

Teilrevision Nutzungsplanung Areal Boldern

# **ENTWICKLUNGSVERTRAG FÜR DAS AREAL BOLDERN**

**Stand: Antrag an Gemeindeversammlung**

Der vorliegende Entwicklungsvertrag wird abgeschlossen zwischen

**Gemeinde Männedorf**  
**vertreten durch den Gemeinderat Männedorf**  
**Bahnhofstrasse 10**  
**8708 Männedorf**

und

**Stiftung Boldern**  
**vertreten durch den Stiftungsrat der Stiftung Boldern**  
**Boldernstrasse 83**  
**8708 Männedorf**

## 1. Ausgangslage

### 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.

### Aktuelle Situation

Das Hotel Boldern mit seinem Restaurant und den Seminarräumen liegt auf einem Plateau hoch über Männedorf 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. Die entsprechende Teilrevision der Nutzungsplanung wurde in enger Zusammenarbeit mit dem Ressortvorsteher Hochbau und dem Fachbereichsleiter Hochbau, dem ARE und dem Stiftungsrat der Stiftung Boldern erarbeitet.

### Zweck Entwicklungsvertrag

Entsprechend der landschaftlichen Exposition werden mit der Teilrevision der Nutzungsplanung spezifische Vorschriften für das Areal erlassen. Weitergehende Regelungen wie die erhöhten energetischen Anforderungen oder die Durchwegung des Areals können nicht in der BZO geregelt werden, weil hierfür im PBG eine Regelungskompetenz fehlt.

Mit dem vorliegenden Entwicklungsvertrag zwischen der Gemeinde Männedorf (ev. Gemeinderat) und der Stiftung Boldern werden die noch fehlenden im öffentlichen Interesse liegenden Sachthemen geregelt.

## 2. Inhalte Entwicklungsvertrag

Der Stiftungsrat der Stiftung Boldern verpflichtet sich nachfolgende Grundsätze und Auflagen bei der Planung und Realisierung von umfassenden Sanierungen und Neubauten umzusetzen:

### Allgemein

Bauten, Anlagen und Umschwung sind so zu gestalten, dass sie für sich und im Zusammenhang mit der Umgebung eine hohe Siedlungsqualität erzielen und der Gebietscharakter gewahrt wird.

### Nutzweise

In der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WGc sind nur Hotelnutzungen mit Gästezimmern, Personalzimmern und alle notwendigen Einrichtungen für den Betrieb eines Hotels mit Restaurants und Seminar-/ Eventtätigkeiten sowie Einrichtungen für Ausbildungs- bzw. Schulungszwecken zugelassen. Zudem sind weitere Nutzungen mit Dienstleistungscharakter mit einer gesellschaftspolitischen, ökologischen und kulturellen Ausrichtung sowie Nutzungen von öffentlichen Aufgaben zulässig. Andere Gewerbebenutzungen oder Wohnnutzungen sind nicht zulässig.

### Gliederung von Fassaden

Fassaden mit mehr als 50 m Gebäudelänge müssen in der Tiefe mit Gebäuderück- und/oder -vorsprüngen genügend gestaffelt werden, sodass die zulässige Gesamtlänge nicht als durchgehende Fassadenfront wahrgenommen wird.

### Energiestandard

Für Neubauten sind die Ziele von Minergie-P-Eco oder Minergie-A-Eco zu erreichen. Eine Zertifizierung ist nicht notwendig.

Der Nachweis für die Einhaltung dieser Anforderungen ist erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.

Mit dem neuen kantonalen Energiegesetz (gültig seit 1.9.2022) ist die Nutzung von fossilen Brennstoffen für Neubauten nicht mehr zulässig.

Bei Flachdachbauten ist neben der Anordnung von Photovoltaik-Anlagen auch eine Dachbegrünung vorzusehen, soweit diese Flächen nicht als Terrassen genutzt werden.

### Kaltluftströme

Bei Neubauten ist darauf zu achten, dass in den Sommermonaten die für die Nachtauskühlung wichtigen Kaltluftströme durch das Areal zirkulieren können. Neubauten sind entsprechend zu positionieren damit keine Kaltluftbarrieren entstehen.

Mit dem Baugesuch sind Unterlagen einzureichen, welche die Auswirkungen aufzuzeigen - z.B. mittels Simulationen oder Strömungsrechnungen.

**Fusswegverbindung gemäss Verkehrsrichtplan**

Die im Verkehrsrichtplan als geplant festgelegte Fusswegverbindung über das Areal der Stiftung Boldern wird seitens der Stiftung Boldern akzeptiert. Die genaue Lage ist in Absprache mit dem Stiftungsrat der Stiftung Boldern festzulegen.

**Siedlungsentwässerung**

Das Reglement und die Verordnung zur Siedlungsentwässerung der Gemeinde Männedorf bleiben gültig und sind verbindlich.

**Ausfertigung**

Dieser Entwicklungsvertrag wurde zweifach gleichlautend aufgestellt und unterzeichnet. Jede Vertragspartei erhält ein unterzeichnetes Exemplar.

Die Stiftung Boldern ist verpflichtet diesen Entwicklungsvertrag einem allfälligen Rechtsnachfolger zu überbinden.

**Anmerkung im Grundbuch**

Der vorliegende Entwicklungsvertrag wird im Grundbuch angemerkt.

**Genehmigung durch die Gemeindeversammlung**

Dieser Vertrag bedarf zu seiner Verbindlichkeit der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung von Männedorf. Die Parteien können für den Fall, dass bezüglich einzelner hier geregelter Punkte die abschliessende Zustimmung der Gemeindeversammlung nicht gegeben ist, keine Rechte aus diesem Vertrag für sich ableiten.

Über spätere Änderungen dieses Entwicklungsvertrages entscheidet für die Politische Gemeinde Männedorf der Gemeinderat.

**Nichtfestsetzung Teilrevision Nutzungsplanung Boldern**

Sollte die Gemeindeversammlung die Teilrevision der Nutzungsplanung Boldern nicht festsetzen, ist dieser Vertrag gegenstandslos und wird ersatzlos aufgehoben.

## **Für die Gemeindeversammlung**

Männedorf, xx.xx.2026

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident

Der Schreiber

Wolfgang Annighöfer

Felix Oberhänsli

## **Für die Stiftung Boldern**

Männedorf, xx.xx.2026

Für die Stiftung Boldern

Co-Präsident Stiftungsrat

Co-Präsident Stiftungsrat

Bernhard Egg

Urs Häfliger