

Region

Entscheid zwischen innovativem Bauprojekt und grüner Wiese

Meilen Auf der Weid soll auf einem Stück Land der Gemeinde die Wohnüberbauung Burkwil realisiert werden. Dagegen wehrt sich eine Gruppe von Anwohnern. Am 2. Dezember werden an der Gemeindeversammlung die Weichen gestellt.

Regula Lienin

Eigentlich ist es ein ideales Projekt für ein Grundstück der öffentlichen Hand: Die gemeinnützige Stiftung Burkwil aus Zug will auf der Weid in Obermeilen auf einem gut zweieinhalb Fussballfelder grossen Grundstück eine Überbauung mit circa 120 bezahlbaren Wohnungen realisieren. Das Mehrgenerationenprojekt richtet sich speziell an die Bedürfnisse von Bewohnern des dritten und vierten Lebensabschnitts. Der Leitgedanke sei die «Caring Community»: Frühzeitiger Einbezug sowie gegenseitige Hilfe und Unterstützung im Alltag bieten, heisst es auf der Website der Stiftung.

Es ist auch ein Projekt, das angesichts der Klimadiskussionen nicht passender sein könnte: Burkwil will ein ökologisches Leuchtturmprojekt werden. Die Stiftung orientiert sich an den Voraussetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft. Dazu setzt sie auf erneuerbare Energieressourcen.

Initianten sind Anwohner

Der ökologische Fussabdruck soll gering sein, das gilt für den Bauprozess, die verwendeten Materialien sowie den späteren Betrieb. Hinzu kommt eine auf Biodiversität ausgerichtete natürliche Umgebungsgestaltung, die den Dollikerbach einbezieht. Nebst Wohnungen sind in der Überbauung ein Bioladen, ein Bistro, Ateliers für Handwerker

und Kleingewerbe vorgesehen. Den Gemeinderat Meilen hat die Stiftung überzeugt. Deshalb legt dieser den Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung vom 2. Dezember den Baurechtsvertrag zur Abstimmung vor. Geplant ist, dass die Gemeinde der Stiftung die Parzellen für die nächsten 60 Jahre überlässt. Dafür nimmt sie jährlich einen Baurechtszins von mindestens 700 000 Franken ein – insgesamt rechnet sie mit Einnahmen von über 42 Millionen Franken.

Abgestimmt wird aber noch über eine andere Vorlage: Die Initiative für die Erhaltung der Weid als Grünfläche für künftige Generationen. Damit bekämpft die IG für ein nachhaltiges Meilen das Bauprojekt Burkwil.

Die im September eingereichte Initiative verlangt, dass das Grundstück umgezont wird: In eine Freihaltezone respektive in eine Erholungszone, womit eine Überbauung mit Wohnungen nicht mehr möglich wäre. Die Familiengärten sollen so an ihrem heutigen Standort auf der Weid bleiben können. In ihrer Stellungnahme argumentieren die sechs Unterzeichner der Initiative unter anderem damit, dass der Ort am Dorfrand falsch gewählt und die Infrastruktur schon jetzt erschöpft sei. Auch kommt für sie das Projekt zum falschen Zeitpunkt. Die Initianten, alles Anwohner der Weid, wollen mit der Initiative erreichen, dass auch im Siedlungsgebiet zusammenhängende Grünflächen erhalten bleiben.

Der Gemeinderat empfiehlt der Gemeindeversammlung die Ablehnung der Initiative. Er beruft sich in seiner Argumentation unter anderem auf das Raumplanungsgesetz und die 2017 beschlossene Revision der Meilemer Bau- und Zonenordnung. Die Verdichtung der Zentrumsgebiete und zentrumsnaher Wohnlagen sei ein Kernthema, schreibt er in der Weisung. Der Erhalt der gesamten Weid als Grünfläche widerspreche den aktuellen Zielen der Landpolitik.

Initiative widerspricht

Aus Sicht des Gemeinderats eignet sie sich auch wegen der bereits vorhandenen Infrastruktur zur Überbauung. Das Gebiet ist schon fast vollständig von Stras-

sen umgeben. Für die Stiftung Burkwil steht am 2. Dezember viel auf dem Spiel. Das Projekt muss gleich zwei Hürden nehmen – und sich mit der Initiative einer Grundsatzfrage stellen. Für die zurückhaltende und in Küsnacht aufgewachsene Stiftungspräsidentin Gabriella Burkard ist das Projekt auch eine Herzensangelegenheit. Auf der Website lässt sie sich folgendermassen zitieren: «Nur die wichtigen Dinge, die wir tun, geben unserem Leben einen Sinn», und weiter: «Hier sollen Mensch und Natur mit- und nebeneinander leben können.»

Gemeindeversammlung am Montag, 2. Dezember, 20.15 Uhr, reformierte Kirche Meilen.



Die Stiftung Burkwil plant eine Siedlung mit einem geringen ökologischen Fussabdruck. Visualisierung: PD



Die Initianten wollen, das alles so bleibt, wie es ist. Archivfoto: Manuela Matt

Acht kritische Fragen an Befürworter und Gegner des Bauprojekts

Meilen Lea Lutz von der IG für ein nachhaltiges Meilen und Gemeinderätin Irene Ritz beantworten je vier Fragen zu den Vorlagen.

Die Weid befindet sich seit über 60 Jahren in der Bauzone. Sie wollen das Rad mit der geforderten Umzonung zurückdrehen. Warum?

Lea Lutz: Die Welt hat sich seit 1955 verändert. Heute wissen wir viel mehr über den Zusammenhang der Natur und der Klimaveränderung. Wir wollen dem Stimmvolk mit unserer Initiative eine Alternative bieten. Es soll nicht nur Ja oder Nein zum Baurechtsvertrag sagen können, sondern sich auch dazu äussern können, ob es die grosse Bautätigkeit so wünscht oder den nächsten Generationen Handlungsspielraum lassen will.

Der Erholungswert des Gebiets soll trotz Bauvorhaben erhalten bleiben. Weshalb reicht Ihnen das nicht?

Jetzt bietet die Weid Erholung für Mensch und Tier. Auf einem komplett überbauten Gelände werden viele Tiere verschwinden. In den Umweltzielen des Kantons Zürich steht, dass man haushälterischer mit den Bodenressourcen umgehen und den Bauzonenverbrauch reduzieren

soll. Zudem besteht in Meilen bereits jetzt ein Überangebot an Mietwohnungen. So sind fast 100 Wohnungen auf Homegate ausgeschrieben. Wenn Bedarf an mehr Wohnungen besteht, sollen zuerst unternutzte Gebiete wie das alte Schulhaus und die Turnhalle im Dorf besser ausgenutzt werden. Eine Annahme der Initiative wäre ein klares Signal an den Gemeinderat, haushälterischer mit den Bodenressourcen der Gemeinde umzugehen.

Warum bekämpfen Sie als IG für ein nachhaltiges Meilen ein nachhaltiges Bauprojekt mit bezahlbarem Wohnraum?

Nachhaltigkeit heisst, sparsam mit den Ressourcen umzugehen, auch mit der Ressource Boden. Nur weil man Holz und Lehm verwendet, ist das Projekt noch lange nicht rundum nachhaltig. Wenn kein zwingender Bedarf besteht, soll auch keine intakte Natur verbaut werden.

Der Gemeinde entgehen im Fall einer Annahme Ihrer Initiative in den nächsten 60 Jahren Einnahmen von 42 Millionen

Franken. Wie würden Sie das nachfolgenden Generationen erklären?

Der vereinbarte Baurechtszins beläuft sich auf 700 000 Franken pro Jahr für das Grundstück Weid. Die Baurechtsvergabe wurde nie ausgeschrieben, womit nicht bewiesen ist, dass der Baurechtszins marktgerecht ist. Die Folgekosten für den Infrastrukturausbau für weitere 180 bis 300 Einwohner werden viel höher sein als der Baurechtszins. Wird der Baurechtsvertrag angenommen, muss die Gemeinde in 60 Jahren die Gebäude für 70 Prozent des dannzumalen Verkehrswerts kaufen. Bei einer Investitionssumme von 50 Millionen Franken ist der Betrag so hoch, dass wir bereits jetzt Rückstellungen von mehreren Hunderttausend Franken pro Jahr machen sollten. (rli)



Lea Lutz
IG für ein nachhaltiges Meilen.

Der Gemeinderat plant, das Grundstück für 60 Jahre im Baurecht abzugeben. Warum ist er überzeugt, in der Stiftung Burkwil aus Zug die richtige Partnerin gefunden zu haben?

Irene Ritz: Gemeinsam mit der Stiftung Burkwil können die vom Gemeinderat festgelegten Ziele umgesetzt werden: nämlich kostengünstige Mietwohnungen erstellen und auf Liegenschaften im Finanzvermögen substantielle Erträge für die Gemeindekasse generieren. Dank dem von der Stifterin unwiderruflich eingebrachten Stiftungskapital von rund 50 Millionen Franken kann die Stiftung bezahlbare Wohnungen bauen und gleichzeitig der Gemeinde einen marktkonformen Baurechtszins von rund 740 000 Franken pro Jahr bezahlen, was einem knappen Steuerprozent entspricht – beides ist ein Gewinn für die ganze Gemeinde.

Ist ein Mehrgenerationenprojekt wirklich die beste Lösung für die Weid – und Meilen?

Ja, das Projekt mit Schwerpunkt auf der zweiten Lebenshälfte entspricht dem Bedarf in Meilen

nach bezahlbaren Wohnungen auch für ältere Menschen, die noch selbstbestimmt und in einer lebendigen und durchmischten Siedlung wohnen wollen. Das Grundstück in der Weid ist ideal geeignet, unmittelbar neben einer Bushaltestelle und mit einer flachen Topografie.

Kann der Gemeinderat gewährleisten, dass die Mieten auch für Einkommenschwächere bezahlbar sein werden?

Die Vorgaben für die Mietzinsgestaltungen auf der Basis einer Kostenmiete sind im Baurechtsvertrag verbindlich für die ganze Dauer festgehalten. Weiter darf die Stiftung Burkwil keine Gewinne abführen. Die Erträge verbleiben in der Siedlung und stellen dauerhaft tiefe Mieten sicher. Das Siegerprojekt aus dem Studienwettbewerb enthält einen definierten Anteil Wohnungen, die auch für Ergänzungsleistungs-Betroffene erschwinglich sind. Ein grosser Anteil entfällt auf Wohnraum für Leute mit tieferen bis mittleren Einkommen. Einige Wohnungen werden einen höheren Standard

aufweisen. Damit ist auch die soziale Durchmischung sichergestellt.

Nach Ablauf der Baurechtsdauer verpflichtet sich die Gemeinde, der Vertragspartnerin eine Entschädigung zu zahlen. Mit welchem Betrag ist dereinst zu rechnen?

Beim Heimfall kauft die Gemeinde die Gebäude auf Basis des Ertragswerts zurück. Davon muss sie jedoch nur 70 Prozent bezahlen. Die Gemeinde könnte, falls sie die Siedlung nicht selber übernehmen möchte, diese ohne Kostenfolge für die Gemeindekasse einen neuen Baurechts-träger abgeben, unter Umständen sogar mit Gewinn. Da die Stiftung Burkwil keinen Gewinn abführen darf, ist sichergestellt, dass die Überbauung gut unterhalten wird. (rli)



Irene Ritz
SP-Gemeinderätin Meilen.