Kanton Zürich
Baudirektion
Amt für Raumentwicklung

# Masterplan «Chance Uetikon»

25. März 2019

© 2019 Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung
Gemeinde Uetikon am See

# Inhalt

**1. Einleitung: Die Chance nutzen 4**
1.1. Masterplan als Wegweiser der Transformation 4
1.2. Ausgangslage: historisches Erbe – neues Eigentum 4
1.3. Erarbeitungs- und Beteiligungsprozess Gemeinsam planen 6
1.4. Der Aufbau des Masterplans 8

**2. Leitsätze für die Zukunft: Lebendiges Quartier am See 9**

**3. Räumliche Prinzipien: Wie sich das CU-Areal entwickelt 10**
3.1. Einbettung in Gemeinde und Region 10
3.2. Nutzung und Begegnung 11
3.3. Grundstruktur und Bebauung 16
3.4. Freiraum und Seezugang 20
3.5. Mobilität und Erschliessung 21
3.6. Wirtschaftlichkeit und Finanzen 22

**Beteiligung: Bessere Planung! 23**

**4. Umsetzungsagenda: Gemeinsam weiter 26**
4.1. Planungsinstrumente, Eigentum und Finanzierung 26
4.2. Folgeprojekte 27
4.3. Projekte in den Entwicklungsfeldern 30
4.4. Umsetzungsorganisation und -controlling 30

**5. Beschluss 30**

**A1 Anhang: Entwicklungsfelder 31**

**A2 Anhang: Schutzstatus CU-Areal 34**

# 1. Einleitung: Die Chance nutzen

## 1.1. Masterplan als Wegweiser der Transformation

Die Entwicklung des Areals der ehemaligen Chemischen Fabrik Uetikon («CU-Areal») ist eine einmalige Chance. Das Areal ist aufgrund seiner Lage und Grösse einerseits für die Gemeindeentwicklung und andererseits für die Region und den Kanton ein Schlüsselareal. Zukünftig wird ein lebendiges Quartier am See mit 600 bis 800 zusätzlichen Einwohnerinnen und Einwohnern die Gemeinde Uetikon am See ergänzen. Die Bevölkerung wird einen grosszügigen, öffentlich nutzbaren Seezugang erhalten. Eine neue Kantonsschule wird für rund 1'500 Schülerinnen und Schüler Platz bieten.

Der vorliegende Masterplan zeigt den Weg dieser Transformation. Er ist eine Vereinbarung zwischen den beiden Planungspartnern Kanton und Gemeinde. Im Einzelnen ist der Masterplan

- ein **Bekenntnis der zwei Planungspartner** Kanton und Gemeinde zu den verbindlichen Eckwerten der Entwicklung,

- die Basis zur Schaffung des Planungsrechts, d.h. die Ausarbeitung der (Sonder-) **Nutzungsplanung** und zur Teilrevision der **massgeblichen Richtpläne**,

- eine Leitschnur für die spätere Entwicklung von **Gebäuden, Plätzen und Freiräumen und Erschliessungsmassnahmen**,

- ein **Auslöser von Projekten**, welche im kausalen Zusammenhang mit der Gebietsentwicklung – auch ausserhalb des Planungsperimeters – stehen (z.B. Strassenraumgestaltung, Busangebot, Bahnhofvorplatz, Hafen etc.),

- eine Grundlage für die **Kommunikation in der Öffentlichkeit**.

Der Masterplan ist vom Gemeinderat der Gemeinde Uetikon am See und dem Gesamtregierungsrat des Kantons Zürich verabschiedet worden. Damit ist der Masterplan eine gemeinsame, verbindliche Absichtserklärung der beteiligten Partner. Er erlangt erst mit der Überführung in die Nutzungsplanung Behörden- und Grundeigentümerverbindlichkeit bzw. mit einer Anpassung der Richtplanung Behördenverbindlichkeit.

## 1.2. Ausgangslage: historisches Erbe – neues Eigentum

Inmitten einer ländlich geprägten Umgebung und ausgehend von einem der ersten chemischen Laboratorien in der Schweiz entwickelte sich am Seeufer von Uetikon in den ersten Jahrzehnten des 19. Jahrhunderts eine Chemiefabrikanlage, die international phasenweise führend war, unter anderem für Soda und Schwefel. Der Bedarf an chemischen Produkten für die Textilindustrie entlang des Zürichsees verhalf der che-

mischen Fabrik Uetikon zu grossem Wachstum. Bis 1917 erfolgte eine rasante bauliche Entwicklung des Areals. Die Bauten wurden dabei grösstenteils auf vom Kanton konzessionierten Aufschüttungen realisiert.

Auf dem Areal ist ein prägnantes Gebäudeensemble entstanden, welches mit seinen grossen Hallenbauten und den Hochkaminen seit fast zwei Jahrhunderten eine Konstante im Siedlungsbild des Seeufers darstellt. Die Produktionsgebäude aller bedeutenden Entwicklungsphasen der Chemiefabrik sind bis heute erhalten. Als sichtbares Wahrzeichen der Anlage ist dabei auch der vermutlich älteste Hochkamin im Kanton Zürich (Baujahr 1855) zu erwähnen. Beim CU-Areal handelt es sich um die letzte bedeutende erhaltene Grossindustrieanlage am Seeufer im Kanton Zürich. In unmittelbarer Nähe und in direktem Zusammenhang mit den Fabrikationsgebäuden sind auch die Arbeiterwohnhäuser und Villenbauten ehemaliger Fabrikdirektoren erhalten geblieben. In dieser Vollständigkeit erreicht das Fabrikensemble eine umfassende kultur-, industrie- und architekturgeschichtliche Zeugniskraft.

Entsprechend seiner Bedeutung wurde das Areal am 1. Dezember 2012 in das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) aufgenommen. Mehrere Objekte sind zudem überkommunal und kommunal geschützt.[1]

**Abb. 1: Luftbild CU-Areal; Quelle Gemeinde Uetikon am See ©**

Der Kanton Zürich, vertreten durch das Immobilienamt (IMA), hat mit der CU Chemie Uetikon AG (CPH), der früheren Eigentümerin des Areals, im Frühjahr 2016 einen

[1] Weitere Ausführungen zur historischen Bedeutung und zum Schutzstatus des CU-Areals bzw. der einzelnen Gebäude sind dem Kapitel 3.5. und dem Anhang A2 zu entnehmen.

Kaufvertrag für die zwei Grundstücke Kat.-Nrn. 4751 und 4128, mit einer Gesamtfläche von 65'499 m$^2$ Bauland, abgeschlossen und den Kauf vollzogen. Die Gemeindeversammlung der Gemeinde Uetikon am See hat am 24. Oktober 2016 dem Kaufvertrag zugestimmt. Am 26. Januar 2017 ist die Eigentumsübertragung von 50%-Miteigentum an die Gemeinde Uetikon am See vollzogen worden.

## 1.3. Erarbeitungs- und Beteiligungsprozess Gemeinsam planen

Für das CU-Areal wird eine Gebietsplanung durchgeführt. Ausgehend von Zielen und Rahmenbedingungen von Kanton und Gemeinde wurde ein städtebaulicher Studienauftrag mit vier Planungsteams durchgeführt[2]. Der Studienauftrag hat die Entwicklungspotenziale und unterschiedliche Lösungsansätze ausgelotet. Begleitet wurden die Planungsteams durch die Projektsteuerung «Chance Uetikon» (Vertreterinnen und Vertreter des Gemeinderats sowie der involvierten kantonalen Ämter) sowie Expertinnen und Experten der Verwaltung und externe Fachleute.

Im Nachgang zum städtebaulichen Studienauftrag hat das Büro Salewski & Kretz unter Beteiligung von weiteren Fachexpertinnen und Fachexperten das Richtkonzept erarbeitet. Das Richtkonzept kombiniert und vertieft vielversprechende Ansätze aus dem städtebaulichen Studienauftrag und stellt einen umsetzbaren konzeptionellen Ansatz dar, der als Grundlage für die Ausarbeitung des vorliegenden Masterplans diente. In das Richtkonzept eingeflossen ist eine Weiterentwicklung des Lösungsansatzes für die Kantonsschule im Osten, welche von pool Architekten erarbeitet wurde.

Mitwirkende Planungsteams im Studienauftrag:

- agps architecture, SKK Landschaftsarchitekten, kontextplan, Zeugin-Gölker, zimraum
- KCAP Architects&Planners, YEWO LANDSCAPES, CABANE Partner, IBV Hüsler
- pool Architekten, Westpol, Wüest Partner, Basler & Hofmann, archipel
- Salewski & Kretz Architekten, LOIDL, Dipl. – Ing. Bodo Fuhrmann, MICHAEL EMMENEGGER, UTO Real Estate Management AG, Dr. lic. phil. Andreas Pfister

Mitwirkende Planungsteams im Richtkonzept:

- Richtkonzept (Gesamtkonzept): Christian Salewski & Simon Kretz Architekten GmbH Zürich, Atelier LOIDL Landschaftsarchitekten Berlin GmbH, Berlin, Basler & Hofmann AG Ingenieure, Planer und Berater, Zürich, Mia Nold, MICHAEL EMMENEGGER Analyse und Management von sozialen Prozessen, Zürich
- Vertiefung Kantonsschule: pool Architekten, Zürich

[2] Eine detaillierte Erläuterung und Würdigung des Studienauftrags ist dem Bericht «Chance Uetikon: Schlussbericht Studienauftrag» vom 27. September 2018 zu entnehmen.

Die Gebietsplanung wird nach der Verabschiedung des Masterplans weitergeführt. Insbesondere gilt es die grundeigentümerverbindliche Nutzungsplanung auszuarbeiten.

Im bisherigen Gebietsplanungsprozess fand von Beginn an ein enger Einbezug der Bevölkerung statt. Mittels unterschiedlicher Beteiligungsformate wurde das Resultat dadurch massgeblich mitgeprägt (s. Abschnitt Beteiligung auf Seite 23ff).

Der Gebietsplanungsprozess bedingt ein enges Zusammenwirken von Kanton und Gemeinde auf politischer, strategischer und operativer Ebene. Verwaltungsinterne und -externe Fachleute haben ihr Wissen in den Prozess eingebracht. Die nachfolgende Abbildung zeigt die beteiligten Institutionen und Fachthemen während der Erarbeitung des Masterplans (inkl. Studienauftrag und Richtkonzept).

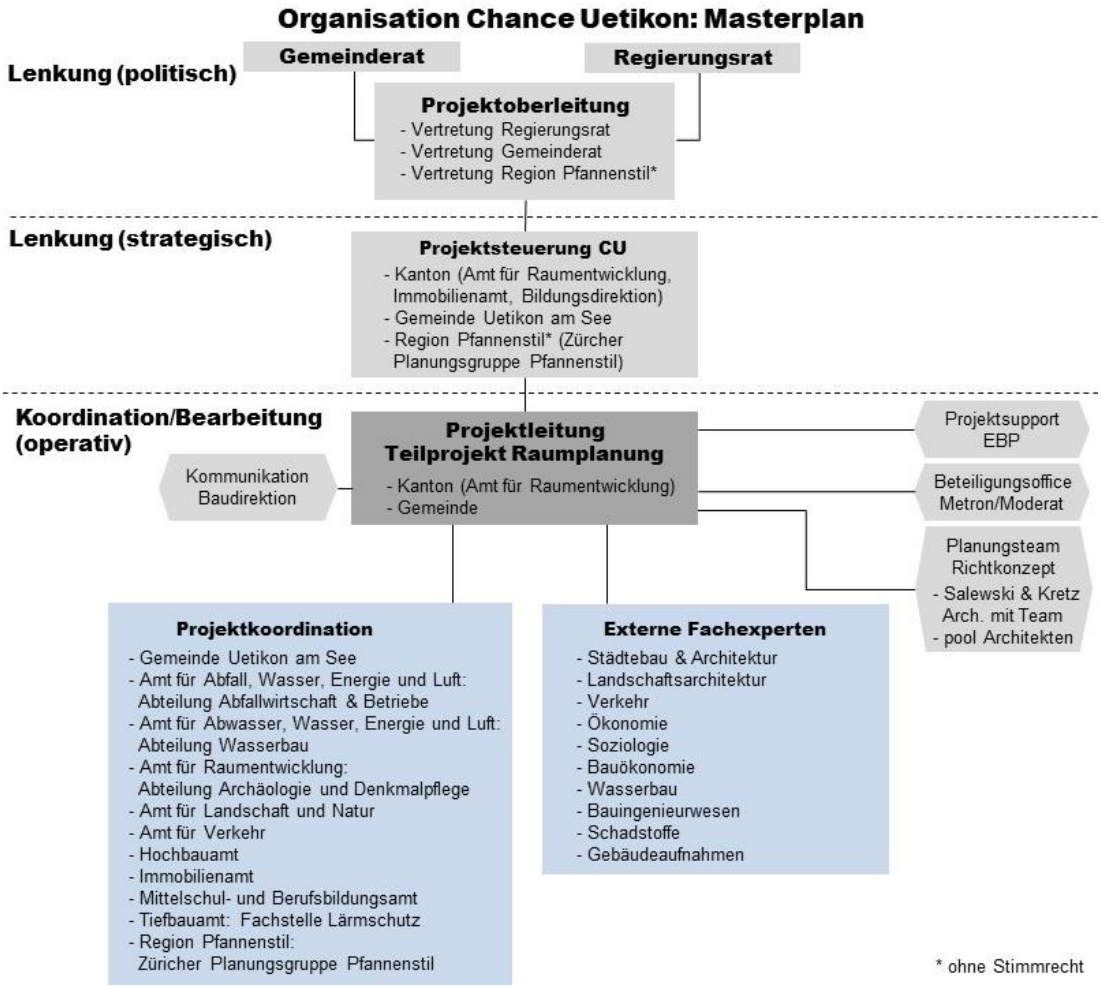



**Abb. 2 Beteiligte in der Phase Masterplan (inkl. Studienauftrag/Richtkonzept)**

In der Organisation zur Erarbeitung des Masterplans nicht dargestellt ist das Teilprojekt Arealnutzung. In diesem Teilprojekt wird die Transformation des Areals mit Abklärungen beispielsweise zu Altlasten, Ver- und Entsorgung und möglichen Zwischennutzungen vorbereitet.

## 1.4. Der Aufbau des Masterplans

Der Masterplan besteht aus drei Elementen:

- **«Leitsätze»** (Kapitel 2): Die Leitsätze enthalten die wichtigsten Eckwerte der Planungspartner im Sinne eines gemeinsamen Zielbildes.
- **«Räumliche Prinzipien»** (Kapitel 3): Die für die Planungspartner verbindlichen räumlichen Prinzipien dienen der qualitativ wertvollen und funktionsfähigen Entwicklung des Quartiers und zeigen, wie das Areal transformiert wird. Das Kapitel enthält den Plan mit einer Übersicht der wichtigsten Aussagen. Zudem enthält das Kapitel Illustrationen des Richtkonzepts, um eine mögliche Umsetzung zu erläutern. Die Illustrationen enthalten - im Gegensatz zum Plan - keine verbindlichen Inhalte.
- **«Umsetzungsagenda»** (Kapitel 4): Die Umsetzungsagenda beschreibt die Umsetzungsmassnahmen und zeigt die Verantwortlichkeiten auf.

Ergänzend wird im vorliegenden Masterplan der **Beteiligungsprozess** beleuchtet. In einer kurzen Zusammenfassung wird gezeigt, was die Beteiligung bewirkt hat.

Der Masterplan enthält abschliessend die **Beschlussfassung** durch den Gemeinderat und den Regierungsrat.

Eine separate **Kurzfassung** des Masterplans enthält die wesentlichen Aussagen in illustrativer Form und richtet sich an die Öffentlichkeit.

Das **Richtkonzept** ist separat dokumentiert und diente als massgebliche Grundlage zur Erarbeitung des Masterplans. Obschon das Konzept keinen verbindlichen Charakter aufweist, kann es bei der Umsetzung als Richtschnur – zur Interpretation von Aussagen im Masterplan oder in der (Sonder-)Nutzungsplanung – als Hilfestellung beigezogen werden.

Der Masterplan basiert auf folgenden massgeblichen **Grundlagen:**

- Richtkonzept vom November 2018
- Machbarkeitsstudie Kantonsschule vom Frühjahr 2019
- Schlussbericht des Studienauftrages vom September 2018
- Massnahmenprüfung See/Bergstrasse vom Oktober 2017
- Entscheidungsorientierte Zustandsanalyse der Bausubstanz vom September 2017
- Verkehrsstudie Bahnhof Uetikon - Synthesebericht vom August 2017
- Gestaltungsplan Rotholz vom Juni 2012

# 2. Leitsätze für die Zukunft: Lebendiges Quartier am See

Ein neues, lebendiges Quartier am See ergänzt die Gemeinde Uetikon am See. Die Gemeinde Uetikon am See und der Kanton Zürich halten sich im Sinne einer gemeinsamen Zukunftsvorstellung an die folgenden sechs Leitsätze.

1) **Gemischt genutztes, lebendiges Quartier am See mit Kantonsschule im Osten:** Das neue Quartier am See ist geprägt von einer vielfältigen Mischnutzung mit Anteilen für Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen, Bildung, Erholung, Freizeit und Kultur. Im CU-Areal besteht spätestens 2028 eine Kantonsschule mit Raum für rund 1'500 Schülerinnen und Schülern im Osten des Areals. Im Areal können sich vielfältige öffentliche Nutzungen entfalten, die zur Ausstrahlung und Identität des Quartiers beitragen – so beispielsweise im Düngerbau. Das neue Quartier am See bietet Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen.

2) **Durchlässige Bebauung und grosszügiger Freiraum mit Seezugang und Zürichseeweg:** Die Bebauung des Areals ermöglicht einen durchgehenden öffentlichen Zugang zum und an verschiedenen Stellen in den See. Der Zürichseeweg dient als verbindendes Element. Ein grosszügiger und vielseitig nutzbarer Park am See dient der Öffentlichkeit in Gemeinde, Region und darüber hinaus. Die Bebauung ist durchlässig und ermöglicht eine Vernetzung mit dem Umfeld und Durchblicke zum See. Ein feinmaschiges Wegenetz im Areal stellt die Zugänglichkeit der wichtigen Orte im Areal sicher.

3) **Wirtschaftlich tragfähig:** Die Arealentwicklung wirkt sich langfristig zumindest nicht negativ auf die finanzielle Entwicklung der Gemeinde Uetikon am See aus. Die Planungspartner finanzieren die Arealentwicklung gemeinsam. Mit Massnahmen auf Kosten- und Ertragsseite wird die Wirtschaftlichkeit der Arealentwicklung laufend optimiert.

4) **Historisches Erbe zur Identitätsbildung:** Das historische Erbe wird zur Identitätsbildung im Areal genutzt. Die Neubauten nehmen Bezug auf die Industriegeschichte. Einzelne Bestandsbauten bleiben erhalten und werden sorgfältig neuen Nutzungsbedürfnissen angepasst.

5) **Gute Anbindung für alle:** Das CU-Areal ist für alle Nutzergruppen mit allen Verkehrsmitteln gut angebunden und erschlossen. Dies gilt besonders für den öffentlichen sowie den Fuss- und Veloverkehr. Von besonderer Bedeutung ist ein verbesserter Zugang zum Bahnhof Uetikon am See über die Alte Landstrasse, zum Ortszentrum sowie der Übergang über die Seestrasse für Fussgängerinnen und Fussgänger.

6) **Partnerschaftliche Umsetzung:** Die Planungspartner agieren gemeinsam. Sie stimmen wesentliche Planungsschritte aufeinander ab. Sie beteiligen die Bevölkerung für einzelne Planungen und Projekte.

# 3. Räumliche Prinzipien: Wie sich das CU-Areal entwickelt

Die nachfolgenden räumlichen Prinzipien beschreiben, wie das CU-Areal transformiert wird. In der Masterplankarte sind die wesentlichen Inhalte räumlich dargestellt und die Karte zeigt «Schlüsselorte» im Areal zur Orientierung. Im Anhang sind zudem die wichtigsten Eckwerte der einzelnen Entwicklungsfelder in der Tabelle «Übersicht Entwicklungsfelder» zusammengefasst.

## 3.1. Einbettung in Gemeinde und Region

Das CU-Areal ist Teil der Gemeinde Uetikon am See und der Region – in Zukunft mehr als heute. Die lokale und regionale Anbindung ist entsprechend von hoher Bedeutung.

Das CU-Areal wird über ein teilweise bestehendes und neues Wegenetz **mit dem Ortszentrum** verbunden (neuer Fabrikweg, Alte Landstrasse und Kreuzsteinstrasse). Eine neue Passerelle ermöglicht die Querung von Seestrasse und Bahnlinie und verbindet das neue Quartier mit dem Ortszentrum und weiteren Ortsteilen der Gemeinde Uetikon am See (s. Masterplankarte). Eine Neugestaltung des Bahnhofvorplatzes und eine neue Fussgänger- und Veloführung entlang der Geleise über die Alte Landstrasse zur Passerelle ermöglicht eine attraktive Erschliessung ab dem Bahnhof. Die bestehenden Unterführungen und eine Neugestaltung der Seestrasse (siehe Folgeprojekte in Kapitel 4) erleichtern den Zugang in das Areal. Der Rundweg verbindet das Ortszentrum über Meilen entlang des Zürichseewegs im CU-Areal zurück über Männedorf nach Uetikon am See. Die Anbindung an das Dorf wird auch über die durchlässige Bebauungsstruktur und die Zugänglichkeit des Areals für Fussgänger und Velofahrer gestärkt (siehe 3.3 und 3.5). Die Umsetzung von Folgeprojekten verbessert die Anbindung an das Ortszentrum (siehe Kapitel 4).

Die **regionale Anbindung** funktioniert primär über Bahn, Bus und Schiff sowie das übergeordnete kantonale Velonetz. Die Velohauptverbindungsroute führt entlang der Alten Landstrasse und die Nebenverbindung entlang der Seestrasse. Das Bahnangebot wird im Rahmen des zu erarbeitenden Mobilitätskonzeptes hinsichtlich Kapazität überprüft und nach Möglichkeit ausgebaut. Das attraktive Bahnangebot wird ergänzt mit einem verbesserten Busangebot. Um das Busangebot mittels der Einführung einer neuen Linie oder der Verlängerung einer bestehenden Linie zu verbessern, wird im Westen des Areals eine Bushaltestelle eingerichtet. Über die Seestrasse ist das Areal auch für den motorisierten Individualverkehr gut erreichbar. Die Übergänge in die Nachbargemeinden werden mit den vorgesehenen Planungen verbessert: Das Gebiet Rotholz in Meilen schliesst im Westen an das CU-Areal an und mittels dem Zürichseeweg wird der Übergang in die Gemeinde Meilen attraktiv. Der neu zu gestaltende Bahnhof wertet den Übergang nach Männedorf auf.

## 3.2. Nutzung und Begegnung

Wohnen, Aus- und Weiterbilden, Arbeiten, Erholen, Freizeit und Kultur – das sind die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten[3], die das CU-Areal bietet. Prägend für den neuen Ortsteil ist der grosse zusammenhängende, öffentliche Seeuferpark, der vielfältige Erholungs- und Freizeitaktivitäten ermöglicht. Bildung ist mit der Kantonsschule und allfälligen weiteren Bildungsnutzungen ein Schwerpunkt des Quartiers. Weiter ist Wohnen mit rund zwei Drittel Anteil an der Gesamtnutzfläche eine prägende Nutzung. Im Areal werden langfristig rund 600 bis 800 Einwohnerinnen und Einwohner Platz finden. Die Ansiedelung von Gewerbe trägt zur Durchmischung und Belebung des Areals bei und schafft neue Arbeitsplätze für die Gemeinde und die Region.

Das Quartier am See wird in vier zusammenhängende und verflochtene Teile mit **unterschiedlichen Schwerpunkten** gegliedert:

- der primär dem Wohnen dienende und ruhigere Westen,
- die gemischt genutzte Mitte mit hohem Öffentlichkeitsgrad inklusive dem Düngerbau,
- das Schulareal und
- der Hafen.

Ein grosszügiger Seeuferpark mit durchgängigem Seezugang verbindet die verschiedenen Arealteile. Die Nutzungsverteilung ermöglicht eine Belebung und Begegnung im Areal, bietet aber auch Rückzugsmöglichkeiten und Ruhe. Der Seeuferpark wird innerhalb des Perimeters umgesetzt. Im Westen schliesst er an das naturnah gestaltete Gebiet Rotholz an, im Osten ist er mit den Freiräumen im Hafen verbunden.

**Abb. 3: Übersicht Quartier am See gemäss Richtkonzept (öffentlich zugänglicher Seeuferpark nur innerhalb des Perimeters)**

Im **Hafen** werden die bestehenden Gebäude mit Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen neu bespielt. Die attraktive Lage wird genutzt und die Erdgeschosse werden publikumsorientiert ausgestaltet.

[3] Definition: In den Nutzungskategorien «Erholung, Freizeit, Kultur» sowie «Bildung, Gewerbe und Dienstleistungen» sind Anteile an Gastronomie und Verkauf (keine grossflächigen Einkaufszentren) eingeschlossen bzw. möglich. In allen Nutzungskategorien sind vorschulische oder schulische Einrichtungen wie z.B. Kindergärten / Kitas o.ä. zu einem geringen Anteil möglich.

An den Hafen anschliessend wird das **Schulareal** entwickelt. Die Kantonsschule als Schlüsselelement des Areals wird in den Bestand integriert und ergänzt diesen mit Neubauten. Die Schule verteilt sich auf zwei Hauptareale südlich und nördlich der Seestrasse, verbunden durch die Passerelle. Eine öffentlich zugängliche Mensa schafft eine Verbindung zum Park und zum Seeufer. Das Schulareal bietet unter anderem Raum für eine Aula für die Kantonsschule, die fallweise auch für lokale Anlässe genutzt werden kann - ein alternativer Standort für diese Aula ist der Düngerbau. Das Schulareal verfügt über zusätzlichen Raum für Bildungs-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen.

# Kantonsschule - Wie umsetzen?

Teil des neuen Quartiers am See ist eine Kantonsschule für rund 1'500 Schülerinnen und Schülern und mit rund 300 Mitarbeitenden. Im Rahmen des Varianzverfahrens hat sich der östliche Bereich des Areals - bis zum Laborgebäude - als geeigneter Standort für die Kantonsschule herauskristallisiert. Der Ansatz von pool Architekten zeichnete sich durch einen bewussten und wertschätzenden Umgang mit der vorgefundenen Bebauungsstruktur aus: Die Kantonsschule nutzt die historischen Gebäude Maschinenhaus, Kammerofengebäude und Ofengebäude neu. Die komplexesten und grossflächigsten Schulräume - der Naturwissenschaftstrakt, die Turnhallen und die Aula (mögliche Umsetzung alternativ im Düngerbau) - werden konsequent in Neubauten angeordnet. Die Aula kann mit ergänzenden Bildungsnutzungen kombiniert werden. Auch die Anordnung der teilöffentlichen Nutzungen Aula und Mensa überzeugt: Durch deren prominente Lage schaffen sie den erwünschten Mehrwert für das Gesamtareal. Die verschiedenen Freiräume der Schule sind stimmig angeordnet. Die Passerelle verknüpft die verschiedenen Elemente der Kantonsschule untereinander und verbindet das Areal mit der übrigen Gemeinde.

Die Umsetzbarkeit des Raumprogramms für eine Kantonsschule für 1'500 Schülerinnen und Schüler haben pool Architekten in der Vertiefungsstudie zur Kantonsschule nachgewiesen. Eingriffe in den historischen Bestand sind notwendig, jedoch aus denkmalpflegerischer Sicht vertretbar.

Der von pool Architekten gewählte Ansatz stellt *eine* mögliche Lösung dar. In einem (oder mehreren) späteren Projektwettbewerben für die Kantonsschule sind auch andere Projektansätze möglich. Der Masterplan bildet entsprechend nicht den Projektansatz von pool Architekten ab, sondern enthält ausreichend Spielräume für die nachfolgenden Projektentwicklungsschritte.

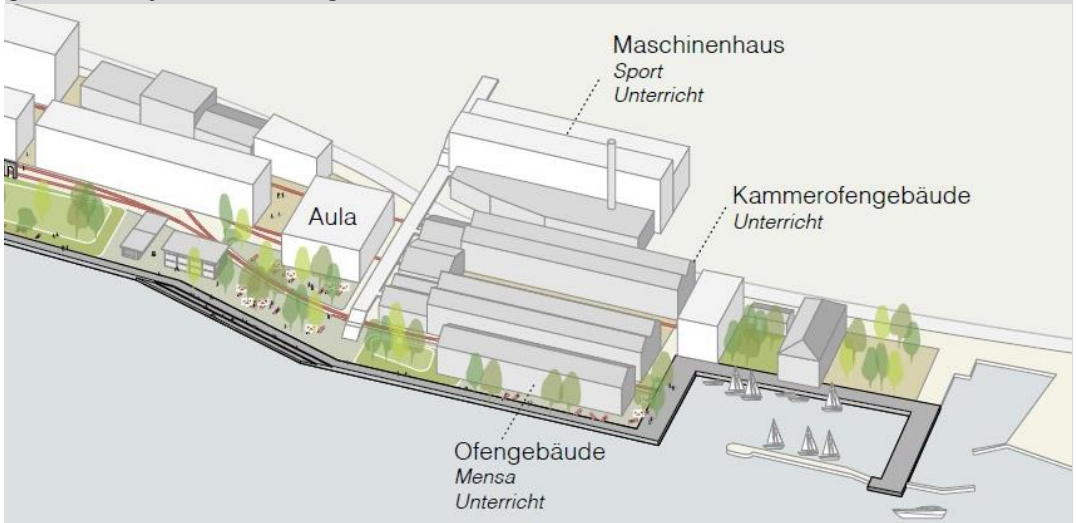



**Abb. 4: Kantonsschule und Umgebung Illustration gemäss Richtkonzept (grau: Umbau Bestand, weiss: Neubau, Anordnung der Nutzungen als *eine* mögliche Lösung)**

Die **Mitte** des Areals ist durch die gemischte Nutzung (öffentliche Nutzung, Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen) geprägt. Der Aussenraum ist ein Begegnungsort für Einwohnerinnen und Einwohner, Beschäftigte sowie Schülerinnen und Schüler. Der historisch wertvolle Düngerbau ist ein Schlüsselort und kann sich zum Herz des Quartiers entwickeln: Er wird mit einer flexiblen, multifunktionalen Nutzung mit öffentlichem Charakter bespielt. Im Düngerbau werden Freizeit-, Erholungs- und/oder Kulturnutzungen angesiedelt. Die Umsetzung der Aula im Düngerbau ist eine Option – alternativ zum Standort im Schulareal. Ergänzend ist eine Parkierungsanlage vorgesehen (in Mobilitätskonzept zu vertiefen, s. Folgeprojekte Kapitel 4).

## Düngerbau – Potenzial für die Zukunft

Freizeit, Kultur und Erholung: Der Düngerbau lässt ein breites Spektrum an Nutzungen zu. Im Gebäude könnte beispielsweise eine Kletterhalle, ein Tonstudio oder ein Eventsaal darin eingerichtet werden. Der Düngerbau bietet auch die Möglichkeit für eine Umsetzung der Aula als gemeinsam genutzter Raum für Veranstaltungen der Kantonsschule sowie für kulturelle Veranstaltungen der Gemeinde. Im östlichen Kopfbau des Düngerbaus sind im Erdgeschoss publikumsorientierte Nutzungen zur Belebung der Arealmitte vorgesehen. Der Düngerbau bietet auch Raum für eine Parkierungsanlage.

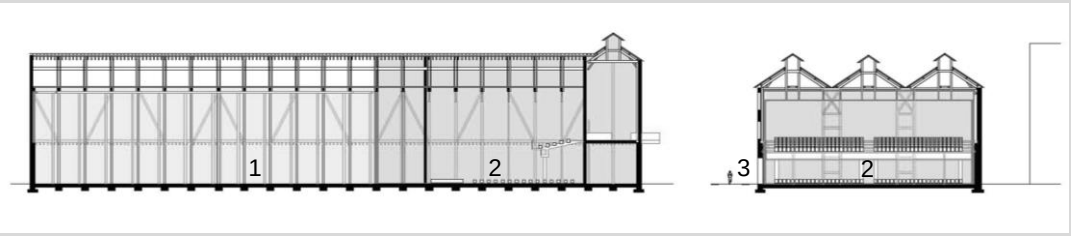



**Abb.5: Düngerbau-Variante mit Aula gemäss Richtkonzept (1 Parkierung, 2 Aula, 3 Gasse - Anordnung der Nutzungen als *eine* mögliche Lösung)**

Der Nutzungsmix im Düngerbau wird auf Stufe Masterplan und dem grundeigentümerverbindlichen Planungsrecht bewusst offengehalten: Das Gebäude bietet Spielräume und kann auf im Entwicklungsverlauf auftretende Ideen und Bedürfnisse reagieren. Diese Offenheit lässt auch zu, dass der Düngerbau in der Transformation eine bedeutende Rolle übernimmt: Zwischennutzungen können in definitive Nutzungen überführt werden und die Identität des Areals früh prägen.

Der Düngerbau ist eines der überkommunal geschützten Objekte auf dem Areal. Umbauprojekte müssen aus denkmalpflegerischer Sicht beurteilt werden. Dabei ist auch ein sorgfältiger Umgang mit der bestsehenden Holzkonstruktion zu wählen. Bedingen Nutzungen einen Teilrückbau der Holzkonstruktion, ist dafür ein Gutachten für eine Bewilligung notwendig. Die Offenheit bezüglich der Nutzungsmischung auf Stufe Masterplan und dem grundeigentümerverbindlichen Planungsrecht ermöglicht es, im Entwicklungsverlauf auf verschiedene Bedürfnisse und Ideen zu reagieren. Die Nutzungen sind so über die Zeit anpassbar.

Das im Westen entstehende **Wohnquartier** zeichnet sich durch eine attraktive Lage aus. Hier entstehen Eigentums- und/oder Mietwohnungen in unmittelbarer Nähe zum See. Die langgestreckten Entwicklungsfelder werden in der weiteren Planung ausdifferenziert und ein Regelwerk wird Vielfalt und Durchlässigkeit sichern.

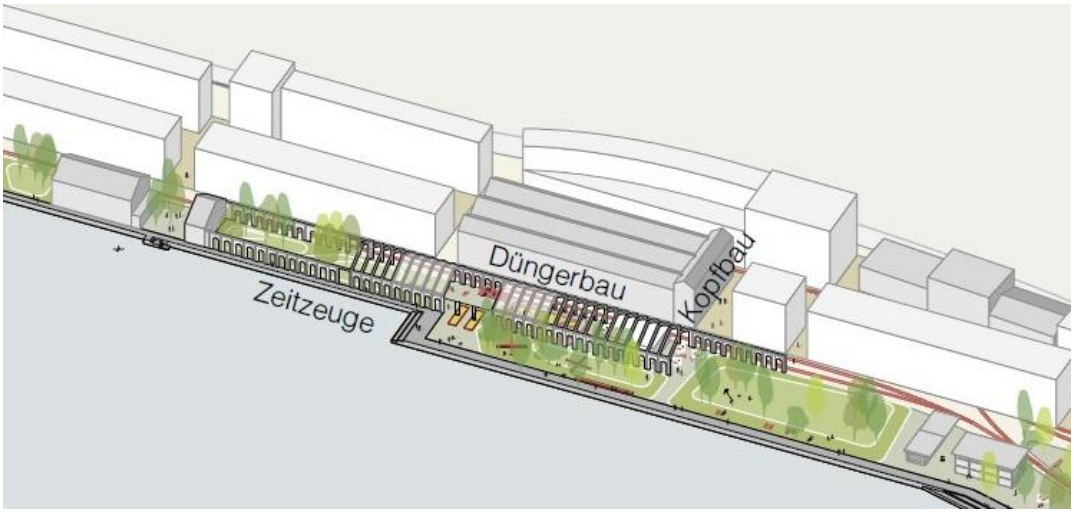



**Abb. 6: Der "Zeitzeuge", Illustration gemäss Richtkonzept**

Der **Seeuferpark** dient der Erholung, Freizeit und Kultur. Der Seeuferpark und der öffentliche Zürichseeweg ermöglichen die öffentliche Zugänglichkeit des Sees vom Rotholz bis zum Hafen von Uetikon am See. Private Freiraumnutzungen sind im Seeuferpark entlang der Erdgeschosse an den Gebäudereihen nur untergeordnet zulässig. Einzelne Bestandsgebäude bleiben bestehen. Der «Zeitzeuge» wird durch seine Transformation Teil des Parks: Das Bestandsgebäude bleibt in einzelnen Elementen erhalten und wird für die Öffentlichkeit zugänglich und nutzbar. Je nach Nutzung ist der «Zeitzeuge» offen oder überdacht.

In den **Erdgeschossen** sind an geeigneten Lagen (siehe Masterplankarte) publikumsorientierte Nutzungen wie beispielsweise Gastronomie, Kinderkrippen/Kitas, Einkauf oder Gesundheitseinrichtungen angesiedelt. Dies gilt zwingend für den Kopfbau des Düngerbaus im Entwicklungsfeld 3, für das anschliessende Entwicklungsfeld 4, das Entwicklungsfeld 11 (Verwaltungsgebäude) und die Entwicklungsfelder 13 und 14 im Seeuferpark sowie den zum See orientierten Teil der Kantonsschule (voraussichtlich Mensa) im Entwicklungsfeld 9b (s. Masterplankarte). In den Entwicklungsfeldern Wohnen ist eine Nicht-Wohnnutzung im Erdgeschoss möglich, entlang der Seestrasse ist diese zwingend (Gewerbe / Dienstleistungen, Wohnnebennutzung). In der weiteren Planung ist auf eine sorgfältige Abstimmung der Nutzungen in den Erdgeschossen und der umgebenden Freiräume zu achten. Dies gilt in besonderem Masse für allfälliges Wohnen im Erdgeschoss im Zusammenspiel mit dem Seeuferpark.

Die Tabelle **«Übersicht Entwicklungsfelder»** im Anhang zeigt die für die weitere Planung geltende Nutzung in den einzelnen Entwicklungsfeldern auf.

## 3.3. Grundstruktur und Bebauung

Die Transformation des Areals muss an die **Geschichte** anknüpfen: Der Ursprung der Bebauung muss sicht- und nachvollziehbar bleiben. Die Wirkung des geschützten Ensembles vom See her mit den ruhigen, langgestreckten Bauten im Vordergrund ist als Ortsbild prägend. Zudem sind die Torsituation mit Passerelle an der Seestrasse sowie die charakteristischen Binnenräume zwischen den langgezogenen Fabrikgebäuden wesentliche Elemente, die erhalten bleiben. Sie stellen die Grundregeln dar, von denen aus der Bestand weiterentwickelt wird. Die langgestreckten Binnenräume sind freizuhalten und der Fussabdruck der arealprägenden schlanken Lager- und Fabrikationsbauten ist zu respektieren.

Das neue Quartier am See erhält ausgehend von diesen Prämissen eine gut erkennbare und für die Orientierung hilfreiche **Grundstruktur** – angelehnt an die heutige, historisch wertvolle Bebauung des Industrieareals. Eine nordsüdlich ausgerichtete Erschliessung ermöglicht Sichtbezüge zwischen den Gebäuden von der Seestrasse zum See, sogenannte «Fenster zum See». Langgestreckte Baubereiche mit dazwischenliegenden Gassen in ostwestlicher Richtung und schmale Sichtfenster in nordsüdlicher Ausrichtung prägen die Identität des Areals. Mit den Gassen wird ein wichtiges Prinzip der bisherigen Bebauung der Grossindustrieanlage aufgegriffen und dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) Rechnung getragen. Raumbildende Kanten der bisherigen Bebauung werden aufgenommen und sind im Masterplan verankert. Neubauten müssen zwingend an die raumbildenden Kanten gestellt werden. Dabei ist eine Bebauung nicht über die gesamte Länge erforderlich, Durchwegungen und Durchblicke sind für mehr Transparenz möglich.

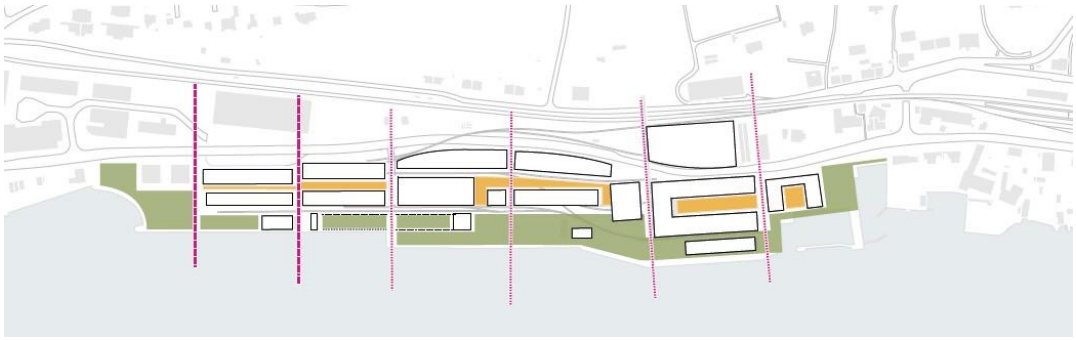


**Abb. 7: Grundstruktur, Illustration gemäss Richtkonzept**

Nach einer detaillierten Auseinandersetzung mit dem **Gebäudebestand** ist eine Auswahl von Gebäuden getroffen worden, welche zu bewahren sind und neu genutzt werden können. Zum einen sind dies überkommunal geschützte Objekte: Das Maschinengebäude mit Hochkamin und Passerelle (Vers.-Nr. 415), die U-förmige Anlage des Kammerofengebäudes (Vers.-Nr. 435), der Düngerbau (Vers.-Nr. 444), das Verwaltungsgebäude mit Quertrakt (Vers.-Nr. 689) und der ausserhalb des Perimeters gele-

gene Sodabau (Vers.-Nr. 383). Weiter werden kommunal geschützte Objekte erhalten: das Transformatorengebäude (Vers.-Nr. 423), das Arbeiterhauses (Vers.-Nr. 425) und das Werkstattgebäude (Vers.-Nr. 441). Im Entwicklungsfeld 7 (Vers-Nr. 441, Werkstattgebäude) ist eine Erweiterung und ein Teilabbruch möglich, im Entwicklungsfeld 9a (Kantonsschule Nord) ist anschliessend an das erhaltende Maschinengebäude ein Erweiterungsbau vorgesehen. Ergänzend zu den geschützten Gebäuden wird im Schulareal das Ofengebäude (Vers-Nr. 451) erhalten und voraussichtlich für die Mensa der Kantonsschule genutzt. Die in der Masterplankarte dargestellten nicht geschützten Bestandsgebäude an der Seefront werden Teil des Seeuferparks. Das Gebäude im Entwicklungsfeld 14 (Vers.-Nr. 727) bleibt in seiner äusseren Erscheinung weitgehend erhalten, wird neu genutzt und kann baulich angepasst werden. Der «Zeitzeuge» (Entwicklungsfeld 13, Vers.-Nr. 442) bleibt in einzelnen Elementen erhalten, wird über die Zeit transformiert und mit unterschiedlichen Freizeit- und Erholungsnutzungen bespielt. Das Gebäude im Entwicklungsfeld 12 (Vers.-Nr. 446) wird entweder erhalten und baulich angepasst, abgerissen oder als Fortsatz des Zeitzeugen transformiert. Für den Entscheid sind unterschiedliche Nutzungsoptionen zu prüfen. Mit dieser Strategie zum Umgang mit den Bestandsbauten kann einerseits eine Vielfalt an Bautypen erhalten werden, welche die Geschichte und räumlich-bauliche Entwicklung der Chemischen Fabrik in Uetikon am See repräsentativ abbilden. Andererseits vermögen diese Bauten auf der räumlichen Ebene des Gesamtensembles im Zusammenspiel mit der Berücksichtigung der vorhandenen Charakteristiken der Binnenräume ein tragfähiges Gerüst an historischer Bausubstanz zu bieten. Die Lösungsmöglichkeiten bei Umbauten von Bestandsgebäuden sind auf Projektebene in enger Abstimmung mit der Denkmalpflege zu suchen. Der Gebäudebestand, welcher erhalten und adaptiert wird, ist in der Masterplankarte gekennzeichnet. Der Schutzstatus ist im Anhang dokumentiert.

In den einzelnen Entwicklungsfeldern wird eine hohe **Dichte** anvisiert, um die Wirtschaftlichkeit der Arealentwicklung zu erreichen und gleichzeitig ein grosser Freiraumanteil realisieren zu können. Neubauten und Anpassungen des Bestandes sind nur innerhalb der ausgewiesenen Entwicklungsfelder (s. Masterplankarte) möglich.

**Abb. 8: Bebauungsstruktur, Illustration gemäss Richtkonzept**

Das neue Quartier am See gliedert sich bezüglich **Höhen** sorgfältig in das Siedlungs- und Landschaftsbild ein und erhält ergänzend zum bestehenden Kamin (37 m Höhe)

keine neuen Hochpunkte. Im Westen des Areals entstehen Bauten mit bis zu acht Geschossen und einer Gesamthöhe von bis zu 26 m. Im Osten im Bereich der Kantonsschule sind Gebäudehöhen von bis zu 24 m möglich.

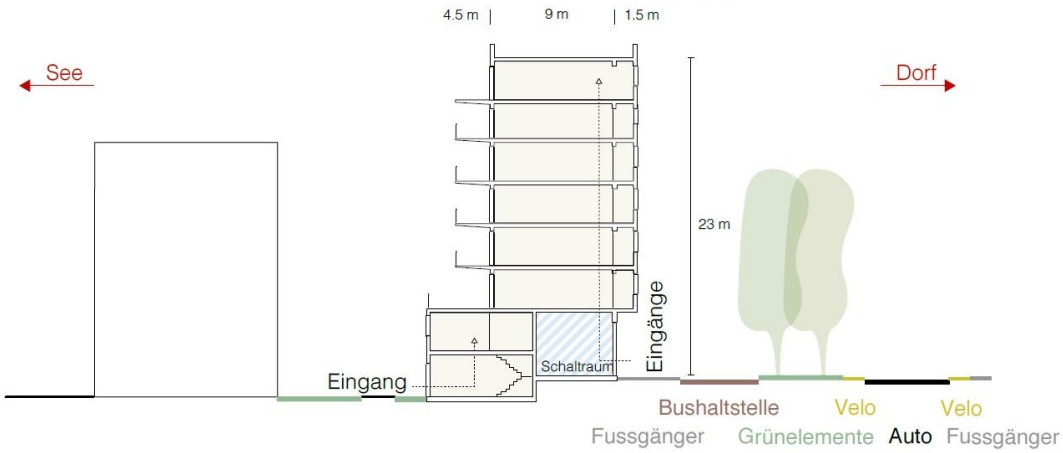



**Abb. 9: Exemplarischer Gebäudeschnitt gemäss Richtkonzept zur Illustration der Höhe, Entwicklungsfeld Wohnen West A**

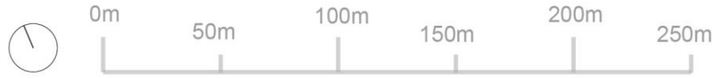
Die **Architektursprache** von Neubauten nimmt Rücksicht auf den historischen Kontext. Für die Suche geeigneter architektonischer Ausdrucke werden qualitätssichernde Verfahren durchgeführt (siehe Kapitel 4).

Der städtebauliche Ansatz lässt unterschiedliche **Investorentypen und Investitionseinheiten** zu. So können einzelne Entwicklungsfelder ganz von professionellen Investoren erstellt und unterhalten werden. Ebenso können auch einzeln erschlossene und realisierbare Einheiten von verschiedenen Eigentümern oder Investoren in Etappen entwickelt werden. Über unterschiedliche Investorentypen wird nach Möglichkeit die Vielfalt des Quartiers gestärkt.

Die Dichten und Höhen in den einzelnen Entwicklungsfeldern sind im Sinne von Richtwerten der **«Übersicht Entwicklungsfelder»** (s. Anhang 1) zu entnehmen.

# Masterplankarte Chance Uetikon

Stand 25.03.2019




Dorf Uetikon am See

Bahnlinie

Bahnhof Uetikon am See

Alte Landstrasse

Seestrasse

Gestaltungs-plan Rotholz (Meilen)

1 2 3 4 5 6 7 8 9a 9b 10 11 12 13 14 15

„Wohnquartier“ ruhiger Westen

„Zeitzeuge“ als Teil des Parks

„Düngerbau“ Nutzung anpassbar über die Zeit

„Mitte“ gemischt genutzt

„Seeuferpark“ öffentlich & vielseitig nutzbar

„Schulareal“

„Hafen“

Perimeter

Fussabdruck Richtkonzept

**Nutzungen und Entwicklungsfelder:**

1, 2, ... Nummerierung Entwicklungsfelder

Wohnen, EG-Nutzung: Nicht-Wohnen zwingend, Wohnnebennutzungen möglich

Bildung

Gewerbe / Dienstleistung / Bildung

Freizeit / Erholung / Kultur

Nutzung offen, EG-Nutzung: Freizeit / Erholung / Kultur

EG-Nutzung: publikumsorientiert

**Bebauung und Freiraum:**

geschützter Bestand zu erhalten

weiterer Bestand zu erhalten

raumbildende Kante

ökologische Vernetzung

Seeuferpark

Innenhof, öffentlich durchwegbar

Hafen mit Fährstation

Badezugang

**Mobilität:**

Fuss- & Veloverkehr bestehend

Fuss- & Veloverkehr geplant

Zürichseeweg (Fussweg)

Geleisepromenade (Fuss- & Veloweg)

Haupterschliessung Dorf und Bahnhof / Passerelle (hindernisfrei)

Bushaltestelle

Erschliessungspunkt MIV

Parkierungsanlage MIV / Velo

**Folgeprojekte ausserhalb Perimeter (Auswahl):**

Gestaltung Alte Landstrasse und Anbindung Bahnhof Bahnhofvorplatz

Betriebs- und Gestaltungskonzept Seestrasse

Hafen landseitig und seeseitig

## 3.4. Freiraum und Seezugang

Die Aussenräume im Areal sind vielfältig und bilden eine Qualität des Quartiers am See. Sie unterscheiden sich von Süden nach Norden: Ein Seeuferpark im Süden, Innenhöfe im Areal und eine ökologische Vernetzungsschicht entlang der Seestrasse gliedern das Quartier am See. Das gewählte Freiraumkonzept schliesst an das historische Ensemble (siehe auch Kapitel 3.3.) an uns sichert die wichtigen Binnenräume und Gassen.

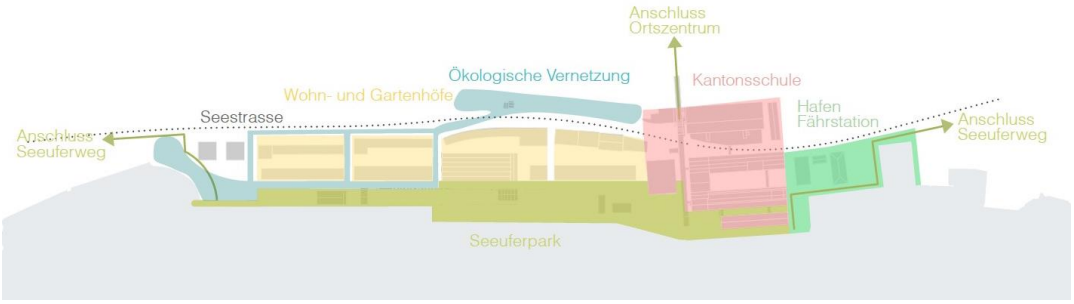



**Abb. 10: Mögliche Freiraumtypen gemäss Richtkonzept**

Der **Seeuferpark** wird als offener und vielseitig nutzbarer Freiraum gestaltet, mit bepflanzten und befestigten Flächen. Er nutzt einzelne Elemente von Bestandsbauten, schafft damit Abwechslung und nimmt Bezug auf die Industriegeschichte. Mit diesen Elementen wird der Ausdruck der Gesamtanlage gewahrt und dem ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) Rechnung getragen. Der sogenannte «Zeitzeuge» wird als Teil des Parks unterschiedlichen Nutzungen zugeführt und schrittweise transformiert. Am Seeanstoss des Parks werden Wasser- und Badezugänge umgesetzt (s. Masterplankarte, Lage schematisch).

Der durchgehende **Zürichseeweg** ermöglicht Spazieren und Erholung am Zürichsee zu jeder Zeit. Er ist Teil des Rundwegs, der das Ortszentrum, Meilen, CU-Areal und Männedorf verbindet. Der Zürichseeweg muss nicht durchgehend direkt am Wasser geführt werden und kann stellenweise in den Park hineinrücken (Darstellung in der Masterplankarte schematisch). Er verbindet das Areal im Westen mit dem Rotholz und im Osten mit dem Hafen.

Die naturnahe Gestaltung der Freiräume in Form von Ruderalflächen ermöglicht die **ökologische Vernetzung** im und durch das Areal über die Seestrasse in Richtung SBB-Geleise. Sie wird als Kette unterschiedlicher Grünelemente und Strukturen wie Sträucher oder artenreicher Steinbeeten ausgestaltet (schematische Korridore s. Masterplankarte). Die Verknüpfung mit dem Gebiet Rotholz wird sichergestellt. Entlang der Gleispromenade und an anderen geeigneten Standorten sollen die Freiräume als strukturreiche Ruderalstandorte ausgebildet werden und damit an die bestehende Industriebrache und Gleisfelder erinnern. Die ökologische Vernetzung wird bei der Schaffung des Planungsrechts und der weiteren Bearbeitung des Seeuferparks aufgenommen.

Die **Innenhöfe** sind auf die umliegenden Gebäude orientiert, ermöglichen Aufenthalt und Begegnung und übernehmen Erschliessungsfunktionen (s. Masterplankarte).

Der Masterplan sieht keine Neubauten im rechtlich definierten **Gewässerraum** vor – diese sind nur in den Entwicklungsfeldern möglich. Anlagen und Einrichtungen wie z.B. der Uferweg, Treppen, Stege, Bänke etc. sind innerhalb des Gewässerraums möglich, wenn diese einen Bezug zum See haben und naturschutzrechtlichen Vorgaben genügen.

## 3.5. Mobilität und Erschliessung

Im CU-Areal wird ein durchlässiges System von **Fusswegen** etabliert. Es ermöglicht direkte und attraktive Wege für Fussgängerinnen und Fussgänger. Mit Zürichseeweg und Gleispromenade werden zwei attraktive Verbindungen im Areal angeboten. Die Passerelle ist nur für den Fussverkehr nutzbar und ist hindernisfrei ausgestaltet.

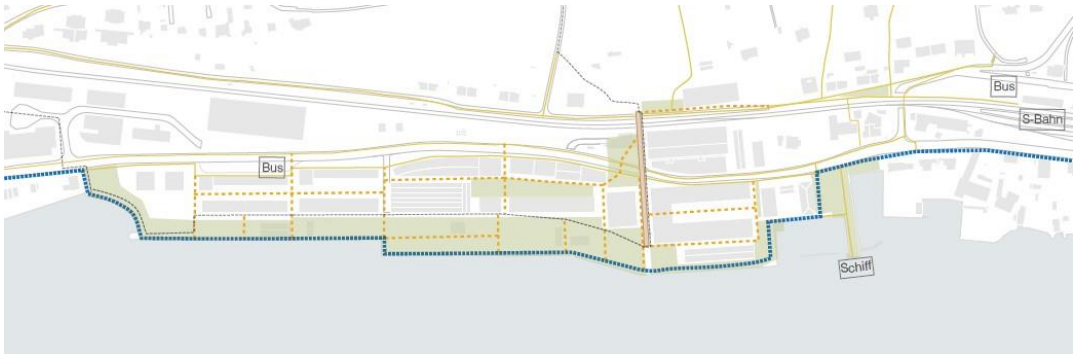



**Abb. 11: Fussgängernetz gemäss Richtkonzept**

Die einzelnen Entwicklungsfelder sind für **Velofahrerinnen und Velofahrer** im Sinne der Erschliessung zugänglich. Für Velofahrerinnen und Velofahrer sind zwei zentrale Abstellanlagen vorgesehen (s. Masterplankarte), weitere dezentrale Anlagen sind möglich. Das übergeordnete kantonale Velonetz führt entlang der Alten Landstrasse und der Seestrasse (s. Kapitel 3.1).

Das Areal ist für den **Individualverkehr** nur für Zufahrt in die Parkierungsanlagen und zu Anlieferungszwecken befahrbar. Die Erschliessung der Entwicklungsfelder ist ab Seestrasse gemäss den Erschliessungspunkten in der Masterplankarte möglich – die definitive(n) Lagen sind in der weiteren Projektentwicklung festzulegen. Die Parkierung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt im Schulareal nördlich der Seestrasse, ebenso sind zentrale Parkierungsanlagen im Düngerbau sowie in den Entwicklungsfeldern West und Mitte jeweils unterirdisch oder fallweise auf Erdgeschossniveau möglich. Wenige ergänzende Parkplätze sind dezentral vorzusehen. Werden Parkierungsflächen in Zukunft nur noch in reduziertem Umfang benötigt, können diese für andere Nutzungen verwendet werden. Die Parkierung ist in einem Mobilitätskonzept zu vertiefen (s. Folgeprojekte in Kapitel 4).

Die **Busanbindung** wird künftig mittels Verlängerung einer bestehenden Linie oder einem neuen Angebot verbessert. Hierzu wird im Westen des Areals Raum für eine Bushaltestelle mit Wendeschlaufe gesichert (s. Masterplankarte).

In einem **Mobilitätskonzept** werden die Parkierung und Erschliessung für Anwohner und Anlieferer, die Erschliessung über die Passerelle und zum Bahnhof, das künftige ÖV-Angebot, die Fuss- und Velowege und allfällige Anpassungen an der Seestrasse detailliert aufgezeigt (s. Folgeprojekte in Kapitel 4).

## 3.6. Wirtschaftlichkeit und Finanzen

Die Wirtschaftlichkeit der Arealentwicklung ist ein zentrales Anliegen von Kanton und Gemeinde.

**Kostenseitig** wird das Ergebnis positiv beeinflusst, in dem auf kostspielige Bauten in den Untergrund wo möglich verzichtet wird. Auf der **Ertragsseite** sind ertragsstarke Nutzungen – u.a. auch Eigentumswohnungen – vorgesehen, um die Arealentwicklung langfristig zu finanzieren. Weiter werden in den einzelnen Entwicklungsfeldern hohe Dichten realisiert, um den grossen Freiraumanteil im übrigen Areal zu kompensieren.

Über einen angemessenen **Kostenteiler der Arealentwicklung** zwischen Kanton und Gemeinde wird für beide Planungspartner ein tragbares finanzielles Ergebnis erzielt. Für die Planungs- und Entwicklungskosten, die Infrastrukturkosten und Kosten der Folgeprojekte sowie die Unterhaltskosten sind die jeweiligen Kostenanteile von Gemeinde und Kanton zu definieren.

# Beteiligung: Bessere Planung!

## Vorliegender Masterplan als Resultat des Beteiligungsprozesses

Der vorliegende Masterplan ist auch ein Resultat der Beteiligung der Bevölkerung: Sowohl der städtebauliche Studienauftrag als auch die Erarbeitung des Richtkonzepts und Masterplans wurden unter Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Drei grosse Beteiligungsveranstaltungen für die Öffentlichkeit haben den Planungsprozess begleitet. In Fokusgruppen und mittels 28 ausgewählten Botschafterinnen und Botschaftern wurde die Planung hinterfragt, angereichert und optimiert. Dabei wurden unterschiedliche Formate gewählt (Online-Beteiligung, Arbeit in thematischen Fokusgruppen, öffentliche Veranstaltungen) [4]. Eine Besonderheit lag in der Verzahnung des städtebaulichen Studienauftrags und der Beteiligung. Im direkten Austausch mit den Planungsteams konnten sich die beteiligten Personen einbringen.

## Die inhaltliche Wirkung: Wie Beteiligung die Planung verbessert hat

Der vorliegende Masterplan enthält verschiedene Elemente, die ihren Ursprung im Beteiligungsprozess haben. Ideen, Positionsbezüge und kritisches Hinterfragen haben wesentlich zu den Inhalten beigetragen. In den Fokusgruppen wurde ein inhaltlich breiter Zugang zur Gebietsplanung gewählt: «Verkehr und Erschliessung», «Anbindung Dorf», «Nutzungsmix», «Begegnung und Belebung», «Seezugang», «Miteinbezug der Region» und «Finanzen» waren die Themen und gleichzeitig die Bezeichnungen der Fokusgruppen.

Exemplarisch sind im Folgenden drei besonders bedeutende Anliegen des Beteiligungsverfahrens und ihre Berücksichtigung im Masterplan beschrieben:

- **Seeuferpark und Seezugang:** Ein grosszügiger Seezugang auf der ganzen Länge des Areals inkl. einem durchgängigen Zürichseeweg war ein deutlich geäussertes Bedürfnis im Beteiligungsprozess. Mit dem im Masterplan enthaltenen Seeuferpark und dem Zürichseeweg konnte dieses Anliegen aufgenommen werden. Der Vorschlag des «Zeitzeugen» ermöglicht, die Interessen des ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) mit diesem Anliegen zu vereinbaren.

- **Anbindung Ortszentrum und Bahnhof:** Die Hinweise und Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren haben den Rundweg und die Passerelle als zentrale Elemente gestärkt. Der von Beginn an geforderte «Wildwechsel» wird damit ermöglicht. Ergänzend wurde die Anbindung an den Bahnhof und eine neue Busverbindung als sehr bedeutend unterstrichen. Die Lösungsansätze zur guten Anbindung von Ortszentrum und Bahnhof sind alle im Masterplan verankert.

[4] Eine detaillierte Erläuterung und Würdigung des Beteiligungsprozesses ist dem Bericht «Chance Uetikon: Schlussbericht Studienauftrag» vom 27. September 2018 zu entnehmen.

- **Öffentliche Nutzungen:** Der im Masterplan verankerte vielfältige Nutzungsmix mit einem grossen Anteil an öffentlich nutzbaren Räumen ist auch dank des Beteiligungsverfahrens entstanden. Die Möglichkeit, im Areal Erholungs-, Freizeit- und Kulturnutzungen umzusetzen, wurde im Beteiligungsverfahren betont. Dabei nimmt insbesondere der Düngerbau eine besondere Rolle ein: Dieser Ort wurde im Beteiligungsverfahren als sehr bedeutsam erkannt. Der Masterplan greift Ideen und Ansätze für diesen Ort auf.

Im Sinne einer Grundhaltung wurde ergänzend festgehalten, dass **mutige und kreative Lösungen** gesucht werden sollen. Dies wurde insbesondere in Bezug auf den Nutzungsmix, die Entwicklung eines «Leuchtturms» und die Mobilität gewünscht. Der Masterplan enthält verschiedene Elemente, die die Umsetzung eines derartigen Leuchtturms ermöglichen. Beispiele hierfür sind die Passerelle und deren Ausgestaltung, der bewusst offen gehaltene Nutzungsmix im Düngerbau oder das Entwicklungsfeld 8 an prominenter Lage westlich der Kantonsschule.

Zahlreiche weitere Beiträge aus dem Beteiligungsverfahren haben die Qualität der Planung verbessert und sind in den Masterplan eingeflossen.

### Die prozessuale Wirkung: Gegenseitiges Verständnis als Basis

Die Beteiligung hat das gegenseitige Verständnis von Bevölkerung und den planenden Projektverantwortlichen bei Kanton und Gemeinde für ihre jeweiligen Anliegen gestärkt. Zudem fand eine wertvolle Wissensvermittlung statt: Ein Bewusstsein für die Rahmenbedingungen, Komplexitäten und Entscheidungen konnte geschaffen werden. Diese positiven Prozesswirkungen bilden die Basis für die weitere Zusammenarbeit aller involvierten Akteure.

**Abb. 12**

**Abb. 13**

Abb. 14

Abb. 15

**Abb. 12 – 15: Eindrücke aus den Beteiligungsveranstaltungen**

## Ausblick: Konstruktiven Dialog weiterführen

Die Bevölkerung wird auch in den nächsten Phasen miteinbezogen. In der Phase der Erarbeitung des Planungsrechts werden Beteiligungsformate angeboten. Diese gehen über die formelle Mitwirkung, die im Rahmen der raumplanerischen Instrumente erfolgt, hinaus. Auch in der späteren Entwicklung von einzelnen Projekten (z.B. Seeuferpark) ist die Bevölkerung einzubeziehen.

# 4. Umsetzungsagenda: Gemeinsam weiter

Der Masterplan bildet die Basis für nachfolgende Planungsschritte, die Kanton und Gemeinde gemeinsam gestalten. Die im Folgenden beschriebenen Umsetzungsmassnahmen sind von den Planungspartnern anzugehen.

## 4.1. Planungsinstrumente, Eigentum und Finanzierung

### Anpassung der Planungsinstrumente

Die Planungspartner erarbeiten gemeinsam das grundeigentümerverbindliche Planungsrecht (Sondernutzungsplanung). In dieser Phase werden die wesentlichen Qualitäten der bisherigen Planung grundeigentümerverbindlich gesichert und gleichzeitig ausreichend Spielräume für die weitere Planung und Projektierung gewährt. Parallel werden die weiteren Planungsinstrumente (kommunaler Richtplan, kommunale Nutzungsplanung) angepasst. Eine Anpassung des regionalen Richtplans ist aufgrund der inhaltlichen Ausrichtung des Richtkonzepts bzw. des Masterplans nach derzeitigem Kenntnisstand nicht notwendig. Im Zusammenhang mit der Anpassung des Planungsrechts sind auch die Auflagen aus den Landanlagekonzessionen aufzuarbeiten. Weiter ist der rechtlich geltende Gewässerraum zu definieren. Zudem sind offene Themen wie z.B. Entwässerung und Ver- und Entsorgung zu bearbeiten.

### Eigentumsaufteilung

Die Planungspartner klären im weiteren Prozess die Eigentumsaufteilung. Die Entwicklungsfelder 8, 9a und 9b im Schulareal dienen der Umsetzung der Kantonsschule und gehen damit vollständig in das Eigentum des Kantons über. Bezüglich der übrigen Arealteile verständigen sich die Planungspartner auf eine geeignete Aufteilung. Die definitive Eigentumsaufteilung findet im Anschluss an die Baubewilligung für die Kantonsschule statt.

### Eigentumsrechtliche Sicherung von Grundstücken

Die Umsetzung des Masterplans ist auf einzelne Grundstücke ausserhalb des Perimeters angewiesen (z.B. Veloparkierung im oder neben dem sogenannten Sodabau, Abstützung Passerelle im Norden). Die eigentumsrechtliche Sicherung dieser Grundstücke muss bis zur öffentlichen Auflage von Planungsinstrumenten erfolgen.

### Transformationszeitraum und Etappierung

Das Areal soll sich schrittweise transformieren. Erste Schritte werden mit der Etablierung von Zwischennutzungen gemacht.
Die Planung wird darauf ausgerichtet, dass die Kantonsschule 2028 eröffnet werden kann. Somit kann zu diesem Zeitpunkt auf das auf 10 Jahre befristete Provisorium verzichtet werden. Eine Umsetzung der Kantonsschule in zwei Etappen ist möglich (z.B. zuerst Kantonsschule Nord, dann Süd). Die weiteren Arealteile können ab dem Zeitpunkt der definitiven Landzuteilung unabhängig aber in enger Koordination mit den Schulbauten umgesetzt werden.

### Vertrag Infrastruktur- und Freiraumfinanzierung

Die Planungspartner Kanton und Gemeinde sind für die Finanzierung der Entwicklung auf ihren Grundstücken verantwortlich. Die Erstellung und der bauliche und betriebliche Unterhalt von Infrastrukturen und Freiräumen werden in einem Vertrag zur Infrastruktur- und Freiraumfinanzierung zwischen Kanton und Gemeinde geregelt.

## 4.2. Folgeprojekte

Für die Umsetzung sind verschiedene Folgeprojekte notwendig. Die Planungspartner verpflichten sich mit dem vorliegenden Masterplan diese Projekte anzugehen. Die Folgeprojekte sind:

### Mobilitätskonzept

Mittels eines Mobilitätskonzeptes werden die Eckwerte für die Erschliessung und Parkierung festgelegt. Dies beinhaltet u.a. eine verkehrstechnische Analyse der Auswirkungen der Planung und Lösungsansätze für die Erschliessung mit den unterschiedlichen Verkehrsträgern. Die Erschliessung inkl. Anlieferung innerhalb des Areals ist als Basis für das grundeigentümerverbindliche Planungsrecht detailliert aufzuzeigen. Ein Parkierungskonzept über das Gesamtareal (inklusive Parkierung am Hafen) ist auszuarbeiten. Ein verbessertes Busangebot ist gemeinsam mit VZO und ZVV in Varianten zu vertiefen. Eine Verbesserung des Bahnangebots wird im Austausch mit der SBB geprüft. Das Mobilitätskonzept berücksichtigt die Bedürfnisse der unterschiedlichen Nutzergruppen des Areals (u.a. rund 1’500 Schülerinnen und Schüler und 300 Mitarbeitende der Kantonsschule, Gewerbetreibende, Einwohnerinnen und Einwohner, Besucherinnen und Besucher des Düngerbaus und des Parks etc.). Die Nutzeranforderungen für die Passerelle werden im Rahmen des Mobilitätskonzeptes geklärt.
*Hauptverantwortung: Kanton, Amt für Raumentwicklung mit Amt für Verkehr und Gemeinde*
*Umsetzungszeitraum: Vor Erarbeitung grundeigentümerverbindliches Planungsrecht*

### Freiraumkonzept inkl. Seeuferpark

Die Freiräume im Areal und der Seeuferpark inkl. dem Zürichseeweg und der Seeufermauer wurden in den Grundzügen im Rahmen des Richtkonzepts entwickelt. In einem Freiraumkonzept werden gestalterische Prinzipien auf konzeptioneller Ebene für alle Freiräume im Areal definiert. Das Konzept hat einen besonderen Fokus auf den Seeuferpark. Dabei geht es darum, Nutzungen, Bodenbelastungen, Bepflanzungen (inkl. ökologische Qualitäten), Entwässerung und der Seezugang zu vertiefen. Der Zürichseeweg und die Gestaltung des Seeufers sind Teil des Konzepts. Aus der Arbeit resultieren Grundlagen für die Sondernutzungsplanung und inhaltliche Bausteine für das Wettbewerbsprogramm des Seeuferparks. Im Anschluss folgt die Durchführung des Wettbewerbs für den Seeuferpark und die Projektierungsphase. Da es sich bei den Freiräumen generell und im Besonderen beim Seeuferpark um verbindende Elemente der Planung handelt, arbeiten Kanton und Gemeinde in der Weiterentwicklung eng zusammen.
*Hauptverantwortung: Kanton mit Gemeinde*
*Umsetzungszeitraum: Konzept vor öffentlicher Auflage grundeigentümerverbindliches Planungsrecht, Wettbewerb/Projektierung für Seeuferpark nach Festsetzung grundeigentümerverbindliches Planungsrecht*

### Städtebauliche Vertiefung

Das Richtkonzept ist für das grundeigentümerverbindliche Planungsrecht weiter zu verfeinern. Es ist eine städtebauliche Vertiefungsstudie durchzuführen, die aufzeigt, welche gestalterischen Prinzipien für das Areal gelten. Dabei werden z.B. Themen wie Materialisierung, Vor- und Rücksprünge und Balkone bei Gebäuden auf konzeptioneller Ebene bearbeitet. Ergänzend werden für ausgewählte, stark mit Lärm belastete Standorte Grundrisse geprüft, die den Anforderungen des Lärmschutzes genügen. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse fliessen in die Sondernutzungsplanung ein.
*Hauptverantwortung: Kanton, Amt für Raumentwicklung mit Gemeinde*
*Umsetzungszeitraum: Vor Erarbeitung grundeigentümerverbindliches Planungsrecht*

### Sodabau

Der Sodabau und / oder sein Aussenraum werden eine wichtige Funktion für die Veloparkierung übernehmen. Die Parkierungslösung ist in einer Machbarkeitsstudie aufzuzeigen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Sodabau überkommunal geschützt ist.
*Hauptverantwortung: Gemeinde mit Kanton, Amt für Raumentwicklung und Hochbauamt*
*Umsetzungszeitraum: Machbarkeitsstudie vor öffentlicher Auflage grundeigentümerverbindliches Planungsrecht, Projektierung nach Festsetzung grundeigentümerverbindliches Planungsrecht*

### Düngerbau

Der Masterplan und das grundeigentümerverbindliche Planungsrecht können bezüglich Düngerbau eine grosse Offenheit gewähren. Der Düngerbau ist nach Möglichkeit mit (Zwischen-)Nutzungen zu bespielen, die die Arealtransformation im Sinne des Masterplans unterstützen. Um in der weiteren Projektentwicklung mehr Sicherheit zu erlangen, wird für den Düngerbau eine Machbarkeitsstudie inkl. Nutzungs- und Betriebskonzept erarbeitet. Darin ist auch die Standortoption Aula zu prüfen.
*Hauptverantwortung: Gemeinde mit Kanton*
*Umsetzungszeitraum: ab Beschluss Masterplan*

### Gestaltung Alte Landstrasse und Anbindung Bahnhof

Die Neugestaltung der Alten Landstrasse und die Anbindung an den Bahnhof werden in einem Projekt entwickelt. Die Fussgänger- und Veloführung ist ab Passerelle bis zum Bahnhof auszuarbeiten. Die Fussgängerbrücke über die Bergstrasse bzw. deren Verbreiterung ist zu planen.
*Hauptverantwortung: Gemeinde mit Kanton*
*Umsetzungszeitraum: Vorstudie vor Auflage grundeigentümerverbindliches Planungsrecht, Projektierung nach Festsetzung grundeigentümerverbindliches Planungsrecht*

### Betriebs- und Gestaltungskonzept Seestrasse

Im Anschluss an die Ausarbeitung des Mobilitätskonzepts wird in einem Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) die Anpassung der Seestrasse untersucht und aufgezeigt. Dabei sind auch die Ein- und Ausfahrten in das Areal mit zu betrachten und das Zusammenwirken mit den Vorbereichen der Bebauung ist sicherzustellen. Nach dem BGK folgt die Projektierung.
*Hauptverantwortung: Kanton, Amt für Verkehr mit Gemeinde*

*Umsetzungszeitraum: BGK vor öffentlicher Auflage grundeigentümerverbindliches Planungsrecht, Projektierung nach Festsetzung grundeigentümerverbindliches Planungsrecht*

### Ortsbauliche Entwicklung Industriezone

Der Verbleib der Industriezone nördlich der Seestrasse ist bezüglich der bevorstehenden ortsbaulichen Entwicklung zu hinterfragen. Eine mögliche Anpassung der Bau- und Zonenordnung ist zu prüfen. Die Eigentümerschaft ist über das Vorgehen zu orientieren.
*Hauptverantwortung: Gemeinde*
*Umsetzungszeitraum: vor öffentlicher Auflage grundeigentümerverbindliches Planungsrecht*

### Bahnhofvorplatz

Der Bahnhofvorplatz in Uetikon am See ist neu zu gestalten und zu organisieren. Darin einzuschliessen sind die Konzeption des Busbahnhofes mit Bushaltestellen, die Lage des Wendeplatzes, Gebäudeneu- und Nutzungsbauten der SBB, Park und Ride und die Umsetzung des Behindertengleichstellungsgesetzes. Das Projekt ist gemeinsam mit der SBB anzugehen und mit den Absichten der Gemeinde Männedorf zu koordinieren.
*Hauptverantwortung: Gemeinde mit SBB, Koordination mit Männedorf und Kanton*
*Umsetzungszeitraum: Planung/Projektierung nach Festsetzung grundeigentümerverbindliches Planungsrecht*

### Fabrikweg

Auf Basis des Mobilitätskonzepts und des grundeigentümerverbindlichen Planungsrechts wird das Projekt Fabrikweg ausgearbeitet (Vorstudie, Projektierung).
*Hauptverantwortung: Gemeinde*
*Umsetzungszeitraum: Planung/Projektierung nach Festsetzung grundeigentümerverbindliches Planungsrecht*

### Hafen landseitig

Die Umgestaltung des Hafens bzw. des öffentlichen Raums am Hafen wird von der Gemeinde mittels einem Wettbewerb angegangen.
*Hauptverantwortung: Gemeinde*
*Umsetzungszeitraum: Nach Festsetzung grundeigentümerverbindliches Planungsrecht*

### Hafen seeseitig

Im städtebaulichen Studienauftrag wurden Optionen für eine Neuorganisation des Hafens aufgezeigt, im Wesentlichen die Verlegung der Schiffsanlegestelle. Diese Option gilt es vertieft zu prüfen und ggf. umzusetzen.
*Hauptverantwortung: Gemeinde*
*Umsetzungszeitraum: offen*

Die mit «Hauptverantwortung» bezeichneten Institutionen gehen die Projekte an und definieren in Abstimmung mit der Projektsteuerung «Chance Uetikon» den Einbezug weiterer Institutionen und Personen.

## 4.3. Projekte in den Entwicklungsfeldern

Ergänzend zu den beschriebenen Folgeprojekten gehen die Planungspartner Projekte in den Entwicklungsfeldern an und bereiten dazu die notwendigen Verfahren vor.

Ein erstes wichtiges Projekt ist die Kantonsschule in den Entwicklungsfeldern 8, 9a und 9b. Das kantonale Hochbauamt bezieht die Gemeinde zur Klärung wichtiger Rahmenbedingungen (z.B. Erschliessung, Aussenraumgestaltung, öffentliche Nutzung Mensa, allfällige Dimensionierung der Aula) in die Projektentwicklung ein. Die Passerelle ist ein bedeutendes und verbindendes Element der gesamten Planung und ist als Teil des Projektes Kantonsschule zu bearbeiten. Für die Passerelle werden im Rahmen des Mobilitätskonzeptes Nutzeranforderungen geklärt. Für die Kantonsschule inkl. Passerelle wird ein Wettbewerb durchgeführt.

Ergänzend zur Kantonsschule werden für die Entwicklungsfelder West A und B und den Seeuferpark zwingend qualitätssichernde Verfahren durchgeführt.

## 4.4. Umsetzungsorganisation und -controlling

Die Umsetzungsorganisation richtet sich nach den von Kanton und Gemeinde gemeinsam definierten Prinzipien und wird regelmässig überprüft.

Die Umsetzung der in diesem Kapitel definierten Massnahmen wird von der Projektsteuerung «Chance Uetikon» mindestens quartalsweise überprüft.

Im Sinne einer Qualitätssicherung werden die verschiedenen Planungen und Projekte auf ihre Übersteinstimmung mit dem Richtkonzept überprüft. Ein entsprechender qualitätssichernder Beirat wird nach Festsetzung des Planungsrechts etabliert und das Planungsteam des Richtkonzepts ist bei Bedarf in geeigneter Form beizuziehen.

Die Gemeinde Uetikon am See stimmt Planungen im Umfeld des CU-Areals bei Bedarf mit den Nachbargemeinden Meilen und Männedorf ab.

# 5. Beschluss

Der Masterplan wurde vom Regierungsrat des Kantons Zürich am 10. April 2019 und vom Gemeinderat Uetikon am See am 28. März 2019 beschlossen.

# A1 Anhang: Entwicklungsfelder

## Tabelle «Übersicht Entwicklungsfelder»

| Entwicklungsfeld Nr. | Entwicklungsfeld-Bezeichnung* | Nutzungsmöglichkeiten (oberirdisch) ** EG-Nutzungen | Max. Geschossfläche GFo*** | Max. Höhe**** | Anz. Geschosse | Neubau/ Bestand |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **1** | West A | Wohnen<br>EG: Wohnen und Nicht-Wohnen zulässig, nordseitig zur Seestrasse Nicht-Wohnen zwingend (Gewerbe, Dienstleistung, Wohnnebennutzungen wie z.B. Ateliers, Veloräume, Waschräume) | 13'200 $m^2$ | 18 – 23 m | 6 - 7 | Neubau |
| **2** | West B | Wohnen<br>EG: Wohnen und Nicht-Wohnen zulässig, nordseitig zur Seestrasse Nicht-Wohnen zwingend (Gewerbe, Dienstleistung, Wohnnebennutzungen wie z.B. Ateliers, Veloräume, Waschräume) | 13'450 $m^2$ | 18 – 26 m | 6 - 8 | Neubau |
| **3** | Düngerbau | Freizeit/Erholung/Kultur, ev. Aula<br>Parkierung EG: Publikumsorientierte Nutzung im Kopfbau | Kein Richtwert | 14 m (Bestand) | Kein Richtwert | Bestand |
| **4** | Mitte A | Wohnen, Anteile Gewerbe/Dienstleistungen möglich<br>EG: Publikumsorientierte Nutzung | 2'200 $m^2$ | 18 m | 6 | Neubau |
| **5** | Mitte B | Wohnen, Anteile Gewerbe/Dienstleistungen möglich<br>EG: Wohnen und Nicht-Wohnen zulässig, nordseitig zur Seestrasse Nicht-Wohnen zwingend (Gewerbe, Dienstleistung, Wohnnebennutzungen wie z.B. Ateliers, Veloräume, Waschräume) | 10'450 $m^2$ | 24 m | 8 | Neubau |
| **6** | Mitte C | Wohnen<br>EG: Wohnen und Nicht-Wohnen zulässig | 8'400 $m^2$ | 18 m | 6 | Neubau |
| **7** | Werkstattgebäude (441) | Bildung/Gewerbe/Dienstleistung<br>Veloparkierung | 3'050 $m^2$ | 10 – 14 m | 1 - 4 | Bestand und Teilabbruch, Erweiterungsbau |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **8** | Bildungsbau (Kantonsschule) | Bildung<br>eventuell Aula | Kein Richtwert | nicht festgelegt, Einordnung in den Kontext | nicht festgelegt | Neubau |
| **9a** | Kantonsschule Nord | Bildung<br>(Kantonsschule inkl. MIV-Parkierung, inkl. Transformatorengebäude (423)) | 12'300 $m^2$ | 8 – 24 m | 1 - 7 | Bestand und Erweiterungsbau |
| **9b** | Kantonsschule Süd | Bildung (Kantonsschule) | 14'350 $m^2$ | 17-18 | 4 | Bestand |
| **10** | Laborgebäude (434) | Bildung/Gewerbe/Dienstleistung | 3'400 $m^2$ | 17 m | 5 | Bestand oder Neubau |
| **11** | Verwaltungsgebäude (689) | Bildung/Gewerbe/Dienstleistung<br>EG: Publikumsorientierte Nutzung | 1'900 $m^2$ | 12 m | 4 | Bestand |
| **12** | Gebäude 446 | Nutzung offen<br>EG: Freizeit/Erholung/Kultur | 450 $m^2$ | 15 m | 1 | Bestand, Teilrückbau oder Rückbau |
| **13** | Zeitzeuge (442) | Freizeit/Erholung/Kultur<br>EG: Publikumsorientierte Nutzung zwingend (nur östlich) | 300 $m^2$ | 10 m | 1 | Bestand, Teilrückbau |
| **14** | Gebäude 727 | Freizeit/Erholung/Kultur<br>EG: Publikumsorientierte Nutzung zwingend | 200 $m^2$ | 10 m | 1 | Bestand |
| **15** | Arbeiterhaus (425) | Wohnen | 150 $m^2$ | 5 m | 2 | Bestand |

Hinweis: Quantitative Angaben sind Richtwerte, die in der (Sonder-)Nutzungsplanung verbindlich festzulegen sind.
* Bei Bestandsgebäuden Angabe der Gebäudeversicherungsnummer
** In den Nutzungskategorien «Erholung, Freizeit, Kultur» sowie «Bildung, Gewerbe und Dienstleistungen» sind Anteile an Gastronomie und Verkauf (keine grossflächigen Einkaufszentren) sowie die Aula eingeschlossen bzw. möglich. In allen Nutzungskategorien sind vorschulische oder schulische Einrichtungen wie z.B. Kindergärten / Kitas o.ä. zu einem geringen Anteil möglich
*** Richtkonzept, gerundet, GFo = Geschossfläche oberirdisch
******** Höhe gemäss Richtkonzept, zusätzliche technische Aufbauten und Nutzung Dachflächen als Aussenräume möglich

# A2 Anhang: Schutzstatus CU-Areal

Der Wert der Industrieanlage liegt im Sinne des ISOS (siehe Abbildung 16) in der Vollständigkeit der Bautypen und im Zusammenspiel der einzelnen Industriebauten. Die Fabrikanlage erscheint beim Durchfahren auf der Strasse wie auch vom See ausgesehen als separater Dorfteil mit charakteristischen Merkmalen und als Wahrzeichen am Seeufer. Im Vergleich zu anderen Uferzonen des Zürichsees fällt insbesondere die hohe Dichte der Bebauung auf. Die Bauvolumen sind durch die historische Existenz eines schnell gewachsenen chemischen Gewerbes in Uetikon am See begründet, welches grosse Lager- und Produktionsflächen benötigte. Die einzelnen überkommunal und kommunal geschützten Objekte (siehe Abbildung 17) prägen das Ensemble und haben als Objekte einen besonderen historischen Wert.

Die Schutzobjekte von kommunaler und überkommunaler Bedeutung sowie die Voraussetzungen von ISOS sind für das gesamte CU-Areal im WebGIS der Gemeinde Uetikon am See einsehbar.

**Abb. 16: ISOS Inventarblatt**

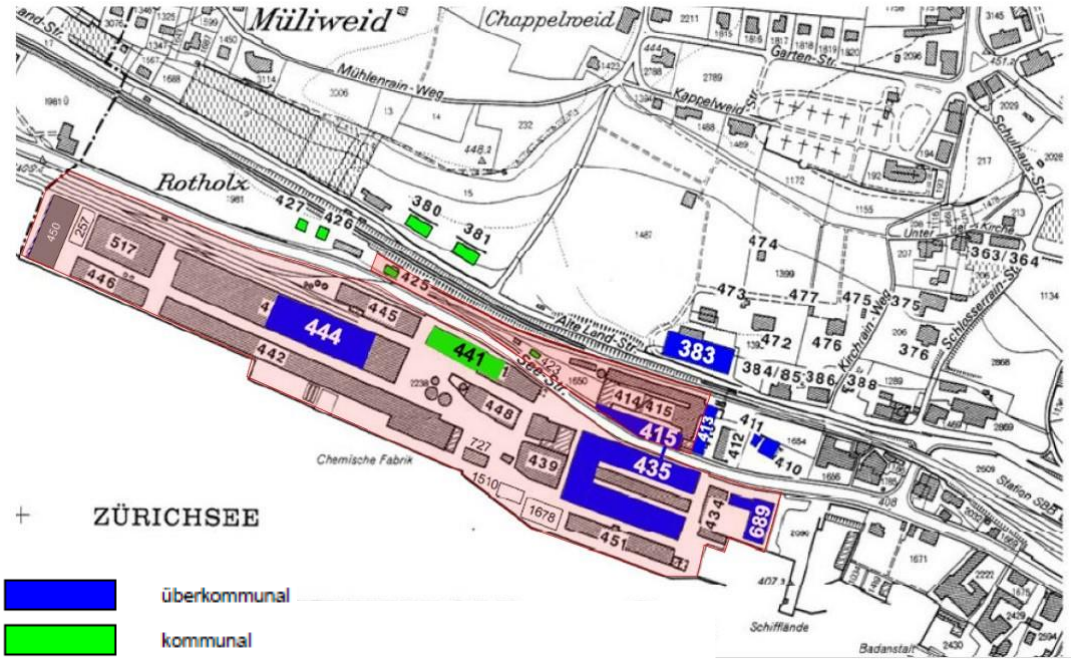



**Abb. 17: Übersicht schützenswerte Bauten**