

Neue BZO will doppelte Anreize schaffen

MÄNNEDORF. Wer durch Sanieren Energie im Haus spart, soll belohnt werden. Auch preisgünstige Familienwohnungen will Männedorf fördern. Die Mittel dazu bietet die überarbeitete Bau- und Zonenordnung.

CHRISTIAN DIETZ-SALUZ

Die 18 Jahre alte Bau- und Zonenordnung (BZO) in Männedorf hinkt ihrer Zeit nach. Vor allem die seither von Bund und Kanton erlassenen Energiegesetze lassen die BZO alt aussehen. Als Energiestadt muss Männedorf Akzente setzen, die dem Energiesparen dienen. Ausserdem ist die Gemeinde seit der letzten BZO-Revision um ein Viertel auf heute 10400 Einwohner gewachsen. Bauland ist fast keines mehr vorhanden. Ohne innere Verdichtung stösst Männedorf bei 12800 Einwohnern an. Das ist das derzeit berechnete Maximum an Einwohnern. Ohne Reserve drohe jeder Quadratmeter Wohnfläche vergoldet zu werden. Die Folge wäre eine unerwünschte soziale Entmischung.

«Die Bautätigkeit verändert Gesellschaft und Umwelt», sagte Planungsvorstand Thomas Zwicker (GLP) am Montagabend vor rund 50 Besuchern an der Orientierungsveranstaltung über die Teilrevision der Nutzungsplanung der BZO im Gemeindegarten. Deshalb müssten die planerischen und gesetzlichen Vorgaben der Realität angepasst werden. Wachsen könne Männedorf nur noch nach innen: qualitativ wie quantitativ.

Ein Drittel aller Häuser

Der Gemeinderat will zwei Fliegen mit einer Klappe schlagen: Er bietet mit der neuen BZO Anreize, die Wohnhäuser zu sanieren – energietechnisch und um preisgünstige Familienwohnungen zu ermöglichen. Allerdings winkt die Behörde nicht mit Geld. Das Motto heisst vielmehr: Wer die Vorgaben erfüllt, darf grösser bauen.

Bei der energetischen Sanierung gilt der Minergie-P-Standard als Massstab. Wer diese Sonderbauvorschriften befolgt, darf die Ausnützung seines Hauses um 10 Prozent erhöhen. Ebenfalls gefördert werden Solaranlagen auf Flachdächern. Sie dürfen gemäss neuer BZO die Gebäudehöhe um bis zu einem Meter überragen. Zwicker und das Ortspla-



Der Gemeinderat Männedorf will bei Haussanierungen das Energiesparen und den Bau von preisgünstigen Mietwohnungen fördern. Bild: Christian Dietz-Saluz

nungsbüro Suter, von Känel, Wild AG (Zürich) gehen von einem grossen Sparpotenzial bei der Energie aus. In Männedorf stehen nämlich rund 1000 Gebäude, die zwischen 1920 und 1975 gebaut worden sind. Diesem Drittel aller Häuser in der Gemeinde rechnet Zwicker «eine

bombige Möglichkeit zum Energiesparen» zu. Bis zu 80 Prozent an Heizkosten liessen sich mit einer Sanierung sparen. «Wir versprechen uns eine beschleunigte Sanierungstätigkeit», sagte der Planungsvorstand. Je mehr davon Gebrauch gemacht werde, desto eher stiegen die

Chancen auf zusätzliche Wohnungen. Das Ortsbild werde mit dem Bonifikationssystem nicht beeinträchtigt.

Um Quadratmeter feilschen

In dieselbe Kerbe haut die neue BZO bei den preisgünstigen Familienwohnun-

gen. Hier winkt ebenfalls ein Bonus, der je nach Areallfläche und Wohnzonentyp ein zusätzliches Geschoss plus 10 Prozent Ausnützungszuschlag ermöglicht. «Der neu eingeführte Zusatzbonus für preisgünstigen Wohnungsbau kann einen spürbaren Beitrag zur sozialen Durchmischung leisten», heisst es im Entwurf zur BZO-Revision des Gemeinderats.

Neben den beiden Sonderbauvorschriften zur Sanierung enthält das Werk auch Detailbestimmungen zu Stützmauern, Mobilfunkantennen, für den Bau von heizungslosen verglasten Vorbauten (Wintergarten), Anpassungen im Zonenplan sowie die Petition von Lorenz Halder (Befreiung von Bewilligungsgebühren für Solaranlagen).

Auch die vom Kantonsrat noch zu verabschiedende Umsetzung der Kulturlandinitiative «wird in die BZO-Revision hineinspucken», sagte Ortsplaner Peter von Känel. «Da wird um jeden Quadratmeter gefeilscht.»

Die Männedorfer sollen an der Gemeindeversammlung vom 23. Juni über die modifizierte BZO abstimmen.

FDP und SVP fühlen sich überrumpelt

Die neue Bau- und Zonenordnung von Männedorf erhält von den bürgerlichen Parteien keinen Applaus. Das hat die Orientierungsversammlung am Montagabend gezeigt. FDP und SVP kritisieren den Entwurf inhaltlich wie formell. So werde das Prinzip des Eigentums missachtet, wenn den Hausbesitzern Einschränkungen bei der Sanierung ihrer Liegenschaften gemacht würden. Gemeinderat Thomas Zwicker (GLP) entgegnete, dass niemand zu einer Sanierung gezwungen werde, die

Anspruch auf eine Ausnützung-Bonifikation enthalte. Aber wer grösser umbauen wolle, müsse die Spielregeln gemäss neuer BZO akzeptieren.

In die Defensive gedrängt wurde Zwicker von den Parteivertretern, weil diese erst spät zur Orientierung eingeladen worden seien. Wegen der Weihnachtsferien sei die meiste Zeit des 60-tägigen Auflageverfahrens unbenutzt verstrichen, warf FDP-Präsident Giovanni Weber dem Gemeinderat vor. «Wir haben überhaupt keine Zeit ge-

habt, uns vorzubereiten», sagte Weber. Er und Vertreter der SVP forderten, das Auflageverfahren um einen Monat zu verlängern.

Gemeinderat Zwicker und Liegenschaftenvorstand Thomas Lüthi (SVP) versprochen, diese Verlängerung heute Mittwoch an der Gemeinderatssitzung zu beantragen. Der Termin für die Gemeindeversammlung (23. Juni), an der über die BZO-Revision abgestimmt wird, sollte dennoch eingehalten werden können. (di)