



# Beleuchtender Bericht Gemeindeversammlung

**Montag, 15. Juni 2026, 19.15 Uhr**

im Gemeindesaal,  
Alte Landstrasse 250

**Bitte um Beachtung:  
Frühzeitiger Beginn mit  
Apéro im Anschluss**

## Kurz und bündig

### **Jahresrechnung 2025**

Die Jahresrechnung 2025 der Gemeinde Männedorf schliesst mit einem Ertragsüberschuss von CHF 6.03 Mio. ab und fällt damit deutlich besser aus als budgetiert. Hauptgrund dafür sind klar höhere Grundstückgewinnsteuern sowie ein tieferer Beitrag an den kantonalen Finanzausgleich, da die Steuerkraft weniger stark über dem Kantonsdurchschnitt lag als erwartet. Auch die Gewinnbeteiligung der Zürcher Kantonalbank fiel höher aus.

Auf der Ausgabenseite entlasteten tiefere Kosten in Bereichen wie öffentlicher Verkehr, Feuerwehr, Zivilschutz und Strassenunterhalt das Ergebnis. Zudem konnte eine nicht mehr benötigte Rückstellung in der stationären Pflege aufgelöst werden. Mehrkosten entstanden hingegen im Asylwesen, bei der Informatik, in der ambulanten Pflege, bei der gesetzlichen wirtschaftlichen Hilfe sowie in Kinder- und Jugendheimen. Auch der Unterhalt der Schul- und Verwaltungsgebäude fiel höher aus. Zusätzlich war bei der Sportanlage Widenbad eine ausserplanmässige Abschreibung notwendig. Die familien- und schulergänzende Betreuung bleibt weiterhin stark gefragt. Die Kindertagesstätten erzielten zudem eine bessere Kostendeckung als erwartet.

Der Gemeinderat empfiehlt dem Antrag zuzustimmen.

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt dem Antrag zuzustimmen.

### **Teilrevision der Bau- und Zonenordnung – Umzonung Boldern**

Das Areal Boldern umfasst das Grundstück mit der Katasternummer (Kat.-Nr.) 8201, dieses befindet sich in der Bauzone für öffentliche Bauten und Anlagen öB 1. Auf Initiative der Grundeigentümerin, die Stiftung Boldern, soll das Grundstück mit einer Fläche von 19'173 m<sup>2</sup> einer neuen Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG c zugeführt werden.

Der Gemeinderat empfiehlt dem Antrag zuzustimmen.

### **Einzelinitiative «Laubbläserverbot»**

Am 4. November 2025 reichte Hans Jürg Käser Frisch dem Gemeinderat, gestützt auf §§ 146 ff. des Gesetzes über die politischen Rechte (GPR), eine Einzelinitiative mit dem Titel «Laubbläserverbot» ein. Mit Beschluss vom 10. Dezember 2025 erklärte der Gemeinderat die Einzelinitiative in der Form einer allgemeinen Anregung für gültig und beschloss, diese an der Gemeindeversammlung vom Juni 2026 vorzulegen.

Die Einzelinitiative verlangt, dass der Gemeinderat beauftragt wird, eine Vorlage auszuarbeiten. Dabei sollen in der Polizeiverordnung die notwendigen rechtlichen Grundlagen geschaffen werden, um ein Verbot von benzinbetriebenen Laubbläsern in der Gemeinde Männedorf einzuführen und die Nutzung elektronischer Geräte auf die Monate Oktober bis Dezember zu beschränken.

Der Gemeinderat empfiehlt die Einzelinitiative abzulehnen.

# Liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

## Wir laden Sie ein zur Gemeindeversammlung

**Montag, 15. Juni 2026**

19.15 Uhr, im Gemeindesaal

Alte Landstrasse 250



Die ausführlichen Unterlagen können Sie unter  
[www.maennedorf.ch/gemeindeversammlung](http://www.maennedorf.ch/gemeindeversammlung) herunterladen.

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

### Traktanden

---

#### **1. JAHRESRECHNUNG 2025**

---

#### **2. TEILREVISION DER BAU- UND ZONENORDNUNG – UMZONUNG BOLDERN**

---

#### **3. EINZELINITIATIVE «LAUBBLÄSERVERBOT»**

Die behördlichen Anträge mit den zugehörigen Akten liegen ab Freitag, 15. Mai 2026, im Fachbereich Präsidiales zur Einsicht auf.

Im Anschluss an die Gemeindeversammlung lädt Sie der Gemeinderat zu einem Apéro ein.

Der Gemeinderat

# 1. JAHRESRECHNUNG 2025

Didier Fatio, Ressortvorsteher Finanzen

## Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

Die Jahresrechnung 2025 wird wie folgt genehmigt:

### Erfolgsrechnung

Gesamtaufwand	CHF	118'466'038.03
Gesamtertrag	CHF	124'500'849.72
<b>Ertragsüberschuss</b>	<b>CHF</b>	<b>6'034'811.69</b>

### Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Ausgaben Verwaltungsvermögen	CHF	15'395'732.65
Einnahmen Verwaltungsvermögen	CHF	549'348.25
<b>Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen</b>	<b>CHF</b>	<b>14'846'384.40</b>

### Investitionsrechnung Finanzvermögen

Ausgaben Finanzvermögen	CHF	9'071.25
Einnahmen Finanzvermögen	CHF	–
<b>Nettoinvestitionen Finanzvermögen</b>	<b>CHF</b>	<b>9'071.25</b>

<b>Bilanzsumme</b>		<b>233'439'194.42</b>
--------------------	--	-----------------------

## HRM2 (Harmonisiertes Rechnungsmodell 2)

Auf Basis des Gemeindegesetzes und der Gemeindeverordnung erstellen die Zürcher Gemeinden ihre Budgets und Jahresrechnungen.

## Aufbau der Gemeinderechnungslegung

Die Ausgestaltung des Rechnungswesens der öffentlichen Haushalte des Kantons Zürich ist weitgehend einheitlich geregelt. Das Rechnungsmodell kennt drei Gliederungsarten:

Der Kontenrahmen bezweckt die Gliederung nach Sachgruppen (Kostenartenplan) aller Finanzvorfälle. Er ist das Verzeichnis aller verbindlichen Konten für die Buchführung. Er dient als Richtlinie für die Aufstellung des Kontenplans der Gemeinde und bezweckt eine einheitliche Verbuchung der Geschäftsfälle. Die Einheitlichkeit ermöglicht Vergleiche zwischen den Gemeinden hinsichtlich ihrer Vermögenslage (Finanzvermögen, Verwaltungsvermögen, Fremdkapital, Eigenkapital) sowie der Höhe bestimmter Arten von Aufwänden und Erträgen (z.B. Personalaufwand, Sachaufwand oder Steuererträge). Er gibt keine Auskunft, welchem betrieblichen Zweck die Ausgabe oder Einnahme dient.

Der Gemeindehaushalt wird anhand der funktionalen Gliederung nach Aufgaben gegliedert. Dies dient der einheitlichen, aufgabenbezogenen Erfassung von Aufwänden und Erträgen, Ausgaben und Einnahmen der Gemeinden. Die einheitliche Gliederung ermöglicht Vergleiche zwischen Gemeinden hinsichtlich der für die Erfüllung einer bestimmten Aufgabe verwendeten finanziellen Mittel. Die funktionale Gliederung und der Kontenrahmen sind gesamtschweizerisch einheitlich ausgestaltet. Die funktionale Gliederung und die Sachgruppengliederung sind für alle kommunalen und interkommunalen Organisationen obligatorisch anzuwenden.

Eine Gemeinde kann ihren Haushalt zusätzlich nach einer institutionellen Gliederung (Kostenstellenplan), d.h. dem organisatorischen Aufbau ihrer Verwaltung entsprechend, darstellen. Diese Gliederungsart richtet sich nach den besonderen betriebswirtschaftlichen und auch politischen Bedürfnissen der Gemeinde. Die Gemeinde Männedorf verwendet die institutionelle Gliederung des Kontenrahmens seit längerem und orientiert sich in allen wesentlichen Finanzfragen daran. Die wesentlichen Vorteile liegen in der zielgerichteten Budgetierung, vereinfachten Kreditüberwachung und erhöhten Transparenz der Gemeinderechnung.

Dementsprechend bildet die bestehende institutionelle Gliederung die aktuelle Organisationsstruktur ab.

## Vorjahresvergleich

Als Vergleichswerte zur vorliegenden Rechnung 2025 dienen das Budget 2025 und die Jahresrechnung 2024.

## Erfolgsrechnung

Die Erfolgsrechnung 2025 der Gemeinde Männedorf schliesst erfreulich ab. Bei Aufwendungen von CHF 118.47 Mio. und Erträgen von CHF 124.50 Mio. resultiert ein Ertragsüberschuss von CHF 6.03 Mio. Dieser liegt deutlich über dem budgetierten Überschuss von CHF 0.46 Mio.

Das gute Ergebnis ist vor allem auf höhere Grundstückgewinnsteuern sowie auf einen tiefer ausgefallenen Beitrag an den kantonalen Finanzausgleich zurückzuführen. Da die Steuerkraft Männedorfs weniger stark über dem Kantonsmittel lag als erwartet, musste die Gemeinde einen geringeren Beitrag leisten. Zusätzlich fiel die Gewinnbeteiligung der Zürcher Kantonalbank höher aus als budgetiert. Auf der Ausgabenseite kam es in mehreren Bereichen zu Entlastungen. Geringere Kosten fielen insbesondere beim öffentlichen Verkehr, bei der Feuerwehr, beim Zivilschutz sowie beim Unterhalt der Strassen an. Auch die Auflösung einer nicht mehr benötigten Rückstellung im Bereich der stationären Pflege wirkte sich positiv auf das Ergebnis aus. Demgegenüber mussten in anderen Bereichen Mehrkosten getragen werden, etwa im Asyl- und Sozialwesen, in der ambulanten Pflege, in der Informatik sowie bei den Kinder- und Jugendheimen. Ebenfalls höher als geplant waren die Unterhaltskosten für Schul- und Verwaltungsgebäude, und bei der Sportanlage Widenbad war eine ausserplanmässige Abschreibung erforderlich. Die familien- und schulergänzende Betreuung blieb im vergangenen Jahr stark nachgefragt. Die Kindertagesstätten verzeichneten eine höhere Kostendeckung als eingeplant.

In den gebührenfinanzierten Eigenwirtschaftsbetrieben betragen die Aufwendungen gesamthaft CHF 21.50 Mio. für die Bereiche Elektrizitätswerk, Wasserversorgung, Seewasserwerk, Abwasserbeseitigung inkl. Kläranlage und Abfallbewirtschaftung. Bei Erträgen von CHF 22.01 Mio. resultiert ein Ertragsüberschuss im Betrag von CHF 0.51 Mio. Dieser wird auf den entsprechenden Spezialfinanzierungskonten verbucht. Budgetiert war ein Aufwandüberschuss von gesamthaft CHF 0.28 Mio.

# Erfolgsrechnung

## Erfolgsrechnung Ressorts (Institutionelle Gliederung)

	Rechnung 2025		Budget 2025		Rechnung 2024	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
<b>PRÄSIDIALES</b>	<b>5.36</b>	<b>1.96</b>	<b>5.23</b>	<b>2.00</b>	<b>5.25</b>	<b>1.81</b>
Nettoergebnis		3.40		3.23		3.44
<b>SICHERHEIT</b>	<b>4.84</b>	<b>1.48</b>	<b>5.00</b>	<b>1.39</b>	<b>4.74</b>	<b>1.21</b>
Nettoergebnis		3.36		3.61		3.53
<b>FINANZEN</b>	<b>8.64</b>	<b>78.26</b>	<b>10.26</b>	<b>73.97</b>	<b>10.58</b>	<b>75.79</b>
Nettoergebnis	69.61		63.71		65.20	
<b>GESELLSCHAFT</b>	<b>25.98</b>	<b>9.89</b>	<b>25.28</b>	<b>10.50</b>	<b>25.22</b>	<b>12.16</b>
Nettoergebnis		16.10		14.78		13.07
<b>INFRASTRUKTUR</b>	<b>39.46</b>	<b>27.04</b>	<b>39.94</b>	<b>27.14</b>	<b>41.06</b>	<b>28.88</b>
Nettoergebnis		12.42		12.80		12.18
<b>HOCHBAU</b>	<b>1.03</b>	<b>0.27</b>	<b>1.22</b>	<b>0.30</b>	<b>1.00</b>	<b>0.29</b>
Nettoergebnis		0.76		0.92		0.71
<b>BILDUNG</b>	<b>33.15</b>	<b>5.61</b>	<b>32.97</b>	<b>5.07</b>	<b>31.10</b>	<b>5.12</b>
Nettoergebnis		27.54		27.90		25.98
<b>Ertragsüberschuss</b>	<b>6.03</b>		<b>0.46</b>		<b>6.30</b>	
<b>Total</b>	<b>124.50</b>	<b>124.50</b>	<b>120.37</b>	<b>120.37</b>	<b>125.25</b>	<b>125.25</b>

Beträge in CHF Mio.

Erfolgsrechnung nach Kostenarten (Sachgruppen)	Rechnung 2025		Budget 2025		Rechnung 2024	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
<b>Aufwand</b>	<b>118.47</b>		<b>119.90</b>		<b>118.95</b>	
Personalaufwand	28.27		29.33		27.06	
Sach- und übriger Betriebsaufwand	28.42		27.59		29.42	
Abschreibungen Verwaltungsvermögen	8.15		8.28		7.98	
Finanzaufwand	0.64		0.48		0.27	
Einlagen Fonds/ Spezialfinanzierungen	0.76		0.13		1.18	
Transferaufwand	48.58		50.35		49.69	
Durchlaufende Beiträge	0.01		0.08		0.04	
Interne Verrechnungen	3.63		3.67		3.32	
<b>Ertrag</b>		<b>124.50</b>		<b>120.37</b>		<b>125.25</b>
Fiskalertrag		73.59		69.63		71.06
Regalien und Konzessionen		0.07		0.07		0.07
Entgelte		29.82		29.27		30.39
Übrige Erträge		0.30		0.43		0.28
Finanzertrag		2.11		1.76		2.40
Entnahmen Fonds/ Spezialfinanzierungen		0.40		0.44		0.91
Transferertrag		14.56		15.02		16.80
Durchlaufende Beiträge		0.01		0.08		0.04
Interne Verrechnungen		3.63		3.67		3.32
<b>Ertragsüberschuss</b>	<b>6.03</b>		<b>0.46</b>		<b>6.30</b>	
<b>Total</b>	<b>124.50</b>	<b>124.50</b>	<b>120.37</b>	<b>120.37</b>	<b>125.25</b>	<b>125.25</b>

Beträge in CHF Mio.

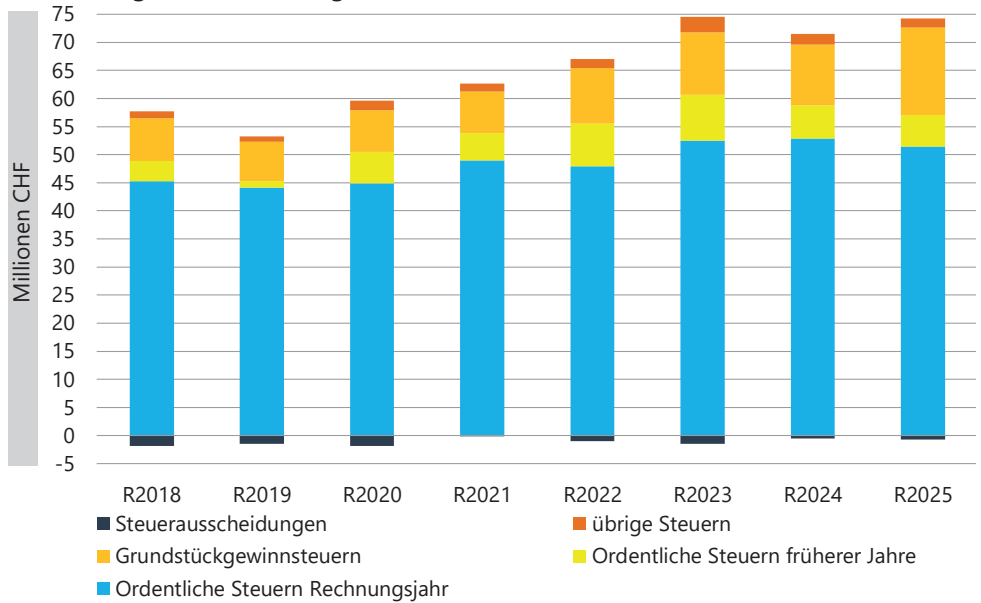
## Steuererträge

Die gesamten Steuererträge fallen um CHF 3.93 Mio. höher aus als geplant. Hauptgrund dafür sind die deutlich höher ausgefallenen Grundstückgewinnsteuern. Die Einnahmen bei den Ordentlichen Steuern des Rechnungsjahrs sowie bei Steuern aus früheren Jahren liegen leicht unter Budget, wobei die Steuereinnahmen der

natürlichen Personen über Budget und diejenigen der juristischen Personen unter Budget sind. Der Steuerfuss sank von 93% im 2024 auf 91% im 2025.

Die Erträge aus Ordentlichen Steuern des Rechnungsjahrs schliessen mit CHF 51.45 Mio. bei einem Steuerfuss von 91% ab (Vorjahr CHF 52.84 Mio., Steuerfuss 93%) und liegen damit um CHF 0.32 Mio. unter dem Budget. Die Erträge aus Ordentlichen Steuern aus den früheren Jahren liegen mit CHF 5.63 Mio. (Vorjahr CHF 5.94 Mio.) um CHF 0.66 Mio. unter dem budgetierten Wert. Die Quellensteuern liegen mit CHF 1.72 Mio. wesentlich über dem Budget von CHF 1.31 Mio. Die Grundstückgewinnsteuern von CHF 15.52 Mio. (Vorjahr CHF 10.79 Mio.) übertreffen das Budget um CHF 4.52 Mio. und haben erneut entscheidend zum guten Ergebnis beigetragen. Diese Einnahmen können starken Schwankungen unterliegen, spiegeln aber ein weiterhin aktives Immobilienumfeld in der Gemeinde wider.

### Entwicklung der Steuererträge



### Steuerkraft/Finanzausgleich

Die Steuererträge der Gemeinde haben sich in den vergangenen Jahren insgesamt positiv entwickelt. Die Grafik zeigt deutlich, dass die Einnahmen seit 2018 kontinuierlich angestiegen sind. Besonders sichtbar ist der starke Anstieg ab 2022, der sich auch in der Rechnung 2025 bestätigt. Die einfache Staatssteuer pro Einwohner ist in

den letzten Jahren leicht angestiegen, seit 2023 bewegt sie sich auf einem stabilen Niveau.

Die Steuerkraft Männedorfs, bereinigt um die Rückstellungen für aktive und passive Steuerauscheidungen, liegt mit CHF 5'412 pro Einwohner (Vorjahr CHF 5'486) über dem Kantonsmittel von CHF 4'454 (ohne Stadt Zürich). Daraus ergibt sich für das Jahr 2025 eine voraussichtliche Zahlung von CHF 4.12 Mio. in den Finanzausgleich (Budget CHF 5.74 Mio.).

## Veränderung des Nettoaufwands

Die Rechnung 2025 schliesst mit einem Ertragsüberschuss von CHF 6.03 Mio. ab. Die wesentlichen Veränderungen des Nettoaufwands im Vergleich zum Budget 2025 sind aus der folgenden (nicht abschliessenden) Aufstellung ersichtlich:

<b>Ressort/Bereich</b>	<b>- = Mehraufwand/Minderertrag + = Mehrertrag/Minderaufwand</b>	<b>Mio. CHF R25/B25</b>
<b>Präsidiales</b>		
Geringere Weiterbildungskosten und tiefere Kosten im Lehrlingswesen.		0.13
Höhere Ausgaben für Fach- und Rechtsgutachten.		-0.05
Kosten für externe Springer infolge personeller Vakanzen/Abwesenheiten.		-0.08
Mehrausgaben für ICT-Dienstleister infolge Outsourcing-Projekt (Kündigungen aufgrund geplanter Auslagerung des 2-Level-Supports).		-0.17
<b>Sicherheit</b>		
Tiefere Aufwendungen für Feuerwehr und Zivilschutz v.a. infolge weniger Materialanschaffungen.		0.12
Geringere Kosten für die Beiträge an den Zürcher Verkehrsverbund (ZVV).		0.11
<b>Finanzen</b>		
Grundstückgewinnsteuern über Budget.		4.52
Geringerer Finanzausgleich.		1.76
Höhere ZKB-Gewinnbeteiligung.		0.21
Leicht tiefere Steuererträge als erwartet, v.a. aus Steuern Vorjahren.		-0.55

## Gesellschaft

Auflösung einer nicht mehr benötigten Rückstellung im Bereich stationäre Pflege (erfolgreicher Vergleich mit Krankenversicherern).	0.23
Mehrkosten für KESB/FES.	-0.08
Zunahme der Kosten für Kinder- und Jugendheime / ergänzende Hilfe zur Erziehung.	-0.17
Höhere Ausgaben bei der gesetzlich wirtschaftlichen Hilfe ohne Kostenersatz. Tiefere Ausgaben bei gesetzlich wirtschaftlicher Hilfe mit Kostenersatz, daher auch weniger Einnahmen.	-0.25
Mehrkosten in der ambulanten Pflege durch mehr Pflegestunden und Defizit der Spitex Zürichsee.	-0.31
Beiträge des Kantons für Asyl waren zu hoch budgetiert.	-0.71

## Infrastruktur

Tiefere Ausgaben für den Unterhalt bei Strassen und Wegen.	0.27
Geringere Personalkosten bei der Stabsstelle Dienste, da eine budgetierte Stelle nicht besetzt wurde und längere Zeit eine Vakanz vorlag.	0.13
Späterer Start Klima-Strategie infolge Einsprache. Dadurch auch keine Rekrutierung des budgetierten Personals möglich.	0.11
Tiefere Kosten beim Hallenbad, den Spielplätzen und beim Schiessstand.	0.10
Weniger Auszahlungen von Förderbeiträgen für Photovoltaikanlagen als budgetiert.	0.09
Geringere Personalkosten bei der Immobilienverwaltung, da eine Stelle während längerer Zeit nicht besetzt war.	0.06
Weniger Energieberatung und geringere Kosten für die Betreuung der Energiestadt-Aktivitäten.	0.04
Höhere Ausgaben beim Unterhalt der Gemeinde- und Schulliegenschaften.	-0.13
Mehrkosten Sport- und Freizeitanlage Widenbad infolge ausserplanmässigen Abschreibungen.	-0.31

## Hochbau

Kostenbeteiligung Neuentwicklung Bahnhof Uetikon a.S. budgetiert, aber noch keine Kosten angefallen.	0.08
Tiefere Kosten für Denkmalpflege infolge Stopp der Neuinventarisierung und ausbleibenden Baufortschritten.	0.11

## Bildung

Kindergarten – geringerer Bedarf an Assistenzen, Aushilfen und Vikariaten, Rotationsgewinn durch Personalwechsel.	0.11
Unterstufe – grösserer Bedarf an Assistenzen und Deutsch als Zweitsprache-Lehrpersonen, viele Langzeitvikariate aufgrund von mehrmonatigen Absenzen von Lehrpersonen, Einrichtung Klassenzimmer Unterstufe.	-0.23
Mittelstufe – geringerer Bedarf an Assistenzen, tiefere ICT-Ausgaben.	0.10
Sonderschulung – leicht weniger Schüler/innen mit Sonderschulbedarf.	0.09
Schülerclub – höhere Einnahmen aufgrund steigender Nachfrage.	0.14
Kindertagesstätten – höhere Einnahmen aufgrund guter Auslastung, geringerer Bedarf an Aushilfen.	0.29
Schulverwaltung – Springereinsatz (Mutterschaftsvertretung), Archivdekontamination und -sanierung wegen Schimmelbefall.	-0.12

## Investitionsrechnung

Die Investitionen der Gemeinde fielen im Jahr 2025 tiefer aus als geplant. Statt der budgetierten CHF 22.53 Mio. wurden netto CHF 14.85 Mio. investiert. Der grösste Teil davon – rund CHF 12.17 Mio. – betrifft Projekte, die über Steuermittel finanziert werden. So konnte im März 2025 mit dem Bau der neuen Sport- und Freizeitanlage Widenbad gestartet werden und der benötigte Notwohnraum wurde im August 2025 erfolgreich fertiggestellt. Auch in den gebührenfinanzierten Bereichen – also Elektrizitätswerk, Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung – wurde weniger investiert als vorgesehen. Die Nettoinvestitionen belaufen sich hier auf insgesamt CHF 2.68 Mio., während ursprünglich CHF 6.60 Mio. geplant waren.

Investitionsrechnung Ressorts (Institutionelle Gliederung)	Rechnung 2025		Budget 2025		Rechnung 2024	
	Aus- gaben	Ein- nahmen	Aus- gaben	Ein- nahmen	Aus- gaben	Ein- nahmen
<b>PRÄSIDIALES</b>	<b>0.47</b>		<b>0.61</b>		<b>0.13</b>	
Nettoergebnis		0.47		0.61		0.13
<b>FINANZEN</b>					<b>0.09</b>	
Nettoergebnis						0.09
<b>INFRASTRUKTUR</b>	<b>14.84</b>	<b>0.55</b>	<b>22.05</b>	<b>0.17</b>	<b>5.72</b>	<b>0.84</b>
Nettoergebnis		14.30		21.88		4.88
<b>HOCHBAU</b>	<b>0.08</b>		<b>0.04</b>		<b>0.11</b>	
Nettoergebnis		0.08		0.04		0.11
<b>ABSCHLUSS</b>	<b>0.55</b>	<b>15.40</b>	<b>0.17</b>	<b>22.70</b>	<b>0.84</b>	<b>6.05</b>
Nettoergebnis	14.85		22.53		5.20	
<b>Total</b>	<b>15.95</b>	<b>15.95</b>	<b>22.87</b>	<b>22.87</b>	<b>6.89</b>	<b>6.89</b>

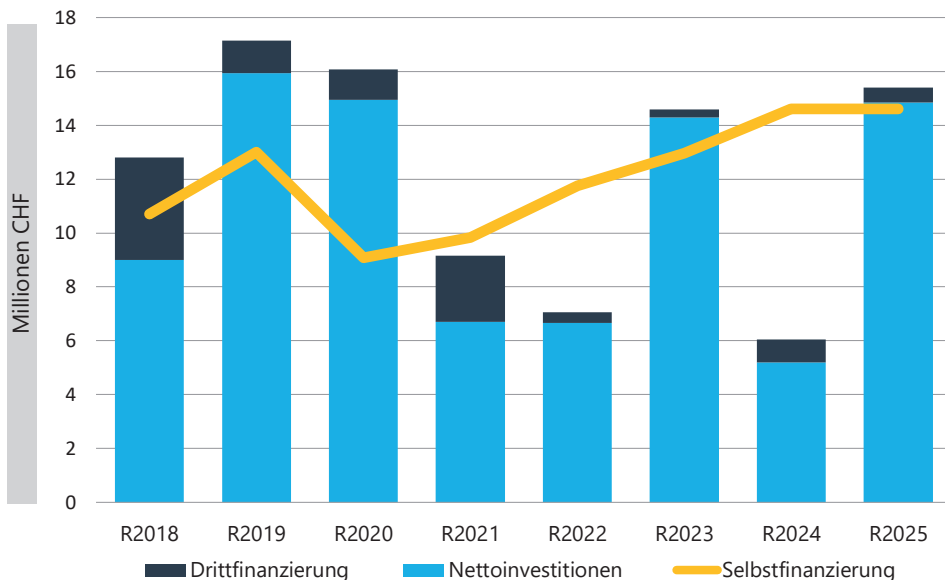
Beträge in CHF Mio.

### Die 20 grössten Projekte im Jahr 2025

		Mio. CHF
Sport, Spiel, Freizeit	Sport- & Freizeitanlage Widenbad	5.32
Gebäude, Räume	Asylstrasse 18; Bau Not-Wohnraum	3.27
Strom	Bergstrasse (Seestrasse – Glärnischstrasse)	0.58
Öffentliche Gewässer	Saurenbach (Bergstrasse – Alte Landstrasse)	0.54
Gebäude, Räume	Sanierung Jugendhaus	0.47
Wasser	Bergstrasse (Seestrasse – Glärnischstrasse)	0.27
Strom	Mittelspannungs-Kabel (Chäsrain – Widenbad)	0.25
Informatik	Ablösung Geschäftsverwaltungssoftware	0.25
Abwasser	Sanierung ARA Vor- und Regenklärbecken	0.23
Öffentliche Gewässer	Klingenbach (Klingenbachweg – Rüteliweg)	0.22
Öffentliche Gewässer	Klingenbach; Klingenbachweg Mitte	0.22
Sport, Spiel, Freizeit	Generationenplatz Saurenbach	0.20
Strom	Trafostation Boldern; Ersatz MS-Verteilung	0.19

Gebäude, Räume	Wiesli 1–3; Umgebung	0.19
Gebäude, Räume	KIGA Schuelerrain; Sanierung Dach	0.19
Abwasser	Bergstrasse (Seestrasse – Glärnischstrasse)	0.17
Gebäude, Räume	Multifunktionales Schulgebäude; Vorprojekt	0.15
Abwasser	ARA Anschluss; Vorprojekt	0.15
Strassen	Erneuerung Strassenbeleuchtung	0.13
Öffentliche Gewässer	Breitenloobach	0.12

## Entwicklung Bruttoinvestitionen



Grafik zeigt die gesamten Investitionsausgaben und den ausgabenmindernden Anteil "Drittfinanzierung" (z.B. Subventionen, Gebühren).

## Selbstfinanzierung

- Gesamtrechnung
- Steuerfinanzierter Bereich
- Eigenwirtschaftsbetriebe

## R2025

CHF 14.60 Mio.  
 CHF 11.81 Mio.  
 CHF 2.79 Mio.

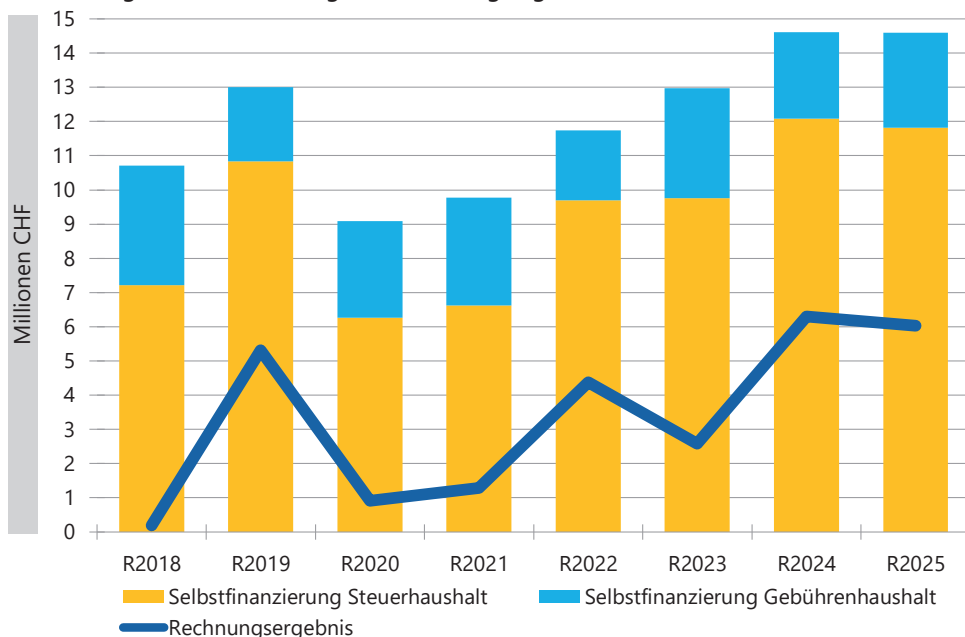
## B2025

CHF 8.48 Mio.  
 CHF 6.26 Mio.  
 CHF 2.22 Mio.

Die Selbstfinanzierung entspricht der Summe der selbst erwirtschafteten Mittel. Sie zeigt die Finanzierung auf, welche die Gemeinde durch ihre betriebliche Tätigkeit erzielt und die ihr zur Finanzierung ihrer Investitionen zur Verfügung steht.

Der Selbstfinanzierungsgrad zeigt die prozentuale Finanzierung der Investitionen durch die selbst erwirtschafteten Mittel, wobei Werte unter 70% über einen längeren Zeitraum zu einer grossen Verschuldung führen. Langfristig anzustreben ist deshalb ein Selbstfinanzierungsgrad von 100%. 2025 beträgt der Selbstfinanzierungsgrad für den steuerfinanzierten Bereich 97% (Vorjahr 344%) und für die gebührenfinanzierten Eigenwirtschaftsbetriebe 104% (Vorjahr 149%). Der Gesamthaushalt weist 2025 einen Selbstfinanzierungsgrad von 98% aus, wobei der Fünfjahresdurchschnitt bei 134% liegt.

### Entwicklung Selbstfinanzierung und Rechnungsergebnis



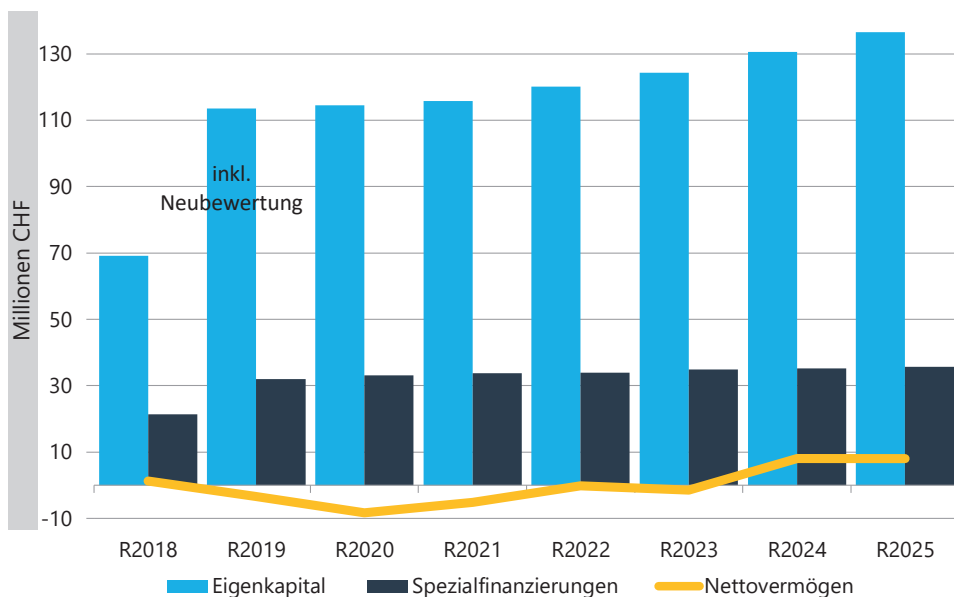
## Bilanz

Die Bilanz der Gemeinde zeigt per Ende 2025 eine solide finanzielle Ausgangslage. Das Eigenkapital im Steuerhaushalt ist weiter gewachsen und beträgt nun CHF 136.65 Mio., nachdem es im Vorjahr noch bei CHF 130.62 Mio. lag. In diesem Betrag enthalten ist

unter anderem der Bewertungsgewinn aus dem Jahr 2019 in Höhe von CHF 39.13 Mio., der durch die damalige Neubewertung der Anlagen bei der Einführung des neuen Rechnungsmodells (HRM2) entstand. Ebenfalls enthalten ist die finanzpolitische Reserve von CHF 1.6 Mio., die im Jahr 2023 geschaffen wurde. Das Nettovermögen der Gemeinde liegt bei CHF 7.96 Mio. und bleibt damit nahezu stabil gegenüber dem Vorjahr.

Die Spezialfinanzierungskonten der Eigenwirtschaftsbetriebe (Elektrizitätswerk, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Abfallentsorgung) weisen nach Zuweisung der Rechnungsergebnisse Bestände von CHF 35.48 Mio. aus, leicht höher als im Vorjahr.

### Entwicklung Eigenkapital und Nettovermögen



### Aktenauflage und Website Gemeinde Männedorf

- Bericht zur Rechnung 2025
- Jahresrechnung 2025

### Empfehlung des Gemeinderats

Der Gemeinderat empfiehlt dem Antrag zuzustimmen.

## **Empfehlung/Stellungnahme Rechnungsprüfungskommission**

Das Rechnungsjahr 2025 schliesst mit einem Gewinn von knapp über CHF 6 Mio. erfreulich ab (gegenüber einem budgetierten Gewinn von 0.46 Mio.). Wie bereits in den letzten Jahren fällt dabei der Hauptanteil der Differenz gegenüber dem Budget auf die deutlich höheren Einnahmen aus der Grundstückgewinnsteuer. Mit einem Total von CHF 15.5 Mio. ist der Anteil der Einnahmen aus dieser Grundstückgewinnsteuer auf 21.3% der gesamten Steuereinnahmen weiter angestiegen (von 15.5% im Vorjahr). Damit verschärft sich die Abhängigkeit des Gesamthaushaltes der Gemeinde Männedorf von dieser wenig planbaren Steuereinnahme.

Auf der Investitionsseite ist aus Sicht der RPK positiv anzumerken, dass nun mit dem Bau des Sportplatzes Widenbad angefangen werden konnte. Damit konnten mit einem Gesamtvolumen von 14.8 Millionen immerhin 66% des Investitionsbudgets umgesetzt werden.

Der Selbstfinanzierungsgrad von 98% und das Nettovermögen von CHF 7.96 Mio. sind positiv zu bewerten.

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung, die Jahresrechnung 2025 der Gemeinde Männedorf entsprechend dem Antrag des Gemeinderates zu genehmigen.

---

## 2. TEILREVISION DER BAU- UND ZONENORDNUNG – UMZONUNG BOLDERN

*Thomas Lüthi, Ressortvorsteher Hochbau*

### Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

1. Die vorliegende Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Männedorf, zur Umzonung des Areals Boldern, bestehend aus:
  - a. Die Änderung der Ziffern 1.1, 2 lit. b., 6.1.1, 6.3.1, 6.3.2, 6.3.3 und 12.9 des kommunalen Reglements;
  - b. Der revidierte Zonenplan;
  - c. Der Ergänzungsplan Boldern;wird festgesetzt.
2. Der Entwicklungsvertrag für das Areal Boldern wird genehmigt.
3. Der Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung wird zu Kenntnis genommen.
4. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen an den unter den Ziffern 1 und 2 festgesetzten Akten in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich aus dem Genehmigungsverfahren ergeben oder als Folge von Entscheiden von Rechtsmittelverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekanntzumachen.

### Ausgangslage

1948 wurde in Männedorf auf einem erhöhten Plateau das «Evangelische Tagungs- und Studienzentrum Boldern» angesiedelt. 2012 übernahm die Hotel Boldern AG den Hotelbetrieb, nachdem sich die reformierte Landeskirche des Kantons Zürich zurückzog. Bis heute befindet sich das Grundstück mit der Kat.-Nr. 8201, bebaut mit Gebäuden für Beherbergung, Gastronomie und Seminare, in der Zone für öffentliche Bauten öB 1. In die Zonen für öffentliche Bauten sind Grundstücke einzuteilen, die von ihren Eigentümern für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden (§ 60 Abs. 1 PBG). Die heutige Nutzung und die darauf ausgerichteten Bauten sind nicht mehr zonenkonform.

Vorschriftswidrige Bauten und Anlagen geniessen eine Bestandsgarantie. Die betriebliche Weiterentwicklung oder die Anpassung an heutige Bedürfnisse kann jedoch nur im Rahmen der bestehenden Gebäude erfolgen. Die Stiftung Boldern hat als Grundeigentümerin die vorliegende Umzonung initiiert und gelangte mit Anträgen und konkreten Vorschlägen an den Gemeinderat. Das Ziel ist die Festsetzung einer klaren und transparenten Regelung. Die Initiantin sucht mit dieser Vorlage Rechts- und Planungssicherheit für die bauliche Weiterentwicklung des Betriebs.

## Erwägungen

### **Ziele der Initianten und des Gemeinderats**

Die Grundeigentümer des Areals Boldern konnten durch die Bestandsgarantie für vorschriftswidrige Bauten den bisherigen Betrieb weiterführen. Die Zonenwidrigkeit eines Hotels in der Zone für öffentliche Bauten bietet jedoch keine Aussicht für eine zukünftige Entwicklung, sodass sich die Institution langfristig auf dem Markt behaupten kann. Eine Betriebseinstellung müsste als Verlust für das gastronomische und kulturelle Angebot in Männedorf gewertet werden. Der Gemeinderat brachte aber gegenüber der der Stiftung Boldern zum Ausdruck, dass die Grundeigentümerin selbst in der Verantwortung steht aufzuzeigen, welche Rahmenbedingungen für eine zukunftsgerichtete Entwicklung nötig sind. Darauf gab die Stiftung Boldern die Planung einer neuen Baureglementierung über das Areal in Auftrag. Der Gemeinderat wurde durch die Initianten in die Planung eingebunden und laufend konsultiert.

Zu Beginn der Zusammenarbeit formulierte der Gemeinderat seine Anforderungen an eine zukünftige Neuregelung der Bauvorschriften über das Areal. Diese verlangten, dass eine verständliche Vorlage mit klaren Regeln zu erarbeiten ist. Aus diesem Grund, weist die vorliegende Teilrevision Instrumente und Bestimmungen auf, die in Männedorf bereits Anwendung finden und sich bewährt haben. Weiter verlangte der Gemeinderat, dass die neuen Bauvorschriften der sensiblen Lage gerecht werden müssen. Das bedeutet, dass Bestimmungen einzubauen sind, die eine bauliche Entwicklung unter besonderer Rücksichtnahme sicherstellen. Schliesslich herrschte zwischen dem Gemeinderat und den Initianten Einigkeit, dass die neuen Bauvorschriften einen Betrieb in der heutigen oder einer ähnlichen Form erlauben sollen und dass das Areal für die Öffentlichkeit zugänglich bleibt.

### **Eine neue Bauzone**

Vorab war zu klären, ob das Bauland aus der Zone für öffentliche Bauten entlassen werden kann. Es bestehen keine Absichten der Gemeinde öffentliche Aufgaben an dieser Lage wahrzunehmen, für die Bauland gesichert werden muss. Einem Zonenwechsel steht somit nichts entgegen. Ein Verbleib ist auch deshalb nicht zielführend,

weil die Zone öB 1 ungeeignet ist für eine rücksichtsvolle Bebauung an dieser empfindlichen Lage. Es sind Bauten bis zu einer Höhe von 10.5 m ab gewachsenem Boden zulässig, egal ob der Bodenverlauf einer Anhöhe oder einer Senke entspricht und wo sich die Baute innerhalb des Grundstücks befindet. Durch das Fehlen einer Baumassenziffer besteht keine Beschränkung der baulichen Dichte. Bei der Bestimmung des Zonentyps, welchem das Areal neu zugewiesen werden soll, sind die gesetzlichen Rahmenbedingungen des Planungs- und Baugesetzes (PBG) einzuhalten. Im Kanton Zürich und im Gegensatz zu anderen Kantonen gibt es keine Hotel- oder Tourismus-zonen. Die Basisnutzung zur Beherbergung von Personen lässt sich nur in der Wohn-, Kern- oder Zentrumszone sicherstellen. Die Hotellerie ist wohl ein anerkanntes Gewerbe. Trotzdem erlauben die kantonalen Bestimmungen in Gewerbe- oder Industrie-zonen das Übernachten nur in einem sehr beschränkten Mass und unter besonderen Voraussetzungen. Hotellerie oder andere gewerblich betriebene Wohnformen wie Alters- oder Pflegeheime sind durch die kantonalen Bestimmungen in Gewerbe- oder Industriezonen nicht vorgesehen. Männedorf kennt bereits Wohnzonen mit Gewerbe-erleichterung, namentlich die Zonen WG a und WG b. Dieser Zonentyp erweist sich als am besten geeignet für dieses Vorhaben. In Männedorf sehen diese jedoch mit  $2.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$  (WG a) und  $2.7 \text{ m}^3/\text{m}^2$  (WG b) eine beachtliche bauliche Dichte vor. Auf dem Areal Boldern wird eine wesentlich geringere Baudichte als angemessen erachtet. Aus diesem Grund weist die neue Zone WG c eine Baumassenziffer von  $1.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$  auf.

## 6. WOHNZONEN/WOHNZONEN MIT GEWERBEERLEICHTERUNG

### 6.1 Grundmasse

#### 6.1.1 Übersicht

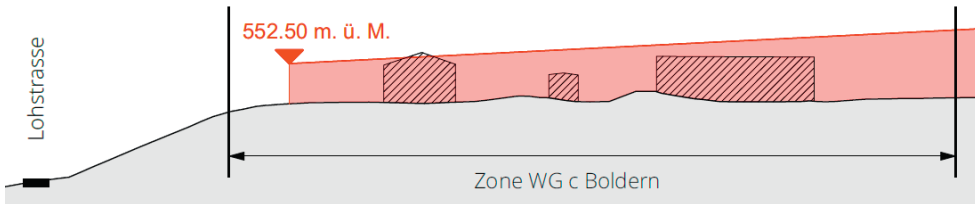
Zone	W 1.0	W 1.4	W 1.7	W 2.2	W 2.5	WG a	WG b	WG c
Baumassenziffer	alle Werte: $\text{m}^3/\text{m}^2$							
Hauptgebäude	1.0	1.4	1.7	2.2	2.5	2.5	2.7	1.5
Besondere Gebäude	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2
Gebäudehöhe max. [m]	7.5	7.5	7.5	10.5	10.5	10.5	10.5	*)
Gesamthöhe max. [m]	9.0	10.5	10.5	13.5	13.5	14.5	14.5	*)
Kleiner Grundabstand min.	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m
Grosser Grundabstand min.	10 m	10 m	10 m	10 m	10 m	7 m	7 m	7 m
<b>Gebäuelänge max</b>	<b>30 m</b>	<b>30 m</b>	<b>40 m</b>	<b>40 m</b>	<b>50 m</b>	<b>50 m</b>	<b>50 m</b>	<b>50 m</b>
<b>Gesamtlänge max.</b>								<b>80 m</b>

\*) für die Gebäude- bzw. Gesamthöhe gilt Ziffer 12.9 BZO

Auszug aus: Synoptische Darstellung Bau- und Zonenordnung, Suter · von Känel · Wild, 19.01.2026

## Der Ergänzungsplan

Die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Männedorf kennt bereits Ergänzungspläne. Als Beispiel lassen sich die Kernzonenpläne erwähnen. Diese beinhalten zusätzliche Bestimmungen, welche der besonderen Bedeutung der Kernzonen Rechnung tragen. Es sind auch Aussichtsschutzpläne in Rechtskraft. Diese bewirken, dass die Gebäude in einem begrenzten Gebiet, dem sogenannten Aussichtsschutzbereich, eine bestimmte Höhe gegenüber ihrer Umgebung nicht überschreiten dürfen. Es kommt daher vor, dass Bauten im Aussichtsschutzbereich die gemäss BZO zulässige Gesamthöhe nicht in Anspruch nehmen können, weil sie sonst durch ihre Höhe in unerwünscht markanter Weise in Erscheinung treten.



Auszug aus: Ergänzungsplan Boldern, Schnitt A-A, Suter · von Känel · Wild, 19.01.2026

Der Ergänzungsplan für das Areal Boldern stellt eine Kombination der obengenannten Instrumente dar. Zum einen sind Bestimmungen vorgesehen, welche die besondere Lage in einer naturnahen Geländekammer berücksichtigen. So finden sich Vorschriften zur Erhaltung von Grünflächen und Bäumen sowie ökologischer Ausgleichsflächen. Weitere Bestimmungen liefern Vorgaben für die Erschliessung und Parkierung. Zum anderen ist ein Aussichtsschutz zur Höhenbeschränkung definiert. Es gilt zu verhindern, dass die Bebauung auf dem Plateau seine Lage dazu nutzt, die Umgebung zu dominieren. Der Aussichtsschutz ist geometrisch definiert als eine schiefe Ebene ab der Brähenstrasse, welche in Richtung des Zürichsees abfällt. Neubauten dürfen diese Ebene an keinem Punkt durchstossen. Damit wird sichergestellt, dass nebst der zulässigen Gebäudehöhen, über das ganze Areal eine Plafonierung gilt. Dies führt dazu, dass Gebäude auf höher liegendem Terrain eine geringere Höhe aufweisen müssen als Gebäude in einer Senke. Sollte jedoch ein Gebäude an einem Standort vorgesehen werden, der deutlich von der Geländekante zurückgezogen ist und dazu noch in einer Senke liegt, so ist auch eine Gesamthöhe bis 13.5 m vertretbar, solange der Aussichtsschutz nicht verletzt wird. Insgesamt resultiert eine Bebauung, welche sich der Topografie unterordnet und dadurch zurückhaltend in den Geländeverlauf einfügt.

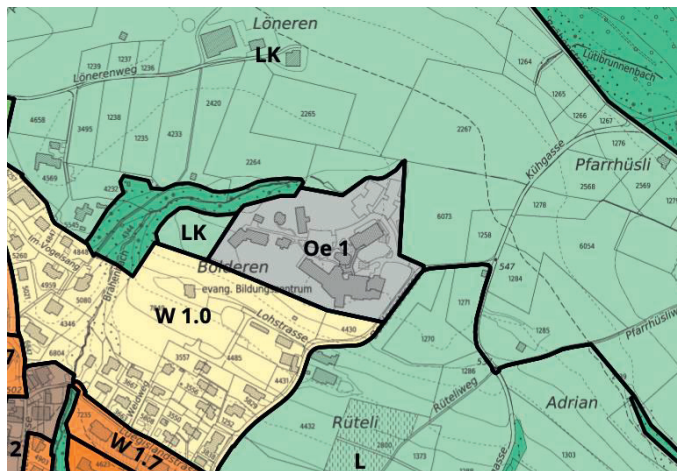
## Der Entwicklungsvertrag

Das Areal Boldern wird erkannt als empfindliche Landschaftskammer von wichtiger Bedeutung für die Lebensqualität in Männedorf. Aus diesem Grund werden

zusätzliche Rahmenbedingungen als erforderlich erachtet, die speziell für dieses Areal gelten sollen. Das Ziel ist eine verträgliche Entwicklung mit Blick auf die öffentlichen Interessen. Die Teilrevision umfasst daher einen Entwicklungsvertrag für das Areal Boldern. Dieser enthält weitergehende Bestimmungen, für die das PBG keine Regelungskompetenz durch das Baureglement, den Zonenplan oder einen Ergänzungsplan vorsieht. Es handelt sich um erhöhte energetische und klimatische Anforderungen, Vorgaben für die öffentliche Durchwegung und eine Nutzungsbeschränkung. Die im Entwicklungsvertrag detailliert beschriebene Nutzung stellt sicher, dass das Areal öffentlich zugänglich bleibt und nicht mehr als der angestammte Betrieb weitergeführt werden kann. Die Nutzung des Areals zur Entwicklung eines Wohnquartiers, was grundsätzlich in einer Wohnzone mit Gewerbeerleichterung zulässig wäre, wird durch den Entwicklungsvertrag klar unterbunden.

### Auswirkungen der Teilrevision

Für die Grundeigentümerin erbringt die Teilrevision Rechtssicherheit, damit eine Weiterentwicklung des Betriebs an die Hand genommen werden kann. Für die Bevölkerung liefert die Teilrevision Transparenz zu den Leitplanken, an die sich die Grundeigentümerin bei der Planung und die Gemeinde bei der Bewilligung von Bauvorhaben halten müssen. Die Teilrevision löst die Pflicht zum Mehrwertausgleich durch die Grundeigentümerin aus. Weil die Umzonung von einer Zone für öffentliche Bauten in eine Wohnzone mit Gewerbeerleichterung erfolgt, wird die Höhe des Mehrwertausgleichs durch den Kanton bemessen und kommt diesem zugute. Falls jedoch zukünftige Planungsmassnahmen einen Mehrwert herbeiführen, dann sind diese zu Gunsten der Gemeinde Männedorf auszugleichen.



Bestehende Zonierung

Auszug aus:  
Bericht gemäss ART. 47  
RPV, Suter · von Känel ·  
Wild, 19.01.2026



Beantragte Zonierung mit  
neuem Aussichtsschutz

Auszug aus:  
Bericht gemäss ART. 47  
RPV, Suter · von Känel ·  
Wild, 19.01.2026

## Verfahren der Teilrevision

Im Vorfeld fanden Sondierungsgespräche zwischen der Stiftung Boldern und Vertretern der Gemeinde statt. Am 6. Juni 2023 präsentierte die Stiftung Boldern ein Arbeitspapier mit den bisherigen Überlegungen und einen möglichen Lösungsansatz. Im Anschluss wurde das Amt für Raumentwicklung am 3. Juli 2023 konsultiert. Die Weiterbearbeitung führte zu einem Entwurf zur Teilrevision und beinhaltet bereits folgende Eckpunkte:

- Schaffung einer neuen Bauzone WG c
- Verzicht auf eine Gestaltungsplanpflicht
- Einen Ergänzungsplan mit weitergehenden Bestimmungen
- Eine Entwicklungsvereinbarung (später Vertrag) mit weiteren Bestimmungen zum Areal

Auf die Festlegung einer Pflicht zum Gestaltungsplan wurde daher verzichtet, weil keine Absicht besteht Sonderbauvorschriften einzuführen, welche über eine bestehende Regelung hinausgehen. Eine Änderung der Zonenzugehörigkeit erfordert eine Teilrevision der BZO. Im gleichen Verfahren lassen sich die ortsbezogenen Bauvorschriften abschliessend festlegen. Die Einbindung eines Ergänzungsplans und einer Entwicklungsvereinbarung wurden als zweckmässig erachtet, um der besonderen Lage durch zusätzliche Bestimmungen gerecht zu werden.

Am 27. November 2023 reichte die Stiftung Boldern einen formellen Antrag beim Gemeinderat ein, zusammen mit einer vollständigen Vorlage zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung. Der Antrag ersucht den Gemeinderat die vorbereiteten Revisionsakten zu beraten und dem Amt für Raumentwicklung (ARE) für die Vor-

prüfung einzureichen. Im Weiteren sei die Teilrevision öffentlich aufzulegen und der Gemeindeversammlung zur Festsetzung zu unterbreiten. Der Gemeinderat nahm an seiner Sitzung vom 29. November 2023 die Unterlagen zur Kenntnis. Dazu wurden die Fragen, ob eine Umzonung auf private Initiative und auf Kosten der Initianten weiterverfolgt werden kann, im Grundsatz bejaht. Ebenfalls Zustimmung bekundete der Gemeinderat auf die Frage, ob der eingeschlagene Weg und die skizzierten Rahmenbedingungen weiterverfolgt werden können.

Am 3. April 2024 präsentierte die Stiftung Boldern dem Gemeinderat ein überarbeitetes Planungsdossier. Die Präsentation erfolgte auf dem Areal Boldern, der Gemeinderat nutzte dies für einen Augenschein der Gegebenheiten. Es wurde erkannt, dass es nicht erwünscht ist, wenn sich zukünftige Gebäude auf der südlichen Geländekante exponieren. Es wurde klar, dass nur unter besonderer Rücksichtnahme eine bauliche Entwicklung dem Ort und den öffentlichen Interessen gerecht werden kann. Die Teilrevision wurde darauf weiterentwickelt, indem der Mechanismus eines Aussichtsschutzes, welcher sich aus der örtlichen Topografie begründet, eingebaut wurde.

An der Sitzung vom 24. Oktober 2024 beschloss der Gemeinderat die Revisionsvorlage durch das ARE einer ersten Vorprüfung zu unterziehen. Der Vorprüfungsbericht des ARE vom 10. Februar 2025 kam zum Schluss, dass die Vorlage nicht genehmigungsfähig ist. Dies wurde nicht mit den ortsplanerischen Absichten der Teilrevision begründet, sondern mit dem Fehlen rechtlicher Grundlagen zur Festschreibung einzelner Bestimmungen im Reglement und im Ergänzungsplan. Der Entwicklungsvertrag bewährte sich in der Überarbeitung der Planungsvorlage als Rückfallebene. Die weitergehenden Bestimmungen liessen sich darin verbindlich festhalten, statt im kommunalen Reglement oder im Ergänzungsplan. Die revidierte Fassung vom 12. September 2025 wurde dem Gemeinderat unterbreitet mit dem Antrag eine zweite Vorprüfung durch das ARE zu ersuchen und die Vorlage zur öffentlichen Auflage und Anhörung zu verabschieden.

Am 22. Oktober 2025 beschloss der Gemeinderat die Teilrevisionsvorlage zur zweiten Vorprüfung einzureichen. Gleichzeitig und gestützt auf § 7 des PBG erfolgte die Verabschiedung zur öffentlichen Auflage und Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger. Die vorliegende Teilrevision wurde am 31. Oktober amtlich publiziert und lag während 60 Tagen öffentlich auf. Während der Auflagefrist konnten sich alle interessierten Personen schriftlich zu den aufliegenden Unterlagen äussern. Gleichzeitig wurden die Nachbargemeinden und der Zweckverband Zürcher Planungsgruppe Pfannenstiel (ZPP) zur Stellungnahme eingeladen. Die ZPP begrüsst den gewählten Lösungsansatz der Teilrevision. Dieser definiert wichtige qualitative Anliegen wie eine sorgfältige landschaftliche Einbettung oder ökologi-

sche Anforderungen. Die Gemeinden Stäfa und Uetikon am See verzichteten auf eine Stellungnahme. Mit Schreiben vom 6. November 2025 bedankte sich die Gemeinde Oetwil am See für die Möglichkeit zur Stellungnahme und teilte mit, keine Einwände zu haben. Aus der Bevölkerung sind keine Einwendungen eingegangen.

Der Bericht des ARE vom 5. Januar 2026 zur zweiten Vorprüfung beurteilt die Teilrevision als nachvollziehbar aufbereitet und transparent erläutert. Der Entwicklungsvertrag regelt der landschaftlichen Exposition entsprechend wichtige Sachthemen, welche mangels Regelungskompetenz im PBG und nicht in der BZO verankert werden können. Mit redaktionellen und verfahrenstechnischen Hinweisen wird eine Genehmigung in Aussicht gestellt. Die nun vorliegende Fassung der Vorlage vom 19. Januar 2026 entspricht der Anhörungsfassung und berücksichtigt die letzten Hinweise des ARE.

### **Aktenauflage und Website Gemeinde Männedorf**

- Entwicklungsvertrag für das Areal Boldern
- Bericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung

### **Abstimmungsempfehlung des Gemeinderats**

Der Gemeinderat empfiehlt dem Antrag zuzustimmen.

## Anhang 1

### Synoptische Darstellung – Auszug Ziffern 1.1, 2, 6 und neue Ziffer 12.9

Gültige BZO vom 30. September 1996 mit seitherigen Teilrevisionen Stand. 4. April 2022			Beantragte neue BZO			Bemerkungen/ Anpassung/Hinweise
			rot = Änderungen gegenüber rechtskräftiger BZO			
<b>1.1 Bauzonen</b>		<b>ES</b>	<b>1.1 Bauzonen</b>		<b>ES</b>	
Kernzone	K1	III	Kernzone	K1	III	
Kernzone	K2	III	Kernzone	K2	III	
Quartiererhaltungszone «Höfli»	Q	II	Quartiererhaltungszone «Höfli»	Q	II	
Wohnzone	W 1.0	II	Wohnzone	W 1.0	II	
Wohnzone	W 1.4	II	Wohnzone	W 1.4	II	
Wohnzone	W 1.7	II	Wohnzone	W 1.7	II	
Wohnzone	W 2.2	II	Wohnzone	W 2.2	II	
Wohnzone	W 2.5	II	Wohnzone	W 2.5	II	
Wohnzone mit Gewerbe- erleichterung	WG a	III	Wohnzone mit Gewerbe- erleichterung	WG a	III	
Wohnzone mit Gewerbe- erleichterung	WG b	III	Wohnzone mit Gewerbe- erleichterung	WG b	III	
			Wohnzone mit Gewerbe- erleichterung	WG c	III	Neuer Zonentyp für das Areal Boldern
Gewerbezone	G	III	Gewerbezone	G	III	
Industriezone	I	IV	Industriezone	I	IV	
Zone für öffentliche Bauten	Oe 1		Zone für öffentliche Bauten	Oe 1		
– Strandbad, ARA, Seewasserpumpwerk		III	– Strandbad, ARA, Seewasserpumpwerk		III	
– übrige Nutzungen		II	– übrige Nutzungen		II	
Zone für öffentliche Bauten	Oe 2		Zone für öffentliche Bauten	Oe 2		
– Kehrriechtwerk, Werkgebäude, reformiertes Kirchgemeinde- haus, Bahnhofareale Uetikon und Männedorf, Park u. Ride Anlage		III	– Kehrriechtwerk, Werkgebäude, reformiertes Kirchgemeinde- haus, Bahnhofareale Uetikon und Männedorf, Park u. Ride Anlage		III	
– übrige Nutzungen		II	– übrige Nutzungen		II	

## 2. ZONENPLAN / ERGÄNZUNGSPLAN / KERNZONENPLÄNE

- a. Der Zonenplan 1:5000
- b. Die Ergänzungspläne 1:1000 und 1:500 für die Wald- und Gewässerabstandslinie sowie für die Aussichtsbereiche
- c. Die Kernzonenpläne Nrn. 1 bis 7 und 9 bis 11, 1:1000 und 1:500

[.....]

## 2. ZONENPLAN / ERGÄNZUNGSPLAN / KERNZONENPLÄNE

- a. Der Zonenplan 1:5000
- b. Die Ergänzungspläne 1:1000 und 1:500 für die Wald- und Gewässerabstandslinie sowie für die Aussichtsbereiche **und für das Areal Boldern**
- c. Die Kernzonenpläne Nrn. 1 bis 7 und 9 bis 11, 1:1000 und 1:500

[.....]

Für das Areal Boldern wird ein neuer Ergänzungsplan eingeführt, um spezifische Festlegungen zu präzisieren bzw. zu sichern.

## 6. WOHNZONEN / WOHNZONEN MIT GEWERBERLEICHTERUNG

### 6.1 Grundmasse

#### 6.1.1 Übersicht

Zone	W 1.0	W 1.4	W 1.7	W 2.2	W 2.5	WG a	WG b
Baumassenziffer	alle Werte: m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>						
Hauptgebäude	1.0	1.4	1.7	2.2	2.5	2.5	2.7
Besondere Gebäude	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2
Gebäudehöhe max. [m]	7.5	7.5	7.5	10.5	10.5	10.5	10.5
Gesamthöhe max. [m]	9.0	10.5	10.5	13.5	13.5	14.5	14.5
Kleiner Grundabstand min.	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m
Grosser Grundabstand min.	10 m	10 m	10 m	10 m	10 m	7 m	7 m
Gebäudelänge max.	30 m	30 m	40 m	40 m	50 m	50 m	50 m

#### 6.1.2

Bei Hauptgebäuden und Teilen davon mit einem Schrägdach von einer Neigung zwischen 22,5° und 60° darf die Baumassenziffer für Hauptgebäude um 0.1 erhöht werden.

#### 6.1.3

In allen Wohnzonen kann die Hälfte der Baumassenziffer für Besondere Gebäude der Baumassenziffer für Hauptgebäude zugeschlagen werden, sofern die Pflichtparkplätze – ohne die Besucherparkplätze – die Baumassenziffer belastend im Hauptgebäude erstellt werden.

## 6. WOHNZONEN / WOHNZONEN MIT GEWERBERLEICHTERUNG

### 6.1 Grundmasse

#### 6.1.1 Übersicht

Zone	W 1.0	W 1.4	W 1.7	W 2.2	W 2.5	WG a	WG b	WG c
Baumassenziffer	alle Werte: m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>							
Hauptgebäude	1.0	1.4	1.7	2.2	2.5	2.5	2.7	1.5
Besondere Gebäude	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2
Gebäudehöhe max. [m]	7.5	7.5	7.5	10.5	10.5	10.5	10.5	*)
Gesamthöhe max. [m]	9.0	10.5	10.5	13.5	13.5	14.5	14.5	*)
Kleiner Grundabstand min.	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m
Grosser Grundabstand min.	10 m	10 m	10 m	10 m	10 m	7 m	7 m	7 m
Gebäudelänge max.	30 m	30 m	40 m	40 m	50 m	50 m	50 m	50 m
Gesamtlänge max.								80 m

\*) für die Gebäude- bzw. Gesamthöhe gilt Ziffer 12.9 BZO

#### 6.1.2

Bei Hauptgebäuden und Teilen davon mit einem Schrägdach von einer Neigung zwischen 22,5° und 60° darf die Baumassenziffer für Hauptgebäude um 0.1 erhöht werden.

#### 6.1.3

In allen Wohnzonen kann die Hälfte der Baumassenziffer für Besondere Gebäude der Baumassenziffer für Hauptgebäude zugeschlagen werden, sofern die Pflichtparkplätze – ohne die Besucherparkplätze – die Baumassenziffer belastend im Hauptgebäude erstellt werden.

Für den neuen Zonentyp für das Areal Boldern werden die Grundmasse neu festgelegt. Diese orientieren sich an den bisherigen Grundmassen der Oe1 und der W 2.2. Die bauliche Dichte ist aber deutlich tiefer angesetzt als bei der heutigen Oe1. Damit wird der exponierten Lage Rechnung getragen.

Die bestehende Gebäudelänge des Hotel- und Restaurationsbetriebes beträgt heute schon deutlich mehr als 50m.

6.1.4

Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb des zulässigen Gebäudevolumens, begrenzt durch die Gebäude und Gesamthöhe, frei wählbar.

6.1.4

Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb des zulässigen Gebäudevolumens, begrenzt durch die Gebäude und Gesamthöhe, frei wählbar.

**6.2 Nutzweise**

6.2.1

In allen Wohnzonen sind nicht störende Betriebe zulässig.

**6.2 Nutzweise**

6.2.1

In allen Wohnzonen sind nicht störende Betriebe zulässig.

6.2.2

In den Wohnzonen mit Gewerbe- erleichterung sind auch mässig störende Betriebe zulässig.

6.2.2

In den Wohnzonen mit Gewerbe- erleichterung sind auch mässig störende Betriebe zulässig.

**6.3 Gewerbeerleichterung**

6.3.1

In den Wohnzonen mit Gewerbe- erleichterung gilt für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile allseitig ein Grenzabstand von 3.5 m.

**6.3 Gewerbeerleichterung**

6.3.1

In den Wohnzonen mit Gewerbe- erleichterung **WG a und WG b** gilt für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile allseitig ein Grenzabstand von 3.5 m.

In der neuen WGC sollen die ordentlichen Abstände eingehalten werden

6.3.2

In den Wohnzonen mit Gewerbe- erleichterung darf für gewerblich genutzte Gebäudeteile die Baumassenziffer wie folgt erhöht werden:

6.3.2

In den Wohnzonen mit Gewerbe- erleichterung **WGa und WGb** darf für gewerblich genutzte Gebäudeteile die Baumassenziffer wie folgt erhöht werden:

In der neuen WGC wird aufgrund der landschaftlichen Situation kein zusätzlicher Gewerbebonus gewährt.

Zone	maximaler Zuschlag	Zone	maximaler Zuschlag
WGa	0.5 m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>	WGa	0.5 m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>
WGb	0.5 m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>	WGb	0.5 m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>

6.3.3

In den Wohnzonen mit Gewerbe- erleichterung darf bei Bauten mit dauernd gewerblich genutzten Räumen die Gebäudehöhe auf 11.4 m erhöht werden.  
[.....]

6.3.3

In den Wohnzonen mit Gewerbe- erleichterung **WGa und WGb** darf bei Bauten mit dauernd gewerblich genutzten Räumen die Gebäudehöhe auf 11.4 m erhöht werden.  
[.....]

---

## 12.9 Vorschriften zum Ergänzungsplan Boldern

- <sup>1</sup> Aussichtsschutz: Die im Ergänzungsplan Boldern definierte schiefe Ebene für den Aussichtsschutz vom Aussichtspunkt an der Brähenstrasse ist für die zulässige Gesamthöhe von Neubauten in der Zone WGc im Gebiet Boldern massgebend. Alle Neubauten dürfen diese schiefe Ebene an keinem Punkt durchstossen, wobei die maximale Gesamthöhe an keinem Punkt mehr als 13.5 m betragen darf. Mit dem Ergänzungsplan wird der Aussichtsbereich ab dem Aussichtspunkt an der Brähenstrasse festgelegt. Damit wird gleichzeitig auch die maximal zulässige Gesamthöhe von Neubauten definiert.
- <sup>2</sup> Grünflächen: Im Bereich der im Ergänzungsplan bezeichneten Grünflächen entlang der Geländekante und dem Bachlauf sind landschaftsverträgliche Grünflächen mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen, Bäumen und Sträuchern in Wildform anzulegen und fachgerecht zu unterhalten. Innerhalb dieser Flächen sind Sitzplätze und Terrassen wie auch wechselnde Freiluft-Kulturausstellungen und Spielplatzeinrichtungen zulässig. Mit dem Ergänzungsplan wird zudem der Freiraum strukturell definiert.
- <sup>3</sup> Ökologische Ausgleichsflächen: Die im Ergänzungsplan Boldern bezeichnete ökologische Ausgleichsflächen entlang dem Ufergehölz des Brähenbachs und des Lütibrunnenbachs sind ausschliesslich für die Anlegung von Flächen mit hoher Biodiversität vorbehalten. Für die Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Pflanzen, Bäume und Sträucher in Wildform zu verwenden. Mit dem Ergänzungsplan werden Flächen entlang der Bäche mit einer hohen Biodiversität gefördert.
- <sup>4</sup> Bäume: Die beiden im Plan bezeichneten Bäume sind zu erhalten. Der übrige Baumbestand soll weitgehend geschont werden. Die beiden Linden sind als erhaltenswert eingestuft und werden hier ebenfalls festgelegt.

---

<sup>5</sup> Erschliessung: Die oberirdische Zu- und Wegfahrt auf das Areal hat im Bereich des im Ergänzungsplan bezeichneten Bereiches zu erfolgen.

<sup>6</sup> Parkierung: Die oberirdische Parkierung kann im Bereich der im Plan schematisch bezeichneten Standorte erfolgen. Eine unterirdische Parkierung ist an die Boldernstrasse anzuschliessen.

[.....]

---



# Anhang 3

## Ergänzungsplan Boldern

### Festlegungen

-  Sektor des Aussichtsschutzes (Höhenschnittlinie)
-  Aussichtsschutz (Funktions) mit massgeblicher Höhenlinie zur Höhenabschirmung
-  50.2m
-  Grünflächen
-  Ideologische Ausgleichsflächen
-  zu erhaltende Bäume
-  zu schonender Baumbestand (Sage (Aureat) (ungeläutert))
-  Erreichung: zur Viegler (mit Erreichungsergänzung)
-  überörtliche Parkierung, zukünftig
-  überörtliche Parkierung mit Zufahrt (Sage schematisch)

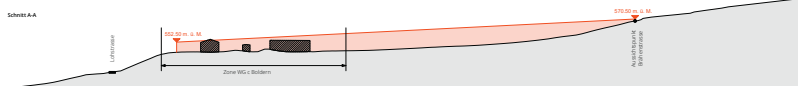
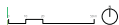
### Informationen

-  bestehende Gebäude
-  Waldstandlinie
-  Geländemodell / Höhenlinien
-  Bauzonenlinie
-  Gemeindeplan
-  gemäss Verfügung vom 28. Mai 2024

Das Dokument entspricht dem Ist-Stand.

Grundlagen:  
 Amtliche Vermessung AG, 05. Karten Zürich vom 28. November 2019  
 Nutzungsplanung AG, 05. Karten Zürich vom 28. November 2019

Die Daten der digitalen Gelände- und Höhenlinien sind nach dem aktuellen Stand der Vermessung und der amtlichen Vermessung zu verstehen. Die Höhenlinie, Gebäude und Geländemodell sind lediglich die Darstellung. Eine Lageänderung der Daten kann jederzeit durch den Canton Zürich erfolgen.



---

### 3. EINZELINITIATIVE «LAUBBLÄSERVERBOT»

*Daniel Kellenberger, Ressortvorsteher Sicherheit*

#### Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

Die Einzelinitiative «Laubbläserverbot» wird abgelehnt.

#### Ausgangslage

Hans Jürg Käser Frisch reichte am 4. November 2025 folgende Einzelinitiative ein: «Benzinbetriebene Laubbläser sollen in der Gemeinde Männedorf ab sofort verboten werden. Elektrische Geräte sind auf die Monate Oktober bis Dezember beschränkt.»

#### Begründung der Einzelinitiative

Lärm: Benzinbetriebene Geräte sind sehr laut und stören Anwohner.

Umwelt: Laubbläser wirbeln Feinstaub, Bakterien, Pilzsporen und andere Kleinstlebewesen auf und zerstören Lebensräume für Tiere wie Igel und Raupen.

Gesundheit: Die aufgewirbelten Partikel können gesundheitsschädlich sein.

#### Prüfung der Einzelinitiative

Bevor eine Initiative den Stimmberechtigten zur Abstimmung gebracht werden kann, hat der Gemeinderat sie auf ihre Gültigkeit zu prüfen (§ 150 Gesetz über die politischen Rechte, GPR). Grund dafür ist, dass nicht alle mit einer Initiative geltend gemachten Anliegen mit dem Initiativrecht vereinbar sind. Mit Beschluss vom 10. Dezember 2025 hat der Gemeinderat die Einzelinitiative für gültig erklärt und beschlossen, diese an der Gemeindeversammlung vom Juni 2026 vorzulegen.

#### Form der Einzelinitiative

Eine Initiative kann entweder als ausgearbeiteter Entwurf oder als allgemeine Anregung eingereicht werden. Die vorliegende Initiative wurde in Form der «allgemeinen Anregung» eingereicht. Bei dieser Form ist der Initiativtext noch nicht genügend konkretisiert, um direkt vollzogen werden zu können. Nimmt die Gemeindeversammlung die Einzelinitiative an, ist innerhalb von 18 Monaten den Stimmberechtigten eine durch die Behörde ausgearbeitete Umsetzungsvorlage zur Abstimmung vorzulegen.

In einem ersten Schritt haben die Stimmberechtigten nur darüber zu entscheiden, ob der Gemeinderat damit beauftragt werden soll, die notwendigen rechtlichen

Grundlagen in der Polizeiverordnung zu erarbeiten, um ein Verbot von benzinbetriebenen Laubbläsern in der Gemeinde Männedorf einzuführen und die Nutzung elektrischer Geräte auf die Monate Oktober bis Dezember zu beschränken.

### **Erwägungen des Gemeinderats**

Die geltende Polizeiverordnung enthält bereits Regelungen zur Begrenzung von Lärm. Nach Art. 22 (Allgemeine Ruhezeiten) sind lärmige Arbeiten, darunter auch Laubblasen, werktags von 12.00 bis 13.00 Uhr und von 20.00 bis 07.00 Uhr, samstags von 12.00 bis 13.00 Uhr und ab 18.00 Uhr sowie an Sonn- und allgemeinen Feiertagen verboten.

Die Initiative geht über die bestehenden Regelungen hinaus und verlangt ein generelles Verbot benzinbetriebener Geräte sowie eine saisonale Einschränkung elektrischer Geräte. Der Gemeinderat beurteilt die geltenden Bestimmungen als ausreichend, um Lärmimmissionen zu steuern. Der Einsatz elektrischer Geräte wird begrüsst, jedoch soll deren Verwendung nicht durch zusätzliche Verbote reglementiert werden.

Abschliessend sei erwähnt, dass ein Laubbläserverbot erhebliche Mehrarbeit und zusätzliche Kosten für Unterhaltsdienste und Betriebe verursachen kann. Zudem kommen bereits heute vermehrt elektrische Alternativen zum Einsatz – sowohl in professionellen Bereichen als auch im privaten Umfeld. Schliesslich führt ein Verbot zu zusätzlicher Bürokratie und löst Lärmprobleme oft weniger wirksam als klar definierte Einsatzregeln.

Der Gemeinderat möchte daher auf weitere Verbote und zusätzliche Regulierungen verzichten.

### **Aktenauflage und Website Gemeinde Männedorf**

- Polizeiverordnung der Gemeinde Männedorf

### **Empfehlung des Gemeinderats**

Der Gemeinderat empfiehlt die Einzelinitiative abzulehnen.

Feldner Druck AG, Esslingerstrasse 23, 8618 Oetwil am See  
Papier: Inhalt Offsetpapier, hergestellt aus chlorfrei gebleichten Fasern





Gemeinde Männedorf  
Bahnhofstrasse 10  
8708 Männedorf

[www.maennedorf.ch](http://www.maennedorf.ch)