	7'000.00
23	Elektroanlagen	35'000.00
24	Heizungs-/Lüftungsanlagen	4'000.00
25	Sanitäranlagen, inkl. Gastro-Regenerier-Küche	102'000.00
27	Ausbau 1	69'000.00
28	Ausbau 2 (inkl. Reserven)	87'000.00
29	Honorare	51'000.00
42	Gartenanlagen	5'000.00
51	Bewilligungen, Gebühren, Kopien	5'000.00
53	Versicherungen	2'000.00
Total, inkl. Mehrwertsteuer		421'000.00

Im Finanzplan 2020 sind Fr. 250'000.– eingestellt. Die budgetierte Summe war zu optimistisch eingeschätzt: Die Zimmer-Struktur erwies sich als teilweise zu kleinteilig, so dass entgegen der ursprünglichen Erwartung nun Zwischenwände abgebrochen werden müssen. Beispielsweise passte die Regenerierküche nicht in den bisherigen Küchengrundriss. Die Kosten des Projekts in der Höhe von Fr. 421'000.– sind als nicht gebundene Ausgabe zulasten der Investitionsrechnung 2020 (Kontonummer 2170.5040.00/INV00079) zu genehmigen.

E. Baukostenvergleich mit aktuellen Referenzobjekten

Objekt	Gemeinde	Erstellungskosten (BKP 1–9) in Franken	Geschossfläche (GF) in m ²	Kostenkennwert BKP 1–9 pro m ² GF in Franken
Kinderhaus Oerlikon: Instandsetzung	Zürich	4'870'000.00	2'369	2'056
Kindergarten/Hort Auf der Egg: Instandsetzung	Zürich	4'030'000.00	1'225	3'290
Wohnsiedlung Tobler / Kindergarten/Betreuung: Mieterausbau	Zürich	641'000.00 (exkl. Umgebung und Ausstattung)	238	2'693
Tagesstruktur/Kita: Umbau/Neubau	Wettingen AG	1'514'000.00	390	3'882
Schülerhort in Hauswartwoh- nung Sportanlage: Sanierung	Balgach SG	75'000.00	114	658
Wohnungen über Kindergar- ten Veltlin: Umbau	Meilen	421'000.00	222	1'896

F. Folgekosten

Das vorliegende Vorhaben verursacht nach der aktuell geltenden Rechnungslegung (HRM2) neben dem Mietzinsausfall (inkl. Beitrag an Nebenkosten) von jährlich Fr. 40'476.– folgende jährliche Folgekosten:

1. Kapitalfolgekosten

Gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 6. Februar 2018 gilt bei der Nutzungsdauer der Mindeststandard von zwanzig Jahren (Erneuerungserhaltungsinvestitionen).

	Nutzungsdauer in Jahren resp. Zins	Basis in Franken	Betrag in Franken
Abschreibung	20	421'000.00	21'050.00
Zinsaufwand	1%*	421'000.00	4'210.00
Kapitalfolgekosten			25'260.00

* Aufgrund der Bonität der Gemeinde Meilen und des aktuellen Zinsumfeldes (Negativzinsen) wird der Zinsaufwand des investierten Kapitals (Kredit) mit dem gemäss Handbuch zu HRM2 vorgeschlagenen Mindestwert (1%) kalkulatorisch ausgewiesen.

2. Betriebliche und personelle Folgekosten

Bei den betrieblichen Folgekosten (Sachaufwand) wird mit einem Richtwert von 2% auf der Basis der geschätzten Anschaffungs- und Herstellungskosten gerechnet (gemäss Vorgaben Handbuch Gemeindeamt).

	Zins	Basis in Franken	Betrag in Franken
Betriebliche Folgekosten	2%	421'000.00	8'420.00

Zudem entstehen mit Inbetriebnahme des Mittagstischs/Schülerclubs zusätzliche personelle Kosten. Für die Hauswartung ist mit einem Pensum von 8% zu rechnen.

G. Termine

Der Umbau und die Nutzungsänderung sollen im Winter 2020/21 erfolgen.

H. Zuständigkeit

Über Kreditanträge unter 3'000'000.– Franken befindet gemäss Art. 16 Ziffer 4 der Gemeindeordnung die Gemeindeversammlung.

I. Empfehlung

Der Gemeinderat ist davon überzeugt, dass mit dieser Vorlage eine rasche und zweckmässige Lösung für die Bereitstellung des dringend notwendigen Betreuungsraums beim Kindergarten Veltlin vorliegt. Durch den Umbau der beiden Wohnungen über dem Kindergarten kann bereits vorhandener Raum sinnvoll umgenutzt werden. Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, die Vorlage anzunehmen.

Meilen, im Juli 2020

Gemeinderat Meilen

Dr. Christoph Hiller, Gemeindepräsident
Didier Mayenzet, Gemeindeschreiber

4. GESAMTREVISION KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG. FESTSETZUNG DER BAU- UND ZONENORDNUNG SOWIE DES ZONENPLANS MIT ERGÄNZUNGSPLÄNEN.

Der Gemeindeversammlung wird folgender Antrag unterbreitet:

1. Die kommunale Nutzungsplanung vom 7. Juli 2020, bestehend aus Bau- und Zonenordnung, Zonenplan 1:5000, neun Kernzonenplänen und drei Quartiererhaltungszonenplänen wird festgesetzt.
2. Der Erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV vom 7. Juli 2020 wird zur Kenntnis genommen.
3. Der Bericht zur Mitwirkung vom 7. Juli 2020 wird zur Kenntnis genommen.
4. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, die revidierte Nutzungsplanung zu genehmigen.
5. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen zu diesem Beschluss in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder von Auflagen im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind zusammen mit der Publikation der Genehmigung öffentlich bekannt zu machen.

Die Bau- und Zonenordnung vom 25. März 1997 und die dazugehörigen Pläne werden per Inkraftsetzung der neuen Bau- und Zonenordnung aufgehoben.

ANTRÄGE DER STIMMBERECHTIGTEN

Aufgrund des grossen Umfangs und der Komplexität des Geschäfts sind die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger gebeten, allfällige Änderungsanträge bis spätestens am 4. September 2020 dem Gemeinderat (Dorfstrasse 100, 8706 Meilen; vorzugsweise per E-Mail an: gemeinderat@meilen.ch) schriftlich zuzustellen.

Vorgaben für Änderungsanträge:

Inhalt

- Antragstellerin/Antragsteller (Name und Adresse)
- betroffener Artikel der Bau- und Zonenordnung
beziehungsweise
betroffener Ergänzungsplan; allenfalls Kataster-Nummer des betroffenen Grundstücks
beziehungsweise
betroffene Zone des Zonenplans; allenfalls Kataster-Nummer des betroffenen Grundstücks
- ausformulierter, konkreter Antrag
- kurze Begründung

Empfohlenes Format

(eine Vorlage ist auf der Website der Gemeinde unter www.meilen.ch – Politik – Gemeindeversammlung abrufbar)

- Powerpoint-Präsentation
- Schrift Arial; 24 Punkt

Das vorgängige Einreichen von Anträgen erlaubt es, diese in die richtige Reihenfolge zu bringen und mittels Beamer auf die Leinwand zu projizieren. Selbstverständlich sind auch spontane Anträge während der Gemeindeversammlung zulässig.

Die bereits im Februar 2020 eingereichten Anträge müssen nicht nochmals eingereicht werden.

In jedem Fall sind die Anträge an der Gemeindeversammlung durch die stimmberechtigte Antragstellerin / den stimmberechtigten Antragsteller persönlich vorzutragen.

STRUKTURIERUNG DES TRAKTANDUMS

Zu Beginn wird die Ortsplanung als Ganzes vorgestellt und anschliessend wird eine allgemeine Eintretensdebatte geführt.

Dann wird die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) erläutert; diese ist bei der Revision der Bauordnung zwingend zu beachten.

In der Folge werden die einzelnen Themen je separat vorgestellt, diskutiert und allenfalls bereinigt. Änderungsanträge von Stimmberechtigten sind also während der Beratung des entsprechenden Themas zu stellen. Wenn sich die Diskussion erschöpft hat, stimmt der Souverän über die einzelnen Anträge ab und schliesst dann das Thema mit einer Zwischenabstimmung ab. Dabei ist folgende Reihenfolge vorgesehen:

1. Vorstellung der Ortsplanung
2. Eintretensdebatte
3. Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)
4. Gesetzestext der Bau- und Zonenordnung (BZO)
 - I. Allgemeine Bestimmungen (Art. 1)
 - II. Zonenordnung (Art. 2 und 3)
 - III. Zonenvorschriften
 - A. Kernzonen (Art. 4–16)
 - B. Quartiererhaltungszonen (Art. 17–22)
 - C. Zentrumszonen (Art. 23–27)
 - D. Wohnzonen (Art. 28–32)
 - E. Industrie- und Gewerbebezonen (Art. 33–35)
 - F. Zone für öffentliche Bauten (Art. 36)
 - G. Erholungszone (Art. 37–39)
 - IV. Weitere Festlegungen
 - A. Arealüberbauungen (Art. 40–44)
 - B. Terrassenhäuser (Art. 45 und 46)
 - C. Uferbereich (Art. 47)
 - D. Gestaltungsplanpflicht (Art. 48)
 - E. Ergänzende Vorschriften (Art. 49–64)
 - V. Sonderbauvorschriften
 - A. Industrie- und Gewerbebezonen (Art. 65)
 - B. Wohnzonen und Mischzonen (Art. 66–69)
 - C. Zentrumszone (Art. 70–73)
 - VI. Ökologie (Art. 74–79)
 - VII. Einführungs- und Schlussbestimmungen (Art. 80 und 81)
5. Kernzonenpläne
 - 5.1. Kernzonenplan Feldmeilen (Kernzone Seestrasse, Kernzone Bodenacher)
 - 5.2. Kernzonenplan Dorfmeilen
 - 5.3. Kernzonenplan Seidengasse
 - 5.4. Kernzonenplan Obermeilen
 - 5.5. Kernzonenplan Dollikon (Kernzone Dollikerstrasse, Kernzone Dollikon)
 - 5.6. Kernzonenplan Weiler Untere Aebleten
 - 5.7. Kernzonenplan Weiler Grüt
 - 5.8. Kernzonenplan Weiler Burg
 - 5.9. Kernzonenplan Weiler Toggwil
6. Quartiererhaltungszonenpläne
 - 6.1. Quartiererhaltungszonenplan Am Tobelweg
 - 6.2. Quartiererhaltungszonenplan Auf der Hürnen
 - 6.3. Quartiererhaltungszonenplan Bahnhofstrasse
7. Zonenplan
8. Schlussabstimmung

Es wird Kapitel für Kapitel beraten und mittels Zwischenabstimmungen bereinigt. Auf der Website der Gemeinde Meilen (www.meilen.ch) wird jeweils tagesaktuell über den Stand der Traktandenliste orientiert. Die Schlussabstimmung über das gesamte Geschäft der Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung erfolgt erst am Ende sämtlicher Beratungen.

ÜBERSICHT

Die Gemeindeversammlung hat am 5. Dezember 2017 die kommunale Richtplanung festgesetzt. Der Richtplan Siedlung und Landschaft definiert die Grundsätze für ein qualitätsorientiertes Wachstum in Meilen. Die behördenverbindlichen Richtplanfestlegungen bilden die Basis der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung. Die Bewahrung der ortsbaulichen Identität und Wohnqualität mit einem hohen Grünflächenanteil und die Erhaltung und Förderung von Arbeitsplätzen im Bezirkshauptort sind zentrale Anliegen dieser Revision. Die Siedlungsentwicklung soll in den Zentrumsgebieten und den zentrumsnahen Wohnlagen mit Sonderbauvorschriften gefördert und gesteuert werden. Die Steigerung der Siedlungsökologie, der Schutz ortsbildprägender Bäume und die Förderung von gut gestalteten Bauten und Freiräumen sind weitere Kernthemen dieser Revisionsvorlage.

Mit der kommunalen Bau- und Zonenordnung (BZO) wird die zulässige Bau- und Nutzweise der Grundstücke geregelt, soweit diese nicht durch eidgenössisches oder kantonales Recht bestimmt ist. Die Bestimmungen der BZO wurden wo möglich vereinfacht und flexibler ausgestaltet. Eingeflossen in die aktuelle Revision ist die Harmonisierung der Baubegriffe, wie sie gemäss Vorgabe des Kantons durch die Gemeinden in die Bau- und Zonenordnung zu übernehmen ist.

Bestandteile der Revisionsvorlage sind:

- Bau- und Zonenordnung
- Zonenplan 1:5000
- neun Kernzonenpläne (Feldmeilen, Dorfmeilen, Seidengasse, Obermeilen, Dollikon, Untere Aebleten, Grüt, Burg, Toggwil)
- drei Quartiererhaltungszonenpläne (Am Tobelweg, Auf der Hürnen, Bahnhofstrasse)
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV)
- Bericht zur Mitwirkung

Die im Sommer 2019 durchgeführten Mitwirkungsveranstaltungen sowie das Mitwirkungsverfahren gemäss § 7 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) stiessen auf ein erfreulich grosses Interesse. Parallel zur öffentlichen Auflage wurden die Revisionsakten dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Im Bericht zur Mitwirkung sind sämtliche Begehren und Änderungsanträge zusammengefasst und es wird dargelegt, welche Änderungsanträge ganz oder teilweise Eingang in die Revision fanden und welche nicht berücksichtigt werden konnten.

Die vorliegende Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung berücksichtigt für das massvolle Wachstum konsequent die Flächenreserven innerhalb der bestehenden Bauzonen, wobei weiterhin eine hohe Siedlungsqualität sichergestellt wird.

Der Gemeinderat empfiehlt die Annahme der Vorlage.

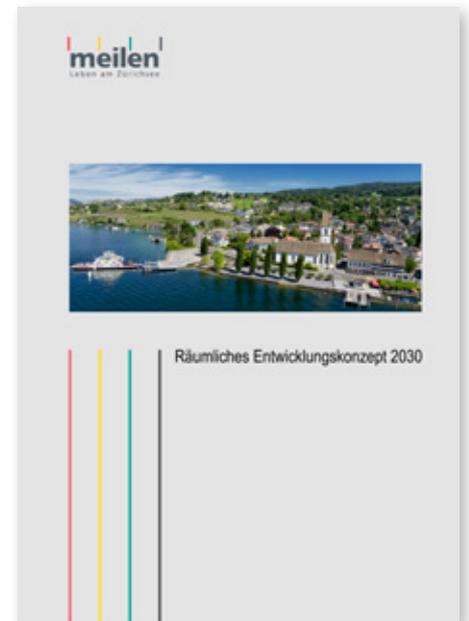
BERICHT DES GEMEINDERATS

A. Rückblick auf den Planungsprozess

Räumliches Entwicklungskonzept

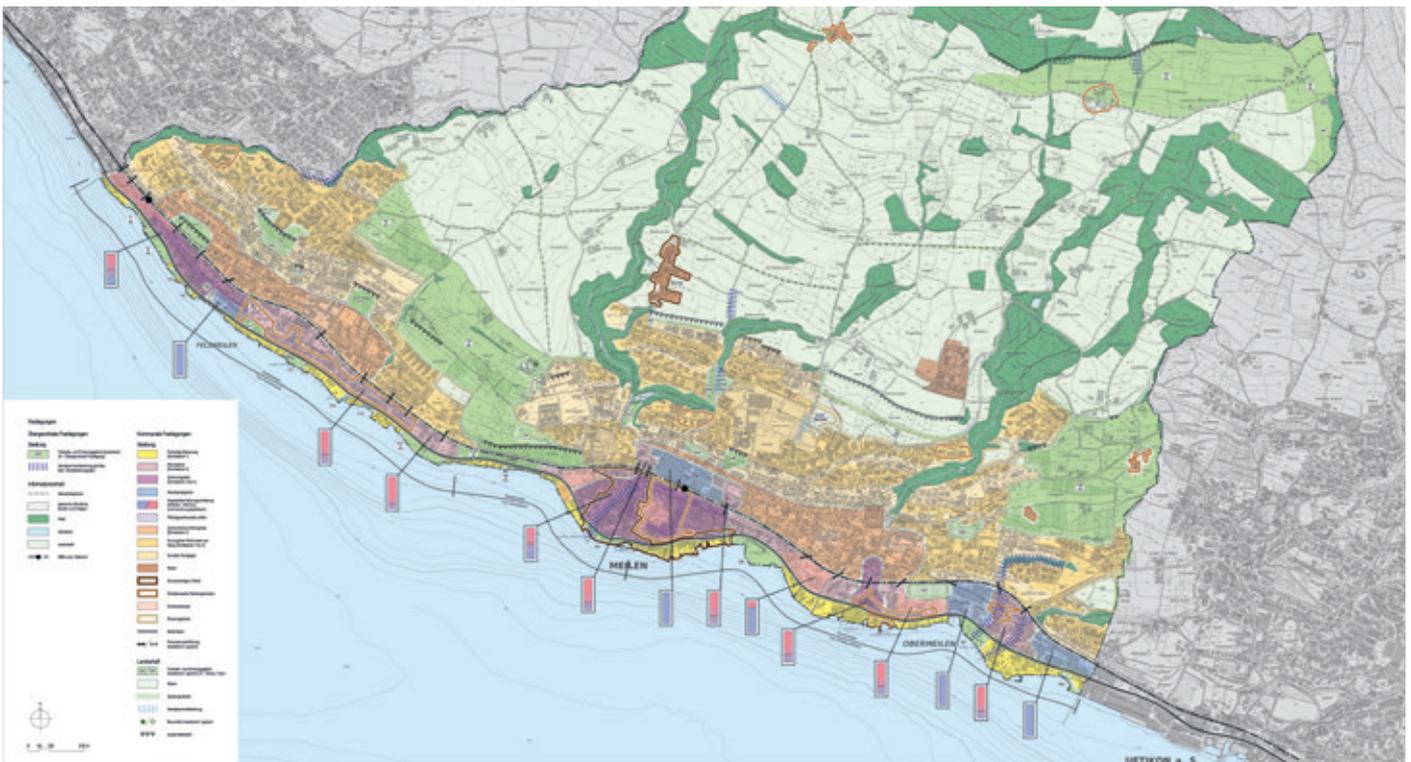
Die heute gültige Bau- und Zonenordnung (BZO) stammt aus dem Jahre 1997. Nach 20 Jahren haben sich die raumplanerischen Rahmenbedingungen wesentlich geändert. Anfang 2015 hat der Gemeinderat den Prozess zur Gesamtrevision der Ortsplanung gestartet. Als Grundlage für die künftige Gemeindeentwicklung wurde in einem ersten Schritt ein räumliches Entwicklungskonzept (REK) erarbeitet. Dieses charakterisiert Meilen in fünf Raumschichten und legt die Grundsätze zur Gemeindeentwicklung fest:

1. Die Siedlungsentwicklung erfolgt nach innen und mit hoher Qualität.
2. Meilen besteht aus fünf Raumschichten:
 - Uferzone zwischen See und Seestrasse
 - Mischgebiet zwischen Seestrasse und Bahn
 - Zentrumsnahes Wohnen
 - Durchgrünte Wohninseln am Hang
 - LandschaftsraumDiese Raumschichten sollen entsprechend ihrer Funktion, Lage und Identität differenziert weiterentwickelt werden.
3. Die Übergänge von einer Raumschicht zur nächsten werden besonders sorgfältig ausgestaltet.
4. Das bestehende Angebot an Grün- und Freiräumen sowie das Rebland werden erhalten.
5. Dem Erscheinungsbild des öffentlichen Raums wird unter Beizug der privaten Vorzonen weiterhin eine hohe Bedeutung beigemessen.



Richtplan

Basierend auf den Zielen und Grundsätzen des REK und den Vorgaben des Kantons sowie der Planungsregion wurde der Richtplan Siedlung und Landschaft erarbeitet und der Richtplan Verkehr revidiert. Die Gemeindeversammlung hat am 5. Dezember 2017 diesen Planungsinstrumenten zugestimmt und damit den Start zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung eingeleitet.



Mitwirkung der Bevölkerung

Begleitend zu jeder Planungsstufe fanden öffentliche Informationsveranstaltungen statt. Die Anliegen der Bewohnerinnen und Bewohner in den vier Wachten konnten laufend in den Planungsprozess eingebracht und die Planungsinstrumente entsprechend justiert werden.

B. Rahmenbedingungen

Nur untergeordnete Einzonungen im öffentlichen Interesse

Das neue Raumplanungsgesetz (RPG) verpflichtet die Gemeinden, das Bauland haushälterisch zu nutzen und die vorhandenen Nutzungspotenziale innerhalb der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen konsequent auszuschöpfen. Der Kanton Zürich und die Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) haben gestützt auf diese übergeordnete Vorgabe ihre Richtplanungen angepasst und die Grundsätze zur Siedlungsentwicklung «nach innen» definiert. Die vorliegende Revision der Nutzungsplanung ist auf die übergeordneten Planungsinstrumente abgestimmt. Speziell hervorzuheben ist, dass grundsätzlich keine Landwirtschaftsflächen eingezont und einer Bauzone zugewiesen werden. Davon ausgenommen ist die Erweiterung der Zone für öffentliche Bauten bei der Schulanlage Allmend. Hier soll die Schulanlage bedarfsgerecht erweitert werden können. Zudem sind vier neue Erholungszonen vorgesehen (Familiengärten Rainstrasse sowie Toggwilerstrasse-Burgstrasse, Erweiterung Pferdesport Pfannenstil und Erholungszone Ausflugsziel Luft). Diese Nutzungsabsichten sind bereits im kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft bezeichnet. Obwohl durch diese Zonenänderungen keine Mehrwerte im Sinne des Mehrwertausgleichsgesetzes entstehen, sind die Änderungen vom derzeitigen Einzonungsmoratorium betroffen. Daher können die in der Revisionsvorlage vorgesehenen neuen Zonenflächen zwar durch die Stimmbewölkerung beschlossen, jedoch durch den Kanton erst nach Inkrafttreten des Mehrwertausgleichsgesetzes genehmigt werden.

Ortsbildschutz

Meilen besitzt ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Dieser Auszeichnung wird Rechnung getragen. Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) enthält insbesondere für den Ortskern von Meilen, für den Weiler Burg und für weitere Gebiete, namentlich die Bebauung an der Bahnhofstrasse und die Siedlung Auf der Hürnen, differenzierte Erhaltungsziele, die Eingang in den Zonenplan und die Bauordnung fanden. Die Kernzonenpläne Dorfmeilen und Burg wurden überdies auf die Strukturvorgaben im kantonalen Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI) abgestimmt.

Neue Ausgangslage für die Weiler

Das Bundesgericht hat in mehreren Entscheiden bestätigt, dass die Kernzonen-Weiler zu den «Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzone» zählen (Art. 18 RPG / Art. 33 RPV). Gestützt auf die Vorgaben des Bundesrechts müssen die Bestimmungen für die Weiler Burg, Toggwil, Untere Aebleten und Grüt angepasst werden. Der Gebäudebestand darf in den Kernzonen-Weilern weiterhin umgenutzt oder im Rahmen eines Ersatzneubaus erneuert werden. Hingegen muss die BZO aufgrund des kantonalen Vorprüfungsberichts dahingehend angepasst werden, dass keine Neubauten «auf der grünen Wiese» mehr erstellt werden dürfen. Diese Änderung der BZO ist eine Folge des übergeordneten Rechts. Die Gemeindeversammlung hat diesbezüglich keine Beschlusskompetenz, weiterhin Neubauten in den Kernzonen-Weilern zu ermöglichen, da dies dem Bundesrecht widersprechen würde.

Harmonisierung der Baubegriffe

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) hat zum Ziel, die Baubegriffe und Messweisen in den Kantonen zu vereinheitlichen und damit das Planungs- und Baurecht zu vereinfachen. Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat zwar nicht beigetreten. Der Regierungsrat hat sich jedoch entschieden, die Harmonisierung dennoch umzusetzen. Die Änderungen des Planungs- und Baugesetzes (PBG), der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) und zwei weiterer Bauverordnungen traten am 1. März 2017 in Kraft. Die Gemeinden haben ab Inkraftsetzung auf kantonaler Ebene acht Jahre Zeit, dies in ihrer Nutzungsplanung umzusetzen. Der Gemeinderat nimmt die vorliegende Revision zum Anlass, die BZO an die neuen Baubegriffe und Messweisen anzupassen.

C. Ausrichtung im Überblick

Die Revision der Bau- und Zonenordnung orientiert sich an folgenden Strategien:

Erhalten und Bewahren

Bauzonen, in denen das Erhalten und Bewahren im Vordergrund steht (Kernzonen/Quartiererhaltungszonen).

Massvoll entwickeln

Bauzonen, in denen mit wenigen Kurskorrekturen in der BZO im Grundsatz wie bisher weitergebaut werden darf (Gebäudelängen in den Wohnzonen reduzieren / offene Bauweise und Durchgrünung sicherstellen).

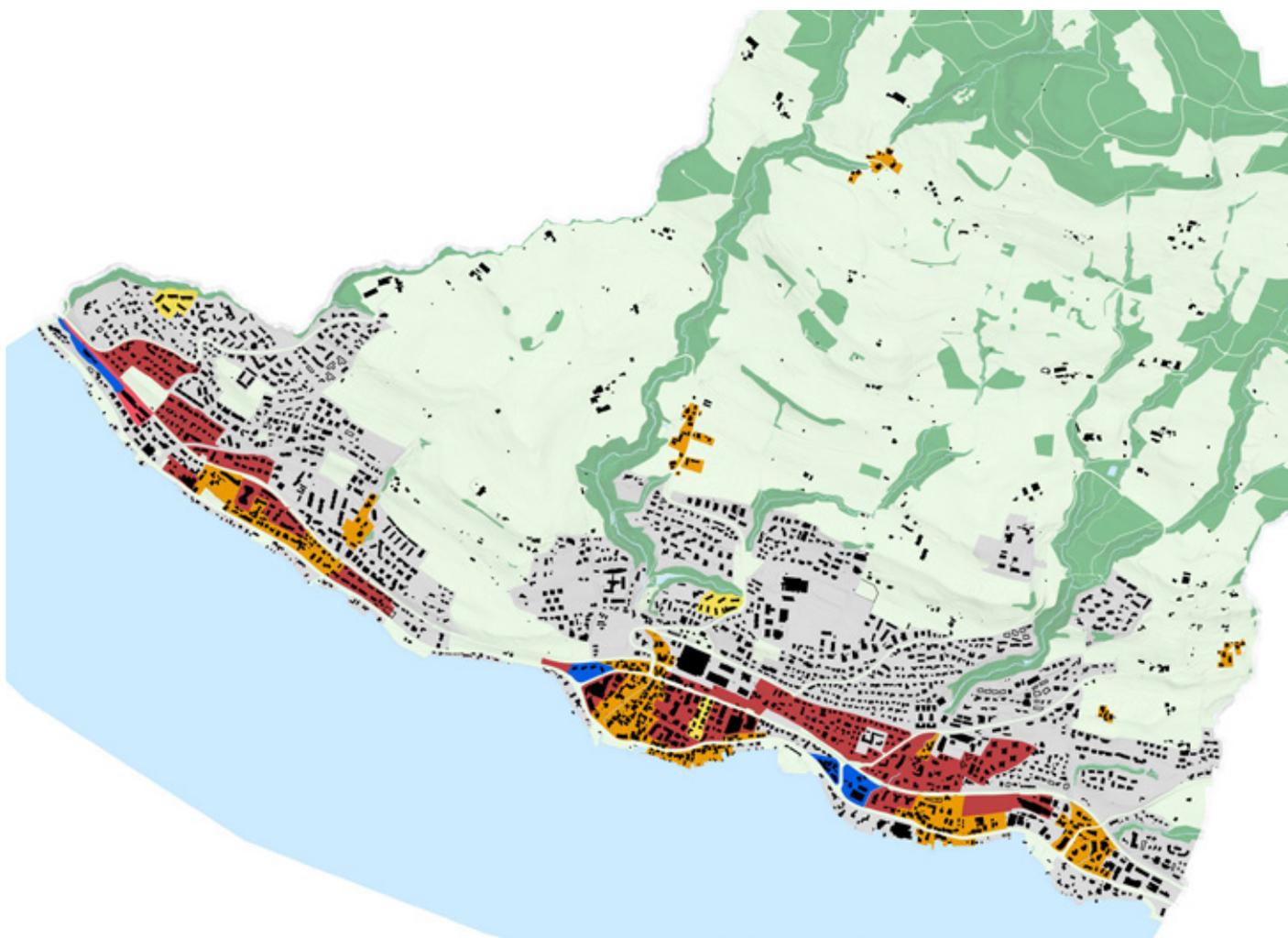
Qualitätsorientiert verdichten

Bauzonen, in denen mit einem Anreizsystem eine massvolle, qualitätsorientierte Verdichtung ermöglicht wird (zentrumsnahe Wohnlagen und Zentrumsgebiet mit Sonderbauvorschriften).

Massgeschneiderte Lösungen

Bauzonen, in denen eine massgeschneiderte Lösung im Rahmen von Gestaltungsplänen sichergestellt wird (Zentrum Feldmeilen / Seehalden / Beugen / Dreispitz).

Der nachfolgende Plan zeigt, wo welche Strategie zum Ansatz kommt:



Erhalten und bewahren



Kernzonen



Quartiererhaltungszonen

Massvoll entwickeln



Qualitätssichernde Massnahmen

Qualitätsorientiert verdichten



Zentrumszonen



Sonderbauvorschriften für Wohn-, Gewerbe- und Zentrumszonen

Massgeschneiderte Lösungen



Zusätzliche Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Kernthema der künftigen Gemeindeentwicklung ist die Erneuerung des Gebäudebestands in den Quartieren. Die Quartiere besitzen grossmehrheitlich eine kleinteilige Parzellenstruktur. In dieser Struktur gilt es weiterzubauen. Die Nachverdichtung erfordert ein hohes Mass an Feingefühl für die Volumetrie, die Setzung, die Gliederung und den architektonischen Ausdruck der Gebäude im bebauten Kontext. Diese Aufgabe ist anspruchsvoll und stellt die Grundeigentümer, Architekten, Planer und die Baubehörde vor neue Herausforderungen.

Artikel 1 der BZO bringt die ortsbauliche Grundhaltung zum Ausdruck:

¹Die Wahrung der Eigenart und Identität von Meilen ist ein zentrales Anliegen. Wegleitend sind die Planungsgrundsätze im kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft. In den darin bezeichneten fünf Raumschichten wird die Entwicklung einer zeitgemässen Baukultur unter Berücksichtigung der bestehenden Qualitäten und Merkmale des Ortsbildes angestrebt.

²Der Gemeinderat kann themenspezifische Vollzugsrichtlinien erstellen.

³Der Gemeinderat setzt für die Beratung und Beurteilung von Gestaltungsfragen eine Fachkommission (Baukollegium) ein. Die Baubehörde zieht die Fachkommission insbesondere bei relevanten Bauvorhaben in den Kernzonen, den Quartiererhaltungszonen, den Zentrumszonen und bei der Beurteilung von Gestaltungsplänen, Arealüberbauungen und Bauvorhaben, die nach den Sonderbauvorschriften realisiert werden, bei.

D. Wichtigste Inhalte, Änderungen und Ziele im Überblick

Die Kerninhalte der Revision sind nachfolgend zusammengefasst. Der detaillierte Revisionsinhalt ist den vollständigen Unterlagen der Revisionsakten zu entnehmen, die bei der Gemeindeverwaltung aufliegen respektive auf der Website der Gemeinde aufgeschaltet sind.

Kernzonen

Die Kernzonenbestimmungen und die Kernzonenpläne wurden mit Rücksicht auf die räumlichen Besonderheiten in den historisch gewachsenen Strukturen überprüft, neu justiert und wo möglich vereinfacht. Die Anzahl Kernzonentypen wird von fünf auf drei reduziert. In den Kernzonenplänen sind die prägenden Gebäudevolumen, die raumwirksamen Fassadenstellungen, Strassenräume und Freiräume dargestellt. Damit werden die für die Lesart des Ortsbildes wichtigen Elemente gesichert. Auf die Bezeichnung von fest zugeteilten Baubereichen wird im Interesse einer höheren Flexibilität für Neubauten verzichtet. Überdies wird in der Kernzone die Baumassenziffer als Massvorgabe aufgehoben. Das ortsbildverträgliche Mass von Neubauten wird somit nicht mehr über die Baumassenziffer bestimmt, sondern über die Anzahl Geschosse, die Bauabstände sowie die fachliche Beurteilung. Bei Erneuerungen oder Neubauten wird ein Spielraum für ortsbaulich überzeugende Lösungen eingeräumt.

siehe Art. 4 bis Art. 16 BZO / Kernzonenpläne Feldmeilen, Dorfmeilen, Seidengasse, Obermeilen, Dollikon, Untere Aebleten, Grüt, Burg, Toggwil / Änderungen im Zonenplan

Quartiererhaltungszonen

Die Siedlungen Auf der Hürnen (im ISOS aufgeführt), Am Tobelweg (im kommunalen Inventar aufgeführt) und die Bauten an der Bahnhofstrasse (im ISOS aufgeführt) besitzen eine homogene Struktur mit hohen freiräumlichen und architektonischen Qualitäten. Für diese Siedlungseinheiten werden Quartiererhaltungszonen erlassen. In der Bauordnung und in den Quartiererhaltungszonenplänen werden die wichtigen Strukturmerkmale bezeichnet, die bei der Erneuerung und Weiterentwicklung dieser Zonen zu beachten sind.

siehe Art. 17 bis Art. 22 BZO / Quartiererhaltungszonenpläne Am Tobelweg, Auf der Hürnen, Bahnhofstrasse / Änderungen im Zonenplan

Zentrumszonen

Die Zentrumszone bezweckt, die Zentren von Dorfmeilen und Feldmeilen für die Versorgung der Bevölkerung zu stärken und den öffentlichen Raum als Aufenthalts- und Begegnungsraum aufzuwerten. Die heutige BZO macht für die Zentrumszonen keine Nutzungsvorgaben. Neu gilt ein Gewerbeanteil von mindestens 20%. Der heute der Kernzone zugewiesene Bereich rund um den Dorfplatz wird der Zentrumszone zugeteilt, was auch der angestrebten Nutzungsvielfalt und den Festlegungen im kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft entspricht.

siehe Art. 23 bis Art. 27 BZO / Änderungen im Zonenplan

Wohnzonen

Die rechtskräftige BZO ermöglicht insbesondere in den mittleren und dichten Wohnzonen den Bau von sehr langen Gebäuden (beispielsweise in der W 2.2 bis zu 60 Meter). Um die Eingliederung von Neubauten in die gewachsenen Quartierstrukturen zu verbessern sowie den Durchblick zum See zu fördern, werden die Gebäudelängen reduziert. An den ortsbaulich sensiblen Hanglagen und am See ist eine offene, durchlässige Bauweise erwünscht. Daher wird für die Wohnzonen W 1.0 und W 1.4 ein Mehrlängenzuschlag eingeführt. In der BZO wird überdies ein Mass definiert, ab wann die Gebäude als «geschlossen erstellt» beurteilt werden (zusammengebaut) und daher die Fassadenlängen benachbarter Gebäude zusammenzuzählen sind.

siehe Art. 28 bis Art. 32 BZO / Änderungen im Zonenplan

Industrie- und Gewerbebezonen

Im Zonenplan werden für die Arbeitsplatzgebiete weiterhin Gewerbe- respektive Industriezonen bezeichnet. Die Zonenabgrenzungen werden in den Gebieten Rorguet, Stelzenstrasse und westlich des Weidächerwegs angepasst. Die Regelungen zur Zulässigkeit von Verkaufsnutzungen werden gelockert. Grosszentren mit einer Verkaufsfläche von insgesamt mindestens 15'000 m² bleiben ausgeschlossen.

siehe Art. 33 bis Art. 35 BZO / Änderungen im Zonenplan

Zone für öffentliche Bauten

Für die Erweiterung der Schulanlage Allmend wird im Rahmen dieser Revision zusätzliche gemeindeeigene Fläche eingezont und so eine Nutzungsreserve geschaffen. Bei der Schulanlage Feldmeilen wird das gemeindeeigene Grundstück Kat. Nr. 9052 in die Zone für öffentliche Bauten überführt.

siehe Art. 36 / Änderungen im Zonenplan

Erholungszone

Die Erholungszone für Familiengärten Friedrichstall wird infolge mangelnder Attraktivität verkleinert. Zusätzlich zur Fläche der bestehenden Familiengärten westlich der Pfannenstielstrasse wird das Gebiet östlich der Pfannenstielstrasse als Erholungszone belassen. An der Rainstrasse und im Dreieck zwischen der Burgstrasse und der Toggwilerstrasse werden die Flächen kompensiert. Die erweiterte Erholungszone am Pfannenstil ermöglicht es, die bereits vorhandene Infrastruktur für den Pferdesport räumlich zu verbinden. Für die Erholungszone Luft ist ein Gestaltungsplan zu erarbeiten.

siehe Art. 37 bis Art. 39 BZO / Änderungen im Zonenplan

Uferbereich

Gestützt auf die Vorgaben im kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft werden für die Wohnzonen am Uferbereich ergänzende Festlegungen getroffen. Die offene Bauweise und das grüne Erscheinungsbild sind zu erhalten. Es sind einzelne Sichtbezüge zum See zu gewährleisten.

siehe Art. 47 BZO

Gestaltungsplanpflicht

Die Areale Beugen, Dreispitz und Seehalden sowie Zentrum Feldmeilen sind Schlüsselareale der künftigen Gemeindeentwicklung. Für diese Areale besteht ein überwiegendes öffentliches Interesse an massgeschneiderten, ortsbaulich überzeugenden Lösungen. Sie werden daher mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. In der BZO sind die ortsbaulichen Ziele verankert, die in den Gestaltungsplänen zu erfüllen sind.

siehe Art. 48 BZO / Änderungen im Zonenplan

Parkierung

Die neuen Bestimmungen zur Parkierung eröffnen den Grundeigentümern mehr Spielraum, nach Wunsch die Anzahl Pflichtparkplätze in Abhängigkeit zur Erschliessungsgüte durch die öffentlichen Verkehrsmittel (ÖV-Güteklassen) zu reduzieren und autoarme Nutzungen zu realisieren. Den Grundeigentümern bleibt es freigestellt, mehr Autoabstellplätze zu erstellen, als es die BZO vorschreibt.

siehe Art. 59 bis 63 BZO

Sonderbauvorschriften

Die Sonderbauvorschriften für die Wohn- und Mischzonen sowie die Zentrumszonen haben zum Ziel, die haushälterische Bodennutzung und die Siedlungserneuerung zu fördern. Die Baumassenziffer darf um maximal 20% erhöht und das Attikageschoss als Vollgeschoss ausgebildet werden. Mit diesem Anreizsystem, das für die Grundeigentümer freiwillig ist, werden gute architektonische und freiräumliche Lösungen mit einem angemessenen Nutzungsbonus belohnt. Im Interesse eines transparenten Vollzugs werden durch den Gemeinderat für die Wohn- und Mischzonen

Vollzugsrichtlinien erlassen. Gebietsweise werden darin die qualitativen Anforderungen definiert, die Bauvorhaben zu erfüllen haben, um den Nutzungsbonus zu erzielen. In den Gewerbezonon darf weiterhin ein untergeordneter Wohnanteil realisiert werden, wenn die qualitativen Anforderungen erfüllt sind.

siehe Art. 65 bis 73 BZO

Baumschutz

Neu werden ortsbildprägende Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen bezeichnet. Diese Bäume sind zu erhalten. Das Fällen ist bewilligungspflichtig.

siehe Art. 74 BZO

Ökologie

Durch die rege Bautätigkeit und insbesondere auch im Zuge der Nachverdichtung stehen innerhalb des Siedlungsgebiets viele Grünräume von ökologischem Wert unter Druck. In der Gemeinde Meilen sollen die Quantität sowie die Qualität von Siedlungsgrünräumen und deren Biodiversität erhöht und verbessert werden. Dieser Grundsatz wurde im Richtplan Siedlung und Landschaft verankert. Daher wird die BZO um mehrere Bestimmungen zur Steigerung der Qualität bezüglich Siedlungsökologie und der Förderung des Klimaschutzes ergänzt. Dazu zählen: die Einführung einer Grünflächenziffer, der Schutz von ortsbildprägenden Bäumen, die Begrünung des Strassenabstandsbereichs und von Flachdächern sowie die ökologische Ausgestaltung der Siedlungsränder.

siehe Art. 75 bis 79 BZO

E. Korrekturen gegenüber der ursprünglichen Vorlage

Ursprünglich war vorgesehen, die Totalrevision der kommunalen Nutzungsplanung im März 2020 dem Souverän vorzulegen. Aufgrund der Corona-Pandemie musste die entsprechende Gemeindeversammlung, zu der bereits eingeladen wurde, kurzfristig abgesagt werden. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 7. Juli 2020 die Unterlagen aktualisiert und zuhanden der Gemeindeversammlung erneut verabschiedet. Dabei konnte er zum einen inzwischen festgestellte redaktionelle Kanzleifehler beheben und zum anderen auf die inzwischen zweite Vorprüfung durch die kantonale Baudirektion eingehen. Dabei hält der zweite Bericht fest, dass die Gemeinde die Anträge aus der ersten Vorprüfung des Kantons umfassend behandelt und in grössten Teilen umgesetzt hat. Folgende zwei Änderungen waren jedoch noch vorzunehmen:

Art. 50 nBZO, Dachgestaltung

Der zweiten Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung ist zu entnehmen, dass Art. 50 Abs. 5 nBZO in der ursprünglich vorliegenden Form nicht genehmigungsfähig sei. Zu ergänzen sei, dass ökologisch wertvolle und extensiv begrünzte Dächer lediglich verlangt werden können, wenn dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar sei. Die Grundeigentümer dürfen nicht übermässig eingeschränkt werden. Die Anforderung wird in der nBZO reduziert auf die Forderung der Begrünung der Flachdächer. Der Aspekt der ökologisch wertvollen Bepflanzung wird in den Richtlinien Siedlungsökologie aufgenommen.

Art. 76 nBZO, Grünflächenziffer

Dem Nachtrag zur zweiten Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung ist zu entnehmen, dass Art. 76 nBZO mit der ergänzenden Regelung nicht genehmigungsfähig sei, da § 257 PBG die Grünflächenziffer abschliessend regelt. Der bisherige Ansatz basierte auf der Regelung, wonach der überbaute Grundstücksteil von der Grünflächenziffer in Abzug gebracht werden kann, wie dies z.B. heute in der Stadt Zürich geregelt ist. Die neue Bestimmung lautet wie folgt: In den Wohnzonen W 1.0, W 1.4, W1.8 und W2.2 gilt eine Grünflächenziffer von mindestens 40%.

Zudem wurden folgende Anpassungen gegenüber der März-Vorlage angebracht:

Verlagerung der Freihaltezone in der Allmend

In der März-Vorlage wurde die Freihaltezone gegen Norden verlegt, um die Erweiterung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zu ermöglichen. Zwischenzeitlich hat der Gemeinderat entschieden, dass das Grundstück Kat. Nr. 10630 nicht für die Erweiterung des Schulareals notwendig sein wird. Die Zuordnung zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen erübrigt sich deshalb. Die Fläche der Freihaltezone kann daher gegenüber der März-Fassung nach Süden verschoben werden. Die Ausdehnung der Freihaltezone soll gegenüber dem Zonenplan 2007 flächenneutral bleiben.

Erholungszone Friedrichstall

In der März-Vorlage wurde die Erholungszone Friedrichstall auf die bestehenden Nutzgärten verkleinert. Die Flächen wurden an der Rainstrasse und im Dreieck zwischen Burgstrasse und Toggwilerstrasse kompensiert. Die notwendige Umsiedlung der Familiengärten im Gebiet der Weid zeigt, dass die Rückzonung der Erholungszone Friedrichstall zu gross bemessen ist. Das Gebiet östlich der Pfannenstielstrasse wird als Erholungszone belassen – zusätzlich zur Zone der bestehenden Familiengärten westlich der Pfannenstielstrasse.

Weiler Untere Aebleten

Der Freiraum auf Kat. Nr. 10727, am südöstlichen Weiterrand, wird so reduziert, dass ein unterirdischer Anbau auf der Südseite des Gebäudes Vers. Nr. 906 machbar wäre. Die Ausdehnung richtet sich nach der Nachbarsparzelle.

Weiler Burg

Die Sennhütte (Vers. Nrn. 236 und 1251) im Weiler Burg wird im Ergänzungsplan als rot bezeichnet.

Weiler Toggwil

Der im Ergänzungsplan Weiler Toggwil bezeichnete wichtige Freiraum auf Grundstück Kat. Nr. 11869 wird entlang der Toggwilerstrasse um den Bereich der heutigen Parkierungsflächen reduziert.

F. Mitwirkung

Während der 60-tägigen öffentlichen Auflage vom 7. Juni 2019 bis 5. August 2019 gingen 85 Schreiben mit mehr als 150 Änderungsanträgen ein. Sämtliche Eingaben wurden auf die Vereinbarkeit mit den Entwicklungsgrundsätzen und der Richtplanung überprüft. Wo möglich und sinnvoll, wurden die Änderungsanträge berücksichtigt. Über das detaillierte Ergebnis der öffentlichen Auflage und Anhörung gibt der separate «Bericht zur Mitwirkung» Auskunft. Darin enthalten sind auch Anträge und Empfehlungen der kantonalen Vorprüfungen. In diesem Bericht sind sowohl die ganz oder teilweise berücksichtigten als auch die nicht berücksichtigten Anliegen aufgeführt.

G. Empfehlung

Der Gemeinderat ist davon überzeugt, dass mit der revidierten Nutzungsplanung der Grundstein für eine qualitative räumliche Entwicklung von Meilen gelegt und eine zukunftsgerichtete Grundlage geschaffen wird, am schönen Ortsbild unserer Gemeinde rücksichtsvoll weiterzubauen.

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, die Vorlage anzunehmen.

Meilen, im Juli 2020

Gemeinderat Meilen

Dr. Christoph Hiller, Gemeindepräsident
Didier Mayenzet, Gemeindegeschreiber

Beilagen:

- Bau- und Zonenordnung (BZO)
- Zonenplan und Ergänzungspläne
- 5 Stimmrechtsausweise
- Anmeldetalon

AKTENAUFBLAGE

Die vollständigen Unterlagen zur Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung liegen ab Montag, 17. August 2020, während den ordentlichen Öffnungszeiten im Gemeindehaus, Zentrale Dienste (Ebene 4, Büro N2.16), auf.

Die Pläne sind ab Montag, 17. August 2020, während den ordentlichen Öffnungszeiten auch im Foyer des Gemeindehauses zu besichtigen.

Sämtliche Unterlagen sind zudem im Internet (www.meilen.ch – Politik – Gemeindeversammlung) aufgeschaltet.

Grundlagen zur Nutzungsplanung

- Räumliches Entwicklungskonzept 2030 (Januar 2016)
- Richtplan Siedlung und Landschaft (5. Dezember 2017)
- Bericht zum kommunalen Richtplan Siedlung/Landschaft mit Erläuterungen gemäss Art. 47 RPV (5. Dezember 2017)
- Verkehrsplan 1 (5. Dezember 2017)
- Verkehrsplan 2 (5. Dezember 2017)
- Bericht zum Kommunalen Verkehrsplan mit Erläuterungen gemäss Art. 47 RPV (5. Dezember 2017)
- Bericht zur Mitwirkung der Revision der Richtplanung (3. Oktober 2017)

Nutzungsplanung

- Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB): Leitfaden der Baudirektion des Kantons Zürich (1. März 2017)
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV (7. Juli 2020)
- Bericht zur Mitwirkung (7. Juli 2020)
- Synoptische Darstellung der Bau- und Zonenordnung von 1997 und der Bau- und Zonenordnung von 2020
- Zonenplan 1:5000
- Kernzonenplan Feldmeilen (Kernzone Seestrasse, Kernzone Bodenacher)
- Kernzonenplan Dorfmeilen
- Kernzonenplan Seidengasse
- Kernzonenplan Obermeilen
- Kernzonenplan Dollikon (Kernzone Dollikerstrasse, Kernzone Dollikon)
- Kernzonenplan Weiler Untere Aebleten
- Kernzonenplan Weiler Grüt
- Kernzonenplan Weiler Burg
- Kernzonenplan Weiler Toggwil
- Quartiererhaltungszonenplan Am Tobelweg
- Quartiererhaltungszonenplan Auf der Hürnen
- Quartiererhaltungszonenplan Bahnhofstrasse
- Entwurf eines Beispiels der Vollzugsrichtlinien zu den Sonderbauvorschriften (die Kompetenz zum Erlass liegt beim Gemeinderat)

Abschiede der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) hat die Anträge des Gemeinderats geprüft und nimmt zuhanden der Gemeindeversammlung wie folgt Stellung:

1. Schulanlage Obermeilen. Bauabrechnung Aufstockung Pavillon.

Die RPK empfiehlt der Gemeindeversammlung die Abnahme der Bauabrechnung.

2. Jahresrechnungen 2019.

Die RPK empfiehlt der Gemeindeversammlung die Abnahme der Jahresrechnungen 2019.

3. Baukredit für Umbau und Nutzungsänderungen der Liegenschaft im Veltlin 34 zur Erweiterung des notwendigen Raums für den Verein FEE.

Die RPK empfiehlt der Gemeindeversammlung die Genehmigung des Baukredits über Fr. 421'000.–.

4. Gesamtrevision kommunale Nutzungsplanung. Festsetzung der Bau- und Zonenordnung sowie des Zonenplans mit Ergänzungsplänen.

Die Vorlage des Gemeinderates ist nicht finanzrelevant. Die RPK nimmt daher keine Stellung zu diesem Geschäft.