

12. September 2016

2. (ausserordentliche) Gemeindeversammlung im Gemeindesaal

Vorsitz: André Thouvenin, Gemeindepräsident
Protokoll: Martina Buri, Stv. Gemeindeschreiberin
Zeit: 20:00 bis 22.00 Uhr
Stimmenzähler: Nicola Di Menna
Lorenz Halder
Hedy Mariani
Eduard Rohner

Anwesende Stimmberechtigte: 191

Traktanden

1. Der Gemeindepräsident berichtet
2. Teilrevision der Nutzungsplanung – Zonenplan, Technische Revision
3. Teilrevision Nutzungsplanung – Abschaffung der Fachkommission, Initiative Claudia Haab Gulich
4. Öffentliche Anfrage gemäss § 51 Gemeindegesetz von Benjamin Sourlier (im Namen der SP Männedorf)

Die behördlichen Anträge mit den zugehörigen Akten lagen ab 22. August 2016, während der ordentlichen Publikumszeiten in der Präsidialabteilung zur Einsicht auf. Die Weisungen wurden fristgerecht verschickt.

Begrüssung

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

Formelles, Beschlussfähigkeit der Versammlung

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

Wahl der Stimmenzähler

Die vier Wahlbüromitglieder

- Nicola di Menna
- Lorenz Halder
- Hedy Mariani
- Eduard Rohner

werden von der Versammlung einstimmig als Stimmenzähler gewählt.

Zahl der Stimmberechtigten

Stimmberechtigt sind Schweizer Bürger, die das 18. Altersjahr vollendet haben, nicht unter umfassender Beistandschaft stehen und in Männedorf politischen Wohnsitz haben. Die anwesenden Stimmberechtigten werden durch die Stimmenzähler ermittelt. Die Zählung ergibt, dass 191 Stimmberechtigte anwesend sind. Die Personen ohne Stimmrecht sitzen in der ersten Reihe. Es wendet niemand ein, dass weitere Personen ohne Stimmrecht anwesend seien.

Von der Presse ist Urs Köhle (Zürichsee Zeitung) ohne Stimmrecht anwesend.

Traktandenliste

Der Gemeindepräsident fragt die Stimmberechtigten, ob jemand einen Antrag auf Änderung der Reihenfolge der Traktanden stellen möchte.

Ernst Rodel, Antrag auf Änderung der Reihenfolge der Traktanden

Das Geschäft-Nr. 3 „Teilrevision Nutzungsplanung – Abschaffung der Fachkommission, Initiative Claudia Haab Gulich“ soll vor dem Geschäft-Nr. 2 „Teilrevision der Nutzungsplanung – Zonenplan, Technische Revision“ behandelt werden.

Abstimmung über den Antrag von Ernst Rodel durch die Gemeindeversammlung

Dem Antrag von Ernst Rodel auf Änderung der Reihenfolge der Traktanden wird mit wenigen Gegenstimmen abgelehnt.

Allgemeines

Das Protokoll wird von der stellvertretenden Gemeindeschreiberin Martina Buri verfasst. Die Gemeindeversammlung wird auf Tonband aufgenommen. Die Tonbandaufnahmen werden nachdem die gefassten Beschlüsse in Rechtskraft getreten sind gelöscht.

Für die Voten stehen Mikrofone zur Verfügung. Die Stimmberechtigten werden gebeten, sich sofort zu melden, falls sie mit der Versammlungsführung nicht einverstanden sind.

André Thouvenin bittet die Stimmberechtigten sich sofort zu melden, wenn jemand mit der Durchführung von Abstimmungen oder der Geschäftsführung nicht einverstanden sind. Dies aus zwei Gründen:

- wenn Fehler gemacht wurden, können sie eventuell noch korrigiert werden,
- wenn ein Stimmberechtigter deswegen nach der Gemeindeversammlung eine Beschwerde einlegen möchte, ist dies eine wichtige Voraussetzung dafür.

-
- | | | |
|----|----------|---|
| 11 | 04.05.01 | Bauplanung, BauO, ZonenO
Teilrevision Nutzungsplanung – Zonenplan, Technische Revision |
|----|----------|---|
-

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

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.

Im Sinne der Initiative "Bezahlbarer Wohn- und Gewerberaum in Männedorf" und der darin geforderten langfristigen Liegenschaftsstrategie, aber auch im Interesse des Quartierbildes, werden die Liegenschaften Kat. Nrn. 7839 und 7712 bei der Biberhalde von der Zone für öffentliche Bauten öB 2 in die Wohnzone W 2.2 umgezont.

An der Boldernstrasse ist der bestehende Strassenquerschnitt ungenügend. Daher gilt dieses Gebiet nicht als baureif im Sinne des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich. Aufgrund der Erschliessungsmängel wurde ein Quartierplanverfahren eingeleitet, das noch im Gange ist. Zur Sicherung einer gesetzeskonformen Erschliessung und zur Schonung der bestehenden Liegenschaften (Vorgartengebiet, Garagenzufahrten etc.) wird ein langgezogener Streifen mit einer Fläche von 195 m², der östlich der heutigen Boldernstrasse in der Landwirtschaftszone 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.

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.

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.

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.

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.

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.

Peter Meier, Ressortvorsteher Hochbau/Planung

Peter Meier erläutert das Geschäft im Sinne der Weisung.

Rechnungsprüfungskommission

Die RPK verzichtet aufgrund fehlender finanzieller Tragweite auf eine Stellungnahme.

Diskussion / Fragen

Die Fragen der Stimmberechtigten werden durch den Ressortvorsteher Hochbau / Planung beantwortet.

Umzonung Biberhalden***Änderungsantrag von Albert Hollinger***

Die Parzelle mit der Kataster-Nr. 7839 ist der Zone W 1.7 anstatt wie vom Gemeinderat beantragt W 2.2 zuzuweisen. Die Parzelle mit der Kataster-Nr. 7712 ist in der Zone öB 2 zu belassen.

Änderungsantrag von Ueli Wetli

Die Parzelle mit der Kataster-Nr. 7712 soll in der Zone öB 2 verbleiben und nicht der Zone W 2.2 zugeteilt werden. Die Parzelle mit der Kataster-Nr. 7839 soll wie vom Gemeinderat beantragt der Zone W 2.2 zugeteilt werden.

Abstimmung über die Umzonung der Parzelle Kataster-Nr. 7712

Zuweisung der Parzelle Kataster-Nr. 7712 in die Zone öB 2 (Antrag Ueli Wetli und Albert Hollinger)

Der Antrag von Ueli Wetli und Albert Hollinger wird mit 79 zu 93 Stimmen abgelehnt. Die Parzelle Kataster-Nr. 7712 wird somit einer Wohnzone zugewiesen.
--

Abstimmung über die Umzonung der Parzelle Kataster-Nr. 7839 und 7712

Zuweisung der Parzellen Kataster-Nr. 7839 und Kataster-Nr. 7712 in die Zone W 2.2 (Antrag Gemeinderat)

Dem Antrag des Gemeinderats wird mit 133 zu 38 Stimmen zugestimmt. Die Parzellen Kataster-Nr. 7893 und Kataster-Nr. 7712 werden somit der Zone W 2.2 zugewiesen.
--

Um-/Einzonung Boldernstrasse

Abstimmung über den Antrag des Gemeinderats

Dem Antrag des Gemeinderats wird mit wenigen Gegenstimmen zugestimmt.

Umzonung Berg-/Seestrasse

Abstimmung über den Antrag des Gemeinderats

Dem Antrag des Gemeinderats wird ohne Gegenstimme zugestimmt.

Einzonung Seestrasse West und Ost (zwei Abstimmungen über zwei Teilbereiche)

Abstimmung über den Antrag des Gemeinderats

Dem Antrag des Gemeinderats wird ohne Gegenstimme zugestimmt.

Anpassungen an Strassengrenzen - Ausserfeldstrasse

Abstimmung über den Antrag des Gemeinderats

Dem Antrag des Gemeinderats wird ohne Gegenstimme zugestimmt.

Anpassungen an Strassengrenzen - Bergstrasse (Biberhaldenweg bis Lindenstrasse)

Abstimmung über den Antrag des Gemeinderats

Dem Antrag des Gemeinderats wird ohne Gegenstimme zugestimmt.

Anpassungen an Strassengrenzen – Aufdorfstrasse

Abstimmung über den Antrag des Gemeinderats

Dem Antrag des Gemeinderats wird ohne Gegenstimme zugestimmt.

Anpassungen Kernzonenplan - Eisenbahngeleise

Abstimmung über den Antrag des Gemeinderats

Dem Antrag des Gemeinderats wird ohne Gegenstimme zugestimmt.

Anpassungen Kernzonenplan - Bergstrasse

Abstimmung über den Antrag des Gemeinderats

Dem Antrag des Gemeinderats wird ohne Gegenstimme zugestimmt.

Schlussabstimmung über den Antrag des Gemeinderats

Dem Antrag des Gemeinderats zur Teilrevision der Nutzungsplanung – Zonenplan, Technische Revision wird mit wenigen Gegenstimmen zugestimmt.

12	04.05.00	Bauplanung, Zonenpläne Teilrevision Nutzungsplanung - Abschaffung der Fachkommission, Initiative Claudia Haab Gulich
----	----------	---

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.

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.

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.

Begründung und Argumente der Initiantin

„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.“

André Thouvenin, Gemeindepräsident

André Thouvenin führt aus, dass das Geschäft „Teilrevision Nutzungsplanung – Abschaffung der Fachkommission, Initiative Claudia Haab Gulich“ ein spezielles Geschäft ist. Einerseits geht es um eine Initiative, über die am Schluss von Gesetzes wegen darüber abgestimmt werden muss, ob sie angenommen oder abgelehnt wird. Andererseits bewirkt der Inhalt der Initiative eine Änderung der Bau- und Zonenordnung. Damit sind auch die Fristen und Formen einzuhalten, die bei einer solchen Änderung vom Bau- und Planungsgesetz vorgeschrieben sind. Deshalb ist zum Beispiel auch ein „Mitbericht“ erforderlich, der genehmigt werden muss, oder ein „beleuchtender Bericht“, von dem Kenntnis zu nehmen ist. Mit der Initiative wird eine teilweise Änderung der Bau- und Zonenordnung gefordert, beschränkt auf die Ziffer 12.8 mit dem Titel „Fachgremium“. Deshalb können sich die Stimmberechtigten inhaltlich zu dieser Ziffer äussern. Damit die Stimmberechtigten ihre Rechte wahrnehmen können, wird auch über allfällige Anträge auf Änderung der Ziffer 12.8 diskutiert.

Wenn sich die Diskussion auf das Thema Initiative annehmen oder ablehnen beschränkt, wird nach Abschluss der Diskussion darüber abgestimmt, ob der Initiative zugestimmt wird oder nicht. Wenn Änderungsanträge zur Ziffer 12.8 gestellt werden, wird es darum gehen, zuerst darüber zu diskutieren, nachher die Abstimmungsreihenfolge für die einzelnen Anträge festzulegen und daran anschliessend, sofern den Änderungen zugestimmt wurde, darüber abzustimmen, ob die geänderten Bestimmungen über das Fachgremium als Ganzes - auch in der geänderten Form – abgelehnt wird, d.h. der Initiative zugestimmt wird oder ob das Fachgremium -in einer geänderten Form - beibehalten werden soll, d.h. die Initiative abgelehnt wird.

Rechnungsprüfungskommission

Die RPK verzichtet aufgrund fehlender finanzieller Tragweite auf eine Stellungnahme.

Claudia Haab Gulich, Initiantin

Claudia Haab-Gulich erläutert die Initiative im Sinne der Weisung.

Peter Meier, Hochbau/Planungsvorsteher

Peter Meier erläutert die Stellungnahme des Gemeinderats zur Initiative im Sinne der Weisung.

Diskussion / Fragen

Die Fragen der Stimmberechtigten werden durch den Ressortvorsteher Hochbau / Planung beantwortet.

Abstimmung über die Initiative von Claudia Haab Gulich

Der Teilrevision der Nutzungsplanung – Abschaffung der Fachkommission, Initiative von Claudia Haab Gulich wird durch Handerheben mit überwiegenden Mehr zugestimmt.
--

-
- 13 16.04.01 Gemeindeorganisation, Initiativen, Anfragen
 Anfrage der SP Männedorf
-

Benjamin Sourlier hat im Namen der SP Männedorf fristgerecht eine Anfrage gemäss § 51 Gemeindegesetz eingereicht. André Thouvenin verliest die Fragen von Benjamin Sourlier und die Antworten des Gemeinderats.

Frage 1a

Der Gemeinderat plant massive Kürzungen im Bereich Bildung. So soll etwa das Freifach Tastaturschreiben in der Mittelstufe nicht mehr angeboten werden, die Klassen für die Vorbereitungskurse ans Gymnasium sollen vergrössert, die Simulation der Aufnahmeprüfung abgeschafft, sowie Kindergarten und Mittelstufe um je eine Klasse reduziert werden. Mit welcher finanzpolitischen Zwangslage rechtfertigt der Gemeinderat diese gravierenden Einschnitte?

Antwort auf Frage 1a

Die Ergebnisse der Rechnungen 2014 und 2015 sind zwar besser als budgetiert ausgefallen. Die finanzielle Situation der Gemeinde Männedorf ist jedoch weiterhin angespannt.

Die positiven Rechnungsabschlüsse sind hauptsächlich höheren Grundstückgewinnsteuern zu verdanken. Wir müssen aber davon ausgehen, dass die Grundstückgewinnsteuern in Zukunft auch in Männedorf tiefer ausfallen werden. In den Gemeinden Richtung Zürich des Bezirks ist die Bautätigkeit für Stockwerkeigentum bereits rückläufig. Das zeichnet sich auch für Männedorf ab und führt früher oder später zu markant tieferen Grundstückgewinnsteuern.

Der weiterhin hohe Investitionsbedarf führt zu einem raschen Anstieg der Schulden. Diese können nicht einfach der nächsten Generationen überlassen werden, ein Abbau in den folgenden Jahren ist deshalb wichtig

Die Kosten aus dem Leistungsangebot und der Kapitalbedarf zur Finanzierung der Investitionstätigkeit stehen in keinem ausgewogenen Verhältnis zur Steuerkraft und dem Steuerfuss. Dazu kommt, dass der Kanton mit seinen Sparmassnahmen Millionen-Beträge auf die Gemeinden abwälzen wird. Auch die Rechnung von Männedorf wird dadurch mit einem stattlichen Betrag belastet werden.

In der Strategie 8708 hat der Gemeinderat im Bereich Finanzen dazu zwei Ziele festgehalten:

3.1 Tragbare Verschuldung. Unsere Schulden liegen innerhalb der festgelegten Bandbreite.

3.3 Stabiler Finanzhaushalt. Unsere Erfolgsrechnungen sind mittelfristig ausgeglichen.

Mit den Sparmassnahmen 2017+ verfolgt der Gemeinderat das Ziel, den mittelfristigen Ausgleich zu erreichen.

Frage 1b

Der Gemeinderat wurde in der ZSZ mit der Aussage zitiert, für die eingesparten Bereiche gebe es auch „andere Anbieter am Markt“. Sind damit private Anbieter gemeint? Sieht der Gemeinderat Bildung als eine öffentliche oder eine private Aufgabe an?

Antwort auf Frage 1b

Ja damit sind private Anbieter gemeint, die heute schon Gymi-Vorbereitungen und Tastaturschreiben anbieten.

Für den Gemeinderat ist die Bildung eine öffentliche Aufgabe. Gymi-Vorbereitungen und Tastaturschreiben gehören nicht zum Bildungsauftrag der Schule.

Frage 2

Der Gemeinderat plant im Bereich Bildung diverse Tarifierhöhungen, so etwa für die Jugendmusikschule, den Schülerclub und die Kita. Diese Tarifierhöhungen werden insbesondere die Budgets von mittelständischen und einkommensschwachen Familien spürbar belasten. Wenn der Gemeinderat zusätzliche Einnahmen braucht, wieso beantragt er nicht eine Erhöhung des Steuersatzes, was nicht einseitig Familien mit schulpflichtigen Kindern belasten würde?

Antwort auf Frage 2

Generelle Bemerkung:

Der Vergleich mit den anderen umliegenden Gemeinden hat gezeigt, dass wir mittlerweile tiefe Gebühren haben, vor allem in der Jugendmusikschule und dass aufgrund der Kostenentwicklung eine moderate Erhöhung angemessen ist.

Für einkommensschwächere Familien besteht in der Familien- und schulergänzenden Betreuung (FSB) bereits heute ein Sozialtarif.

Der Gemeinderat sieht sich in der Pflicht, die Ausgaben und das Leistungsangebot der Gemeinde einer Überprüfung zu unterziehen, bevor er Ihnen erneut eine Steuererhöhung beantragt, um den Finanzhaushalt zu stabilisieren und die Fremdverschuldung in Grenzen zu halten.

Frage 3

In der kürzlich veröffentlichten Strategielandkarte (welche als Ersatz für die bisherigen Legislaturziele gedacht ist) wird die Schule mit keinem einzigen Wort erwähnt, und auch die Bildung nur ein einziges Mal: diese soll in Männedorf lediglich "ihren Platz haben". In den Legislaturzielen 2010-2014 stand das Thema Bildung noch mit einem ganzen Abschnitt gleich an zweiter Stelle. Geniesst eine zeitgemässe Schule für den aktuellen Gemeinderat keine Priorität mehr? Sind die Kürzungen bei der Schule in diesem Zusammenhang zu sehen?

Antwort auf Frage 3

Generelle Bemerkung: Die Schule und die Gemeinde haben sich entschieden, den Strategieprozess gemeinsam zu gehen und den Gedanken der Einheitsgemeinde weiter zu bearbeiten und weiter zu verstärken. Deshalb ist die separate Nennung der Schule nicht nötig, denn immer wenn von der Gemeinde gesprochen wird, ist die Einheitsgemeinde gemeint und die Schule damit eingeschlossen.

Antwort auf die Frage 3: Der pädagogische Bereich der Schule wird vom Kanton vorgegeben und von der Gemeinde umgesetzt. Dieser ist von der Sparmassnahme nicht betroffen.

Frage 4a

Was bedeutet „Verzicht auf Heimatschutz“ bei der Beschaffung von Schulmaterial? Bedeutet dies, dass die Beschaffung künftig nicht mehr beim lokalen Gewerbe erfolgt?

Antwort auf Frage 4a

Gemäss den Bestimmungen für das öffentliche Beschaffungswesen ist es unzulässig, aus regional- oder strukturpolitischen Gründen bzw. aus Gewohnheit Sachmittel und Leistungen während Jahren immer vom gleichen Anbieter zu beziehen. Aus diesem Grunde und auch aus finanziellen Überlegungen müssen für Beschaffungen im freihändigen Verfahren vermehrt Angebote auch ausserhalb von Männedorf geprüft werden.

Frage 4b

Damit zusammenhängend: sieht der Gemeinderat das lokale Kleingewerbe in Männedorf eigentlich als erhaltenswert an? Falls ja, mit welchen politischen Massnahmen will er es unterstützen? Und warum findet sich darüber ebenfalls kein Wort bei den strategischen Zielen?

Antwort auf Frage 4b

Ja, daher entschloss er sich zum Beispiel auch bei der Sanierung der Werkleitungen an der Kugelgasse für eine Fussgänger freundliche und eine offene Gestaltung. Am Schluss entscheidet jedoch jeder einzelne Bewohner, in welchem Geschäft in Männedorf er seinen Bedarf deckt, und damit darüber, ob ein Ladeninhaber mit seinem Geschäft überleben kann.

Eine finanzielle Unterstützung aus Steuergeldern kann der Gemeinderat nicht verantworten. Soweit damit Einkauf gemeint ist: die Gemeinde bezieht verschiedene Leistungen von den ortsansässigen Betrieben (wie Büromaterialien, Blumen, Repräsentationsgeschenke) und berücksichtigt bei ihren Vergaben nach Möglichkeit das ortsansässige Gewerbe. Für Gewerbetreibende sind zudem bereits heute in der BZO erhebliche Erleichterungen über eine höhere Ausnützung und kleinere Grenzabstände festgesetzt.

Frage 5

Der Gemeinderat plant den Austritt aus vielen Vereinen und Organisationen in der Region wie etwa dem „Schweizer Heimatschutz“, „Zürichsee Tourismus“, „Zürichsee Landschaftsschutz“ und vielen weiteren. Auch die Beiträge an die Suchtpräventionsstelle Samowar sowie an die geschützte Werkstätte Noveos sollen gestrichen werden. Hat der Gemeinderat ein Interesse am Fortbestehen dieser Organisationen? Falls ja, wieso überlässt er die Finanzierung dieser Organisationen anderen Gemeinden und Privaten? Wie rechtfertigt sich der Gemeinderat vor den anderen Geldgebern und Gemeinden, dass ausgerechnet Männedorf nicht mehr in der Lage sein soll, eine finanzielle Unterstützung zu sprechen?

Antwort auf Frage 5

Ja, der Gemeinderat hat ein Interesse am Fortbestehen dieser Organisationen, sieht aber keine Notwendigkeit überall Mitglied zu sein.

Definierte Leistungen bezieht die Gemeinde weiterhin oder spricht auf begründetes Gesuch hin einzelne Beiträge für konkrete Vorhaben.

Die Gemeinde ist über den Verlauf der Jahre durch unterschiedliche Beschlüsse des Gemeinderats oder seiner Kommissionen einer Vielzahl von Institutionen als Mitglied beigetreten. Dadurch entsteht ihr ein nicht unerheblicher administrativer Aufwand, der in keinem Verhältnis zu den Mitgliederbeiträgen von teilweise wenigen Franken (CHF 20/50/100) steht.

Benjamin Sourlier, Präsident der SP Männedorf

Benjamin Sourlier äussert sich im Namen der SP zur Beantwortung der Anfrage durch den Gemeinderat.

Schluss der Gemeindeversammlung

André Thouvenin fragt an, ob gegen die Versammlungsführung Einwendungen erhoben werden und stellt fest, dass dies nicht der Fall ist.

Die Stellvertreterin des Gemeindeschreibers trägt die Ergebnisse der Verhandlungen, insbesondere die gefassten Beschlüsse und die Wahlen, genau und vollständig in das Protokoll ein. Der Präsident und die Stimmenzähler prüfen längstens innert sechs Tagen nach Vorlage das Protokoll auf seine Richtigkeit und bezeugen diese durch ihre Unterschrift. Anschliessend steht das Protokoll den Stimmberechtigten zur Einsicht offen. Ein Begehren um Berichtigung des Protokolls ist als Rekurs beim Bezirksrat einzureichen. Die Frist dazu beträgt 30 Tage ab Beginn der Auflage. Eine Stimmrechtsbeschwerde nach § 151 des Gemeindesgesetzes ist innert 5 Tagen nach der Veröffentlichung der Beschlüsse beim Bezirksrat einzureichen. Ein Stimmrechtsrekurs nach § 151 a des Gemeindesgesetzes ist innert 30 Tagen nach der Veröffentlichung der Beschlüsse beim Bezirksrat einzureichen.

Schluss der Gemeindeversammlung: 22.00 Uhr

Gemeindeversammlung Männedorf

Der Gemeindepräsident

Die Protokollführerin

André Thouvenin
Gemeindepräsident

Martina Buri
Stv. Gemeindeschreiberin

Die Stimmenzähler:

Nicola Di Menna

.....

Lorenz Halder

.....

Hedy Mariani

.....

Eduard Rohner

.....