

26. September 2011

**2. ausserordentliche Gemeindeversammlung
in Gemeindesaal, Männedorf
Fortsetzung vom 12. September 2011**

Vorsitz: André Thouvenin, Gemeindepräsident
Protokoll: Martina Buri, Stv. Gemeindeschreiberin
Zeit: 19.00 bis 00.20 Uhr
Stimmzähler: Yvonne Bachofen
Nicolas Di Menna
Lorenz Halder
Jürg Kübler
Hedy Mariani

Anwesende Stimmbürger: 212

Traktandum

- Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

Der behördliche Antrag mit den zugehörigen Akten hat ab Freitag, 5. August 2011, während der ordentlichen Publikumszeiten in der Präsidentialabteilung zur Einsicht aufgelegt.

Begrüssung

Gemeindepräsident André Thouvenin eröffnet die Versammlung und begrüsst die Anwesenden im Namen des Gemeinderats zur Fortsetzung der ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom 12. September 2011.

Von der Presse ist Patrick Gut (Zürichsee Zeitung) anwesend. Für das Geschäft sind zudem Experten anwesend. Es sind dies:

- Urs Tritschler, Bausekretär
- Daniel Christoffel, Architekt/Raumplaner
- Peter von Känel, Raumplaner
- Alexandra Lüscher, dipl. Ing. Raumplanerin FH

Formelles, Beschlussfähigkeit der Versammlung

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

Wahl der Stimmenzähler

Die fünf Wahlbüromitglieder

- *Yvonne Bachofen*
- *Nicolas Di Menna*
- *Lorenz Halder*
- *Jürg Kübler*
- *Hedy Mariani*

werden von der Versammlung als Stimmenzähler gewählt. Nicolas Di Menna leitet das Wahlbüro.

Zahl der Stimmberechtigten

Die anwesenden Stimmbürgerinnen und Stimmbürger werden durch die Stimmenzähler ermittelt. Die Zählung ergibt, dass 212 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.

Allgemeines

Der Gemeindeschreiber und die Stellvertreterin des Gemeindeschreibers machen während der Versammlung Notizen für das Protokoll. Zudem läuft während der Gemeindeversammlung eine Tonaufnahme. Gegen die Tonaufnahme wird aus der Versammlung keine Einwendung erhoben.

Der Gemeindepräsident verweist darauf, dass sich im Gemeindesaal mehrere Mikrofone befinden. Er ermuntert die Votanten, diese bei ihren Voten zu benutzen. 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.

Der Gemeindepräsident äussert den Wunsch, dass die Votanten mitteilen, wo sie wohnen und welchen Bezug sie zum Geschäft haben. Dies dient einer transparenten Diskussion.

Hannes Geiges, Ordnungsantrag auf Redezeitbeschränkung

Hannes Geiges stellt den Ordnungsantrag auf Redezeitbeschränkung von drei Minuten für Voten aus der Versammlung.

Gemeindepräsident André Thouvenin

André Thouvenin präzisiert, dass die Redezeitbeschränkung nicht für Antragsteller gilt.

Dem Ordnungsantrag von Hannes Geiges wird durch Handerheben mit sehr grossem Mehr zugestimmt.

Gemeindepräsident André Thouvenin

André Thouvenin erläutert, was die zur Diskussion stehende BZO-Revision beinhaltet. Er betont, dass es sich um eine Teilrevision handelt. Es sind lediglich die Kernzonen betroffen. Die anderen Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung stehen an der heutigen Gemeindeversammlung nicht zur Diskussion. Der Gemeindepräsident erläutert das Verfahren und die zur Frage stehenden Teilanträge.

Ausschluss von Marlise Zürcher infolge Ruhestörung

Nach wiederholter Mahnung, Zwischenrufe und Klatschen zu unterlassen, verweist Gemeindepräsident André Thouvenin die Urheberin Frau Marlise Zürcher gestützt auf § 45b Abs. 2 des Zürcher Gemeindegesetzes vom 6. Juni 1926 (LS 131.1) aus dem Gemeindesaal.

13	04.05.00	Bauplanung, Zonenpläne Teilrevision der Nutzungsplanung (Kernzonen)
----	----------	--

Antrag

Der Gemeindeversammlung wird beantragt zu beschliessen:

1. Die Teilrevision der Nutzungsplanung (Kernzonen) wird gestützt auf § 88 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und Art. 17 Ziff. 2 der Gemeindeordnung wie folgt festgesetzt:
 - 1.1 Anpassung der Bau- und Zonenordnung
 - 1.2 Anpassung der Kernzonenpläne Nr. 1-7 und 9-11, Massstab 1:500/1:1000
 - 1.3 Aufhebung des Kernzonenplanes Nr. 8
 - 1.4 Anpassung des Zonenplanes (Ausschnitte), Massstab 1:5000
2. Der Bericht zu den Einwendungen wird genehmigt.
3. Der Bericht gemäss Art. 47 RPV wird zur Kenntnis genommen.
4. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird gestützt auf § 89 PBG beantragt, die Teilrevision der Nutzungsplanung zu genehmigen.
5. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen an den unter den Ziffern 1.1 – 1.4 festgesetzten Akten in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Entscheiden im Rechtsmittelverfahren oder als formelle Änderungen im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekanntzumachen.

Weisung

Die seit 1986 gültigen Kernzonenvorschriften haben sich lange Zeit bewährt. Die Erfahrungen in der jüngeren Vergangenheit haben jedoch gezeigt, dass der vorhandene Bebauungs- und Gestaltungsspielraum oft zu einengend ist. Dieser soll in den Kernzonen erhöht werden, indem mehr beurteilt und weniger gemessen wird. Dabei gilt es, dem Ortsbild weiterhin Sorge zu tragen und gleichzeitig die Weichen für eine nachhaltige Gemeindeentwicklung zu stellen. Ein Nebeneinander von Historischem und Modernem soll unter qualitätssichernden Bedingungen möglich sein. Dabei ist eine detaillierte Analyse des Ortes durch die Bauherrschaft und eine enge Zusammenarbeit zwischen Projektverfasser und Baubehörde unabdinglich. Die neue Philosophie basiert nicht nur auf veränderten Vorschriften, sondern vor allem auch auf einer veränderten Haltung mit folgenden Hauptzielen:

- Wahren der räumlichen Qualitäten im öffentlichen Aussenraum
- Flexibilisieren der baulichen Möglichkeiten, namentlich in strassenabgewandten Bereichen
- Reduzieren der Regelungsdichte
- Identitätsstiftende Merkmale erhalten und stärken

Ausgangslage

Der Gemeinderat Männedorf hat als Ziel der vergangenen Legislaturperiode 2006-2010 unter anderem die Überprüfung der Nutzungsplanung hinsichtlich der Kernzonen festgelegt. Angestrebt werden der Erhalt und die Steigerung der Lebensqualität und der ortsbaulichen Qualitäten in Bereich den Kernzonen. Dazu gehören insbesondere der Aufenthalts- und der Wohnwert der Quartiere, die Freiräume und öffentlichen Strassenräume, aber auch Einzelobjekte und Gebäudeensembles. Verschiedene Regelungen in den Kernzonenplänen und die zugehörigen Kernzonenbestimmungen sind zu starr oder zu unbestimmt. Generell wird bei Neu- und Ersatzbauten ein grösserer Gestaltungsspielraum vermisst, weil die geltenden Festlegungen oftmals nicht mit den heutigen Wohnbedürfnissen im Einklang stehen. In den Dorfkernen konnten die Möglichkeiten für eine ansprechende Strassenraumgestaltung nicht ausgeschöpft werden. Die Voraussetzungen für eine hohe Lebensqualität können mit gezielten Anpassungen der Vorschriften verbessert und gleichzeitig verschiedenen Unsicherheiten im Vollzug eliminiert werden.

Analyse und Ziele

Die heutigen Kernzonen und Kernzonenvorschriften wurden eingehend analysiert. Männedorf zeichnet sich durch ein spannungsvolles Ortsbild mit identitätsstiftenden alten Kernen am See und am Berg aus. Für einzelne Gebiete wurden detaillierte Pilotstudien ausgearbeitet und verschiedene Lösungsansätze für die Neuausrichtung der Kernzonenbestimmungen untersucht. Die daraus abgeleiteten Ziele der Teilrevision sind in den folgenden Leitsätzen umschrieben:

- Kernzonen sollen verkleinert werden, wo sie keine klar erkennbaren und typischen Ortsbildstrukturen aufweisen.
- Die inventarisierten und die für das Ortsbild prägenden Gebäude sollen gestärkt und die ortsbaulichen Merkmale durch ein abgestimmtes Zusammenspiel von alten und neuen Bauten gefestigt werden.
- Einer sorgfältigen und aufeinander abgestimmten Gestaltung und Nutzung der Strassenräume, Vorplätze und Vorgärten im öffentlichen Aussenraum soll mehr Gewicht als bisher zukommen.
- In den rückwärtigen privaten Freiräumen soll der Bebauungsspielraum durch eine grösstmögliche Flexibilität deutlich erweitert werden.
- Die Qualitätssicherung soll nach dem Prinzip "mehr beurteilen und weniger messen" durch die Bauberatung und ein fallweise beizuziehendes Fachgremium auf der Basis einer klaren Kriterienliste erfolgen.
- Die Regelungsdichte soll reduziert werden und die neuen Kernzonenvorschriften sollen ein modernes, flexibles und den Bedürfnissen aller Akteure entsprechendes Arbeitsmittel sein.
- Bei überdurchschnittlich guter Gestaltung soll von fix vorgegebenen Gebäudestellungen und Geschossezahlen sowie von traditionellen Erscheinungsbildern abgewichen werden können.

Bau- und Zonenordnung

Die Kernzonenbestimmungen in der Bau- und Zonenordnung (BZO) werden umfassend revidiert und auf die neuen Kernzonenpläne abgestimmt. In der ausführlichen Version der BZO sind sämtliche Änderungen im Detail ausgewiesen und kommentiert. Nachstehend wird auf die wichtigsten Änderungen hingewiesen, soweit sie nicht bereits in den Kernzonenplänen grafisch dargestellt sind.

Neben der Einführung eines Zweckartikels und von Gestaltungsgrundsätzen sind neu Abweichungen bei besonders hoher Gestaltungsqualität möglich. Von derartigen Privilegierungen kann jedoch nur profitiert werden, wenn dem Projekt eine detaillierte ortsbauliche Analyse zugrunde liegt, die mit einem Modell oder eine Visualisierung belegt werden kann. Vorbehalten bleibt der Bewilligungsbehörde bei komplexen Projekten an sensibler Lage der Beizug eines Fachgremiums. Mit der Einführung einer Gestaltungsplanpflicht für Grundstücke in ortsbaulich anspruchsvollen Gebieten wird der hohe Gestaltungswille untermauert.

Neben den gestalterischen Festlegungen werden aber auch Korrekturen etwa bei den Regelungen der Grundmasse, der Gebäudelängen oder bei Strassen- und Wegabständen vorgenommen. Daneben wird neu auf eine Baumassenziffer für Neubauten in der Kernzone K1 und eine Grundabstandserhöhung bei Wohnnutzungen im Erdgeschoss verzichtet. Ein Gewerbebonus von 0,3 m³/m² in der Kernzonen K1 ist nicht mehr nötig, da die Ausnützung anders geregelt wird. Der Gewerbebonus von max. 0,4 m³/m² in der Kernzone K2 wird hingegen unter Anmerkung im Grundbuch weiterhin zugestanden.

Generell soll der Gestaltungsspielraum bei besonders guter Gestaltungsqualität sowie bei eingeschossigen Gebäuden erhöht werden, wie z.B. bei den Dachformen und -neigungen, bei der Farb- und Materialwahl oder bei Dachaufbauten. So sind benachbarte schwarze Gebäude, zu denen neu auch die inventarisierten und geschützten Einzelgebäude und Gebäudeensemble zählen, nicht mehr in derselben Härte beispielgebend für Neu- und Umbauten.

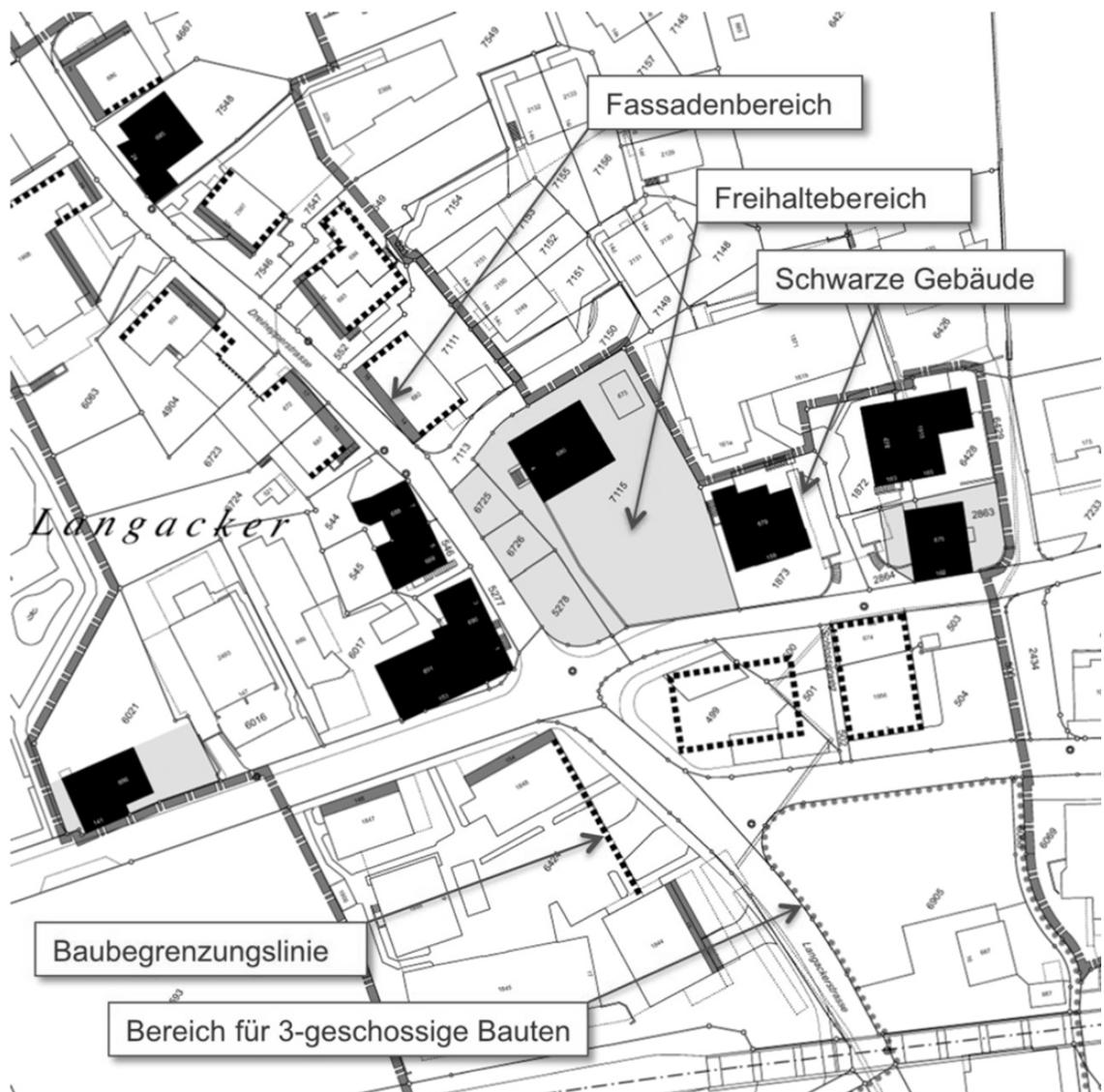
Die neue Bau- und Zonenordnung verfolgt grundsätzlich eine qualitative Quartierentwicklung mit zeitgemässen Strukturen und einem modernen Erscheinungsbild unter Berücksichtigung des Ortsbildschutzes.

Kernzonenpläne

Die neuen Kernzonenregelungen zielen neben der Vereinfachung auf eine inhaltliche Fokussierung. Es soll eine Entwicklung ermöglicht werden, bei der historische neben zeitgemässer Architektur stehen kann, attraktive und lebendige Strassenräume gefördert werden sowie identitätsstiftende Qualitäten erhalten und gestärkt werden.

Gestützt auf die Erkenntnisse aus den Quartieranalysen wird das System der Kernzonenpläne vereinfacht. Der Kernzonenplan Büelen wird aufgehoben. Anstatt der umfangreichen heutigen Festlegungen mit zehn Inhalten sind nur noch fünf wesentliche Regelungselemente vorgesehen. Dazu kommen fallweise die Pflichtbereiche für Stras-

senraumgestaltungskonzepte. Der Kernzonenplan Langacker ist als illustrierendes Beispiel ausschnittsweise wiedergegeben.



Ausschnitt Kernzonenplan Langacker mit nachfolgenden Beispielen

Die Inhalte der Kernzonenpläne mit den beabsichtigten Wirkungen sind anhand des Kernzonenplanes Langacker kurz erläutert:



Schwarze Gebäude sind Gebäude, die im kommunalen Inventar der kulturhistorischen Objekte enthalten oder sonst ortsbildprägend sind. Soweit schwarze Gebäude nicht unter Schutz gestellt werden, sind ihre Lagen, äusseren Abmessungen, Geschossezahlen und wesentlichen gestalterischen Elemente auch bei Um- und Ersatzbauten zu erhalten.



Kernpunkt der neuen Regelung sind die **Fassadenbereiche**, welche die Strassenräume wesentlich mitprägen. Sie leiten sich von der Lage bestehender Fassaden ab und legen mit einem Anordnungsspielraum von 2 m fest, wo sich Fassaden befinden müssen. Deren Höhe und Erscheinung sind im Unterschied zur bisherigen Fassadenlinie nicht mehr vorgegeben.



Die **Baubegrenzungslinien** legen fest, dass entsprechende Fassaden bis auf diese Linie gestellt werden dürfen. Es handelt sich um diejenigen Fälle, in welchen bestehende Unterschreitungen von Strassen-, Weg- und Grenzabständen weiterhin ermöglicht werden (Abstandsprivilegierungen).

Dieselbe Wirkung haben die Baubegrenzungslinien für 1-geschossige Anbauten, die nur in den Kernzonen K1 vorkommen.



Neubauten sind überall gestattet, soweit keine anderen Festlegungen diese ausschliessen. In den Grundmassen für die Kernzonen K1 und K2 sind die einzuhaltenden Baumassenziffern, Abstände, Höhen, Längen und Geschossezahlen festgelegt. Im **Bereich für 3-geschossige Bauten** kann von der üblichen Zweigeschossigkeit abgewichen werden.



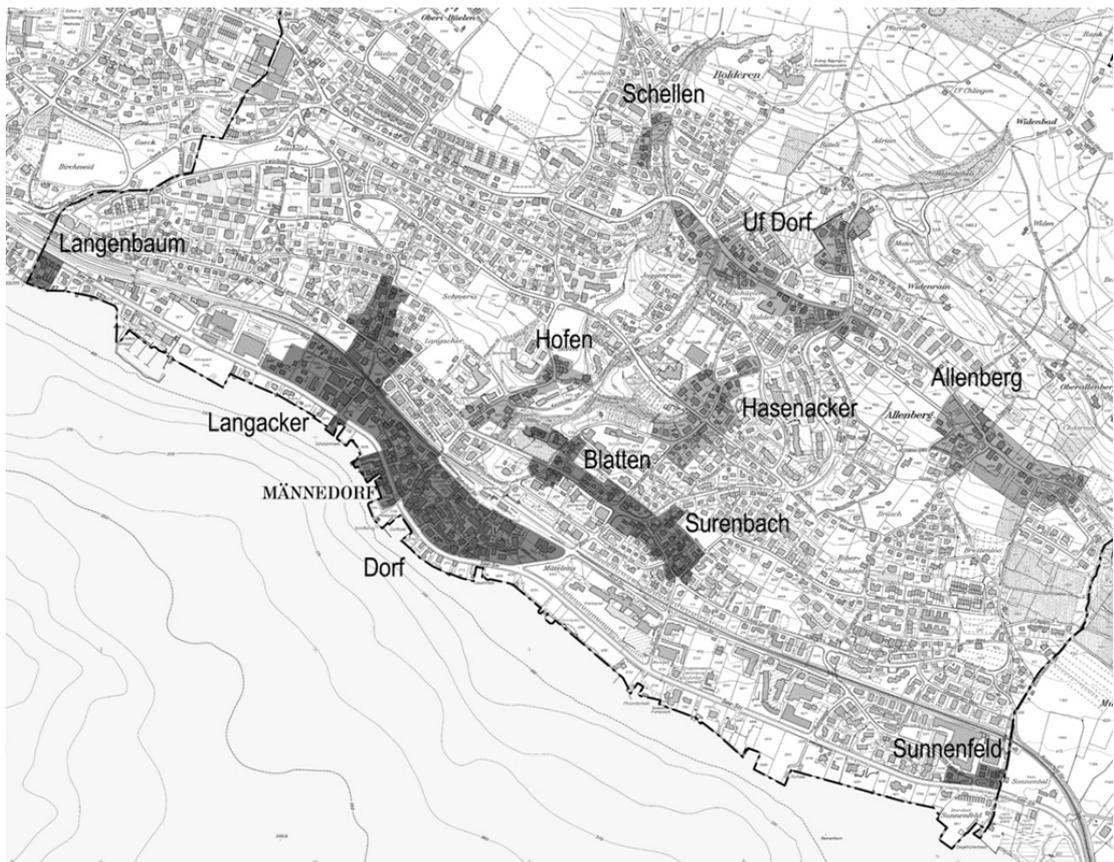
Die **Freihaltebereiche** bezeichnen für das Ortsbild wesentliche Aussenbereiche von Hauptgebäuden, meist Schwarzen Gebäuden. In den Freihaltebereichen sind lediglich Grünflächen, Kleinbauten, Zufahrten sowie Besucherabstellplätze gestattet.

In den **Pflichtbereichen für Strassenraumgestaltungskonzepte** wird eine gute Abstimmung zwischen öffentlichen und privaten Vorgärten und -plätzen bezweckt. Die Gestaltungskonzepte für diese Strassenräume sind durch die Gemeinde noch zu erarbeiten oder liegen bereits vor. Sie sind bei der Beurteilung der Aussenräume von Baugesuchen wegleitend.

In vier Teilgebieten (Neugut/Thalbrunnen, Halden, Allenberg Nord, Allenberg Süd) besteht eine **Gestaltungsplanpflicht**. Hier ist eine besondere Rücksichtnahme auf Schutzobjekte erforderlich und es muss auf die spezifischen örtlichen Gegebenheiten eingegangen werden.

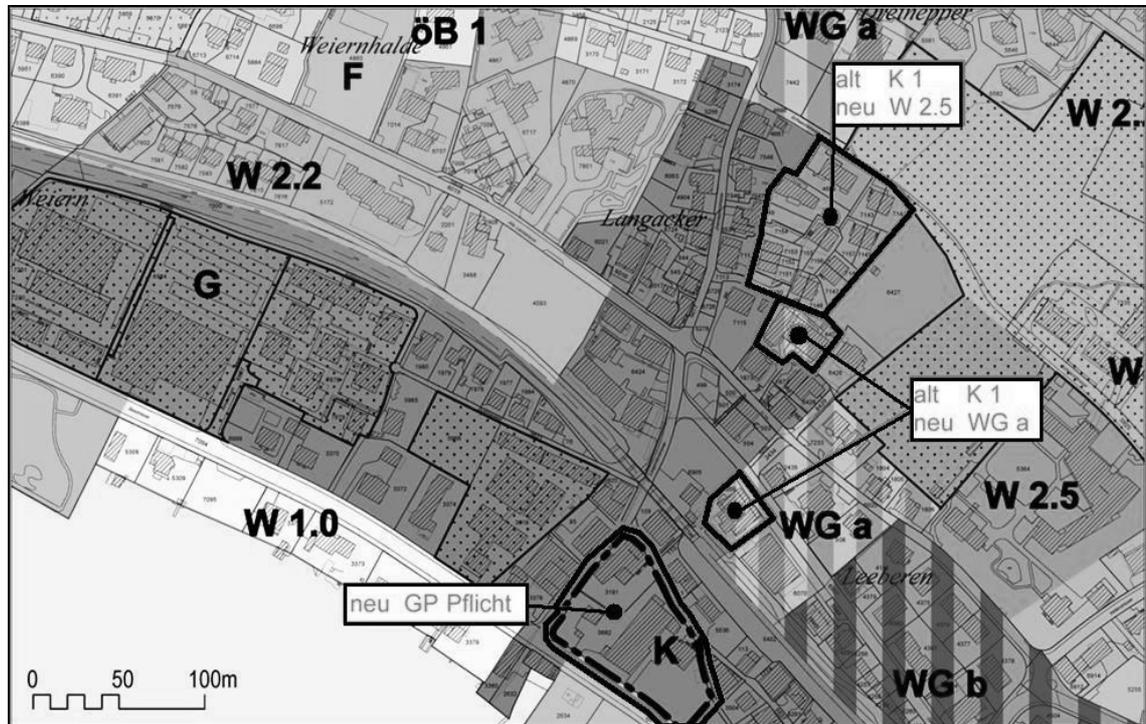
Zonenplan

Für Gebiete mit wenig ausgeprägtem Strassenraum, schwachem Kernzonencharakter oder überwiegend erneuertem Baubestand sind Neuzonierungen vorgesehen. Mangels kernzonentypischer Ortsbildstrukturen wird die Kernzone K2 Büelen aufgehoben. Bei acht der elf bestehenden Kernzonen sowie beim Bahnareal sind Anpassungen der Zonierung vorgesehen. Die folgende Übersicht zeigt die neuen Abgrenzungen der Kernzonen (K1 dunkelgrau / K2 hellgrau) sowie die von Neuzonierungen betroffenen Bereiche (Einkreisungen).



Überblick der Kernzonen und Neuzonierungen

Im Dokument "Ausschnitte Zonenplan" sind alle Zonenplanänderungen im Detail ausgewiesen. Als Beispiel sind die Anpassungen für die Gebiete Langacker und Bahnareal wiedergegeben.



Bisherige Zonierung im Gebiet Langacker mit geplanten Umzonungen und Festlegungen

Mitwirkung

Die Revisionsvorlage wurde gestützt auf § 7 PBG während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist gingen 82 Einwendungen ein. Von diesen konnten insgesamt 48 Einwendungen ganz oder teilweise berücksichtigt werden. Die Einwendungen, welche nicht in der Vorlage Eingang fanden, sind im Bericht der Einwendungen detailliert aufgeführt und begründet.

Die Nachbargemeinden sowie die Regionalplanung ZPP als nach- und nebengeordnete Planungsträger haben die Vorlage zustimmend zur Kenntnis genommen.

Die Teilrevision der Nutzungsplanung wurde durch das Amt für Raumentwicklung (ARE), Baudirektion Kanton Zürich, vorgeprüft. Die Hinweise aus dem Vorprüfungsbericht des ARE vom 28. Februar 2011 sind in die Vorlage eingeflossen.

Stellungnahme des Gemeinderats

Der Gemeinderat verfolgt für die Gemeinde eine qualitative Wachstumsstrategie. Die Teilrevision der Nutzungsplanung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen sowohl für einen wirksamen Ortsbildschutz als auch für eine zeitgemässe Weiterentwicklung der Kernzonen unter Beibehalt der prägenden Strukturen. Der architektonische Gestaltungsspielraum wird angemessen erhöht.

Referat

Hochbau/Planungsvorsteher Thomas Zwicker:

Thomas Zwicker erläutert das Geschäft im Sinne der Weisung.

Der Gemeinderat wird im Sinne der vorliegenden Anträge stimmen und sich bei Änderungsanträgen der Stimme enthalten. Der Gemeinderat vertritt die Meinung, dass es heute auf die Stimmen der Stimmbürgerinnen und Stimmbürger ankommt.

Gemeindepräsident André Thouvenin:

André Thouvenin weist darauf hin, dass im Rahmen der öffentlichen Anhörung, einem vorgängigen Verfahren, während 60 Tagen Einwendungen gegen die BZO-Teilrevisionsvorlage eingebracht werden konnten. Dieses Bereinigungsverfahren ist abgeschlossen. Dessen ungeachtet können an der heutigen Gemeindeversammlung Änderungsanträge gestellt werden, die im Rahmen der öffentlichen Auflage und Anhörung nicht berücksichtigt wurden.

Diskussion zur Anpassung der Bau- und Zonenordnung (folgend: BZO)

Werner Thoma, Antrag zu Ziffer 3.2.2. der BZO (Antrag Rosenstock)

Werner Thoma stellt den folgenden Antrag zur Umformulierung der Ziffer 3.2.2:

„Bei Bauprojekten mit besonders guter Gestaltungsqualität können Abweichungen von den Vorschriften über die Stellung, die Dachform, die Dach- und die Umgebungsgestaltung zugelassen werden. Bauprojekte, welche die Abweichungen beanspruchen, haben die Anforderungen gemäss Ziff.12.7.2 sinngemäss zu erfüllen. Abweichungen von den Grundmassen (Ziff.3.4.1, 3.5.1) sowie vom Strassenabstand (Ziff. 3.8.4) sind nicht zulässig.

Ergänzend finden die nachstehenden Regelungen Anwendung:

- Bei schwarz bezeichneten Gebäuden sind lediglich Abweichungen von der Dachgestaltung gestattet.
- Bei Neubauten darf hinsichtlich der Stellung von den Bestimmungen über die Fassadenbereiche nicht abgewichen werden.“

Begründung:

Ein wesentliches Ziel der Revision der Kernzonenplanung ist die Vergrösserung des Gestaltungsspielraums bei Neu- und Umbauten an Gebäuden, die nicht schwarz be-

zeichnet sind. Dieses Ziel soll vor allem über die neue Bestimmung von Ziff. 3.2.2 umgesetzt werden. Diese erlaubt grosszügige Abweichungen von der Grundordnung, ohne dass ein klassischer Ausnahmefall vorliegen muss. Das ist nicht unproblematisch. Es vergrössert das Ermessen der Baubehörde, reduziert aber den Einfluss des Gesetzgebers – in unserem Fall der Gemeindeversammlung. Damit die Bestimmung nicht zum Einfallstor für Bausünden werden kann, braucht es die klare Schranke, dass von den sogenannten Grundmassen nicht abgewichen werden darf. Unter Grundmassen versteht man die Vorschriften über die Abstände, über die Gebäudeausmasse (Breite, Tiefe, Höhe der Bauten), und die Gebäudelänge. Dass diese Schranke einzuhalten ist, entspricht zwar auch der Meinung des Hochbau/Planungsausschuss, ist aber durch den vorliegenden Wortlaut entgegen der Meinung des Hochbau/Planungsausschusses nicht gewährleistet. Die Formulierung, dass von den Vorschriften über die Stellung der Bauten abgewichen werden darf, ist unklar. Sie liesse auch Ausnahmen von den zulässigen Grenz-, Gebäude- und Strassenabständen und den Gebäudeausmasse zu. Werner Thoma beantragt daher, die Ziff. 3.2.2 gemäss Vorschlag zu ergänzen. Diese Ergänzung wird es vielen Stimmbürgern ermöglichen, der Revision zuzustimmen, die ihr gegenüber skeptisch eingestellt sind.

Antwort von Thomas Zwicker, Hochbau/Planungsvorstand

Thomas Zwicker bestätigt, dass es sich beim Antrag von Werner Thoma um eine klärende Ergänzung der Aufzählung handelt und diese Präzisierung im Sinne des Gemeinderats ist. Es verdeutlicht die Bestimmung.

Abstimmung über den Antrag auf Änderung der Ziffer 3.2.2. der Bau- und Zonenordnung von Werner Thoma

Die grosse Mehrheit der Stimmberechtigten stimmt dem Antrag von Werner Thoma zu.

Ruth Zollinger

Ruth Zollinger hält fest, dass nach ihrer Meinung das Abstimmungsverfahren nicht korrekt durchgeführt wurde, da das Gegenmehr nicht überprüft wurde. Sie stellt einen Ordnungsantrag, die Abstimmung zu wiederholen.

Die Abstimmung über den Antrag auf Änderung der Ziffer 3.2.2. der Bau- und Zonenordnung von Werner Thoma wird wiederholt.

Die grosse Mehrheit der Stimmberechtigten stimmt dem Antrag von Werner Thoma zu. Es gibt nur vereinzelte Gegenstimmen.

Werner Thoma, Antrag zu Ziffer 3.15.2 der BZO

Werner Thoma stellt den Antrag die Ziffer 3.15.2 der BZO aus zwei Gründen zu streichen:

- Die Bestimmung verletzt die Kompetenzordnung des kantonalen Rechts, indem sie der Gemeindeversammlung die Befugnis entzieht, über Änderungen der Grundordnung in einem Gestaltungsplanverfahren selber zu entscheiden (§ 86 PBG). Es handelt sich bei allen Gestaltungsplänen, die in den Kernzonen verlangt werden, um öffentliche Gestaltungspläne zur Verbesserung des Schutzes von

Schutzobjekten. Zwar kann das Schutzziel auch durch einen privaten Gestaltungsplan erfüllt werden, doch ist es Sache der Gemeindeversammlung, über Lockerungen der Grundordnung zu befinden. Diese Befugnis kann nicht an den Gemeinderat delegiert werden. Das wäre nur im Rahmen einer Arealüberbauung möglich, doch sind solche in den Kernzonen zu Recht nicht zulässig.

- Dass im Gestaltungsplanverfahren generell ein zusätzliches Vollgeschoss mit Erhöhung der Gebäudehöhe erlaubt werden kann, ohne dass die Stimmbürger dazu etwas sagen können, verletzt auch das Gebot, in jedem Einzelfall die öffentlichen Interessen am Schutz des Ortsbilds zu beachten. Das Gebot, auf das Ortsbild Rücksicht zu nehmen (Ziff. 12.7), ruft grundsätzlich nach einer Verschärfung, nicht nach einer Lockerung der Grundmasse. Erscheint in einem Einzelfall eine Aufstockung erwünscht oder mit dem Planungsziel verträglich, ist es gerechtfertigt, dies als Ausnahme zur Grundordnung dem Entscheid der Gemeindeversammlung zu unterwerfen. Dabei wird nicht verkannt, dass die Bestimmung nur gilt, wenn auf ein Dachgeschoss verzichtet wird, und dass die Gesamthöhe unverändert bleibt. Denn sie stellt eine unwillkommene Begünstigung von Flachdächern dar, indem damit generell Attikageschosse von der Pflicht befreit würden, die Profillinie nach § 281 PBG einzuhalten.

Antwort von Thomas Zwicker, Hochbau/Planungsvorstand

Thomas Zwicker erläutert den Unterschied des privaten und des öffentlichen Gestaltungsplans. Beim öffentlichen Gestaltungsplan liegt die Kompetenz bei der Gemeindeversammlung, beim privaten hingegen beim Gemeinderat. In der vorliegenden Ziffer ist nicht festgelegt, ob es sich um einen privaten oder öffentlichen Gestaltungsplan handelt. Der Artikel ist so rechtmässig.

Der Zweck der Ausnahmereglung über die Dächer ist, dass der Raum, welcher auch bei einem Giebeldach vorhanden ist, sinnvoller genutzt werden kann. Aus diesem Grund sind Flachdächer erlaubt (im Rahmen der Gestaltungsplanpflicht). Der Gestaltungsplan stellt erhöhte qualitätssichernde Anforderungen, damit der Dorfcharakter erhalten werden kann. Die betroffene Bestimmung sieht vor, dass bei den in der Ziffer erwähnten Spezialfällen die Gemeindeversammlung nicht konsultiert werden muss. Die Qualitätssicherung ist aber weiterhin gewährleistet. Der Gemeindeversammlung wird empfohlen, am Antrag des Gemeinderats festzuhalten.

Florian Niggli

Florian Niggli unterstützt die Formulierung des Gemeinderats und empfiehlt daher dem Antrag des Gemeinderats zuzustimmen.

Abstimmung über den Antrag von Werner Thoma auf Streichung der Ziffer 3.15.2. der BZO

Die grosse Mehrheit der Stimmberechtigten lehnt den Antrag von Werner Thoma ab.
--

Die Ziffer 3.15.2 wird somit gemäss Antrag des Gemeinderats angenommen.

Ruth Zollinger

Ruth Zollinger stellt eine Frage zur Ziffer 12.7.6. der BZO. Sie fragt, aus welchem Grund die folgende Bestimmung so formuliert wurde: „Freihalten einer grösseren Rebfläche am südlichen Gebietsrand“.

Antwort von Thomas Zwicker, Hochbau/Planungsvorstand

Thomas Zwicker erläutert, dass die Formulierung bewusst gewählt wurde. Das betroffene Gebiet grenzt an einen Rebberg. Es sind hauptsächlich alte Bauernhäuser in diesem Gebiet. Die Formulierung dient dem Schutz der betroffenen Zone.

Ruth Zollinger

Ruth Zollinger stellt den Antrag den betroffenen Satz in der Ziffer 12.7.6. der BZO („Freihalten einer grösseren Rebfläche am südlichen Gebietsrand“) zu streichen, da eine solche Auflage in diesem Gebiet nicht sinnvoll ist.

Antwort von Thomas Zwicker, Hochbau/Planungsvorstand

Thomas Zwicker betont, dass es bei den Kernzonen nicht nur um die Gebäude geht, sondern auch um die Landschaft. Die Flächen um die Gebäude in der Kernzone sollen mitgestaltet werden. Er erachtet die Formulierung daher als sinnvoll.

Ulrich Wetli

Ulrich Wetli findet die Begründung von Thomas Zwicker nicht zutreffend. Er ist der Meinung, dass die Gemeindeversammlung heute über die Revision der Kernzone befinden soll, und nicht darüber, was auf den Gebieten angepflanzt werden soll. Die Zone wäre nach Annahme des Antrags des Gemeinderats isoliert und kann nicht überbaut werden. Er unterstützt daher den Antrag von Ruth Zollinger.

Hans Jakob Heitz

Hans Jakob Heitz ist der Meinung, dass die Bestimmung unvereinbar mit dem Bau- und Planungsgesetz ist und daher im Widerspruch zum übergeordneten Recht. Er empfiehlt daher dem Antrag von Ruth Zollinger zuzustimmen.

Antwort von Thomas Zwicker, Hochbau/Planungsvorstand

Thomas Zwicker betont, dass vorgängig rechtliche Abklärungen getroffen wurden und die Bestimmung nicht gegen übergeordnetes Recht verstösst. Die Gestaltungsplanvorgabe ist nach Ansicht des Gemeinderats sinnvoll und das Gebiet gilt als erhaltenswert.

Marie-Louise Hürlimann

Marie-Louise Hürlimann erkundigt sich, um welches Gebiet es sich handelt, da dies einigen Stimmberechtigten unklar ist.

Antwort von Thomas Zwicker, Hochbau/Planungsvorstand

Thomas Zwicker zeigt anhand des Zonenplans „Allenberg“, welches Gebiet betroffen ist. Die Qualität des Gebiets ist durch die hohe Anzahl an schwarzen Gebäuden ersichtlich.

Elvira Angstmann Hürsch

Elvira Angstmann Hürsch erkundigt sich, ob das Gebiet nicht überbaut werden darf, wenn die Reben bleiben.

Antwort von Thomas Zwicker, Hochbau/Planungsvorstand

Thomas Zwicker verneint die Frage. Die Auflage im Gestaltungsplan („eine Fläche ist mit Reben zu bepflanzen“) legt lediglich fest, dass eine Rebfläche erhalten werden muss. Wo diese Fläche genau platziert ist und wie gross diese sein wird, ist im Gestaltungsplan festzulegen. Mit dieser Vorgabe bleibt die Fläche erhalten. Die Vorgabe hat allerdings keinen Einfluss auf Baumasse (d.h. wie viel gebaut werden kann).

Abstimmung über den Antrag von Ruth Zollinger auf Streichung des erwähnten Teilsatzes in der Ziffer 12.7.6. der BZO

Die grosse Mehrheit der Stimmberechtigten lehnt den Antrag von Ruth Zollinger ab.

Antrag Hannes Geiges, Co-Präsident Natur- und Vogelschutzverein Männedorf

„Es sei das Gebiet zwischen Hofenstrasse, Tötzliweg und Kirchtobel (umfassend die Grundstücke Kat.-Nrn. 6025, 7557, 7558 und 7534) mit einer Gestaltungsplanpflicht zu belegen.

Die gebietsspezifischen Ziele sind:

1. Schutz des zentral gelegenen, identitätsstiftenden Naherholungsgebiets am Dorfbach (Kirchtobel). Dies soll durch eine Grünfläche mit dem Waldabstand von 30 m ab Waldgrenze erreicht werden.
2. Quartierverträgliche Erschliessungs- und Parkierlösung ohne Inanspruchnahme des Wanderwegs Kirchtobelstrasse. Die Kirchtobelstrasse soll weiterhin motorfahrzeugsfrei bleiben.
3. Besondere Rücksichtnahme auf die umliegenden Schutzobjekte

Diese Gestaltungsplanpflicht sei auch dann festzulegen, wenn die Gemeindeversammlung dieses Gebiet im Rahmen der laufenden Zonenplanrevision einer anderen Bauzone zuweisen sollte.“

Das betroffene Gebiet zeigt Hannes Geiges anhand von Plänen. Er betont die Wichtigkeit dieses Gebiets und veranschaulicht dies anhand von Fotos. Viele Personen verbringen ihre Freizeit in diesem Gebiet. Das Gebiet würde erheblich an Wert und Qualität verlieren, wenn die neuen Bestimmungen angenommen werden, da nach Annahme der heute zur Diskussion stehenden BZO-Revision in diesem Gebiet hohe Gebäude gebaut werden könnten. Der Natur- und Vogelschutzverein versteht nicht, wieso die kantonale Vorgabe von 30 Meter Waldabstand nicht eingehalten wurde. Zudem will der Antrag verhindern, dass der Weg entlang dem Bach mit Motorfahrzeugen befahren wird. Er empfiehlt daher dem Änderungsantrag zuzustimmen.

Hans Ulrich Käser

Hans Ulrich Käser ist im Gebiet Hofen erwerbstätig. Er ist der Ansicht, dass bei einer Bau- und Zonenordnungsrevision über Kernzonen die Waldabstände nicht relevant sind. Der betroffene Abschnitt ist relativ schmal. Der Waldabstand würde bis und teilweise sogar in das Areal der Gärtnerei Balzer reichen, was eine starke Beschränkung der Rechte der betroffenen Familien darstellt. Er fragt den Hochbau/Planungsvorstand, ob der Waldabstand ein Thema in der Kernzonenplan-Revision sein darf.

Antwort von Thomas Zwicker, Hochbau/Planungsvorstand

Thomas Zwicker erläutert, dass es rechtlich ein Unterschied ist, ob es sich um eine Waldabstandslinie oder eine Gestaltungsplanpflicht mit einem zu definierenden Bereich mit Waldabstand handelt. Thomas Zwicker bittet Hannes Geiges, seinen Antrag nochmals klar zu wiederholen.

Hannes Geiges

Hannes Geiges erläutert, dass es in seinem Antrag darum geht, die umliegende Fläche zu schützen. Er beantragt daher eine Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Hofen mit der Vorgabe, dass ein Waldabstand von 30 Meter eingehalten werden muss. Bestehende Häuser und auch die Gärtnerei könnten so weiterbestehen. Der Waldabstand ist in der Zielsetzung des Gestaltungsplans enthalten. Mit dem Antrag wird vorausdenkend gehandelt, damit eine völlige Überbauung verhindert werden kann.

Antwort von Thomas Zwicker, Hochbau/Planungsvorstand

Der Antrag von Hannes Geiges verlangt für das bezeichnete Gebiet eine Gestaltungsplanpflicht mit dem Ziel eines Waldabstandes von 30 Metern. Dies bedeutet nicht, dass an der heutigen Versammlung eine neue Waldabstandslinie beschlossen wird, sondern dass im Gestaltungsplan Hofen ein Waldabstand berücksichtigt werden muss. Der Antrag von Hannes Geiges kann daher aus juristischer Sicht im Rahmen dieses Geschäfts zugelassen werden.

René Baltensberger

René Baltensberger ist nicht erfreut darüber, dass über den Waldabstand diskutiert wird. Das Kirchentöbeli (Erholungszonen) und der Weg gehören der Gemeinde und können nicht überbaut werden. René Baltensberger macht darauf aufmerksam, dass es gemäss Ausführungen zur Zone WGa 7 Meter und nicht 3.5 Meter Wegabstand sind. Der Antrag von Hannes Geiges soll daher abgelehnt werden.

Antwort von Thomas Zwicker, Hochbau/Planungsvorstand

Thomas Zwicker erläutert, dass der Grenzabstand 7 Meter und der Wegabstand 3.5 Meter beträgt. Der relevante Abstand zu einem dauernd genutzten gewerblichen Gebäude beträgt 3.5 Meter. Bei allen anderen Gebäuden beträgt der relevante Abstand 7 Meter.

Ordnungsantrag von Florian Niggli

Florian Niggli spricht sich gegen die verlangte Waldabstandslinie aus. Es ist nicht korrekt, wenn Eigentümer derart in ihren Rechten eingeschränkt werden.

Antrag von Hans Ulrich Käser

Hans Ulrich Käser stellt folgenden Gegenantrag zum Antrag von Hannes Geiges:

„Es sei das Gebiet zwischen Hofenstrasse, Tötzliweg und Kirchtobel (umfassend die Grundstücke Kat.-Nrn. 6025, 7557, 7558 und 7534) mit einer Gestaltungsplanpflicht zu belegen.

Die gebietsspezifischen Ziele sind:

1. Schutz des zentral gelegenen, identitätsstiftenden Naherholungsgebiets am Dorfbach (Kirchtobel). Dies soll durch eine Grünfläche mit einem Wegabstand von 7 Metern erreicht werden.
2. Quartierverträgliche Erschliessungs- und Parkierlösung ohne Inanspruchnahme des Wanderwegs Kirchtobelstrasse. Die Kirchtobelstrasse soll weiterhin motorfahrzeug-freibleiben.
3. Besondere Rücksichtnahme auf die umliegenden Schutzobjekte
Diese Gestaltungsplanpflicht sei auch dann festzulegen, wenn die Gemeindeversammlung dieses Gebiet im Rahmen der laufenden Zonenplanrevision einer anderen Bauzone zuweisen sollte.“

Dem Antrag von Hannes Geiges wird grundsätzlich zugestimmt. Es ist jedoch der zweite Satz von Ziffer 1 umzuformulieren. Auf der gesamten Linie ist ein Wegabstand von 7 Metern anstatt 3.5. Meter festzulegen. Der Wegabstand soll parallel zum Kirchtobelweg verlaufen. Der restliche Abstand soll respektiert werden, damit die Eigentümer nicht weiter eingeschränkt werden. Der vorliegende Gegenantrag stellt ein Kompromiss dar und sollte für alle Beteiligten eine gute Lösung sein.

Antwort von Thomas Zwicker, Hochbau/Planungsvorstand

Thomas Zwicker erläutert, dass beide Anträge den Vorteil haben, dass der Fussweg erhalten bleibt. Beim Antrag von Hannes Geiges ergeben sich Konflikte mit bestehenden Gebäuden. Aus planungsrechtlicher Sicht ist es von Vorteil, wenn keine Überschneidungen mit bestehenden Gebäuden entstehen, da dies ein Problem mit der Bestandesgarantie wäre.

Marie-Louise Hürlimann

Marie-Louise Hürlimann befürchtet, dass der Wert dieser freien, grünen Fläche unterschätzt wird. Die Umzonung wäre eine hohe Qualitätseinbusse. Im Vordergrund steht die Gestaltung des Tobels, das auf keinen Fall überbaut werden sollte. Momentan gibt es zu viele offene Fragen, weshalb sie dem Antrag des Gemeinderats nicht zustimmen kann.

Heidi Holzer

Heidi Holzer ist erstaunt, dass ihr Eigentum auf dem Plan stark beschnitten zu sein scheint aufgrund der von Hansueli Käser beantragten Wegabstandslinie. Ihr Grundstück würde zu ca. 30% vom geforderten Waldabstand betroffen. Die Wegabstandslinie

nie würde teilweise das schwarz bezeichnete Gebäude von Hans und Heidi Holzer tangieren.

Fritz Kopp

Fritz Kopp findet die Lösung von Hans Ulrich Käser fair und sinnvoll und unterstützt dessen Antrag.

Hans Jakob Heitz

Hans Jakob Heitz erachtet den Vorschlag von Hans Ulrich Käser als guten Kompromiss. Es geht um das Abwägen von öffentlichen und privaten Interessen. Das Entgegenkommen von den Familien Käser und Balzer ist ein gangbarer Weg, der beiden Anliegen Rechnung tragen würde und daher unterstützt werden soll. Auf diese Weise sind auch die Interessen der direkt betroffenen Eigentümer berücksichtigt. Zudem wären die wesentlichen Grundzüge durch die von Hannes Geiges beantragte Gestaltungsplanpflicht festgehalten.

Christoph Roos

Christoph Roos erkundigt sich, warum der Gemeinderat auf die Idee gekommen ist, in der betroffenen Kernzone aktiv zu werden. Er fragt sich, ob es einen Anstoss von Betroffenen oder Parteien gab oder ob der Gemeinderat von sich aus aktiv wurde.

Antwort von Gemeindepräsident André Thouvenin

Der Gemeinderat wurde von sich aus aktiv und hat keinen entsprechenden Auftrag erhalten.

Antwort von Thomas Zwicker, Hochbau/Planungsvorstand

Thomas Zwicker verweist auf den Zweckartikel der BZO. Der Gemeinderat hat jede Kernzone überprüft und entschieden, wo die Qualitäten einer Kernzone gegeben sind. Das betroffene Gebiet ist gemäss den erwähnten Kriterien kein Bereich der Kernzone. Ein Teil des Gebiets bleibt weiterhin Kernzone. Der untere Bereich, wo sich die Gewächshäuser befinden, gehört nach Ansicht des Gemeinderats nicht mehr zur Kernzone.

Werner Zollinger

Beim Antrag von Hannes Geiges mit 30 Meter Waldabstand sieht man klar, dass drei Gewächshäuser beschnitten werden. Es wurde jedoch von einer Bestandesgarantie gesprochen. Werner Zollinger erkundigt sich, was passieren würde, wenn die Familie Balzer ein neues Treibhaus bauen möchte und ob dies weiterhin möglich sei.

Antwort von Daniel Christoffel, Planer

Daniel Christoffel bestätigt, dass wenn der Waldabstand angenommen wird und das Gebiet nicht mehr in der Kernzone ist, kein Gewächshaus mehr gebaut werden kann. Sofern das Gebiet in der Kernzone bleibt, stellt sich die Frage, ob ein Ersatzbau im gleichen Umfang erstellt werden könnte. Es ist daher entscheidend, in welcher Zone das Gebiet sein wird.

Werner Zollinger

Werner Zollinger führt aus, dass es für den Gewerbebetrieb essentiell wichtig ist, dass der Betrieb weitergeführt werden kann. Er empfiehlt deshalb, dem Antrag von Hans Ulrich Käser zuzustimmen.

Matthias Sourlier

Matthias Sourlier erachtet es als wichtig, wie hoch die Gebäude neben dem Weg sein dürfen. Der Charakter des Töbeli soll unbedingt erhalten bleiben. Der Ist-Zustand darf bleiben, jedoch dürfen nicht hohe Gebäude hingestellt werden. Eine Regelung über den Abstand allein ist noch keine Lösung. Er erkundigt sich, ob ein Antrag gestellt werden kann, dass nur dieser Teil der Revisionsvorlage zurückgewiesen und nochmals überarbeitet wird.

Gemeindepräsident André Thouvenin

Nach Rücksprache mit dem Antragsteller Matthias Sourlier gibt André Thouvenin bekannt, dass es sich um einen Rückweisungsantrag betreffend Kernzone Hofen handelt. Es ist möglich, einen einzelnen Kernzonenplan zurückzuweisen. Dies hätte zur Folge, dass die bisherigen Festlegungen gültig blieben.

Abstimmung über den Rückweisungsantrag von Matthias Sourlier

Die grosse Mehrheit der Stimmberechtigten lehnt den Rückweisungsantrag von Matthias Sourlier ab.

René Baltensberger

René Baltensberger findet den Kompromissvorschlag sinnvoll, damit ist auch ein Teil der Interessen von Hannes Geiges erfüllt und zudem werden die Eigentumsrechte der Familien Balzer und Käser nicht zu stark beschränkt.

Noelle Pfister

Noelle Pfister hat eine Verständnisfrage. Sie ist sich nicht sicher, was mit dem Grundstück von der Familie Holzer passiert. Die Frage ist nicht abschliessend beantwortet worden. Sie fragt sich auch, ob die Anträge finanzielle Auswirkungen auf die Gemeinde hätte. Es ist ein wesentlicher Unterschied, ob der Waldabstand 30 Meter oder der Wegabstand 7 Meter beträgt.

Antwort von Thomas Zwicker, Hochbau/Planungsvorstand

Thomas Zwicker zeigt anhand des Zonenplans das Grundstück von der Familie Holzer. Es handelt sich um ein schwarzes Gebäude, dessen Erhalt durch Bestandesgarantie gesichert wäre; unabhängig von Wald- und Wegabstand. Jedes Haus hat eine Baumassenziffer, die aussagt, wie viel gebaut werden darf. Die genauen Angaben zum betroffenen Gebäude liegen nicht vor, aber es darf auf jeden Fall gleichviel gebaut werden.

Heidi Holzer

Heidi Holzer schlägt einen Kompromiss vor, wonach der gemäss dem Antrag von Hansueli Käser geforderte Wegabstand analog dem im Antrag von Hannes Geiges geforderte Waldabstand bei ihrem Haus angepasst wird.

Gemeindepräsident André Thouvenin

André Thouvenin weist darauf hin, dass nicht einzelne Parzellen angepasst werden können, da dies sonst nicht mehr praktikabel ist. Es soll eine einheitliche Lösung für das gesamte Gebiet gefunden werden.

Adrian Balzer

Die Blumen Käser AG ist ein wichtiger Bestandteil der Gemeinde Männedorf, die viele Arbeitsplätze bietet. Die Familie Balzer befürwortet grundsätzlich die Teilrevision des Gemeinderats. Eine einfache Erhaltung der bestehenden Gebäude macht keinen Sinn. Es handelt sich um alte Gebäude und es ist nicht effizient diese wieder gleich aufzubauen. Die Umzonung gemäss Antrag Gemeinderat ist dringend notwendig und zeitgemäss. Für die beiden Gewerbebetriebe der Familien Balzer und Käser ist es existentiell wichtig, dass die vom Gemeinderat verlangte Revision bejaht wird. Der Antrag von Hannes Geiges ist abzulehnen und dem Gegenantrag von Hans Ulrich Käser zuzustimmen.

Hannes Geiges

Der Natur- und Vogelschutzverein ist ebenfalls daran interessiert, dass beide Gewerbebetriebe weiterhin betrieben werden können. Er erachtet die Existenz der Betriebe nicht als bedroht.

Florian Niggli

Florian Niggli ist überzeugt, dass nun beide Anträge allen klar sind. Die Votanten wiederholen sich mittlerweile und bringen keine neuen Erkenntnisse. Er stellt daher den Ordnungsantrag zur Abstimmung zu gelangen.

Abstimmung über Ordnungsantrag von Florian Niggli:

Die grosse Mehrheit der Stimmberechtigten stimmt dem Ordnungsantrag von Florian Niggli zu.

Gemeindepräsident André Thouvenin

Zwei Votanten haben sich noch vor dem Antrag von Florian Niggli gemeldet und kommen daher noch vor der Abstimmung zu Wort.

Ursula Spühler

Ursula Spühler fragt sich, von wem das ominöse Flugblatt mit dem Absender Heimatschutz Männedorf stammt und fordert von den Verfassern eine Offenlegung deren Interessen. Ursula Spühler vertritt die Meinung, dass es keine Ortssektion Männedorf des Schweizerischen Heimatschutzvereins gibt. Wer sind die Personen, die das Flugblatt verfasst haben?

Gertrud Balzer

Gertrud Balzer fragt sich, was gemacht werden kann, wenn die Gärtnerei wieder von einem Hagel-Unwetter betroffen sein wird. Es macht kein Sinn, nach einem Hagel-schaden die Gewächshäuser wieder gleich aufzubauen, da diese sehr alt sind. Zweckmässige Anpassungen, wie zum Beispiel energietechnische Anpassungen wären beim geforderten Waldabstand nicht mehr möglich.

Antwort von Peter von Känel, Planer

Diese Frage kann nicht abschliessend beantwortet werden. Im Gegensatz zum so genannten Brandstattrecht, sieht das PBG beim Hagelschaden nicht explizit vor, dass wieder genau gleich aufgebaut werden kann. Dies müsste im Detail überprüft werden.

Gemeindepräsident André Thouvenin

Es stehen drei Anträge zur Abstimmung. Jeder Stimmberechtigte kann nur einmal abstimmen. Beim ersten Durchlauf fällt der Antrag mit den wenigsten Stimmen weg. Im zweiten Durchgang ist wiederum nur eine Stimmabgabe möglich. Gemäss Feststellung des Wahlbüros befinden sich jetzt um 21.30 Uhr 231 Stimmberechtigte im Gemeindegemeinschaftssaal. Der Gemeindepräsident ordnete die Zählung an, nachdem das Total der Stimmen die vorher festgestellte Zahl der Stimmberechtigten überstiegen hat.

1. Abstimmungsdurchlauf**Abstimmung über den Antrag des Gemeinderats gemäss Weisung (keine Gestaltungsplanpflicht)**

Drei Stimmberechtigte stimmen für den Antrag des Gemeinderats.

Abstimmung über den Antrag von Hannes Geiges (Gestaltungsplanpflicht über das gesamte Gebiet Hofen mit 30 Meter Waldabstand)

106 Stimmberechtigte stimmen für den Antrag von Hannes Geiges.

Abstimmung über den Antrag von Hans Ulrich Käser (Gestaltungsplanpflicht analog dem Antrag von Hannes Geiges mit folgender Änderung bei der Zieldefiniierung unter Ziffer 1: „7 Meter Wegabstand anstatt 30 Meter Waldabstand“)

98 Stimmberechtigte stimmen für den Antrag von Hans Ulrich Käser.
--

2. Abstimmungsdurchlauf**Abstimmung über den Antrag von Hannes Geiges (Gestaltungsplanpflicht über das gesamte Gebiet Hofen wie oben ausgeführt)**

129 Stimmberechtigte stimmen für den Antrag von Hannes Geiges.

Abstimmung über den Antrag von Hans Ulrich Käser (Gestaltungsplanpflicht analog dem Antrag von Hannes Geiges mit folgender Änderung: Änderung von Ziffer 1 „mit einem Wegabstand von 7 Metern“ anstatt 30 Meter Waldabstand)

99 Stimmberechtigte stimmen für den Antrag von Hans Ulrich Käser.
--

Dem Antrag von Hannes Geiges wird zugestimmt. Das Gebiet Hofen ist daher mit einer Gestaltungsplanpflicht unter den erwähnten Bestimmungen zu versehen.

Hans Dietschweiler (FDP), Antrag zu Ziffer 12.8. der BZO

Hans Dietschweiler erachtet es als wichtig wer im Fachgremium sein wird. Es ist wichtig, dass grosse Bauvorhaben sorgfältig geprüft und von qualifizierten Personen beurteilt werden. Es soll ein unabhängiges Fachgremium vom Gemeinderat für eine Legislatur von 4 Jahren eingesetzt werden. Die Mitglieder dürfen nicht gleichzeitig als Ortsplaner oder Berater für den Gemeinderat tätig sein. Die Kosten sind nur gering höher, als für das momentane System mit den Einzelgutachten. Zudem sollen Parteien und weiteren Interessengruppen zur Vernehmlassung bezüglich dem Fachgremium-Reglement eingeladen werden. Hans Dietschweiler stellt folgenden Antrag:

„Die Ziffer 12.8. der BZO soll wie folgt geändert (unterstrichener Text) werden:

12.8 Fachgremium

Für die Beurteilung wichtiger Bauvorhaben hinsichtlich Gestaltung und Einordnung zieht der Hochbau- / Planungsausschuss ein unabhängiges Fachgremium bei. Das Fachgremium ersetzt die bisher üblichen Einzel-Fachgutachten und wird durch die Bewilligungsbehörde beigezogen bei Bauvorhaben von übergeordneter Bedeutung sowie im Falle der gestalterischen Verweigerung einer Baubewilligung. Das Fachgremium beurteilt im Auftrag des Hochbau/Planungsausschusses namentlich:

- Bauvorhaben in Kernzonen
- Bauvorhaben in der Quartiererhaltungszone
- Bauvorhaben in der Zentrumszone
- Bauvorhaben in den Zonen für öffentliche Bauten
- Der Aufstellung von Gestaltungsplänen
- Der Beanspruchung von Sonderbauvorschriften
- Arealüberbauungen
- Grosse Bauvorhaben, welche mindestens die Fläche einer Arealüberbauung umfassen
- Schutzobjekten
- Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen

Das für die Beurteilung und den Vollzug notwendige Regelwerk ist durch den Gemeinderat zu erlassen. Die direkt durch das Baugesuch verursachten Kosten wie Visualisierungen, Fachbeurteilung, Modelle und dergleichen gehen zu Lasten des Bauwilligen.

Antwort von Thomas Zwicker, Hochbau/Planungsvorstand

Die Formulierung von Hans Dietschweiler ist eine durchdachte und tragbare Lösung für den Gemeinderat, die den Antrag des Gemeinderats konkretisiert, was auch von den Planern bestätigt wird.

Patrick O'Neil

Patrick O'Neil hat ein Gebäude in der Kernzone und momentan ein pendentes Gesuch für einen Velounterstand. Er fragt sich, was ihn das nach Annahme dieser Änderung nun kosten soll.

Antwort von Thomas Zwicker, Hochbau/Planungsvorstand

Das von Patrick O'Neil geschilderte Bauvorhaben würde nicht als übergeordnetes Bauvorhaben qualifiziert werden. Demzufolge würde dies für die Bauherrschaft keine Kostenfolgen für eine Begutachtung durch das Fachgremium nach sich ziehen.

Susanne Schmidt-Zbinden

Susanne Schmidt-Zbinden betont, dass mit den Eigentümern wertschätzend umgegangen werden soll. Bei Schutzobjekten macht die Bauherrschaft ein Gesuch an das Bauamt und die Gemeinde kann nachher zusätzlich das Fachgremium beauftragen. Die Eigentümer sollen dadurch aber nicht schlechter gestellt werden und zusätzliche Kosten übernehmen müssen. Sie ist der Ansicht, dass diese Abklärungen auf Kosten der Gemeinde gemacht werden sollen.

Hans Dietschweiler

Das öffentliche Interesse ist Schutzobjekte zu wahren und zu erhalten. Es kann daher nicht sein, dass Eigentümer die zusätzliche Kosten tragen müssen. Diese Kosten sind nicht mit dem Baubewilligungsgesuch verbunden und die Kosten für das Fachgremium sollen daher von der Gemeinde getragen werden.

Dieter Burkhardt

Zur Präzisierung der Bedeutung der Kostenpflicht schlägt Dieter Burkhardt vor, an den Anfang des letzten Satz im Antrag von Hans Dietschweiler ein „Nur“ zu setzen.

Felix Joost

Felix Joost bevorzugt die zweckmässige "Kann-Formulierung" im Antrag des Gemeinderats. Zudem empfiehlt er, auf den erklärenden Anfang im zweiten Satz des Antrags von Hans Dietschweiler zu verzichten: "Das Fachgremium ersetzt die bisher üblichen Einzel-Fachgutachten und..."

Hans Dietschweiler

Hans Dietschweiler ist einverstanden mit der von Dieter Burkhardt vorgeschlagenen Ergänzung "Nur" am Anfang des letzten Satzes und mit der von Felix Joost empfohlenen Weglassung am Anfang des zweiten Satzes, Wiederholt hält er fest, dass das Fachgremium nur für Bauvorhaben von übergeordneter Bedeutung gelten soll und selbstverständlich nicht für ein privates Gartenhaus oder einen unbedeutenden Velounterstand.

Antrag des Gemeinderats gemäss Weisung

Vereinzelte Stimmberechtigte stimmen für den Antrag des Gemeinderats.
--

Antrag von Hans Dietschweiler über die Abänderung der Ziffer 12.8. der BZO

Die grosse Mehrheit der Stimmberechtigten stimmen für den Antrag von Hans Dietschweiler, ergänzt bzw. angepasst durch die Vorschläge von Dieter Burkhardt und Felix Joost.

Die Ziffer 12.8. wird umformuliert, gestützt auf den Antrag von Hans Dietschweiler, ergänzt bzw. angepasst durch die Vorschläge von Dieter Burkhardt und Felix Joost.

Gemeindepräsident André Thouvenin

Kurz nach 22.00 Uhr stellt der Gemeindepräsident fest, dass etliche Stimmbürgerinnen und Stimmbürger den Gemeindesaal verlassen. Dies veranlasst André Thouvenin zur Bemerkung, dass die Beratung der Vorlage entweder fortgesetzt oder aufgrund eines

allfälligen Ordnungsantrags auf Dienstag, 27.9.2011 vertagt werden könne. Er leitet zur Beratung der Kernzonenpläne über, nachdem aus der Versammlung kein Ordnungsantrag auf Abbruch und Vertagung der Versammlung gestellt wird.

Diskussion über Kernzonenpläne

Antrag von Stefan Hälg

In Männedorf sind ca. 40 Gebäude neu schwarze Gebäude. Da nun so viele neue Gebäude unter Schutz gestellt werden, drohen Entschädigungszahlungen zu Lasten der Gemeinde. Stefan Hälg stellt folgenden Antrag: „Die Anzahl der schwarzbezeichneten Gebäude in den Kernzonen sind wie bestehend in allen Kernzonen zu belassen. Sinn gemäss ist die Einwendung Nr.1 unter Ziffer 2.1 des Berichts über die Einwendungen rückgängig zu machen.

Antwort von Thomas Zwicker, Hochbau/Planungsvorstand

Nach Eingang der betroffenen Einwendung wurden sämtliche schwarzen Gebäude nochmals überprüft. Das Ziel war es nicht, möglichst viele schwarze Gebäude zu bestimmen, da es eine grosse Belastung für die Eigentümer ist. Die Gebäude sind für die Umgebung prägend und daher wichtig. Er betont, dass die schwarzen Gebäude grundsätzlich keine Kostenfolge für die Gemeinde zur Folge haben. Die Wahl der markierten Gebäude ist gut durchdacht.

Gemeindepräsident André Thouvenin

André Thouvenin betont, dass die von Stefan Hälg beantragten Änderungen die Überarbeitung der gesamten Pläne zur Folge hätte und daher als Rückweisungsantrag zu interpretieren ist. Stefan Hälg ist mit dieser Interpretation des Antrags einverstanden.

Claude Ruedin

Claude Ruedin besitzt ein schwarzes Haus. Diese Gebäude können im gleichen Umfang an der gleichen Stelle wieder aufgebaut werden. Er ist der Meinung, dass die beantragten Gebäude zusätzlich schwarz bezeichnet werden sollen und daher dem Antrag des Gemeinderats zuzustimmen ist. Es zieht keine Entschädigungsfolgen nach sich, solange keine Schutzverfügung ergeht. Somit hat die Gemeinde keine Kostenfolgen zu befürchten.

Antwort von Peter von Känel, Planer

Die Frage über die Entschädigungsfolgen kann an dieser Stelle nicht beantwortet werden. Dies müsste detailliert überprüft und durch das zuständige Gericht entschieden werden. Grundsätzlich ist nicht jedes schwarzbezeichnete Gebäude automatisch ein integral schutzwürdiges Gebäude.

Abstimmung über den Rückweisungsantrag von Stefan Hälg

Die Stimmberechtigten lehnen den Antrag von Stefan Hälg einstimmig ab.

Antrag von Stefan Hälg

Stefan Hälg stellt den Antrag, dass sein Gebäude am Verenaweg 11 nicht schwarz bezeichnet wird. Hingegen soll am Gebäude im Süden ein so genannter Fassadenbereich und im Westen eine Baubegrenzungslinie gemacht werden.

Die grosse Mehrheit der Stimmberechtigten stimmt dem Antrag von Stefan Hälgi zu.

Antrag von Etienne Ruedin

Etienne Ruedin zitiert den Antrag des Gemeinderats, wonach es sich in der Kernzone Blatten um quartiererhaltende Gebäude handelt. Bei den Gebäuden Nrn. 551 und 552 ist ein Neubau enthalten sowie ein Holzschopf. Er geht davon aus, dass die schwarze Markierung beim Neubau und beim Holzschopf aus Fahrlässigkeit geschehen ist und stellt folgenden Antrag: „Die Bezeichnung der Gebäude Nr. 551 und 552 als „schwarze Gebäude“ ist gemäss altem Kernzonenplan zeichnerisch richtig zu stellen. Der erst kürzlich erstellte Anbau an 551 und der mit Wellplatten bedeckte Holzschopf bei 552 sind nicht inventarisiert und keine Schutzobjekte.“

Antwort von Thomas Zwicker, Hochbau/Planungsvorstand

Thomas Zwicker bestätigt, dass es sich bei dieser Beurteilung um ein Versehen handelt und nimmt den Antrag gerne entgegen.

Abstimmung über den Antrag von Etienne Ruedin

Die Stimmberechtigten stimmen dem Antrag von Etienne Ruedin einstimmig zu.

Hannes Geiges (zu Kernzonenplan Hofen / Hasenacker)

Hannes Geiges erläutert die Konsequenzen der geplanten Umzonung. Er ist der Meinung, dass das Gebiet in der Zone K2 zu belassen ist. Es sollen die jetzigen Baumassen und erlaubten Höhen beibehalten werden. Im Namen des Naturschutzvereins empfiehlt Hannes Geiges, die Umzonung gem. Antrag des Gemeinderats nicht vorzunehmen und daher den Antrag des Gemeinderats abzulehnen.

Willy Pfister

Die geplante Umzonung hätte höhere Gebäude zur Folge. Er lehnt den Antrag des Gemeinderats daher ab und empfiehlt, das Gebiet in der Kernzone zu belassen.

Hans Ulrich Käser

Hans Ulrich Käser ist der Meinung, dass die Möglichkeit bestehen solle in den erwähnten Gebieten zu bauen. Es soll möglich sein, in einem Gebiet gleichzeitig zu wohnen und zu arbeiten. Die Ausbauten sollen möglichst zeitgemäss sein. Es soll dort gebaut werden, wo bereits Substanz vorhanden ist. Die Bebauung wird auch Dank der zu begrüssenden Gestaltungsplanpflicht rücksichtsvoll und zweckmässig erfolgen können. Hans Ulrich Käser empfiehlt der Gemeindeversammlung mit Blick in die Zukunft, den Antrag des Gemeinderats zu unterstützen.

Hans Dietschweiler

Hans Dietschweiler erinnert daran, dass in diesem Gebiet eine Gestaltungsplanpflicht besteht. Sowohl der Gestaltungsplan als auch ein einzelnes Baugesuch würde daher durch das Fachgremium beurteilt werden. Infolge des grossen Waldabstand wird das Erscheinungsbild erhalten. Damit beide Unternehmungen der Familien Käser und Balzer eine Zukunft haben, ist dem Antrag des Gemeinderats auf Umzonung zuzustimmen.

Antwort von Thomas Zwicker, Hochbau/Planungsvorstand

Thomas Zwicker erinnert wiederholt auf den Kernzonen-Zweckartikel. Nach Ansicht des Gemeinderats sind die Gewächshäuser nicht kernzonenwürdig. Daher ist die Umzonung gem. Antrag des Gemeinderats absolut gerechtfertigt.

Beatrice Tiefenbach Keller

Beatrice Tiefenbach Keller betont, dass Gewerbe im Dorf wichtig ist. Sie fragt sich, ob ein Kompromiss zwischen den Interessen der Naturschützer und den Eigentümerinteressen möglich ist. In Frage käme zum Beispiel die Zuweisung in die Zone W2.2, sofern die Bestandesgarantie für die beiden Unternehmungen gewährleistet wäre.

Antwort von Daniel Christoffel, Architekt/Raumplaner

Daniel Christoffel bestätigt, dass mässig störendes Gewerbe in der Kernzone weiterhin möglich wäre wie auch in der Zone WGa. In einer ausschliesslichen Wohnzone wie zum Beispiel W2.2 wäre eine Gärtnerei ohne eine Sonderregelung hingegen nicht zulässig.

Antrag von Beatrice Tiefenbach Keller

Antrag (gemäss Ausführungen der Planer), Gegenantrag zu Hannes Geiges:
„Das Gebiet zwischen Hofenstrasse, Tötzliweg und Kirchtobel sei der Wohnzone 2.2. zuzuweisen. In den im Zonenplan speziell bezeichneten Bereichen sind mässig störende Betriebe gestattet.“

Jürg Thoma

Jürg Thoma erkundigt sich, weshalb in der Vorlage des Gemeinderats die Wohnzone nicht für das gesamte Gebiet bis zum Tötzliweg erweitert wurde. Wenn alles überbaut wird, geht viel Qualität von Männedorf verloren. Die Sicht auf den Kirchenhügel gilt es zu erhalten. Er empfiehlt daher, den Antrag des Gemeinderats abzulehnen und die Zone in der Kernzone 2 zu belassen.

Antwort von Daniel Christoffel, Architekt/Raumplaner

Über die Folgen einer Umzonung in die W2.2 eine materielle Aussage zu machen, wäre heute unpassend. Wesentlich ist, dass mit dem Mittel der Gestaltungsplanpflicht quasi eine Qualitätssicherung gegeben ist. Je nach Grad des Eingriffs im Gestaltungsplan, kann sich die Gemeindeversammlung dazu äussern. Bewegen sich die Auflagen im Rahmen der Grundordnung, legt der Gemeinderat den Gestaltungsplan fest. Es stellt sich hier die Frage, was zweckmässig ist. Eine zeitgemässe Überbauung ist kein Widerspruch zu mässig störendem Gewerbe, was auch in der Kernzone möglich ist. Die Einflussnahme ist in jedem Fall mit der Gestaltungsplanpflicht gesichert.

Antwort von Thomas Zwicker, Hochbau/Planungsvorstand

Thomas Zwicker erläutert die Unterschiede zwischen den verschiedenen Zonen. Der Unterschied zwischen der Zone W 2.2. und der Kernzone ist vor allem die Baumassenberechnung. Bei der Kernzone bestehen zusätzliche Vorschriften zur Gestaltung.

Susanne Sager-Kunz, Hofenstrasse 36

Susanne Sager-Kunz zitiert aus dem Bericht zur Kernzone Hofen, wonach das Kirchtobel im Gegensatz zur Wiese des Bibelheims kein bedeutendes Gebiet ist. Die Votan-

tin teilt diese Einschätzung nicht und wäre froh, wenn das Gebiet im Kirchtobel in der Kernzone 2 belassen wird.

Ernst Huber, Brunnenweg 9

Ernst Huber plädiert für den Verbleib in der Kernzone K2. Der Mehrausnützungsbonus von 0,4 m³/m² würde es den Familien Käser und Balzer erlauben, ihre Grundstück weiterhin gewerblich zu nutzen. Die Kernzone geht am sorgfältigsten mit dem sensiblen Gebiet im Töbeli um. Die betroffenen Familien haben trotzdem noch viele Gestaltungsmöglichkeiten. Das Gebiet soll daher in der Zone K2 belassen werden.

Adrian Balzer

Adrian Balzer betont, die wichtige Unterscheidung zwischen einem Wohnhaus und einem speziellen Gebäude wie ein Gewächshaus. Das Gewächshaus kann nicht weiter ausgebaut werden. Die betroffenen Familien haben in der Kernzone keine Gestaltungsmöglichkeiten.

Antwort von Peter von Känel, Planer

Es kann keine abschliessende Beurteilung gemacht werden, ob es weiterhin möglich wäre, ein Gewächshaus in der Kernzone K2 zu bauen. Es würden aber sicher erhöhte Anforderungen gelten. Die Zone WGa wäre daher die bessere Zone für die Gärtnerei.

Hans Billeter, Präsident Gewerbeverein Männedorf

Die Familien Balzer und Käser sind bereits genug eingeschränkt mit der Annahme des grossen Waldabstandes. Allein die Topografie ist wegen der Hanglage erschwerend für die Zukunft beider Unternehmungen. Sie sollen nicht noch mehr eingeschränkt werden. Beides sind traditionsreiche Unternehmungen, die seit Jahrzehnten Arbeitsplätze generieren und Ausbildungsplätze zur Verfügung stellen. Hans Billeter unterstützt im Interesse der unternehmerischen Freiheit den Antrag des Gemeinderats auf Umzonung in die Zone WGa.

Gemeindepräsident André Thouvenin

Es stehen drei Anträge zur Abstimmung. Jeder Stimmberechtigte kann nur einmal abstimmen. Beim ersten Durchlauf fällt der Antrag mit den wenigsten Stimmen weg. Im zweiten Durchgang ist wiederum nur eine Stimmabgabe möglich.

Anwesende Stimmberechtigte zum Zeitpunkt der Abstimmung um 23.14 Uhr: 175**1. Abstimmungsdurchlauf****Antrag Gemeinderat (WGa)**

52 Stimmberechtigte stimmen für den Antrag des Gemeinderats.

Antrag Hannes Geiges (K2)

84 Stimmberechtigte stimmen für den Antrag von Hannes Geiges.
--

Antrag Beatrice Tiefenbach (W 2.2 mit mässig störenden Betrieben)

22 Stimmberechtigte stimmen für den Antrag von Beatrice Tiefenbach Keller.

2. Abstimmungsdurchlauf

Antrag Gemeinderat (WGa)

59 Stimmberechtigte stimmen für den Antrag des Gemeinderats.

Antrag Hannes Geiges (K2)

96 Stimmberechtigte stimmen für den Antrag von Hannes Geiges.

Der Antrag von Hannes Geiges wird angenommen. Das Gebiet gemäss Kernzonenplan Hofen bleibt daher in der Kernzone 2.

Daniel Heid

Daniel Heid stellt den Ordnungsantrag auf Verschiebung der Gemeindeversammlung.

Die Mehrheit der Stimmberechtigten lehnt den Antrag von Daniel Heid ab.

Antrag von Werner Thoma

Antrag auf Erhalt Kernzone Nr. 7 Hasenacker inkl. Erhalt Kat. Nr.4108. (ausgenommen vorgesehene Zuweisung in die Zone öB 2 entlang Schuelerrain).

Begründung:

Der Erhalt der heutigen Kernzone wie bisher entlang des Strassenzugs Hasenackerstrasse scheint Werner Thoma heute immer noch richtig, ausgenommen die Zuweisung des westlichen Teils (Wurmfortsatz) der ehemaligen Kernzone neu in die Zone öB 2. Mit dem Erhalt der Kernzone kann an der Hasenackerstrasse beidseitig die Identität dieses Dorfteils klar erhalten werden. Mit der Zuweisung von Kat. Nr. 4108 (Gebäude der Schülerrain-Genossenschaft) wird ein „Loch„ in eine klare Kernzonenstruktur vorgeschlagen mit der Zuweisung in die Zone W2.2. Diese Zuweisung in die Zone W2.2 ist abzulehnen. Gerade dem gegenüberliegenden schwarzen Gebäude sollte man eben mit den Kernzonenvorschriften mit zukünftigen Neubauten begegnen. Gerade die vorgesehenen Kernzonenbestimmungen lassen mit Überzeugung einen Spielraum für Neubauten zu. Im Weiteren ist zu erwähnen, dass die Zuweisung des Katholischen Wohnhauses in die Zone öB2 – heute Kernzone - unglücklich ist, man sollte hier diesen Eingang zur Kernzone Hasenacker behalten, dies umso mehr, als das Gebäude nicht als schwarzes Gebäude gilt. Zudem kommt es zu einer Nutzungsbeschränkung, wenn das Gebäude der öB Zone zugeordnet wird.

Antwort von Peter von Känel, Planer

Die Umzonung wurde bewusst vorgenommen. Die Gebäude weisen keine nennenswerten Kriterien schutzwürdiger Gebäude auf. Das Pfarrhaus ist ein inventarisiertes Gebäude und damit ein potentiell Schutzobjekt. Daher ist es bereits entsprechend geschützt. Die Nutzung des Pfarrhauses in der geplanten Zone für öffentliche Bauten wäre, wie von Werner Thoma erläutert, eingeschränkt.

Antrag des Gemeinderats (Kernzonenplan Hasenacker, Wohngebäude Kataster-Nr. 4108, geplante Umzonung)

Die Mehrheit der Stimmberechtigten stimmt dem Antrag des Gemeinderats zu.

Antrag Werner Thoma (Kernzonenplan Hasenacker, Wohngebäude Kataster-Nr. 4108, Verbleib in der Kernzone)

Wenige Stimmberechtigte stimmen dem Antrag von Werner Thoma zu.

Dem Antrag des Gemeinderats wird daher bestätigt und das Gebäude Kataster-Nr. 4108 wird umgezont.

Antrag des Gemeinderats (Kernzonenplan Hasenacker, Kataster-Nr. 2473, geplante Umzonung)

58 Stimmberechtigte stimmen dem Antrag des Gemeinderats zu.

Antrag 2 von Werner Thoma (Kernzonenplan Hasenacker, Kataster-Nr. 2473, Verbleib in der Kernzone)

69 Stimmberechtigten stimmen dem Antrag von Werner Thoma zu.

Dem Antrag von Werner Thoma wird zugestimmt. Das Pfarrhaus verbleibt somit in der Kernzone 2.

Werner Thoma (Kernzonenplan Nr. 8 Büelen)

Antrag auf Teilerhalt bzw. reduzierte Kernzone Nr.8 Büelen, anstelle Zuweisungen in die Zone WGa W 1.7 W 2.2: Werner Thoma beantragt die Kernzone Büelen nicht vollständig auszuradieren. Zu erhalten wären nur die Bereiche südlich Gseck-/Aufdorfstrasse wie bisher und neu nordwestlich nur die Grundstücke an der Gseckstrasse Kat. Nr. 4339 (Sternen) , 5428, 5420.

Begründung:

Wir haben bis heute alle Einfahrtsbereiche zum Dorf sei es an der Seestrasse westlich (Langenbaum) und östlich (Sunnefeld), und an der Allenbergstrasse, als Tore zu Männedorf festgelegt, d.h. auch für eine gute Identität von Männedorf. Diese Art der Identifizierung soll unbedingt erhalten bleiben, aber verkleinert. Wenn wir bis heute es ernst nehmen mit dem Slogan, dass Männedorf ein Dorf bleiben soll, sollten wir diese „obere“ westliche Einfahrt zu Männedorf erhalten und nicht einfach wegradieren. Es sind kommunale schwarze Schutzobjekte(u.a.Sternen) dabei, die Besitzstand haben. Die Kernzonenvorschriften lassen eine viel bessere Eingliederung und somit die Hervorhebung der beiden schwarzen Gebäude besser zu, als wenn man mit Zonenvorschriften W 2.2./1.7 oder WGa die angrenzenden Grundstücke überbaut. Werner Thoma schlägt deshalb den Erhalt der verkleinerten Kernzone Büelen zusammen mit dem hier auch ausschlaggebenden Strassenraum vor.

Marie-Louise Hürlimann

Marie-Louise Hürlimann erachtet es als schwierigen Entscheid, da nicht klar ist, welche Gebäude gemeint sind.

Antwort Thomas Zwicker, Hochbau/Planungsvorstand

Die beiden Gebäude sind inventarisiert und der Schutz ist bei diesen Gebäuden somit sichergestellt. Hingegen wird das Gebiet als ganzes nicht mehr als wegweisend erachtet.

Hans Dietschweiler

Hans Dietschweiler erklärt, dass für das Gebäude Sternen eine integrale Schutzverfügung besteht.

Werner Thoma

Werner Thoma bevorzugt wegen der Eingangstor-Situation eine Lösung über die Kernzone anstatt über die Inventarisierung.

Anwesende Stimmberechtigte zum Zeitpunkt der Abstimmung um 23.35 Uhr: 159

Antrag von Gemeinderat (Kernzonenplan Nr. 8 Büelen, Umzonung)

84 Stimmberechtigte stimmen dem Antrag des Gemeinderats zu.
--

Antrag von Werner Thoma (Verkleinerung Kernzonenplan Büelen)

71 Stimmberechtigte stimmen dem Antrag von Werner Thoma zu.
--

Es wird dem Antrag des Gemeinderats gefolgt. Der Kernzonenplan Büelen ist somit aufgehoben.

Werner Thoma, Anfrage zu Kernzonenplan Nr. 10 Auf Dorf

Werner Thoma ist aufgefallen, dass der Parkplatz des Restaurants Frohsinn von der Landwirtschaftszone in die Kernzone umgezont werden soll. Er erkundigt sich, was passiert, wenn der Betrieb des Restaurants eingestellt wird.

Antwort von Thomas Zwicker, Hochbau/Planungsvorstand

Es handelt sich um einen Freihaltebereich, diese kann daher beispielsweise auch als Wiese genutzt werden. Die Fläche kann allerdings nicht überbaut werden. Es handelt sich nach Ansicht des Gemeinderats um einen folgerichtigen Entscheid, da diese Fläche nicht anders benutzt werden kann.

Antrag Jürg Muggli zu Kernzonenplan Nr. 11 Allenberg

Sein Haus solle erstmals ein schwarzes Gebäude werden. Dies mit der Begründung, weil das Haus im Inventar der schutzwürdigen Gebäude enthalten ist. Das Inventar bedeutet nicht dasselbe wie ein schwarzes Gebäude. Wenn das Gebäude schwarz bezeichnet wird, muss das Gebäude in dieser Form wieder gebaut werden und es kann nicht mal eine Garage abgerissen werden. Er stellt daher den Antrag, dass sein Haus nicht als schwarzes Gebäude markiert wird.

Antwort von Thomas Zwicker, Hochbau/Planungsvorstand

Thomas Zwicker erläutert den Unterschied zwischen dem Inventar und einem schwarzen Gebäude. Beim Inventar ist die Substanz schützenswert. Beim schwarzen Gebäude hingegen, muss das äussere Erscheinungsbild erhalten werden. Nach Abwägung des öffentlichen und privaten Interesses ist der Gemeinderat zum Schluss gekommen, dass es sich um ein schwarzes Gebäude handelt.

Antrag des Gemeinderats (Kernzonenplan Allenberg, Gebäude mit der Kataster-Nr. 6478, Markierung als schwarzes Gebäude)

55 Stimmberechtigte stimmen dem Antrag des Gemeinderats zu.

Antrag von Jürg Muggli (Kernzonenplan Allenberg, Gebäude mit der Kataster-Nr. 6478, Keine Markierung als schwarzes Gebäude)

80 Stimmberechtigte stimmen dem Antrag von Jürg Muggli zu.

Es wird dem Antrag von Herrn Muggli zugestimmt und das Gebäude mit der Katasternummer 6478 wird nicht als schwarzes Gebäude markiert.

Gemeindepräsident André Thouvenin

Der Gemeindepräsident stellt fest, dass nun alle Kernzonenpläne erläutert und abschliessend behandelt worden sind. Er leitet über zur Erläuterung und Beratung des Zonenplanes anhand einzelner Ausschnitten mit der Gegenüberstellung der heute gültigen und der vom Gemeinderat beantragten und von der Gemeindeversammlung heute geänderten Festlegungen:

- Zonenplan Langacker
- Zonenplan Dorf
- Zonenplan Blatten/Saurenbach
- Zonenplan Langenbaum
- Zonenplan Sonnenfeld
- Zonenplan Hofen
- Zonenplan Hasenacker
- Zonenplan Büelen
- Zonenplan Schellen
- Zonenplan Aufdorf
- Zonenplan Allenberg

Claude Ruedin (Kernzonenplan Dorf)

Die neue Fassung der Kernzonenbestimmungen bringt einige Verbesserungen. Statt der alten Kernzonenpläne mit komplizierten für Laien oft nicht nachvollziehbaren Regelungen setzt man auf weniger Vorschriften. Die angestrebte höhere Qualität wird mit einem Mehr an Gesprächen zwischen Behörde und privatem Bauherrn sicherzustellen sein. Dieser Weg hat sich andernorts bewährt. Schönheit kann nicht vorgeschrieben werden und auch nicht in Zahlen gefasst werden. Absolut nicht nachvollziehbar ist die Umzonung des Bahnhofareals in die Zentrumszone. Es handelt sich dabei nicht um eine Verkleinerung einer Kernzone. Da wird das Land der SBB, zwischen den Schutzobjekten an der Bahnhofstrasse und der Liebegg, von der Zone öffentlicher Bauten in eine Zentrums-Zone mit 4geschossiger Bauweise eingeteilt. Das wäre dem Gesamtbild absolut abträglich, was die Autoren der Vorlage selber erkennen. Deshalb soll das Areal einer Gestaltungsplanpflicht unterworfen werden, damit man dies wieder korrigieren kann. Soll man der SBB, die bisher nicht sehr kooperativ in Erscheinung trat, Geschenke machen? Glaubt man denn mit diesem Vorgehen etwas zu erreichen, ausser dass die SBB aus der Zonierung Ansprüche stellen wird? Soll der begrünte Vorbereich beim Gemeindehaus bebaubar gemacht werden? Bis die Eigentumsverhältnisse an der Zufahrt geregelt, der Ausbau der Doppelspur wirklich gesichert und über die Einspeisung der Fahrleitung inklusive unschöner Transformatoren-Anlage respektive Freischaltanlage vor der Villa Liebegg keine Einigung erzielt ist, sind derartige Ausnüt-

zungsgeschenke an die SBB zu unterlassen. Warum die geltende Zone ungeeignet sein soll, wird im Bericht nicht gesagt. Träumt da jemand von einer Anbindung der Zentrumszone "Leuen" an das Bahnhofareal? Auf diese Umzonung ist zu verzichten, sie hat mit der Überprüfung der Kernzonen gar nichts zu tun und ist kontraproduktiv.

Antrag von Claude Ruedin:

„Auf die Umzonung des Bahnhofareals von der Zone öffentlicher Bauten in eine Zentrumszone ist zu verzichten.“

Antwort von Thomas Zwicker, Hochbau/Planungsvorstand

Die Idee des Gemeinderats ist die erwähnten Areale in Zukunft miteinander zu verbinden. Es geht darum eine gute Lösung für das Zentrum zu ermöglichen. Die beantragte Umzonung in die Zentrumszone ist ein bewusster Entscheid des Gemeinderats im Hinblick auf eine später mögliche Verbindung des Areals Mittelwies mit dem Bahnhofareal. Die vom Gemeinderat geforderte Zentrumszone für das Bahnhofareal ist angebracht und zweckmässig.

Antrag des Gemeinderats (Kernzonenplan Dorf, Umzonung in Zentrumszone)

Wenige Stimmberechtigte stimmen dem Antrag des Gemeinderats zu.

Antrag von Claude Ruedin (Kernzonenplan Dorf, Keine Umzonung für den grau markierten Bereich vornehmen)

Die grosse Mehrheit der Stimmberechtigten stimmt dem Antrag von Claude Ruedin zu.

Es wird dem Antrag von Claude Ruedin zugestimmt und der Umzonung des Bahnhofareals wird daher nicht zugestimmt. Die grauen Markierungen (öffentliche Bauten) werden damit so belassen.

Schlussabstimmung über die Anträge des Gemeinderats mit den Änderungsanträgen, denen bereits zugestimmt wurde:

1. Die Teilrevision der Nutzungsplanung (Kernzonen) wird gestützt auf § 88 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und Art. 17 Ziff. 2 der Gemeindeordnung wie folgt festgesetzt:
 - 1.1 Anpassung der Bau- und Zonenordnung
 - *Änderung der Ziffer 3.2.2. der Bau- und Zonenordnung gemäss Antrag von Werner Thoma (Seiten 93/94 des Protokolls)*
 - *Gestaltungsplanpflicht über das gesamte Gebiet Hofen unter den erwähnten Auflagen gemäss Antrag von Hannes Geiges (Seiten 97-103 des Protokolls)*
 - *Abänderung der Ziffer 12.8. der BZO basierend auf dem Antrag von Hans Dietschweiler (Seiten 104/105 des Protokolls)*

1.2 Anpassung der Kernzonenpläne Nr. 1-7 und 9-11, Massstab 1:500/1:1000

- *Änderung beim Gebäude an der Verenaweg 11 gemäss Antrag von Stefan Hälg (Seiten 106/107 des Protokolls)*
- *Änderung der Bezeichnung der Gebäude Nr. 551 und 552 als „Schwarze Gebäude“ gemäss altem Kernzonenplan und Beurteilung der Schutzwürdigkeit des erst kürzlich erstellten Anbau an 551 und der mit Wellplatten bedeckte Holzschopf bei 552 gemäss Antrag von Etienne Ruedin (Seite 107 des Protokolls)*
- *Keine Umzonung und somit der Verbleib in der Kernzone 2 des Gebiets Hofen (Kernzonenplan Nr. 6, Hofen) gemäss Antrag von Hannes Geiges (Seiten 107-110 des Protokolls)*
- *Keine Umzonung des Gebäudes mit der Kataster-Nr. 2473 (Pfarrhaus) (Kernzonenplan-Nr. 7, Hasenacker) gemäss Antrag von Werner Thoma (Seite 110/111 des Protokolls)*
- *Keine Markierung des Gebäudes mit der Kataster-Nr. 6478 als schwarzes Gebäude (Kernzonenplan-Nr. 11, Allenberg) gemäss Antrag von Jürg Muggli (Seiten 112/113 des Protokolls)*
- *Die grauen Markierungen (öffentliche Bauten) werden so belassen und nicht in die Zentrumzone umgezont (Kernzonenplan-Nr. 10, Dorf) gemäss Antrag von Claude Ruedin (Seiten 113/114 des Protokolls)*

1.3 Aufhebung des Kernzonenplanes Nr. 8

1.4 Anpassung des Zonenplanes (Ausschnitte), Massstab 1:5000

2. Der Bericht zu den Einwendungen wird genehmigt.
3. Der Bericht gemäss Art. 47 RPV wird zur Kenntnis genommen.
4. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird gestützt auf § 89 PBG beantragt, die Teilrevision der Nutzungsplanung zu genehmigen.
5. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen an den unter den Ziffern 1.1 – 1.4 festgesetzten Akten in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Entscheiden im Rechtsmittelverfahren oder als formelle Änderungen im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekanntzumachen.

Dem Geschäft wird mit den in kursiver Schrift erwähnten Änderungen mit grossem Mehr zugestimmt.

Schluss der Gemeindeversammlung

André Thouvenin schliesst die Gemeindeversammlung um 00.20 Uhr.

Rekursmöglichkeiten

André Thouvenin fragt an, ob gegen die Versammlungsführung Einwendungen erhoben werden. Er weist auf die Möglichkeit hin, gegen die gefassten Beschlüsse Rekurs erheben zu können. 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.

Der Gemeindepräsident stellt fest, dass aus der Versammlung keine Einwendungen gegen die Versammlungsführung erhoben werden.

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:

Yvonne Bachofen
Nicolas Di Menna
Lorenz Halder
Jürg Kübler
Hedy Mariani