



Antrag und Bericht an die
Stimmberechtigten für die
Gemeindeurnenabstimmung
vom Sonntag, 1. Juni 2008



Liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger von Meilen

Die Gemeindeversammlung vom 10. März 2008 hat dem Baurechtsvertrag Dorfkern für das Projekt «*nucleus*» zugestimmt. Eine Mehrheit sah in der Vorlage eine grosse Chance. Damit können mehrere Probleme gelöst werden, die das Dorfzentrum seit langem belasten: Plätze werden autofrei und für die Öffentlichkeit besser nutzbar. Neue Läden, Praxen, Büros und Cafés können bedarfsgerecht entstehen. In den ehemaligen Dorfschulhäusern kann ein Begegnungszentrum geschaffen werden, das vor allem den Vereinen zur Verfügung steht. Der Verkehr auf der Dorfstrasse wird beruhigt, und es steht im Zentrum künftig ober- und unterirdisch eine genügende Zahl von Parkplätzen zur Verfügung.

Der Baurechtsvertrag ist das Ergebnis einer demokratisch abgestützten, langen Planung. Sie umfasste eine breite Umfrage zur Nutzung des Dorfkerns, die Erarbeitung eines Masterplans und die darauf basierende Änderung der Bau- und Zonenordnung. Aussprachen und Konferenzen mit Parteien, Wachten und örtlichem Gewerbe begleiteten diese Prozesse.

Die Vorteile überwiegen: Innert nützlicher Frist kann jetzt der Dorfkern attraktiver gestaltet werden – und dies ohne grössere Risiken für den Steuerzahler.

Seit 30 Jahren wird in Meilen an der Verbesserung der Situation im Dorfkern geplant. Das heutige Projekt ist aus einem Wettbewerb unter Architekten und Investoren hervorgegangen und ist bei Parteien und Gewerbe breit abgestützt. «*Nucleus*» und der damit verbundene Baurechtsvertrag ist eine Chance für Meilen. Eine Ablehnung würde zu erneuten kostspieligen und zeitintensiven Planungsrunden führen. Schaffen Sie mit einem Ja zum Baurechtsvertrag einen lebendigen Dorfkern in Meilen!

Gemeinderat Meilen

Hans Isler, Gemeindepräsident

Warum ein Baurechtsvertrag?

Der Meilemer Dorfkern ist verkehrsüberlastet. Es herrscht Parkplatznot. Die Gemeinde steht in der Pflicht, diese Probleme zu lösen. Den Bedarf an zusätzlichen Räumen für Wohnen und Gewerbe zu decken, ist hingegen keine öffentliche Aufgabe. Der Baurechtsvertrag verbessert die Situation gesamthaft. Er erlaubt die privatwirtschaftliche Umsetzung des Projekts «*nucleus*» ohne Belastung für den Steuerzahler. Dieses schafft zusätzliche Parkplätze und erlaubt die Beruhigung des Verkehrs. Trotz Vertrag bleibt die Gemeinde Landbesitzerin, behält das Recht auf Gestaltung und Nutzung der Plätze und bestimmt das Parkplatzregime.

Warum 99 Jahre Laufzeit?

Die Gemeinde und die Investorin Swisscanto Anlagestiftung haben ernsthaft und fair verhandelt. Denn beide Partner sind an einer langfristigen Lösung interessiert: Wenn sich der Dorfkern stabil entwickeln kann, nützt es allen Beteiligten. Der Vertrag enthält Anreize für eine nachhaltige Bewirtschaftung und spätere allfällige Verlängerung des Vertrags. Die Swisscanto ist ein seriöses Gemeinschaftsunternehmen der Schweizer Kantonalbanken. Von Gesetzes wegen ist der Vertrag an Dritte mit gleicher Bonität übertragbar. Die Gemeinde besitzt aber ein Vorkaufsrecht.

Warum ist der Baurechtzins attraktiv?

Beim jährlichen Zins von Fr. 400'000.- handelt es sich um einen Mindestzins. Er war das beste Angebot aus einer Ausschreibung unter Investoren. Dieser Zins wird regelmässig angepasst. Diese Zusatzeinnahme wird eingesetzt, um den Dorfkern noch attraktiver zu gestalten (Mitfinanzierung eines Begegnungszentrums).

Warum eine zeitgemässe Architektur?

Das Projekt «*nucleus*» kommt in den Dorfkern zu liegen, wo Bauten verschiedener Epochen stehen. Da ist es nur ehrlich, die Häuser zeitgemäss zu gestalten. Für die Öffentlichkeit bleibt genügend Platz, weil nur 60 % der gesetzlichen Maximalnutzung ausgeschöpft werden. Für bestmögliche Qualität hat ein Architekturwettbewerb gesorgt. Die Umsetzung erfolgt durch ein Baubewilligungsverfahren mit strengen Kernzonen-Vorschriften.

Schulpflege Meilen

Werner Bosshard, Schulpräsident

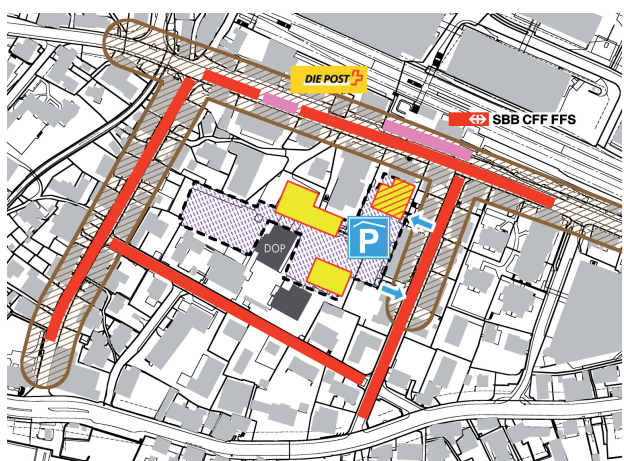




Parkplatz statt Dorfplatz: Der Meilemer Dorfkern ist heute wenig attraktiv. Der zentrale Platz wird zum Parken genutzt und strahlt eine Hinterhof-Atmosphäre aus.
(Bild: Gemeinde Meilen)



Häuser, Plätze und Parking: Mit dem Baurechtsvertrag kann das Projekt «nucleus» erstellt werden. Es schafft neuen Raum für Läden, Dienstleistungen und Wohnen und löst die Parkplatzprobleme. (Parking-Zugang in der Bildmitte Bild: von Ballmoos Krucker Architekten, Zürich)



Flaniermeile mit Parkmöglichkeit: Dank dem Baurechtsvertrag kann die Gemeinde die Situation im Dorfkern nachhaltig verbessern.
(Bild: Suter von Känel Wild AG, Zürich)

- Gratis-Parkplätze, Kurzzeit (15 Minuten)
- Parkplätze, max. 1 Stunde, gegen Gebühr
- P Parkplätze im Parking, progressiver Tarif mit Bevorzugung Kurzzeitparkierer
- Ehemalige Dorfschulhäuser mit künftigem Begegnungszentrum
- Häuser "nucleus"
- Anbau Gemeindehaus (Entscheid über Projektionskredit an GV vom 2. Juni 2008)
- Flaniermeile
- Unterirdisches Parking mit darüberliegenden öffentlichen Plätzen
- Zu- und Wegfahrt Parking

Weitere Informationen zur Vorlage unter www.meilen.ch
(Politik – Abstimmungen/Wahlen – 1. Juni 2008)

Der Gemeinderat hat auf

Sonntag, 1. Juni 2008

die Gemeindeurnenabstimmung über folgendes Geschäft angesetzt:

Seite

Für die politische Gemeinde und die Schulgemeinde

Baurechtsvertrag Dorfkern Meilen zwischen der politischen Gemeinde Meilen sowie der Schulgemeinde Meilen als Baurechtsgeber und der Swisscanto Anlagestiftung Zürich, als Baurechtsnehmerin.

5

Aktenauflage

Der Antrag des Gemeinderats und der Schulpflege mit den massgebenden Akten sowie das Stimmregister liegen den Stimmberechtigten im Gemeindehaus (Zentrale Dienste, 2. Stock rechts) zur Einsicht auf. Der beleuchtende Bericht wird allen Stimmberechtigten zugestellt. Zudem können die Berichtstexte im Internet (www.meilen.ch – Politik – Abstimmungen/Wahlen – 1. Juni 2008) heruntergeladen und unter Tel. 044 925 92 54 oder per E-Mail praesidiales@meilen.zh.ch bestellt werden.

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Der Abschied der Rechnungsprüfungskommission ist am Ende des Berichts platziert. Die Rechnungsprüfungskommission hat nach der Gemeindeversammlung vom 10. März 2008 auf die erneute Prüfung des Geschäfts inklusive Abschied verzichtet, da keine neuen Fakten bekannt sind und das Geschäft unverändert der Urnenabstimmung überwiesen wurde.

Bezüglich Stimmabgabe und Urnenöffnungszeiten wird auf die Hinweise auf dem persönlichen Stimmrechtsausweis verwiesen.



Baurechtsvertrag Dorfkern Meilen zwischen der politischen Gemeinde Meilen sowie der Schulgemeinde Meilen als Baurechtsgeber und der Swisscanto Anlagestiftung Zürich, als Baurechtsnehmerin.

Der Gemeindeurnenabstimmung wird folgender Antrag unterbreitet:

1. Der öffentlich beurkundete Baurechtsvertrag Dorfkern Meilen zwischen der politischen Gemeinde sowie der Schulgemeinde als Baurechtsgeber und der Swisscanto Anlagestiftung, Zürich, als Baurechtsnehmerin über die als Baurechtspartzellen ausgeschiedenen Teile der Grundstücke Kat. Nr. 9817 (politische Gemeinde) im Umfang von 1'402 m² und Kat.-Nr. 7485 (Schulgemeinde), im Umfang von 6'483 m² wird genehmigt.
2. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.
3. Der Gemeinderat wird ermächtigt, die vertraglich festgelegten Anpassungen während der Baurechtssdauer in eigener Kompetenz vorzunehmen.

Bericht des Gemeinderats und der Schulpflege

Übersicht

Die zukunftsgerichtete Gestaltung des Dorfkerns ist ein wichtiges Vorhaben, welches in den letzten Jahren in der politischen Agenda unserer Gemeinde eine dominierende Rolle einnahm. Mit dem städtebaulichen Ideenwettbewerb von 2001, dem Verkehrskonzept 2003, dem Masterplan 2004 und der Teilrevision der Nutzungsplanung 2004 wurden die Grundsteine dafür gelegt.

Die Wahl des Vertragspartners erfolgte nach einer öffentlichen Ausschreibung. Die Swisscanto Anlagestiftung, Zürich legte ein Projekt vor, das die Realisierung, Finanzierung und Bewirtschaftung eines lebendigen Meilemer Dorfkerns gewährleistet. Mit dieser Lösung werden die damit verbundenen Risiken für den öffentlichen Haushalt vermieden. Dieser Weg war angezeigt, nachdem frühere Projekte gescheitert waren.

Nun soll mit dem Baurechtsvertrag der entscheidende Schritt zur Umsetzung an die Hand genommen werden. Der Vertrag ermöglicht den Bau von Häusern, Plätzen und

einem Parking durch die Swisscanto Anlagestiftung, Zürich. Damit können das Parkplatzproblem im Dorfkern gelöst und zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten geschaffen werden, welche den Einkaufsschwerpunkt West aufwerten. Öffentliche Plätze stehen zur Nutzung unter anderem als Verbindungsweg, als Treffpunkt im Alltag, für Feste wie die Chilbi und für Markt- und Vereinsstände zur Verfügung.

Der Grundstücksteil der Liegenschaft Kat.-Nr. 9817 im Umfang von 1'402 m² und der Grundstücksteil der Liegenschaft Kat.-Nr. 7485 im Umfang von 6'483 m² sollen von der politischen Gemeinde und der Schulgemeinde zusammen als Baurechtsgeber der Swisscanto Anlagestiftung im Baurecht abgegeben werden. Der Vertrag hat eine Dauer von 99 Jahren. Der Baurechtszins wird alle fünf Jahre zu 70% dem veränderten Stand des Landesindex angepasst. Sollte der Index um mehr als 10% ansteigen, sind auch ausserordentliche Anpassungen vorgesehen. Nach 25, 50 und nach 75 Jahren kann zudem eine generelle Anpassung des Zinses erfolgen. Der Baurechtszins wird mindestens Fr. 400'000.– pro Jahr zugunsten der politischen Gemeinde und der Schulgemeinde betragen.

1. Vorgeschichte

Die Neugestaltung des Meilemer Dorfkerns ist schon seit Längerem ein wichtiges Ziel des Gemeinderats. Er strebt damit einen lebendigen Mittelpunkt von Meilen wie auch die Optimierung der Parkplatz- und der Verkehrssituation an. Es sollen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten für Einwohnerinnen und Einwohner entstehen und Rahmenbedingungen für die Entwicklung von Wohnraum sowie Wirtschaft, Gewerbe und Vereinen geschaffen werden. Das gesamte Dorfzentrum soll seine regionale Ausstrahlung behalten und gar noch verstärken können.

Nach einer rund 30-jährigen Planungsphase ohne umsetzbare Resultate wurde im Jahr 2001 ein städtebaulicher Ideenwettbewerb initiiert. Möglich wurde dies, weil mit der Lösung der Saalfrage im Gasthof Löwen neue Voraussetzungen geschaf-

fen wurden. Die Gemeindeversammlung hatte am 19. März 2001 einen Kredit in der Höhe von Fr. 260'000.– genehmigt. Aus dem Ideenwettbewerb ging das Projekt «*nucleus*» als die am besten geeignete bauliche Lösung hervor. In der Folge gab der Gemeinderat eine Nutzungsstudie in Auftrag, um das Nutzungspotenzial im Dorfkern zu untersuchen und dessen Bedeutung für die gesamte Gemeinde aufzuzeigen. In Ergänzung dazu wurde das Ende der 80er-Jahre erstellte Verkehrskonzept überprüft und aktualisiert. Es bildet heute als Verkehrskonzept 2003 die massgebliche Grundlage, um die verkehrstechnischen Probleme im Zuge der Realisierung des Projekts «*nucleus*» zu lösen.

Die Resultate dieser Nutzungsstudie flossen in einen Masterplan ein. Ziel des Masterplans 2004 war es, Ideen bezüglich Nutzung, Städtebau und Verkehr aufzuzeigen und aufeinander abzustimmen. Ebenso sollten Massnahmen zur Umsetzung aufgezeigt werden. In die Ausarbeitung dieses Masterplans waren alle wichtigen Kräfte einbezogen (Gemeinderat, Schulpflege, Handwerks- und Gewerbeverein, Parteienvertreter, Interessengruppen, Wachen, Nachbarn und Grundeigentümer sowie verschiedene Fachberater). Durch eine Umfrage wurden wichtige Anliegen der Bevölkerung ermittelt, die dann in die Planung einfliessen konnten.

Aufgrund des Masterplans 2004 wurde die Bau- und Zonenordnung angepasst; dies in Form einer Teilrevision von Zonenplan, Bauordnung und Kernzonenplan. Mit Beschluss vom 13. September 2004 stimmte die Gemeindeversammlung dieser Revision zu. Damit wurde die Grundlage geschaffen, um Investoren zu gewinnen.

In der Folge lancierte der Gemeinderat eine öffentliche Ausschreibung mit dem Ziel, einen Investor zu finden, der sich für die Projektentwicklung, die Planung, die Realisierung wie auch für die Finanzierung und Bewirtschaftung der Grundstücke eignet.

Insgesamt meldeten sich vier namhafte Investoren. Das Angebot der Swissscanto Anlagestiftung (in Zusammenarbeit mit der Karl Steiner AG), basierend auf dem Projekt «*nucleus*», entsprach dabei der beabsichtigten Entwicklung des Dorfkerns am besten: Es lässt eine Etappierung zu und ist in finanzieller Hinsicht für die Gemeinde am attraktivsten. Deshalb haben sich der Gemeinderat und die Schulpflege dazu entschieden, den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern dieses Vorgehen vorzuschlagen.

Die Swissscanto Anlagestiftung ist ein gemeinsames Unternehmen der schweizerischen Kantonalbanken. Ihr sind rund 1'500 Vorsorgeeinrichtungen mit einem Anlagevermögen von insgesamt über 15,00 Mrd. Franken angeschlossen. Die Gelder sind nicht

spekulativ, sondern auf einen langfristigen Horizont hin angelegt.

Ziel ist es, eine nachhaltige, angemessene Rendite zu erzielen. In den vergangenen Monaten wurde mit der Swissscanto Anlagestiftung der Baurechtsvertrag ausgearbeitet. Er bildet die Grundlage für die Verwirklichung des Projekts «*nucleus*» sowie – als Folge davon – auch für die Lösung der Parkplatz- und Verkehrsprobleme im Dorfkern. Die Zielvorgaben der Ausschreibung für den Investor lauteten wie folgt:

- Steigerung der Identifikation der Bevölkerung mit der Gemeinde durch Neugestaltung des Dorfkerns
- Bessere Nutzung des Dorfkerns als Einkaufsort
- Bessere Strukturierung und Verdichtung des Siedlungsgefüges im Dorfkern
- Optimierung der Aufenthaltsqualität für die Benutzer

Eine Vorgabe war auch, nur maximal 60% der rechtlich möglichen Nutzung zu realisieren – unter anderem, um grosszügige öffentliche Plätze zu ermöglichen.

2. Das Projekt «*nucleus*»

Das Projekt «*nucleus*» umfasst drei Häuser mit Wohnungen, Läden und Gewerbeflächen. Sie sollen im Minergie-Standard gebaut werden und entstehen auf dem Areal zwischen Gemeindehaus und heutigem Dorf-Provisorium (DOP, ehemaliges Dorfschulhaus). Im Untergrund kommt ein Parking mit rund 200 öffentlichen Parkplätzen (inklusive der bereits heute bestehenden öffentlichen Parkplätze in den Parkhäusern von UBS und ZKB) zu liegen. Die Voruntersuchung der Umweltverträglichkeit ist abgeschlossen. Die neue Parkfläche ersetzt im Wesentlichen Parkplätze, die heute oberirdisch und teilweise als Provisorium eingezeichnet sind. Das Mehrangebot an öffentlichen Parkplätzen im gesamten Dorfzentrum gegenüber heute beträgt 5% (rund 50 Plätze). Auf diese Weise kann ein neues Parkregime (mit oberirdischen Angeboten für Kurzparkierer) geschaffen werden. Die Dorfstrasse und die Kirchgasse sollen zur Flaniermeile mit reduzierter Geschwindigkeit für Autos und Busse umgestaltet werden.

Zwischen den Häusern des Projekts «*nucleus*» stehen der Öffentlichkeit verschiedene Plätze zur Verfügung. Sie können als Verbindungswege und als Treffpunkt im Alltag, für Feste wie die Chilbi und für Markt- wie Vereinsstände genutzt werden. Das DOP und Teile des heutigen Primarschulhauses werden in Zusammenarbeit mit der Schulgemeinde, der politischen Gemeinde und den Benutzern nach Abschluss der Bauarbeiten für «*nucleus*» in ein Begegnungszentrum umgewandelt.



Der zur Abstimmung stehende Baurechtsvertrag bezieht sich auf zwei Grundstücke in der Grösse von 7'885 m². Die politische Gemeinde stellt der Baurechtsnehmerin 1'402 m² ihres Grundbesitzes von 2'846 m² (Kat.-Nr. 9817), die Schulgemeinde 6'483 m² ihres Grundbesitzes von 11'265 m² (Kat.-Nr. 7485) zur Verfügung.

3. Gründe für einen Baurechtsvertrag

Mit dem Abschluss eines Baurechtsvertrags bezwecken die Baurechtsgeber (politische Gemeinde und Schulgemeinde), das finanzielle Risiko einer Dorfkernüberbauung auf einen privaten Investor zu übertragen. Ein Vorteil der gewählten Lösung für die Gemeinde besteht darin, dass der politische Einfluss auf die städtebauliche Entwicklung gewährleistet ist – dies, ohne wesentliche eigene Mittel in Hoch- und Tiefbauten investieren zu müssen.

Mit einem Baurechtsvertrag erhält die Baurechtsnehmerin das Recht, auf oder unter der Bodenfläche ein Bauwerk nach Massgabe des Vorprojekts «*nucleus*» zu errichten oder ein solches beizubehalten. Dieses Recht ist, wenn es nicht anders vereinbart wird, übertragbar und vererblich. Ist das Baurecht selbstständig und dauernd, so kann es als Grundstück in das Grundbuch aufgenommen werden, was im vorliegenden Fall zutrifft (Art. 779 ZGB).

4. Inhalt des Baurechtsvertrags

Der Vertrag regelt folgende Punkte im Einzelnen:

Parteien

Vertragsparteien sind die politische Gemeinde, vertreten durch den Gemeinderat, die Schulgemeinde, vertreten durch die Schulpflege als Baurechtsgeber und die Swisscanto Anlagestiftung, Zürich, als Baurechtsnehmerin.

Umfang

Das Baurecht bezieht sich auf eine Fläche von 7'885 m² (82 % Schulgemeinde, 18 % politische Gemeinde). Diese Fläche steht für die Projektentwicklung, die Planung, die Realisierung (inklusive Finanzierung) und die Bewirtschaftung von «*nucleus*» zur Verfügung.

Baurechtsdauer

Das Baurecht dauert ab Grundbucheintragung 99 Jahre.

Personaldienstbarkeit

Es wird ein selbstständiges und dauerndes Baurecht für die Neugestaltung des Meilemer Dorfkerns mit unterirdischem Parking zugunsten der Swisscanto Anlagestiftung mit Sitz in Zürich gewährt.

Nutzungsrecht für Baurechtsgeber

Die baulich nicht genutzten Umgebungs- und Freiflächen der baurechtsbelasteten Grundstücksfläche

stehen den Baurechtsgebern – also der politischen Gemeinde und der Schulgemeinde und damit der Öffentlichkeit – ausschliesslich und unentgeltlich zur freien Nutzung zur Verfügung. Die Planung und Realisierung der öffentlichen Plätze (Wege, Installationen im Hinblick auf Anlässe etc.) erfolgt durch die Baurechtsnehmerin gemäss den Vorgaben der beiden genannten Gemeinden.

Baugesuch und Bauprojekt

Die Baurechtsnehmerin wird verpflichtet, innert 12 Monaten nach öffentlicher Beurkundung des vorliegenden Baurechtsvertrags ein Baugesuch inklusive Umweltverträglichkeitsbericht auf der Grundlage und unter Einhaltung des Vorprojekts «*nucleus*» einzureichen. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich weiter, das Projekt in ökologischer Hinsicht nachhaltig zu planen und zu realisieren. Sie verpflichtet sich zur Erstellung eines Parkings und zu dessen Unterhalt.

Vorgeschriebene Nutzungen

Die Überbauung hat einen Wohnanteil von minimal 30 % und maximal 50 % der Nutzfläche des bewilligten Projekts zu enthalten; die restlichen Flächen sind nach Massgabe des Vorprojekts für andere Nutzungen (Verkauf, Gastronomie, Dienstleistungen und Büro) bestimmt. Nutzungen, die übermässige Emissionen verursachen, unsittliche Betriebe sowie der Betrieb von Mobilfunkantennen sind untersagt.

Erstellungspflicht

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, die Bauten und Anlagen gemäss Vorprojekt zu erstellen. Das Projekt kann in einem Zug oder in mehreren Bauphasen erstellt werden. Sofern es in mehreren Bauphasen erstellt wird, muss die erste Bauphase zumindest die Erstellung des Parkings und die Erstellung der baulich nicht genutzten Umgebungs- und Freiflächen umfassen. Die Baurechtsnehmerin hat weiter dafür zu sorgen, dass diese nicht überbauten Flächen für die Öffentlichkeit gefahrlos zugänglich sind und ästhetisch befriedigend gestaltet werden.

Rechte der Gemeinde

Die Gemeinde hat das Recht auf Einflussnahme auf das Bauprojekt sowie auf die Ausgestaltung und Nutzung der Plätze. Es steht ihr das Recht zu, alle oder einen Teil der ca. 150 nicht privat genutzten, unterirdischen Parkplätze à Fr. 200.–/Monat zu mieten, die Gebührenordnung dafür zu bestimmen und an später möglichen Mehrnutzungen zu partizipieren. Es wird darüber ein separater Mietvertrag mit längerfristiger Dauer abgeschlossen.

Pflichten der Gemeinde

Die Gemeinde verpflichtet sich, die Baurechtsvorlage der Gemeindeversammlung zu beantragen. Bei Ausgaben von mehr als Fr. 150.–/m² für die

Kosten der Gestaltung der öffentlichen Plätze übernimmt die Gemeinde die Mehrkosten und gelangt – wenn notwendig – mit einem separaten Kreditgesuch an die Stimmbürgerschaft. Die Gemeinde verpflichtet sich zum Unterhalt der Plätze und löst die heute bestehenden Mietverhältnisse frühzeitig auf. Im Falle eines kontaminierten Baugrunds übernimmt die Gemeinde die zusätzlich entstehenden Entsorgungskosten.

Baurechtszins

Der Baurechtszins beträgt mindestens Fr. 400'000.– pro Jahr. Dieser Mindestbaurechtszins wird ab dem Grundbucheintrag auf den Zeitpunkt des Beginns der Baurechtszinspflicht zu 70% dem veränderten Stand des Landesindex der Konsumentenpreise (oder einem Nachfolgeindex) angepasst.

Der definitive Baurechtszins wird bei Grundbucheintrag festgesetzt. Er darf indessen den Mindestbaurechtszins nicht unterschreiten.

Die Zinspflicht beginnt mit der Bezugsbereitschaft der durch die Baurechtsnehmerin erstellten Gebäude (inklusive Parking). Sind noch nicht alle Gebäude bezugsbereit, so berechnet sich der Zins proportional, als Verhältnis der aus dem beziehungsweise aus den bezugsbereiten Gebäuden erzielbaren Mieterträgen im Verhältnis zu den aus der gesamten Überbauung erzielbaren Mieterträgen.

Ordentliche Anpassungen des Baurechtszinses werden alle fünf Jahre zu 70% dem veränderten Stand des Landesindex der Konsumentenpreise vorgenommen. Die erstmalige Anpassung erfolgt fünf Jahre nach Bezugsbereitschaft auf den darauf folgenden 1. Januar. Ausgangspunkt für die Anpassung des Baurechtszinses an die Teuerung ist der Indexstand bei der Beurkundung des vorliegenden Baurechtsvertrags. Als neuer Index gilt der jeweilige Indexstand am 31. Oktober vor Beginn der neuen Periode.

Weicht der Landesindex der Konsumentenpreise (oder ein Nachfolgeindex) am 31. Oktober eines Jahres, bevor eine ordentliche Anpassung fällig wird, um mehr als 10% vom Indexstand ab, auf dem die Berechnung des aktuellen Baurechtszinses beruht, so kann jede Partei eine ausserordentliche Anpassung des Baurechtszinses verlangen. Die Anpassung des Baurechtszinses erfolgt auch in diesem Fall gestützt auf den Landesindex (oder einem Nachfolgeindex) am 31. Oktober des fraglichen Jahres zu 70% des veränderten Stands des Landesindex (oder einem Nachfolgeindex), aber bereits mit Wirkung auf den folgenden 1. Januar.

Generelle Anpassungen sind jeweils nach 25, 50 und 75 Jahren nach Beurkundung des Baurechtsvertrags möglich. Der neue Baurechtszins wird anhand der gleichen Faktoren und Umstände (Immo-

bilienmarkt, Kapitalzinsen, Nutzungen) festgelegt, die der Bestimmung des Baurechtszinses bei Vertragsbeginn zugrunde liegen. Die Parteien nehmen ein Jahr im Voraus Verhandlungen zur Festlegung des neuen Baurechtszinses auf. Können sie sich nicht innert sechs Monaten über den neuen Baurechtszins einigen, ist jede Partei berechtigt, ein Schiedsgericht anzurufen.

Sicherstellung

Zur Sicherstellung des Baurechtszinses können die Baurechtsgeber jederzeit die Eintragung eines Grundpfandrechts verlangen.

Heimfall

Mit dem Erlöschen des Baurechts gehen sämtliche auf der Baurechtsparzelle stehenden Bauten und Anlagen in das Eigentum der Baurechtsgeber über. Der zu entschädigende Gebäudewert entspricht zu 100% dem dannzumaligen Verkehrswert der Bauten und Anlagen (ordentlicher Heimfall). Bei grober Verletzung der Vertragspflicht durch die Baurechtsnehmerin können die Baurechtsgeber den vorzeitigen Heimfall herbeiführen, indem sie die Übertragung des Baurechts mit allen Rechten und Lasten auf sich selber verlangen.

Haftpflicht

Die Baurechtsnehmerin hält die Baurechtsgeber schadlos für Schäden aller Art, die aus der Errichtung, dem Bestand und dem Betrieb der Bauten und Anlagen entstehen können.

5. Rechtsgeschäfte zwischen politischer Gemeinde und Schulgemeinde

Folgende Rechtsgeschäfte zwischen der politischen Gemeinde und der Schulgemeinde müssen noch separat abgeschlossen werden:

Baurechts- und Dienstbarkeitsvertrag

Der alte Baurechts- und Dienstbarkeitsvertrag aus dem Jahr 1997, mit welchem die Schulgemeinde der politischen Gemeinde das DOP übertragen hat, muss einerseits auf den südlichen Teil reduziert und andererseits auf ebenfalls 99 Jahre verlängert werden. Aus diesem Baurechts- und Dienstbarkeitsvertrag erwachsen keine Zahlungen zwischen politischer Gemeinde und Schulgemeinde.

Abtretungsvertrag

Die politische Gemeinde und die Schulgemeinde legen ihre Parzellen Kat.-Nr. 9817 (politische Gemeinde) und Kat.-Nr. 7485 (Schulgemeinde) zu einer gemeinsamen Miteigentumsparzelle zusammen, an welcher entsprechend den eingebrachten Flächen die politische Gemeinde mit 18% und die Schulgemeinde mit 82% Miteigentumsanteilen beteiligt sind. Im internen Verhältnis wird vereinbart, dass die Verwaltung durch die politische Gemeinde erfolgt und dass aus den Einnahmen (Baurechtszins, Parkgebühren) vorweg alle Auslagen (Miete Park-



plätze, Amortisation allfälliger Investitionen, Betriebsdefizit des Begegnungszentrums) gedeckt werden. Erst dann wird ein möglicherweise verbleibender Überschuss im Verhältnis der Eigentumsanteile verteilt.

6. Ziele für die Dorfkern-Entwicklung

Der Gemeinderat und die Schulpflege sind überzeugt, mit dem Baurechtsvertrag Dorfkern Meilen – in Zusammenarbeit mit dem privaten Investor – folgende Beiträge für eine zukunftsorientierte Dorfkernentwicklung leisten zu können:

- Stärkung Meilens als regionales Zentrum
- Zeitgenössische, städtebaulich attraktive Architektur
- Lösung der Parkplatz- und der Verkehrsprobleme unter Schaffung eines neuen unterirdischen Parkings
- Nachhaltige Nutzung der Grundstücke von politischer Gemeinde und Schulgemeinde
- Wirtschaftliche und gesellschaftliche Belebung des Dorfkerns
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten öffentlicher Plätze im Alltag sowie für Vereine und Feste wie die Chilbi und Märkte
- Schaffen der Voraussetzungen für ein Begegnungszentrum in Zusammenarbeit zwischen der politischen Gemeinde und der Schulgemeinde sowie Vereinen und Benutzern

Durch die frühzeitige Einbindung der verschiedensten Interessengruppen in die Dorfkern-Entwicklung (mehrere Dorfkern-Entwicklungs-Konferenzen mit Parteien, Wachten, Vereinen) sind die ausgearbeiteten Vorschläge transparent und breit abgestützt. An zwei gut besuchten Orientierungsveranstaltungen konnten sich die interessierten Meilemerinnen und Meilemer ein Bild über die Absichten der Behörden machen.

7. Finanzielle Folgen

Die für den Baurechtsvertrag vorgesehenen Grundstücke befinden sich zurzeit im Verwaltungsvermögen der beiden Gemeinden (politische Gemeinde und Schulgemeinde) und sind vollständig abgeschrieben. Nach den Bestimmungen von § 15 Abs. 4 des Finanzhaushaltgesetzes (FHG) sind Vermögenswerte, die für die öffentliche Aufgabenerfüllung nicht mehr benötigt werden, zum Restbuchwert vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen zu übertragen. Nach den Bestimmungen von § 16 der Verordnung über den Gemeindehaushalt ist eine Neubewertung vorzunehmen. Die Neubewertung erfolgt gemäss Bewertungsvorschriften des Handbuchs über das Rechnungswesen der zürcherischen Gemeinden zum effektiven, mindestens jedoch ortsüblichen Baurechtszins, kapitalisiert mit 6%.

Bei einem Baurechtszins von Fr. 51.–/m² bedeutet dies eine Neubewertung des Grundstücksteils der politischen Gemeinde von Fr. 0.– auf Fr. 1'191'700.– und eine Neubewertung des Grundstücksteils der Schulgemeinde von Fr. 0.– auf Fr. 5'510'550.–. Die Grundstücksteile der beiden Gemeinden sind per Abschluss des öffentlich beurkundeten Vertrags neu zu bilanzieren.

Mit den Einnahmen aus dem Baurechtsvertrag kann ein Teil der im Ausblick genannten Vorhaben finanziert werden, welche sich aus der Umsetzung des Gesamtvorhabens ergeben.

8. Ausblick

Im Falle einer Genehmigung des Baurechtsvertrags wird die Gemeinde parallel zur Projektierung der Baurechtsnehmerin ihre Bauvorhaben – unter Einbezug der Bevölkerung – in Angriff nehmen und mit folgenden Anträgen an die Gemeindeversammlung gelangen (bei Bedarf und soweit solche in deren Kompetenz liegen):

- Projekt Anbau Gemeindehaus
- Kredit für die Ausstattung der öffentlichen Plätze
- Kredit für den Betrieb des Parkings
- Kredit für provisorische Parkplätze
- Verkehrsprojekte (Flaniermeile an der Dorfstrasse, Einmündung Bahnhofstrasse / Seestrasse)
- Projekt Begegnungszentrum

9. Schlussbemerkungen

Die Realisierung der Nutzung des Dorfkerns in städtebaulich hoher Qualität, mit Engagement eines privaten Investors und unter Mitsprache der politischen Gemeinde und der Schulgemeinde stellt den Abschluss eines langen planerischen und politischen Prozesses dar. Die Entwicklung des Dorfkerns stimmt mit den Zielen der Legislatorschwerpunkte 2006 – 2010 der beiden Behörden sowie mit den Inhalten und der Stossrichtung des Verkehrskonzepts 2003 überein.

Die Konditionen des Baurechtsvertrags sind aus Sicht des Gemeinderats und der Schulpflege für alle Beteiligten vorteilhaft: Die Dorfkern-Entwicklung kann mit tiefem Investitions- und Projektierungsaufwand für die Gemeinde angegangen werden. Dies ist für die gesamte Meilemer Bevölkerung von Nutzen. Das kommerzielle Risiko (Planungs- und Erstellungskosten sowie Vermietungsrisiko) trägt indes die Swisscanto Anlagestiftung allein. Sie sucht ihrerseits in Meilen eine Anlage mit langfristigem Horizont. Gemeinderat und Schulpflege empfehlen den Stimmberechtigten, den Baurechtsvertrag zu genehmigen.

Der Baurechtsvertrag kann in der Aktenaufgabe und auf www.meilen.ch (Politik – Abstimmungen/Wahlen – 1. Juni 2008) heruntergeladen oder bei der Gemeindeverwaltung, Zentrale Dienste, Telefon 044 925 92 54, bezogen werden.

Die Gemeindeversammlung vom 10. März 2008 hat dem Baurechtsvertrag Dorfkern Meilen mit 250 gegen 218 Stimmen zugestimmt. 218 Stimmberechtigte genehmigten – bei einem notwendigen Quorum von 169 Stimmen – anschliessend einen Antrag, dass über den Beschluss nachträglich an der Urne abgestimmt wird.

Der Gemeinderat und die Schulpflege empfehlen, der Vorlage auch an der Urne zuzustimmen.

Meilen, im Mai 2008

Gemeinderat Meilen

Hans Isler, Gemeindepräsident
Didier Mayenzet, Gemeindegeschreiber

Schulpflege Meilen

Werner Bosshard, Präsident
Manuel Strickler, Sekretär

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die RPK hat das Geschäft geprüft und an ihrer Sitzung vom 19. Februar 2008 behandelt.

Am Baurechtsvertrag für die Zentrumsüberbauung mit der Swisscanto Anlagestiftung sind die Schulgemeinde und politische Gemeinde gemäss je eingebrachter Fläche der vertragsrelevanten Parzellen beteiligt. Dazu ist die Begründung einer Miteigentümergeinschaft vorgesehen, worin Vertragsnutzen und Verpflichtungen geregelt werden.

Die Realisierung der Anlagen und Bauten gemäss Baurechtsvertrag durch die Swisscanto Anlagestiftung bedingt seitens der Gemeinde zwingende

Investitionen für Infrastruktur, Provisorien und bauliche Anpassungen, welche in der Finanzplanung der politischen Gemeinde unter verschiedenen Positionen berücksichtigt und pro Einzelobjekt im Kompetenzbereich des Gemeinderats sind.

Der Vertragsnutzen der Gemeinden ist durch die Festsetzung eines minimalen Baurechtszinses für einen ersten Zeitabschnitt bis ins Jahr 2033 vereinbart.

Die RPK empfiehlt der Gemeindeversammlung, dem Baurechtsvertrag Dorfkern Meilen zuzustimmen und dem Antrag von Gemeinderat und Schulpflege zu folgen.



