

Gemeindeversammlung

Mit Kurztexen

*Die ausführliche Version
kann auf www.maennedorf.ch
heruntergeladen werden.*

*Montag, 12. September 2016, 20.00 Uhr
im Gemeindesaal,
Alte Landstrasse 250*

Feldner Druck AG, Esslingerstrasse 23, 8618 Oetwil am See
Papier: Inhalt Recyclingqualität, hergestellt aus 100% Altpapier



Liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Wir laden Sie ein zur

**Gemeindeversammlung vom Montag, 12. September 2016, 20.00 Uhr,
im Gemeindesaal, Alte Landstrasse 250**

Die ausführlichen Unterlagen können Sie unter www.maennedorf.ch/politik/gemeindeversammlung herunterladen.

Wir freuen uns, wenn Sie von Ihrem demokratischen Recht zur Mitgestaltung unserer Gemeinde möglichst zahlreich Gebrauch machen.

Traktanden

1. Der Gemeindepräsident berichtet
2. Teilrevision Nutzungsplanung – Zonenplan, Technische Revision
3. Teilrevision Nutzungsplanung – Abschaffung der Fachkommission, Initiative Claudia Haab Gulich

Die behördlichen Anträge mit den zugehörigen Akten liegen ab Montag, 22. August 2016, während der ordentlichen Publikumszeiten in der Präsidialabteilung zur Einsicht auf.

Falls die Gemeindeversammlung zu lange dauert, wird diese am Dienstag, 13. September 2016, 20.00 Uhr, fortgesetzt.

Männedorf, 6. Juli 2016

Der Gemeinderat

1. Der Gemeindepräsident berichtet

Gemeindepräsident André Thouvenin

Der Gemeindepräsident berichtet über aktuelle Projekte der Gemeinde Männedorf.

2. Teilrevision der Nutzungsplanung – Zonenplan, Technische Revision

Ressortvorsteher Hochbau/Planung Peter Meier

Antrag

Der Gemeindeversammlung wird beantragt zu beschliessen:

1. Die Teilrevision der Nutzungsplanung wird gestützt auf § 88 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und Art. 17 Ziff. 2 der Gemeindeordnung wie folgt festgesetzt:
 - 1.1 Anpassung des Zonenplanes, Massstab 1:5000
 - 1.2 Anpassung des Kernzonenplanes Nr. 1 Langacker, Massstab 1:1000
 - 1.3 Anpassung des Kernzonenplanes Nr. 2 Dorf, Massstab 1:1000
2. Der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) wird zur Kenntnis genommen.
3. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird gestützt auf § 89 PBG beantragt, die Teilrevision der Nutzungsplanung zu genehmigen.
4. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen an den unter den Ziffern 1.1 – 1.3 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.

Zusammenfassung

Aufgrund der Rückweisung der Vorlage zur Teilrevision der Nutzungsplanung an der Gemeindeversammlung vom 16. März 2015 konnten die bereits beratenen «technischen» und durch übergeordnetes Recht vorgegebenen Revisionspunkte zum Zonenplan und zu den Kernzonenplänen nicht in Kraft treten.

Diese nicht bestrittenen Anpassungen sollen nun in der vorliegenden «technischen Revision» nachgeholt werden. Im Zonenplan erfolgen einzelne Ein- und Umzonungen (Biberhaldenstrasse, Boldernstrasse, Seestrasse), dazu kommen untergeordnete Anpassungen an neue Strassengrenzen und das Bahnareal. Zudem sind die Perimeter der beiden Kernzonenpläne Langacker und Dorf den neuen Zonengrenzen anzupassen.

Ausgangslage

Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Männedorf stammt im Wesentlichen aus dem Jahre 1996. Seither erfolgten drei Teilrevisionen.

An der Gemeindeversammlung vom 16. März 2015 war eine weitere umfassende Teilrevision der Nutzungsplanung traktandiert. Die Gemeindeversammlung hat damals die Anträge zum Zonenplan und zu den Kernzonenplänen beraten und einen Entscheid gefällt. Hingegen hat sie auf Antrag einer Stimmberechtigten darauf verzichtet, die Anpassung der Bau- und Zonenordnung im Detail zu beraten und die gesamte Vorlage zurückgewiesen. Dadurch konnten auch die bereits beratenen «technischen» und durch übergeordnetes Recht vorgegebenen Revisionspunkte nicht in Kraft treten.

Inhalte der Teilrevision

Zusammenfassend umfasst die Teilrevision folgende Zonenplanänderungen:

- Umzonung Biberhalde
- Um- und Einzonung Boldernstrasse
- Umzonung Berg-/Seestrasse
- Einzonungen Seestrasse West und Ost (drei «weisse Flächen»)
- Anpassungen an neue Strassengrenzen (Ausserfeldstrasse, Bergstrasse, Aufdorfstrasse)
- Auszonung des Eisenbahnareals

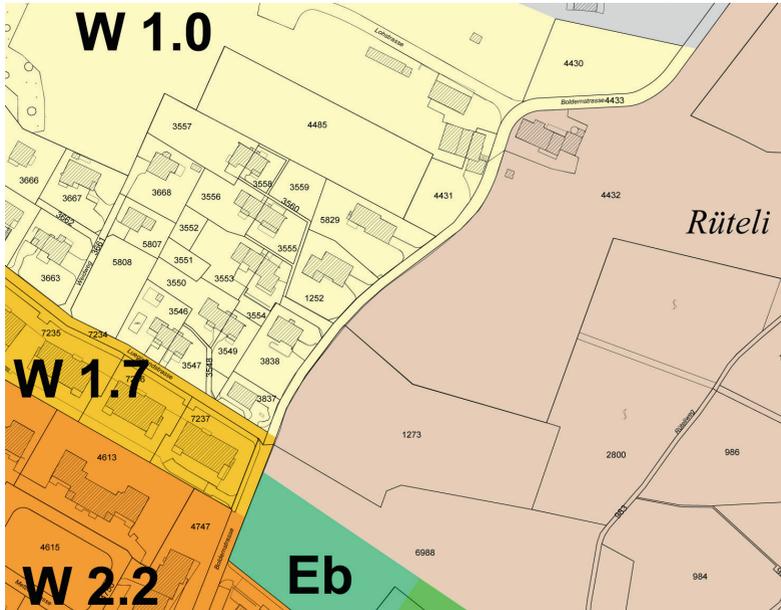
Dazu kommen die aufgrund der Auszonung des Eisenbahnareals erforderlichen Perimeteranpassungen der Kernzonenpläne Langacker und Dorf.

Zonenplan

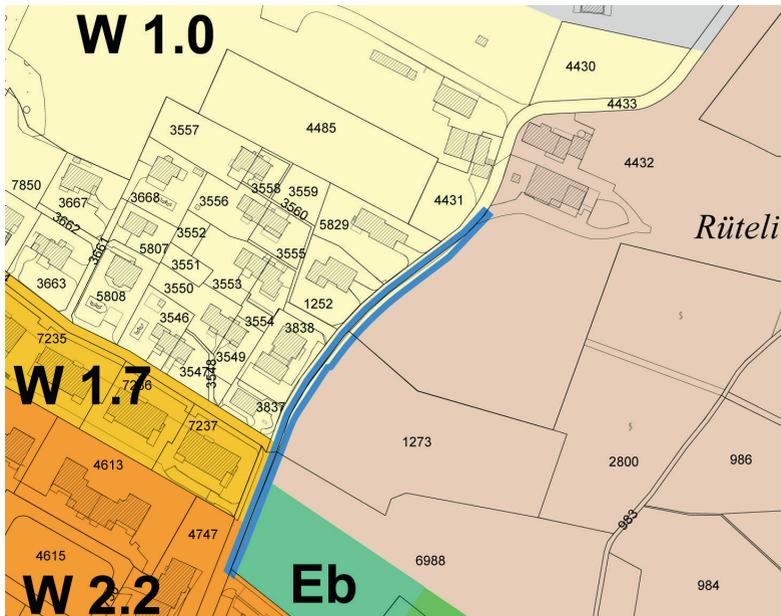
Im Dokument Zonenplan sind alle Zonenplanänderungen ausgewiesen. Zusätzlich zu den bereits am 16. März 2015 beratenen Anpassungen ist eine Um- und Einzonung an der Boldernstrasse vorgesehen.

Nachfolgend sind die wichtigsten Anpassungen wiedergegeben.

und der Erholungszone Eb liegt, der Bauzone zugewiesen. Die neue Zonengrenze entspricht der künftigen Strassengrenze. Die angrenzenden Wohnzonen W 2.2, W 1.7 und W 1.0 werden entsprechend erweitert.

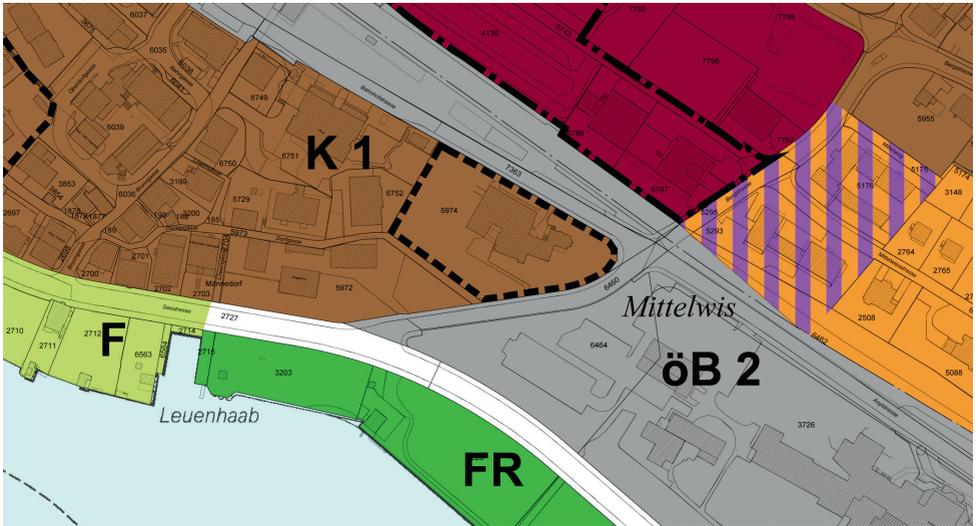


Rechtskräftige Zonierung Boldernstrasse

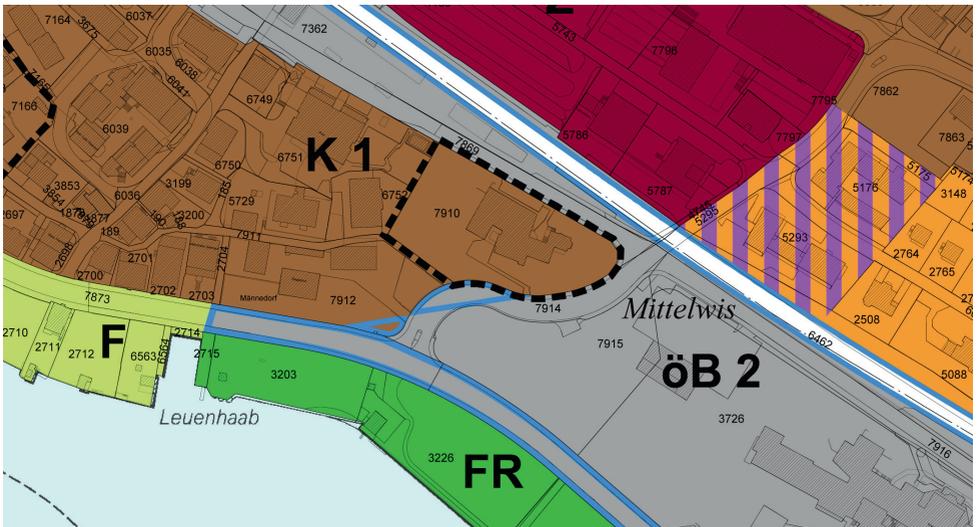


Neue Zonierung Boldernstrasse

Die neu erstellte Strassenführung der Bergstrasse zwischen See- und Asylstrasse entspricht nicht mehr der Zonengrenze zwischen der Kernzone K1 und der Zone für öffentliche Bauten öB 2, was durch einen entsprechenden Abtausch der Zonenflächen bereinigt wird.

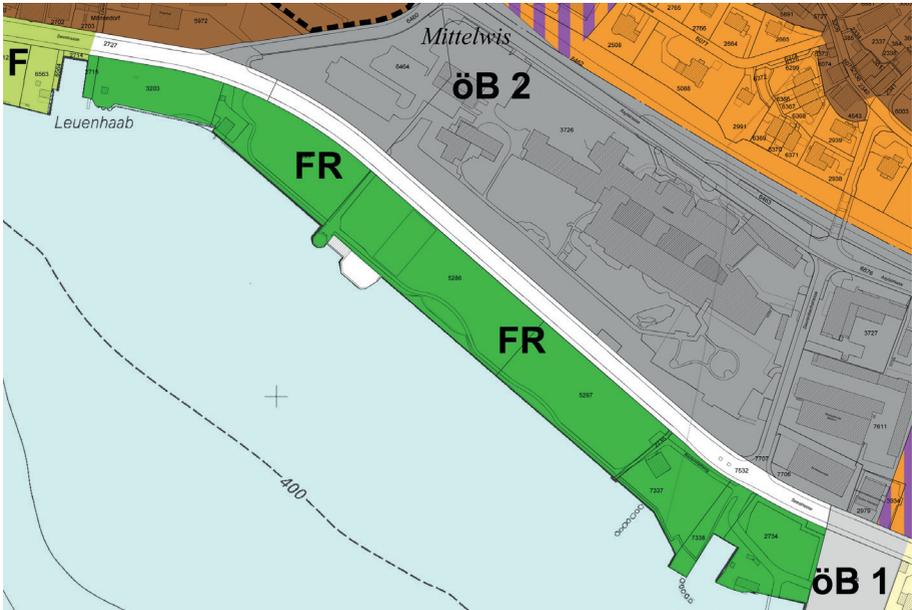


Rechtskräftige Zonierung Berg-/Seestrasse

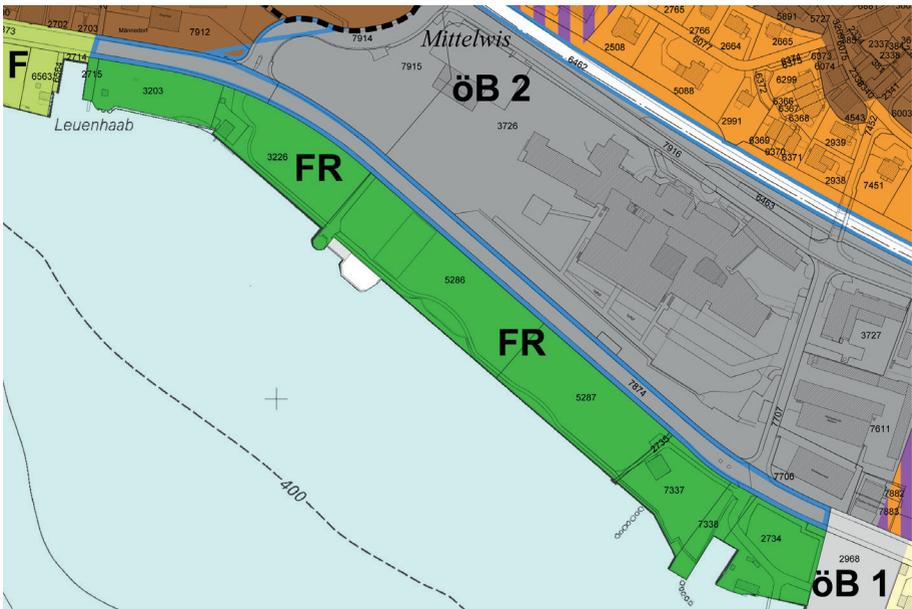


Neue Zonierung Berg-/Seestrasse

Drei Teilstücke der Seestrasse sind heute keiner Zone rechtskräftig zugewiesen. Dies wird korrigiert, indem der westliche Teil unterhalb des Spitals Männedorf der Zone für öffentliche Bauten öB 2 und der östliche Teil der angrenzenden Wohnzone W 1.0 zugewiesen wird.



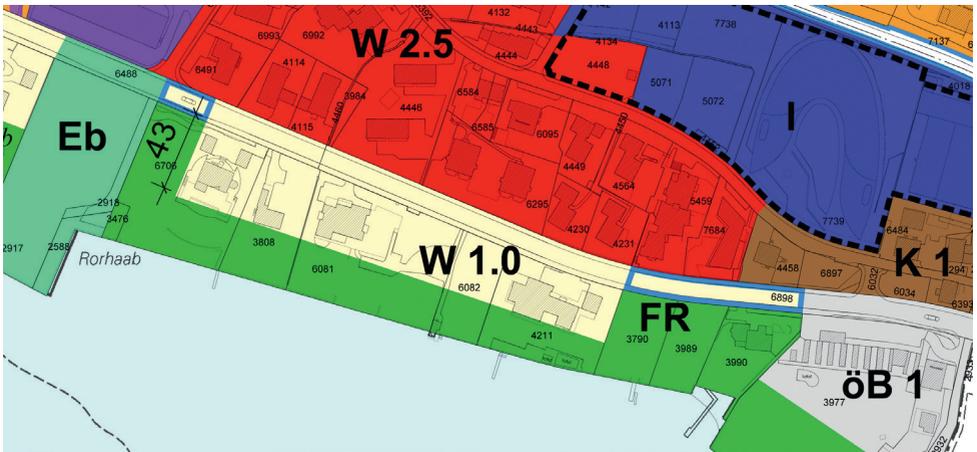
Rechtskräftige Zonierung Seestrasse West



Neue Zonierung Seestrasse West



Rechtskräftige Zonierung Seestrasse Ost



Neue Zonierung Seestrasse Ost

Der Zonenplan erfährt weitere untergeordnete Anpassungen. An der Ausserfeldstrasse, der Bergstrasse und der Aufdorfstrasse erfolgen, gestützt auf rechtskräftige Mutationen, Anpassungen an neue Strassengrenzen. Die Abweichungen sind örtlich unterschiedlich und bewegen sich im Bereich von 0–2 m. Das Eisenbahnareal muss neu als orientierender Inhalt weiss dargestellt werden und ist entsprechend auszuzonen. Die Abgrenzung erfolgt in einem Abstand von 4 m ab den künftigen Gleisachsen (Doppelspur). Grundstücke von Privaten und der Gemeinde sind von dieser Auszonung nicht betroffen, nur solche der SBB.

Kernzonenpläne

Infolge der vom Kanton verlangten Auszonung von Eisenbahnareal ist in Abstimmung auf die Zonengrenze der Perimeter im Kernzonenplan Nr. 1 Langacker anzupassen.



Rechtskräftiger Perimeter (Ausschnitt)

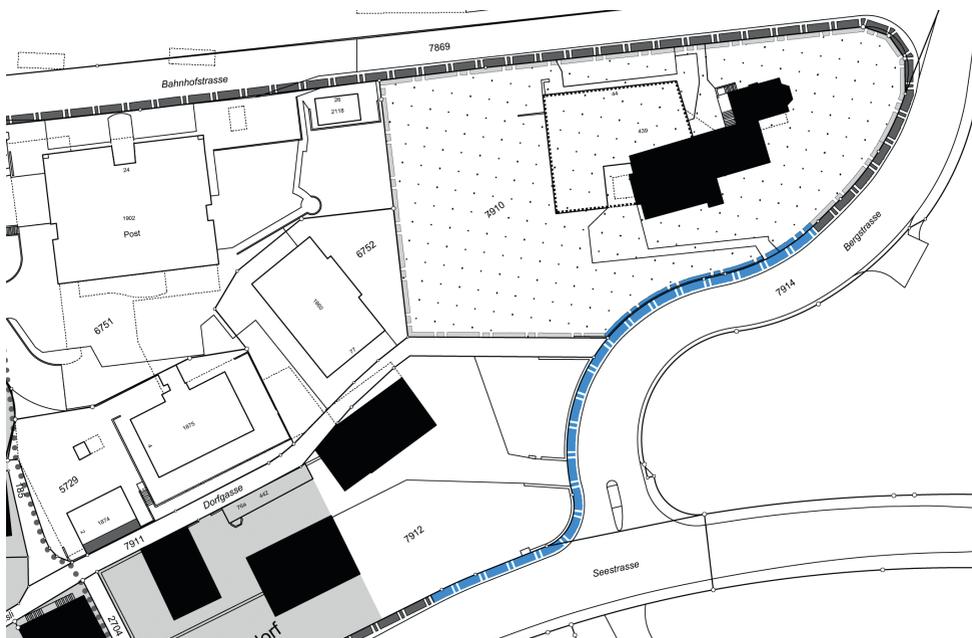


Neuer Perimeter (Ausschnitt)

Infolge der neuen Strassenführung der Bergstrasse zwischen See- und Asylstrasse ist in Abstimmung auf die Zonengrenze auch der Perimeter im Kernzonenplan Nr. 2 Dorf anzupassen.



Rechtskräftiger Perimeter (Ausschnitt)



Neuer Perimeter (Ausschnitt)

Mitwirkung

Die Revisionsvorlage wurde gestützt auf § 7 PBG während 60 Tagen vom 18.03.2016 bis zum 17.05.2016 öffentlich aufgelegt. Während der öffentlichen Auflage sind keine Einwendungen eingegangen. Daher entfällt ein Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen gemäss § 7 PBG.

Die Nachbargemeinden, die Regionalplanung Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) sowie die SBB als nach- und nebengeordnete Planungsträger haben die Vorlage ohne Anträge zur Kenntnis genommen.

Die Teilrevision der Nutzungsplanung wurde durch das Amt für Raumentwicklung (ARE), Baudirektion Kanton Zürich, vorgeprüft. Die Hinweise im Vorprüfungsbericht vom 25.05.2016 sind in die Vorlage eingeflossen.

Auswirkungen

Sowohl auf die Siedlungsflächen und Einwohnerkapazitäten als auch auf das Ortsbild haben die vorgesehenen Um- und Einzonungen keinen massgeblichen Einfluss, da diese fast ausschliesslich Strassenflächen betreffen. Nur die Umzonung Biberhalde betrifft eigentliches Bauland, welches aber schon bisher im künftigen Ausmass überbaut werden konnte. Der damit zusammenhängende Verlust an Zonenflächen für öffentliche Bauten ist marginal, zumal genügend Spielraum für künftige Vorhaben besteht und die mit der Umzonung bezweckte Förderung von bezahlbarem Wohn- und Gewerberaum auch im öffentlichen Interesse liegt. Konkrete Bauvorhaben liegen heute keine vor. Die Um- und Einzonungen werden von keinen Gefahrenzonen tangiert und betreffen auch keine Flächen, die im Kataster der belasteten Standorte aufgeführt sind. Die Einzonung an der Boldernstrasse ermöglicht die gesetzeskonforme Erschliessung des Quartiers Boldern. Das geringfügige Ausmass an beanspruchten Fruchtfolgeflächen muss nicht kompensiert werden.

Stellungnahme des Gemeinderats

Der Gemeinderat erachtet die beantragten Zonenplananpassungen als zweckmässig. Die Teilrevision der Nutzungsplanung stärkt den Handlungsspielraum der Gemeinde für die künftige Nutzung der Grundstücke am Biberhaldenweg und korrigiert zudem verschiedene unzulässige oder obsolet gewordene Zonenfestlegungen.

Der Gemeinderat empfiehlt der Gemeindeversammlung, der Vorlage zuzustimmen.

3. Teilrevision Nutzungsplanung – Abschaffung der Fachkommission, Initiative Claudia Haab Gulich

Ressortvorsteher Hochbau/Planung Peter Meier

Antrag

Der Gemeindeversammlung wird beantragt zu beschliessen:

1. Der von Claudia Haab Gulich am 11. März 2016 eingereichte Einzelinitiative mit dem Begehren:
«Es sei Ziffer 12.8 der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Männedorf vom 26. September 2011 aufzuheben.»
sei zuzustimmen.
2. Die Teilrevision der Nutzungsplanung – Punktuelle Änderung der Bauordnung wird gestützt auf § 88 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und Art. 17 Ziff. 2 der Gemeindeordnung wie folgt festgesetzt:
 - 2.1. Die Ziffer 12.8 Fachgremium der aktuellen Bau- und Zonenordnung (Seite 55) wird gestrichen.
 - 2.2. Der Bericht zur Mitwirkung wird genehmigt.
 - 2.3. Der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV wird zur Kenntnis genommen.
3. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird gestützt auf § 89 PBG beantragt, die Teilrevision der Nutzungsplanung zu genehmigen.
4. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen an den unter den Ziffern 2 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.

Zusammenfassung

Anlässlich der Teilrevision Nutzungsplanung – Kernzonenpläne, Gemeindeversammlung vom 11. September 2011, wurde auf Anregung eines Stimmberechtigten ein Fachgremium zur Beurteilung wichtiger Bauvorhaben bezüglich Einordnung und Gestaltung eingeführt. Die Initiantin moniert, dass das vom Gemeinderat erlassene Reglement nicht zu der erhofften Effizienzsteigerung geführt, sondern dass sich die Prüfung durch die Fachkommission zu einem umfassenden Hauptverfahren über die ästhetischen Aspekte eines Bauvorhabens in den in Ziff. 12.8 BZO genannten Fällen entwickelte. Faktisch entscheidet in gestalterischen Fragen nicht mehr die Baubehörde, sondern die Fachkommission. Die daraus resultierende zeitliche Verzögerung in der Realisierung eines Bauvorhabens sei ein wesentlicher Teil des Problems, das Bauherren mit der Tätigkeit der Fachkommission hätten. Ins Gewicht fallen würden jedoch auch die immensen Mehrkosten, welche durch sie zu verantworten sind.

Die Initiantin weist darauf hin, dass die Gemeinde ausgewiesene Fachleute im Bauwesen beschäftigt, die in der Lage sind, die Baubehörde in Gestaltungsfragen zu beraten. Bei besonders heiklen Gestaltungs- und Einordnungsfragen kann wie früher im Einzelfall auf externe Berater zurückgegriffen werden, wenn dies absolut notwendig ist. Im übrigen soll die Baubehörde ihre Rolle im Baubewilligungsverfahren wieder vollumfänglich wahrnehmen.

Zulässigkeit und Gültigkeit der Initiative

Die Einzelinitiative von Claudia Haab Gulich wurde am 11. März 2016 beim Gemeinderat eingereicht. Gemäss § 50 Abs. 1 des Gemeindegesetzes kann jeder Stimmberechtigte über einen in die Befugnis der Gemeindeversammlung fallenden Gegenstand eine Initiative stellen. Gemäss Art. 17 Ziff. 2 der Gemeindeordnung fällt die Initiative in die Zuständigkeit der Gemeindeversammlung. Mit Beschluss vom 6. April 2016 hat der Gemeinderat festgestellt, dass die Einzelinitiative sämtliche gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt und somit gültig ist.

Begründung und Argumente der Initiatorin

«Die Fachkommission für Planungs- und Baufragen wurde anlässlich der BZO-Revision 2011 auf Anregung der FDP eingeführt und lautet:

12.8. Fachgremium

12.8.1 Für die Beurteilung wichtiger Bauvorhaben hinsichtlich Gestaltung und Einordnung zieht der Hochbau-/Planungsausschuss ein unabhängiges Fachgremium bei. Das Fachgremium 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*
- *Die Aufstellung von Gestaltungsplänen*
- *Die Beanspruchung von Sonderbauvorschriften*
- *Arealüberbauungen*
- *Grosse Bauvorhaben, welche mindestens die Fläche einer Arealüberbauung umfassen*
- *Schutzobjekte*
- *Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen*

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

Es war der FDP damals ein Anliegen, dass Fachleute den Hochbau- und Planungsausschuss (HPA) in Fragen der Gestaltung und Einordnung im Rahmen des Verfahrens beraten, um dieses effizient zu gestalten. In der Folge hat der Gemeinderat am 4. Juli 2012 ein Reglement für die Fachkommission erlassen. In der Praxis zeigte sich rasch, dass dieses Reglement dazu führte, dass sich die Prüfung durch die Fachkommission zu einem umfassenden Hauptverfahren über die ästhetischen Aspekte eines Bauvorhabens in den in Ziff. 12.8 BZO genannten Fällen entwickelte. Faktisch entscheidet in gestalterischen Fragen nicht mehr die Baubehörde, sondern die Fachkommission.

Damit hat die Baubehörde ihre Aufgabe in unberechtigter Weise delegiert. Erst wenn ein Projekt von der Fachkommission abgesegnet wird, beginnt das eigentliche Baubewilligungsverfahren. Der Frage der Gestaltung kommt somit im Bewilligungsprozess eine überragende Bedeutung zu. Sie ist nicht nur ein Aspekt in der Abwägung sämtlicher Interessen im Rahmen des Verfahrens, sondern wird faktisch vorab in einem speziellen Verfahren entschieden. Dies verletzt den Grundsatz der Verhältnismässigkeit.

Bis die Fachkommission ein Projekt bewilligt, braucht es i.d.R. mehrere Sitzungen. Von einem Projekt ist bekannt, dass es sogar über ein Jahr bei der Fachkommission anhängig war, bis die Gestaltung und Einordnung den Ansprüchen der Fachkommission genügte (Projekt Seematt 7.8.2012–13.8.2013, 5 Sitzungen, Auflage Umgebungsgestaltungsprojekt vor Beginn Rohplanie nochmals vorzulegen). Ein normales Baubewilligungsverfahren sollte von Gesetzes wegen inklusive Vorprüfung 3–5 Monate dauern (§ 319 PBG).

Die zeitliche Verzögerung in der Realisierung eines Bauvorhabens ist ein wesentlicher Teil des Problems, das Bauherren mit der Tätigkeit der Fachkommission haben. Ins Gewicht fallen jedoch auch die immensen Mehrkosten, welche durch sie zu verantworten sind.

Zur Veranschaulichung zwei Beispiele aus den Jahren 2012/2013:

Der Verein Bibelheim Männedorf musste mit dem Projekt Seniorenwohnungen mehrmals vor die Fachkommission. Das Baubewilligungsverfahren dauerte vom Januar 2012 bis zum Juli 2013. Neben der zeitlichen Verzögerung von einem Jahr führten die gewünschten Änderungen der Fachkommission zu Mehrkosten von rund 10 % bei gleichbleibenden Wohnungsflächen. Auf die Mieter abgewälzt ergibt dies eine durchschnittliche monatliche Mietzinserhöhung von ca. CHF 140.– pro Wohnung. Der von der Fachkommission beurteilte Mehrwert für die Mieterschaft deckt sich aber keinesfalls mit den praktischen Erfahrungen in den bereits erstellten Seniorenwohnungen der ersten Etappe. Zur Erreichung der Baubewilligung ist die Bauherrschaft aber auf die Forderungen der Fachkommission eingetreten.

Die Gemeinde Männedorf musste beim Projekt Schul- und Mehrzweckgebäude Blatten in der Weisung zur Abstimmung vom 9. Februar 2014 für Planungsmehrkosten wegen der Fachkommission einen Betrag von CHF 120'000 ausweisen. Entsprechend werden auch höhere Baukosten anfallen. Die von der Fachkommission verlangten Änderungen betrafen nur Nebenpunkte des Projekts, wie die Umgebungsgestaltung. Diese Kosten werden von der Allgemeinheit bezahlt, d.h. von unseren Steuergeldern.

Es lassen sich unzählige weitere Beispiele von unzufriedenen Bauherren aufzählen, deren Projekte durch die Fachkommission verzögert und verteuert wurden. Dabei steht das gestalterische Resultat in keinem Verhältnis zum zeitlichen und finanziellen Aufwand. Die Projekte wären an sich bewilligungsfähig nach BZO, aber sie treffen den Geschmack der Fachkommission nicht. Solange diese nicht einverstanden ist, genehmigt die Baubehörde sie nicht.

Auf privater Basis wurde von einem auf öffentliches Baurecht spezialisierten Rechtsanwalt im Oktober 2013 eine Stellungnahme zur rechtlichen Einordnung und Tätigkeit der Fachkommission eingeholt, die auf viele Unzulänglichkeiten rechtlicher Natur hinwies. Im Rahmen der Revision des gemeinderätlichen Organisationsreglements vom 9. Juli 2014 wurde auch das

Reglement der Fachkommission per 1. Oktober 2014 neu gefasst. Man hatte Hoffnung, dass der Gemeinderat auf die zahlreiche Kritik eingehen und die Tätigkeit der Fachkommission nun in die richtigen Bahnen lenken würde. Leider wurden die Hoffnungen nicht erfüllt. Deshalb wurde zum neuen Reglement wiederum eine fachliche Stellungnahme eingeholt. Es verletzt weiterhin übergeordnete Rechtsgrundsätze.

Die Fachkommission ist keine Kommission mit selbständiger Verwaltungsbefugnis gemäss § 57 Gemeindegesetz, d.h. sie hat keinerlei verwaltungsrechtliche Entscheidungsbefugnisse. Richtigerweise wäre die Empfehlung der Fachkommission nur ein Element des Baubewilligungsverfahrens. Ihre Empfehlung wäre in die Abwägung der verschiedenen öffentlichen und privaten Interessen einzubeziehen, wenn es darum geht, ob ein Gestaltungsmangel von solchem Gewicht vorliegt, dass er zur Verweigerung der Baubewilligung führt.

Es ist rechtlich nicht zulässig, dass der Fachkommission die Aufgabe der Beurteilung von Gestaltung und Einordnung delegiert wird. Sie hat keine hoheitlichen Befugnisse. Sie hat ihre Empfehlungen der Baubehörde abzugeben, nicht den Gesuchstellern. Es ist nicht zulässig, dass sie ihre Empfehlung direkt eröffnet und anschliessend Protokolle zustellt (Art. 7 Abs. 6 und 7 Reglement). Ein ganz grober Rechtsverstoss ist in Art. 7 Abs. 8 des Reglements formuliert, wonach eine negative Beurteilung eines Projekts direkt durch die Fachkommission dem Bauherren schriftlich mitgeteilt wird, der dann das Projekt zurückziehen oder einen rekursfähigen Entscheid durch die Baubewilligungsbehörde erwirken kann.

In der Praxis ist es auch wiederholt vorgekommen, dass Bauherren im Sinne einer Vorberatung mit dem Bausekretär/Abteilungsleiter Hochbau- und Planung das Gespräch suchten, das Projekt nach deren Wünschen anpassten und dann trotzdem auf grossen Schwierigkeiten bei der Genehmigung durch die Fachkommission stiessen.

Die Gemeinde beschäftigt ausgewiesene Fachleute im Bauwesen, die in der Lage sind, die Baubehörde in Gestaltungsfragen zu beraten. Bei besonders heiklen Gestaltungs- und Einordnungsfragen kann wie früher im Einzelfall auf externe Berater zurückgegriffen werden, wenn dies absolut notwendig ist. Im übrigen soll die Baubehörde ihre Rolle im Baubewilligungsverfahren wieder vollumfänglich wahrnehmen, d.h., ihre Mitglieder, die vom Volk gewählten Gemeinderäte, sollen ihren Aufgaben nachkommen und selbständig entscheiden, ob ein Projekt den gesetzlichen Vorgaben entspricht.

Die Gemeinde hat es verpasst, auf die berechtigte Kritik von aussen zu reagieren. Deshalb bleibt nur die Möglichkeit, mittels Initiative die Abschaffung der Fachkommission zu verlangen.»

Mitwirkung

Die öffentliche Auflage und Anhörung gemäss § 7 PBG der Teilrevision Nutzungsplanung – punktuelle Änderung der Bauordnung erfolgte vom 8. April 2016 an während 60 Tagen. Während der zur Verfügung gestellten Frist sind keine Einwendungen eingegangen und keine Begehren gestellt worden.

Die Nachbargemeinden und die Regionalplanung Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) als nach- und nebengeordnete Planungsträger haben die Vorlage ohne Anträge zur Kenntnis genommen. Auf eine Vorprüfung durch die Baudirektion des Kantons Zürich, vertreten durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) wurde auf Grund der Marginalität des Revisionsumfangs mit rein kommunaler Auswirkung verzichtet.

Stellungnahme des Gemeinderats

Seit 2012 lässt sich die Männedörfler Baubehörde bei anspruchsvollen Bauvorhaben von der Fachkommission für Planungs- und Baufragen beraten. Dabei handelt es sich um ein fünfköpfiges Gremium auswärtiger Planer und Architekten, ergänzt durch den Ressortvorstand Hochbau/Planung und den Bausekretär, das bei Vorhaben mit erhöhten Anforderungen an Einordnung und Gestaltung (Bauten in Kernzonen oder im Umfeld von Schutzobjekten, Bauten im Rahmen von Gestaltungsplänen oder Arealüberbauungen etc.) zum Einsatz kommt.

Die Einführung einer solchen Fachkommission war 2011 auf Antrag eines Stimmberechtigten von der Gemeindeversammlung beschlossen worden. Die Rechtsgrundlage schuf die Gemeindeversammlung durch eine Ergänzung der Bau- und Zonenordnung (BZO, Ziff. 12.8.), wo ein umfassender Katalog von «Tatbeständen» aufgelistet ist, bei denen sich der Hochbau/Planungsausschuss vor Erteilung der Baubewilligung zwingend vom Fachgremium beraten lassen muss. Die Initiantin verlangt nun die ersatzlose Aufhebung der Ziffer 12.8 in der BZO, womit die Fachkommission abgeschafft würde. Claudia Haab Gulich begründet ihre Initiative im Wesentlichen mit dem zeitlichen und finanziellen Mehraufwand, den Bauherrschaften auf sich nehmen müssen, um für anspruchsvolle Bauvorhaben eine Baubewilligung zu erhalten.

Der Gemeinderat hat sich intensiv mit der Initiative auseinandergesetzt und empfiehlt diese der Gemeindeversammlung zur Annahme. Im Rahmen einer Situationsanalyse hat der Gemeinderat festgestellt, dass es in einzelnen Fällen tatsächlich zu überlangen Verfahrensdauern gekommen ist, und dass einzelne von der Baubehörde übernommene Empfehlungen der Fachkommission zugunsten von Projektoptimierungen Mehrkosten verursacht haben. Gleichzeitig hat der Gemeinderat aber auch festgestellt, dass die Diskussion zwischen Fachkommission und Bauherrschaft in aller Regel zu Projektverbesserungen geführt hat, die sowohl im Interesse der Bauherrschaft selbst als auch des Ortsbildes lagen.

Der Gemeinderat hatte sich 2011 gegen den in der BZO verankerten zwingenden Einsatz von auswärtigen Fachexperten für eine Vielzahl von Bauvorhaben ausgesprochen. Vielmehr trat er für eine «Kann»-Vorschrift ein, die es der Baubehörde ermöglicht hätte, in begründeten Einzelfällen unabhängige Fachexperten beizuziehen. Er vertritt diese Haltung weiterhin, im Wissen darum, dass in der Hochbau-/Planungsabteilung der Gemeindeverwaltung ausgewiesene Fachleute angestellt sind, die in der Lage sind, Bauherrschaft und Baubehörde in allen Fragen rund um Projektabwicklung, Architektur und Städtebau kompetent zu beraten.

Der Gemeinderat empfiehlt der Gemeindeversammlung, die Einzelinitiative von Claudia Haab Gulich anzunehmen und der Vorlage zuzustimmen.

