



Gemeindeversammlung

**Montag, 13. und Dienstag, 14. September 2021, 20.00 Uhr
in der Dreifachturnhalle Schulhaus Riedwies**

Türöffnung um 19.30 Uhr

Die Akten mit den behördlichen Anträgen des Gemeinderates können ab sofort im Gemeindehaus, Abteilung Zentrale Dienste, eingesehen werden. Montag 08.00–11.30 Uhr und 14.00–18.00 Uhr, Dienstag bis Donnerstag 08.00–11.30 Uhr und 14.00–16.30 Uhr, Freitag 07.30–14.00 Uhr; ausserhalb der Öffnungszeiten nach telefonischer Vereinbarung (Telefon 044 922 72 00).

Aufgrund des grossen Interesses an den traktandierten Geschäften erhalten alle stimmberechtigten Einwohnerinnen und Einwohner einen beleuchtenden Bericht und zwei persönlichen Stimmrechtsausweise (abtrennbar), welche auf der letzten Seite des beleuchtenden Berichtes abgedruckt sind. **Die Stimmrechtsausweise sind an die Gemeindeversammlung mitzubringen** und gelten als Zutrittsberechtigung zur Versammlung. Für nicht stimmberechtigte Personen hat es Zuschauerplätze auf der Estrade.

Aus ökologischen und ökonomischen Gründen enthält der vorliegende beleuchtende Bericht nur die Zusammenfassung der einzelnen Vorlagen. Die ausführlichen Informationen und Unterlagen können von der Website der Gemeinde Uetikon am See (www.uetikonamsee.ch) heruntergeladen werden.

Inhaltsverzeichnis

Einladung zur Gemeindeversammlung der Politischen Gemeinde Uetikon am See

1. Rechtliche Hinweise	4
2. Antrag und Bericht Geschäft Nr. 1 Umsetzung Masterplan Chance Uetikon: Teilrevision Richt- und Nutzungsplan	6
3. Antrag und Bericht Geschäft Nr. 2 Umsetzung Masterplan Chance Uetikon: Gestaltungsplan "Lebendiges Quartier am See"	14
Abschied der Rechnungsprüfungskommission (RPK)	33
Anhang 1: Situation	34
Anhang 2: Höhenlinien	36
Anhang 3: Vorschriften	38
Anhang 4: Richtkonzept	54
Anhang 5: Mutationsplan	64

Einladung zur Gemeindeversammlung

Die stimmberechtigten Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde Uetikon am See werden eingeladen zur

**Gemeindeversammlung am
Montag, 13. September 2021, 20.00 Uhr
und Dienstag, 14. September 2021, 20.00 Uhr
in der Dreifachturnhalle Schulhaus Riedwies**

Es werden folgende Geschäfte behandelt:

**1. Umsetzung Masterplan Chance Uetikon:
Teilrevision Richt- und Nutzungsplan**

Referent: Christian Schucan, Ressortvorsteher Bau

**2. Umsetzung Masterplan Chance Uetikon:
Gestaltungsplan "Lebendiges Quartier am See"**

Referent: Christian Schucan, Ressortvorsteher Bau

Rechtliche Hinweise

Anfragen

Jedem Stimmberechtigten steht das Recht zu, über einen Gegenstand der Gemeindeverwaltung von allgemeinem Interesse nach § 17 des Gemeindegesetzes mindestens zehn Arbeitstage vor der Gemeindeversammlung der zuständigen Gemeindevorstehererschaft schriftlich eine Anfrage einzureichen. In der Versammlung selbst findet keine Beratung und Beschlussfassung über die Antwort der Vorstehererschaft statt.

Stimmberechtigung

Die Gemeindeversammlung ist das oberste Organ der Gemeinde. Sie besteht aus der Gesamtheit der in der Gemeinde stimmberechtigten Schweizerbürger und Schweizerbürgerinnen. Das Stimmregister ist öffentlich einsehbar.

Protokoll

Der Schreiber der Gemeindevorsteherschaft trägt die Ergebnisse der Verhandlungen, insbesondere die gefassten Beschlüsse und die Wahlen, genau und vollständig in das Gemeindeversammlungsprotokoll ein. Der Präsident und die Stimmenzähler prüfen innert längstens sechs Tagen das Protokoll auf seine Richtigkeit. Danach steht das Protokoll den Stimmberechtigten zur Einsicht offen.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen die Beschlüsse der Gemeindeversammlung kann, von der Veröffentlichung an gerechnet, beim Bezirksrat Meilen, 8706 Meilen,

- wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte innert 5 Tagen schriftlich Rekurs in Stimmrechtssachen (§19 Abs. 1 lit. c i.V.m. § 19b Abs. 2 lit. c sowie § 21a und § 22 Abs. 1 VRG)
- und im Übrigen innert 30 Tagen schriftlich Rekurs erhoben werden (§19 Abs. 1 lit. a und d i.V.m. § 19b Abs. 2 lit. c sowie § 20 und § 22 Abs. 1 VRG).

Die Rekurs- oder Beschwerdeschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist, soweit möglich, beizulegen.

Umsetzung Masterplan Chance Uetikon: Teilrevision Richt- und Nutzungsplan

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung wie folgt zu beschliessen:

1. Der Richtplan wird wie folgt teilrevidiert:

- 1.1. Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen zwecks Festlegungen der geplanten Kantonschule (M), Parkanlage (Pa) und die Nutzung als Kultur- und Begegnungszentrum des Düngerbaus (D);
- 1.2. Siedlung- und Landschaftsplan zwecks Festlegungen des Mischgebietes mit hoher Dichte, Erholungs- und Ortsbilschutzgebiet sowie markanter Einzelbäume;
- 1.3. Verkehrsplan zwecks Festlegungen der besonderen Massnahmen an der Alten Landstrasse, Passerelle und Überführung, öffentliche Parkierung, Veloabstellanlage und Bushaltestelle;
- 1.4. Richtplantext im Sinne der teilrevidierten Richtpläne.

2. Der Nutzungsplan wird wie folgt geändert:

2.1. Teilrevision des Zonenplans, d.h. Umzonung der Grundstücke:

- 2.1.1. Kat.-Nr. 4128 (57'721 m²) von der Industriezone (I/ES IV) in die Zone für öffentliche Bauten (OeB/ES III), die Zentrumszone (Z/ES III), die Kernzone (K2/ES III) und die Erholungszone (E/ES III);
- 2.1.2. Kat.-Nr. 4751 (7'778 m²) von der Industriezone (I/ES IV) in die Zonen für öffentliche Bauten (OeB/ES III);
- 2.1.3. Kat.-Nr. 4502 (2'021 m²) von der Industriezone (I/ES IV) in die Kernzone (K2/ES III).

2.2. Anpassung und Ergänzung der Bau- und Zonenordnung (BZO):

2.2.1. Art. 1 Abs. 2, Zentrumszone Chance Uetikon (Z/ES III);

2.2.2. Art. 13a ff., Grundmasse, Bauweise mässig störende Betriebe, max. Wohnanteil;

2.2.3. Art. 25a ff., Nutzweise Seeuferpark;

2.2.4. Art. 30 Abs. 4, Gestaltungsplanpflicht.

3. Zur Kenntnis genommen werden:

3.1. Der Erläuterungs- Bericht nach Art. 47 RPV (4.12.2020);

3.2. Der Mitwirkungs-Bericht, insbesondere zu den nicht berücksichtigten Einwendungen (3.12.2020).

4. Vorbehalten bleiben:

4.1. die Genehmigung durch das zuständige Organ des Kantons Zürich, Baudirektion, Amt für Raumentwicklung (ARE);

4.2. Änderungen der massgeblichen Unterlagen, sofern sie sich als Folge von Entscheiden im Genehmigungs- und/oder Rechtsmittelverfahren oder von Auflagen der Baudirektion als notwendig erweisen. Entsprechende Beschlüsse des Gemeinderates sind öffentlich bekannt zu machen.

Kurzbericht

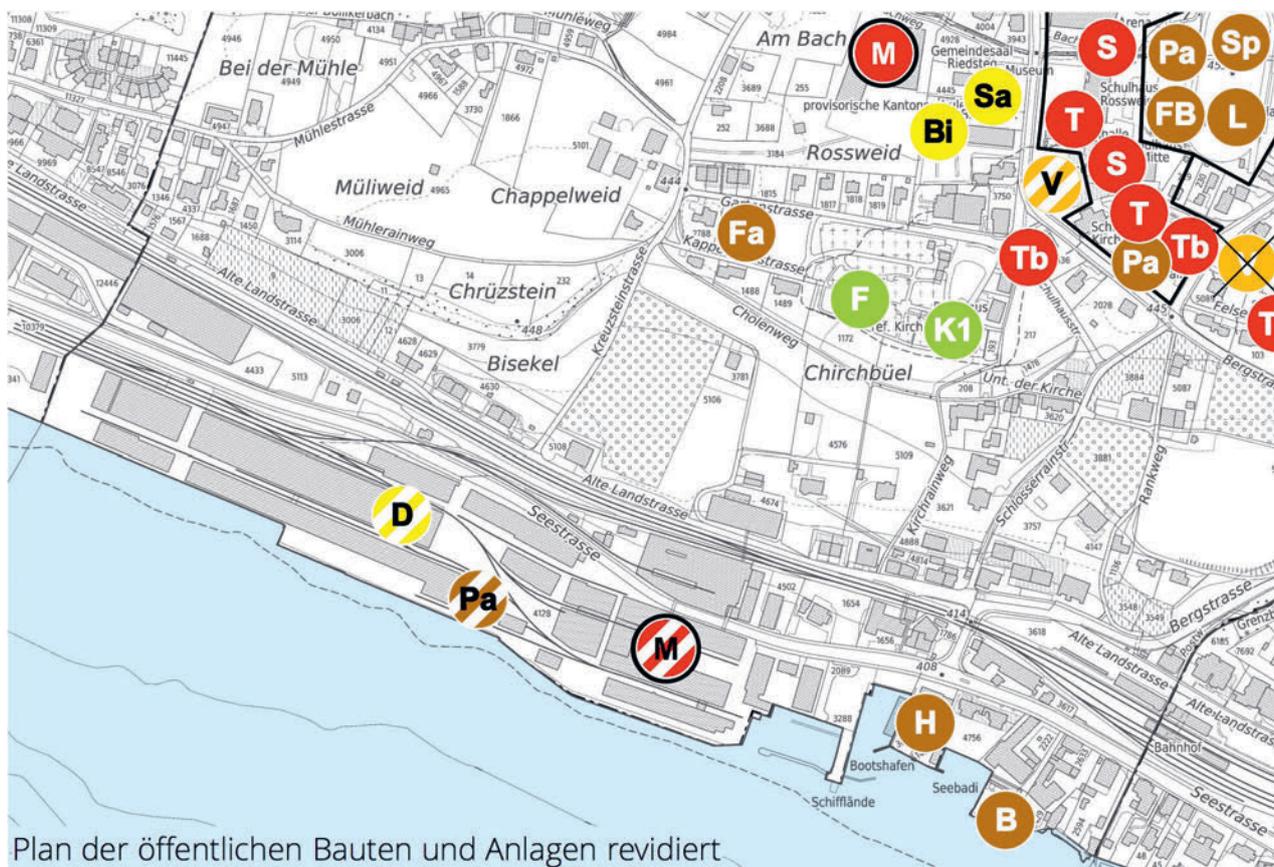
Heute befindet sich das Entwicklungsgebiet des CU- Areal, mit den Grundstücken Kat.-Nrn. 4128 (57'721 m²), 4751 (7'778 m²), 4502 (2'021 m²), in der Industriezone. Mit zwei Gestaltungsplänen "Kantonsschule am See" und "Lebendiges Quartier am See" werden die gestalterischen Qualitäten des überarbeiteten Richt- und Freiraumkonzepts im Sinne des Masterplans eigentümerverbindlich festgelegt. In der Konsequenz ist auch der kommunale Richtplan (Verkehr, Siedlung- und Landschaft und öffentliche Bauten) und die Nutzungsplanung (Bau- und Zonenordnung mit Zonenplan) zu revidieren und der Gewässerraum auszuschneiden. Die nun vorliegende Teilrevision des Richt- und Nutzungsplans betrifft die übergeordneten, raumrelevanten Veränderungen in Abstimmung auf die zwei genannten Gestaltungspläne. Für die bevorstehenden Baueingaben von Seiten Bildungsdirektion, Gemeinde Uetikon am See und potentiellen Investoren sind damit – nach Eintritt der Rechtskraft – die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, damit die verschiedenen Vorhaben im Einklang mit den kommunalen Vorgaben aus öffentlichrechtlicher Sicht beurteilt und in der Folge die jeweiligen Baubewilligungen erteilt werden können.

Erläuterungen

Die Planungspartner Kanton und Gemeinde beabsichtigen die Entwicklung eines neuen Quartiers in Uetikon am See im Sinne des überarbeiteten Richtkonzeptes und auf der Grundlage des Masterplans Chance Uetikon.

Der kommunale Richtplan ist das zentrale Führungsinstrument und bezweckt die behördenverbindliche Planung von raumrelevanten Vorhaben der Gemeinde Uetikon am See. Zur Umsetzung des Masterplans und des Richtkonzeptes Chance Uetikon ist die kommunale Richt- und Nutzungsplanung anzupassen. Die vorliegende Teilrevision ist mit dem kommunalen öffentlichen Gestaltungsplan "Lebendiges Quartier am See" und dem kantonalen öffentlichen Gestaltungsplan "Kantonsschule am See" abgestimmt.

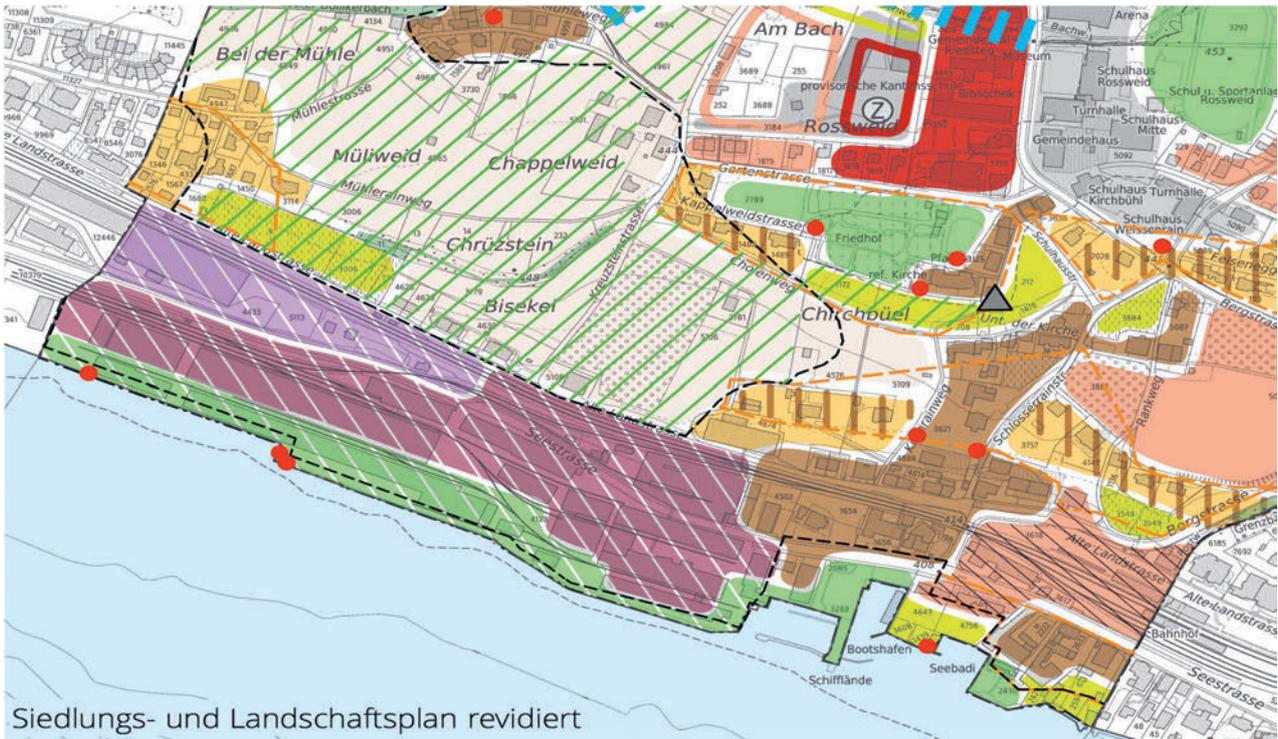
Teilrevision Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen



Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen revidiert

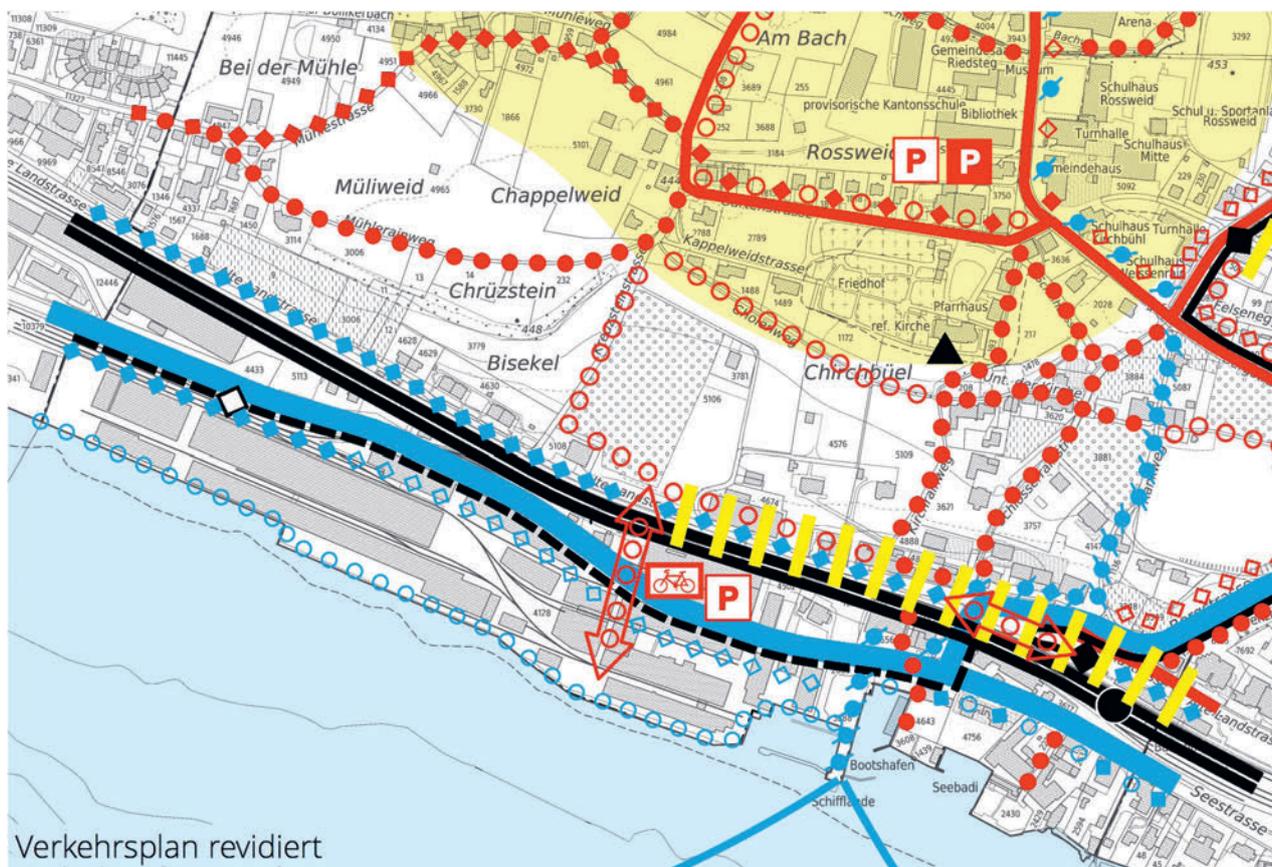
Im Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen ist als neuer Planinhalt ein Kultur- und Freizeitzentrum im Düngerbau (D) vorgesehen. Alle übrigen Planinhalte bestehen bereits, wobei jedoch die Festlegung Parkanlage/Spielplatz im heute gültigen Richtplan vom Hafenareal zum Seeuferpark (Pa) verschoben wird. Die Kantonsschule (M) ist im kommunalen Richtplan lediglich als Informationsbestandteil zu verstehen.

Teilrevision Siedlung- und Landschaftsplan



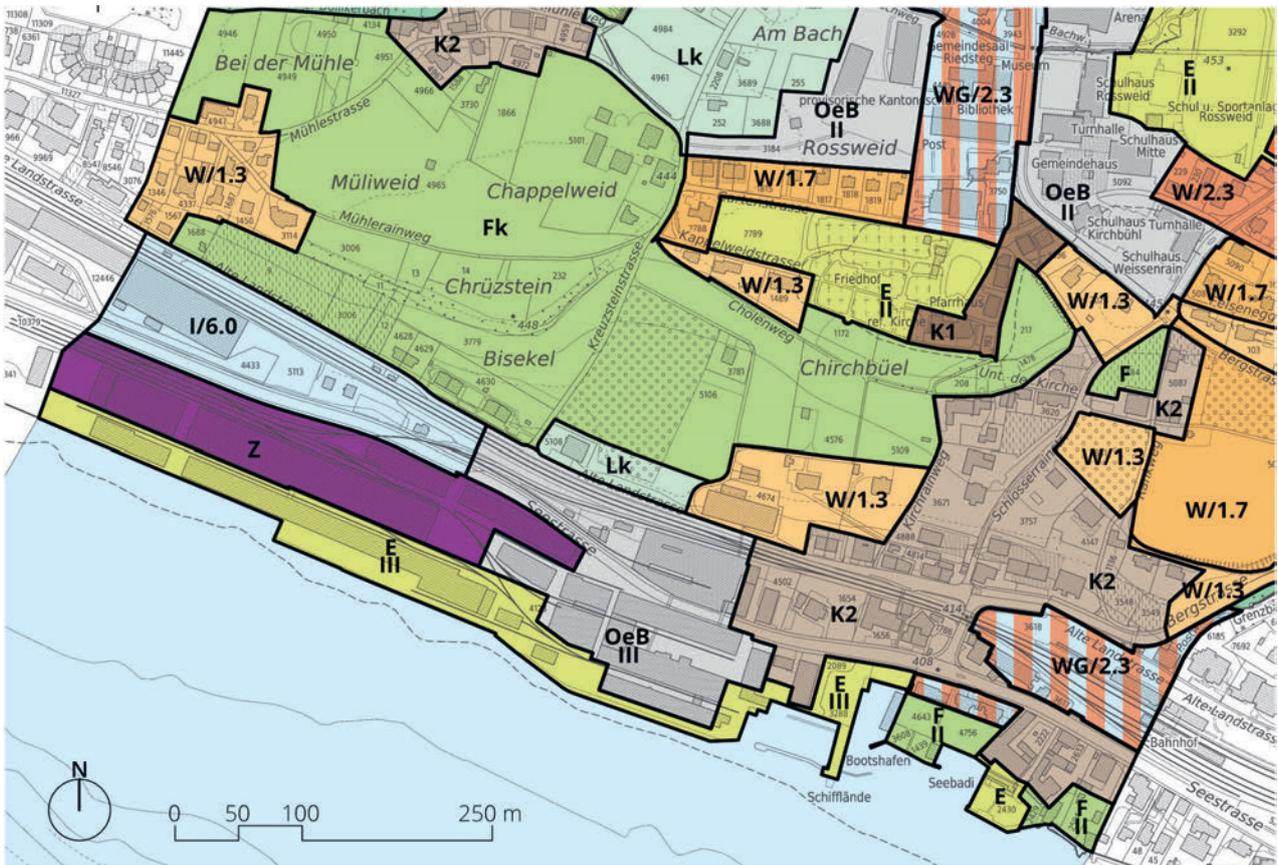
Mit dem neuen Planinhalt Mischgebiet hohe Dichte (braunrot) wird signalisiert, dass in der kommunalen Richtplanung noch nicht die einzelnen Gebietsnutzungen wie Wohnen, Arbeiten und Bildung abgegrenzt werden. Das Erholungsgebiet am See (grün) umreist die Ausdehnung des angestrebten Seeuferparks mit drei bestehenden, markanten Einzelbäumen (rote Punkte). Die überlagernde (weisse) Schraffur kennzeichnet das Gebiet mit besonderen öffentlichen Interessen, in welchem die Ziele des Masterplans Chance Uetikon und des Arbeitsgebietes Rotholz zu beachten sind. Mit der Erweiterung des Ortsbildschutzgebietes (braun) werden die Voraussetzungen für Regelungen im Kernzonenplan geschaffen.

Teilrevision Richtplan Verkehrsplan



Die Planinhalte Passerelle/Überführung (Pfeile) sowie Veloabstellanlage (Velo-Signal) im öffentlichen Interesse bestanden bisher nicht und sind neu. Die ergänzenden Fusswegabschnitte, der Strassenabschnitt mit besonderen Massnahmen (Passerelle-Bahnhof; gelb markiert), die Bushaltestelle Chance Uetikon (schwarzes Quadrat) sowie die Parkierung im öffentlichen Interesse (P) betreffen neue Festlegungen von bereits bisher bestehenden Planinhalten. Die Veloabstellanlage liegt im öffentlichen Interesse, weil sie dem Kanton und der Gemeinde dient.

Teilrevision des Zonenplans



Der Zonenplan erfährt verschiedene Anpassungen. Die bisherige Industriezone wird zum grossen Teil aufgehoben und in die Zentrumszone (Z), die Erholungszone (E) und die Zone für öffentliche Bauten (OeB) überführt. Zudem erfolgt in den östlichen Randbereichen eine Erweiterung der Kernzone (K2). Die Erholungszone Seeuferpark erstreckt sich über die gesamte Uferlänge und ist mit der Erholungszone im Hafenaerial verbunden.

Mitwirkung und kantonale Vorprüfung

Die Teilrevision sowohl der Richt- als auch der Nutzungsplanung wurde vom 29. Mai bis 27. Juli 2020 vorschriftsgemäss während 60 Tagen öffentlich aufgelegt (§ 7 PBG). Insgesamt sind 16 Einwendungen mit 31 Anträgen eingegangen. Sämtliche Einwendungen sind durch den Ausschuss Gebietsplanung Chance Uetikon auf ihre Zweckmässigkeit geprüft und mit der Projektsteuerung (Organisation Chance Uetikon mit Kantonsvertretern) abgestimmt worden. Alle Anträge sind gemäss § 7 PBG im vorliegenden "Bericht zur Mitwirkung" erläutert und beurteilt.

Die massgeblichen Unterlagen wurden auch der Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP), der Regionalplanung Zürich und Umgebung (RZU) sowie den Nachbargemeinden Meilen, Männedorf, Oetwil am See und Egg zur Anhörung unterbreitet. Alle diese Planungsträger haben auf eine Stellungnahme verzichtet.

Die Vorlage wurde dem Kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) parallel zur öffentlichen Auflage zur Vorprüfung eingereicht. Unter dem Vorbehalt der Anpassungen im Sinne der Vorprüfungsberichte vom 6. August 2020 (AWEL) resp. 25. September 2020 (ARE) ist die Vorlage genehmigungsfähig.

Umsetzung Masterplan Chance Uetikon: Gestaltungsplan "Lebendiges Quartier am See"

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung wie folgt zu beschliessen:

Antrag

1. Der Gestaltungsplan "Lebendiges Quartier am See" mit folgenden massgeblichen Unterlagen vom 3. Dezember 2020 (teilweise revidiert vom 12. April resp. 8. Juli 2021) festgesetzt:

1.1. Situationsplan (inkl. Schnitte);

1.2. Höhenlinienplan;

1.3. Vorschriften.

2. Zur Kenntnis genommen werden:

2.1. Der Erläuterungs- Bericht nach Art. 47 RPV inkl. Beilagen (1 bis 10);

2.2. Der Mitwirkungs- Bericht (insbesondere zu den nicht berücksichtigten Einwendungen).

3. Vorbehalten bleiben:

3.1. Die Genehmigung durch das zuständige Organ des Kantons Zürich, Baudirektion, Amt für Raumentwicklung (ARE);

3.2. Änderungen der massgeblichen Unterlagen, sofern sie sich als Folge von Entscheiden im Genehmigungs- und/oder Rechtsmittelverfahren oder von Auflagen der Baudirektion als notwendig erweisen. Entsprechende Beschlüsse des Gemeinderates sind öffentlich bekannt zu machen.

Kurzbericht

Der vorliegende kommunale, öffentliche Gestaltungsplan "Lebendiges Quartier am See" (Anhang 1, 2 und 3; Situationsplan, Höhenlinienplan und Vorschriften) schafft die planungsrechtliche Grundlage für den gemischt genutzten vorwiegend westlichen und teilweise mittleren Arealteil im Sinne des überarbeiteten Richt- und Freiraumkonzeptes (Anhang 4.1 bis 4.5). Das Konzept stützt sich auf den für die Behörde verbindlichen Masterplans von 2019. Das neue Quartier am See wird geprägt sein von einer vielfältigen Mischnutzung mit Anteilen für Wohnen (rund 200 Wohneinheiten), Gewerbe, Dienstleistungen, Erholung, Freizeit und Kultur. Im Areal können sich vielfältige öffentliche Nutzungen entfalten, die zur Ausstrahlung und Identität des Quartiers beitragen. Weiter wird die Bevölkerung einen grosszügigen, öffentlich nutzbaren Seezugang erhalten.



Visualisierung Richtkonzept (Ansicht Park)



Visualisierung Richtkonzept (Ansicht Luftbild)





Visualisierung Richtkonzept (Ansicht Düngerbau)



Visualisierung Richtkonzept (Ansicht Seefenster)

200 Jahre Chemiegeschichte

Die chemische Fabrik Uetikon am See besteht seit 1818. Sie ist damit die wohl älteste Chemiefabrik der Schweiz. Anfänglich stellten die Gebrüder Schnorf Schwefel- und Salzsäure, Kupfer- und Eisensulfat und Soda her. Dank der Lage am Zürichsee konnten die Güter auf dem Wasserweg transportiert werden. Das führte im 19. und 20. Jahrhundert zu einem stetigen Aufschwung des Unternehmens. Später wurden neben Agro-Dünger, hauptsächlich Silicagele und Molekularsiebe hergestellt. Dabei handelt es sich um hochwertige Produkte der Zeochem AG, die zur Trocknung von Bremsluft, Erdgas oder Kältemitteln verwendet werden. Die Produktion dieser Güter hat bis vor wenigen Jahren vorwiegend in den Fabrikhallen auf dem östlichen Teil des Grundstückes stattgefunden. Im Jahr 2016 verkaufte die damalige Eigentümerin, die CPH Chemie + Papier Holding AG, Perlen LU, das Chemieareal an den Kanton und schloss damit ein bedeutendes Kapitel einer 200-jährigen Industriegeschichte direkt am Zürichsee.



Wilhelm Ludwig Lehmann „Chemische Fabrik Uetikon“, 1922
Kunstinventar ETH Zürich

Gemälde im ETH-Hauptgebäude Zürich, von W. L. Lehmann (1922)

Hinweis: Mehr zur Chemiegeschichte ist aus der Literatur "175 Jahre Chemie Uetikon, die Geschichte der Chemischen Fabrik Uetikon von 1818 bis 1993" von Ulrich Geilinger-Schnorf (1993) und "200 Jahre Schweizer Industriegeschichte, Chemische Fabrik Uetikon" der Zeochem AG (2018) zu erfahren.



Luftaufnahme (2014)



Gasse vor Düngerbau und Zeitzeuge

Prozessgeschichte zum Gestaltungsplan

- Standortentscheid (2016)

Gemäss Standortentscheid des Kantons Zürich soll in Uetikon am See auf dem Areal der ehemaligen Chemiefabrik, Kat.-Nrn. 4751 und 4128 (Total 65'499 m²), eine neue Kantonschule entstehen, die ihren Betrieb ab 2029 aufnehmen soll. Mit dem genannten Entscheid hat der Kanton Zürich das Land von der CPH Chemie + Papier Holding AG, Perlen LU, 2016 gekauft. Zum Preis von CHF 26 Mio. hat die Gemeinde Uetikon am See vom Kanton das hälftige Miteigentum der zwei genannten Grundstücke erworben. Gleichzeitig hat die Gemeindeversammlung vom 24. Oktober 2016 einem Planungskredit in der Höhe von CHF 2,1 Mio. (beinhaltend den Anteil Gemeinde von 50 % an den Gesamtplanungskosten von CHF 4,2 Mio.) zugestimmt. Dies mit dem Ziel die partnerschaftliche Entwicklung des Geländes voranzutreiben.

- Varianz- und Beteiligungsverfahren (2017)

Von November 2017 bis Mai 2018 wurde ein städtebauliches Varianzverfahren durchgeführt. Vier renommierte Planungsteams (agps architecture, KCAP Architects & Planners, pool Architekten, Salewski & Kretz Architekten) entwickelten dabei unterschiedliche Konzepte für die Transformation der Industriebrache in ein neues Wohnquartier im Westen, einem Seeuferpark mit vielfältigen Nutzungen in der Mitte und einer Kantonsschule im Osten. Auf der Basis zweier Gutachten der kantonalen Kommission für Denkmalpflege und einer detaillierten Beurteilung der Gebäudesubstanz gilt es folgende Zeitzeugen resp. Bestandesbauten im Projektperimeter zu bewahren:

- Vers.-Nr. 415, Maschinengebäude mit Hochkamin und best. Passerelle
- Vers.-Nr. 423, Transformatorengebäude
- Vers.-Nr. 435, Kammerofengebäude (U-förmig)
- Vers.-Nr. 441, Speditions- und Werkstattgebäude
- Vers.-Nr. 444, Düngerbau
- Vers.-Nr. 689, Verwaltungsgebäude

In die Planung flossen auch Anliegen aus einem parallel laufenden Beteiligungsverfahren mit ein. Engagierte Personen aus der Bevölkerung sowie Vertreter von Parteien und Interessengruppen konnten sich – ergänzend zu den öffentlichen Veranstaltungen – als Botschafter in sogenannten Fokusgruppen engagieren. Als Grundlage dienten den Fokusgruppen die an der ersten öffentlichen Beteiligungsveranstaltung vom 11. November 2017 festgehaltenen Chancen, Herausforderungen und Bedenken. Im folgenden Beteiligungs-

verfahren wurden sieben Fokusthemen (Verkehr und Erschliessung, Anbindung Dorf, Nutzungsmix, Begegnung und Belebung, Seezugang, Miteinbezug Region und Finanzen) vertieft. Die Ergebnisse der Fokusthemen wurden wiederum in den Planungsprozess des städtebaulichen Varianzverfahrens aufgenommen. Am Schluss des Varianzverfahrens vom 17. Mai 2018 hat sich gezeigt, dass kein Ansatz prioritär weiterverfolgt werden soll, sondern vielmehr die Stärken der einzelnen vier Ansätze kombiniert werden sollen. Der Schlussbericht des Studienauftrages "Chance Uetikon" datiert vom 27. September 2018.

- Richtkonzept (2018)

Ausgehend von den Ergebnissen des Varianz- und Beteiligungsverfahren hat die Projektsteuerung im Sommer 2018 entschieden, ein Richtkonzept – mit einem dem Studienauftrag vertieften Konkretisierungsgrad – zu erarbeiten. Dies wiederum unter Einbezug der bisherigen Planungsteams. Als Richtkonzept wird der städtebauliche Entwurf der Architekten bzw. des Planungsteams verstanden. Es stellt einen umsetzbaren, konzeptionellen Ansatz dar, der in abstrahierter Form in den Masterplan aufgenommen wird. Das Richtkonzept enthält nebst klaren städtebaulichen Aussagen auch konkrete Ideen und Konzepte zur Gestaltung und Nutzung der Gebäude sowie der Aussenräume. Die Erschliessung des Areals, die Anbindung an das Dorf und die Einbettung in das Umfeld spielen zudem eine grosse Rolle. Das Richtkonzept dient als Grundlage zur Erarbeitung des Masterplans, d.h. mit Abschluss des Richtkonzepts werden die wesentlichen Ergebnisse im Masterplan übersichtlich festgehalten. Im Rahmen der Ausarbeitung des Richtkonzeptes wurden die Botschafter wiederum in die Planung miteinbezogen.

- Masterplan (2019)

Bereits während der Erstellung des Richtkonzepts wurde parallel der Masterplan entwickelt. Der handlungsorientierte Masterplan hält die für die Planungspartner vorgegebenen Handlungsanweisungen der Arealentwicklung fest und bildet die inhaltliche Grundlage für die planungsrechtliche Sicherung der Arealentwicklung Chance Uetikon. Basierend auf dem Masterplan werden durch die Baudirektion des Kantons Zürich und die Gemeinde Uetikon am See verbindliche Regelungen und Massnahmen umgesetzt (u.a. planungsrechtliche Instrumente wie Richtplan, Bau- und Zonenordnung, Gestaltungsplan und soweit erforderlich Projekte im Umfeld). Der Masterplan liegt in der Kompetenz des Kantons (Regierungsrat) und der Gemeinde (Gemeinderat). Er enthält die geforderte Flexibilität und macht Aussagen zu Baubereichen, Nutzungszuteilungen, Zonierungen, Erschliessung und Mobilität, Anbindung an das Dorf, Zugang zum See und definiert die wesentlichen städtebaulichen

sowie architektonischen Elemente. Er ist entsprechend abstrakter als das Richtkonzept, umfasst aber die planerische Darstellung mit einem ergänzenden Beschrieb. Der Masterplan vom 25. März 2019 wurde vom Gemeinderat am 28. März 2019 und vom Regierungsrat am 24. April 2019 (RRB Nr. 431/2019) zustimmend zur Kenntnis genommen. Der Masterplan wurden an der Medienkonferenz vom 25. April 2019 der Öffentlichkeit vorgestellt.

- Weiterentwicklung Richt- und Freiraumkonzept (2020)
Auf der Grundlage des Masterplans wurde ein Verkehrskonzept und ein Freiraumkonzept mitsamt einem Seeuferpark erarbeitet. Die Konzepte wurden wiederum in verschiedenen Spurggruppen, d.h. unter dem Einbezug der Botschafter, gewürdigt. Eine weitere Spurggruppe hat sich mit den konkreten Inhalten der Gestaltungsplanbestimmungen (z.B. Gebäudevolumen, Baufelder, Durchwegung, usw.) auseinandersetzen können. Das Richt- und Freiraumkonzept wurden entsprechend weiterentwickelt. Mit der Weiterentwicklung endete im April 2020 die Mitwirkung der Botschafter. Von Seiten der Regierung hat das Richtkonzept in der Mitte des Areals durch die Bestellung einer Berufsfachschule eine weitere richtungsweisende Anpassung erfahren. Die Baufelder 4 und 6 des Masterplans sind neu für die Ansiedlung einer Berufsfachschule für rund 500 Schülerinnen und Schüler vorgesehen. Die neue "Bildungsmitte" soll im Erdgeschoss mit öffentlichen, schulnahen Nutzungen bespielt werden. Das weiterentwickelte Richt- und Freiraumkonzept von Christian Salewski & Simon Kretz Architekten und dem Atelier Loidl, datiert vom 7. Mai 2020.

Erläuterungen zu den Gestaltungsplänen

Die Planungspartner Kanton und Gemeinde beabsichtigen die Entwicklung eines neuen Quartiers in Uetikon am See im Sinne des Richt- und Freiraumkonzeptes auf der Grundlage des Masterplans Chance Uetikon. Mit dem sondernutzungsplanerischen Instrument des Gestaltungsplans soll eine vom städtebaulichen, architektonischen, wohngyienischen sowie landschaftlichen Aspekt her optimale Überbauung der Baugrundstücke ermöglicht werden. Damit wird eine Spezialbauordnung für das betreffende Gebiet geschaffen, die von der Regelbauweise abweichen darf. Mit zwei Gestaltungsplänen werden die gestalterischen Qualitäten des überarbeiteten Richt- und Freiraumkonzeptes im Sinne des Masterplans eigentümergebunden festgelegt. In der Konsequenz sind auch der kommunale Richtplan (Verkehr, Siedlung- und Landschaft und öffentliche Bauten) und die Nutzungsplanung (Bau- und Zonenordnung mit Zonenplan) zu revidieren und der Gewässerraum auszuscheiden. Die diesbezüglichen Anpassungen sind formeller Natur und beziehen sich auf die Vorgaben der Gestaltungspläne. Die zwei Gestaltungspläne haben die Richtplanung und das übergeordnete Recht zu respektieren, na-

mentlich die Ziele und Grundsätze des Raumplanungsgesetzes (RPG). In Bezug auf den erforderlichen Detaillierungsgrad müssen die Gestaltungspläne alles regeln, was der Planungsträger für die vollständige Neuüberbauung des Gebiets als notwendig erachtet. Das Planungsgebiet wurde gesamtheitlich für den kantonalen Teil "Kantonsschule am See" und den kommunalen Teil "Lebendiges Quartier am See" bearbeitet. Die Aufteilung in zwei Gestaltungspläne erfolgt aus verfahrensbezogenen und formalrechtlichen Überlegungen:

- Der kantonale, öffentliche Gestaltungsplan "Kantonsschule am See" (§ 84 Abs. 2 PBG) bildet die Grundlage für die Entwicklung der Kantonsschule (1'500 Schülerinnen und Schüler) und einer Berufsfachschule (500 Schülerinnen und Schüler) im vorwiegend östlichen und teilweise mittleren Arealteil. Der Gestaltungsplan garantiert die Nutzungen für Bildung und deren Dienstleistungen, Erholung und Freizeit. Hier ist auch die Erschliessung zu den Grundstücken für den Fuss- und Veloverkehr, eine min. 4,40 Meter breite Passerelle, verortet.

Hinweis: Der kantonale Gestaltungsplan wird voraussichtlich Ende 2021 durch die Baudirektion festgesetzt. Gegen die Festsetzungsverfügung kann innert 30 Tagen, von der öffentlichen Bekanntmachung an gerechnet, beim Baurekursgericht schriftlich Rekurs erhoben werden. Zum Rekurs berechtigt ist, wer durch die angefochtene Anordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Aufhebung oder Änderung hat (§ 338a PBG).

- Der kommunale, öffentliche Gestaltungsplan "Lebendiges Quartier am See" (§ 84 Abs. 1 PBG) schafft die planungsrechtliche Grundlage für den gemischt genutzten vorwiegend westlichen und teilweise mittleren Arealteil.

Das vorliegende Verfahren bezieht sich auf den Perimeter des öffentlichen, kommunalen Gestaltungsplans "Lebendiges Quartier am See" ohne dabei den gesamten Betrachtungsperimeter ausser Acht zu lassen.

Inhalt des Gestaltungsplans "Lebendiges Quartier am See"

Die folgenden Ausführungen beschränken sich auf den rubrizierten Gestaltungsplan der Gemeinde Uetikon am See. Dieser regelt, neben "allgemeinen Bestimmungen", "Gestaltung" und den "Schlussbestimmungen", im Wesentlichen folgendes:

- **Bau- und Nutzungsvorschriften**

Das neue Quartier am See lebt von einer vielfältigen Mischnutzung mit Anteilen für Wohnen (mit rund 200 Wohneinheiten), Gewerbe, Dienstleistungen, Erholung, Freizeit und Kultur. Im Teilgebiet A sollen Wohn-, Gewerbe-, sowie Handels- und Dienstleistungsnutzungen ermöglicht werden. Im Teilgebiet B sollen ergänzend zu den Nutzweisen des Teilgebiets A vor allem Freizeit- und Erholungsnutzungen sowie Kulturnutzungen zur Belegung des Areals sowie Wohnnutzungen in den Baubereichen B2 und B3 ermöglicht werden. Im Düngerbau als Herzstück des Areals (Baubereich B1) ist Wohnen nicht zulässig. Im Teilgebiet DWest werden Freizeit- und Erholungsnutzungen, Kulturnutzungen und Gastronomienutzung vorgesehen.

Die Landfläche liegt heute in der Industriezone (I) und die zulässige Baumasse beträgt 6 m³ pro m² Grundstücksfläche. Im Gestaltungsplanperimeter ist bei einer Landfläche von 34'980 m² eine theoretische Baumasse von 123'000 m³ realisierbar. Bezogen auf die Baufelder A1-4, B2 und B3 ist die Baumassenziffer bei einer anrechenbaren Landfläche von 16'846 m² und einer projektierten Masse von 101'300 m³ genau eingehalten.

Die sieben (7) Baubereiche (A1 bis A4, B1 bis B3) legen die Standorte für die Hochbauten fest. Die Baubereiche dürfen durch Vorsprünge und Dachvorsprünge mit Ausnahme der Pflichtbaulinien und des Gewässerraums überragt werden. Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sind in den Teilgebieten A und B in gewissen Lagen auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

Die im Situationsplan festgelegten max. Höhenkoten (423, 429 und 431 m.ü.M) regeln die zulässige Gesamthöhe in den Baubereichen. Dabei wurden die Höhenkoten des Richtkonzepts auf den nächsten Meter aufgerundet und ein Spielraum von einem zusätzlichen Meter gegeben. Im Baubereich B1 bezieht sich die Höhenkote auf den Düngerbau, ebenfalls auf den nächsten Meter gerundet. Der nicht als begehbarer Terrasse genutzte Bereich von Flachdächern ist mit einer wasserspeichernden, genügend starken Vegetationsschicht ökologisch wertvoll zu begrünen.

Die schutzwürdigen Bauten mit den Vers.-Nrn. 441 (Speditions- und Werkstattgebäude) und 444 (Düngerbau) sind zu erhalten (diese sind im Situationsplan bezeichnet). Die im Situationsplan bezeichneten "zu erhaltende Bauten" mit den Vers.-Nrn. 442(.2) und 727 sind zu erhalten und werden Teil des Seeuferparks. Die im Situationsplan bezeichneten "teilweise zu erhaltende Bauten" mit der Vers.-Nr. 442 werden durch ihre Transformation Teil des Parks. Je nach Nutzung ist dieser "Zeitzeuge" offen oder überdacht. Das Gebäude 446 soll weitgehend rückgebaut werden.

- Freiraum

Der Seeuferpark erstreckt sich mit rund 18'000 m² unmittelbar entlang dem Zürichsee. Er ist ein prägender und verbindender Bestandteil des künftigen CU-Areals. Diese grosszügige Qualität wird in der Gestaltungsplanung gesichert in dem seine Ausdehnung und Durchgängigkeit vom Rotholz im Westen bis zum Hafen im Osten festgelegt wird. Der Seeuferpark wird mit Rücksicht auf die Nutzungsbedürfnisse, die entstehende Bebauung aber auch die vorhandenen Rahmenbedingungen (insbesondere auch belasteter Standort) gestaltet. Eine oder mehrere Liegewiesen sind Bestandteil des Seeuferparks und mit einer Mindestfläche von insgesamt 900 m² umzusetzen.

Ein besonderer Typus von öffentlichem Freiraum sind die "Fenster zum See". Angelehnt an die heutige, historisch wertvolle Bebauung des Industriearcals wird eine nordsüdlich ausgerichtete Erschliessung festgelegt. Diese ermöglicht die Sichtbezüge zwischen den Gebäuden von der Seestrasse zum See. Die Binnenräume sind die öffentlichen Freiräume, welche sich in den teils gassenartigen und länglichen Räumen zwischen den Bauvolumen in ostwestlicher Richtung ausdehnen.

- Erschliessung und Parkierung

Der Zürichseeweg und der Geleiseweg machen das Quartier für Fussgängerinnen und Fussgänger erlebbar. Diese Wege Verbinden das Areal von und zu einzelnen Standorten im neuen Quartier insbesondere aber zum Seeufer. Die Anschlüsse in Richtung Meilen und in Richtung Männedorf sind sichergestellt. Im Detail werden die Abstellplätze für Velos und Personenwagen (max. 290 Abstellplätze für Personenwagen) geregelt.

- Umwelt

Die Vorgaben über die Punkte Energieversorgung, Nachhaltigkeit der Gebäude, Lärm- und Empfindlichkeitsstufe, Lärmschutz, Entwässerung, Entsorgung, Lichtemissionen, NIS, sanierungsbedürftiger Boden und Altlasten wurden – soweit erforderlich und zweckmässig – im Sinne des Umweltberichts in die Vorgaben des Gestaltungsplanes aufgenommen.

Weitere Details können den massgeblichen Unterlagen entnommen werden.

Mitwirkung und kantonale Vorprüfung

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 20. Mai 2020 erfolgte die öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG zusammen mit der Gewässerraumfestlegung während 60 Tagen, vom 29. Mai 2020 bis 27. Juli 2020. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zu den Entwürfen vom 12. Mai 2020 äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen.

Insgesamt sind 39 Einwendungen mit 232 Anträgen eingegangen. Sämtliche Einwendungen sind durch den Ausschuss Gebietsplanung Chance Uetikon auf ihre Zweckmässigkeit geprüft und mit der Projektsteuerung (Organisation Chance Uetikon mit Kantonsvertretern) abgestimmt worden.

Es zeigt sich folgendes Bild:

- 141 Anträge wurden "nicht berücksichtigt";
- 23 Anträge haben sich als "nicht Gegenstand dieses Planungsverfahrens" herausgestellt;
- 65 Anträge haben eine positive Beurteilung und sind in konformer Weise ganz (26) oder teilweise (39) in den massgeblichen Unterlagen berücksichtigt;
- 3 Kenntnisnahmen.

Hinweis: bei dieser Auswertung ist die Reduktion der Dichte nicht berücksichtigt, d.h. die berücksichtigten Anträge liegen entsprechend höher.

Die massgeblichen Unterlagen wurden auch der Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP), der Regionalplanung Zürich und Umgebung (RZU) sowie den Nachbargemeinden Meilen, Männedorf, Oetwil am See und Egg zur Anhörung unterbreitet. Die Planungsträger haben sich teilweise vernehmen lassen. Die diesbezüglichen Stellungnahmen wurden, soweit möglich, in der überarbeiteten Vorlage berücksichtigt.

Die Vorlage wurde dem Kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) parallel zur öffentlichen Auflage zur Vorprüfung eingereicht. Unter dem Vorbehalt der Anpassungen im Sinne der Vorprüfungsberichte vom 6. August 2020 (AWEL) resp. 25. September 2020 (ARE) ist die Vorlage genehmigungsfähig.

Finanzielle Auswirkungen

Die finanziellen Auswirkungen lassen sich in zwei Kategorien unterteilen. Zum einen gibt es Auswirkungen, welche in direkter Abhängigkeit mit dem Gestaltungsplan "Lebendiges Quartier am See" stehen (Landaufteilung / Eigentum Gemeinde, Seeuferpark Anteil Gemeinde, Parkplätze im Baubereich B2). Zum anderen gibt es Auswirkungen ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters, sogenannte Projekte im Umfeld des Gestaltungsplanes. Kausale Abhängigkeiten bestehen aber auch bei der letzten Kategorie, weshalb diese auch Folgeprojekte genannt werden.

- **Landaufteilung**

Die definitive Landaufteilung der 65'499 m² zwischen den Miteigentümern Kanton (49 %) und Gemeinde (51 %) ist auf der Grundlage eines Mutationsentwurfes (Anhang 5) geregelt. Weil der Wert der Flächen in Abhängigkeit zur neuen Zonierung steht, wird ein Wertausgleich zu Gunsten des Kantons und zu Lasten der Gemeinde fällig. Grundlage bildet hier Ziffer 14 ff. des Kaufvertrags vom 20. Oktober 2016 (Gemeindeversammlung vom 24. Oktober 2016) und die hierzu erforderliche Wertausgleichsmodellrechnung. Der Vollzug und die Abrechnung der Wertausgleichszahlung, welche mit rund CHF 40 Mio. abgeschätzt werden kann, erfolgt indes erst auf den Zeitpunkt in welchem die rechtskräftige Baubewilligung für die Kantonsschule respektive der rechtskräftige Objektkredit für die Realisierung der Schulgebäude vorliegt. Dies dürfte voraussichtlich frühestens ab 2024 der Fall sein. Im gleichen Zeitraum, d.h. bevor die Wertausgleichszahlung fällig wird, ist der Verkauf der Baubereiche A1-4 und B2 sowie die Abgabe des Baufeldes B1 Düngerbau im Baurecht vertraglich zu sichern. Die Verkaufsverhandlungen mit geeigneten Investoren sollen bis im Frühjahr 2022 abgeschlossen werden.

- **Eigentum Gemeinde**

Aufgrund der Landaufteilung verbleiben Landflächen von Total über 19'000 m² (davon rund 11'000 m² in der Erholungszone) inklusive den Bestandesbauten Vers.-Nrn. 689 (Verwaltungsgebäude; Kernzone), 441 (Speditions- und Werkstattgebäude; Zentrumszone, Baubereich B3), 444 (Düngerbau; Zentrumszone, Baubereich B1) und 425 (Stationsgebäude; Industriezone) im Eigentum der Gemeinde Uetikon am See. Der Souverän behält somit die

Einflussnahme auf den gewünschten Nutzungsmix bei, die Gemeinde Uetikon am See steht aber in der Konsequenz für den Unterhalt dieser Gebäude und Landflächen in der Pflicht. Alle kostenrelevanten Eingriffe zu Lasten der Gemeinde Uetikon am See lassen sich wie folgt annäherungsweise aufzeigen:

- Vers.-Nr. 689 (Denkmalschutzobjekt)
Vermietet; keine unmittelbaren Kostenfolgen, weil die Anschubfinanzierung mit rund CHF 180'000 bereits im 2020 von Seiten des Kantons und der Gemeinde Uetikon am See zu gleichen Teilen geleistet wurde.
- Vers.-Nr. 441 (Denkmalschutzobjekt)
Vermietet, Zwischennutzung; keine unmittelbaren aber mittelfristen Kostenfolgen.
- Vers.-Nr. 444 (Denkmalschutzobjekt)
Abgabe im Baurecht geplant, die Kostenfolge schlägt sich direkt auf den Verkaufspreis aller Landflächen nieder.
- Vers.-Nr. 425
Vermietet; keine unmittelbaren Kostenfolgen.

- Seeuferpark

Im Wissen um den Vollzug der Landaufteilung und den bevorstehenden vertraglichen Verpflichtungen durch die bevorstehenden Landverkäufe an Investoren (Baubereiche A1-4 und B2), steht die Gemeinde Uetikon am See in der Pflicht, den Seeuferpark (Abschnitt West bis Mitte) zu realisieren, welcher auch die Sanierung der Seeufermauer bedingt. Das Projekt gilt es noch im Detail zu erarbeiten; die Grundlage bildet aber das Richt- bzw. Freiraumkonzept. Die Kosten der Parkanlage zu Lasten der Gemeinde Uetikon am See kann gemäss den heutigen Erkenntnissen mit rund CHF 18 Mio. beziffert werden. In den Kosten nicht enthalten ist die Neugestaltung des Hafensareals, weil sich dieser Teil ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters befindet. Der Seeuferpark auf den Landteilen des Kantons (Abschnitt Mitte bis Hafen) gehen zu Lasten des Eigentümers. Der Wettbewerb für den Seeuferpark (inkl. Freiraum) startet voraussichtlich Mitte 2022 wobei das Richt- und Freiraumkonzept und die Vorgaben der Gestaltungspläne die Grundlage bilden.

- Parkplätze im Baubereich B2

Unter dem Neubau des Baubereiches B2 (Wohn- und Gewerbebau) soll eine grosszügige Tiefgarage (max. 120 Parkplätze) entstehen. An dieser Tiefgarage partizipiert die Gemeinde Uetikon am See mit rund 30 Parkplätzen. Diese dienen primär der Mieterschaft des Baubereiches B3 (vorwiegend Gewerbe, aber auch Wohnen möglich), welches von der Gemeinde aus eigener Kraft bewirtschaftet werden soll. Die diesbezüglichen Kosten zu Lasten der Gemeinde werden mit dem Verkaufsgeschäft der Grundstücke verknüpft und haben entsprechend keine direkten Kostenfolgen.

- Folgeprojekte im Umfeld

Durch die Umsetzung der zwei Gestaltungspläne werden kostenrelevante Projekte im Umfeld, d.h. ausserhalb des hier vorliegenden kommunalen Gestaltungsplanes, ausgelöst. Zu Lasten der Gemeinde Uetikon am See stehen folgende Projekte im Umfeld im Fokus:

- Neugestaltung Hafensareal

Die Arbeiten sollen mit dem Projekt "Seeuferpark" voraussichtlich im Jahre 2022 starten. Das Ziel ist es, dem Seeuferpark einen passenden Zugang zu verschaffen, wobei die heutige Parkierungsanlage mit rund 45 Aussenparkplätzen weitgehend im gegenüberliegenden, neuen Parkhaus (Kantonsschule Nord) untergebracht werden soll. Im Sinne des Konzeptes "See in Sicht" aus dem Jahre 2014 belaufen sich die Kosten für die Neugestaltung des Hafensareals auf rund CHF 2 Mio. Der Kostenanteil für die Tiefgaragenparkplätze

(Kantonsschule Nord) zulasten der Gemeinde lassen sich noch nicht beziffern, weil die Art und Weise der Bewirtschaftung mit dem Kanton noch nicht festgesetzt ist.

- Erschliessung

Aufgrund der hohen Personenfrequenzen ist die künftige Erschliessung von zentraler Bedeutung. Das zentrale Element dieser Erschliessung bildet die neue Passerelle der Kantonsschule. Diese verbindet das Quartier am See und die Schulen entlang der Ost-Fassaden der oberen Geschosse der Schulgebäude (Bestandesbauten Maschinenhaus und Kammerofengebäude; Vers.-Nr. 415 und 435) mit der Alten Landstrasse und überquert dabei die Seestrasse und die Eisenbahnlinie. Das Bauwerk schliesst an die Alte Landstrasse an, welche erhöht und mit den Anbindungspunkten zum Dorf und zum Bahnhofareal verknüpft werden soll. Im Rahmen der Arealerschliessung sind die beiden Folgeprojekte "Alte Landstrasse" und "Fabrikweg" zu erarbeiten. Die Kosten für die Erschliessung zulasten der Gemeinde Uetikon am See sind mit rund CHF 7 Mio. veranschlagt.

- Neugestaltung Bahnhofareal

In der Verkehrsstudie untersuchte die Firma SNZ im Jahr 2017 die Auswirkungen der Planungen auf dem CU-Areal auf die Verkehrsabläufe am Bahnhof Uetikon am See. Damit eine vollständige Verbindung vom Bahnhofareal zum CU-Areal ermöglicht werden kann, muss – neben der Alten Landstrasse – auch das Bahnhofareal und der Knoten Alte Landstrasse / Bergstrasse neu organisiert werden. Es handelt sich dabei um eine komplexe multimodale Aufgabenstellung (Bushaltekanten, Veloroute, Fussgängerverbindungen, P+R, Immobilienprojekte etc.) mit vielen Stakeholdern (SBB, VZO/ZVV, Gemeinde Männedorf, kantonales Tiefbauamt/Staatsstrassen etc.). Der Kostenanteil zulasten der Gemeinde Uetikon am See durch die Neugestaltung des Bahnhofareals lassen sich noch nicht beziffern.

- Bushaltestelle CU-West

Mit der Neuorganisation der Bushaltestellen mit voraussichtlich 3 Haltekanten im Bahnhofareal kann eine neue Buslinie eingeführt werden. Die Buslinie ermöglicht die Verbindung der Bahnhöfe Meilen und Uetikon am See über die Seestrasse. Die Umsetzung ist mit dem Projekt "Ausbau Seestrasse" von Seiten des Kantons anzugehen. Die Kosten von rund CHF 50'000 für den Bau der Haltestellen gehen zulasten der Gemeinde Uetikon am See.

- Siedlungsentwässerung

Zur Sicherstellung der Entwässerung des Schmutzabwassers ist eine Druckleitung in der Kreuzsteinstrasse und eine Freiwasserspiegelleitung im Mühlerainweg geplant. Die Kosten, welche durch die Anschlussgebühren Abwasser gedeckt sind, lassen sich noch nicht beziffern.

- Floss im See

Aus dem Beteiligungsprozess mit den Bevölkerungsvertretern wurde der Wunsch eines Flosses im See geäussert. Aufgrund der neuen Badezugängen ist ein solcher Wunsch nachvollziehbar. Die Kosten zulasten der Gemeinde Uetikon am See belaufen sich auf rund CHF 20'000.

Abschied der Rechnungsprüfungskommission (RPK)

Die RPK hat an ihrer ausserordentlichen Sitzung vom 12. Juli 2021 den Antrag des Gemeinderates auf Basis der Unterlagen vom 8. Juli 2021 und der Präsentation durch den GR geprüft.

Nach Einsicht und der Präsentation der finanztechnischen Eckwerte empfiehlt die RPK den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, den kommunalen öffentlichen Gestaltungsplan "Lebendiges Quartier am See" in der vorliegenden Form zu genehmigen.

Uetikon am See, den 13. Juli 2021

Rechnungsprüfungskommission Uetikon am See

Rolf Gilgen, Präsident

Robert Zanzerl, Aktuar



kommunaler öffentlicher Gestaltungsplan
lebendiges Quartier am See

Uetikon am See, Kanton Zürich

03.12.2020, rev. 12.04.2021

Situationsplan 1:1'000 / Schnitte 1:500

Zustimmung der Gemeindeversammlung am

Die Gemeindepräsidentin / Der Gemeindepräsident:

Die Schreiberin / Der Schreiber:

Genehmigung der Baudirektion am

Für die Baudirektion

Erstellungs- und Druckdatum: 12.04.2021



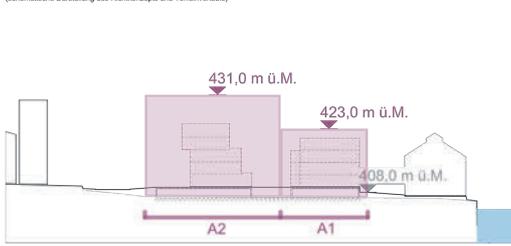
- FESTLEGUNGEN**
- Perimeter (Art. 102)
 - Teilgebiet (Art. 104)
 - A1** Baubereich (Art. 102)
 - maximale Höhenkote m ü.M. (Art. 17)
 - schutzwürdige Bauten (Art. 27)
 - zu erhaltende Bauten (Art. 28)
 - teilweise zu erhaltende Bauten (Art. 28)
 - Pflichtbaulinie (Art. 14)
 - Suspendierung Baulinie (Art. 102)
 - keine Wohnhauptnutzung im Erdgeschoss (Art. 98)
 - Gewerbe im Erdgeschoss (Art. 07)
 - publikumsorientierte Nutzung im Erdgeschoss (Art. 98)
 - Wohnen im Hochparterre (Art. 98)
 - Koordinatenpunkt
 - Seuferspalk (Art. 30)
 - minimale Breite Fenster zum See mit Anordnungsraum (Art. 30)
 - Fenster zum See (Lage schematisch) (Art. 30)
 - Breite Binnenraum mit Anordnungsraum (Art. 30/31)
 - Binnenraum (Lage schematisch) (Art. 30/31)
 - Vorzone Seestrasse (Art. 34)
 - Vorzone Wohnen (Art. 36)
 - Baum zu erhalten (Art. 36)
 - Baumreihe neu (Lage schematisch) (Art. 36)
 - Badezugang (Lage schematisch) (Art. 41)
 - Anknüpfungspunkt Zürichseeweg (Lage schematisch) (Art. 42)
 - Geleiseweg (Lage schematisch) (Art. 43)
 - ökologische Vernetzung (Lage schematisch) (Art. 36)
 - Zu- und Wegfahrt motorisierter Verkehr (Lage schematisch) (Art. 41)
 - Zu- und Wegfahrt Anlieger / Notzufahrt (Lage schematisch) (Art. 41)
 - Zu- und Wegfahrt Notzufahrt (Lage schematisch) (Art. 41)
 - Bushaltestelle für neue Buslinie, (Lage schematisch) (Art. 44)

Koordinatenpunkte der Baubereiche
Es werden mehrere Koordinatenpunkte pro Baubereich angegeben. Dabei ist der Koordinatenpunkt 1 immer der südwestlichste Punkt des Baubereichs. Die anderen Punkte liegen im Uhrzeigersinn an den Ecken der Baubereiche.

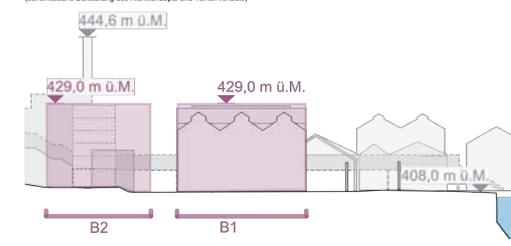
Koordinatenpunkt	x-Koordinate	y-Koordinate									
01	2693019.92	1235226.91	11	2693199.18	1235176.68	21	2693320.09	1235138.94	31	2693416.16	1235101.77
02	2693026.81	1235246.18	12	2693189.91	1235154.83	22	2693328.75	1235139.82	32	2693369.36	1235142.29
03	2693033.94	1235266.06	13	2693201.41	1235150.04	23	2693336.23	1235154.02	33	2693370.17	1235142.64
04	2693126.15	1235226.97	14	2693213.18	1235177.80	24	2693358.47	1235142.29	34	2693390.98	1235132.22
05	2693117.99	1235207.55	15	2693288.22	1235145.94	25	2693358.66	1235142.64	35	2693300.11	1235119.82
06	2693110.06	1235168.69	16	2693276.43	1235118.17	26	2693377.93	1235132.49	36	2693333.33	1235117.57
07	2693113.96	1235187.03	17	2693215.67	1235183.63	27	2693377.79	1235132.22	37	2693355.47	1235101.77
08	2693123.29	1235209.02	18	2693222.76	1235200.25	28	2693401.31	1235119.82	38	2693407.13	1235117.57
09	2693132.20	1235230.05	19	2693306.89	1235166.67	29	2693404.67	1235117.57	39	2693399.11	1235101.77
10	2693208.15	1235197.85	20	2693328.07	1235157.64	30	2693422.15	1235101.77	40	2693344.11	1235101.77

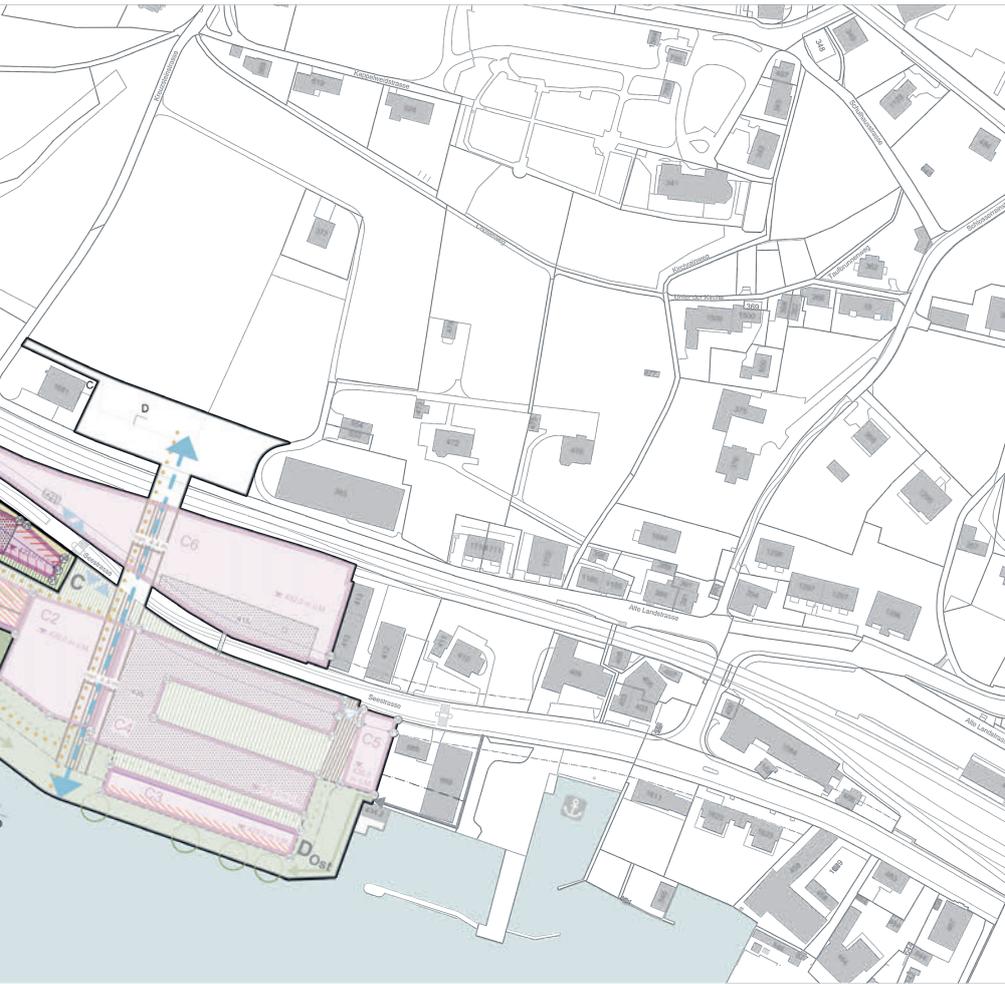
- INFORMATIONSGEHALT KOMMUNALER ÖFFENTLICHER GESTALTUNGSPLAN**
- Parzellengrenzen
 - Gewässerraum
 - Gemeindegrenzen
 - Zürichsee
 - Hafen mit Fahrstation
 - bestehende Gebäude ausserhalb GP Perimeter (Nov. 2018)
 - Gestaltungsplan Rotholz Gemeinde Meilen (Perimeter)
 - Dienstbarkeit 13.50 m Rotholz
 - Zürichseeweg ausserhalb Perimeter
 - ökologische Vernetzung
 - Baulinie Seestrasse
 - Studie Seestrasse
 - Bushaltestelle für neue Buslinie, vgl. Teilrevision kommunale Richtplanung

Schnitt A-A
Baubereiche und maximale Höhenkoten mit möglicher Bebauung gemäss Richtkonzept (schematische Darstellung des Richtkonzepts und Terrainverlaufs)



Schnitt B-B
Baubereiche und maximale Höhenkoten mit möglicher Bebauung gemäss Richtkonzept (schematische Darstellung des Richtkonzepts und Terrainverlaufs)





**Kantonaler Gestaltungsplan
"Kantonsschule am See"**
gemäss § 84 Abs. 2 FKG

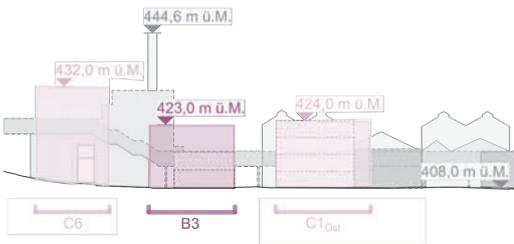
**Situationsplan 1:1'000 /
Schnitte 1:500**

INFORMATIONSGEHALT KANTONALER GESTALTUNGSPLAN

- Perimeter (Art. 82)
- - - Teilgebiet (Art. 82)
- Baubereich (Art. 81)
- maximale Höhenkote m ü.M. (Art. 82)
- schutzwürdige Bauten (Art. 11)
- Suspendierung Baulinie (Art. 81)
- ▨ Pflichtbaulinie (Art. 81)
- ▨ publikumsorientierte Nutzung im Erdgeschoss (Art. 81)
- Koordinatenpunkt
- Seeuferpark (Art. 10)
- ▨ öffentlicher Freiraum Teilgebiet C (Lage schematisch) (Art. 22)
- ▨ minimale Breite Fenster zum See mit Anordnungsbereich (Art. 20)
- ▨ Fenster zum See (Lage schematisch) (Art. 20)
- ▨ Binnenraum (Lage schematisch) (Art. 21)
- Bäume zu erhalten oder zu ersetzen (Art. 20)
- Anknüpfungspunkt Zürichsiegweg (Lage schematisch) (Art. 20)
- ▨ Geleiseweg (Lage schematisch) (Art. 20)
- ökologische Vernetzung (Lage schematisch) (Art. 23)
- ▨ Zu- und Wegfahrt motorisierter Verkehr (Lage schematisch) (Art. 21)
- ▨ Zu- und Wegfahrt Anlieferung / Nutzfahrt (Lage schematisch) (Art. 21)
- ▨ Passerelle (Lage schematisch) (Art. 20)

	y-Koordinate	Koordinatenpunkt	x-Koordinate	y-Koordinate	Koordinatenpunkt	x-Koordinate	y-Koordinate	Koordinatenpunkt	x-Koordinate	y-Koordinate
77	1235091.44	41	2693390.53	1235045.92	51	2693547.45	1235017.96	62	2693129.94	1235224.71
39	1235116.29	42	2693452.01	1235070.59	52	2693470.52	1235044.68	63	2693179.56	1235209.97
26	1235117.94	43	2693434.54	1235020.66	53	2693464.13	1235026.62	64	2693219.27	1235196.13
29	1235112.18	44	2693415.21	1235027.40	54	2693541.08	1234999.69	65	2693327.45	1235151.45
87	1235137.10	45	2693439.13	1234991.41	55	2693534.41	1234980.62	66	2693311.62	1235150.54
96	1235123.07	46	2693443.76	1235004.66	56	2693551.15	1234985.26	67	2693419.27	1235096.24
69	1235112.41	47	2693532.77	1234973.47	57	2693562.19	1235030.74	68	2693340.48	1235175.92
96	1235085.57	48	2693527.67	1234960.49	58	2693578.35	1235025.71	69	2693546.96	1235055.76
20	1235066.03	49	2693432.96	1235016.12	59	2693567.31	1234990.23	70	2693457.01	1235068.84
87	1235088.13	50	2693553.45	1235035.10	60	2693336.14	1235170.39	71	2693350.77	1235027.44
					61	2693342.15	1235178.85	72	2693360.16	1235024.22
								73	2693576.42	1235019.50

Schnitt C-C
Baubereiche und maximale Höhenkoten mit möglicher Bebauung gemäss Richtkonzept (schematische Darstellung des Richtkonzepts und Terrainverlaufs)



Schnitt D-D
Baubereiche und maximale Höhenkoten mit möglicher Bebauung gemäss Richtkonzept (schematische Darstellung des Richtkonzepts und Terrainverlaufs)



Planverfasser: EBPO



kommunaler öffentlicher Gestaltungsplan
lebendiges Quartier am See

Uetikon am See, Kanton Zürich

03.12.2020

Höhenlinienplan 1:1'000

Zustimmung der Gemeindeversammlung am

Die Gemeindepräsidentin / Der Gemeindepräsident:

Die Schreiberin / Der Schreiber:

Genehmigung der Baudirektion am

Für die Baudirektion

Erstellungs- und Druckdatum: 03.12.2020

FESTLEGUNGEN

- Perimeter
- Höhenlinien (Äquidistanz 1 m)
- Höhenlinien (Äquidistanz 0.25 m)

INFORMATIONSGEHALT

- Parzellengrenzen
- Gemeindegrenzen
- Zürichsee
- bestehende Gebäude ausserhalb GP Perimeter (Nov. 2018)





kommunaler öffentlicher Gestaltungsplan **lebendiges Quartier am See**

Uetikon am See, Kanton Zürich

03.12.2020, rev. 07.04.2021, rev. 08.07.2021

Vorschriften

Zustimmung der Gemeindeversammlung am

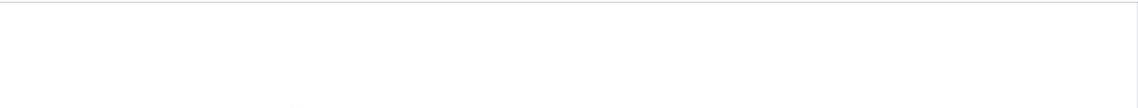
Die Gemeindepräsidentin / Der Gemeindepräsident:

Die Schreiberin / Der Schreiber:

Genehmigung der Baudirektion am

Für die Baudirektion

Erstellungs- und Druckdatum: 08.07.2021



Präambel

Gestützt auf § 84 Abs. 1 PBG¹ wird der kommunale Gestaltungsplan «Lebendiges Quartier am See» festgesetzt. Der Gestaltungsplan stützt sich auf den Masterplan «Chance Uetikon» (vom Gemeinderat Uetikon am See beschlossen am 28. März 2019) sowie die kommunalen Richtpläne und die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Uetikon am See mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom 22.03.2021.

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

¹ Der Gestaltungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines gemischt genutzten, lebendigen Quartiers am See mit einem öffentlich zugänglichen Seeuferpark und einem durchgehenden Zürichseeweg abgestimmt auf das Gesamtareal.

² Der Gestaltungsplan sichert eine gute städtebauliche, architektonische und freiräumliche Gestaltung im wertvollen Industrieensemble mit einer hohen Aufenthalts- und Begegnungsqualität sowie eine zweckmässige Erschliessung.

³ Der Gestaltungsplan sieht öffentlich wirksame Nutzungen wie Gewerbe-, Gastronomie-, Kultur- und Freizeitnutzungen vor, die eine ganzjährige Belebung des Areals sicherstellen.

⁴ Mit dem Seeuferpark sichert er ein Erholungsgebiet von kommunaler und regionaler Bedeutung, das vielseitige Nutzungen und eine ökologisch wertvolle Nahumgebung ermöglicht.

⁵ Der Gestaltungsplan leistet über energieeffiziente Bauten und die Förderung erneuerbarer Energien einen Beitrag an den Klimaschutz.

Art. 2 Bestandteile und Perimeter

¹ Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Bestandteilen:

- Vorschriften
- Situationsplan 1:1'000 / Schnitte 1:500
- Höhenlinienplan 1:1'000

² Den Gestaltungsplan ergänzen folgende, orientierende Bestandteile:

- Freiraumkonzept vom 12. Oktober 2020
- Richtkonzept vom 7. Mai 2020

¹ Vom 7. September 1975, LS 700.1.

³ Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.

Art. 3 Geltendes Recht

¹ Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, finden die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Uetikon (BZO)² im Perimeter keine Anwendung.

² Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten.

³ Für den Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG)³ samt zugehöriger Verordnungen in der Fassung ab 1. März 2017, soweit nichts Abweichendes definiert ist.

⁴ Die Wirkung der im Situationsplan mit «Suspendierung Baulinie» bezeichneten Baulinien ist während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans suspendiert.

B. Bau- und Nutzungsvorschriften

Art. 4 Nutzweise

¹ Im Teilgebiet A sind folgende Nutzungen zulässig:

- a. Wohn- und nicht störende Gewerbenutzung;
- b. Handels- und Dienstleistungsnutzung.

² Im Teilgebiet B sind folgende Nutzungen zulässig:

- a. Mässig störende Gewerbenutzung;
- b. Handels- und Dienstleistungsnutzung;
- c. Freizeit- und Erholungsnutzung;
- d. Kulturnutzung;
- e. zusätzlich Wohnnutzung in den Baubereichen B2 und B3.

³ Im Teilgebiet D_{West} sind folgende Nutzungen zulässig:

- a. Freizeit- und Erholungsnutzung;
- b. Kulturnutzung;
- c. Gastronomienutzung.

Art. 5 Minimaler Anteil Gewerbe

Im Teilgebiet B ist insgesamt mindestens ein Anteil an Gewerbenutzungen von 20 Prozent vorzusehen.

² Vom 16. Mai 1994.

³ Vom 7. September 1975, LS 700.1.

Art. 6 Keine Wohnhauptnutzung im Erdgeschoss

In Erdgeschossen von Gebäuden in den im Situationsplan mit «Keine Wohnhauptnutzung im Erdgeschoss» bezeichneten Bereichen sind keine dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume für Wohnen zulässig.

Art. 7 Gewerbe im Erdgeschoss

In Erdgeschossen von Gebäuden in den im Situationsplan mit «Gewerbe im Erdgeschoss» bezeichneten Bereichen sind gewerbliche Nutzungen vorzusehen.

Art. 8 Publikumsorientierte Nutzung im Erdgeschoss

In Erdgeschossen von Gebäuden in den im Situationsplan mit «Publikumsorientierte Nutzung im Erdgeschoss» bezeichneten Bereichen sind entlang von mindestens zwei Drittel der Fassadenlänge nur publikumsorientierte Nutzungen zulässig. Die publikumsorientierten Nutzungen leisten einen Beitrag zur Belebung des Quartiers und des Seeuferparks.

Art. 9 Wohnen im Hochparterre

An den im Situationsplan bezeichneten Lagen ist Wohnen im Erdgeschoss als Hochparterre zu gestalten.

Art. 10 Baumasse

¹ Die maximal anrechenbare Baumasse beträgt im Teilgebiet A und in den Baubereichen B2 und B3:

- a. Baubereich A1: 13'800 m³
- b. Baubereich A2: 19'300 m³
- c. Baubereich A3: 14'200 m³
- d. Baubereich A4: 19'200 m³
- e. Baubereich B2: 18'100 m³
- f. Baubereich B3: 16'100 m³

² Im Teilgebiet A sind in den im Situationsplan bezeichneten «Vorzone Wohnen» und «Vorzone Seestrasse» insgesamt maximal 600 m³ anrechenbare Baumasse für Untergeschosse, unterirdische Bauten und Unterniveaubauten zulässig. In der «Vorzone Seestrasse» ist diese Baumasse nur unterhalb des gestalteten Terrains zulässig.

³ Als oberirdische Baumasse gilt der in § 258 PBG⁴ definierte Raum.

⁴ Vom 7. September 1975, LS 700.1.

⁴ Innerhalb eines Teilgebiets ist eine Volumenübertragung zwischen den Baubereichen zulässig. Dabei darf die Mehrnutzung 20 Prozent der gemäss Abs. 1 geregelten Nutzung des Baubereichs nicht überschreiten. Ein Volumentransfer zwischen den Teilgebieten ist nicht zulässig.

Art. 11 Abstände

¹ Unter Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse dürfen die Grenz-, Gebäude-, Strassen- und Wegabstände innerhalb des Perimeters unterschritten werden.

² Es kommen keine Mehrhöhen- und Mehrlängenzuschläge zur Anwendung.

Art. 12 Baubereiche

¹ Die Gebäude sind innerhalb der im Situationsplan angegebenen Baubereichen anzuordnen.

² Folgende Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen dürfen, vorbehältlich der Pflichtbaulinien, über die Baubereiche hinausragen, sofern die Bestimmungen zum Gewässerraum sowie die Verkehrssicherheit und die Sicherheit des Strassenkörpers der Route Nr. 17 (Staatstrasse) nicht beeinträchtigt ist:

- a. Vordächer sowie einzelne oberirdische Vorsprünge wie Erker, Balkone, auskragende Gebäudeecken und dergleichen. Diese Vorsprünge und Vordächer dürfen höchstens 1,5 m über die Baubereiche hinausragen.
- b. Dachvorsprünge und technische Anlagen wie Kamine, Abluftröhre, Fassadenreinigungsanlagen und dergleichen.

³ Folgende Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen dürfen über die Baubereiche hinausragen oder auch ausserhalb der Baubereiche errichtet werden, sofern die Bestimmungen zum Gewässerraum sowie die Verkehrssicherheit und die Sicherheit des Strassenkörpers der Route Nr. 17 (Staatstrasse) nicht beeinträchtigt ist:

- a. Anlagen zur Retention von Regenwasser, Anlagen zur Entsorgung sowie unterirdische Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie;
- b. Brunnen, Kunstobjekte und dergleichen;
- c. Anlieferung, Notzufahrten und Stellflächen;
- d. Erschliessungsbauwerke und -anlagen für Fuss- und Veloverkehr einschliesslich Entfluchtungsanlagen, Stützmauern und dergleichen;
- e. Abstellplätze für Velos mit notwendiger Infrastruktur;
- f. Infrastruktur für die Bushaltestelle;
- g. in den Teilgebieten A und B Aufgänge und technische Be- und Entlüftungsanlagen der unterirdischen Parkieranlagen;
- h. in den Teilgebieten A und B oberirdische Parkplätze für Besucherinnen und Besucher, Kundinnen und Kunden, Taxis und der notwendigen Zu- und Wegfahrten;

- i. im Teilgebiet D_{West} mit den zulässigen Nutzweisen gemäss Art. 4 Abs. 3 verbundene Infrastruktur.

Art. 13 Untergeschosse, unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

¹ Untergeschosse, unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sind, vorbehältlich Art. 32 Abs. 3, innerhalb der Baubereiche zulässig.

² Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten dürfen in den Teilgebieten A und B ausserhalb der Baubereiche an folgenden Lagen errichtet werden:

- a. in den Binnenräumen;
- b. in der Vorzone Seestrasse;
- c. in der Vorzone Wohnen;
- d. in Teilgebiet A im Fenster zum See für Erschliessung und Parkierung.

³ Ausserhalb der Baubereiche, vorbehältlich der Vorzone Wohnen, dürfen unterirdische Bauten und Unterniveaubauten errichtet werden, sofern sie:

- a. unterhalb des gestalteten Terrains liegen;
- b. die Verkehrssicherheit und die Sicherheit des Strassenkörpers der Route Nr. 17 (Staatstrasse) nicht beeinträchtigen;
- c. bei tangierten schutzwürdigen Bauten gemäss Art. 27 die Verträglichkeit mit den Schutzziele gewährleistet und dies im Baugesuch nachgewiesen ist.

Art. 14 Pflichtbaulinien

¹ Die Pflichtbaulinien sind mindestens auf zwei Drittel der Länge zu bebauen.

² Entlang der Pflichtbaulinie ist eine minimale Fassadenhöhe von 12 m einzuhalten.

Art. 15 Massgebendes Terrain

Als massgebendes Terrain gelten die Höhen gemäss Höhenlinienplan.

Art. 16 Geländeänderungen

¹ Geländeänderungen für Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Sammelgaragen sind zulässig.

² Im Übrigen sind nur geringfügige Geländeänderungen zulässig. Zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufs können weitergehende Geländeänderungen bewilligt werden. Bei Entsiegelungen ist Art. 3 der Altlasten-Verordnung (AltIV) einzuhalten.

³ Im Teilgebiet D_{West} sind weitergehende Geländeänderungen zur Gestaltung eines qualitätsvollen Seeuferparks zulässig.

Art. 17 Höhenkoten

Die maximal zulässigen Gesamthöhen werden im Situationsplan zum jeweiligen Baubereich als maximale Höhenkoten festgelegt.

Art. 18 Anzahl Volumen

Im Teilgebiet A sind im Baubereich A1 mindestens drei Volumen und im Baubereich A3 mindestens zwei Volumen vorzusehen.

Art. 19 Geschlossene Bauweise

¹ In den Baubereichen A2, A4 und B2 ist nur die geschlossene Bauweise zulässig.

² In den Baubereichen A2 und A4 ist eine minimale Fassadenhöhe von 10,5 m vorgeschrieben.

³ Im Baubereich B2 ist eine minimale Fassadenhöhe von 10 m vorgeschrieben.

⁴ Die Gebäude der Baubereiche A2 und A4 sind so zu dimensionieren, dass die Gebäude der Baubereiche A1 und A3 vor Lärm geschützt sind.

Art. 20 Erdgeschosshöhe

¹ Die lichte Höhe des Erdgeschosses beträgt in den im Situationsplan mit «Keine Wohnhauptnutzung» bezeichneten Bereichen mindestens 3 m.

² In den mit «Keine Wohnhauptnutzung» bezeichneten Bereichen sind keine als Hochparterre ausgestaltete Erdgeschosse zulässig.

Art. 21 Sockel Teilgebiet A

Im Binnenraum ist im Teilgebiet A ein Sockel mit einer maximalen Höhe von 1,4 m ab massgebendem Terrain zulässig.

Art. 22 Gebäudegliederung Teilgebiet A

¹ In den Baubereichen A1 und A3 ist eine binnenraumseitige Fassadenhöhe von maximal 8 m zulässig. Die Fassadenhöhe kann um maximal 3 m erhöht werden, sofern die minimale Breite des Binnenraums gemäss Art. 32 Abs. 2 um die Mehrhöhe verbreitert wird.

² In den Baubereichen A2 und A4 ist eine binnenraumseitige Fassadenhöhe von maximal 6 m zulässig. Die Fassadenhöhe kann um maximal 3 m erhöht werden, sofern die minimale Breite des Binnenraums gemäss Art. 32 Abs. 2 um die Mehrhöhe verbreitert wird.

Gestaltungsplan Vorschriften «Ein lebendiges Quartier am See»

³ In den Baubereichen A1 und A3 sind weitere Geschosse zulässig, welche innerhalb der mit einem binnenraumseitigen Winkel von maximal 63° ab der maximal zulässigen Fassadenhöhe gemäss Art. 22 Abs. 1 und der im Situationsplan festgelegten maximal zulässigen Höhenkote gebildeten Mantellinie liegen.

⁴ In den Baubereichen A2 und A4 sind weitere Geschosse zulässig, welche innerhalb der mit einem binnenraumseitigen Winkel von maximal 77° ab der maximal zulässigen Fassadenhöhe gemäss Art. 22 Abs. 2 und der im Situationsplan festgelegten maximal Höhenkote gebildeten Mantellinie liegen.

Art. 23 Geschosszahl

Die Zahl der anrechenbaren Geschosse ist frei.

Art. 24 Dachgestaltung

¹ Der nicht als begehbare Terrasse genutzte Bereich von Flachdächern ist mit einer wasserspeichernden, genügend starken Vegetationstragschicht ökologisch wertvoll zu begrünen. Die Pflicht, ökologisch wertvoll zu begrünen, besteht, soweit dies technisch und betrieblich möglich ist.

² Bei den im Situationsplan bezeichneten «schutzwürdigen Bauten» sind Solaranlagen nur zulässig, sofern sie mit den Schutzziele vereinbar sind.

Art. 25 Technisch bedingte Dachaufbauten

Über die maximal zulässigen Höhenkoten gemäss Situationsplan hinaus sind technisch bedingte Aufbauten wie Kamine, Abluftrohre, Lüftungsaufbauten, Frischluftfassungen, Sende- und Empfangsanlagen, Oberlichter, Absturzsicherungen, Liftaufbauten, Treppenhauszugänge sowie Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie und dergleichen zulässig.

Art. 26 Fassadengestaltung

Die Fassadengestaltung hat dem Vogelschutz Rechnung zu tragen.

Art. 27 Schutzwürdige Bauten

Die im Situationsplan bezeichneten «schutzwürdige Bauten» mit den Vers.-Nrn. 441 (Werkstattgebäude) und 444 (Düngerbau) dürfen nur unter Einhaltung ihrer Schutzziele verändert werden.

Gestaltungsplan Vorschriften «Ein lebendiges Quartier am See»

Art. 28 Zu erhaltende Bauten

Die im Situationsplan bezeichneten «zu erhaltende Bauten» mit den Vers.-Nrn. 442.2 und 727 sind zu erhalten.

Art. 29 Teilweise zu erhaltende Bauten

Die im Situationsplan bezeichneten «teilweise zu erhaltende Bauten» mit der Vers.-Nrn. 442.1 und 446 sind in einzelnen Elementen zu erhalten.

C. Freiraum

Art. 30 Seeuferpark

¹ Der Seeuferpark mit dem durchgehenden Zürichseeweg ist im Teilgebiet D_{West} nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass ein vielfältig nutzbarer, begrünter und öffentlich zugänglicher Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität entsteht.

² Innerhalb des Seeuferparks sind Liegewiesen mit einer minimalen Fläche von insgesamt 900 m² vorzusehen.

Art. 31 Fenster zum See

¹ Die im Situationsplan bezeichneten «Fenster zum See» sind als öffentlich zugängliche Freiräume mit Erschliessungsfunktion auszugestalten und schaffen die visuelle Verbindung zwischen Seestrasse und See. Sie sind ebenerdig auszugestalten.

² Im Teilgebiet A ist ein «Fenster zum See» mit einer Breite von 10 m vorzusehen.

Art. 32 Binnenraum Teilgebiet A

¹ Die im Situationsplan bezeichneten «Binnenräume» im Teilgebiet A nehmen vielfältige dem Wohnen dienende Nutzungen, wie zum Beispiel Privatgärten, Vorgärten, Haus- und Wohnungseingänge und Spielflächen, auf.

² Die öffentlich zugänglichen Binnenräume sind mit einer minimalen Breite von 10 m vorzusehen.

³ Mindestens 40 Prozent des Binnenraums sind von einer Unterkellerung freizuhalten.

⁴ Das gestaltete Terrain ist so auszugestalten, dass Fussgängerinnen und Fussgänger die «Fenster zum See» auf attraktive Weise erreichen können.

Art. 33 Binnenraum Teilgebiet B

Die im Situationsplan bezeichneten «Binnenräume» im Teilgebiet B sind die öffentlich zugängliche Mitte des Areals.

Art. 34 Vorzone Seestrasse

In der im Situationsplan bezeichneten «Vorzone Seestrasse» ist die Erschliessung und Parkierung zulässig.

Art. 35 Vorzone Wohnen

¹ In der im Situationsplan bezeichneten «Vorzone Wohnen» sind Sitzplätze, Haus- und Wohnungseingänge und dergleichen zulässig.

² Es ist ein gut gestalteter Übergang zwischen öffentlichem und privatem Raum zu schaffen.

Art. 36 Naturnahe Flächen und ökologische Vernetzung

¹ Naturnahe Flächen sind Flächen, die der Erhaltung und Wiederherstellung der Funktion der Lebensräume und ihrer ökologischen Vernetzung dienen.

² In den Teilgebieten sind mindestens folgende Flächen naturnah auszugestalten:

- a. Teilgebiet A: 1'700 m²
- b. Teilgebiet B: 500 m²
- c. Teilgebiet D_{West}: 3'100 m²

³ Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren ist nachzuweisen, dass die minimale Fläche pro Teilgebiet eingehalten wird.

⁴ Dachflächen gemäss Art. 24 Abs. 1 sind anrechenbar.

⁵ Die im Situationsplan bezeichnete «ökologische Vernetzung» ist so auszugestalten, dass eine durchgehende ökologische Vernetzung vom westlichen Seeuferpark bis in die Vorzonen Seestrasse der Teilgebiete A und B gewährleistet ist.

Art. 37 Versiegelung

Die Versiegelung von Flächen ist auf das notwendige Minimum zu beschränken.

Art. 38 Bepflanzung

¹ Die im Situationsplan als «Baum zu erhalten» bezeichneten Bäume sind zu erhalten.

² Die im Situationsplan als «Baumreihe neu» bezeichneten Bäume sind als Hochstämme zu pflanzen.

³ Neue Baumpflanzungen sind auf die Umgebungsgestaltung abzustimmen. Es sind hochstämmige und grosskronige Bäume vorzusehen.

⁴ Es sind ausschliesslich standortgerechte, möglichst einheimische Pflanzen vorzusehen.

Art. 39 Fauna

¹ In der Seeufermauer sind Rückzugsorte für Tiere vorzusehen.

² In Dächern und Fassaden sind wo immer möglich ausreichend Nisthilfen und Rückzugsorte für Tiere, insbesondere Vögel und Fledermäuse, vorzusehen.

Art. 40 Badezugänge

¹ Die im Situationsplan dargestellten Badezugänge sind mit der Gestaltung des Seeuferparks umzusetzen.

² Bei der Umsetzung der Badezugänge im Rahmen der Gestaltung des Seeuferparks ist Art. 3 AltIV zu berücksichtigen.

D. Gestaltung

Art. 41 Gestaltung

¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Diese Anforderung gilt auch für Materialien, Farben, Reklameanlagen und Beleuchtung.

² Bei der Etappierung ist darauf zu achten, dass jede Etappe für sich den funktionalen und gestalterischen Anforderungen der besonders guten Gesamtwirkung bezüglich Bebauung, Freiraum und Erschliessung genügt.

E. Erschliessung und Parkierung

Art. 42 Zürichseeweg

¹ Im Perimeter ist zwischen den im Situationsplan bezeichneten Signaturen «Anschlusspunkt Zürichseeweg» ein Fussweg mit einer minimalen Breite von 2,5 m vorzusehen.

Art. 43 Geleiseweg

¹ Der Fuss- und Veloweg ist an der im Situationsplan bezeichneten Lage vorzusehen.

² Der Weg hat für den Fussverkehr eine minimale Breite von 2,5 m und für den Veloverkehr eine minimale Breite von 2,1 m aufzuweisen.

³ Die bestehenden Geleise sind zu erhalten. Ist der Erhalt in einzelnen Bereichen nachweislich nicht möglich, ist die Lage gestalterisch sichtbar zu machen.

Art. 44 Öffentlicher Verkehr

¹ Das Areal ist mit dem öffentlichen Verkehr zu erschliessen.

² Im Bereich der im Situationsplan bezeichneten Stelle ist die Einrichtung einer Bushaltstelle zu ermöglichen.

Art. 45 Motorisierter Verkehr

¹ Die Zu- und Wegfahrten für den motorisierten Verkehr sind nur an den im Situationsplan bezeichneten Stellen zulässig.

² Zusätzlich zu Abs. 1 sind an den im Situationsplan bezeichneten Stellen eingeschränkte Zu- und Wegfahrten für Anlieferung und/oder Notzufahrt zulässig.

Art. 46 Abstellplätze für Velo, a. Anzahl

Die mit einem Bauvorhaben minimal zu realisierende Zahl an Abstellplätzen wird gemäss kantonaler Wegleitung⁵ berechnet.

Art. 47 Abstellplätze für Velo, b. Anordnung

¹ Die Abstellplätze sind im gesamten Perimeter sicher und gut zugänglich an geeigneten Lagen zu erstellen.

⁵ Bezugsquelle: Baudirektion Kanton Zürich, Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen, Oktober 1997.

² Die für Bewohnerinnen und Bewohner bestimmten Abstellplätze müssen nahe und gut zugänglich an den Hauseingängen erstellt werden.

Art. 48 Parkplätze für Personenwagen, a. Anzahl

¹ Die mit einem Bauvorhaben maximal realisierbare Anzahl Parkplätze wird mit dem Minimum gemäss kantonalen Wegleitung⁶ und der ÖV-Gütekategorie C berechnet.

² In Abweichung zu Abs. 1 ist pro Wohnung maximal ein Parkplatz für Bewohnerinnen und Bewohner inklusive Besucher zulässig. Die Zuteilung der Parkplätze zu den Wohnungen ist frei.

³ Insgesamt sind maximal 290 Abstellplätze zulässig. Diese verteilen sich wie folgt:

- a. Teilgebiet A: maximal 170 Abstellplätze;
- b. Teilgebiet B: maximal 120 Abstellplätze.

⁴ Die mit einem Bauvorhaben zu erstellenden Parkplätze müssen nicht zwingend im gleichen Teilgebiet wie das Bauvorhaben angesiedelt werden.

⁵ Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren ist nachzuweisen, dass die maximale Anzahl Parkplätze in den Teilgebieten gemäss Abs. 3 eingehalten werden kann.

⁶ Wird zur Einhaltung der maximalen Anzahl Parkplätze in einem Teilgebiet gemäss Abs. 3 bei einem Bauvorhaben das Maximum gemäss Art. 48 Abs. 1 und 2 um 10 Prozent oder mehr unterschritten, ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Mobilitätskonzept einzureichen.

Art. 49 Parkplätze für Personenwagen, b. Anordnung und Bewirtschaftung

¹ Oberirdische Abstellplätze für Personenwagen gemäss Art. 12 Abs. 3 lit. h sind zulässig.

² Öffentlich nutzbare Parkplätze im Gebiet werden bewirtschaftet.

³ Bei 10 Prozent der Parkplätze für Personenwagen sind die technischen Voraussetzungen zur Bereitstellung künftiger Infrastrukturen zur Nutzung durch emissions- und verbrauchsarme Fahrzeuge zu schaffen.

⁶ Bezugsquelle: Baudirektion Kanton Zürich, Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen, Oktober 1997.

F. Umwelt

Art. 50 Energieversorgung

¹ Zur Deckung des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser besteht eine Anschlusspflicht an den lokalen Wärmeverbund (Fernwärme), sofern die Wärme zu technisch und wirtschaftlich gleichwertigen Bedingungen wie aus konventionellen Anlagen angeboten wird.

² Zur Energieversorgung sind auf den Dächern der Neubauten Solaranlagen vorzusehen, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

Art. 51 Nachhaltigkeit der Gebäude

Die Neubauten werden gemäss dem Standard nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) oder eines gleichwertigen Standards umgesetzt, soweit dies mit der beabsichtigten Nutzung möglich ist.

Art. 52 Lärm-Empfindlichkeitsstufe

¹ Im Teilgebiet A gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 LSV.

² Im Teilgebiet B gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.

³ Im Teilgebiet D_{West} gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.

Art. 53 Lärmschutz

¹ In den Baubereichen A2 und A4 muss jeder lärmempfindliche Wohnraum über ein Fenster belüftet werden, welches gegenüber der Seestrasse vollständig lärmabgewandt ist.

² In den Baubereichen A1 und A3 muss jeder lärmempfindliche Wohnraum über ein Fenster belüftet werden, bei dem der Beurteilungspegel für Strassenverkehrslärm den Wert von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht nicht übersteigen.

³ Im Teilgebiet A dürfen Zufahrten für Parkieranlagen und Tiefgaragen nur nördlich der Baubereiche A2 und A4, westlich des Baubereichs A2 oder östlich des Baubereichs A4 angeordnet werden.

⁴ In den Baubereichen B2 und B3 muss jeder lärmempfindliche Wohnraum über ein Fenster belüftet werden, welches gegenüber der Seestrasse vollständig lärmabgewandt ist.

⁵ Alle lärmempfindlichen Betriebsräume, die über ein Fenster belüftet werden, bei dem der Beurteilungspegel für Strassenverkehrslärm den Wert von 60 dB(A) am Tag (Baubereiche A2 und A4) respektive 65 dB(A) am Tag

(Baubereiche B2 und B3) übersteigt, sind mit einer kontrollierten Lüftung auszustatten.

⁶ Im Teilgebiet A ist die Etappierung so zu gestalten, dass in allen Baubereichen die Gebäudekörper in der ersten Bautiefe ab der Seestrasse zuerst oder gleichzeitig mit denjenigen der weiteren Gebäudetiefen erstellt werden.

⁷ Fassaden, welche den Strassenverkehrslärm von der Seestrasse in die Binnenräume reflektieren, sind akustisch optimiert (möglichst keine schallharten Materialien, Bilden von Unterräumen, Unterbrechen der Sichtlinien auf Lärmquelle) zu gestalten.

Art. 54 Entwässerung

¹ Regenwasser ist möglichst zur Begrünung der Dächer und Plätze und zur Gestaltung gegen den Untergrund abgedichteter, offener Wasserflächen zu verwenden. Abhängig von der Lage ist das überschüssige Regenwasser in den Zürichsee zu leiten.

² Für Dachflächen sind Rückhaltevolumen anzustreben.

³ Für Dach- und Fassadenmaterialien, Isolationsanstriche und Ableitungen, welche mit Niederschlagswasser in Kontakt stehen, werden keine Buntmetalle und keine pestizidhaltigen Materialien verwendet oder sie werden mit geeigneten Absorbieren ausgerüstet.

⁴ Auf Flächen, auf denen wasser- oder umweltgefährdende Stoffe umgeschlagen werden, sind bezüglich Entwässerung die notwendigen Massnahmen gemäss der Richtlinie «Absicherung und Entwässerung von Güterumschlagsplätzen» zu treffen.

⁵ Es ist eine Strassenabwasserbehandlungsanlage zur Behandlung des Regenwassers von der Seestrasse vorzusehen.

Art. 55 Entsorgung

Für die Bewirtschaftung der im Perimeter anfallenden Abfälle sind bei der Projektierung die nötigen Flächen auszuscheiden und die erforderlichen Einrichtungen zu schaffen.

Art. 56 Lichtemissionen

Lichtquellen im Aussenraum sind so zu planen und zu betreiben, dass Lichtimmissionen gegenüber Dritten und der Umwelt minimiert werden.

Art. 57 NIS

Allfällige neue NIS-Emittenten (zum Beispiel Transformatorenstationen) sind so einzustellen, dass die Anlagegrenzwerte der NISV eingehalten werden.

Gestaltungsplan Vorschriften «Ein lebendiges Quartier am See»

Art. 58 Boden

¹ Diejenigen Teile des Areals, die mit Boden bedeckt sind, der gemäss Art. 12 Abs. 1 AltIV sanierungsbedürftig ist, müssen zwingend saniert werden.

² Wird im Rahmen des Projekts nicht das gesamte Areal bezüglich Altlasten saniert, so müssen geeignete Massnahmen getroffen werden, um zu verhindern, dass neu aufgebracht, unverschmutzter Boden durch lateralen oder vertikalen Eintrag von Schadstoffen aus bestehenden belasteten Auffüllungen verschmutzt werden kann.

Art. 59 Altlasten

¹ Bei der Erstellung oder Änderung von Bauten und Anlagen ist Art. 3 der Altlasten-Verordnung (AltIV) zwingend einzuhalten.

² Die Bauarbeiten auf dem ganzen Areal sind durch einen anerkannten und befugten Altlastenberater zu begleiten.

³ In Bereichen, wo Eingriffe in den Untergrund vorgesehen sind, die nach der Überbauung nicht mehr zugänglich sind oder die entsiegelt beziehungsweise einer empfindlichen Nachnutzung zugänglich gemacht werden sollen, sind weitere Untersuchungen des Untergrunds nötig.

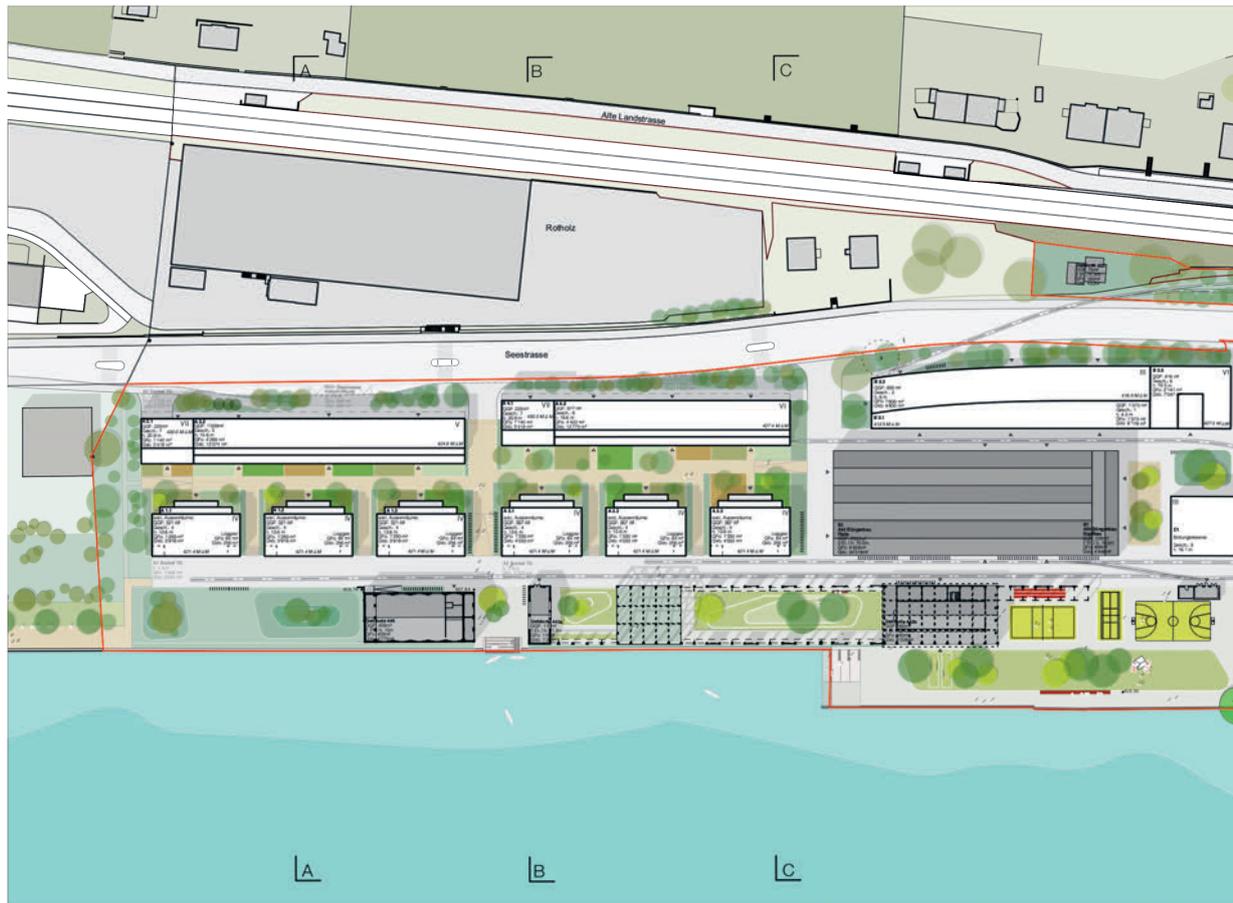
G. Schlussbestimmungen

Art. 60 Inkrafttreten

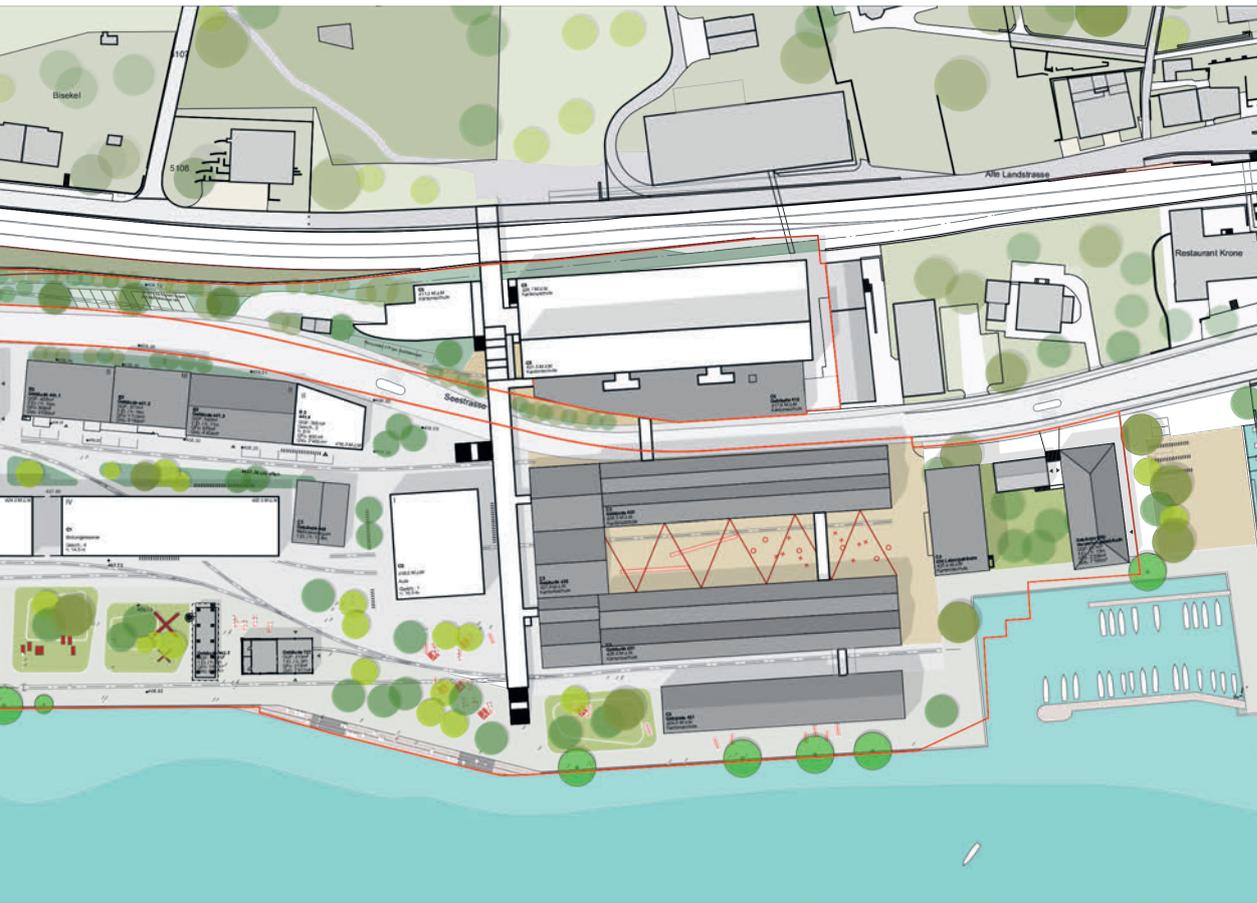
Der Gestaltungsplan wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Exekutive publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG⁷.

⁷ Vom 7. September 1975, LS 700.1.

Richtkonzept - 09.04.2021

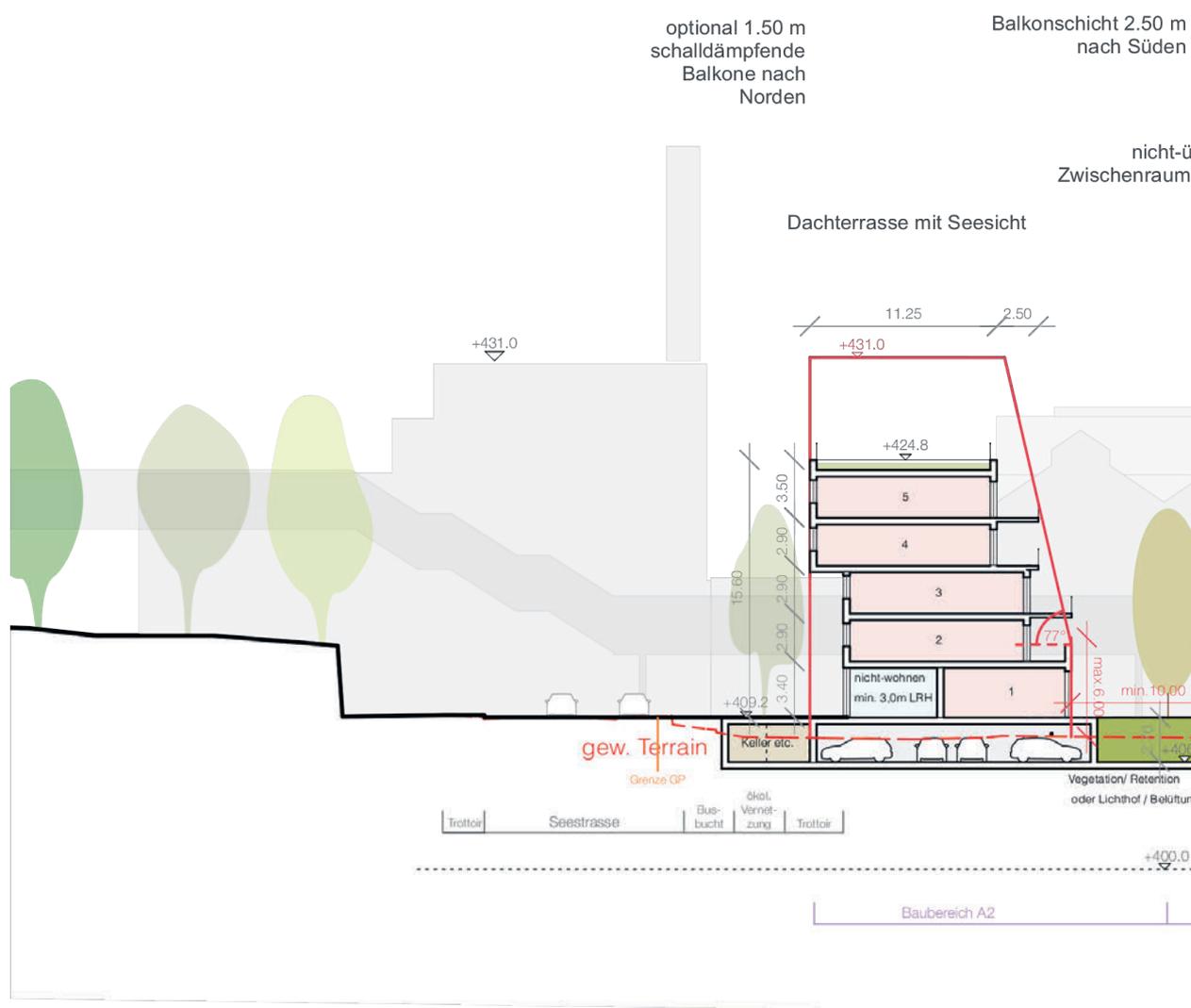


Salewski & Kretz **LOIDJ**



A3 - M 1:1'750

Querschnitt AA - Richtkonzept - 09.04.2021



Salewski & Kretz

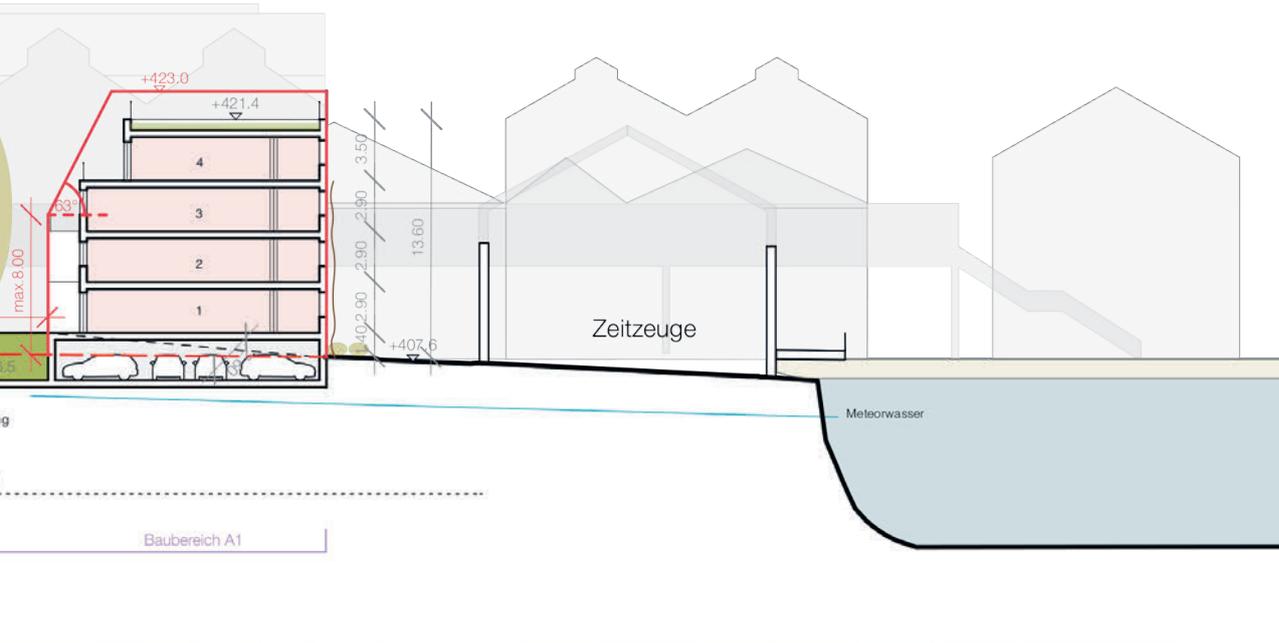
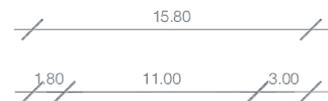
LOIDJ

optional terrassierte
Anbauten / Balkone
zum Hof

(verglaste)
Loggien
oder
Eckbalkone
zum See
ca. 2.50 m

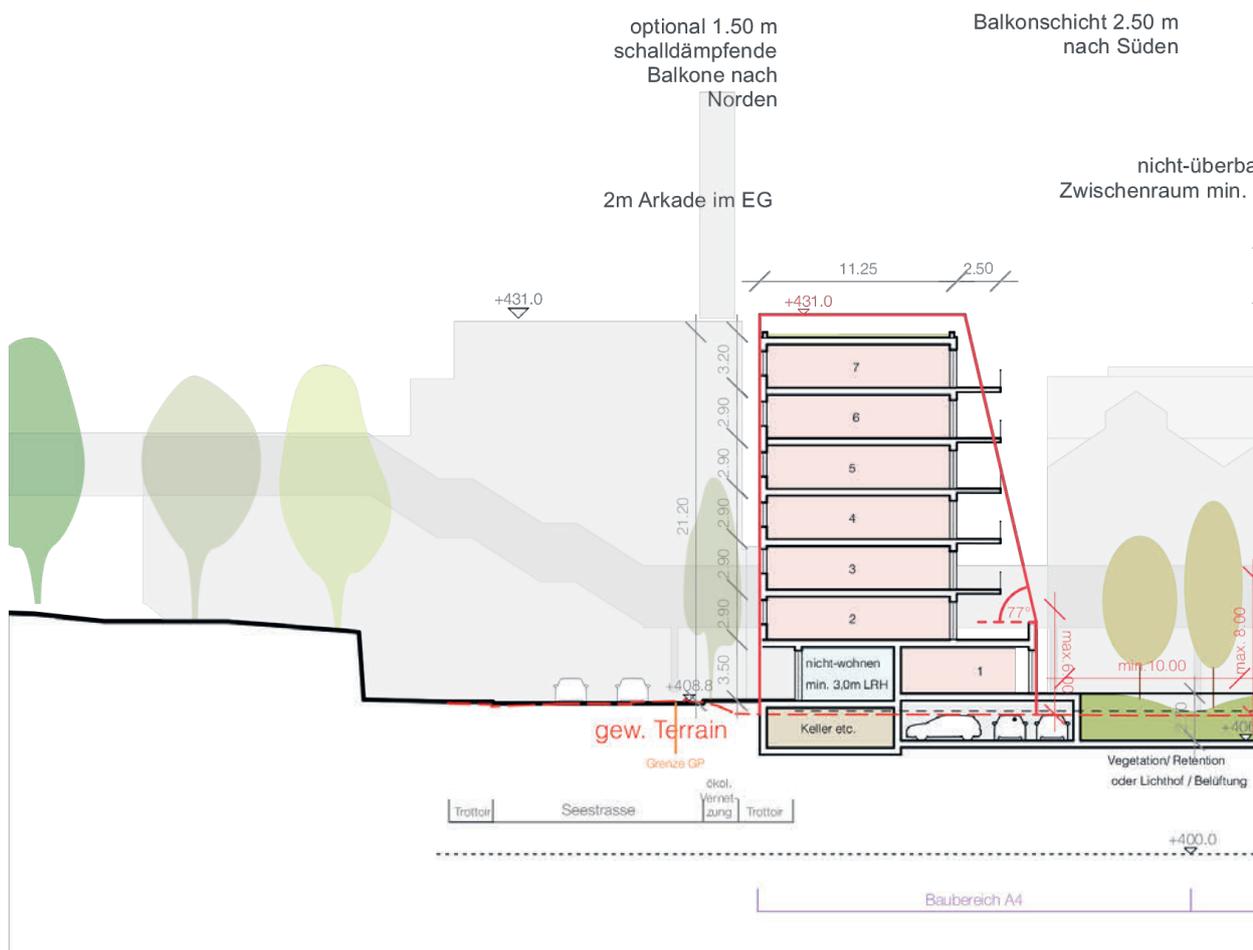
berbauter
min. 10m

Dachterrasse mit Seesicht



A4 - M 1:500

Querschnitt BB - Richtkonzept - 09.04.2021



Salewski
& Kretz

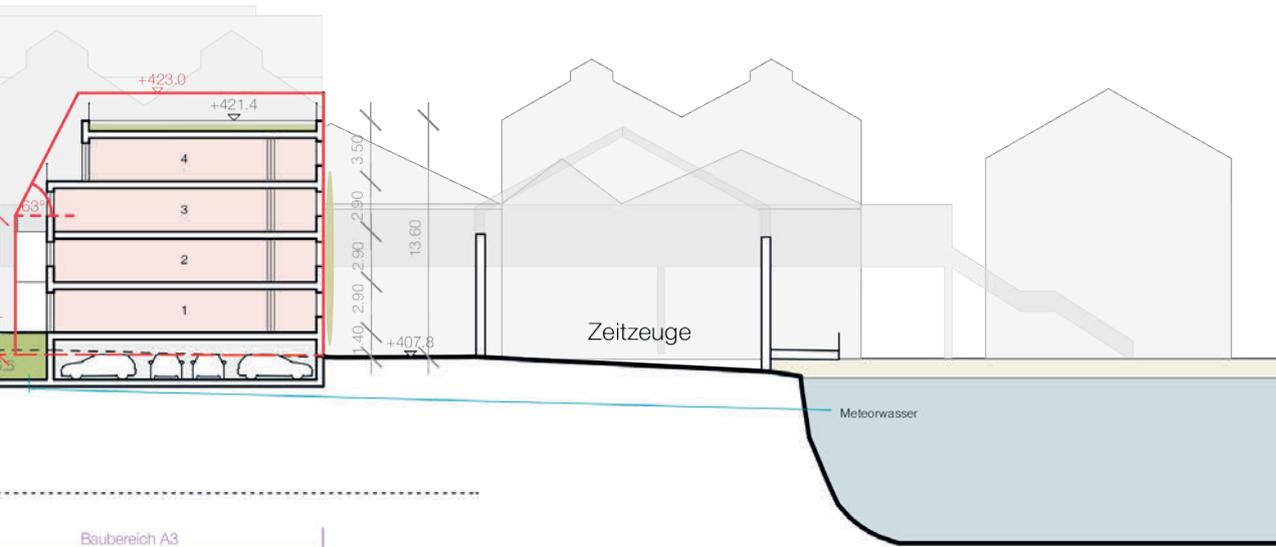
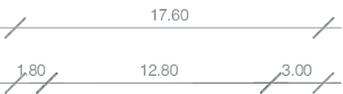
LOIDJ

optional terrassierte
Anbauten / Balkone
zum Hof

(verglaste)
Loggien
oder
Eckbalkone
zum See
ca. 2.50 m

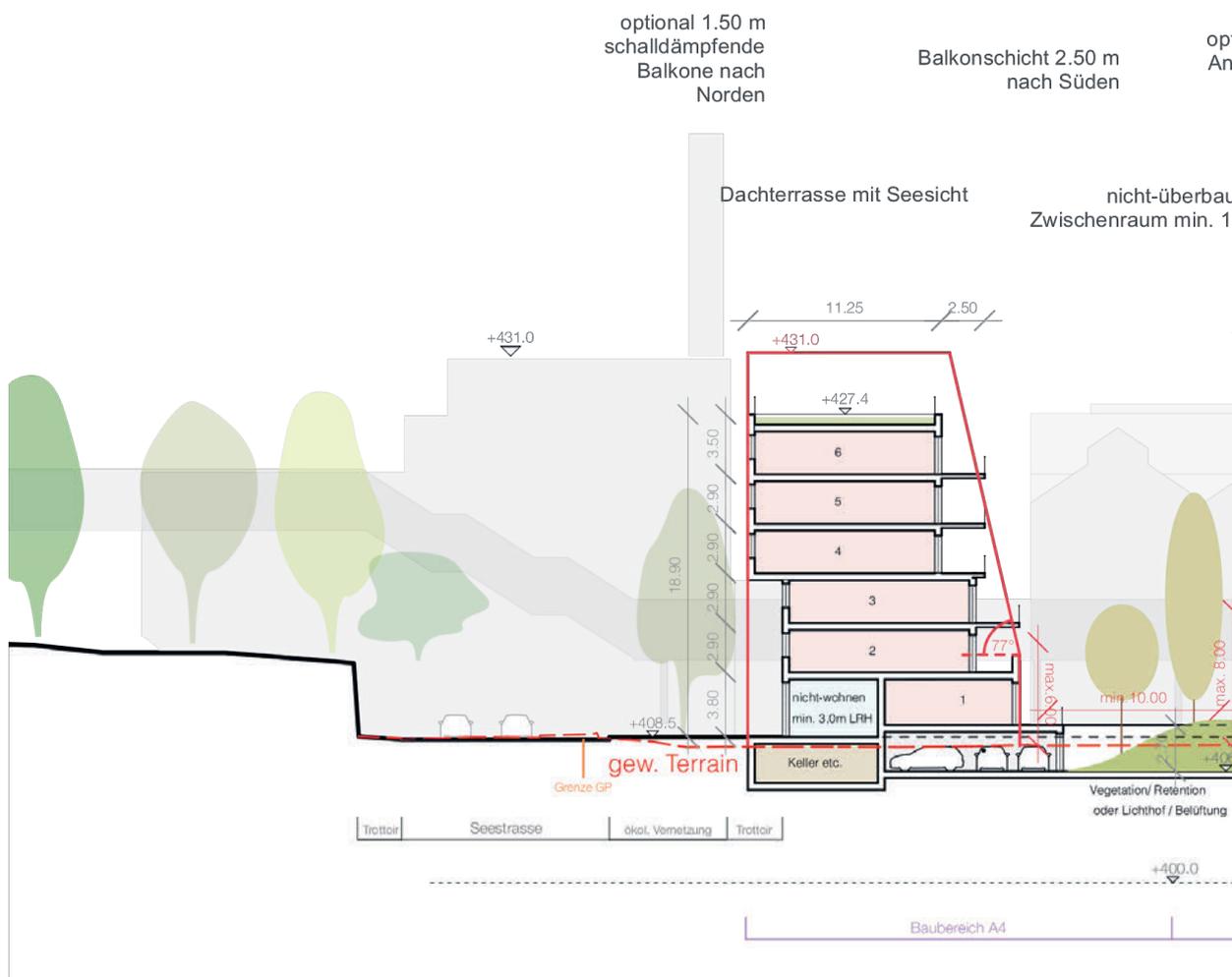
außen
10m

Dachterrasse mit Seesicht



A4 - M 1:500

Querschnitt CC - Richtkonzept - 09.04.2021



Salewski
& Kretz

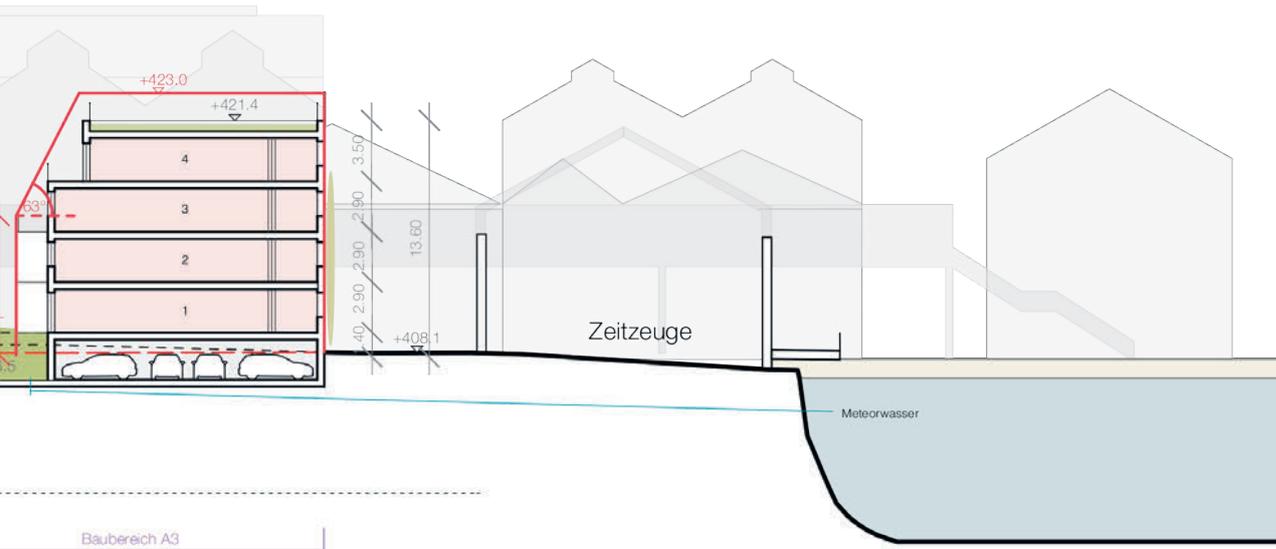
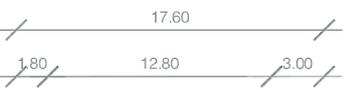
LOIDJ

ional terrassierte
bauten / Balkone
zum Hof

(verglaste)
Loggien
oder
Eckbalkone
zum See
ca. 2.50 m

ter
0m

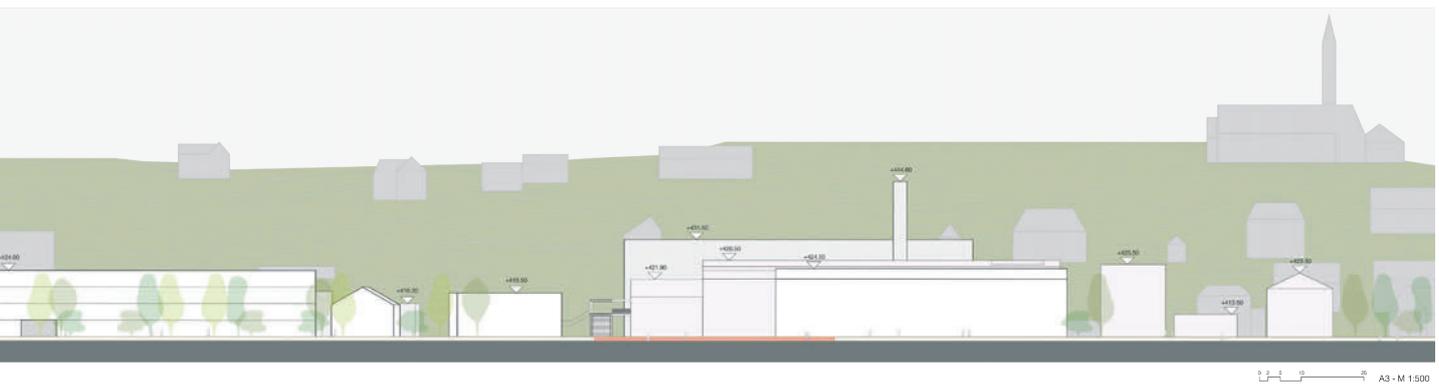
Dachterrasse mit Seesicht

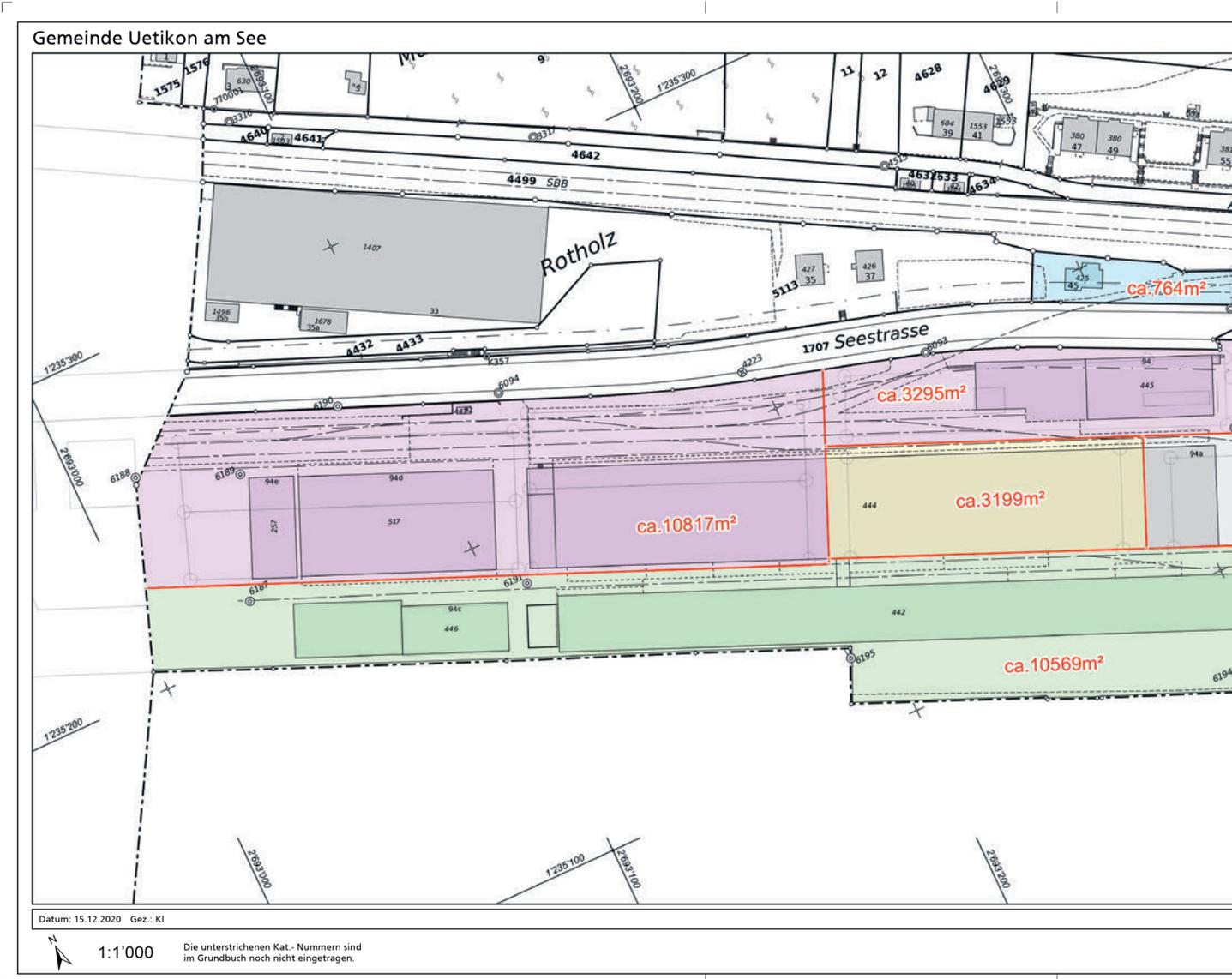


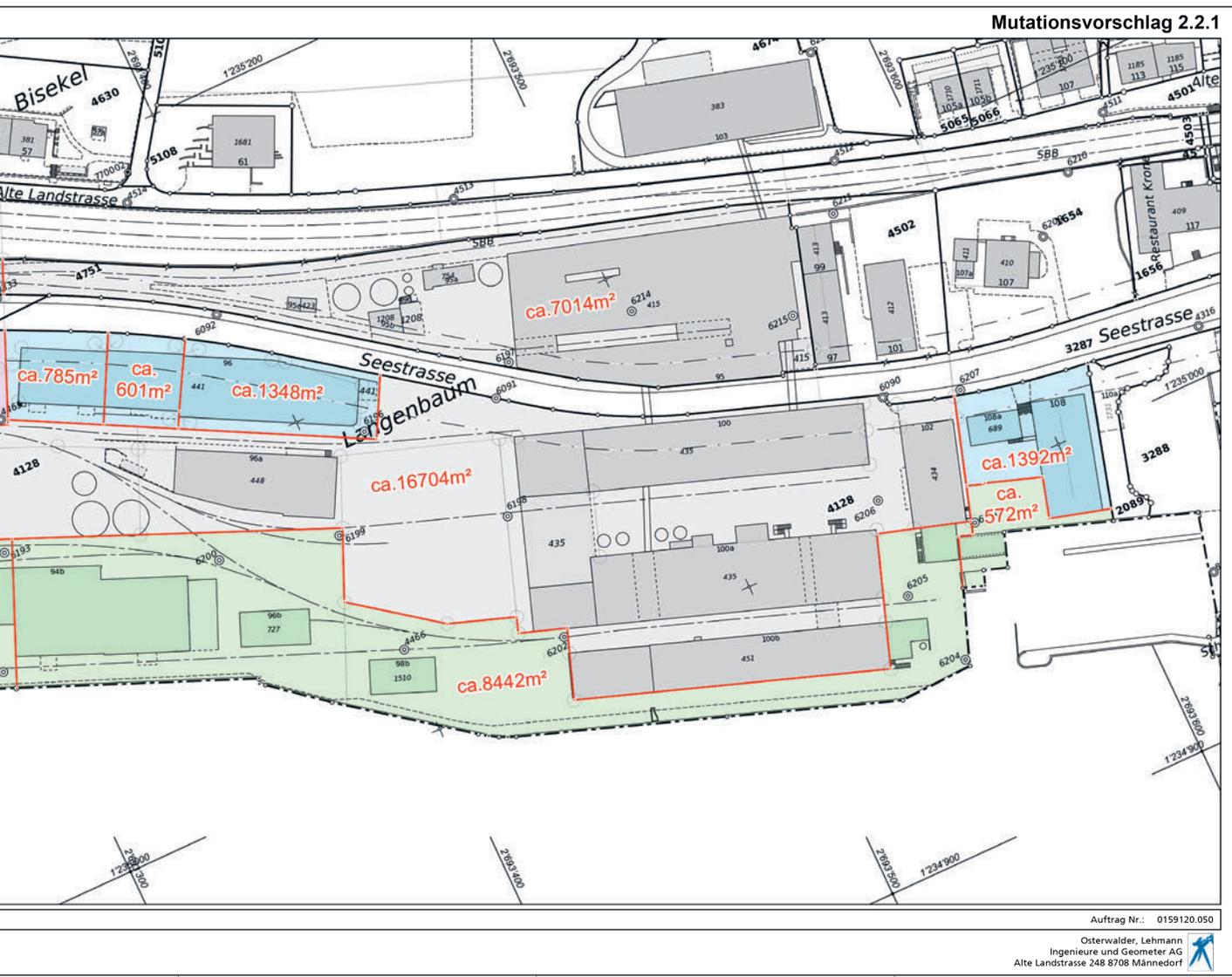
A4 - M 1:500

Ansicht vom See - Richtkonzept - 09.04.2021





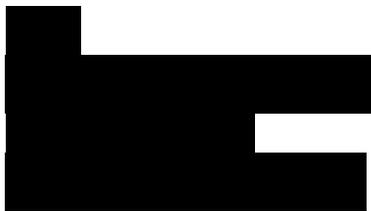




Stimmrechts-Ausweis für:

**AUSSERORDENTLICHE
GEMEINDEVERSAMMLUNG**

**Montag, 13. September 2021
20.00 Uhr in der Turnhalle des
Schulhaus Riedwies**



Bitte hier abtrennen und am Eingang der Turnhalle Riedwies abgeben!

Stimmrechts-Ausweis für:

**AUSSERORDENTLICHE
GEMEINDEVERSAMMLUNG**

**Dienstag, 14. September 2021
20.00 Uhr in der Turnhalle des
Schulhaus Riedwies**



Bitte hier abtrennen und am Eingang der Turnhalle Riedwies abgeben!