

26. März 2012

---

**1. ausserordentliche Gemeindeversammlung  
im Gemeindesaal, Männedorf**

Vorsitz: André Thouvenin, Gemeindepräsident  
Protokoll: Martina Buri, Stv. Gemeindeschreiberin  
Zeit: 20.00 bis 23.00 Uhr  
Stimmzähler: Nicola Di Menna  
Irene Doepfner  
Lorenz Halder  
Eduard Rohner

Anwesende Stimmbürger zu Beginn der Versammlung: 299

***Traktanden***

Innert Frist wurde eine Anfrage im Sinne von § 51 des Gemeindegesetzes eingereicht. Die Anfrage wird als drittes Traktandum behandelt.

1. Erhöhung Projektierungskredit Schul-Mehrzweckgebäude Blatten
2. Ermächtigung Gemeinderat für den Verkauf der Liegenschaft Seestrasse 152
3. Fragebeantwortung Seestrasse (Anfrage im Sinne von § 51 Zürcher Gemeindegesetz)

Die behördlichen Anträge mit den zugehörigen Akten lagen ab Freitag, 24. Februar 2012, während der ordentlichen Publikumszeiten in der Präsidialabteilung zur Einsicht auf.

---

***Begrüssung***

Gemeindepräsident André Thouvenin eröffnet die Versammlung und begrüsst die Anwesenden im Namen des Gemeinderats zur heutigen ausserordentlichen Gemeindeversammlung.

---

Von der Presse ist Patrick Gut (Zürichsee Zeitung) ohne Stimmrecht anwesend. Für die Geschäfte sind zudem folgende Experten ohne Stimmrecht anwesend:

- Stephan Indermühle, Abteilungsleiter Liegenschaften
- Peter Suhner, Abteilungsleiter Hochbau/Planung

### ***Formelles, Beschlussfähigkeit der Versammlung***

Der Gemeindepräsident weist darauf hin, dass die Einladung zur heutigen Versammlung rechtzeitig erfolgte und publiziert wurde, die Abstimmungsunterlagen allen Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern zugestellt wurden und die Akten zur Einsichtnahme in der Präsidentialabteilung auflagen. Aus der Versammlung werden dagegen keine Einwände vorgebracht. Die Versammlung ist somit beschlussfähig.

### ***Wahl der Stimmenzähler***

Die vier Wahlbüromitglieder

- *Nicola Di Menna*
- *Irene Doepfner*
- *Lorenz Halder*
- *Eduard Rohner*

werden von der Versammlung einstimmig als Stimmenzähler gewählt.

### ***Zahl der Stimmberechtigten***

Die anwesenden Stimmbürgerinnen und Stimmbürger werden durch die Stimmenzähler ermittelt. Die Zählung ergibt, dass 299 stimmberechtigte Einwohnerinnen und Einwohner anwesend sind. Vereinzelt Personen sind ohne Stimmrecht anwesend. Aus der Versammlung wird kein Einwand erhoben, dass Personen ohne Stimmrecht anwesend sind.

### ***Traktandenliste***

Aus der Versammlung ergeben sich keine Anträge zur Traktandenliste; die Reihenfolge wird nicht verändert.

### ***Allgemeines***

Der Gemeindepräsident verweist darauf, dass sich im Gemeindesaal mehrere Mikrofone befinden. Er ermuntert die Votanten, diese bei ihren Voten zu benützen. Bei Wortmeldungen sind die Rednerinnen und Redner gebeten, sich mit Name und Vorname vorzustellen, ihre Voten kurz zu halten und wenn möglich Wiederholungen zu vermeiden.

Änderungsanträge sollen wenn möglich schriftlich abgegeben werden unter Angabe von Name und Vorname. Es ist auch möglich, einen Antrag auf Redezeitbeschränkung zu stellen.

- 
- 1            28.03            Liegenschaften, Einzelne Liegenschaften und Grundstücke  
Schulstrasse 15; Neubau Mehrzweckgebäude Blatten;  
Erhöhung Projektierungskredit um CHF 1.10 Mio.
- 

### **Antrag**

Der Gemeindeversammlung wird beantragt zu beschliessen:

1. Die Erhöhung des Projektierungskredits vom 13. Dezember 2010 für die Projektierung eines neuen Schul- und Mehrzweckgebäudes auf dem Schulareal Blatten (CHF 1'450'000, inkl. MwSt.) um CHF 1'100'000 auf CHF 2'550'000 (inkl. MwSt.) zu Lasten der Investitionsrechnung wird genehmigt.
2. Der Projektierungskredit erhöht oder senkt sich allenfalls um die Mehr- oder Minderkosten, welche durch einen veränderten Baukostenindex verursacht werden (Preisbasis April 2011).

#### **1. Worum es geht**

Am 13. Dezember 2010 hat die Gemeindeversammlung einen Kredit von CHF 1.45 Mio. für die Projektierung eines Schul-Mehrzweckgebäudes mit grossem Mehr genehmigt. Insbesondere wurde das ausgewiesene Raumprogramm der Schule als stichhaltig anerkannt. Warum muss dieses Geschäft nun ein Jahr später nochmals vor den Souverän? Am ausgewiesenen Raumbedarf und dem daraus abgeleiteten von den kantonalen Behörden bereits bewilligten Raumprogramm hat sich ja nichts geändert.

Das Mitte 2011 beauftragte Generalplanerteam stellte bei der Projektbearbeitung gravierende Unstimmigkeiten zwischen Raumprogramm und einer 2010 erstellten Machbarkeitsstudie fest. Ein anerkannter Experte war damals beauftragt worden die konkreten Möglichkeiten zur Realisierung des Raumprogramms auf dem Schulareal Blatten aufzuzeigen. Seine Studie gab vor, dass das Raumprogramm der Schule innerhalb des zulässigen Volumens des Bebauungsplans umgesetzt werden könne.

Nun stellt sich heraus, dass ein 10'000m<sup>3</sup> grösseres Bauvolumen für die vollständige Umsetzung des bestehenden, unveränderten Raumprogramms nötig ist. Im Vergleich zur Machbarkeitsstudie ist dies ein 50% höherer Volumenbedarf. Nach heutigem Wissensstand bedeutet dies, dass die korrekten Investitionskosten nicht rund CHF 20 Mio. betragen sondern bei CHF 30 bis 35 Mio. liegen. Entsprechend müssen die 2010 ausgewiesenen Projektierungskosten um CHF 1.10 Mio. nach oben korrigiert werden.

Das grössere, nun korrekt berechnete Bauvolumen sprengt auch den Rahmen des Bebauungsplans. Es musste deshalb ein neues bauliches Konzept entwickelt werden, um das Raumprogramm auf dem ortsbaulich sensiblen Schulgelände trotzdem realisieren zu können. Die Volumenstudie des Generalplanerteams teilt die Nutzungen auf zwei Einzelgebäude auf und verlegt die Turnhallen unter das bestehende Rasenspielfeld.

Die Baukommission hat am 26. Oktober 2011 die Projektierung sistiert, um die Situation zu analysieren und das weitere Vorgehen zu prüfen. Um Transparenz herzustellen wurde an der Sitzung des Gemeinderates vom 6. Dezember 2011 beschlossen, das

---

Geschäft unter den neuen Rahmenbedingungen nochmals vor die Gemeindeversammlung zu bringen. So können die Bürgerinnen und Bürger mit dem vollen Wissen aller Fakten über eine Erhöhung des Planungskredits beschliessen. Dabei ist allen Verantwortlichen klar, dass die Diskussion über den Projektierungskredit gleichzeitig eine Diskussion über das Projekt Mehrzweckgebäude darstellt. Deshalb werden hier nochmals die wichtigsten Aspekte des Gesamtprojekts dargestellt. Ein Beschluss über die Erhöhung des Projektierungskredits ist letztlich eine Vorentscheidung für die Realisierung des Projekts.

## **2. Hintergrund**

2004 gab die Schule in Zusammenarbeit mit der politischen Gemeinde eine umfassende Untersuchung über die Schulbauentwicklung in Auftrag. Gleichzeitig wurde auch ein Bebauungsplan Blatten auf Wunsch der kantonalen Denkmalpflege erarbeitet. Darin wird das heutige Aula/Turnhallegebäude als Bereich für einen allfälligen Neubau ausgewiesen. Bereits damals wurde überlegt, welche Räume die Schule dort künftig unterbringen könnte. 2008 wurde der Bedarf nach zusätzlichem Schulraum akut. Die Planung des Mehrzweckgebäudes wurde aufgenommen.

Unter der Auflage einer umfassenden Analyse wurde die Planung 2009 durch die politische Gemeinde neu lanciert und 2009/10 für die gesamte Schule durchgeführt. Aufgrund dieser Erkenntnisse fasste die Schulpflege im Februar 2010 ihre Schulentwicklungsstrategie in einem Schulpflegebeschluss abschliessend zusammen. Darin wird die Zentrumsstrategie für die vier Schulstufen (Kindergarten, Unter-, Mittel- und Oberstufe) bestätigt. Danach soll die Unterstufe mit dem neuen Mehrzweckgebäude zu einem eigenen Zentrum auf dem Blattenareal ausgebaut werden.

Ein externer Bauherrenberater wurde beigezogen und ein auf Schulbauten spezialisiertes Architekturbüro mit einer vertieften Machbarkeitsstudie beauftragt. Grundlage war die Schulraumstrategie, die das Unterstufen-Mehrzweckgebäude auf dem Schulareal Blatten in den Gesamtkontext der Schule stellte. Der Auftrag umfasste:

- Überprüfung des Schulraumangebots (Bedarfsermittlung)
- Entwicklung eines konkreten und detaillierten Raumprogramms zur Bedarfsdeckung
- Überprüfung des Bauvolumens innerhalb der Vorgaben des Bebauungsplans
- Ermittlung der approximativen Baukosten

Das Ergebnis der Machbarkeitsstudie war die Grundlage für Antrag und Weisung zuhanden der Gemeindeversammlung vom 13. Dezember 2010.

Nach der Annahme des Geschäfts bestimmte der Gemeinderat am 25. Mai 2011 mittels eines Submissionsverfahrens das Generalplanerteam. In der Projektbearbeitung wurden Ende August die gravierenden Unstimmigkeiten zwischen Raumprogramm und dem im Bebauungsplan definierten möglichen Bauvolumen festgestellt.

Die Klausur der Schulpflege zeigte, dass das 2010 verabschiedete und in vollem Umfang notwendige Raumprogramm keinen Spielraum für Korrekturen zulässt. Dieses hätte von Anfang an ein deutlich grösseres und entsprechend teureres Projekt erfordert.

---

Mit der Volumenstudie des Generalplanerteams liegt nun ein bereinigter Vorschlag mit neu zwei Gebäudeteilen vor. Auf Empfehlung der Baukommission beantragt der Gemeinderat, mit diesem Konzept das gesamte verifizierte Raumprogramm konsequent umzusetzen.

### **3. Was die Schule braucht**

Die Schule Männedorf hat in den Abstimmungsunterlagen 2010 ihren Raumbedarf im Detail ausgewiesen. Daran hat sich seither nichts geändert. Zusammengefasst: der heutige Schulraum genügt den Anforderungen einer Schule gemäss aktuellem Volksschulgesetz nicht mehr.

Auf dem Schulareal Blatten fehlen Klassenzimmer für die Unterstufe und ausreichender Raum für den Lehrpersonenbereich. Ein weiterer Singsaal und eine weitere Turnhalle sind betrieblich dringend notwendig. Die bestehenden Räume für die stark wachsende familien- und schulergänzende Betreuung (FSB) sind zu klein und die extern eingemietete Schul- und Gemeindebibliothek sollte schon lange integriert und vergrössert werden.

Diese Fakten sind das Resultat einer Entwicklung, welche die Schulpflege seit längerem beobachtet hat und auf die folgenden drei Faktoren zurückführt:

#### **1. Weitere Zunahme der Schülerzahlen**

Der primäre Faktor für die Schulraumplanung ist die andauernde Entwicklung der Schülerzahlen. Bei einer künftigen Bevölkerungszahl von 12'000 bis 13'000 Einwohnern wird die Zahl der Schülerinnen und Schüler von aktuell knapp 1'150 um 200 auf ca. 1'350 ansteigen.

#### **2. Erweiterung der Dienstleistungen**

Als zweiten Faktor gilt es den räumlichen Bedarf der gesetzlich vorgeschriebenen Dienstleistungen zu erfüllen. Das umfasst alle therapeutischen und sonderpädagogischen Leistungen, die ausserschulische Betreuung (FSB) mit Mittagstisch und Ganztageshort sowie die Dienstleistungen der Schulsozialarbeit.

#### **3. Verbesserung der Organisation**

Der dritte Faktor liegt in der Organisation der Schule Männedorf in autonome Schulzentren für Kindergarten, Unter-, Mittel- und Oberstufe. Sie hat sich betrieblich bewährt und bedeutet, dass die oben genannten Dienstleistungen inklusive der Schülerclubs und der musikalischen Früherziehung in jedem der Zentren stufengerecht angeboten werden müssen.

Während des Tages ist die Schule dringend auf die neuen Räume angewiesen. In den Randstunden können diese Räume auch öffentlich genutzt werden. Die gemeinsamen Schul- und Gemeindebibliothek wird die Gesamtbevölkerung künftig ein optimiertes Angebot nutzen können. Die neuen Turnhallen erweitern das Hallenangebot für die Männedörfler Vereine.

Das Raumprogramm ist nochmals intensiv auf Optimierungs- und Sparmöglichkeiten überprüft worden. Im Bereich Aula bot sich eine Reduktion um das Foyer an. Ansonsten bleibt es beim 2010 vorgestellten Programm:

---

6 Klassenzimmer inkl. Lehrerbereich	640 m <sup>2</sup>
Singsaal	288 m <sup>2</sup>
Hort/Schülerclub	525 m <sup>2</sup>
Sportbereich mit zwei Turnhallen und Garderoben	1'345 m <sup>2</sup>
Schul- und Gemeindebibliothek mit sämtlichen Nebenräumen	500 m <sup>2</sup>
Pausenhalle	120 m <sup>2</sup>
Korridore, Garderoben und WC-Anlagen	270 m <sup>2</sup>
Nebenräume	250 m <sup>2</sup>

Dieses Raumprogramm stützt sich auf die im Zeitpunkt der Planung verbindlichen Schulbaurichtlinien des Kantons Zürichs, die Minimalnormen vorgeben für Schulzimmer, Lehrpersonenbereich, Aulen, Turnhallen, Pausenhalle, Korridore, Garderobe und WC-Anlagen. Der Bedarf des Schülerclubs richtet sich nach den Hortrichtlinien des Kantons. Die Ausmasse der geplanten Bibliothek unterschreiten die Empfehlungen der Schweizerischen Arbeitsgemeinschaft der öffentlichen Bibliotheken (SAB).

Die unterirdisch zu erstellende Parkierungsanlage für 35 Fahrzeuge bleibt im Bauprogramm. Sie wird von den einschlägigen Bauvorschriften vorgeschrieben. Aus Sicht des Schulbetriebes stellt sie eine grosse und willkommene Entlastung des Aussenraumes der Schulhäuser dar und erhöht die Sicherheit während der Pausen.

#### **4. Was bei der Machbarkeitsstudie schief lief**

Am 30. August 2011 orientierte das Generalplanerteam die Baukommission, das vorgesehene Raumprogramm passe nicht in das definierte Volumen der Machbarkeitsstudie von ca. 21'000 m<sup>3</sup>. Stattdessen wird für die Umsetzung des Raumprogramms ein Volumen von 30'500 m<sup>3</sup> veranschlagt. Diese Erhöhung um rund 50% wirkt sich entsprechend auf die Kosten aus und sprengt gleichzeitig den vorgegebenen Rahmen des Bebauungsplans.

Angesichts der Komplexität des Bauvorhabens wird wohl kaum abschliessend zu beurteilen sein, wie dieser Fehler zustande kam. Sicher ist, dass bei der Berechnung des Volumens irrtümlich nur die Nettoflächen (ohne Innen- und Aussenwände, ohne Steigzonen für die Technik) und ungenügende Erschliessungsflächen berücksichtigt wurden. Zudem wurde ein weiterer Teil der Flächen ganz einfach vergessen.

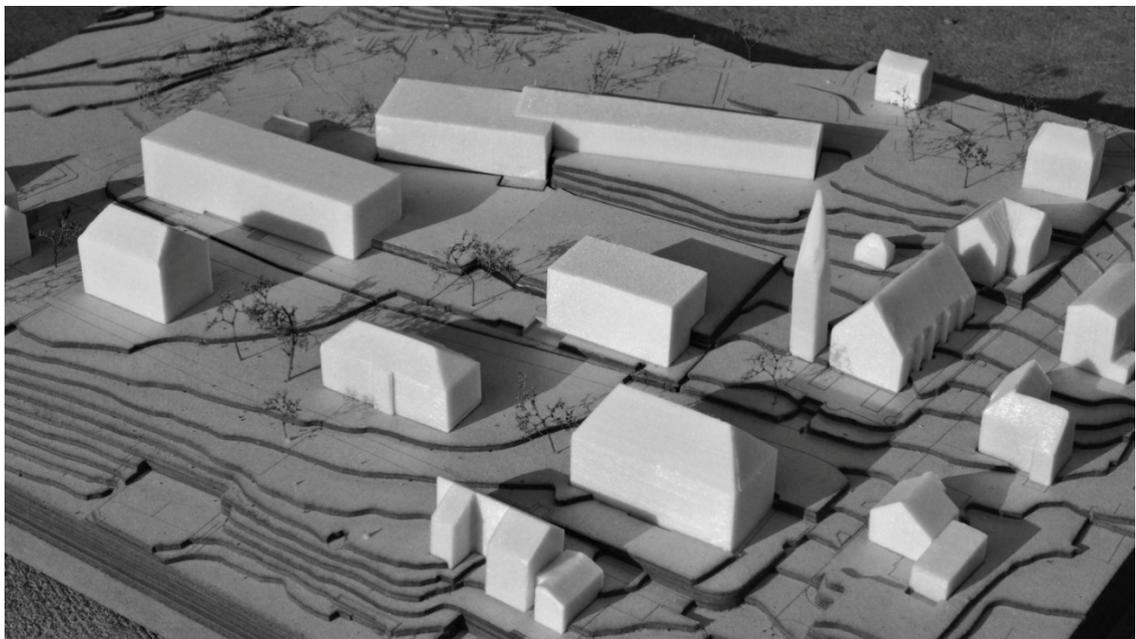
#### **5. Das überarbeitete Projekt**

Zur Problemlösung hat das Generalplanerteam mehrere alternative Vorschläge erarbeitet und Baukommission und Schule vorgestellt. Die vorliegende Variante setzt aus Sicht der Gremien das Raumprogramm ortsbaulich, organisatorisch und auch kostenmässig am besten um.

### Baukörper

Anders als im Bebauungsplan und in der ursprünglichen Machbarkeitsstudie vorgesehen wird eine Lösung vorgeschlagen, die dem Blattenareal zwei weitere Gebäude hinzufügt und die Turnhallen in das Terrain integriert.

- Die Mehrzweckräume für die Familien- und Schulergänzende Betreuung, der Aula-bereich und die Schul- und Gemeindebibliothek werden am Standort des bestehenden Aula-Gebäudes zusammengefasst.
- Die Schulräume für die Unterstufe und die beiden Turnhallen sollen vom Mehrzweckgebäude getrennt im Bereich des heutigen Rasenspielfeldes situiert werden. Dabei ist geplant, die neuen Turnhallen ins Terrain zu verlegen.





Die Verteilung der Funktionen auf zwei Gebäude bewirkt eine massstäbliche Eingliederung der Neubauteile in das Gesamtensemble des Blattenareals. Die Turnhallen werden unter das Rasenspielfeld in das Gelände integriert. Den bestehenden historischen Schulhäusern wird ein weiteres hinzugefügt. Die verbleibenden Mehrzweck-Funktionen werden in einem passend reduzierten Baukörper zusammengefasst. Das neue Konzept weicht zwar vom Bebauungsplan ab wurde aber von der Kantonalen Denkmalpflege bereits wohlwollend zur Kenntnis genommen.

#### Organisation der Gebäude

Die Trennung der Organisationseinheiten (Schule/Turnen – Hort/Aula/Bibliothek) reduziert die Verkehrswege innerhalb der Gebäude. Die Schulnutzung lässt sich besser von öffentlich zugänglichen Bereichen trennen. Räume mit unterschiedlichen Raumhöhen können im Gesamtkonzept besser und somit kostensparender angeordnet werden.

#### Kosten

Nach heutigem Wissensstand beträgt die Gesamtinvestition zwischen CHF 30 und 35 Mio. (inklusive Projektierungskredit). Im Rahmen dieser Kosten wird der Ausbau aller Gebäude im Minergie-P-Eco Standard angestrebt.

Die Neugliederung in zwei Teilgebäude hat keine Auswirkungen auf die Gesamtinvestition. Vielmehr ermöglicht die zeitliche Aufteilung in zwei Baulose (aufeinanderfolgende Etappen) die Schulzimmer ein Jahr früher zu beziehen. Dies reduziert den Aufwand für provisorische Räume.

---

Der Ausführungskredit für das Bauprojekt wird den Stimmbürgerinnen und -bürger an der Urnenabstimmung vom 3. März 2013 zur Abstimmung vorgelegt.

## **6. Alternativen**

Angesichts der neuen Situation hat die Baukommission Alternativen überprüft. Es zeigte sich rasch, dass Varianten mit Abstrichen am Raumprogramm und geringeren Kosten kaum Verbesserungen zur heutigen Situation bringen, im Betrieb aber zu erheblichen Mehrkosten führen.

Das neue Schulzentrum Blatten nimmt im ganzen Schulraumentwicklungsprozess eine zentrale Stellung ein. Es ist sein grösster und wichtigster Baustein. Ohne diesen Teil lassen sich die Grundsätze der Schulraumplanung mit vier Stufenzentren nicht umsetzen. Mit dem Unterstufenzentrum werden zudem die räumlichen Voraussetzungen für den Um- und Ausbau des Areals Wiesli in ein Kindergartenzentrum geschaffen.

Ohne das geplante Unterstufenzentrum genügt das Angebot der Schule Männedorf nicht mehr den kommenden Anforderungen und betrieblich steigen die Mehrkosten zu Lasten der Laufenden Rechnung. Das Angebot der familien- und schulergänzenden Betreuung (FSB) wird bei der stetig steigenden Nachfrage ohne Provisorien nicht zu bewältigen sein. Die Kindergarten- und Unterstufenkinder werden für die heute üblichen schulischen Dienstleistungen teilweise beträchtliche Wege innerhalb Männedorfs in Kauf nehmen müssen.

## **7. Warum es einen höheren Projektierungskredit braucht**

Der Projektierungskredit umfasst alle Leistungen, die bis zur Vorlage des Ausführungskredits erbracht werden müssen. Ein wesentlicher Bestandteil ist das Honorar des Generalplanerteams inklusive aller Fachplaner. Die im Rahmen eines öffentlichen Submissionsverfahrens eingegangenen Honorarangebote basieren auf den Vorgaben der Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren (KBOB) und den Berechnungsnormalien des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA).

Mit dem korrigierten, grösseren Bauvolumen steigt der Planungsaufwand. Entsprechend müssen die Honorare und somit der Projektierungskredit angepasst werden. Die im Rahmen der Submission offerierten Stundenansätze bleiben dabei unverändert.

Die vom Gesamtplanerteam zu erbringenden Leistungen (Vorprojekt, Bauprojekt, Bewilligungsverfahren, teilweise Ausschreibungsphase) entsprechen im Umfang dem ursprünglichen Projektierungskredit, wobei der bisherige Terminplan noch immer eingehalten werden kann. Die vorliegende Erhöhung des Projektierungskredits berücksichtigt auch bereits angefallene und durch den Gemeinderat genehmigte Kosten.

## 8. Zeitschiene des Projekts

Für die Projektierungsarbeiten ist folgender Terminplan vorgesehen:

Erarbeitung Vorprojekt mit Kostenschätzung	Jan 2012 - April 2012
Erarbeitung Projekt mit Kostenvoranschlag	April 2012 - Okt. 2012
Eingabe Baugesuch	Juni 2012
Voraussichtliche Baubewilligung	Dez. 2012
Vorbereitung Urnenabstimmung	Okt. 2012 - Feb. 2013
Urnenabstimmung	3. März 2013
Ausschreibung Rohbau	Juli 2012 - März 2013
Vergabe Rohbau	April 2013

Für die Bauarbeiten ist folgender Terminplan vorgesehen:

Baubeginn Gebäude 1 (Schule/Turnhallen)	April 2013
Fertigstellung Gebäude 1	Juli 2014
Baubeginn Gebäude 2 (FSB/Aula/Bibliothek)	Juli 2014
Fertigstellung Gebäude 2	Dez. 2015

## 9. Finanzielle Konsequenzen für die Gemeinde

Ausgangslage

Gemäss Finanzplanung für die Jahre 2011 bis 2015 werden die Rechnungsabschlüsse der Gemeinde Männedorf negativ sein. Die hohen Investitionen in den meisten Bereichen der Gemeindetätigkeit werden das Nettovermögen der Gemeinde aufbrauchen. Die Nettoinvestitionen müssen ab 2012/13 deshalb durch Kreditaufnahme gedeckt werden. In diesen Nettoinvestitionen ist der ursprüngliche Betrag von CHF 19.50 Mio. bereits beinhaltet.

Konsequenzen der Mehrinvestitionen

In der Investitionsrechnung werden die höheren Projektierungs- bzw. Baukosten durch eine erhöhte Kreditaufnahme im gleichen Umfang zu finanzieren sein.

Für die laufenden Rechnungen resultieren aus den Mehrinvestitionen höhere Abschreibungen. Wegen der vorgeschriebenen degressiven Abschreibungssystematik (10% auf den Restwert der Investitionen) kommen die Auswirkungen der Abschreibungen in den ersten Jahren stärker im Rechnungsabschluss zum Ausdruck. Zudem kommen betriebliche Folgekosten im Umfang von pauschal 2% bzw. CHF 500'000 auf ca. CHF 25 Mio. - CHF 35 Mio. abzüglich Wert der heutigen Anlage – (gemäss Kreischreiben über den Gemeindehaushalt vom 10.10.1984 bzw. 1.5.2011), sowie personelle Mehrkosten im betrieblichen Unterhalt von geschätzten CHF 100'000 und zum jetzigen Zeitpunkt nicht bezifferbare jährlich höhere Zinsbelastungen dazu. Der Cashflow der laufenden Rechnungen in den einzelnen Jahren wird durch die höheren Zinskosten und betrieblichen Folgekosten geschmälert.

Konsequenzen für den Steuerfuss

Eine Steuerfusserhöhung ist allein aufgrund obiger Überlegungen beim heutigen Zinsniveau unwahrscheinlich. Je nach konjunktureller Lage, Steuerertrags- beziehungsweise genereller Ausgabenentwicklung kann sie aber nicht ausgeschlossen werden.

## 10. Projektierungskredit

Der neue Gesamt-Projektierungskredit (inkl. MwSt.) gliedert sich in die folgenden Elemente:

Bereits aufgelaufene Kosten (durch den GR bewilligte Kredite und Teile des bewilligten Projektierungskredits der GV vom 13. Dezember 2010):

Vorbereitungsarbeiten (bis und mit Generalplanersubmission)	CHF	90'000
Volumenstudie des Generalplanerteams (inkl. Nebenkosten)	CHF	145'000
<b>Total aufgelaufene Kosten (inkl. MwSt.)</b>	<b>CHF</b>	<b>235'000</b>

Projektierungskosten:

Honorar Generalplanerteam	CHF	1'810'000
Fachplanung Licht	CHF	10'000
Bauphysikalische und bauakustische Beratung	CHF	20'000
Honorar Landschaftsarchitekt	CHF	60'000
Honorar Geometer	CHF	10'000
Honorar Geologie	CHF	15'000
Planung/Bewilligung Provisorien	CHF	20'000
Öffentlichkeitsarbeit	CHF	70'000
Nebenkosten	CHF	110'000
Mehrwertsteuer (8%)	CHF	170'000
Rundung und Unvorhergesehenes	CHF	20'000
<b>Total Projektierungskosten (inkl. MwSt.)</b>	<b>CHF</b>	<b>2'315'000</b>

**Gesamtkosten bis Urnenabstimmung (inkl. MwSt.)** CHF 2'550'000

**./. Bereits bewilligter Kredit (inkl. MwSt.)** - CHF 1'450'000

**Krediterhöhung** CHF 1'100'000

In diesem Gesamtkredit sind alle vom Gemeinderat bewilligten Kredite für die Vorbereitung des Projektierungskredits, für die bereits erarbeitete Machbarkeitsstudie sowie für die baufachliche Begleitung der Vorbereitungsphase bis und mit Auswahlverfahren Generalplanerteam berücksichtigt.

## Empfehlung

Die Schule Männedorf hat dringenden Bedarf für die geplanten Räumlichkeiten. Der Gemeinderat und die Schulpflege empfehlen deshalb den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, dem vorliegenden Antrag zuzustimmen.

---

**Referate**

*Schulpräsident Urs Kuhn:*

Urs Kuhn erläutert das Geschäft im Sinne der Weisung.

*Liegenschaftenvorsteher Eric Labhard:*

Eric Labhard erläutert das Geschäft im Sinne der Weisung.

**Abschied der Rechnungsprüfungskommission**

*Ruedi Kübler, Präsident der RPK:*

Eine unerfreuliche Entwicklung führte im Projekt zu einer Kostensteigerung von 10 bis 15 Mio. Franken. Für das Management dieser aussergewöhnlichen Situation und die offene Information der RPK gegenüber möchte die RPK dem Gemeinderat unsere Anerkennung aussprechen. Dieses Verhalten schafft das für eine erspriessliche Zusammenarbeit notwendige Vertrauen.

Die vom Gemeinderat beantragte Erhöhung des Planungskredites basiert auf einer Erhöhung der zu erwartenden Projektkosten von zunächst 18 Mio. Franken auf nunmehr 30 bis 35 Mio. Franken (+ 25 %). Mit dem Entscheid für eine Erhöhung des Planungskredites wird auch eine Vorentscheidung für die Grösse des zu realisierenden Projektes gefällt. Für die RPK stellt sich deshalb schwergewichtig die Frage nach der Tragbarkeit einer derart grossen Investition in einer Finanzsituation, die geprägt ist durch:

- eine hohe Verschuldung (als Folge der hohen Investitionen der vergangenen Jahre)
- einen schwachen Selbstfinanzierungsanteil
- Planung weiterer hoher Investitionen, vor allem im Bereich Bildung.

Aufgrund dieser Situation ist die Tragbarkeit der vorgesehenen Investition für die RPK nicht gegeben. Dies aus den folgenden Gründen:

***Verschuldung***

Der aktuelle Finanzplan weist bereits eine hohe Verschuldung auf. Durch die Mehrkosten des Mehrzweckgebäudes Blatten erhöht sich die Verschuldung noch einmal um einen namhaften Betrag, bis Ende 2015 auf über 28 Mio. Franken.

***Finanzierung weiterer Investitionen:***

Der bereits heute unzureichende Selbstfinanzierungsanteil verschlechtert sich weiter. Das bedeutet, zukünftige Investitionen können nur noch mit Krediten finanziert werden, die wiederum zu einer weiter steigenden Verschuldung führen.

***Steuerfuss:***

Eine Simulation aufgrund aktualisierter Daten – ohne Mehrkosten für das Mehrzweckgebäude – zeigt eine Nettoschuld Ende 2015 von 12.6 Mio. Franken. Mit den Mehrkosten resultiert eine Nettoschuld von rund 28 Mio. Franken. Ein Auffangen dieses Schuldenzuwachses über die Einnahmen bedingt eine Steuerfusserhöhung von ca. 6% ab 2013. Damit wird aber erst der Zuwachs eingedämmt. Für eine Reduktion der Verschuldung müsste der Steuerfuss um 10% angehoben werden. Die in der Weisung enthaltende Aussage, eine Steuerfusserhöhung sei unwahrscheinlich, ist deshalb nicht

---

nachvollziehbar. Weitere Investitionen würden voraussichtlich (je nach Konjunkturentwicklung) auch weitere Steuererhöhungen nach sich ziehen.

**Fazit:**

Die RPK verlangt eine Überarbeitung des Projektes, mit dem Ziel, die Investitionskosten auf ca. 25 Mio. Franken zu senken. Dieser Betrag ist nach Ansicht der RPK unter Berücksichtigung der Aspekte Tragbarkeit, Notwendigkeit, Dringlichkeit und Sparsamkeit gerade noch vertretbar.

Für die RPK hat die Amortisation der in den letzten Jahren getätigten und der mit einem reduzierten Projekt Mehrzweckgebäudes Blatten mit der Zielgrösse von CHF 25 Mio. Franken noch anfallenden Investitionen hohe Priorität. Das bedingt aber, wie der Gemeinderat in der Weisung zum letzten Budget klar formulierte, eine klare Trennung zwischen Notwendigem und Wünschbarem und eine strikte Beschränkung auf Ersteres. Nur mit einem raschen Schuldenabbau verschafft sich die Gemeinde wieder ausreichend Handlungsspielraum. Abgesehen davon, würde sich der Gemeinderat auch von seinen eigenen finanzpolitischen Zielsetzungen, die er der Finanzplanung zugrunde gelegt hat, verabschieden.

Um die geforderte Kostenreduktion zu erreichen, ist das Projekt auf die absolut notwendigen Bedürfnisse der Schule zu reduzieren. Die Aufhebung der kantonalen Schulbaurichtlinien unter gleichzeitiger Umwandlung in unverbindliche Empfehlungen ergibt für die Behörde einen zusätzlichen Spielraum, um vorgenanntes Ziel zu erreichen. Unter anderem sollten folgende Ansätze geprüft werden:

***Parkplätze:***

Es besteht keine rechtliche Notwendigkeit für den Bau einer Tiefgarage auf dem Schulhausareal. Die einschlägigen Vorschriften verlangen vielmehr einen Nachweis von Parkierungsmöglichkeit in akzeptabler Distanz zum Baugrundstück. Diese Bedingung erfüllen geradezu optimal die Parkierungsmöglichkeiten im Zentrum Leuen und in der Mittelwies. Da offenbar auch das Spital Männedorf einen Bedarf nach weiteren Parkplätzen hat, stellt sich die Frage nach einer gemeinsamen Lösung (Aspekte Notwendigkeit, Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit).

***Bibliothek:***

Es besteht zurzeit kein Handlungsbedarf bezüglich Verlegung der Gemeindebibliothek. Mit dem aktuellen Mietvertrag ist ein Verbleiben der Bibliothek an der Haldenstrasse bis 2019 garantiert (Aspekt Dringlichkeit).

***Ausführung:***

Die beiden Turnhallen sollen gemäss Planung komplett ins Terrain eingelassen werden. Diese Variante ist mit hohen Kosten verbunden. Hier stellt sich die Frage nach einer oberirdischen Lösung allenfalls zusammen mit einem anderen Standort (Aspekt Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit). Da der Bebauungsplan sowieso überarbeitet werden muss, bietet sich eine Chance, weitere kostensenkende Lösungen zu evaluieren.

---

### *Reserven:*

Die RPK stellt sich die Frage, ob die vorgesehenen Schulraumreserven zwingend jetzt realisiert werden müssen. Besteht nicht die Möglichkeit, heute lediglich vorbereitende Massnahmen im Hinblick auf eine zielgerichtete Realisierung im Bedarfszeitpunkt zu treffen (Aspekte Sparsamkeit, Dringlichkeit).

Im Rahmen der diversen Abklärungen (u.a. Kontakte zu anderen Schulpflegern) und der intensiven Diskussion vor dem Entscheid sind folgende interessante Aspekte und Ideen zur Sprache gekommen:

- Vergabe von Planungsaufträgen nicht aufgrund einer von den Gesamtkosten abgeleiteten Pauschale, sondern gemäss Offerte mit detailliertem Leistungsangebot (Stunden, Stundensätze usw.)
- Bei Projektanträgen Transparenz in Bezug auf die einzelnen Kostenblöcke durch separate Ausscheidung der Kosten für
  - die Abdeckung der ausschliesslichen Schulbedürfnisse
  - die Bereitstellung von Infrastruktur für Vereine u.a.
  - die Bereitstellung von Infrastruktur für die ausserschulische Betreuung

Die RPK hofft, dass der Gemeinderat der nächsten Gemeindeversammlung einen zusätzlichen Projektierungskredit basierend auf einem kostengünstigeren Projekt beantragen kann, welches die Minimalanforderungen der Schule abdeckt.

### ***Die RPK stellt folgenden Rückweisungsantrag:***

*Die RPK empfiehlt der Gemeindeversammlung die beantragte Erhöhung des Projektkredites zurück zu weisen, mit dem Auftrag, das Projekt so zu überarbeiten, dass die Kosten auf ca. CHF 25 Mio. Franken (Zielgrösse) gesenkt werden.*

### **Thomas Zwicker, Hochbau/Planungsvorstand**

Thomas Zwicker erläutert die Zuständigkeit bei den Parkplatzgenehmigungen. Bauten, die Mehrverkehr verursachen, müssen gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz eine bestimmte Anzahl Parkplätze aufweisen. Die Gemeinde hat bei der Planung einen gewissen Spielraum, allerdings zeigt sich erst im Baubewilligungsverfahren, ob das vorgesehene Parkplatzkonzept bewilligt wird oder nicht.

### **Eric Labhard, Liegenschaftenvorsteher**

Der RPK wir für ihre Arbeit im Namen des Gemeinderates gedankt. Eric Labhard nimmt zu den Anregungen der RPK wie folgt Stellung:

#### *Parkplätze*

Die Parkplätze befinden sich momentan auf dem Schulareal, was eine unbefriedigende Situation schafft. Der Bedarf der Parkplätze wird in der konkreten Planung nochmals detailliert überprüft und die Gemeinde Männedorf wird nur notwendige Parkplätze bauen. Die aktuelle Situation kann ohne Einstellhalle nicht befriedigend gelöst werden. Der Gemeinderat könnte mit der Einstellhalle die gesetzlichen Vorgaben erfüllen. Mit einer Zweckentfremdung der Parkplätze im Zentrum Leue und Mittelwies können diese Vorgaben nicht erfüllt werden.

---

### *Turnhalle*

Die geplante Turnhalle weist ein sehr hohes Bauvolumen aus. Die Schule Männedorf verfügt über kein anderes Areal, auf dem ein solcher Bau möglich wäre und die Turnhallen nicht unterirdisch geplant werden müssten.

### *Bibliothek*

Die Schule geht sehr kostenbewusst mit dem Bedarf an einer Bibliothek um. Die Bibliothek wird umziehen müssen, wenn der Mietvertrag am jetzigen Standort abläuft, d.h. spätestens im Jahr 2019. Beim jetzigen Standort an der Haldenstrasse handelt es sich lediglich um ein Provisorium, das den Ansprüchen der Schule keineswegs genügen kann. Die Schule hat wie auch für die Turnhallen kein Grundstück für eine neue Bibliothek. In der Vergangenheit wurden bereits mehrere andere Varianten geprüft, die sich allerdings als kostenintensiver herausstellten.

Der Gemeinderat hat nach der Feststellung des Fehlers intensiv nach anderen, kostengünstigeren Varianten gesucht. In einer dieser Varianten wurde ein kostengünstigeres Projekt vorgesehen. Jedoch müsste bei dieser Variante auf die Bibliothek und eine Turnhalle verzichtet werden. Das Projekt wurde entsprechend nicht weiterverfolgt, da der Bedarf an diesen Objekten ausgewiesen ist. Bei einer Rückweisung müssen neue Abklärungen getroffen werden (z.B. allfällige Provisorien, denkmalschutzrechtliche Vorgaben). Die absehbaren Provisorien (z.B. Hort, Kindergarten, Unterstufe) würden Mehrkosten verursachen und es wird das Risiko eingegangen, dass zu einem späteren Zeitpunkt kein geeignetes Stück Land mehr vorhanden sein wird.

### **Giampaolo Fabris, Finanzvorstand**

Giampaolo Fabris erläutert die finanzielle Auswirkung des Projekts. Er bestätigt, dass für das Projekt Fremdkapital aufgenommen werden muss. Bei der letzten Investition der Schule im Jahr 2004 konnte der aufgenommene Kredit bereits zurückgezahlt werden. Giampaolo Fabris bestätigt, dass die Bonität der Gemeinde Männedorf sehr gut ist. Bei den Kapitalfolgekosten wird nicht damit gerechnet, dass die Zinsen in den nächsten Jahren erheblich steigen werden. Die zusätzlichen Kosten belaufen sich auf ein zusätzliches Steuerprozent. Der Kredit muss in den nächsten Jahren mit dem Cashflow bezahlt werden. Der Gemeinderat rechnet damit, dass der Cashflow aufgrund höherer Steuereinnahmen in den nächsten Jahren steigen wird. Beim jetzigen Stand der Planung könnte vermutlich eine rote Null geschrieben werden. Der Aussage der RPK, dass die Nettoschuld in drei Jahren 28 Mio. betragen wird, kann nicht gefolgt werden. Eine Steuerfusserhöhung ist daher zum heutigen Stand nicht wahrscheinlich. Mit den vorgeschlagenen Änderungen der RPK können die Kosten nicht auf CHF 25 Mio. reduziert werden.

***Nachzählung um 21.10 Uhr; Anzahl anwesende Stimmbürger: 301***

### **Ruedi Kübler, Rechnungsprüfungskommission**

Die Ausführungen des Gemeinderats und die optimistischen Ausblicke basieren vor allem auf Hoffnungen und nicht auf Tatsachen. Die letzte Jahresrechnung, die besser als geplant ausfiel, ist vor allem auf nicht durchgeführte Investitionen zurückzuführen.

---

## **Diskussion**

### **Claude Ruedin**

Seit den 1970er Jahren wusste man, dass die beiden Schulareale Blatten und Hasenacker nicht genügen würden. 1977 wurde ein Zukauf von Land allerdings als unnötig beurteilt. In der Ortsplanung der 1980er Jahre versuchte die Schulgemeinde eine noch unbebaute Wiese für die Erweiterung der Schule mit einem Werkplan zu sichern. Da ein solcher nur bei kurzfristigen nachweisbarem Bedarf angewendet werden kann, scheiterte dieser Versuch. Die Notwendigkeit liess sich nicht belegen. Die politische Gemeinde verfügte über genügend Landreserven. Diese wurden nicht eingesetzt.

Als eine Liegenschaft am Schülerrain zwischen Kindergarten und Schulzentrum erworben werden konnte, wurde diese Arrondierung nur mit einem Verkauf von Schulland möglich gemacht, da eine Vergrösserung nicht notwendig sei. Als man eine Dreifachturnhalle plante, wurde das knappe Areal mit einer Doppelhalle verbaut, weil eine dritte Halle nicht notwendig sei. Die grossen Landreserven der Gemeinde (Gruben) wurden anschliessend verkauft.

Der Bevölkerungszuwachs hatte auch eine Erhöhung der Schülerzahl zur Folge. Die CVP ist der Meinung, dass die Gemeinde sich in eine Zwangslange hineinmanövriert hat, da stets nur das Notwendige gemacht wurde. Die CVP ist gegen Abstriche am Schulraum. Der CVP ist wichtig, dass die Schule den qualitativen Ansprüchen genügt. Es wird nicht als nötig erachtet, eine Tiefgarage mitten im Schulareal zu erstellen. Damit werden bereits getätigte Investitionen für die Verkehrssicherheit in und ums Areal zerstört. 35 Parkplätze führen zu einer Erhöhung der Zu- und Wegfahrten. Damit erhöht sich unnötigerweise die Unfallgefahr. Das Planungs- und Baugesetz schreibt vor, dass die Abstellplätze auf dem Baugrundstück oder in nützlicher Entfernung davon liegen müssen. Dieser Spielraum ist auszunützen und es sind Synergien mit anderen Parkplätzen zu suchen.

### **Claude Ruedin stellt folgenden Änderungsantrag:**

*Der Erhöhung wird unter nachfolgenden Bedingungen zugestimmt:*

- 1. Auf eine Parkierungsanlage von 35 Abstellplätzen, insbesondere eine Unterveraugarage auf dem Areal Blatten, ist zu verzichten.*
- 2. Die Erhöhung des Projektierungskredites ist entsprechend der daraus resultierenden Minderkosten zu kürzen. Statt der Erhöhung um 1,1 Mio. wird eine von 0.9 Mio. beantragt.*

### **Stefanie Häberle, Ordnungsantrag**

*Stefanie Häberle stellt einen Ordnungsantrag auf Redezeitbeschränkung von drei Minuten.*

<b>Dem Ordnungsantrag auf Redezeitbeschränkung von drei Minuten von Stefanie Häberle wird durch Handerheben mit grossem Mehr zugestimmt.</b>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

---

**Stefanie Häberle**

Die FDP befürwortet Investitionen in die Bildung und in den Ausbau der Schule, allerdings nicht um jeden Preis. Beim vorliegenden Projekt, fragt sich die FDP, ob nur das Wesentliche oder das Wünschenswerte finanziert wird. Die Tiefgarage mit 35 Parkplätzen wird nicht als notwendig betrachtet. Es sind auch andere Alternativen denkbar. Zudem stellt sich die Frage, ob nicht andere Alternativen für den Standort der Bibliothek möglich sind. Es ist nicht zwingend eine schlechte Lösung, wenn die Bibliothek nicht in die Schule integriert ist.

**Stefanie Häberle stellt folgenden Rückweisungsantrag:**

*Rückweisungsantrag mit dem Ziel, das Projekt bis Herbst 2012 zu überarbeiten, auf die wesentlichen Bedürfnisse zu reduzieren und mit einem Kostendach von CHF 25 Mio. inkl. Projektierungskosten, auszukommen.*

**Benjamin Sourlier**

Benjamin Sourlier weist darauf hin, dass es im Planungs- und Baugesetz Vorschriften zu den Parkplätzen gibt, welche die Gemeinde zwingen, die Parkplätze zu bauen. Der Bedarf der Schule an einem grösseren Schulhaus ist klar ausgewiesen. Dies wurde vom Gemeinderat genügend dargelegt. Die Standortattraktivität einer Gemeinde qualifiziert sich nicht nur über den Steuerfuss, sondern auch über die Infrastruktur. Dafür ist die Schule sehr wichtig. Er empfiehlt den Stimmbürgern deshalb, dem Antrag des Gemeinderats zuzustimmen.

**Felix Joost**

Der Bedarf der Schule ist offensichtlich vorhanden. Die Kinder haben es verdient, zeitgemässe und gute Schulräume zu haben. Wichtig ist allerdings auch, dass den Kindern kein grosser Schuldenberg übergeben wird. Die Aussage des Gemeinderats, dass keine Steuerfusserhöhung folgen wird, ist nach seiner Ansicht eine sehr kurzfristige Betrachtung. Felix Joost empfiehlt daher dem Rückweisungsantrag der RPK zuzustimmen. Die kommunalen Behörden haben einen grossen Ermessensspielraum bezüglich der Parkplatzbewilligung. Felix Joost ist sich daher nicht sicher, ob wirklich 35 Parkplätze notwendig sind. Er möchte eine neue Vorlage des Gemeinderats, der Rücksicht auf die Bedürfnisse der Schule nimmt, aber auch ausweist wie die Stabilität des Finanzhaushalts gewahrt werden kann.

**Peter Hemmi**

Peter Hemmi betont, dass es nicht um das Raumprogramm geht, sondern um die Strategie. Die Zentrumsstrategie sagt, dass vier autonome Standorte vorhanden sein sollen, die das gesamte Angebot der Schule zur Verfügung stellen. Das Raumprogramm erfordert gemäss der gemeinderätlichen Weisung keinen Abstrich. Für die Kinder ist es zudem keine Belastung, sich zwischen mehreren Standorten zu bewegen. Er empfiehlt den Stimmbürgern, dem Rückweisungsantrag der RPK zuzustimmen mit der Hoffnung, dass das Projekt den finanziellen Rahmenbedingungen angepasst wird.

**André Thouvenin, Gemeindepräsident**

André Thouvenin weist darauf hin, dass zuerst über die einzelnen Rückweisungsanträge abgestimmt werden muss. Ein Rückweisungsantrag sollte möglichst konkret sein, damit die Behörde den Auftrag auch ausführen kann.

---

**Raphael Rüdisühli**

Raphael Rüdisühli fragt den Gemeinderat, ob aufgrund des Grundlagenirrtums bzw. des Fehlers in der Planung ein Regressanspruch geltend gemacht werden kann.

**André Thouvenin, Gemeindepräsident**

Dem Ingenieur sind in der Machbarkeitsstudie schwerwiegende Berechnungsfehler unterlaufen. Erst bei Beginn der Planung wurde festgestellt, dass das Bauvolumen nicht korrekt berechnet war. Rechtliche Abklärungen auf Schadenersatz sind in Abklärung, allerdings bezieht sich der Schadenersatzanspruch lediglich auf die Mehrkosten für die zusätzliche Planung und die Gemeindeversammlung. Die Haftpflichtversicherung des Ingenieurs lehnt jeglichen Schadenersatzanspruch ab. Der Gemeinderat zieht eine Klage in Betracht.

Der Gemeindepräsident stellt fest, dass folgende zwei Rückweisungsanträge beantragt wurden:

1. *Rückweisungsantrag der RPK, mit dem Auftrag, das Projekt so zu überarbeiten, dass die Kosten auf ca. CHF 25 Mio. Franken (Zielgrösse) gesenkt werden.*
2. *Rückweisungsantrag von Stefanie Häberle mit dem Ziel, das Projekt bis Herbst 2012 zu überarbeiten, auf die wesentlichen Bedürfnisse zu reduzieren und mit einem Kostendach von CHF 25 Mio. inkl. Projektierungskosten auszukommen.*

Die beiden Rückweisungsanträge unterscheiden sich im Wesentlichen nur in der Vorgabe der maximalen Kosten. Die RPK gibt eine Zielgrösse von CHF 25 Mio. vor, Stefanie Häberle ein Kostendach in der gleichen Höhe. Der Gemeindepräsident erkundigt sich, ob sich die Antragssteller auf einen Rückweisungsantrag einigen wollen oder ob beide zur Abstimmung gelangen sollen.

**Stefanie Häberle, Rückzug des Rückweisungsantrages**

*Stefanie Häberle zieht den Rückweisungsantrag zurück und empfiehlt den Stimmbürgern dem Rückweisungsantrag der RPK zuzustimmen.*

**André Thouvenin, Gemeindepräsident**

André Thouvenin weist darauf hin, dass zuerst über den Rückweisungsantrag abgestimmt wird. Bei einer Ablehnung des Rückweisungsantrages wird über den Antrag des Gemeinderats abgestimmt.

**Abstimmung**

**Nachzählung um 21.53 Uhr; Anzahl anwesende Stimmbürger: 299**

<b>Dem Rückweisungsantrag der RPK wird durch Handerheben mit 137 Ja zu 135 Nein zugestimmt.</b>
-------------------------------------------------------------------------------------------------

---

**Ein Stimmbürger** interveniert, wegen der geringen Differenz von zwei Stimmen müsse nochmals gezählt werden.

**André Thouvenin, Gemeindepräsident**

André Thouvenin erläutert, dass die Stimmbürger sich melden können, falls jemand den Eindruck hat, dass die Stimmen nicht richtig gezählt wurden oder die betreffende Person selber nicht gezählt wurde. Er erklärt, dass allein ein knappes Resultat kein Grund ist, eine Abstimmung zu wiederholen.

**Der Stimmbürger** hat den Eindruck, dass der Gemeinderat sich der Stimme enthalten hat. Er ist der Meinung, dass der Gemeinderat Ja stimmen muss, da der Gemeinderat den Antrag stellt.

**André Thouvenin, Gemeindepräsident**

André Thouvenin informiert, dass die Gemeinderatsmitgliedern selber entscheiden können, ob sie abstimmen oder nicht. Der Gemeindepräsident darf nicht abstimmen. Nur bei Stimmgleichheit muss der Gemeindepräsident den Stichentscheid fällen. André Thouvenin fragt, ob jemand den Eindruck hat, dass die Stimmen nicht korrekt gezählt wurden.

**Silvia Schönenberger Frisch**

Silvia Schönenberger Frisch hat den Eindruck, dass bei der zweiten Abstimmung Unklarheiten vorhanden waren.

**André Thouvenin, Gemeindepräsident**

André Thouvenin informiert die Stimmbürgerschaft, dass die Abstimmung wiederholt wird, wenn Beschwerden von der Stimmbürgerschaft erhoben werden.

**Silvia Schönenberger Frisch**

Silvia Schönenberger Frisch erwähnt, dass sie den Eindruck hatte, dass bei der zweiten Abstimmung Unklarheiten vorhanden waren. Dies sei allerdings keine Beschwerde, sondern nur ein Hinweis. Sollte ihr Eindruck falsch gewesen sein, kann aus ihrer Sicht auf eine Wiederholung der Abstimmung verzichtet werden.

**Giovanni Weber**

Giovanni Weber stellt den Antrag auf nachträgliche Urnenabstimmung.

**André Thouvenin, Gemeindepräsident**

André Thouvenin weist Giovanni Weber darauf hin, dass bei einem Rückweisungsantrag kein Antrag auf nachträgliche Urnenabstimmung gestellt werden kann.

**Bernhard Huber**

Bernhard Huber hat den Eindruck, dass der grösste Teil der anwesenden Stimmbürger keine Wiederholung der Abstimmung wünscht und das Abstimmungsverfahren genügend klar war. Sollte die Abstimmung wiederholt werden, würden bei jedem Abstimmungsdurchgang Beschwerden aus dem Plenum kommen. Er lehnt daher die Wiederholung der Abstimmung ab.

---

**Andres Weber**

Andres Weber erkundigt sich, ob die Stimmberechtigten, welche sich der Stimme enthalten haben, gezählt werden können, um die Unklarheit zu klären.

**André Thouvenin, Gemeindepräsident**

André Thouvenin erläutert, dass die Stimmenthaltungen nicht gezählt werden. Auf eine Wiederholung der Abstimmung wird verzichtet. Es werden dazu keine Beschwerden aus dem Plenum erhoben. Da der Rückweisungsantrag angenommen wurde, kann nicht mehr über den Antrag des Gemeinderats abgestimmt werden.

---

- 
- 2      28.03      Liegenschaften, Einzelne Liegenschaften und Grundstücke  
Ermächtigung des Gemeinderats für den Verkauf der Liegenschaft See-  
strasse 152
- 

### Antrag

Der Gemeindeversammlung wird beantragt zu beschliessen:

1. Der Gemeinderat wird ermächtigt, die Liegenschaft Seestrasse 152, bestehend aus Wohnhaus mit Gewerbe, Assek.-Nr. 719 1'112 m2 Gebäudegrundfläche, Hofraum und Garten, Kat.-Nr. 3379 in einem Bieterverfahren zum Preise von mindestens CHF 5'000'000 innerhalb der nächsten sechs Jahre, d.h. bis 31. März 2018, zu verkaufen.
2. In die Ermächtigung eingeschlossen ist insbesondere auch die Ausgabenbewilligung für alle sich aus dem Verkauf ergebenden Aufwendungen.

### Das Wesentliche in Kürze

#### *Vorgeschichte*

Die am 22. Februar 2006 verstorbene Verena Engeler, wohnhaft gewesen in Männedorf, hat testamentarisch die Politische Gemeinde Männedorf als Universalerbin eingesetzt. Zum Nachlass gehörte nebst einer grösseren Barschaft die Liegenschaft Seestrasse 152 in Männedorf. Diese wird von einer langjährigen Mieterschaft bewohnt, die im Gebäude auch eine Druckerei betreibt. Die Liegenschaft ist seit 15. Februar 2007 im Besitz der Gemeinde. Seither wurden auf Kosten der Gemeinde weder Unterhalts- noch Sanierungsarbeiten ausgeführt. Ebenfalls unverändert beibehalten worden ist das bestehende Mietverhältnis.





### *Ausgangslage*

Zu den Aufgaben des Gemeinderats gehört auch die aktive Bewirtschaftung der gemeindeeigenen Liegenschaften und Grundstücke. So sind Objekte, die für kommunale Bedürfnisse, d.h. für die öffentliche Aufgabenerfüllung nicht oder nicht mehr benötigt werden und keine Landreserve für eine öffentliche Nutzung darstellen, zu verkaufen. Dies gilt insbesondere für Liegenschaften, die in absehbarer Zeit einen hohen Unterhalts- und Sanierungsbedarf aufweisen, aber nur einen geringen Ertrag abwerfen. Diese Voraussetzungen treffen auf die zum Verkauf vorgesehene Liegenschaft Seestrasse 152 in hohem Masse zu. Sie liegt direkt am See in der Wohnzone W1.0. Mit einer Parzellengrösse von 1'112 m<sup>2</sup> ist sie für gehobene Wohnzwecke prädestiniert. Daraus, aber auch aufgrund der peripheren Lage, kann praktisch ausgeschlossen werden, dass sie je für öffentliche Zwecke, z.B. auch als Grünanlage mitten in einem Wohngebiet sinnvoll genutzt werden kann. Für einen Verkauf spricht auch die Tatsache, dass in Zukunft grössere Sanierungs- und Unterhaltsarbeiten anstehen. Diese werden weder mit den heutigen noch mit zukünftigen höheren Mieten finanziert werden können. Der Haushalt soll nicht mit Finanzvermögen belastet werden, das keinen Ertrag oder gar Verluste generiert.

Als weitere Variante wurde die Abgabe im Baurecht geprüft, aus praktischen wie auch aus finanziellen Gründen aber wieder verworfen. Kleine und überbaute Einzelparzellen eignen sich nicht für eine derartige Nutzung und sich daraus ergebende Erträge wären zu bescheiden. Damit verbleibt als einzige Lösung ein Verkauf. Die daraus dem Haushalt zufließenden Mittel können für die Mitfinanzierung des grossen Investitionsbedarfs der kommenden Jahre, z.B. der Neubau des Mehrzweckgebäudes Blatten, verwendet werden. Gleichzeitig kann damit einer, gemäss der aktuellen Finanzplanung, hohen zusätzlichen Verschuldung zumindest teilweise entgegengewirkt werden.

### *Vorgehen zum Verkauf und Preisvorstellungen*

Für Grundstücke mit direktem Seeanstoß werden Preise bezahlt, die weit über den Werten im übrigen Gemeindegebiet liegen. Dabei ist für den Verkauf eine Methode zu wählen, welche diese Marktverhältnisse berücksichtigt. Analog der Vorgehensweise beim früheren Verkauf von Grundstücken „in der Gruben“ soll die Liegenschaft in geeigneten Medien öffentlich ausgeschrieben werden. Damit ist es allen Interessierten möglich, ein Kaufangebot einzureichen. Der Gemeinderat geht aufgrund von Ver-

---

gleichswerten davon aus, dass ein Verkaufspreis von mindestens CHF 5'000'000 zu erzielen ist.

#### *Auflösung des Mietverhältnisses*

Die Mieter sind über die Verkaufsabsicht des Gemeinderats bereits informiert. Erste Gespräche haben stattgefunden, mit dem Ziel, das Mietverhältnis einvernehmlich bis Ende 2012 aufzulösen. Eine Unterstützung bei der Suche nach einer alternativen Wohnmöglichkeit wurde den Mietern zugesichert. Nach erfolgter Erteilung der Ermächtigung für den Verkauf der Liegenschaft durch die Gemeindeversammlung, wird der Gemeinderat das bestehende Mietverhältnis künden.

#### *Ablauf der Ermächtigung*

Die Ermächtigung ist befristet auf sechs Jahre. Wenn es bis spätestens 31. März 2018 zu keinem Verkauf (Eigentumsübertragung) kommt, verliert sie ihre Gültigkeit.

#### *Finanzielles*

Die Liegenschaft Seestrasse 152 figuriert im Finanzvermögen. Der Buchwert beträgt CHF 701'000. Bei einem Verkaufspreis ab CHF 5'000'000 wird sich ein namhafter Buchgewinn ergeben. Weil die Liegenschaft nicht belastet ist, fliesst der gesamte Nettoerlös in Form von Bargeld in den Finanzhaushalt der Gemeinde.

#### *Schlussfolgerung*

Mit dem Verkauf der Liegenschaft Seestrasse 152 kann die Vorgabe, sich von Immobilien zu trennen, die auf absehbare Zeit für die öffentliche Aufgabenerfüllung nicht benötigt werden, einen hohen Sanierungsbedarf aufweisen und nur einen geringen Ertrag abwerfen, umgesetzt werden. Dazu wird der Verkauf dem Finanzhaushalt flüssige Mittel zuführen, die für die Finanzierung des grossen anstehenden Investitionsbedarfs eingesetzt werden können. Dies führt zu einer geringeren Neuverschuldung, entlastet die Laufende Rechnung von höheren Zinsaufwendungen und dient somit letztlich der Stabilität des Finanzhaushalts der Gemeinde Männedorf.

### **Empfehlung**

Aufgrund der geltenden Finanzkompetenzen ist die vorliegende Verkaufsermächtigung der Gemeindeversammlung zur Genehmigung vorzulegen. Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, dem Verkauf zuzustimmen.

### **Referate**

#### *Finanzvorsteher Giampaolo Fabris:*

Giampaolo Fabris erläutert das Geschäft im Sinne der Weisung.

### ***Abschied der Rechnungsprüfungskommission***

#### *Ruedi Kübler, Präsident der RPK:*

Die in der Weisung skizzierte Ausgangslage deckt sich mit der Beurteilung der RPK. Im Weiteren lässt die aktuelle Situation auf dem Liegenschaftsmarkt auf einen ansehnlichen Ertrag aus diesem Geschäft hoffen, welcher allerdings an der finanziellen Situati-

on (Vermögenslage, Verschuldung) nichts ändert. Die RPK empfiehlt der Gemeindeversammlung, der beantragten Ermächtigung für den Verkauf obiger Liegenschaft zuzustimmen.

### **Diskussion**

#### **Werner Thoma**

Werner Thoma erachtet, dass dieses Geschäft ein besonderes Geschenk ist. Besondere Geschenke sollen auch besonders verwendet und behandelt werden.

#### **Werner Thoma stellt folgenden Rückweisungsantrag:**

*Das Geschäft soll vorerst vom Gemeinderat nochmals geprüft werden bzw. Lösungen aufgezeigt werden u.a.:*

- *Über die Nutzung des Gebäudes für zweckgebundene, gemeindespezifische Aufgaben.*
- *Die Verwendung des Nettoerlöses soll nur zweckgebunden realisiert werden.*
- *als Abtauschobjekt*
- *als weiterer Freihaltebereich*
- *die absolute Dringlichkeit für den Verkauf soll seitens des Gemeinderates auch mit Beachtung der Marktsituation aufgezeigt werden.*

#### **Werner Zollinger**

Die SVP lehnt das Geschäft zum heutigen Zeitpunkt ab. Es handelt sich bei der Liegenschaft um eine Perle. Der Gemeinderat sollte den minimalen Wunsch der Erblasserin bedenken. Der Realisierung des Druckereimuseums ist unrealistisch, jedoch sollte der Verkaufserlös zumindest einem öffentlichen und klaren Verwendungszweck zukommen. Der Zeitpunkt ist aufgrund des unklaren Ausgangs des Projekts Schulhaus Blatten und der momentan Zinslage nicht der richtige Zeitpunkt. Die Stimmbürger sollen mitbestimmen, wie der Verkaufserlös verwendet werden soll. Werner Zollinger empfiehlt den Stimmbürgern den Antrag des Gemeinderats abzulehnen. Mit dem Verkauf soll zugewartet werden, bis ein konkreter Finanzbedarf vorhanden ist.

#### **André Thouvenin, Gemeindepräsident**

Die Liegenschaft ist seit dem Jahr 2007 im Finanzvermögen der Gemeinde Männedorf. Die Liegenschaft wirft sehr wenig Zins ab und es kommen hohe Unterhaltskosten auf die Gemeinde zu. Das Mietverhältnis kann erst aufgelöst werden, wenn die Stimmbürger dem Antrag zugestimmt haben. Dies muss beim Entscheid berücksichtigt werden, da der Verkauf dadurch ein paar Jahre Vorbereitungszeit benötigt.

#### **Johannes Geiges**

Die Liegenschaft sollte im Baurecht abgegeben werden, aber nicht ausserhalb des Gemeindebesitzes kommen. Der Wunsch der Erblasserin war bestimmt nicht, dass diese Liegenschaft verkauft wird. Johannes Geiges empfiehlt daher, den Rückweisungsanträgen zuzustimmen.

#### **André Thouvenin; Gemeindepräsident**

Die Erblasserin wandte sich vor ein paar Jahren an die Gemeindepräsidentin Heidi Kempin und teilte ihr mit, dass sie beabsichtige der Gemeinde die Liegenschaft zu übertragen mit der Auflage ein Druckereimuseum zu betreiben. Die Gemeindepräsi-

---

dentin wies die Erblasserin darauf hin, dass dies nicht möglich sei für die Gemeinde Männedorf und das Erbe so nicht angenommen würden. Die Erblasserin hinterliess keine direkten Nachkommen und keine erbberechtigten Verwandten. Die Gemeinde wurde im Testament als Universalerin berücksichtigt. Im Testament äusserte die Erblasserin den "*Wunsch (ausdrücklich nicht Auflage)*", in der Liegenschaft ein Druckereimuseum zu betreiben.

### **Christoph Roos**

Christoph Roos erkundigt sich beim Gemeinderat, ob ein Liegenschaftskonzept besteht, welches festhält, welche Liegenschaften die Gemeinde behalten will und welche nicht und welche Gründe dafür massgebend sind, dass Liegenschaften als erhaltenswert erachtet werden oder nicht.

### **Giampaolo Fabris, Finanzvorsteher**

Die Gemeinde Männedorf verfügt über kein klassisches Liegenschaftskonzept.

### **André Thouvenin; Gemeindepräsident**

Der Gemeinderat hat geprüft, was mit einer solchen Liegenschaft gemacht werden kann an dieser Lage und ist zum Ergebnis gekommen, dass die Liegenschaft für Gemeindezwecke nicht verwendbar ist.

### **Adrian Ebenberger**

Adrian Ebenberger betont, dass auf die Gemeinde hohe Kosten zukommen werden. Er ist zudem auch der Meinung, dass diese Liegenschaft für die Gemeinde schwierig zu nutzen ist.

### ***Adrian Ebenberger stellt folgenden Rückweisungsantrag:***

*Der Antrag ist zurückzuweisen mit dem Auftrag, dass der Verkaufserlös zweckgebunden für das Schulgebäude zu verwenden ist. Es könnte beispielsweise eine Aula nach Verena Engeler benannt werden.*

### **Esther Walter**

Die SP Männedorf hat ebenfalls einen Rückweisungsantrag erarbeitet, wird diesen aber nicht beantragen, da der Rückweisungsantrag von Werner Thoma das gleiche Ziel verfolgt. Sie kann sich vorstellen, dass die Liegenschaft verkauft wird, da die Liegenschaft für einen Zweck der Gemeinde ungeeignet ist. Allerdings sollte die Liegenschaft erst dann veräussert werden, wenn ein anderes geeignetes Objekt vorhanden ist, welches der Allgemeinheit zukommen kann. Der SP Männedorf genügt es allerdings, wenn der Gemeinderat einen Verwendungszweck darlegt, welcher der Allgemeinheit dient.

### **Dieter Pestalozzi**

Die Liegenschaft liegt direkt am See. In einer Zeit, in welcher dem Seeuferweg eine grosse Bedeutung zukommt, sollte diese Liegenschaft im Besitz der Gemeinde verbleiben und nicht verkauft werden.

### **Felix Joost**

Felix Joost stellt keinen separaten Rückweisungsantrag und empfiehlt den Stimmbürger, dem Rückweisungsantrag von Werner Thoma zu unterstützen. Er sieht ebenfalls keinen Verwendungszweck für kommunale Aufgaben. Allerdings ist die Rückweisung

---

insofern sinnvoll, dass der Erlös zweckgebunden eingesetzt wird. Eine andere Liegenschaft mit Seeanstoss könnte zugunsten der Allgemeinheit aufgewertet werden, beispielsweise auf dem Umschwung des geplanten Jugendhauses.

**Herbert Büttner**

Die Erblasserin hat der Gemeinde einerseits einen beachtlichen Betrag und andererseits die Liegenschaft am See vermacht. Zudem hat sie den Wunsch geäussert, ein Druckereimuseum einzurichten. Der Gemeinderat betont, dass es sich dabei um einen Wunsch und nicht um eine Auflage handelt. Herbert Büttner fragt sich allerdings, ob die Erblasserin der Gemeinde die Liegenschaft vererbt hätte, wenn sie gewusst hätte, dass die Liegenschaft verkauft wird und dem Drucker das Mietverhältnis gekündigt wird. Mit einem geringen Aufwand könnte ein Teil des Seeuferwegs hergestellt werden, indem das Grundstück mittels eines Stegs mit dem naheliegenden Gemeindegrundstück Schiffflände verbunden wird. Herbert Büttner ist der Meinung, dass dem Wunsch der Erblasserin gebührend Rechnung getragen werden soll und dass das Grundstück der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden soll.

**Dieter Pestalozzi**

Dieter Pestalozzi erkundigt sich, ob bis jetzt noch kein Ablehnungsantrag gestellt wurde. In diesem Fall stellt er einen Ablehnungsantrag.

**Werner Thoma**

Werner Thoma präzisiert seinen Rückweisungsantrag. Der Rückweisungsantrag ist so zu verstehen, dass die einzelnen Punkte durch den Gemeinderat geprüft und gegeneinander abgewogen werden sollen. Das Geschäft wird zurückgewiesen mit dem Auftrag das Geschäft neu zu prüfen.

**André Thouvenin, Gemeindepräsident**

Es wird über zwei Rückweisungsanträge abgestimmt. In einem ersten Schritt steht zur Abstimmung, welcher die beiden der Varianten bevorzugt wird. Erst danach wird abgestimmt, ob das Geschäft zurückgewiesen wird oder nicht. Die Variante A umfasst den Auftrag im Sinne der CVP, die Variante B sieht die ausschliessliche Verwendung des Erlöses für die Schule vor. Nach der Abstimmung über die Varianten wird darüber abgestimmt, ob das Geschäft im Sinne der gewählten Variante zurückgewiesen wird.

**Roland Thomann**

Roland Thomann erkundigt sich, ob nicht wie bei kantonalen und eidgenössischen Abstimmung über beide Rückweisungsanträge abgestimmt werden kann und die Stimmbürger sich anschliessend für eine der Varianten aussprechen können (wie Stichfrage bei Abstimmung mit Gegenvorschlag).

**André Thouvenin, Gemeindepräsident**

André Thouvenin erläutert, dass zuerst über beide Varianten abgestimmt werden muss und erst danach über den Rückweisungsantrag mit den meisten Stimmen abgestimmt kann.

**Herbert Büttner**

Herbert Büttner erkundigt sich, wann über den Antrag des Gemeinderats abgestimmt wird.

---

**Hans Rudolf Wyss**

Hans Rudolf Wyss erkundigt sich, ob die Liegenschaft verkauft wird oder nicht, wenn der Rückweisung des Geschäftes zugestimmt wird.

**André Thouvenin**

André Thouvenin erläutert, dass bei den Rückweisungsanträgen nicht über den Verkauf der Liegenschaft entschieden wird. Wenn der Rückweisungsantrag angenommen wird, wird die Liegenschaft vorläufig nicht verkauft und der Gemeinderat hat der Stimmbürgerschaft einen überarbeiteten Antrag zu unterbreiten.

**Werner Zollinger**

Werner Zollinger möchte einen Ablehnungsantrag stellen, wenn beim Rückweisungsantrag nicht über die Annahme oder die Ablehnung entschieden wird.

**André Thouvenin, Gemeindepräsident**

André Thouvenin erläutert das Abstimmungsprozedere detailliert. Wenn ein Rückweisungsantrag beantragt wurde, muss die Diskussion auf diesen Rückweisungsantrag beschränkt werden. Es stehen zwei Rückweisungsanträge zur Abstimmung. Sollte einer der Rückweisungsanträge angenommen werden, findet keine Abstimmung über die Bewilligung des Verkaufs statt. Nur wenn die Rückweisung abgelehnt wird, kann anschliessend über den Antrag des Gemeinderats diskutiert und abgestimmt werden.

**Anwesende Stimmbürger um 22.40 Uhr: 296****Abstimmung**

Es wird über zwei Varianten von Rückweisungsanträgen abgestimmt. Die Frage an die Stimmbürger lautet, welche der Varianten bevorzugt wird und wie die Stimmbürger zurückweisen würden. Danach wird über die Variante, welche die Stimmbürgerschaft als besser erachtet hat, abgestimmt.

**Variante A: Rückweisungsantrag von Werner Thoma:**

*Das Geschäft soll vorerst vom Gemeinderat nochmals geprüft werden bzw. Lösungen aufgezeigt werden u.a.:*

- *Über die Nutzung des Gebäudes für zweckgebundene, gemeindespezifische Aufgaben.*
- *Die Verwendung des Nettoerlöses soll nur zweckgebunden realisiert werden.*
- *als Abtauschobjekt*
- *als weiterer Freihaltbereich*
- *die absolute Dringlichkeit für den Verkauf soll seitens des Gemeinderates auch mit Beachtung der Marktsituation aufgezeigt werden.*

<b>Der Variante A von Werner Thoma stimmen 144 Stimmbürger zu.</b>
--------------------------------------------------------------------

---

**Variante B: Rückweisungsantrag von Adrian Ebenberger:**

*Der Verkaufserlös ist zweckgebunden für das Schulgebäude zu verwenden. Es könnte beispielsweise eine Aula nach Verena Engeler benannt werden.*

**Der Variante B von Adrian Ebenberger stimmen 70 Stimmbürger zu.**

**Schlussabstimmung über den Rückweisungsantrag von Werner Thoma**

**Dem Rückweisungsantrag von Werner Thoma wird durch Handerheben mit sehr grosser Mehrheit zugestimmt.**

---

3	16.00	Gemeindeorganisation, Behörden, Institutionen Gemeindeversammlung vom 26. März 2012, Beantwortung der Anfrage im Sinne von § 51 Gemeindegesetz von Giovanni Weber, Bergstrasse 100, 8708 Männedorf
---	-------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

---

Der Stimmbürger Giovanni Weber, wohnhaft an der Bergstrasse 100, hat dem Gemeinderat innert Frist eine Anfrage nach § 51 des Gemeindegesetzes unterbreitet:

*Zusammenfassung des Anfragestellers zu den Hintergründen seiner Anfrage:*

*Am Anfang des letzten Jahrzehnts versuchte die Gemeinde mittels eines breit angelegten „Dorfentwicklungsprozesses“ Impulse zu bekommen über weitere Schritte im Bereich Raum und Verkehrsgestaltung. Insbesondere strebte der Gemeinderat schon damals „die Aufwertung der aussenräumlichen Qualitäten im Gebiet Dorfhaab-Kugelgasse-Dammstrasse an“. Dabei sollten die beiden Subzentren Kugelgasse und Dammstrasse stärker an das neu entstehende Zentrum Mittelwies gebunden werden.*

*Darauf entwickelte die asa AG in Rapperswil ein Gestaltungskonzept das in der Fassung vom 19. Juni 2006 aufzeigt, wie die angestrebte aussenräumliche Aufwertung des Gebietes Dorfhaab-Kugelgasse-Dammstrasse erreicht werden kann.*

*Das Gestaltungskonzept schlägt vier Teilbereiche vor (Seestrasse/Dorfhaab; Kugelgasse Süd; Kugelgasse Nord/Liebeggasse; Dammstrasse). Im Konzept wird u.a. folgendes festgehalten:*

*„Aus gestalterischer Sicht wird ein für alle Teile zusammenhängendes Gesamtbild angestrebt, was durch die gezielte Wahl von wenigen einheitlichen Gestaltungselementen erreicht wird. Die Neugestaltung der Strassenräume umfasst verschiedene Teilbereiche, die sowohl optisch wie auch funktional zu einem Ganzen zusammengefügt werden sollen.“*

*Am 13. Dezember 2010 lehnte die Gemeindeversammlung die Errichtung einer Begegnungszone Kugelgasse-Bahnhofstrasse mit einer klaren Mehrheit ab. Im Vorfeld zu dieser Abstimmung betonte das Ressort Infrastruktur stets dass eine Ablehnung der Begegnungszonen Kugelgasse-Bahnhofstrasse zwangsweise das gesamte Gestaltungskonzept in Frage stellen würde. Man könne nicht nur einen Teilbereich realisieren, es müsse das Ganze betrachtet werden.*

### **Fragen von Giovanni Weber und Antworten des Gemeinderats**

#### **Frage 1**

*Warum schwenkt der Gemeinderat von seinem ursprünglichen Ziel, die Aufwertung des Gebietes Dorfhaab-Kugelgasse-Seestrasse-Dammstrasse als Ganzes zu betrachten ab und beginnt mit der Umgestaltung der Seestrasse, obwohl die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger einen wesentlichen Teil des Gestaltungskonzeptes abgelehnt haben?*

---

**Antwort des Gemeinderats**

An der Gemeindeversammlung vom 23. März 1998 haben die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger den "*Kommunalen Richtplan Verkehr*" gutgeheissen. Darin sind für die Kugelgasse, die Bahnhofstrasse und die Dammstrasse besondere Massnahmen zur Verkehrsberuhigung vorgesehen.

Das Gestaltungskonzept aus dem Jahre 2006 enthält Vorschläge zur Umsetzung einzelner Teilbereiche. 2006 war bekannt, dass die Seestrasse nach über 50 Betriebsjahren als Ganzes in Etappen saniert werden muss. Damit entstand Gelegenheit, Anliegen der Gemeinde zur Erhöhung der Verkehrssicherheit für die nächsten 50 Jahre einzubringen.

An der Gemeindeversammlung vom 13. Dezember 2010 wurde der Kredit für die Realisierung der Begegnungszone Kugelgasse/Bahnhofstrasse aus Kostengründen abgelehnt. Das Gestaltungskonzept aus dem Jahr 2006 war als solches nicht Gegenstand der Diskussion.

**Frage 2**

*Der Gemeinderat hat meines Wissens noch keine alternativen Lösungen als Folge der Ablehnung der Begegnungszone Kugelgasse-Bahnhofstrasse vorgestellt.*

*Warum werden trotzdem und gerade jetzt, in Zeiten finanzieller Einschränkungen, 160'000 Franken ausgegeben, obwohl weder das restliche Gestaltungskonzept klar ist noch eine Notwendigkeit zur Umgestaltung der Seestrasse besteht?*

**Antwort des Gemeinderats**

Das Gestaltungskonzept Kugelgasse-Bahnhofstrasse-Dammstrasse aus dem Jahre 2006 besteht aus den Komponenten Dorfhaab, Seestrasse, Kugelgasse und Bahnhofstrasse, sowie Dammstrasse und Liebeggasse.

Damit können sie unabhängig voneinander realisiert werden. So wurde z.B. 2009 bereits der Teil Liebeggasse im Zusammenhang mit dem Bau des Regenrückhaltebeckens realisiert. Aus den gleichen Gründen wird nun auch der Mittelstreifen in der Seestrasse realisiert, da in den nächsten 50 Jahren dazu keine Möglichkeit mehr besteht.

**Fragen 3 + 4**

*„Der Ausbau und die Leistungsfähigkeit der Kantonsstrassen liegen im Interesse der Gemeinde, denn sie ermöglichen direkte und sichere Verbindungen.“*

*Wie werden sich die baulichen Massnahmen an der Seestrasse auf deren Leistungsfähigkeit auswirken?*

*Wie wird die Verkehrssicherheit bei den Einmündungen Kugelgasse und Dorfgasse gewährleistet (durch die Wiedereröffnung des Restaurants Wildenmann ist mit Mehrverkehr zu rechnen)?*

---

*Gemäss Plan müssen sowohl Rechts- wie Links-Abbieger zwischen den Beleuchtungskandelabern und Granitpollern über den zwei Meter breiten Mittelstreifen fahren.*

**Antworten des Gemeinderats**

Die Abteilung Infrastruktur ist bestrebt, die Leistungsfähigkeit und die Verkehrssicherheit der Kantonsstrassen in Zusammenarbeit mit dem Kantonalen Tiefbauamt zu erhöhen (Beispiele: Ausbau Bergstrasse, Kreisel Aufdorf, Seestrasse Ost) und hat auch das Gestaltungskonzept für die Seestrasse unter der Führung des Kantonalen Tiefbauamtes erarbeitet.

Das Temporegime 50 wird auf der Seestrasse beibehalten und somit auch die Leistungsfähigkeit der Strasse. Der Durchgangsverkehr wird durch den Mittelstreifen nicht tangiert, zusätzlich werden jedoch mit der grosszügigen Strassengestaltung die Sichtverhältnisse für sämtliche Verkehrsteilnehmer erhöht.

Die Trottoirs werden bei beiden Einmündungen durchgehend gestaltet (Überfahrten über die Trottoirs), so dass die Fussgänger vortrittsberechtigt sind.

Der Mittelstreifen ist überfahrbar, es gibt keine Granitpoller. Die Beleuchtungskandelaber sind so angeordnet, dass sie den Abbiegeverkehr nicht behindern.

**Fragen 5, 6 und 7**

*Durch die Umgestaltung der Seestrasse werden die Trottoirs auf beiden Seiten der Strasse geschmälert.*

*Welche Auswirkungen haben diese Massnahmen auf die Durchgängigkeit der Trottoirs, wenn mehr Bäume auf engerem Raum gepflanzt werden, insbesondere für Spaziergänger mit Kinderwagen?*

*Werden durch diese Massnahmen die Sitzbänke an der Seepromenade endgültig verschwinden?*

*Wo werden die Fussgängerübergänge künftig markiert sein? Heute bestehen ja bekanntlich drei Übergänge innerhalb von 50 Metern bei der Apotheke und dem Restaurant Schiff.*

**Antworten des Gemeinderats**

Heute existieren entlang des gesamten Strassenbereichs überbreite Trottoirs mit mehr als 2m Breite. Zukünftig weisen die bergseitig angeordneten Trottoirs eine Breite zwischen 2m und 3m auf und seeseitig mindestens 2.5m, was über dem gesetzlichen Minimum liegt. Im Bereich der seeseitigen Promenade werden die Trottoirbreiten sogar 4.5m messen und im Bereich Fischotterhaab 3m. Die Wiederbepflanzung mit Bäumen mit überdeckten Baumgruben werden Spaziergänger mit Kinderwagen in keiner Weise einschränken.

Die Sitzbänke werden an der Promenade nicht entfernt.

---

Der Fussgängerübergang bei der Apotheke bleibt unverändert, jener beim Restaurant Schiff wird leicht nach Osten verschoben, damit er nicht mehr in die Ausfahrt des Parkplatzes der Dorfhaab mündet. Der dritte Fussgängerstreifen wird ebenfalls östlich verschoben, so dass er in der Mitte zwischen Dorf- und Postgasse zu liegen kommen wird.

**Fragen 8 und 9**

*Der Gemeinderat möchte mehr Bäume auf der Schifflande und deren Umgebung setzen. Wie viele Parkplätze werden dafür geopfert und wie stellt sich der Gemeinderat zur eigenen Aussage, Parkplätze in unmittelbarer Nähe des Zentrums Kugelgasse für Kunden und Besucher sicherstellen zu wollen?*

**Antworten des Gemeinderats**

Auf der Dorfhaab wird kein Parkplatz aufgehoben. Die bisherige Bewirtschaftung der Parkplätze bleibt.

**Frage 10**

*Was gedenkt der Gemeinderat gegen den Eindruck zu tun, dass es sich bei der Umgestaltung der Seestrasse um ein „fait accompli“ handeln könnte, gemacht in der Hoffnung, die weitere Realisierung des Gestaltungskonzepts in schon bekannte und abgelehnte Lösungen lenken zu können?*

**Antwort des Gemeinderats**

Bei der Sanierung der Seestrasse muss der zukünftigen Verkehrsentwicklung und den Bedürfnissen nach Verkehrssicherheit, insbesondere der Fussgänger bei der Überquerung der Seestrasse bei der Dorfhaab, Rechnung getragen werden. Dies entspricht dem Volkswillen, wie er mit der Gutheissung des "*Kommunalen Richtplans Verkehr*" an der Gemeindeversammlung vom 23. März 1998 zum Ausdruck gebracht wurde

**Stellungnahme Anfragesteller Giovanni Weber**

Giovanni Weber dankt dem Gemeinderat bestens für die ausführliche Beantwortung der Fragen. Er begründet seinen Antrag damit, dass der Gemeinderat in der Vergangenheit sehr wenig über dieses Thema informiert habe.

---

---

### **Schluss der Gemeindeversammlung**

Nachdem die traktandierten Geschäfte zur abschliessenden Behandlung gekommen sind, schliesst der Gemeindepräsident die Gemeindeversammlung um 23.00 Uhr.

### **Rekursmöglichkeiten**

André Thouvenin fragt an, ob gegen die Versammlungsführung Einwendungen erhoben werden. Gegen die gefassten Beschlüsse und das Protokoll kann Rekurs erhoben werden. Gleichzeitig macht er die Versammlungsteilnehmer auch auf die Möglichkeit aufmerksam, gegen die Verhandlungsführung oder gegen die Durchführung der einzelnen Abstimmungen zu rekurrieren. Solche Einwendungen wären allerdings jetzt an Ort und Stelle anzukündigen, da sonst das Rekursrecht verwirkt ist.

Aus der Versammlung meldet sich niemand zu Wort.

### **Informationen des Gemeindepräsidenten**

André Thouvenin dankt für die Teilnahme und das Interesse an der Gemeindeversammlung.

---

### **Gemeindeversammlung Männedorf**

Der Präsident

Die Protokollführerin

André Thouvenin

Martina Buri, Stv. Gemeindeschreiberin

### **Die Stimmzähler:**

Nicolas Di Menna

.....

Irene Doepfner

.....

Lorenz Halder

.....

Eduard Rohner

.....