

Teilrevision Nutzungsplanung Areal Boldern

BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV

Stand: Antrag an Gemeindeversammlung



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

341156- 19.1.2026

Inhalt

0	VORWORT	4
1	EINLEITUNG	5
2	GRUNDLAGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	6
3	VORHABEN HOTELENTWICKLUNG	9
3.1	Erneuerung und Aufwertung	9
3.2	Machbarkeitsstudie	10
4	ANPASSUNG ZONENPLAN UND BAUORDNUNG	12
4.1	Bestehende Nutzung nicht zonenkonform	12
4.2	Neue Zonierung und angemessener Entwicklungsspielraum notwendig	13
4.3	Übersicht Lösungsansätze	14
5	UMSETZUNGSVORLAGE	16
5.1	Inhalt Teilrevision BZO	16
5.2	Inhalt Teilrevision Zonenplan	20
5.3	Inhalt neuer Ergänzungsplan Boldern	21
5	SUMMARISCHE ÜBERPRÜFUNG DER ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN	23
6	AUSWIRKUNGEN DER TEILREVISION	25
6.1	Orts- und Landschaftsbild	25
6.2	Umweltschutz	26
6.3	Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrsentwicklung	27
6.4	Kantonale Mehrwertabgabe	27
6.5	Kommunale Mehrwertabgabe	28
6.6	Abstimmung mit Gesamtrevision Richt- und Nutzungsplanung	28
6.7	Fazit	29
7	MITWIRKUNG	30
7.1	Übersicht	30
7.2	Kantonale Vorprüfung	30
7.3	Öffentliche Auflage	31
7.4	Anhörung	32
8	SCHLUSSBEMERKUNG	32
	ANHANG	33

Auftraggeber

Stiftungsrat der Stiftung Boldern

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD Planer und Architekten AG
Peter von Känel, Anita Suter

Titelbild

® google

0 VORWORT

Koordinierte Erarbeitung

Der vorliegende Inhalt der angestrebten Umzonung und der damit verbundenen Anpassung der Bau- und Zonenordnung (BZO) wurde in enger Zusammenarbeit mit dem Ressortvorsteher Hochbau und dem Fachbereichsleiter Hochbau, dem ARE und dem Stiftungsrat der Stiftung Boldern erarbeitet. Zudem wurden die Vorgaben des Gemeinderates bezüglich Aussichtsschutz in die Vorlage aufgenommen.

Mit der geplanten Umzonung sollen die Weichen für eine zukunftsorientierte Weiterentwicklung der Boldern sichergestellt werden.

Ortsspezifischer Situation Rechnung tragen

Entsprechend der landschaftlichen Exposition werden spezifische Vorschriften für das Areal erlassen. Weitergehende Regelungen wie der Umgang von Kaltluftströmen, erhöhten energetischen Anforderungen oder die Anliegen an eine ökologische Freiraumgestaltung werden in einer Entwicklungsvereinbarung zwischen der Gemeinde und der Stiftung Boldern geregelt.

Das Regelwerk ergibt sich aus der Konstruktion des Planungs- und Baugesetzes (PBG). Gemeinden dürfen nur Sachverhalte in ihrer BZO regeln, wenn hierfür eine Regelungskompetenz im PBG besteht.

Voranfrage ARE

Die Möglichkeiten einer Umzonung und die dazugehörigen ergänzenden Bauvorschriften in der BZO wurden eingehend beim ARE abgeklärt. Im Vorfeld der Abklärungen wurde ein Gespräch mit dem zuständigen Gebietsplaner, Philipp Bösch, durchgeführt. Das ARE hat mit Schreiben vom 3. Oktober 2023 die im Anschluss des Gespräches schriftlich gestellten Fragen beantwortet und weitere Hinweise zur angestrebten Teilrevision der Nutzungsplanung gemacht.

Dabei wurde festgestellt, dass eine Teilrevision ohne weiteres möglich ist, eine Umzonung in eine neue Wohnzone mit Gewerbebeerblichung WGc samt dazugehörigen spezifischen Vorschriften zweckmässig ist und für weitergehende Regelungen ohne Regelungskompetenz im PBG eine vertragliche Lösung angemessen erscheint.

Durchsicht Revisionsvorlage und 1. Vorprüfung ARE

Das ARE hat die vorliegende Revisionsvorlage (ohne Aussichtsschutzbestimmungen) durchgesehen. An der Besprechung vom 2.2.2024 mit dem ARE, dem Fachbereichsleiter Hochbau und den Vertretern des Planungsbüros wurden die letzten Anpassungen besprochen. Über die 1. Vorprüfung des Revisionsdossier gibt der Bericht vom 10.2.2025 Auskunft. Daraus ergaben sich abermals Korrekturen.

Diskussionsgrundlage für die Beratungen im Gemeinderat

Der Inhalt vorliegenden Revisionsakten orientiert sich an den Rückmeldungen des ARE, den Vorgaben des Gemeinderates und den Gesprächen mit den Vertretern des Hochbaus. Der Inhalt entspricht auch den Vorstellungen des Stiftungsrates der Stiftung Boldern.

1 EINLEITUNG

Vorgeschichte

Das Zentrum Boldern wurde 1948 eröffnet und entwickelte sich über die Jahre hinweg zum "Evangelischen Tagungs- und Studienzentrum Boldern", welches für Veranstaltungen und Tagungen zur Themenschnittstelle Kirche/Gesellschaft rege genutzt wurde.

Mit dem finanziellen Rückzug der Landeskirche kam es 2014 zu einer eigenständigen Neuausrichtung des Boldernvereins. Der bisherige Herbergs-Betrieb wurde in die "Hotel Boldern AG" überführt.

Heutige Nutzungen



Situation

Das Hotel Boldern mit seinem Restaurant und den Seminarräumen liegt auf einem Plateau hoch über Männerdorf und verfügt über eine einmalige See- und Fernsicht.

Das Hotel ist in die Jahre gekommen und dringende Sanierungsarbeiten mit teilweisen Neubauten oder einem kompletten Neubau stehen an. Verschiedene Studien liegen vor und zeigen das Potential für ein zeitgemässes Hotel mit Restaurant und Seminarräumen auf.

Umzonung notwendig

Das Areal liegt in der Zone für öffentliche Bauten Oe1. Diese Zonierung ergab sich aus der ursprünglichen Nutzung als evangelisches Kirchenzentrum. Für die beabsichtigte Neuausrichtung des Hotel Boldern ist eine Umzonung notwendig. Es standen folgende Zonierungen zur Diskussion:

- Umzonung in eine Wohn- und Gewerbezone, wobei kein Wohnanteil für normale Miet- oder Stockwerkeigentumswohnungen zulässig sind.
- Umzonung in eine Gewerbezone (Input Bauamt)
- Zusätzlich kommen als überlagernde Festlegungen eine Gestaltungsplanpflicht (qualitätssicherndes Instrument) oder ein Ergänzungsplan mit den wichtigsten strukturellen Nutzungselementen des Areals in Frage

Aufgrund zusätzlicher Abklärungen mit dem ARE steht die Umzonung in eine spezielle Wohnzone mit Gewerbebeileichterung und einem Ergänzungsplan im Vordergrund.

2 GRUNDLAGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

Situation - Lage

Das Areal Boldern befindet sich am oberen Siedlungsrand von Männedorf. Die heutige Hotelanlage liegt auf einem Plateau mit guter Aussichtslage.



Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan macht für das Areal keine besonderen Aussagen. Der eingezonte Bereich des Areals liegt im Siedlungsgebiet. Oberhalb beginnt das Landschaftsförderungsgebiet Pfannenstiel.



Landschaftsschutzgebiet
 Landschaftsförderungsgebiet



Regionaler Richtplan

Im regionalen Richtplan ist zudem ein Freihaltegebiet oberhalb Boldern und eine Aussichtslage entlang der Brähenstrasse festgelegt. Das Siedlungsgebiet unterhalb der Hotelanlage ist der niedrigen baulichen Dichte (max. $1.9 \text{ m}^3/\text{m}^2$) zugewiesen.

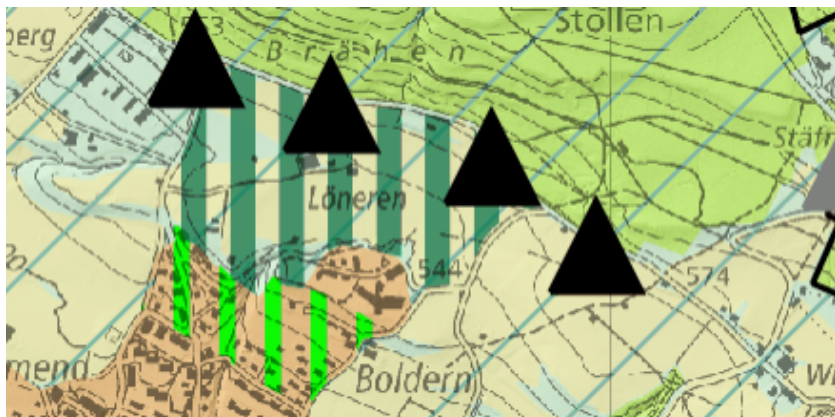
- ▲ Aussichtspunkt
- ▨ Freihaltegebiet
- ▨ Niedrige bauliche Dichte

Niedrige bauliche Dichte

übriges Siedlungsgebiet max. $1.9 \text{ m}^3/\text{m}^2$

Umsetzung der Nutzungsdichten von $< 50 \text{ E+B/ha}$ gemäss Regio-ROK




Minimale Vorschriften gemäss § 49a PBG dürfen unterschritten werden.



Kommunale Vorgaben - Richtplanung (Verkehrsplan)



Fuss- und Wanderwege

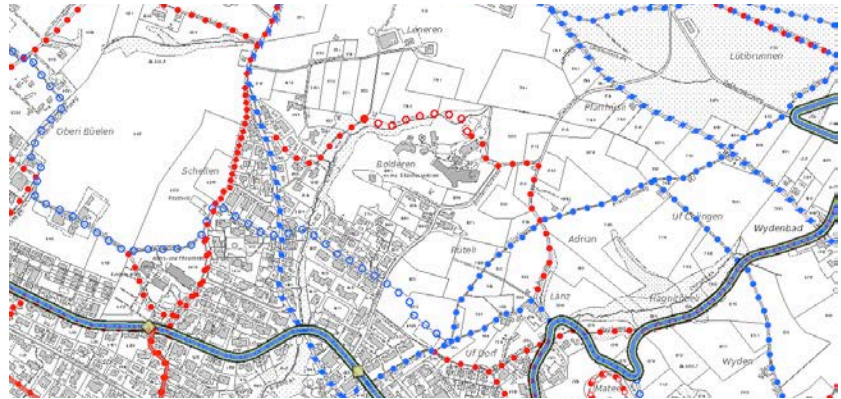
Übergeordnete Festlegungen

-  Fuss- und Wanderweg, bestehend mit Hartbelag
-  Fuss- und Wanderweg, bestehend ohne Hartbelag
-  Fuss- und Wanderweg, geplant ohne Hartbelag

Fussgängerverbinding

Kommunale Festlegungen

-  Fussgängerverbinding bestehend
-  Fussgängerverbinding geplant

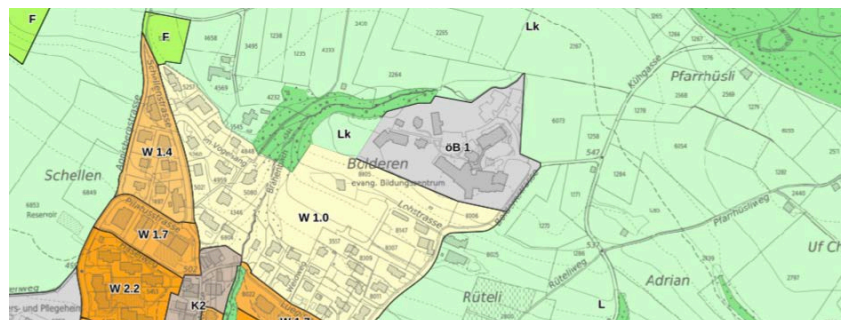


Eine wichtige überkommunale Fusswegverbindung verläuft entlang dem Waldrand. Nördlich des Areals Boldern ist eine geplante kommunale Fusswegverbindung festgelegt, welche es im Rahmen der Arealentwicklung Boldern zu beachten gilt.

Kommunale Vorgaben - Nutzungsplanung

a) Zonenplan

Gemäss geltendem Zonenplan liegt das Areal des Hotels in der Zone für öffentliche Bauten.



b) Bau - und Zonenordnung

Die kommunalen Bauvorschriften sind in Ziffer 9 BZO beschrieben. Gemäss § 60 PBG sind nur Nutzungen zulässig, die von ihren Eigentümern zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden. Als öffentliche Aufgabe gilt auch der Bau von Alterswohnungen.

Somit ist klar, dass der Hotelbetrieb mit seinen Annexnutzungen nicht zonenkonform ist. Für den bestehenden Betrieb gilt eine Bestandesgarantie.

c) Waldabstandslinien

Entlang dem Wald im Bereich des Brähenbaches ist eine Waldabstandslinie festgelegt.



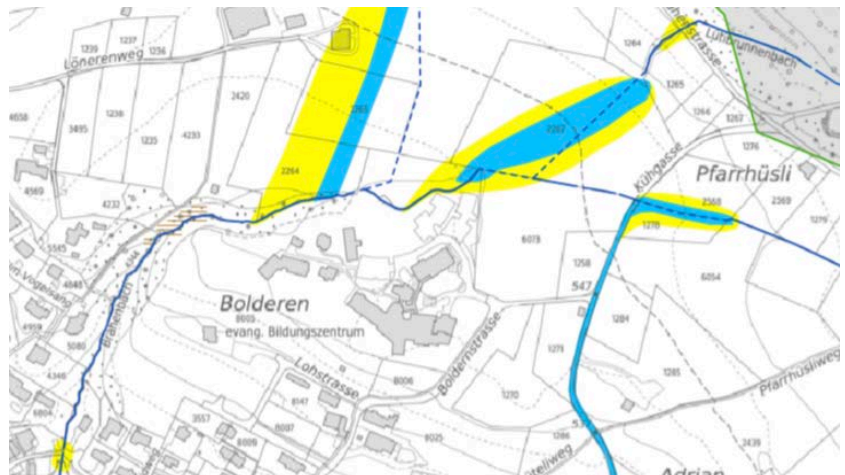
Weitere Vorgaben

Die Grundlagen gemäss GIS ZH wurden geprüft.

- Es besteht kein Eintrag im Kataster der belasteten Standorte
- Am Rande besteht ein Eintrag im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen (Spezialkulturen/Rebberg, kommunales Verfahren)
- Der Brähenbach weist eine gewisse Belastung mit aquatischen Neozoen auf (z.B. exotische Krebse etc.). Es wurde eine Neophytenbelastung (Springkraut) im Bereich der Wohnzone erkannt.
- Der Gewässerraum des Lütibrunnenbach ist mit Verfügung vom 28.5.2024 festgesetzt.
- Es bestehen keine Einträge im Natur- und Landschaftsinventar oder dergleichen.
- Es besteht keine Lärmproblematik und kein Chemierisiko.
- Das Areal liegt grösstenteils im Bereich der ÖV Güteklasse E. Eine gute Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln besteht damit derzeit nicht.
- Eine Gefährdung durch Naturgefahren wird gemäss Naturgefahrenkarte nicht ausgewiesen.

Gefährdete Bereiche

- erhebliche Gefährdung (Verbotsbereich)
- mittlere Gefährdung (Gebotsbereich)
- geringe Gefährdung (Hinweisbereich)
- Restgefährdung (Hinweisbereich)
- Weiss im Untersuchungsperimeter = keine oder vernachlässigbare Gefährdung



Klima

Im Bereich Boldern ist den Kaltluftleitbahnen eine hohe Bedeutung beizumessen, da hier Luft aus den Grünflächen und dem Wald Richtung Siedlung strömt. Die effektivsten Luftströme verlaufen östlich und westlich der Boldern in Richtung Siedlungskörper.

- Überwärmung im Siedlungsraum, 4 Uhr**
- keine
 - schwach
 - mässig
 - hoch
 - sehr hoch
- Bioklimatische Bedeutung von Grünflächen, 4 Uhr**
- gering
 - mittel
 - hoch
 - sehr hoch
- Kaltluftleitbahnen**
- Kaltluftleitbahnen



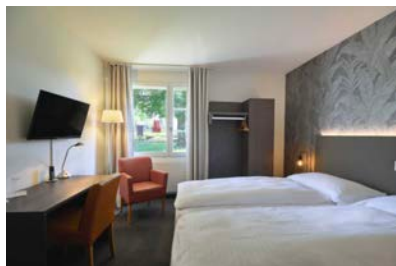
3 VORHABEN HOTELENTWICKLUNG

3.1 Erneuerung und Aufwertung

Attraktive zeitgemässe Hotel und Gastronomienutzung

Das Hotel Boldern ist aus dem evangelischen Bildungszentrum Boldern entstanden. Das Gebäude wurde fast von Beginn an als Heimstätte und damit auch als Unterkunft für Externe genutzt. Es wurden zum Beispiel früh „Berufsgruppentagungen“ und Angebote für Jugendgruppen durchgeführt. 1961 musste der Bettentrakt daher erweitert werden. Im Laufe der Zeit erfolgten Umstrukturierungen und Reorganisationen hin zu einem Hotelbetrieb.

Das Hotel Boldern bietet heute eine vielfältige Angebote an: Hotelbetrieb, Gastronomie, Seminare, Bankette sowie Festanlässe. Dieses Nutzungskonzept soll auch zukünftig beibehalten werden.



Eine umfassende Untersuchung des Baubestandes durch das Büro Camenzind Bosshard Architekten AG ETH SIA hat ergeben, dass zahlreiche Mängel bestehen (energetische Anforderungen, punktuelle statische Schwachstellen, nicht mehr zeitgemässe Zimmergrössen und Zimmerausstattungen, fehlende Serviceräume, veraltete Haustechnik usw.) Die Ertüchtigung der bestehenden Bauten könnte nur durch massive und tiefgreifende Eingriffe erfolgen, was unwirtschaftlich wäre. Die künftige Ausrichtung bedingt deshalb sicherlich verschiedene Neubauten und eine Neukonzeption der Freiraumflächen. Allenfalls wird ein Teil des Hauptbaus und kleinere Nebenbauten als identitätsstiftende Elemente erhalten. Es sollen wieder rund 100 Hotelzimmer, zahlreiche Seminar- und Konferenzräume, ein Ballsaal sowie zwei eigenständige Restaurants und eine Gartenwirtschaft vorgesehen werden.

3.2 Machbarkeitsstudie

Auszug aus der Machbarkeitsstudie

Die Bedürfnisse der künftigen Ausrichtung des Hotel Boldern wurde eingehend evaluiert und in einem umfassenden Raumprogramm dokumentiert.

Darauf aufbauend wurden erste Konzepte entwickelt, um das Mengengerüst volumetrisch dokumentieren und beurteilen zu können.

Aktuell stehen für die Weiterentwicklung und Erneuerung des Hotel Boldern zwei grundsätzliche Entwicklungsansätze im Vordergrund:

Strategie A

- Erhalt/Sanierung von Fragmenten der Bestandesbauten – etappierte Neubauten – Abbruch der sanierten Teilfragmente zu Neubauten

Strategie B

- Tabula rasa der Bestandesbauten – Neubauten in Etappen entwickeln

Machbarkeitsstudie

In einer Machbarkeitsstudie wurden verschiedene Entwicklungsansätze zu den beiden Strategien geprüft. Stellvertretend ist nachstehend der Strategieansatz A mit einer BZ von 1.5 m³/m² illustriert:

Konzept Strategie A1 Teilneubau
Situationsplan:

- aufgelöste Gebäudestruktur
- weitgehend reduzierte Talfassade
- Fallwind Korridor
- differenzierte Höhenstaffelung
- Erhalt Oase und Atelier
- Bungalow-Struktur für Hotelzimmer
- Kernfunktionen in einem Gebäudekomplex



Konzept Strategie A1 Teilneubau in der
Vogelperspektive:



Aus heutiger Sicht ist ein Szenario mit Teilneubauten am wahrscheinlichsten. Eine Regelung auf Stufe Nutzungsplanung muss aber genügend Spielraum aufweisen, um verschiedene bauliche Ideen umsetzen zu können. Dazu gehört auch die Variante Vollsanierung der wichtigsten Bauten.

Hotelstudie

Um die Wirtschaftlichkeit zu klären, wurde bereits 2020 eine Hotelstudie durch den Stiftungsrat der Stiftung Boldern in Auftrag gegeben, welche darlegen soll, welche Anzahl Zimmer für den Betrieb erforderlich bzw. zweckmässig ist und welche weiteren Aspekte bei der Hotelentwicklung zu beachten sind etc.

Bedürfnisnachweis

Die Hotelstudie weist im Sinne eines Businessplanes das Bedürfnis nach, dass am Standort Boldern eine Erweiterung der Hotelanlage auf 70 bis 100 Zimmer erforderlich ist, um einen zeitgemässen Standard hinsichtlich Zimmergrössen, WC/Bad in den Zimmern, Restauration und ergänzende Leistungen anbieten zu können. Nur damit kann der Betrieb wirtschaftlich sein und damit erhalten sowie in die Zukunft geführt werden.

Ort für die Öffentlichkeit

Generell soll das Areal Boldern auch künftig ein beliebter Ort für die Öffentlichkeit sein. Nebst einem attraktivem Restaurantangebot, vielseitigen und aktuellen Diskussionsforen, einem thematisch interessanten Kinderspielplatz und weiteren auch von der Öffentlichkeit nutzbaren Einrichtungen sollen Dialoge initiiert und über gesellschaftliche Themen diskutiert und über Visionen nachgedacht werden können.

4 ANPASSUNG ZONENPLAN UND BAUORDNUNG

4.1 Bestehende Nutzung nicht zonenkonform

Geplante Nutzung nicht zonenkonform in der Zone für öffentliche Bauten

§ 60 PBG

Die bestehende und weiterhin geplante Nutzung im Bereich der Hotelanlage ist in der Zone für öffentliche Bauten nicht zonenkonform.

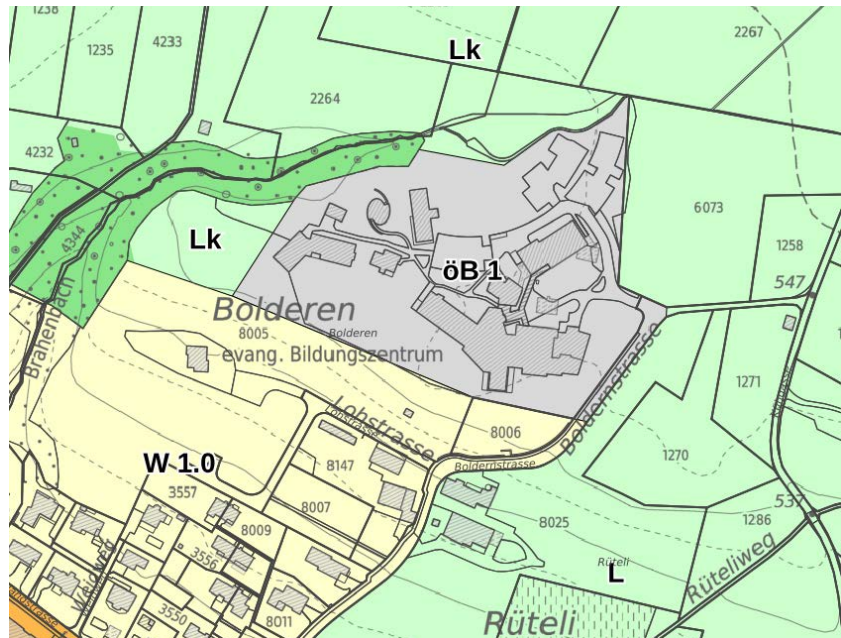
§ 60.

1 Einer Zone für öffentliche Bauten können Grundstücke zugewiesen werden, die von ihren Eigentümern zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden.

2 Als öffentliche Aufgabe gilt auch der Bau von Alterswohnungen.

3 Die Bau- und Zonenordnung kann im Rahmen dieses Gesetzes Bauvorschriften aufstellen.

Ausschnitt Zonenplan rechtskräftig



Auszug BZO rechtskräftig

ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN

Grundmasse

Zone		Oe1	Oe2
Gebäudehöhe	max.	7.5 m	11.4 m
Gesamthöhe	max.	10.5 m	14.5 m
Grundabstand	min.	3.5 m	-
Gebäuelänge	max.	40.0 m	-

Grenzabstand

Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, gelten die Grundabstände und Mehrhöhenzuschläge jener Zone.

4.2 Neue Zonierung und angemessener Entwicklungsspielraum notwendig

Neue Zonierung

Aufgrund der fehlenden Zonenkonformität ist eine Anpassung der planungsrechtlichen Regelung für die Hotelnutzung mit seinen Annexnutzungen und weiteren Nutzungen im Sinne des Stiftungszweckes der Stiftung Boldern erforderlich.

Entsprechend der Lage auf dem Plateau, dem angrenzenden Freihaltegebiet gemäss regionalem Richtplan und der bisherigen und künftigen Nutzung wird lediglich eine angemessene Erweiterung des bestehenden Nutzungsmasses angestrebt. Dies gilt auch für die Höhenentwicklung der Bauten, damit sich auch künftige Bauten rücksichtsvoll auf dem Plateau präsentieren.

Bestehende Baumasse und künftiges Nutzungsmass

Aufgrund der vorliegenden Grundlagen (alte archivierte Baupläne) wurde die bestehende Baumasse und die entsprechende Baumassenziffer abgeschätzt:

Bestand Baumasse:	ca. 19'330 m ³
Massgebliche Fläche:	19'027 m ²
Abschätzung Baumassenziffer:	ca. 1.1 m ³ /m ²

Im Bereich der Zone für öffentliche Bauten wäre jedoch eine deutlich höhere Baumasse zulässig. Allerdings nur für Nutzungen im Sinne von § 60 PBG. Die bestehende Zone für öffentliche Bauten weist keine Baumassenziffer auf, da für Nutzungen im öffentlichen Interesse keine Begrenzung gemacht werden soll.

Davon ausgehend, dass eine Erweiterung gegenüber dem Bestand von ca. 20 - 25 % für das Hotel als moderat und angemessen erachtet wird und in Anbetracht, dass es sich bei den Nebenbauten teilweise um Nutzungen mit sozial-gemeinschaftlichem Hintergrund handelt, die im öffentlichen Interesse liegen, ergäben sich für die neue Zone folgende Werte:

Bestand Baumasse +20 -25 %:	ca. 23'200 – 24'200m ³
Baumassenziffer Hotel:	ca. 1.3 m ³ /m ²
Baumassenziffer Nebennutzungen:	ca. 0.2 m ³ /m ²
Baumassenziffer Total Hotelbetrieb:	ca. 1.5 m ³ /m ²

4.3 Übersicht Lösungsansätze

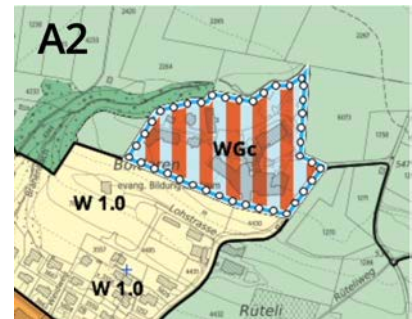
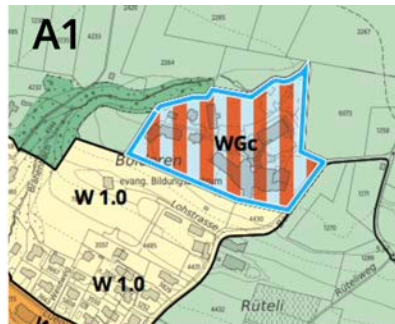
Basisvarianten

A1:

Umzonung in eine Spezial WGc-Zone mit Festlegung der wichtigen Strukturelemente in einem neuem Ergänzungsplan

A2:

Umzonung in eine Spezial WGc-Zone mit Gestaltungsplanpflicht

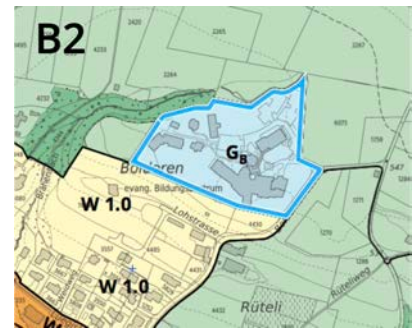
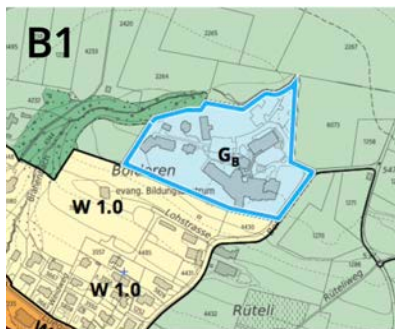


B1:

Umzonung in eine Spezial G_B-Zone mit Anwendung der bestehenden Sonderbauvorschriften gem. Ziffer 7.4 BZO und dazugehöriger Gestaltungsplanpflicht

B2:

Umzonung in eine Spezial G_B-Zone mit Festlegung der wichtigen Strukturelemente in einem neuem Ergänzungsplan



Bemerkungen zu den Basisvarianten

Zu Variante A1:

Im Kern geht es bei dieser Variante darum eine spezielle WG-Zone auszuscheiden, welche die wohnähnliche Nutzung des Hotelbetriebes ermöglicht, weitere spezifische gewerbliche Nutzungen zulässt und die wichtigsten Strukturelemente einer künftigen Überbauung in einem Ergänzungsplan im Sinne des PBG festlegt. Allgemeine Wohnnutzungen werden ausgeschlossen. Umzonung und Ergänzungsplan werden von der Gemeindeversammlung festgesetzt und von der Baudirektion genehmigt.

Zu Variante A2:

Diese Variante stellt ebenfalls eine valable Lösung dar. In der Grundausrichtung ist diese vergleichbar mit Variante A1. Anstatt des Ergänzungsplanes wird eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Bei diesem Ansatz muss zunächst die Umzonung von der Gemeindeversammlung festgesetzt und von der Baudirektion genehmigt werden. Der Gestaltungsplan bedarf nochmals einer Festsetzung durch die Gemeindeversammlung und eine Genehmigung des Kantons. Dieser Ansatz beansprucht somit wesentlich mehr Zeit und finanzielle Ressourcen.

Zu Variante B1:

Bei dieser Variante ist eine spezielle Gewerbezone auszuscheiden. Die BZO der Gemeinde Männedorf kennt in Ziffer 7.4 Sonderbauvorschriften für Gewerbezone. Diese ermöglichen einen Wohnanteil und lassen explizit auch Hotelnutzungen sowie weitere spezifische Nutzungen wie Kongress- und Versammlungszentren, Schulen- und Ausbildungsstätten zu.

Diese Nutzungen sind adäquat für die heutige und künftige Nutzung des Boldernareals. Die Anwendung der Sonderbauvorschriften ist mit einer Gestaltungsplanpflicht gekoppelt (Ziffer 7.4.2 BZO).

Somit müssten in der BZO die Grundmasse neu geregelt und zusätzlich festgelegt werden, dass in dieser speziellen Gewerbezone nur nach den Sonderbauvorschriften gebaut werden darf.

Diese Konstruktion wird vom ARE als unzweckmässig eingestuft, weil sie unnötig kompliziert ist und nicht den ursprünglichen Absichten der bestehenden Sonderbauvorschriften entspricht. Auch in der raumplanerischen Beurteilung der Planverfasser schneidet diese Variante schlecht ab, weil Sonderbauvorschriften gemäss § 81 Abs. 1 PBG keinen Zwang auslösen nach diesen zu bauen. Es handelt sich somit lediglich um sogenannte «Kann»-Vorschriften.

Zu Variante B2:

Bei dieser Variante, die von den Vertretern des Bauamtes angeregt wurde, ist ebenfalls eine spezielle Gewerbezone auszuscheiden. Als zusätzliche Nutzung müsste die Hotelnutzung explizit erwähnt werden, was aufgrund der aktuellen Rechtsprechung nicht zulässig ist, weil Hotelnutzungen von den Gerichten als wohnähnliche Nutzung eingestuft werden und diese somit mit dem Zonenzweck im Sinne des PBG nicht vereinbar ist (vgl. BEZ 1987 Nr.1, BEZ 2015 Nr. 15).

Die Nutzung kann auch nicht mit einem Ergänzungsplan übersteuert werden, weshalb dieser Lösungsansatz aus rechtlichen Gründen nicht in Frage kommt.

Fazit

Eine Umzonung von der Zone Oe1 in eine Zone WGc mit zusätzlichem Ergänzungsplan (Variante A1) wird als zielführende Variante vom ARE, dem Gemeinderat und dem Stiftungsrat der Stiftung Boldern beurteilt. Mit diesem Ansatz kann unmittelbar die notwendige Rechtssicherheit für künftige Investitionen geschaffen und den wichtigen raumplanerischen Anliegen gebührend Rechnung getragen werden (eine für den Ort angemessene bauliche Dichte, hoher Begrünungsanteil, Baumschutz, geordnete Parkierung usw.).

Im nächsten Kapitel wird die Umsetzung von Variante A1 in die vorliegende Revisionsvorlage dargestellt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass:

- Männedorf über keine WG-Zone verfügt, welche der Situation Boldern entsprechen würde. Zudem sollen die Nutzungen auf die Hotelnutzung beschränkt und keine allgemeinen Wohnnutzungen zugelassen werden.
- Im Rahmen der Umzonung müssen in der Bauordnung die Grundmasse der neuen Zone "WG c" (insbesondere die zulässige Baumasse) und weitere Anpassungen an der BZO vorgenommen werden.

5 UMSETZUNGSVORLAGE

5.1 Inhalt Teilrevision BZO

Ergänzungen BZO

Alle Änderungen der BZO (Stand 30.9.1996 mit seitherigen Teilrevisionen Stand 4.4.2022) sind in der synoptischen Darstellung der BZO für die Teilrevision des Areal Boldern festgehalten. Die Teilrevision berücksichtigt die Änderungen infolge autonomen Vollzugs der IVHB noch nicht. Die IVHB-Begriffe werden mit der laufen Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung eingeführt. Nachstehend sind die Anpassungen der BZO Männedorf abgebildet und kurz kommentiert. (Änderungen der BZO sind in roter Schrift festgehalten):

Anpassung BZO

Ziffer 1.1 Bauzonen

[.....]

Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG a	III
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG b	III
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG c	III

[.....]

Erläuterungen

Für das Areal Boldern wird ein neuer Zonentyp festgelegt, weshalb die Ziffer 1.1 um diesen Zonentyp zu ergänzen ist.

Anpassung BZO

Ziffer 2 ZONENPLAN / ERGÄNZUNGSPLAN / KERNZONENPLÄNE

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

[.....]

Erläuterungen

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

Anpassung BZO

Ziffer 6.1.1. Grundmasse Übersicht

Zone	Oe 1 (Information)	WG a	WG b	WG c
Baummassenziffer	-			
- Hauptgebäude		2.5	2.7	1.5
- Besondere Gebäude		0.2	0.2	0.2
Gebäudehöhe max.	7.5 m	10.5 m	10.5 m	*)
Gesamthöhe max.	10.5 m	14.5 m	14.5 m	*)
Kleiner Grundabstand	min. 3.5 m	min. 5.0 m	min. 5.0 m	min. 5.0 m
Grosser Grundabstand	min. 3.5 m	min. 7.0 m	min. 7.0 m	min. 7.0 m
Gebäuelänge max.	40.0 m	50.0 m	50.0 m	50.0 m
Gesamtlänge max.	-			80.0 m

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

[.....]

Erläuterungen

Die bestehende Gebäuelänge des Hotel- und Restaurationsbetriebes beträgt heute schon deutlich mehr als 50m. Mit dieser Ergänzung wird sichergestellt, dass auch künftige Neubauten mit den verschiedenen Funktionen zusammengebaut werden können, damit eine durchgängige Verbindung zwischen den Einheiten gewährleistet werden kann. Zudem werden die bauliche Dichte und die Gesamthöhe der Bauten mit Rücksicht auf die landschaftlich exponierte Lage festgelegt.

Ziffer 6.2 Nutzweise

Ziffer 6.2.1

In allen Wohnzonen sind nicht störende Betriebe zulässig.

Ziffer 6.2.2

In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung sind auch mässig störende Betriebe zulässig.

Einschränkung der Nutzweise

Im Entwicklungsvertrag zwischen der Gemeinde Männedorf und der Stiftung Boldern ist festgelegt, dass in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WGc nur Hotelnutzungen mit Gästezimmern, Personalzimmern und alle notwendigen Einrichtungen für den Betrieb eines Hotels mit Restaurants und Seminar-/ Eventtätigkeiten sowie Einrichtungen zu Ausbildungs- bzw. Schulungszwecken zugelassen sind. Zudem sind weitere Nutzungen mit Dienstleistungscharakter mit einer gesellschaftspolitischen, ökologischen und kulturellen Ausrichtung sowie Nutzungen von öffentlichen Aufgaben zulässig.

Andere Gewerbenutzungen oder Wohnnutzungen sind nicht zulässig.

Erläuterungen

Mit dieser Einschränkung gemäss Entwicklungsvertrag wird sichergestellt, dass nur Nutzungen wie bisher auf dem Areal Boldern positioniert werden können. Sie sollen in enger Beziehung zum Stiftungszweck der Stiftung Boldern (vgl. Anhang) oder einer öffentlichen Aufgabe stehen.

Normaler Wohnungsbau oder normale Gewerbeeinrichtungen werden damit ausgeschlossen. Diese Nutzungen sollen in den entsprechenden Bauzonen realisiert werden.

Nutzungen mit Dienstleistungscharakter und einer gesellschaftspolitischen, ökologischen und kulturellen Ausrichtung können z.B. sein:

- Praxisräume für traumatisierte Personen aus Krisen- oder Kriegsgebieten oder einem schwerwiegenden persönlichen Schicksal die eine psychologische Unterstützung benötigen,
- Büroräume zur Förderung von ökologischen und kulturellen Fachkompetenzen,
- Atelierräume zur Förderung von kulturellen und künstlerischen Fähigkeiten oder für therapeutische Zwecke
- Räume für Einrichtungen die sich mit Zukunftsthemen wie z.B. KI oder Chat GPT auseinander setzen und gesellschaftspolitische reflektieren
- Räume für flexible Nutzungen von verschiedenen Nutzergruppen wie Vereine, Projektwochen von Schulen, Retraitveranstaltungen von öffentlichen Körperschaften udgl.

Ziffer 6.3 Gewerbeerleichterung

Anpassung BZO Ziffer 6.3.1

In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung **WGa** und **WGb** gilt für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile allseitig ein Grenzabstand von 3.5 m.

Erläuterungen

In der neuen WGc sollen die ordentlichen Abstände eingehalten werden, weshalb keine Abstandsprivilegierung für Zone WGc gilt.

Anpassung BZO Ziffer 6.3.2

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

Zone	maximaler Zuschlag
WGa	0.5 m ³ / m ²
WGb	0.5 m ³ / m ²

Erläuterungen

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

Ziffer 12.9 Vorschriften zum Ergänzungsplan Boldern

Anpassung BZO Ziffer 12.9 (neue Ziffer)

¹ 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.

² 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.

³ 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.

⁴ Die beiden im Plan bezeichneten Bäume (Winterlinden) sind zu erhalten. Der übrige Baumbestand soll weitgehend geschont werden.

⁵ Die oberirdische Zu- und Wegfahrt auf das Areal hat im Bereich des im Ergänzungsplan bezeichneten Bereiches zu erfolgen.

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

[.....]

Erläuterungen

Mit dem Ergänzungsplan wird der Aussichtsbereich ab dem Aussichtspunkt an der Brähenstrasse festgelegt. Damit wird gleichzeitig auch die maximal zulässige Gesamthöhe von Neubauten in der Zone WGc im Gebiet Boldern definiert. Weitere detaillierte Angaben zum Aussichtsschutz sind im Kapitel 5.3 enthalten.

Mit dem Ergänzungsplan wird zudem der Freiraum und die Parkierung strukturell definiert. Ferner werden die beiden Winterlinden als erhaltenswert eingestuft und weitere Baumpflanzungen sind zu schonen.

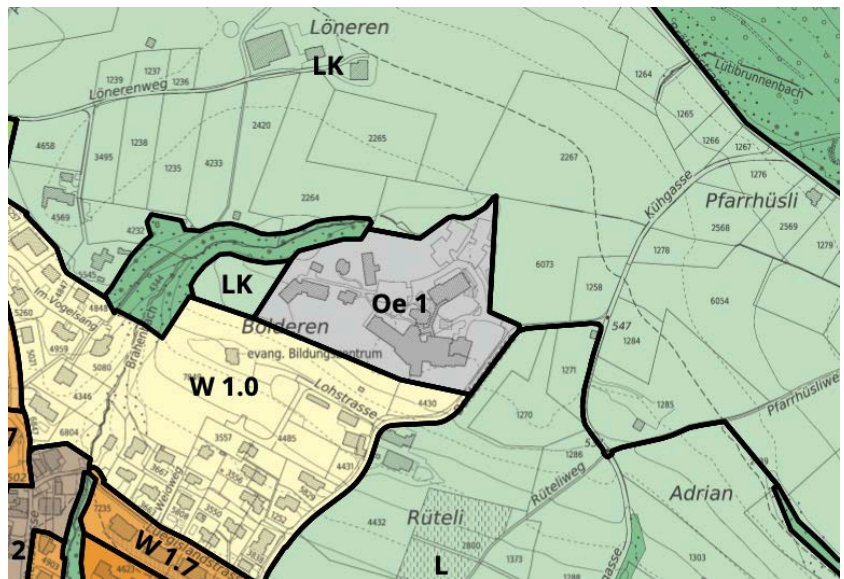
Mit diesen Massnahmen wird gleichzeitig sichergestellt, dass Neubauten von der Hangkante zurückversetzt angeordnet werden müssen, damit diese seeseitig zurückhaltend in Erscheinung treten.

Weitere Regelungen mit Entwicklungsvereinbarung

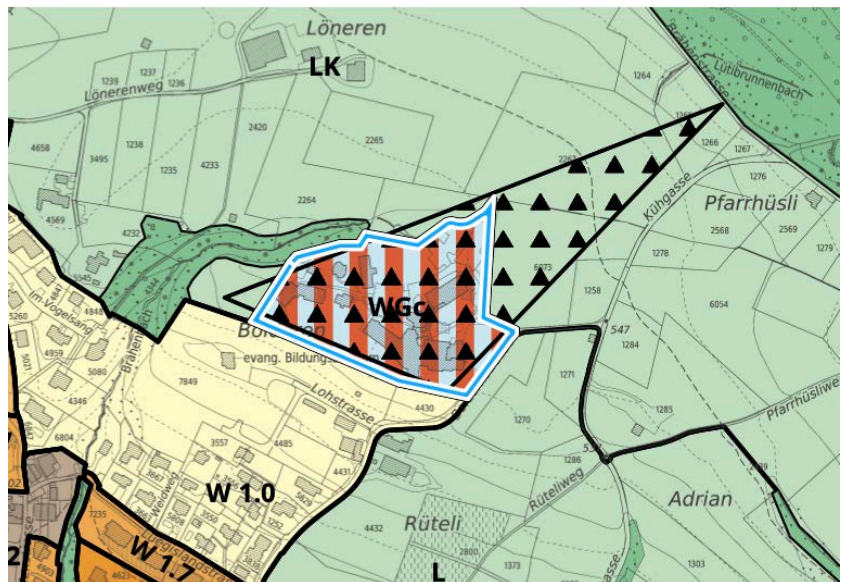
Weitere Regelungen wie z.B. zu den gestalterischen Grundanforderungen, der Nutzweise, der Gliederung von Fassaden, den energetischen Standards von Neubauten, zur Sicherung von Kaltluftströmen können mangels Regelungskompetenz im PBG nicht direkt in der BZO verankert werden. Diese im öffentlichen Interesse liegenden Massnahmen werden vertraglich in einem Entwicklungsvertrag zwischen der Gemeinde und der Stiftung Boldern geregelt.

5.2 Inhalt Teilrevision Zonenplan

Ausschnitt Zonenplan mit bestehender Zonierung



Ausschnitt Zonenplan mit beantragter Zonierung und neuem Aussichtsschutz



Zur Umzonung ist noch folgendes festzuhalten:

Gemäss § 2 Abs. 2 MAG wird die Umzonung als "Einzonung" bewertet. Eine allfällige Mehrwertabgabe ist dem Kanton zu leisten. Der Mehrwert ergibt sich aus der Differenz zwischen der heute und der zukünftigen zulässigen Nutzung und dürfte über eine individuelle Schätzung ermittelt werden müssen, weil das eMWA-Tool nicht für solche Fälle konzipiert wurde.

Zusätzlich ist die Signatur für den Aussichtsschutz gemäss der Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) einzuführen. Die Details zum Aussichtsschutz sind im Ergänzungsplan (vgl. Kapitel 5.3) enthalten.






5.3 Inhalt neuer Ergänzungsplan Boldern

Legende

Festlegungen

-  Sektor des Aussichtsschutzes (Höhenbeschränkung)
-  Aussichtsschutz Punkt mit massgeblicher Höhenkote zur Höhenbeschränkung
-  Grünflächen
-  ökologische Ausgleichsflächen
-  zu erhaltende Bäume
-  zu schonender Baumbestand (Lage /Anzahl ungefähr)
-  Erschliessung: Zu- / Wegfahrt (mit Erschliessungsrichtung)
-  oberirdische Parkierung zulässig
-  unterirdische Parkierung mit Zufahrt (Lage schematisch)

Informationsinhalte

-  bestehende Gebäude
-  Waldabstandslinie
-  Geländemodell / Höhenlinien
-  Bauzonengrenze
-  Gewässerraum gemäss Verfügung vom 28. Mai 2024



Erläuterungen

Im Ergänzungsplan können nur Inhalte festgelegt werden, welche der Aufzählung in § 10 Abs. 1 Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) entsprechen. Dazu gehören u.a. Sachthemen wie Baumschutz und Begrünung oder die Feinerschliessung und Parkierung sowie Aussichtsschutzmassnahmen. Mit dem Ergänzungsplan und den dazugehörigen Vorschriften werden deshalb folgende strukturelle Sachverhalte festgelegt:

- Sicherstellung der Aussicht vom Aussichtspunkt an der Brähenstrasse und damit verbunden die maximale Gesamthöhe von Neubauten
- Die Grünflächen die vorwiegend mit einheimischer, standortgerechter Bepflanzung anzulegen bzw. zu erhalten sind
- Die Anlegung von ökologischen Ausgleichsflächen entlang dem Brähenbach und dem Lütibrunnenbach zur Förderung einer hohen Biodiversität der Flächen
- Die Erhaltung der beiden inventarisierten Winterlinden und Schonung des Baumbestandes welcher landschaftsschonend einen Saum bildet
- wo die Parkierung und die Zufahrten für den motorisierten Verkehr zu platzieren sind (konzeptionelle Regelung der Zu- und Wegfahrt, Bereiche für die ober- und unterirdische Parkierung)

Mit diesen Festlegungen werden somit wichtige strukturelle Massnahmen in Ergänzung zu den Bauvorschriften in der BZO fixiert.

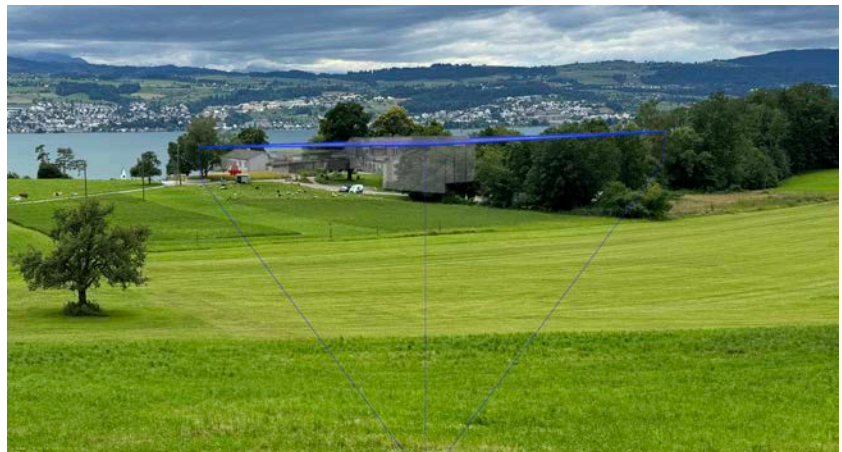
Detail Aussichtsschutz

Mit den Aussichtsschutzfestlegungen wird sichergestellt, dass das vertraute Bild vom Aussichtspunkt an der Brähenstrasse auch bei Neubauten auf dem Areal Boldern erhalten bleibt. Als Referenzhöhe wurde entlang der südlichen Hangkante die Traufhöhe des bestehenden Seitenflügels mit den Gästezimmern fixiert. Diese Referenzhöhe gilt auch für die Punkte P2 und P3. Werden diese Punkte mit dem Aussichtspunkt an der Brähenstrasse (P1) verbunden entsteht eine schiefe Ebene, die den Aussichtsschutz definiert. Die Gesamthöhe von künftigen Neubauten darf diese Höhenebene nicht überschreiten. Im seeseitigen Teil können damit Gebäude mit einer Gesamthöhe von ca. 7.5 m entstehen. Im bergseitigen Bereich könnten Gebäude mit einer Gesamthöhe bis zu 16.5m entstehen was in dieser landschaftlichen Situation als zu hoch empfunden wird. Deshalb wird die zulässige Gesamthöhe von neuen Gebäuden auf 13.5 m planiert. Damit wird nebst der Regelung für den Aussichtsschutz auch die Höhe von künftigen Neubauten geregelt.

Geltungsbereich des Aussichtsschutzes und Schemaschnitt Aussichtsschutzebene, welche gleichzeitig auch die Gesamthöhe von Neubauten beschränkt.



Blaue Ebene = maximale Gesamthöhe von Neubauten
Bestehende Bauten grau hervorgehoben



Durch die Grünflächen und die Grundabstände sowie durch die bestehende Waldabstandslinie und die Gewässerräume wird indirekt auch der überbaubare Bereich des Areals weitgehend definiert.

Dadurch werden gleichermassen den öffentlichen und privaten Interessen in einem ausgewogenen Verhältnis Rechnung getragen. Den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern wird damit ein gut nachvollziehbares Bild vermittelt.

5 SUMMARISCHE ÜBERPRÜFUNG DER ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN

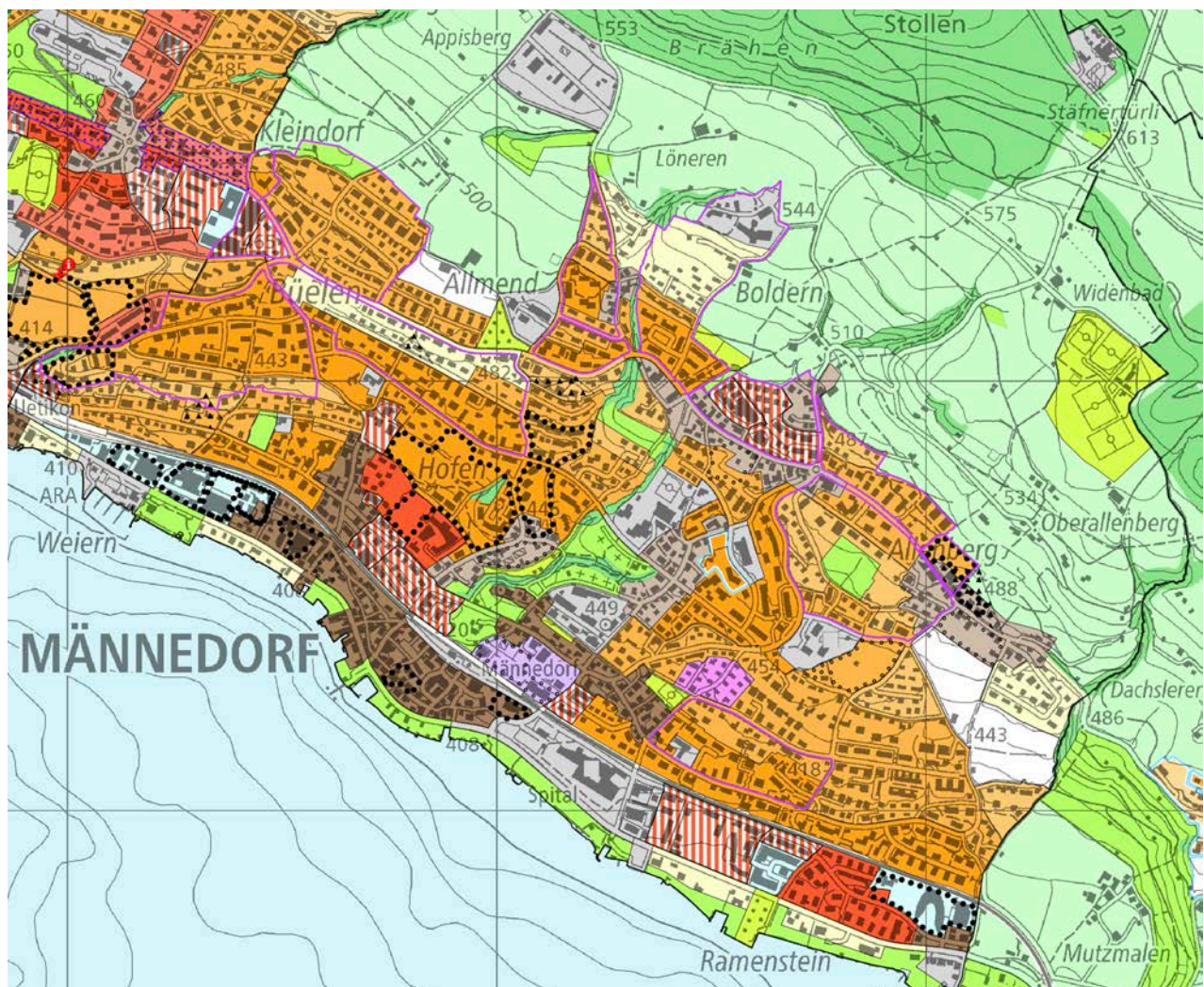
Summarische Betrachtung genügt

Bei Umzonungen von Zonen für öffentliche Bauten muss gemäss Praxis des ARE der Nachweis erbracht werden, dass die Gemeinde über genügend Flächen in Zonen für öffentliche Bauten für künftige Bedürfnisse verfügt.

Gemäss Schreiben des ARE vom 3. Oktober 2023 genügt vorliegend für eine Genehmigungsfähigkeit der Teilrevision eine summarische Betrachtung, weil das Areal Boldern nicht eine Fläche darstellt, die für die Erfüllung von Gemeindeaufgaben wie z.B. Bauten für die Verwaltung, Schulhäuser, Werkhof oder die Feuerwehr geeignet wären.

Bestehende Zonen für öffentliche Bauten

In der Gemeinde Männedorf bestehen heute an verschiedenen Standorten Zonen für öffentliche Bauten mit einer Fläche von insgesamt rund 263'000 m². Davon sind gemäss kantonomer Statistik rund 19'000 m² noch unüberbaut (Stand 2022). Im nachfolgenden Zonenplan sind sämtliche Zonen für öffentliche Bauten (graue Farbe) ersichtlich.



In der Gemeinde Männedorf hat es auch zahlreiche überkommunale Einrichtungen in der Zone Oe wie z.B. das Spital Männedorf oder die Kinderstation Brüsshalde (PUK). Es gibt aber auch zahlreiche Kircheneinrichtungen und Alterswohn- und Alterspflegeeinrichtungen in dieser Zone.

Kein Handlungsbedarf im Gebiet Boldern

Aufgrund der Entwicklung der Gemeinde Männedorf ergeben sich, wie in vielen anderen Gemeinden auch, immer wieder Überprüfungen in den Bereichen Schulen, Verwaltung und Infrastruktur. Zur Diskussion stehende Veränderungsabsichten bestehen z.B. für einen neuen Kindergarten an der Ackerstrasse. Hier könnte allenfalls die bestehende Freihaltezone zu Gunsten einer Erweiterung der Zone Oe reduziert werden. Diese Massnahme könnte aber auch bei einer Beibehaltung der Zone Oe 1 in der Boldern nicht vermieden werden, weil das Areal Boldern für einen solchen Zweck am falschen Ort liegt und deshalb ungeeignet ist.

Angeschoben wurde auch schon die Idee eines neuen Gemeindehauses oder eines neuen Werkgebäudes. Andere zentralörtliche Einrichtungen wie Schulen werden mit regelmässigen Schulraumplanungen überprüft. Für die Abdeckung dieser Funktionen oder weiterer Funktionen wie die Feuerwehr oder Alterswohnungen eignet sich der Standort Boldern aufgrund der peripheren Lage, weit weg vom Zentrum und anderen zentralörtlichen Einrichtungen nicht. Zudem ist das Areal Boldern nur mässig mit dem ÖV erschlossen (Haltestellen Bergstrasse und Aufdorfstrasse).

Es kann davon ausgegangen werden, dass innerhalb der bestehenden Zonen für öffentliche Bauten genügend Spielraum besteht, um künftige Herausforderungen meistern zu können.

6 AUSWIRKUNGEN DER TEILREVISION

6.1 Orts- und Landschaftsbild

Ortsbild

Die angestrebte Umzonung kann das Ortsbild bei einer Neubautätigkeit punktuell verändern. Dies wäre aber auch schon mit der bestehenden Zonierung möglich.

Mit den vorgesehenen Festlegungen (tiefere bauliche Dichte, maximale Höhenentwicklung von Neubauten, Sicherung eines angemessenen Grüngürtels und der damit verbundenen Zurücksetzung von Gebäuden von der Geländekante, dem Schutz des Baumbestandes und der weitgehenden Positionierung der Parkierung im Innern des Areals bzw. unterirdisch) wird auch eine künftige Bebauung auf dem Plateau Boldern zurückhaltend in Erscheinung treten.

Die Sichtbarkeit des Areals ist ohnehin stark eingeschränkt. Von der anderen Seeseite ist das Areal kaum wahrnehmbar, vom seeseitigen Siedlungsteil ist die Silhouette der heutigen und künftigen Bauten nur partiell wahrnehmbar. Von der Brähenstrasse (beliebter Wanderweg) ist die Überbauung auf dem Plateau nur in einem Sektor zwischen Kühgasse und Bergstrasse wahrnehmbar im restlichen Bereich werden die Bauten durch den bestehenden Baumbestand abgedeckt. Mit den Aussichtsschutzbestimmungen wird das vertraute Bild vom Aussichtspunkt an der Brähenstrasse in Richtung See und Zimmerberg ungeschmälert erhalten.

Landschaftsbild

Mit den geplanten Massnahmen (Bauvorschriften, Ergänzungsplan und Entwicklungsvereinbarung) wird die bauliche Entwicklung so gesteuert, dass eine landschaftsverträgliche Überbauung gesichert werden kann.

Für die Landschaft werden deshalb keine negativen Auswirkungen erwartet.

Arbeitsplatzförderung und -sicherung

In Männedorf kommen gemäss «Standortprofil Männedorf» aus dem Jahre 2017 auf 100 Einwohner rund 45 Arbeitsplätze. Mit der Umzonung der Fläche in die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WGc können Arbeitsplätze in der Gemeinde gesichert und gefördert werden, was zu einer Stärkung des Arbeitsplatzquotienten beiträgt.

Siedlungsentwicklung nach innen

Mit der Umzonung wird dem Grundsatz der Innenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit den verbleibenden Bauzonenreserven entsprochen.

6.2 Umweltschutz

Energie

Am 1. September 2022 ist die Änderung des kantonalen Energiegesetzes in Kraft getreten. Mit dem neuen Energiegesetz des Kantons Zürich wurden die energetischen Anforderungen an Bauten und die Energieproduktion auf ein neues Level gebracht. Das Gesetz verlangt unter anderem den Ersatz von Öl- und Gasheizungen am Ende ihrer Lebensdauer durch umweltfreundliche Heizlösungen. Neubauten und Erweiterungen von bestehenden Gebäuden müssen so gebaut und ausgerüstet werden, dass für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung möglichst wenig Energie benötigt wird.

Mit der Entwicklungsvereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Stiftungsrat der Stiftung Boldern werden die energetischen Anforderungen zudem präzisiert. Eine zukunftstaugliche, umweltschonende Lösung wird damit sichergestellt.

Wald

Für den Wald sind keine Auswirkungen zu erkennen.

Strahlung/NIS

Betreffend NIS sind durch die Revision keine Auswirkungen zu erwarten.

Wasser, Gewässer, Wasserversorgung und Wasserentsorgung

Es werden keine nennenswerten Auswirkungen in diesen Sachbereichen erwartet.

Gewässerraum

Der Gewässerraum für den Lütibrunnenbach wurde mit Verfügung vom 28.5.2024 festgelegt.

Gefahrenbereiche

Gemäss Naturgefahrenkarte auf dem GIS ZH ist nur ein kleiner Bereich im nördlichsten Zipfel des Grundstückes als Bereich mit geringer Gefährdung bezeichnet. Der betroffene Bereich ist aufgrund der Gewässerraumfestlegung und der massgebenden Grenzabstände nicht überbaubar, weshalb kein Schadenspotential erkennbar ist, welches zusätzliche Massnahmen fordern würden.

Grundwasser und Gewässerschutz

Im Bereich der Fläche, welche umgezont werden soll, bestehen kein Gewässerschutzbereich, keine Grundwasserschutzzone und auch kein Grundwasservorkommen.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung (Ausbau der Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung) erfolgt gemäss generellem Wasserversorgungsprojekt GWP und dem amtlichen Quartierplan (QP) Boldern. Die baulichen Massnahmen gemäss QP wurden bereits ausgeführt. Für den Brandschutz von Neubauten, insbesondere die Anordnung der Überflurhydranten, ist der Feuerwehrkommandant zuständig.

Siedlungsentwässerung

Für die Siedlungsentwässerung ist der genehmigte generelle Entwässerungsplan GEP sowie der amtliche QP Boldern massgeblich. Die baulichen Massnahmen gemäss QP wurden bereits ausgeführt.

6.3 Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrsentwicklung

Mobilitätskonzept

Das Areal wird gemäss amtlichem Quartierplan Boldern über die Boldernstrasse erschlossen. Die Boldernstrasse wurde gemäss den Quartierplanfestlegungen ausgebaut. Der Ausbau beinhaltete auch den Bau eines Trottoirs.

Das Gebiet liegt gemäss GIS ZH in der ÖV-Gütekategorie E und ist somit mit dem öffentlichen Verkehr nur mässig erschlossen. Die nächstgelegenen Bushaltestellen an der Auf-Dorfstrasse und der Bergstrasse liegen rund 600 m bzw. 900 m entfernt. Der heutige Hotelbetrieb verfügt über ein Fahrzeug und betreibt einen Shuttle-Service auf Abruf bzw. Bestellung.

Im Rahmen des Bauprojekts ist mit einem Mobilitätskonzept aufzuzeigen, welche Auswirkungen der durch künftige Bauvorhaben erzeugte Verkehr auf die bestehenden und künftigen Kapazitäten des Strassennetzes, der Parkplätze und des ÖV haben. Zudem ist aufzuzeigen mit welchen Massnahmen allfällige Kapazitätsengpässe vermieden und/oder Umweltbelastungen (Luft, Lärm) reduziert werden können.

Aus heutiger Sicht ergeben sich aber keine gravierenden Veränderungen gegenüber Heute, was die Verkehrsmenge betrifft.

6.4 Kantonale Mehrwertabgabe

Kantonaler Mehrwertausgleich – Einzonung

Bei der Umzonung einer Fläche aus der Zone für öffentliche Bauten in eine Gewerbezone wird eine kantonale Mehrwertabgabe fällig.

Kantonaler Mehrwertausgleich - Abgabesatz

Der Abgabesatz beträgt 20 % bei einer Freigrenze des Mehrwertes von Fr. 30'000.-.

Kantonale Mehrwertprognose

Der Kanton verzichtet in vorliegendem Fall auf die Erstellung einer Mehrwertprognose, da der Wert für Zonen für öffentliche Bauten nicht mit der Online-Plattform «eMehrwertausgleich» ermittelt werden kann.

Information Grundeigentümer

Der Stiftungsrat der Stiftung Boldern wird zum Start der öffentlichen Auflage einen Brief vom Kanton erhalten, in welchem der oben erwähnte Verzicht auf die Prognose schriftlich mitgeteilt wird.

6.5 Kommunale Mehrwertabgabe

Kommunale Mehrwertabgabe

Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung beinhaltet keine Elemente, die zu einem kommunalen Mehrwertausgleich führen würden.

6.6 Abstimmung mit Gesamtrevision Richt- und Nutzungsplanung

Teilrevision Boldern vorziehen

Die Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung wurde am 15. Juni 2022 durch den Gemeinderat beschlossen und ein entsprechender Kredit bewilligt. Die Arbeiten sind zeitaufwändig und werden noch einige Zeit in Anspruch nehmen.

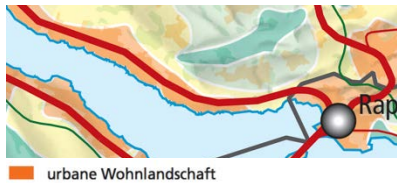
Damit die dringend benötigten Sanierungsarbeiten und /oder Neubauten auf der Boldern auf eine robuste und gesicherte planungsrechtliche Grundlage abgestützt werden können, ist eine vorgezogene Teilrevision der Nutzungsplanung notwendig.

In der Voranfrage vom 10. Juli 2023 an das ARE wurde die Frage zur Teilrevision wie folgt vom ARE beantwortet:

«Gemäss Art. 21 Abs. 2 RPG werden Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Die Rechtsprechung lässt ausserdem nachträgliche geringfügige Erweiterungen des Baugebiets zu, soweit dadurch die bestehende Zonenplanung lediglich in untergeordneten Punkten ergänzt wird und eine gesamthafte Überprüfung der Planung nicht erforderlich erscheint. Mit der beabsichtigten Umzonung der Zone für öffentliche Bauten in die Wohn- und Gewerbezone handelt es sich um eine untergeordnete Änderung und betrifft eine verhältnismässig kleine Fläche. Die Teilrevision beim Areal Boldern orientiert sich zudem am bestehenden Nutzungsmass und einer Machbarkeitsstudie, liegt innerhalb des Siedlungsgebiets und ist demnach aus raumplanerischer Sicht nachvollziehbar. Aus kantonaler Sicht gibt es daher kein übergeordnetes Interesse, welches gegen eine Teilrevision spricht. Wir weisen jedoch darauf hin, dass die Abhängigkeiten im jeweiligen Erläuterungsbericht der beiden Planungen darzulegen sind.»

Beurteilung bezüglich übergeordneter Raumplanung

Vorgaben der Handlungsräume des kantonalen ROK



Ausschnitt aus der Karte Handlungsräume (Quelle: ROK-ZH)

Vorgaben überkommunale Richtpläne, Abstimmung mit in Überarbeitung befindlichen regionalen Richtplänen

Auswirkungen auf den Ausbaugrad/Bauvolumen

Gesamtschau und Ausschöpfung anderer Möglichkeiten

6.7 Fazit

Die im Kreisschreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015 umschriebenen Anforderungen an Richt- und Nutzungsplanungen werden hinsichtlich der Übereinstimmung mit Art. 15 RPG sinngemäss wie folgt erfüllt:

Das Siedlungsgebiet von Männedorf ist dem Handlungsraum "urbane Wohnlandschaft" zugeordnet.

Dem Handlungsbedarf des kantonalen Raumordnungskonzeptes wird entsprochen:

- Durch die Umzonung werden Voraussetzungen für die Sicherung von bestehenden und neuen zusätzlichen Arbeitsplätzen geschaffen.

Die vorliegende Revision ist mit dem regionalen Richtplan abgestimmt. Die Vorgaben der überkommunalen Richtpläne werden im Rahmen des Anordnungsspielraumes der Gemeinde erfüllt.

Das in der neuen Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WGc zulässige Bauvolumen wird im vorliegenden Bericht im Kapitel 3.2 illustriert und im Kapitel 4 erläutert. In der bestehenden Zone für öffentliche Bauten besteht keine Festlegung zum maximalen Bauvolumen.

Die Gemeinde Männedorf hat mit der Firma intonsens ag, Zürich im Jahr 2017 bereits eine Raum- und Nutzungsanalyse durchgeführt. Das Gebiet Boldern wird dabei nicht als Entwicklungsgebiet bezeichnet. Mit der laufenden Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung der Gemeinde Männedorf, wird die Gesamtschau spezifiziert.

Wie aber bereits im Kapitel 5 ausgeführt, eignet sich das Areal Boldern nicht für die Erfüllung von Gemeindeaufgaben wie z.B. Bauten für die Verwaltung, Schulhäuser, Werkhof oder die Feuerwehr. Auch für andere öffentliche Aufgaben wie Alters- und Pflegeeinrichtungen eignet sich das am Siedlungsrand isoliert gelegene Areal nicht, weil damit keine Integration der Bewohner gewährleistet werden kann.

7 MITWIRKUNG

7.1 Übersicht

Mitwirkungsmöglichkeiten für die Bevölkerung

- Einwendungen im Rahmen der öffentliche Auflage der Teilrevision der Nutzungsplanung
- Gemeindeversammlung

7.2 Kantonale Vorprüfung

Vorprüfungsbericht ARE

Die Teilrevision der Nutzungsplanung wurde in intensiver Zusammenarbeit mit dem ARE ausgearbeitet. Grundsätzliche Fragen wurden mit einer Voranfrage geklärt. Die entsprechende Stellungnahme datiert vom 3.10.2023. In der Folge wurde ein vollständiger Revisionsentwurf ausgearbeitet. Mit Beschluss vom 23.10.2024 hat der Gemeinderat Männedorf das Dossier zur Vorprüfung beim ARE eingereicht. Der Vorprüfungsbericht des ARE datiert vom 10.2.2025. Daraus ergaben sich erneut Anpassungen am Revisionsdossier. Die Anpassungen wurden mit Vertretern des ARE besprochen. Leider wurden einige Inhalte der 1. Vorprüfung vom ARE widerrufen und es erfolgte eine erneute Anpassung des Revisionsdossiers.

Die Vorlage der Teilrevision Nutzungsplanung mit Datum vom 12.9.2025 wurde dem ARE zur 2. Vorprüfung unterbreitet. Über die Haltung und die Anliegen des Kantons gibt der 2. Vorprüfungsbericht vom 5.1.2026 Auskunft.

Im Vorprüfungsbericht wurde unter Ziffer 3 folgendes festgehalten: «Der Gewässerraum ist von ober- und unterirdischen Bauten und Anlagen freizuhalten (vgl. Art. 41c Abs. 1 GSchV) und demzufolge als Bauzone nicht geeignet (Art. 15 Abs. 4 lit. a RPG). Nach Art. 17 Abs. 1 Bst. a RPG wäre für den Bach und seinen Gewässerraum eine Schutzzone vorzusehen. Da der Gewässerraum grundsätzlich nicht als Bauzone geeignet ist, ist zu prüfen, ob der Gewässerraum des Lütibrunnenbachs im Bereich der vorgesehenen Umzonung einer Schutzzone zugewiesen wird.»

Prüfergebnis zum Vorprüfungsbericht

Materiell kann die Bemerkung nachvollzogen werden und es besteht inhaltlich keine grundsätzliche Differenz. Der Gewässerraum wurde über eine rechtsgültig ausgeschiedene Bauzone festgelegt. Dementsprechend wurde im Ergänzungsplan und in der BZO festgehalten, dass u.a. der Gewässerraum und ein zusätzlichen Streifen entlang dem Lütibrunnenbach einer ökologischen Ausgleichsfläche zuzuweisen. Innerhalb dieser sind gemäss Ziffer 12.9 Abs. 3 BZO Flächen mit hoher Biodiversität anzulegen. Es sind einheimische, standortgerechte Pflanzen, Bäume und Sträucher in Wildform zu verwenden. Dieser Ansatz wurde bewusst gewählt, damit die ausnutzbare Bauzonenfläche nicht um ca. 440 m² geschmälert wird, aber zusätzlich entlang dem Lütibrunnenbach ein nicht überbaubarer ökologischer Pufferbereich angelegt wird. Es stellt sich nun die Frage ob der Gewäs-

serraum trotz dieser Massnahme einer Schutzzone (Freihaltezone) im Zonenplan zugewiesen werden muss.

Im Sinne des haushälterischen Umgangs mit dem Boden (Art. 1 RPG) und dem Erhalt eines möglichst grossen Spielraumes für die künftige Arealentwicklung erscheint es nicht angezeigt zu sein zusätzlich noch eine Freihaltezone für den Gewässerraum auszuscheiden. Gemäss Art. 41c Abs. 1 GSchV ist der Gewässerraum von ober- und unterirdischen Bauten und Anlagen ohnehin freizuhalten. Mit der zwingend anzulegenden Ausgleichsfläche im Gewässerraumbereich und im erweiterten Pufferbereich gemäss dem Ergänzungsplan «Boldern» entlang dem Lütibrunnenbach ist faktisch eine «quasi Freihaltezone» ausgeschieden. Jedoch kann die baurechtliche Nutzung der rechtsgültig ausgeschiedenen Bauzone erhalten bleiben. Damit kann die zulässige Baumasse von ca. 660 m³ oberirdisch umbauten Raumes innerhalb der nicht überbaubaren Fläche in den überbaubaren Bereich des Areals transformiert werden.

In Absprache mit dem zuständigen Gebietsbetreuer für die Richt- und Nutzungsplanung des ARE, Herr Philippe Boesch, vom 15.1.2026, kann auf die Festsetzung einer Freihaltezone für den Gewässerraum aufgrund der Sachlage verzichtet werden. Zudem wurde vereinbart Art. 12.9 Abs. 3 BZO wie folgt zu präzisieren (Ergänzungen gelb hinterlegt):

³Ökologische 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.

Damit wird noch prägnanter zum Ausdruck gebracht, dass innerhalb des festgelegten Bereiches für die Anlegung von ökologischen Ausgleichsflächen auch ausserhalb des Gewässerraumes keine Bauten und Anlagen zulässig sind. Eine Festlegung einer Fre

7.3 Öffentliche Auflage

Einwendungen

Die öffentliche Auflage der Teilrevision der Nutzungsplanung erfolgte ab dem 31. Oktober 2025 während 60 Tagen im Werkgebäude Saurenbach an der Saurenbachstrasse 6 in 8708 Männedorf zu den ordentlichen Öffnungszeiten zur Einsichtnahme aufgelegt.

Innert der Auflagefrist gingen keine Einwendungen ein. Somit entfällt die Ausfertigung eines Berichtes zu den Einwendungen.

7.4 Anhörung

Zustimmende Stellungnahmen

Während der öffentlichen Auflage findet die Anhörung der nach- und nebeneordneten Planungsträger, namentlich der Nachbargemeinden und der Region statt.

Die Revisionsvorlage vom 12.9.2025 wurde den Nachbargemeinden und der Region ZPP zur Anhörung zugestellt.

Nachbargemeinden

Die Nachbargemeinden Stäfa, Uetikon am See und Oetwil am See haben keine Einwendungen eingebracht.

ZPP

Die Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) hat ebenfalls keine Einwendungen zur Teilrevision eingebracht.

8 SCHLUSSBEMERKUNG

Revision ist recht- und zweckmässig

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die Teilrevision angemessen, zweckmässig und rechtmässig ist.

ANHANG

Stiftungszweck Boldern



STIFTUNG BOLDERN

Die gemeinnützige Stiftung Boldern fördert die **Begegnung von Menschen**, die sich für eine **solidarische Gesellschaft und nachhaltige Lebensräume** einsetzen. Sie initiiert die **Auseinandersetzung** mit gesellschaftspolitischen, theologischen, ökologischen und kulturellen Themen sowie weiterer Themenkreise und kann so zukunftsorientierte Projekte anstossen, insbesondere im sozialen Bereich. Sie kann Seminare, Diskussionen und andere Veranstaltungen durchführen.

Unsere Werte:

Boldern am Zürichsee ist ein Ort der Erholung, Entspannung, Begegnung, Auseinandersetzung und Visionen. Bei uns ist jeder herzlich willkommen.

Unser einladendes Hotel mit Restaurant pflegt eine zugewandte, moderne Gastfreundschaft.

Wir legen Wert auf eine naturnahe, ökologische Gestaltung der Umgebung und fördern eine vielfältige Biodiversität, die Glücksmomente und Raum für Entschleunigung schafft.

Durch inspirierende Veranstaltungen zu zukunftsorientierten Fragestellungen bringen wir Menschen zusammen und öffnen neue Horizonte. Wir möchten ein Ort sein, an dem unterschiedliche Persönlichkeiten mit verschiedenen Lebenserfahrungen gemeinsam an Visionen arbeiten.

Die harmonisch gestaltete Wohnüberbauung "Seeterrassen" bietet eine hohe Lebensqualität und fördert ein gemeinschaftliches Miteinander. Hier sollen sich die BewohnerInnen wohlfühlen.

Stiftungsurkunde

Geschichte Boldern



GESCHICHTE

1948 wurde das «Evangelische Tagungs- und Studienzentrum Boldern» gegründet. Während vielen Jahren fanden hier Veranstaltungen zu Themen an der Schnittstelle von Kirche und Gesellschaft statt. Der Wendepunkt kam 2012: Die Landeskirche zog sich aus ihrem finanziellen Engagement zurück. Der Trägerverein positionierte Boldern neu und der bisherige Herbergsbetrieb wurde in die «Hotel Boldern AG» überführt (*Bild: Boldern 1965*).