



Kanton Zürich
Baudirektion
Bildungsdirektion



Kurzfassung Masterplan

Chance Uetikon

April 2019



Weg zum Masterplan

Die Gemeinde Uetikon am See und der Kanton Zürich erarbeiteten gemeinsam unter engem Einbezug der interessierten Bevölkerung eine Vorstellung für die Entwicklung des ehemaligen Areals der Chemischen Fabrik Uetikon am See (CU-Areal). Der Masterplan fasst die zentralen Inhalte zusammen.

Kanton und Gemeinde führen für das Areal eine Gebietsplanung unter dem Namen «Chance Uetikon» durch. Ausgehend von den Zielen und Rahmenbedingungen von Kanton und Gemeinde wurde ein städtebaulicher Studienauftrag mit vier Planungsteams durchgeführt. Ziel des Studienauftrags war es, die Entwicklungspotenziale und möglichen Lösungsansätze für das Areal umfassend auszuloten. Begleitet wurde das Verfahren von Vertreterinnen und Vertretern des Gemeinderats Uetikon am See und der

involvierten kantonalen Ämter sowie von externen Fachleuten. Die Bevölkerung wurde in einem Beteiligungsprozess von Anbeginn einbezogen.

Auf Basis der Ergebnisse des städtebaulichen Studienauftrags erarbeitete das Architekturbüro Christian Salewski & Simon Kretz Architekten unter Beteiligung weiterer Fachexpertinnen und Fachexperten in enger Zusammenarbeit mit der Bevölkerung anschliessend ein Richtkonzept. Das Richtkonzept kombiniert vielversprechende Ansätze aus dem städtebaulichen Studienauftrag und dient als Grundlage für die Ausarbeitung des Masterplans.

Der Masterplan «Chance Uetikon» und die vorliegende Kurzfassung wurden in der Folge durch die beiden Projektpartner und den Projektsupport erarbeitet.



Beteiligung

Der 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 mit mehreren hundert Teilnehmerinnen und Teilnehmern begleiteten den gesamten Planungsprozess von Anfang an. Auch Fokusgruppen und 28 ausgewählte Botschafterinnen und Botschafter hinterfragten und bereicherten die Planung.



Die Beteiligung der Bevölkerung und ihre Beiträge verbesserten die Qualität der Planung. So wurden beispielsweise die folgenden Elemente, die ihren Ursprung im Beteiligungsprozess haben, in den Masterplan aufgenommen: Der grosszügige Seeuferpark und der Seezugang auf der ganzen Länge des Areals, die Anbindung an das Ortszentrum und den Bahnhof sowie öffentliche Nutzungen in dafür geeigneten Erdgeschossen. Die Bevölkerung wird auch in den nächsten Phasen der Arealentwicklung einbezogen.

Leitsätze für die Zukunft: Lebendiges Quartier am See

Ein neues, lebendiges Quartier am See ergänzt die Gemeinde Uetikon am See. Die Gemeinde 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 umfasst vielfältige Nutzungen mit Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen, Bildung, Erholung, Freizeit und Kultur. Ab 2028 bietet eine Kantonsschule Raum für rund 1500 Schülerinnen und Schüler. Das Areal öffnet sich für vielfältige öffentliche Nutzungen und Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen.
2. **Durchlässige Bebauung und grosszügiger Freiraum mit Seezugang und Zürichseeweg:** Die Bebauung ermöglicht einen durchgehenden öffentlichen Zugang zum See. Der Zürichseeweg dient als ein wichtiges verbindendes Element. Für die Bevölkerung entsteht ein grosszügiger und vielseitig nutzbarer Park am See.
3. **Wirtschaftlich tragfähig:** Kanton und Gemeinde finanzieren die Arealentwicklung gemeinsam. Die Arealentwicklung ist langfristig für beide Parteien tragfähig.
4. **Historisches Erbe zur Identitätsbildung:** Das historische Erbe wird zur Identitätsbildung im Areal genutzt. Einzelne Bauten werden erhalten und in die Entwicklung integriert. Die Neubauten nehmen Bezug auf die Industriegeschichte.
5. **Gute Anbindung für alle:** Das 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, zum Ortszentrum und der Übergang über die Seestrasse.
6. **Partnerschaftliche Umsetzung:** Kanton und Gemeinde agieren gemeinsam und stimmen wesentliche Planungsschritte miteinander ab. Sie beteiligen die Bevölkerung für einzelne Planungen und Projekte.



Masterplan als Wegweiser der Transformation

Die Entwicklung des ehemaligen CU-Areals ist eine einmalige Chance. Zukünftig wird ein lebendiges Quartier am See mit 600 bis 800 zusätzlichen Einwohnerinnen und Einwohnern die Gemeinde Uetikon am See ergänzen. Die Bevölkerung erhält einen grosszügigen, öffentlich nutzbaren Seezugang. Eine neue Kantonsschule wird rund 1500 Schülerinnen und Schülern Platz bieten. Der vorliegende Masterplan «Chance Uetikon» zeigt den Weg dieser Transformation. Er ist eine Vereinbarung zwischen den beiden Planungspartnern Kanton und Gemeinde. Im Einzelnen ist der Masterplan

- ein **Bekenntnis von Kanton und Gemeinde** für ein gemeinsames Planungsverständnis und zu den verbindlichen Eckwerten der Planung.

- die inhaltliche **Grundlage für die Schaffung des Planungsrechts** (Gestaltungsplanung / Nutzungsplanung / Richtplanung).
- eine **Leitschnur für die spätere Entwicklung** von Gebäuden, Plätzen, Aussen- und Freiräumen sowie Erschliessungsmassnahmen.
- ein **Auslöser von Projekten**, die im Zusammenhang mit der Arealentwicklung stehen (z. B. Strassenraumgestaltung, Busangebot, Bahnhofvorplatz, Hafen etc.).

Der Masterplan «Chance Uetikon» ist eine verbindliche Absichtserklärung von Kanton und Gemeinde. Er erlangt mit der Überführung in die Nutzungs- und Richtplanung Behörden- und Grundeigentümergebundenheit.



Projektbeteiligte

Auftraggeberin

Kanton Zürich Baudirektion, Amt für Raumentwicklung
Gemeinde Uetikon am See

Projektsupport

EBP Schweiz AG

Beteiligungsoffice

Metron / Moderat

Planungsteam

Christian Salewski & Simon Kretz Architekten
pool Architekten

Bilder / Illustrationen

Kanton Zürich Baudirektion
Gemeinde Uetikon am See
Metron AG
Christian Salewski & Simon Kretz Architekten

Redaktion

EBP Schweiz AG

Herausgeber und Bezugsquelle

Kanton Zürich Baudirektion / Bildungsdirektion
Gemeinde Uetikon am See

Nachdruck auch auszugsweise nur mit Erlaubnis
des Herausgebers.

Räumliche Prinzipien: Wie sich das CU-Areal entwickelt

Einbettung in die Gemeinde und Region

Die Entwicklung des Areals findet eingebettet in die Gemeinde und die Region statt. Bestehende Verbindungen werden erhalten und mit neuen ergänzt:

- Eine Passerelle über die Seestrasse und Bahnlinie dient der Anbindung ans Dorf.
- Die Neugestaltung der Seestrasse sowie durchlässige Bebauungsstrukturen erleichtern den Zugang zum Areal.
- Die Neugestaltung des Bahnhofvorplatzes und der Fussgänger- und Veloführung ermöglichen eine gute Erschliessung ab Bahnhof.
- Das bestehende Bahn- und Busangebot wird nach Möglichkeit ausgebaut.

Nutzung und Begegnung

Wohnen, Bildung, Arbeiten, Erholen, Freizeit, Kultur – das zukünftige Quartier bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten:

- Das Quartier am See wird in vier zusammenhängende Teile mit unterschiedlichen Schwerpunkten gegliedert: der primär dem Wohnen dienende und ruhigere Westen, die gemischt genutzte Mitte, das Schulareal im Osten und der Hafen.
- Das Areal bietet viel Raum für die Öffentlichkeit, beispielsweise im Park oder im Düngerbau.
- Bildung ist mit der Kantonsschule und allfälligen weiteren Bildungsnutzungen ein Schwerpunkt des Quartiers. Weiter ist Wohnen mit rund zwei Drittel Anteil an der nutzbaren Fläche eine prägende Nutzung. Im Areal werden langfristig rund 600 bis 800 Einwohnerinnen und Einwohner Platz finden.
- Die Ansiedelung von Gewerbe - beispielsweise entlang der Seestrasse - trägt zur Durchmischung und Belebung des Areals bei und schafft neue Arbeitsplätze für die Gemeinde und die Region.

Grundstruktur und Bebauung

Die Bebauung knüpft an die Geschichte an und weist eine einprägsame Grundstruktur auf:

- Langgestreckte Bauten mit dazwischenliegenden Gassen und Binnenräumen prägen die Identität des Areals.

- Ausgewählte historische Gebäude werden erhalten.
- Ergänzend zum bestehenden Kamin entstehen keine neuen Hochpunkte.
- Die Architektursprache von Neubauten nimmt Bezug auf die bestehenden Gebäude.
- Mit einer hohen baulichen Dichte kann die Wirtschaftlichkeit der Entwicklung sichergestellt und gleichzeitig ein grosser Freiraumanteil sowie der Seeuferpark realisiert werden.

Freiraum und Seezugang

Im neuen Quartier am See entstehen vielfältige Ausserräume und ein durchgehender Seezugang für die Öffentlichkeit:

- Der Seeuferpark ist ein offener und vielseitig nutzbarer Freiraum für alle.
- Der Zürichseeweg ermöglicht das Spazieren und Erholen am See.
- Die ökologische Vernetzung wird durch die naturnahe Gestaltung von Freiräumen und durch Vernetzungskorridore sichergestellt.
- Die Freiräume zwischen den Gebäuden ermöglichen Aufenthalt und Begegnung und dienen dem Zugang zu den Gebäuden.

Mobilität und Erschliessung

Das zukünftige Quartier ist für alle Nutzergruppen und Verkehrsmittel gut erreichbar:

- Für Fussgängerinnen und Fussgänger entsteht ein attraktives Angebot an Wegen.
- Velofahrerinnen und Velofahrer dürfen sich im ganzen Areal bewegen.
- Für den Autoverkehr ist die Zufahrt in das Areal zur Parkierung und Anlieferung möglich. Ansonsten ist das Areal autofrei.
- Die Parkierung ist in zentralen Abstellanlagen vorgesehen.
- Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr wird verbessert.

Umsetzungsagenda: Gemeinsam weiter

Der Masterplan «Chance Uetikon» bildet die Basis für die nachfolgenden Planungsschritte. Die Umsetzungsmassnahmen werden von den beiden Planungspartnern Kanton und Gemeinde gemeinsam angegangen.

Gestaltungsplanung

Die Planungspartner erarbeiten bis 2021 gemeinsam die Gestaltungsplanung. Darin werden die wesentlichen Qualitäten der bisherigen Planung grundeigentümerverbindlich gesichert und gleichzeitig Spielräume für die weitere Planung und Projektierung gewährt. Parallel dazu wird die kommunale Richt- und Nutzungsplanung angepasst. Ferner sind die Auflagen aus den Landanlagekonzessionen aufzuarbeiten, der rechtlich geltende Gewässerraum zu definieren und weitere Themen wie beispielsweise die Entwässerung und die Ver- und Entsorgung zu regeln.

Folgeprojekte & Projektierung

Um die Arealentwicklung umzusetzen, müssen verschiedene Folgeprojekte bearbeitet werden. Die Planungspartner verpflichten sich mit dem Masterplan, diese Projekte anzugehen. Zu den Folgeprojekten zählen unter anderem (Auflistung nicht abschliessend):

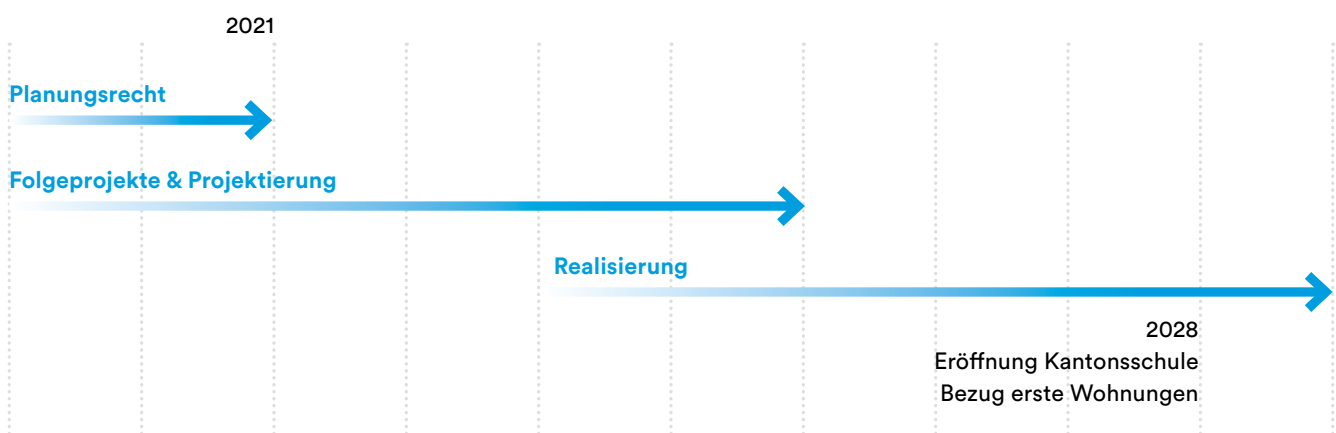
- Zwischennutzung des Areals bis zur Realisierungsphase
- Sanierung von Standorten und Ablagerungen aus der bisherigen Nutzung
- Nutzungs- und Betriebskonzept für den Düngerbau
- Wettbewerb und Projektierung Kantonsschule
- Gestaltung und Sanierung Seestrasse
- Freiraumkonzept inkl. Wettbewerbe und Projektierung Seeuferpark
- Städtebauliche Vertiefung
- Investorensuche für Entwicklungsfelder

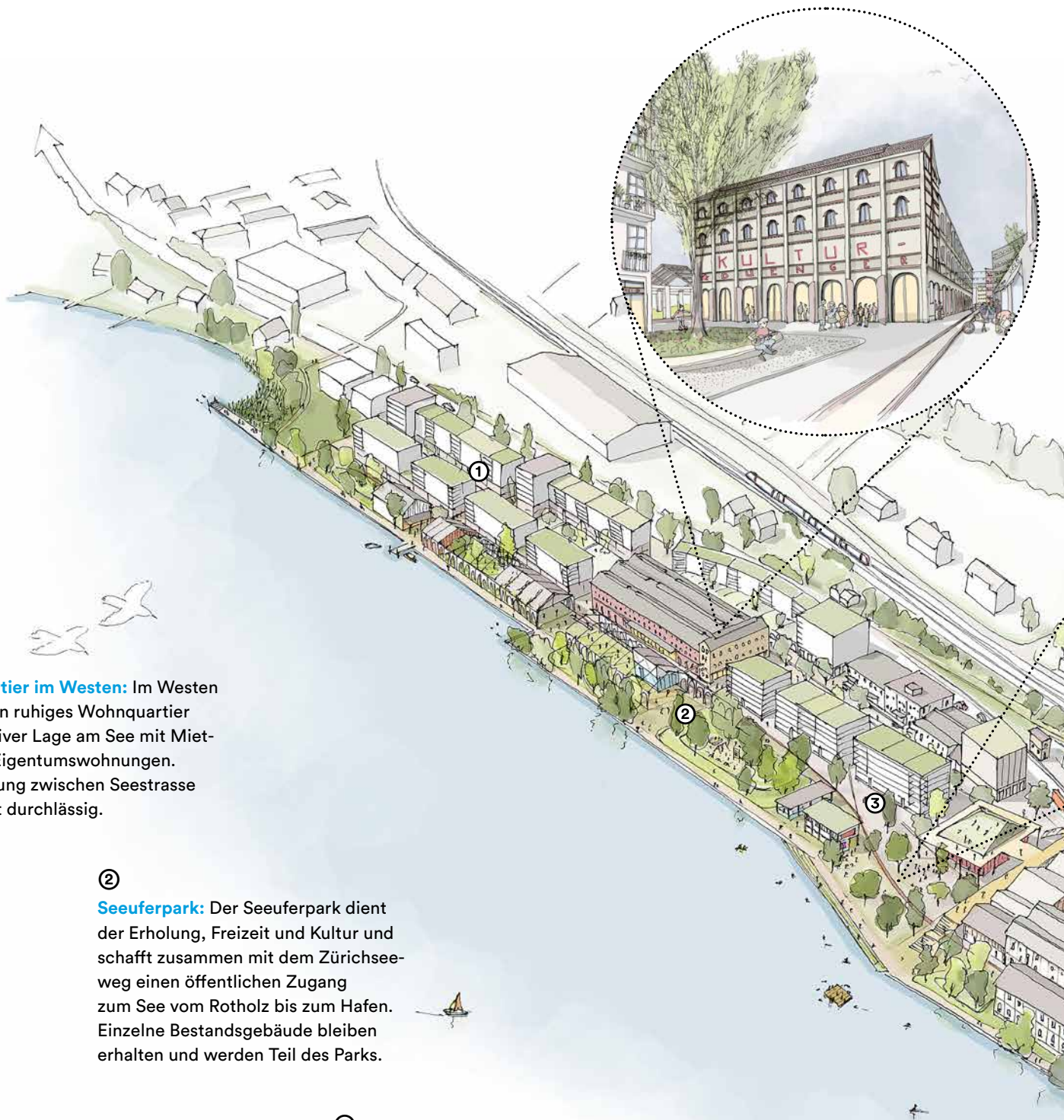
Beteiligung

Sowohl bei der Gestaltungsplanung als auch bei Folgeprojekten findet eine Beteiligung der Bevölkerung statt.

Realisierung

Ab ca. 2025 startet die bauliche Realisierung auf den ersten Entwicklungsfeldern des Areals. Die Kantonsschule wird das erste Projekt sein. Die Eröffnung der neuen Schule ist gleichzeitig mit dem Bezug der ersten Wohnungen im Jahr 2028 vorgesehen.





①

Wohnquartier im Westen: Im Westen entsteht ein ruhiges Wohnquartier mit attraktiver Lage am See mit Miet- und/oder Eigentumswohnungen. Die Bebauung zwischen Seestrasse und See ist durchlässig.

②

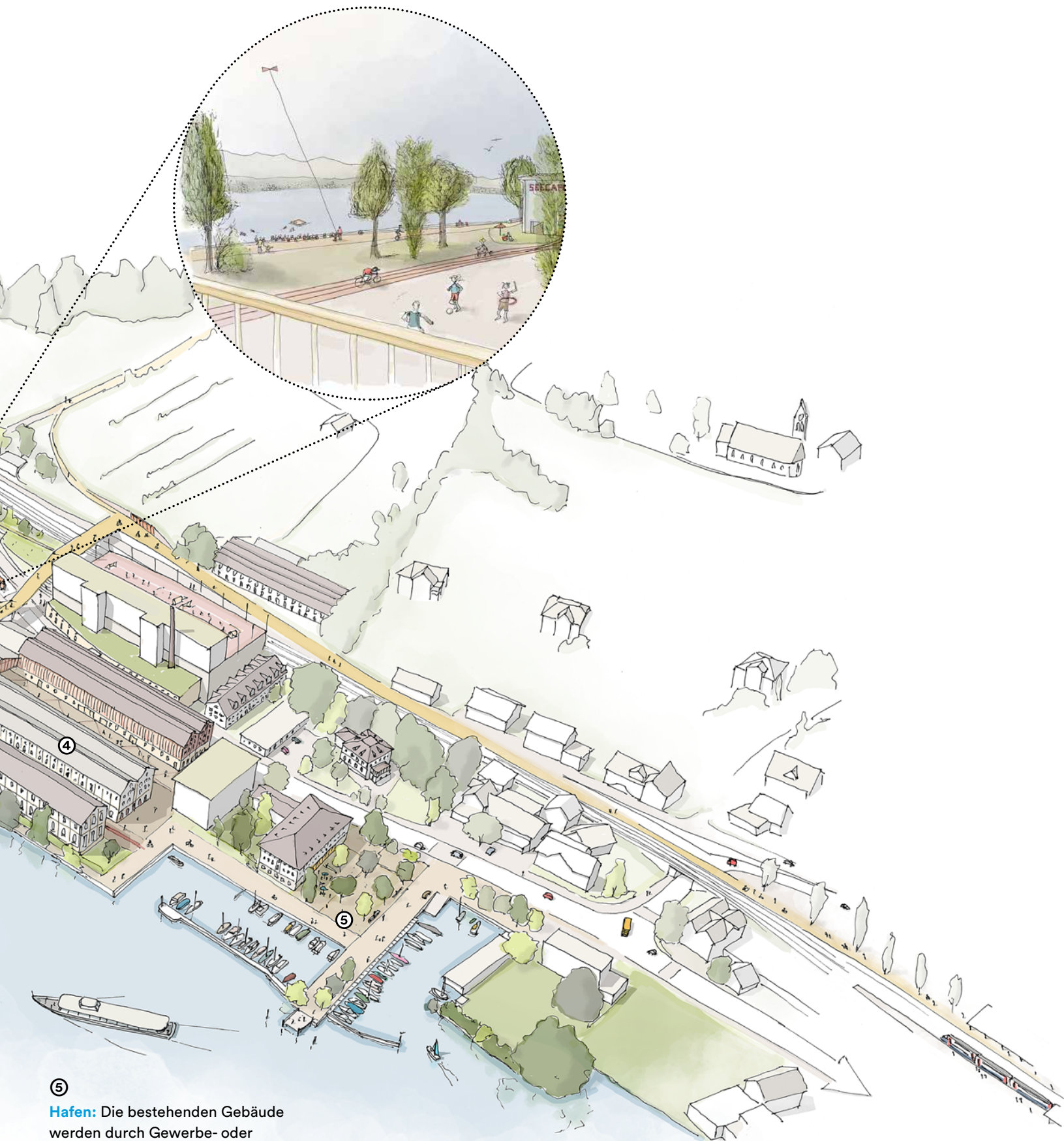
Seeuferpark: Der Seeuferpark dient der Erholung, Freizeit und Kultur und schafft zusammen mit dem Zürichseeweg einen öffentlichen Zugang zum See vom Rotholz bis zum Hafen. Einzelne Bestandsgebäude bleiben erhalten und werden Teil des Parks.

③

Gemischt genutzte Mitte: Die Mitte ist geprägt durch öffentliche Nutzungen, Wohnen und Gewerbe. Der historisch wertvolle und einprägsame Düngerbau im Herzen des Quartiers dient der Freizeit, Erholung und Kultur und ist ein möglicher Standort für eine Aula.

④

Schulareal: Die Kantonsschule wird in zwei Hauptarealen südlich und nördlich der Seestrasse umgesetzt – verbunden durch eine neue Passerelle. Die Schule wird in den historischen Bestand integriert und mit Neubauten ergänzt. Das Areal bietet Platz für weitere Bildungs-, Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen und bei Bedarf für eine Aula.



⑤

Hafen: Die bestehenden Gebäude werden durch Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe genutzt. An attraktiven Lagen entstehen publikumsorientierte Erdgeschosse.