

Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung
Umsetzung Masterplan Chance Uetikon

ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV

Bereinigte Fassung



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

31019 – 4.12.2020

Inhalt

1	EINLEITUNG	3
1.1	Ausgangslage	3
1.2	Handlungsbedarf Richtplanung	4
1.3	Handlungsbedarf Nutzungsplanung	5
1.4	Aufgabenstellung	6
1.5	Verfahren	6
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN	8
2.1	Bund	8
2.2	Kanton	8
2.3	Region	10
3	ANPASSUNG RICHTPLANUNG	12
3.1	Siedlungs- und Landschaftsplan	12
3.2	Verkehrsplan	13
3.3	Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen	14
3.4	Richtplantext	15
4	ANPASSUNG NUTZUNGSPLANUNG	16
4.1	Zonenplan	16
4.2	Kernzonenplan	17
4.3	Bau- und Zonenordnung	18
5	AUSWIRKUNGEN	24
5.1	Nebenaspekte	24
5.2	Übereinstimmung mit Art. 15 RPG	28
6	VERFAHREN	30

Auftraggeber

Gemeinde Uetikon am See / Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Michael Camenzind, Projektleitung
Beat Jossi, Sachbearbeitung

Titelbild

Luftbild aus Präsentation Salewski+Kretz, 18.11.2017

1 EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage

Stand der Richtplanung

Die kommunale Richtplanung (Siedlungs- und Landschaftsplan, Verkehrsplan, Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen, Aufhebung Versorgungsplan) wurde am 22. März 2010 von der Gemeindeversammlung festgesetzt. Die Genehmigung durch die Baudirektion erfolgte am 28. Februar 2011 (ARE/29/2011), die Nichtgenehmigung des Arbeitsgebietes Alte Landstrasse am 16. Januar 2017 (ARE/1221/16).

Am 5. Dezember 2016 setzte die Gemeindeversammlung eine Anpassung des kommunalen Siedlungs- und Landschaftsplans fest, um das Provisorium der Kantonsschule im Gebiet Rossweid zu ermöglichen. Diese Anpassung wurde von der Baudirektion am 22. März 2017 genehmigt (ARE 0318/17).

Stand der Nutzungsplanung

Die letzte Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung wurde von der Gemeindeversammlung am 4. Dezember 2017 festgesetzt (Birchweid). Sie wurde durch die Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung vom 18. Februar 2019 (ARE/1616/18), genehmigt.

Die Übernahme der IVHB-Begriffe in der Bau- und Zonenordnung wird in einer späteren Revisionsrunde vorgenommen, d.h. im Laufe der nächsten Legislatur.

Masterplan Chance Uetikon

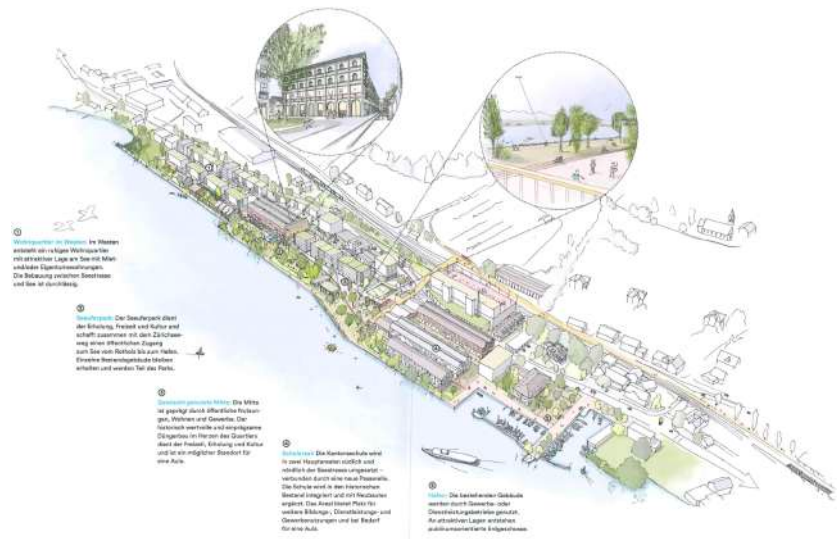
Die Gemeinde Uetikon am See und der Kanton Zürich erarbeiteten gemeinsam eine Vorstellung für die Entwicklung des ehemaligen Areals der Chemischen Fabrik Uetikon am See. Um die Entwicklungspotenziale und möglichen Lösungsansätze für das Areal umfassend auszuloten, wurde ein städtebaulicher Studienauftrag durchgeführt. Begleitet wurde das Verfahren von Vertreterinnen und Vertretern des Gemeinderats Uetikon am See, den involvierten kommunalen und kantonalen Ämtern sowie von externen Fachleuten. Die Bevölkerung wurde in einem Beteiligungsprozess von Anbeginn einbezogen.

Künftig wird ein vielfältig durchmischtes, lebendiges Quartier am See die Gemeinde ergänzen. Die Bevölkerung erhält mit dem grosszügigen Seeuferpark einen durchgehenden Seezugang. Eine neue Kantonsschule wird 1500 Schülerinnen und Schülern Platz bieten. Zusätzlich ist eine Berufsfachschule für 500 Lernende vorgesehen.

Der Masterplan „Chance Uetikon“ fasst als Vereinbarung zwischen den beiden Planungspartnern Kanton und Gemeinde die zentralen Inhalte zusammen. Gestützt darauf hat das Architekturbüro Christian Salewski & Simon Kretz Architekten mit Loidl Landschaftsarchitekten ein vertiefendes Richtkonzept erarbeitet. Dieses dient zusammen mit einer detaillierten Kennwerttabelle als Grundlage für die Ausarbeitung der öffentlichen Gestaltungspläne.

Masterplan Chance Uetikon:

- Wohnquartier im Westen
- Seeuferpark
- Gemischt genutzte Mitte
- Kantonsschule im Osten
- Hafen



Richtkonzept (Stand 5. Mai 2020)



Abstimmung der Richt- und Nutzungsplanung auf den Masterplan

Zur Umsetzung des Masterplans und des Richtkonzeptes Chance Uetikon ist die kommunale Richt- und Nutzungsplanung anzupassen. Die entsprechende Teilrevision ist mit dem kommunalen öffentlichen Gestaltungsplan „Lebendiges Quartier am See“ und dem kantonalen öffentlichen Gestaltungsplan „Kantonsschule am See“ abzustimmen.

1.2 Handlungsbedarf Richtplanung

Siedlungs- und Landschaftsplan

Im kommunalen Siedlungs- und Landschaftsplan sind folgende Anpassungen vorzunehmen:

- Arbeitsgebiet aufheben und stattdessen Mischgebiet in hoher Dichte und Erholungsgebiet vorsehen
- Gebiet mit besonderen öffentlichen Interessen örtlich anpassen und inhaltlich neu definieren
- Drei Randzonen des bisherigen Arbeitsgebietes dem Ortsbildschutzgebiet zuordnen (ISOS, Einzelobjekte)
- Gebiet oberhalb Seestrasse (Schneider Umweltservice) im Arbeitsgebiet belassen
- Markante Einzelbäume am See bezeichnen

Verkehrsplan

Im kommunalen Verkehrsplan sind folgende Anpassungen vorzunehmen:

- Passerelle als Fussgänger Verbindung zwischen der alten Landstrasse und dem Seeuferpark festlegen
- Passerelle als Überführung der Bergstrasse festlegen
- Fussweg zwischen Kappelweidstrasse und Passerelle an der alten Landstrasse festlegen
- Fussverbindung auf der alten Landstrasse zwischen Passerelle und Bahnhof aufwerten
- Öffentliche Veloparkierungsanlage bezeichnen
- Öffentliche Parkierungsanlage am Hafen aufheben und nördlich der Seestrasse Ersatz vorsehen
- Neue Bushaltestelle im Westteil des Gebietes Chance Uetikon ermöglichen

Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen

Im kommunalen Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen sind folgende Anpassungen vorzunehmen:

- Neue Mittelschule analog bestehender Festlegung im Kantonalen Richtplan für das Provisorium Rossweid eintragen (Informationsinhalt, da keine kommunale Festlegung)
- Düngerbau als Kultur- und Freizeitzentrum bezeichnen
- Bezeichnung Parkanlage/Spielplatz bei der Schiffflände aufheben und stattdessen im Seeuferpark neu festlegen

1.3 Handlungsbedarf Nutzungsplanung

Zonenplan

Der Zonenplan ist wie folgt anzupassen:

- Industriezone in Zentrumszone (Teil West), Zone für öffentliche Bauten (Teil Ost) und Erholungszone umzonen
- Randgebiete mit schutzwürdigen Bauten gemäss Inventar der Schutzobjekte von überkommunaler Bedeutung und strukturell erhaltenswerten Gebäuden gemäss ISOS im östlichen Arealteil von der Industriezone I in die Kernzone K2 umzonen
- Gestaltungsplanpflicht bezeichnen

Kernzonenplan

Der Kernzonenplan Langenbaum/Kirche ist wie folgt anzupassen:

- Perimetererweiterung entsprechend der in die Kernzone K2 umgezonten Flächen
- Bezeichnung der bestehenden Gebäude mit zwingenden Mantellinien, Mantellinien und Hauptfirstrichtungen

Bau- und Zonenordnung

Die Bau- und Zonenordnung ist wie folgt anzupassen:

- Ergänzung Zoneneinteilung und Empfindlichkeitsstufen (Art. 1)
- Vorschriften für die neue Zentrumszone Z (Art. 13a)
- Vorschriften für die neue Erholungszone Seeuferpark (Art. 25a)
- Gestaltungsplanpflicht mit Zielvorgaben gemäss dem Masterplan Chance Uetikon (Art. 30)

1.4 Aufgabenstellung

Bestandteile

Zuhanden der Gemeindeversammlung ist für das Gebiet Chance Uetikon eine Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung auszuarbeiten, die den Bedürfnissen, Zielen und rechtlichen Rahmenbedingungen entspricht. Die Vorlage umfasst die Anpassung folgender Bestandteile:

Richtplanung

- Siedlungs- und Landschaftsplan
- Verkehrsplan
- Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen
- Richtplantext

Nutzungsplanung

- Bau- und Zonenordnung
- Zonenplan
- Kernzonenplan Langenbaum/Kirche

Bericht zur Mitwirkung

- Der Bericht zur Mitwirkung für die Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung wird nach der öffentlichen Auflage erstellt.

Bericht nach Art. 47 RPV

- Im vorliegenden Bericht nach Art. 47 RPV werden die Änderungen der Richt- und Nutzungsplanung erläutert und begründet sowie deren Auswirkungen dargelegt.

1.5 Verfahren

Verfahren

Die Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung ist inhaltlich mit dem kommunalen öffentlichen Gestaltungsplan „Lebendiges Quartier am See“ und dem kantonalen öffentlichen Gestaltungsplan „Kantonschule am See“ abgestimmt. Die beiden Gestaltungspläne unterliegen unterschiedlichen Verfahren.

Die Teilrevision und der kommunale Gestaltungsplan bilden ein Paket, das der Gemeindeversammlung unterbreitet wird. Aufgrund des Stufenbaus sind die einzelnen Planungen in folgender Reihenfolge zu traktandieren:

- Richtplanung
- Nutzungsplanung
- Gestaltungsplan

Verfahren Richt- und Nutzungsplanung

Nachstehend wird nur das Verfahren der Richt- und Nutzungsplanung aufgeführt:

- Entwurf Revisionsvorlage
- Vorvernehmlassung (Gemeinderat und kantonale Ämter)
- Überarbeitung Revisionsvorlage
- Verabschiedung Revisionsvorlage durch den Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage, Vorprüfung und Anhörung
- Öffentliche Auflage und Anhörung während 60 Tagen
- Parallel dazu Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung
- Öffentliche Informationsveranstaltung
- Auswertung der Einwendungen aus der öffentlichen Auflage und Anhörung sowie der Ergebnisse aus der Vorprüfung mit Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen
- Verabschiedung Revisionsvorlage durch den Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung
- Gemeindeversammlung
- Genehmigung durch die Baudirektion Kanton Zürich
- Publikation und Rekursmöglichkeit
- Inkrafttreten

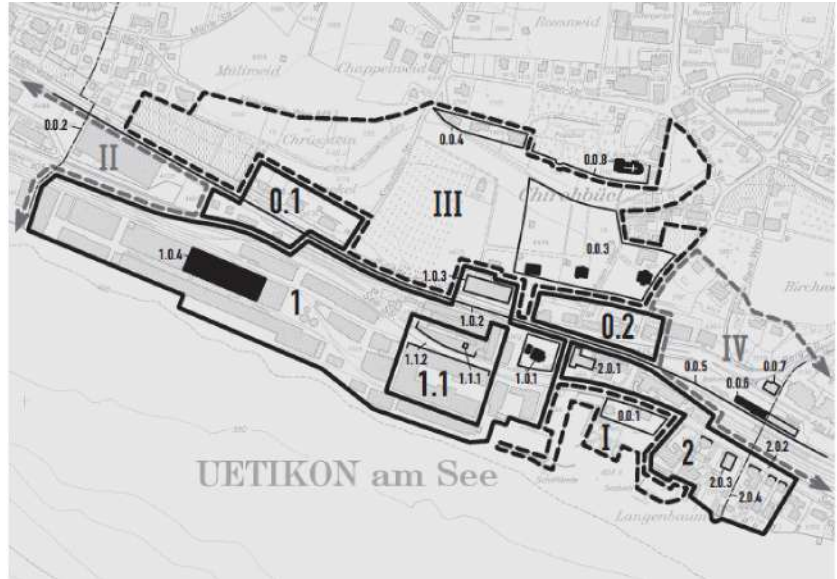
2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGS- VORGABEN

2.1 Bund

ISOS

Bundesinventar der schützenswerten
Ortsbilder der Schweiz

Das Areal der Chemischen Fabrik in Uetikon am See ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) enthalten. Dazu gehören angrenzende Gebiete hangaufwärts bis zur Kirche sowie im Bereich der Schiffflände/Haab.



IVS

Bundesinventar der historischen Ver-
kehrswege der Schweiz

Das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) enthält umfangreiche Informationen zum Verlauf der historischen Wege, ihrer Geschichte, ihrem Zustand und ihrer Bedeutung gemäss Natur- und Heimatschutzgesetz. Die Schlosserrainstrasse ist als IVS-Objekt von lokaler Bedeutung bezeichnet. Durch das Gebiet der Chance Uetikon verläuft kein historischer Verkehrsweg.

2.2 Kanton

ROK-ZH

Kantonales Raumordnungskonzept
(Quelle: ROK-ZH)

Das Raumordnungskonzept (ROK-ZH) bildet den übergeordneten Wegweiser für die angestrebte Entwicklung im Kanton Zürich. Es unterscheidet fünf Handlungsräume, die den vielfältigen räumlichen Strukturen im Kanton Zürich Rechnung tragen und eine differenzierte Entwicklung ermöglichen.

80 % der Entwicklung sieht der Kanton Zürich in den "Stadtlandschaften" und "urbanen Wohnlandschaften" vor, 20 % in den übrigen Landschaften.



Das Siedlungsgebiet von Uetikon am See ist dem Raum "urbane Wohnlandschaft" zugeordnet. Für diesen gilt ein Handlungsbedarf nach dem Prinzip "massvoll entwickeln":

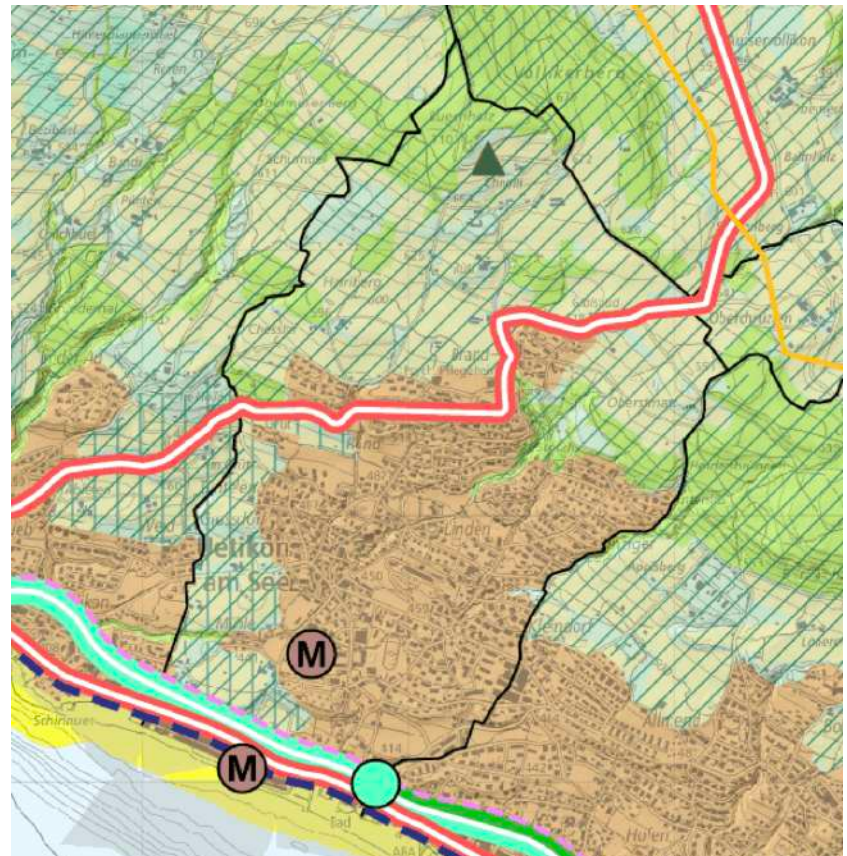
- Siedlungen unter Wahrung einer hohen Wohnqualität nach innen entwickeln
- Potenziale in den bereits überbauten Bauzonen, auf brachliegenden Flächen sowie im Bahnhofumfeld aktivieren und erhöhen
- Sozialräumliche Durchmischung fördern
- Arbeitsplätze erhalten und deren Lageoptimierung fördern
- Öffentliche Begegnungsräume schaffen
- Klare Siedlungsränder erhalten und Übergänge zur offenen Landschaft gestalten
- Angebot im öffentlichen Verkehr zur Bewältigung des Verkehrsaufkommens verdichten
- Unerwünschte Einwirkungen durch Verkehrsinfrastrukturen auf Wohngebiete vermeiden und vermindern
- Ausgewählte öffentliche Bauten und Anlagen zur Stärkung der Zentrumsgebiete von kantonaler und regionaler Bedeutung ansiedeln

Kantonaler Richtplan

Die Teilrevision des kantonalen Richtplans mit dem neuen Standort der Kantonsschule am See wurde mit Beschluss des Kantonsrates vom 28. Oktober 2019 festgesetzt und vom Bundesrat genehmigt.



Ausschnitt Siedlungsgebiet Chance
Uetikon (rechtskräftiger Stand
28. Oktober 2019, maps.zh.ch)



Richtplankarte Gemeinde Uetikon am See (rechtskräftiger Stand 28. Oktober 2019, maps.zh.ch)

Karteneinträge für das Gebiet Chance Uetikon

Für die beabsichtigte Revision der Richt- und Nutzungsplanung im Gebiet Chance Uetikon sind folgende Festlegungen von Bedeutung:

- Siedlungsgebiet
- Freihaltegebiet (oberhalb Bahnlinie)
- Erholungsgebiet (Seeufer)
- Kantonsschule Pfannenstil (8a, Standort am See)
- Kantonsschule Pfannenstil (8b, Standort Provisorium Rossweid)
- Bahnlinie doppelspurig mit Station/Haltestelle (Bahnhof Uetikon)
- Hauptverkehrsstrasse (Seestrasse)
- Wassertransportleitung
- Erdgastransportleitung < 5 bar

Teilrevision 2020

Die planungsrechtliche Sicherung der Berufsfachschule ist in der Teilrevision 2020 des kantonalen Richtplans vorgesehen.

2.3 Region

Regio-ROK

Regionales Raumordnungskonzept
Region Pfannenstil

Die Delegiertenversammlung der Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) verabschiedete am 11. Januar 2012 das Regionale Raumordnungskonzept (Regio-ROK). Dieses zeichnet als Ergebnis einer Grundsatzdiskussion zur regionalen Raumordnungspolitik das angestrebte räumliche Zielbild 2030 der Region Pfannenstil. Das Regio-ROK diene als Grundlage für die Revision des regionalen Richtplans. Darin wird das Gebiet Chance Uetikon als Strategische Reserve bezeichnet.

Ausschnitt Regio-ROK Pfannenstil



Regionaler Richtplan Pfannenstil Allgemein

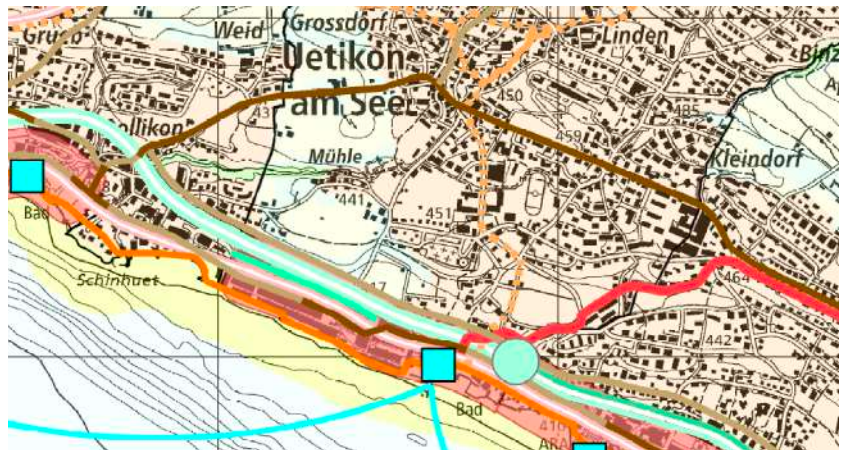
Der regionale Richtplan Pfannenstil übernimmt die Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan und ergänzt sie mit räumlichen Elementen von regionaler Bedeutung. In den Richtplankarten sind Inhalte zu den Themen Siedlung und Landschaft, Verkehr, Ver- und Entsorgung sowie öffentliche Bauten und Anlagen festgelegt.

Die Delegiertenversammlung hat am 15. Juni 2017 den regionalen Richtplan verabschiedet und der Regierungsrat hat diesen am 19. Dezember 2018 festgesetzt.

Ausschnitt Karte Siedlung/Landschaft



Ausschnitt Karte Verkehr



Karteneinträge für das Gebiet Chance Uetikon

Für die beabsichtigte Revision der Richt- und Nutzungsplanung im Gebiet Chance Uetikon sind insbesondere folgende Festlegungen von Bedeutung:

- Gebiet zur Erhaltung der Siedlungsstruktur
- Hohe bauliche Dichte
- Vernetzungskorridor
- Zürichseeweg
- Velowege Alte Landstrasse und Seestrasse
- Hafen / Bootsliegeplatz
- Schifffahrtslinie

3 ANPASSUNG RICHTPLANUNG

3.1 Siedlungs- und Landschaftsplan

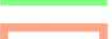
Misch- und Erholungsnutzungen anstelle von reinen Arbeitsnut- zungen

Mit dem neuen Planinhalt Mischgebiet hohe Dichte wird signalisiert, dass in der kommunalen Richtplanung noch nicht die einzelnen Gebietsnutzungen wie Wohnen, Arbeiten und Bildung abgegrenzt werden. Das Erholungsgebiet am See umreisst die Ausdehnung des angestrebten Seeuferparks. 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 werden die Voraussetzungen für Regelungen im Kernzonenplan geschaffen.

Das Arbeitsgebiet nördlich der Seestrasse wird beibehalten. Für die drei Arbeiterhäuser im schmalen Bereich dieses Arbeitsgebietes (ISOS Baugruppe 0.1) gilt der Grundsatz der Bestandesgarantie, weshalb sich keine zusätzliche Regelung aufdrängt.

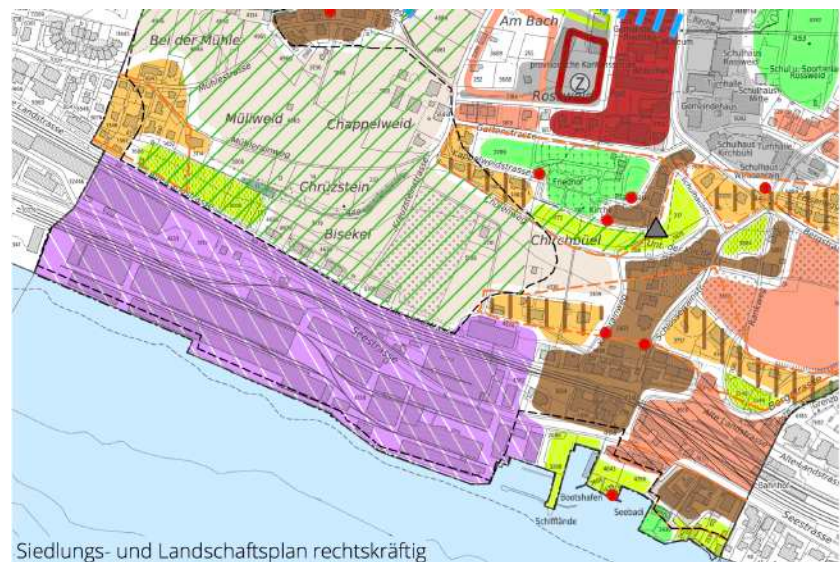
Kommunale Festlegungen

Siedlung

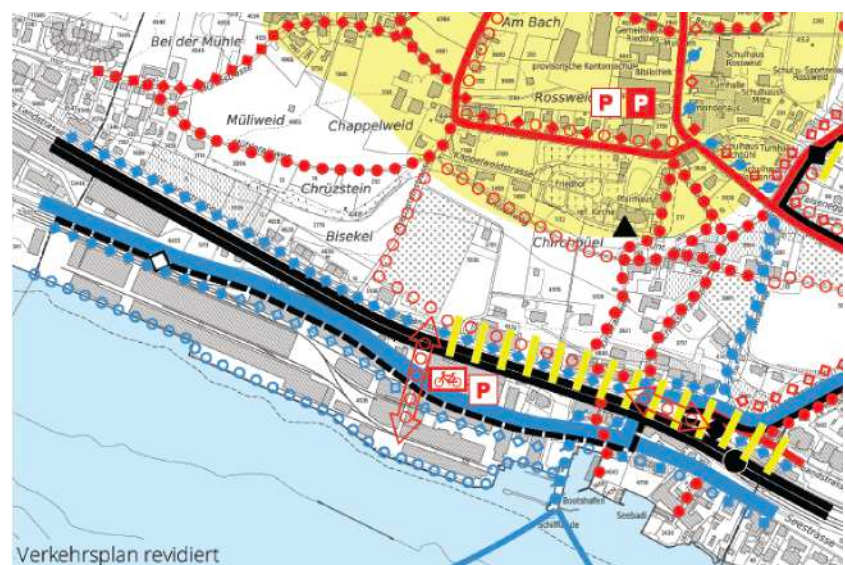
-  Ortsbildschutzgebiet
-  Wohngebiet mittlere Dichte
-  Wohngebiet mit Strukturhaltung
-  Wohngebiet mit Mischnutzung (mässig störende Betriebe)
-  Zentrumsgebiet
-  Arbeitsgebiet
-  Mischgebiet hohe Dichte
-  Gebiet mit besonderen öffentlichen Interessen
-  Gebiet mit hohem Anteil öffentlicher Bauten
-  Zwischennutzung öffentliche Bauten
-  Erholungsgebiet
-  Reservegebiet Nutzungspriorität Wohngebiet mittlere Dichte
-  Reservegebiet Nutzungspriorität Zentrumsgebiet
-  Reservegebiet Nutzungspriorität Freizeitalgebiet

Landschaft

-  Freizeitalgebiet
-  Aufwertungs- und Vernetzungsgebiet (ausserhalb Baugebiet)
-  Markanter Einzelbaum im Siedlungsgebiet
-  Bachausbau / Bachöffnung (Hochwasserschutz und Ökologie)
-  Aussichtsschutz



Die Veloabstellanlage liegt im öffentlichen Interesse, weil sie dem Kanton und der Gemeinde dient. Sie ist unterhalb der Bahnlinie in der Bauzone vorgesehen. Der genaue Standort ist noch offen und kann im Rahmen der weiteren Gebietsplanung konkretisiert werden. Allenfalls erfolgt eine Aufteilung auf mehrere Standorte.



3.3 Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen

Punktuelle Anpassungen

Im Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen ist als neuer Planinhalt ein Kultur- und Freizeitzentrum im Düngrerbau vorgesehen.

Alle übrigen Planinhalte bestehen bereits, wobei jedoch die Festlegung Parkanlage/Spielplatz von der Schiffflände zum Seeuferpark verschoben wird. In den Erläuterungen zum Erholungsgebiet im Siedlungs- und Landschaftsplan sind die möglichen Nutzungen näher umschrieben.

Die geplanten Standorte der Kantonsschule am See und der Berufsfachschule werden nicht im kommunalen Richtplan, sondern im kantonalen Richtplan festgelegt. Für die geplante Kantonsschule ist dieser Festlegung bereits erfolgt, für die Berufsfachschule hingegen noch nicht.

Kommunale Festlegungen

bestehend geplant

Erziehung und Bildung

- S** Schulhaus
Kirchbühl / Mitte / Riedwies /
Rossweid / Weissenrain / Hölbel
- T** Turnhalle
Riedwies / Rossweid / Weissenrain
- Tb** Tagesbetreuung
Kirchbühl / Weissenrain / Felsenweg

Kulturspflege und Bestattungswesen

- K1** Ref. Kirche
- F** Friedhof

Erholung und Sport

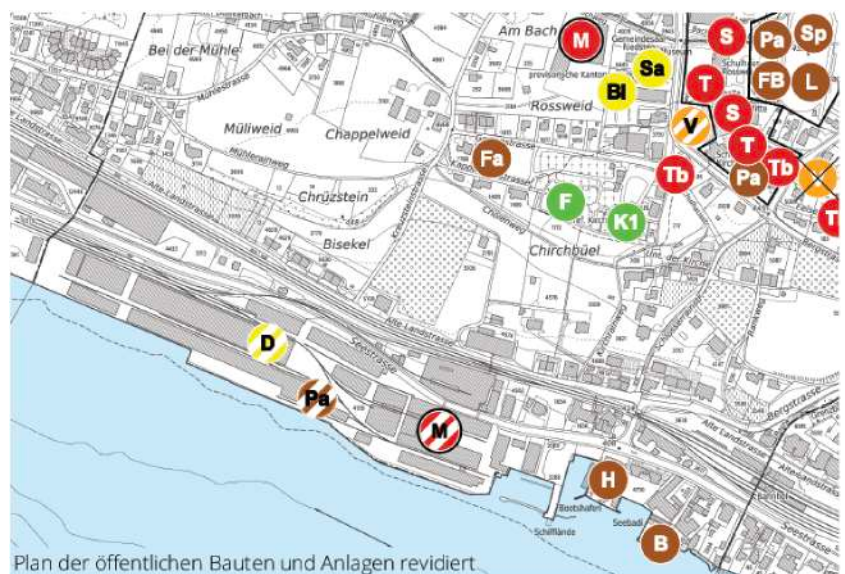
- B** Seebadi
- H** Hafenanlage
- Pa**  Parkanlage/Spielplatz
- Sp** Sportplatz
Rossweid / Linden
- L** Laufsportanlage
Rossweid
- FB** Freestyle- und Beachvolleyballanlage
Rossweid

Öffentliche Verwaltung

- V**  Gemeindeverwaltung

Kultur und Begegnung

- Sa** Riedsteg Saal
- Bi** Bibliothek
Riedsteg
- D** Kultur- und Begegnungszentrum
Düngrerbau



**Anpassungen in separatem
Dokument abgehandelt**

3.4 Richtplantext

Auf den Richtplantext wird an dieser Stelle nicht weiter eingegangen. Es wird auf das separate Dokument „Anpassung Richtplantext (Auszug)“ verwiesen, in welchem die Änderungen samt Rechtswirkungen und Erläuterungen detailliert abgehandelt und erläutert sind.

4 ANPASSUNG NUTZUNGSPLANUNG

4.1 Zonenplan

Neue Zonierung mit Z, E und OeB

Der Zonenplan erfährt verschiedene Anpassungen. Im Bereich der Chance Uetikon wird die bisherige Industriezone aufgehoben und das Gebiet in die Zentrumszone Z, die Erholungszone E und die Zone für öffentliche Bauten OeB aufgeteilt. 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 Schiffände verbunden. Die Zonengrenze zwischen Z und OeB ist nicht identisch mit der Grenze zwischen den beiden öffentlichen Gestaltungsplänen „Lebendiges Quartier am See“ im Westen und „Kantonsschule am See“ im Osten.

Das Richtprojekt sieht einzelne siebengeschossige Bauten vor. Daher wird eine Zentrumszone (7 Vollgeschosse) gemäss der Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) gewählt.

Festlegungen

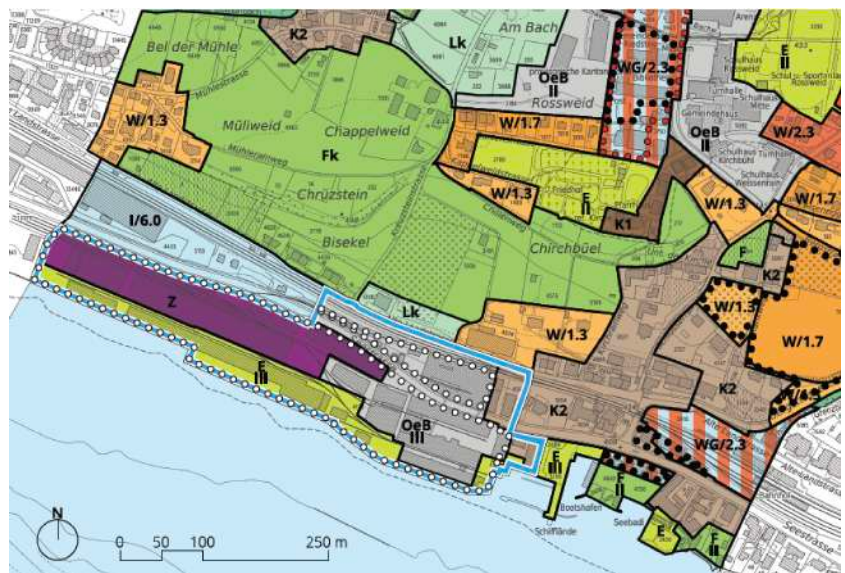
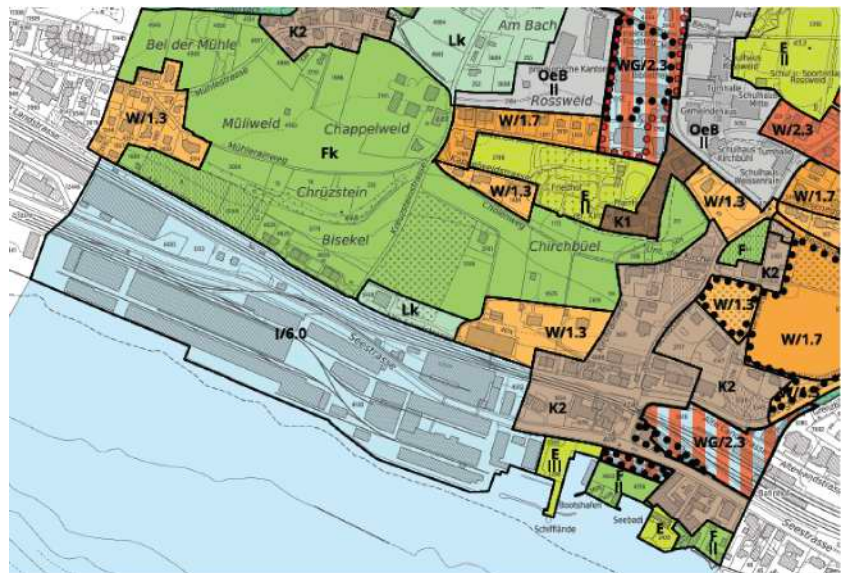
K1	Kernzone	III
K2	Kernzone	III
Z	Zentrumszone	III
W/1.3	Wohnzone	II
W/1.7	Wohnzone	II
W/2.3	Wohnzone	II
WG/2.3	Wohnzone mit Gewerbebeileichterung	III
I/6.0	Industriezone	IV
OeB	Zone für öffentliche Bauten	II / III*
E	Erholungszone	II / III*
F	kommunale Freihaltezone	II / III*
	Sonderbauvorschriften	
	Gestaltungsplanpflicht	

Empfindlichkeitsstufe (ES)

III
III
III
II
II
II
III
IV
II / III*
II / III*
II / III*

Informationsinhalte

	Gestaltungspläne bestehend
	beantragte Festlegungen
	kantonale und regionale Freihaltezone
	kantonale Landwirtschaftszone
	Wald
	Gewässer



4.2 Kernzonenplan

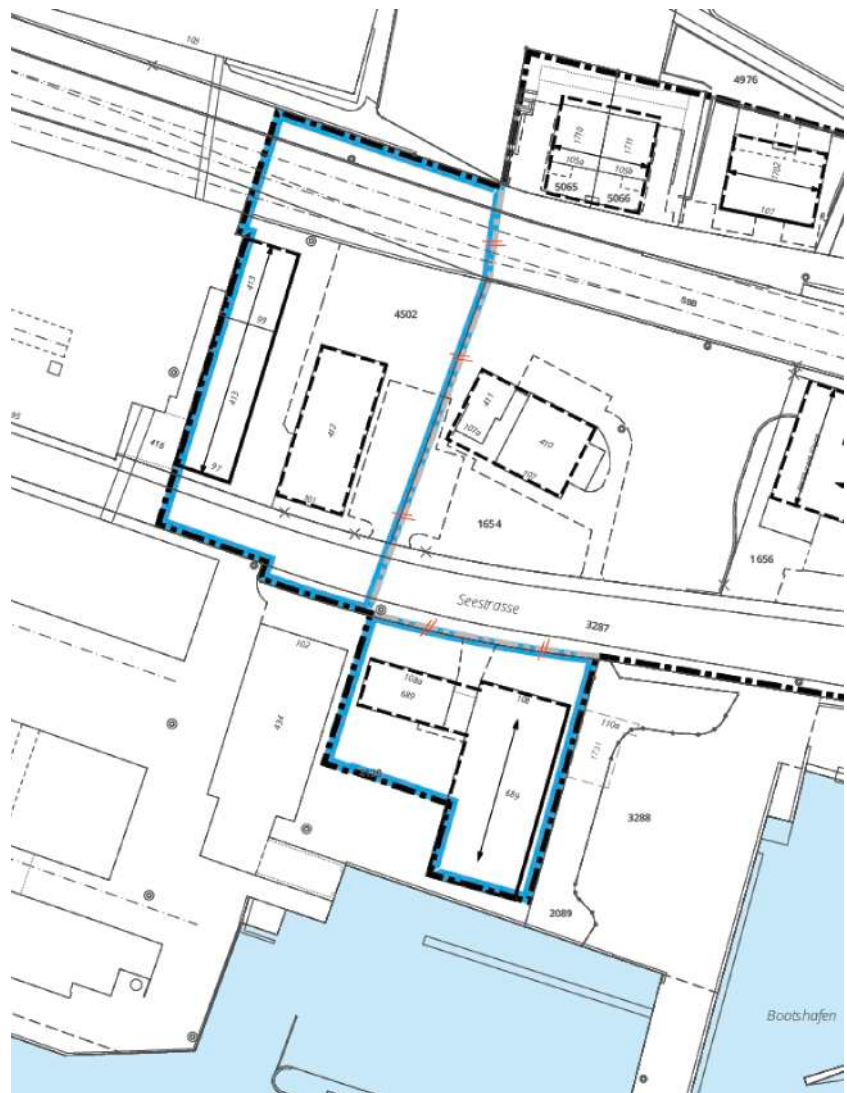
Zwingende Mantellinien, Mantellinien und Hauptfirstrichtungen

Der Kernzonenplan Langenbaum/Kirche wird entsprechend der neuen Zonierung und in Berücksichtigung des ISOS erweitert.

Die drei bestehenden Gebäude Vers.-Nrn. 413 (Gründergebäude), 412 (Garagengebäude) und 689 (Verwaltungsgebäude) liegen neu in der Kernzone K2. Sie werden in ihren bestehenden äusseren Abmessungen mit Mantellinien umrissen. Im Bereich der prägenden Fronten sind zwingende Mantellinien festgelegt, um der Bedeutung der entsprechenden Fassaden als Merkzeichen im Ortsbild Rechnung zu tragen. Gleichzeitig werden zwei bestehende Firste als Haupttrichtungen vorgegeben. Zusätzliche Neubauten sind nicht möglich.

Mit diesen Festlegungen wird die heutige volumetrische Erscheinung der drei Bauten gesichert und die Kontinuität im Ortsbild gewahrt. Der Substanzschutz ist hingegen nicht Gegenstand des Kernzonenplans. Allfällige Schutzmassnahmen gemäss § 205 PBG sind in einem separaten Verfahren anzuordnen und in einer Verfügung oder einem Schutzvertrag zu regeln.

Ausschnitt Kernzonenplan Langenbaum/Kirche mit Erweiterung Kernzonenperimeter (blau) und neuen Festlegungen



4.3 Bau- und Zonenordnung

Art. 1 BZO Zoneneinteilung / Empfindlichkeitsstufen

Die Zonenordnung von Art. 1 wird um den neuen Zonentyp der Zentrumszone ergänzt. Diesem ist die Empfindlichkeitsstufe (ES) III zugeordnet. Auch der Zone für öffentliche Bauten und der Erholungszone wird in der Grundordnung die ES III zugewiesen (im Zonenplan bezeichnet).

Im ganzen Gebiet Chance Uetikon kann diese Empfindlichkeitsstufe ES III auf Stufe Gestaltungsplan für Teilgebiete verschärft werden, indem in diesen gebietsweise eine ES II (nicht störende Betriebe) festgelegt wird. Eine Abschwächung auf die ES IV (stark störende Betriebe) ist hingegen nicht möglich.

Art. 13a BZO Zentrumszone Chance Uetikon

Das im kommunalen Richtplan festgelegte Mischgebiet hoher Dichte bezweckt eine vielfältige Nutzungsdurchmischung mit Bildung, Gewerbe, Dienstleistungen, Wohnen, Kultur und Erholung. Die Bildungseinrichtungen sind grösstenteils in der Zone für öffentliche Bauten (OeB) konzentriert, für die übrigen Mischnutzungen ist gestützt auf § 51 PBG eine Zentrumszone (Z) zweckmässig.

Die Zentrumszone überlagert teilweise den Perimeter des kantonalen öffentlichen Gestaltungsplans „Kantonsschule am See“. Damit werden in diesen Bildungsbereichen auch publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen wie Läden und Gaststätten ermöglicht, die dem ganzen Quartier am See dienen. In der OeB sind entsprechende Betriebe nur soweit zulässig, als sie ausschliesslich dem Betrieb der Kantonsschule und später auch der Berufsfachschule dienen.

Verzicht auf Baumassenziffer

Im Gegensatz zur bisherigen Industriezone wird für die neue Zentrumszone keine Baumassenziffer mehr festgelegt, um eine Abhängigkeit von der anrechenbaren Grundstücksfläche zu vermeiden. Gemäss § 251 Abs. 2 PBG ist die zulässige Ausnützung in diesem Fall durch Bestimmungen über Abstände, Geschosshöhe, Grenzbau, Zusammenbau, Gebäudelänge und Gebäudebreite festzulegen. Es ist jedoch nicht erforderlich, für sämtliche genannten Parameter Grundmasse festzulegen, zumal mit der gleichzeitig statuierten Gestaltungsplanpflicht (vgl. Art. 30 Abs. 4 BZO) verlangt wird, die Baumassen, Lagen, äusseren Abmessungen und Abstände der Gebäude zu konkretisieren.

Grundmasse

Für die Zentrumszone werden folgende primäre Bauvorschriften für Neubauten festgelegt:

- **Gebäudehöhe max. 25.0 m**

Das Richtkonzept sieht je nach Lage Gebäudehöhen zwischen 16 m und 25 m vor. Das Maximalmass von 25 m entspricht der grösstmöglichen Fassadenhöhe gemäss § 279 PBG. Da die Bau- und Zonenordnung in der Gemeinde Uetikon am See noch nicht gemäss den neuen Baubegriffen und Messweisen (IVHB) harmonisiert worden ist, muss anstelle der neurechtlichen Fassadenhöhe noch die altrechtliche Gebäudehöhe festgelegt werden.

- **Gebäudelänge unbegrenzt**

Die im Richtkonzept dargestellten Neubauten weisen Gebäudelängen von bis zu 103 m auf. Bei diesen Dimensionen ist eine Begrenzung in den Zonenvorschriften wenig zweckmässig, weshalb die Gebäudelänge freigegeben wird.

- **Grenzabstand min. 3.5 m**

Beim Grenzabstand wird das kantonalrechtliche Mindestmass von 3.5 m gemäss § 270 PBG vorgegeben. Daraus lässt sich ein einzuhaltender Gebäudeabstand von mindestens 7.0 m ableiten. Dieses Mass kann jedoch im Sinne des Näherbaurechtes gemäss § 270 Abs. 3 unterschritten werden.

Weitere Grundmasse werden in der Zentrumszone nicht festgelegt, insbesondere weil das Richtkonzept bestehende und neue Bauten mit sehr unterschiedlichen Höhen, Längen und Abständen vorsieht. Diese Parameter sind daher zweckmässigerweise in den erforderlichen Gestaltungsplänen nach städtebaulichen Kriterien zu bestimmen, insbesondere mit Baubereichen. Mit diesem massgeschneiderten Vorgehen wird vermieden, Grundmasse vorzugeben, die sich mit den differenzierten Entwicklungsabsichten nicht vereinbaren lassen.

Geschlossene Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist zulässig (§ 286 PBG). Dies ist angesichts der im Richtkonzept vorgesehenen langen Bauten von Bedeutung, etwa wenn Baubereiche vor der Bebauung durch eine Parzellierung unterteilt werden sollten. In diesem Fall kommt der Grenzabstand von 3.5 m nicht zum Tragen. Die Bautiefe und die Gesamtlänge werden im Übrigen nicht beschränkt, um den Spielraum für die Umsetzung des Richtkonzeptes in den öffentlichen Gestaltungsplänen nicht unnötig zu präjudizieren.

Mässig störende Betriebe

Die Zuweisung der Empfindlichkeitsstufe ES III bedeutet, dass höchstens mässig störende Betriebe zulässig sind. Dies entspricht derselben Regelung, wie sie in den Wohnzonen, die im Zonenplan mit einer schwarzen vertikalen Schraffur überlagert sind, sowie in den Zonen WG/2.3 und WG/2.7 bereits gilt. Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten.

Maximaler Wohnanteil

Das Areal der Chance Uetikon ist im regionalen Richtplan Pfannenstil als Gebiet zur Erhaltung der Siedlungsstruktur bezeichnet. Der zugehörige Richtplantext enthält dazu u.a. die Vorgabe, dass Mischnutzungen und öffentliche Dienstleistungen zu prüfen sind und die reine Wohnnutzung auszuschliessen ist. In der Zentrumszone ist somit primär der Ausschluss der reinen Wohnnutzung zu sichern. Dies wird mit der Festlegung eines maximalen Wohnanteils von 80 % gewährleistet. Dieser ist über die Zentrumszone als Ganzes einzuhalten, d.h. einzelne reine Wohnbauten sind zulässig, wenn in anderen Bereichen eine Kompensation erfolgt.

Geplante Baumassen in der Zentrumszone

Das Richtkonzept sieht für das Gebiet der Zentrumszone und der Erholungszone einen Gewerbeanteil von rund 30 % vor und respektiert damit die Vorgabe des maximalen Wohnanteils.

Um trotz dem Verzicht auf eine Baumassenziffer eine Vorstellung von der möglichen baulichen Dichte im Gebiet des Masterplans Chance Uetikon zu erhalten, sind nachstehend die in der Zentrumszone geplanten oberirdischen Baumassen gemäss Richtkonzept und Gestaltungsplan wiedergegeben:

Zentrumszone	Zonenfläche	Baumasse Richtkonzept ca.	Bauliche Dichte Richtkonzept ca.
Gemeinde (Kommunaler GP)	20'033 m ²	158'000 m ³	7.9 m ³ /m ²
Kanton (Kantonal GP)	2'267 m ²	16'000 m ³	7.1 m ³ /m ²
Total	22'300 m ²	174' 000 m ³	7.8 m ³ /m ²

Diese bauliche Dichte von rund 7.8 m³/m² in der Zentrumszone ist ausdrücklich zu relativieren.

Der regionale Richtplan gibt für Siedlungsgebiete mit hoher baulicher Dichte eine Baumassenziffer in der Bandbreite zwischen 3.0 m³/m² und 6.5 m³/m² vor. Diese bauliche Dichte bezieht sich jedoch auf das gesamte Gebiet der Chance Uetikon einschliesslich der Flächen in der Erholungszone und der Zone für öffentliche Bauten (vgl. Kap. 2.3, Ausschnitt Karte Siedlung/Landschaft).

Für den Geltungsbereich des kommunalen Gestaltungsplans ergibt sich in der Summe der Zentrums- und Erholungszonenflächen (34'980 m²) eine Baumassenziffer von rund 5 m³/m². Dieser Wert ist mit Blick auf die regionale Vorgabe wesentlich aussagekräftiger als die in der obigen Tabelle aufgezeigte bauliche Dichte.

Landbedarf für Ausbau Seestrasse

Die oben aufgeführten Zonenflächen der Zentrumszone beziehen sich auf die heutigen Grundstücksgrenzen. Die Planungsstudie für den Ausbau der Seestrasse sieht zulasten des Gemeindeanteils einen Landbedarf von rund 1'200 m² vor. Mit einer Nutzungsziffer wären diese Flächen künftig nicht mehr ausnützbar (§ 259 PBG). Da jedoch keine Baumassenziffer vorgesehen ist, hat dieser Flächenverlust keine Auswirkungen auf die erzielbare bauliche Dichte. Im Übrigen ist die zulässige Ausnützung im kommunalen öffentlichen Gestaltungsplan baubereichsweise fixiert.

Art. 25a BZO Nutzweise Seeuferpark

In der Erholungszone Seeuferpark sind Bauten und Anlagen zulässig, die der Naherholung der Bevölkerung dienen. Grundsätzlich sind alle für die aktive und passive Erholung zweckmässigen Einrichtungen im Sinne des Masterplans Chance Uetikon und des Richtkonzeptes erlaubt. Darunter fallen insbesondere Einrichtungen für den Wassersport (z.B. Bootshaus, Bootsvermietung, Anlegestelle, Baden, Rudern, Segeln), für die Verpflegung (z.B. Restaurant, Kiosk, Strandcafé) und für die Infrastruktur (z.B. Passerelle, Garderoben, Toiletten, Spielfelder, Ausstattungen).

Gestützt auf § 62 Abs. 2 PBG und die Festlegungen im kommunalen Richtplan werden Nutzungen für Gastronomie, Freizeit, Sport und Kultur ausdrücklich als zulässig erklärt. Dazu gehören auch gewerbliche Nutzungen für den Betrieb dieser Erholungsanlagen (z.B. Gastronomiebetrieb, Bootsvermietung). Wohnnutzungen sind hingegen ausgeschlossen. Diese Nutzungsvorgaben sind mit denjenigen in den beiden Gestaltungsplänen abgestimmt.

Auf die Definition von Bauvorschriften wird angesichts der unterschiedlichen Bestandesbauten verzichtet. Entsprechende Vorgaben können bei Bedarf auf Stufe Gestaltungsplan präzisiert werden.

Art. 30 BZO **Gestaltungsplanpflicht** Ziele

Für das gesamte Gebiet des Masterplans Chance Uetikon wird eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. In Art. 30 werden dazu die anzustrebenden, im öffentlichen Interesse liegenden Ziele definiert. Die Ziele sind in ähnlicher Art formuliert wie für die ebenfalls gestaltungsplanpflichtigen Gebiete Langenbaum und Birchweid.

Die nachfolgend aufgeführten Ziele sind im Masterplan Chance Uetikon vom 20. Mai 2019 und im Richtkonzept bereits in einem hohen Mass berücksichtigt. Damit besteht eine präzise Grundlage für weiteren Planungs- und Ausführungsschritte.

- **Sorgfältige Transformation des ehemaligen Industrieareals in ein gemischt genutztes, lebendiges Quartier am See unter Wahrung der historischen Identität**
Dieses Ziel stützt sich im Wesentlichen auf die Postulate des ISOS, die strukturell, räumlich und architekturhistorisch prägenden Elemente der ehemaligen chemischen Fabrik zu erhalten und in geeigneter Weise in eine zukunftsfähige neue Siedlungsstruktur einzubinden.
- **Hochwertige städtebauliche, architektonische und freiräumliche Gestaltung**
Dieses Ziel umfasst eine besonders gute Gestaltung der Bauten, der Anlagen und des Umschwunges. Sinngemäss sind mindestens die für Arealüberbauungen geltenden Anforderungen von § 71 PBG zu erfüllen. Dabei ist dem Schutzbedürfnis bestehender Bauten Rechnung zu tragen. Die angestrebte Hochwertigkeit ist in allen Planungs- und Ausführungsphasen im Auge zu behalten (Konzeptplanung, Wettbewerb, Baubewilligungsverfahren, Bau).
- **Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Wohnen, Arbeiten, Bildung, Erholung, Freizeit und Kultur**
Dieses Ziel unterstreicht die wichtige Bedeutung der breiten Nutzungsdurchmischung als Voraussetzung für ein eigenständiges, belebtes Quartier am See. Die Anteile und Lagen der jeweiligen Nutzweisen können in den Gestaltungsplänen in geeigneter Weise festgelegt werden.

- **Seeuferpark als vielfältig nutzbarer und öffentlich zugänglicher Freiraum mit durchgehendem Seezugang**
Dieses Ziel ist für die Öffentlichkeit von zentraler Bedeutung. Der Freiraum am See soll nicht nur dem Quartier, sondern der ganzen Bevölkerung dienen. Im Verbund mit landschaftsgestalterischen Elementen soll eine ansprechende Ambiance entstehen. Dabei sind die Nutzungseinschränkungen im Gewässerraum zu berücksichtigen.
- **Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Wohnen, Arbeiten, Bildung, Erholung, Freizeit und Kultur**
Dieses Ziel unterstreicht die wichtige Bedeutung der breiten Nutzungsdurchmischung als Voraussetzung für ein eigenständiges, belebtes Quartier am See. Die Anteile und Lagen der jeweiligen Nutzweisen können in den Gestaltungsplänen in geeigneter Weise festgelegt werden.
- **Seeuferpark als vielfältig nutzbarer und öffentlich zugänglicher Freiraum mit durchgehendem Seezugang**
Dieses Ziel ist für die Öffentlichkeit von zentraler Bedeutung. Der Freiraum am See soll nicht nur dem Quartier, sondern der ganzen Bevölkerung dienen. Im Verbund mit landschaftsgestalterischen Elementen soll eine ansprechende Ambiance entstehen. Dabei sind die Nutzungseinschränkungen im Gewässerraum zu berücksichtigen.
- **Berücksichtigung von ökologischen Werten bei der Freiraumgestaltung**
Dieses Ziel bezweckt, den ökologischen Werten bei der Freiraumgestaltung bestmöglich Rechnung zu tragen, weil innerhalb der Bebauung wegen der vorhandenen Altlasten, der schützenswerten Gebäude und der künftigen intensiven Nutzung nur wenig Spielraum für ökologische Aufwertungsmassnahmen besteht.
- **Verkehrsfreies Arealinnere mit peripherer Erschliessung ab Seestrasse und Anbindung an den öffentlichen Verkehr**
Dieses Ziel soll mit der Seestrasse als Erschliessungsrückgrat, mehreren kurzen see- und bergseitigen Zufahrten, einer dezentralen Parkierungsorganisation und einer Bushaltestelle erreicht werden.
- **Hindernisfreie Passerelle ab alter Landstrasse mit Überquerung Bahnlinie und Seestrasse**
Die Passerelle als Brückenschlag über die Bahnlinie und die Seestrasse verbindet das neue Quartier am See mit dem Dorf und dem Bahnhof.
- **Nachhaltige Energielösung ohne fossile Energieträger**
Vorgesehen ist ein Anschluss an den Wärmeverbund. Die AEW hat den Wärmeverbund bereits auf die Seewassernutzung umgestellt. Denkbar sind allenfalls ergänzende Energieträger wie z.B. Solarenergie.
- **Einhaltung der Planungswerte für Wohnnutzungen**
Dieses Ziel soll primär mit einer seeorientierten Situierung der Wohnungen erreicht werden.

Basis für den Gestaltungsplan

Gemäss Abs. 5 (bisher Abs. 4) müssen Gestaltungspläne auf einem überzeugenden Projekt basieren, welches die Anforderung einer besonders guten gestalterischen Gesamtwirkung gemäss § 71 PBG erfüllt.

Wie einleitend erwähnt, wurde zur Auslotung des Entwicklungspotenzials auf dem Areal der ehemaligen Chemie Uetikon ein städtebaulicher Studienauftrag durchgeführt. Gestützt auf das favorisierte Konzept der Architekturbüro Christian Salewski & Simon Kretz Architekten wurden in einem aufwendigen Entwicklungs- und Beteiligungsverfahren der Masterplan und das Richtkonzept Chance Uetikon erarbeitet. An diesem Prozess haben qualifizierte Architekturteams, zahlreiche Fachexperten und breite Bevölkerungskreise mitgewirkt. Damit besteht eine fundierte Grundlage für weiteren Planungs- und Ausführungsschritte. Diese weitgehend geklärte Ausgangslage kann dem für den Gestaltungsplan verlangten überzeugenden Projekt gleichgestellt werden.

5 AUSWIRKUNGEN

5.1 Nebenaspekte

Gewässerraum

Die Festlegung des Gewässerraumes erfolgt im Rahmen der Teilrevision der Nutzungsplanung und der öffentlichen Gestaltungspläne nach § 15 a HWSchV. Er ist in separaten Dossiers zu Gewässerraumfestlegungen definiert:

- Gewässerraumfestlegung am Zürichsee im Rahmen des kommunalen öffentlichen Gestaltungsplans "lebendiges Quartier am See" nach § 15 HWSchV (Abschnitte 1-4)
- Gewässerraumfestlegung am Zürichsee im Rahmen des kantonalen öffentlichen Gestaltungsplans "Kantonsschule am See" nach § 15 HWSchV (Abschnitte 5-8)
- Gewässerraumfestlegung am Zürichsee im Rahmen der Teilrevision Nutzungsplanung nach § 15 HWSchV (Abschnitt 9)

Für die Einzelheiten wird auf die entsprechenden Technischen Berichte „Gewässerraumfestlegung CU-Areal Uetikon am See“ der EBP Schweiz AG vom 11. November 2020 verwiesen.

Die vorgesehene Raumsicherung ermöglicht eine Führung der Passerelle bis an den See. Die Passerelle kann damit möglicherweise im Gewässerraum zu liegen kommen. Standortgebundene und im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen sind grundsätzlich zulässig. Auch der Erholung dienende Bauten und Anlagen mit Gewässerbezug sind grundsätzlich zulässig. Die konkrete Gestaltung der Passerelle ist derzeit offen und ist Teil des Wettbewerbs für die Kantons- und Berufsfachschule. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens kann über die Zulässigkeit von Passerellenteilen im Gewässerraum entschieden werden.

Gewässerraum

Die Festlegung des Gewässerraumes erfolgt im Rahmen der Teilrevision der Nutzungsplanung und der öffentlichen Gestaltungspläne nach § 15 a HWSchV. Er ist in separaten Dossiers zu Gewässerraumfestlegungen definiert:

- Gewässerraumfestlegung am Zürichsee im Rahmen des kommunalen öffentlichen Gestaltungsplans "lebendiges Quartier am See" nach § 15 HWSchV (Abschnitte 1-4)
- Gewässerraumfestlegung am Zürichsee im Rahmen des kantonalen öffentlichen Gestaltungsplans "Kantonsschule am See" nach § 15 HWSchV (Abschnitte 5-8)
- Gewässerraumfestlegung am Zürichsee im Rahmen der Teilrevision Nutzungsplanung nach § 15 HWSchV (Abschnitt 9)

Für die Einzelheiten wird auf die entsprechenden Technischen Berichte „Gewässerraumfestlegung CU-Areal Uetikon am See“ der EBP Schweiz AG vom 11. November 2020 verwiesen.

Die vorgesehene Raumsicherung ermöglicht eine Führung der Passerelle bis an den See. Die Passerelle kann damit möglicherweise im Gewässerraum zu liegen kommen. Standortgebundene und im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen sind grundsätzlich zulässig. Auch der Erholung dienende Bauten und Anlagen mit Gewässerbezug sind grundsätzlich zulässig. Die konkrete Gestaltung der Passerelle ist derzeit offen und ist Teil des Wettbewerbs für die Kantons- und Berufsfachschule. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens kann über die Zulässigkeit von Passerellenteilen im Gewässerraum entschieden werden.

Gefährdungssituation

Im Perimeter der Teilrevision Nutzungsplanung ist der Uferbereich gemäss der Gefahrenkarte Naturgefahren Zürichsee Rechts abschnittsweise von einer Überflutung durch Seehochwasser betroffen. Bei einem 30-jährlichen Hochwasserereignis (HQ30) ist nur ein sehr kleiner Bereich tangiert (lokales Defizit, möglicherweise ein Treppenzugang zum Gewässer), dies resultiert in einer mittleren Gefährdung (blaue Fläche gemäss Gefahrenkarte). Bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ100) und einem 300-jährlichen Hochwasserereignis (HQ300) kommen grössere Flächen dazu, hierbei handelt es sich um eine geringe Gefährdung (gelbe Fläche gemäss Gefahrenkarte). Es handelt sich mehrheitlich um Wassertiefen < 0.25 m, weitere Überflutungsflächen weisen Tiefen < 0.5 m auf. Extremereignissen (EHQ, $\geq$ HQ 500) kommen weitere Flächen dazu, welche als Restgefahr dargestellt werden (gelb-weiss schraffierte Fläche gemäss Gefahrenkarte). Die Überflutung ist statisch (stehendes Wasser). In der Gefahrenkarte ist ein möglicher Wellenschlag bei Sturmereignissen nicht berücksichtigt.

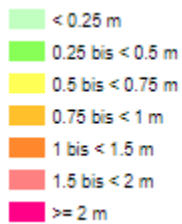
Gemäss Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des Bundes, Stand 2018 (siehe www.maps.zh.ch), ist das Gebiet bei Starkregen grossflächig von Oberflächenabfluss betroffen. Die Fliesswege und -tiefen werden sich mit der neuen Bebauung jedoch massgeblich ändern

Gefahrenkarte Naturgefahren
(www.maps.zh.ch)

	erhebliche Gefährdung	Verbotsbereich
	mittlere Gefährdung	Gebotsbereich
	geringe Gefährdung	Hinweisbereich
	Restgefahr	Hinweisbereich
	Keine Gefährdung	



Wassertiefenkarte HQ300
(www.maps.zh.ch)



Vorgaben Hochwasserschutz

Neubauten sind im Kanton Zürich auf den Schutz vor einem 300-jährlichen Hochwasserereignis (HQ300) mit Freibord (Sicherheitszuschlag) auszulegen. Bei Sonderrisiko-Objekten (wie z. B. Bildungseinrichtungen oder gastronomische Betriebe) ist die Möglichkeit eines Schutzes vor einem Extremereignis (EHQ) mit Freibord zu prüfen. Dabei gilt das Prinzip der Verhältnismässigkeit, d. h. bei detaillierter Betrachtung kann in Ausnahmefällen ein geringeres Schutzziel gewählt werden. Für Bestandesbauten, welche umgenutzt resp. umgebaut werden, gelten grundsätzlich dieselben Anforderungen wie für Neubauten.

Für den Zürichsee gelten die folgenden Hochwasser-Koten:

- HQ300: Seespiegel 407.20 m ü. M., plus Freibord
- EHQ: Seespiegel 407.35 m ü. M., plus Freibord

Vom AWEL wird am Zürichsee grundsätzlich ein Freibord von 50 cm verlangt. Im Rahmen eines Bauvorhabens können bei Bedarf die lokalen Wellen-Einwirkungen bei der Freibord-Bemessung berücksichtigt werden. Sofern die erforderlichen Nachweise (Wellentheorie) im Bereich des Bauvorhabens durch den Gesuchsteller erbracht werden können, kann nach Rücksprache mit dem AWEL, Sektion Beratung und Bewilligung, allenfalls eine Anpassung des massgebenden Freibords vorgenommen werden. Die Schutzzielhöhen haben sich an diesen Seekoten und Wellenhöhen zu orientieren. Die Massnahmen müssen auf die je nach Gebäude festgelegte Schutzzielhöhe ausgelegt werden. Dabei gelten die folgenden Vorgaben:

- Möglich ist ein Schutz des gesamten Areals oder einzelner Teilflächen (Arealschutz) oder ein Schutz der Gebäude (Objektschutz).
 - Beispiele für mögliche Arealschutzmassnahmen: Zugänge zum Areal mit einer Überhöhung gestalten, umgebende Mauern zur Abschirmung
 - Beispiele für mögliche Objektschutzmassnahmen: Anheben von Gebäudeöffnungen, Anhebung des Baugrundes
- Es sind nur permanente, d. h. fixe Massnahmen erlaubt, welche im Ereignisfall keine manuelle Betätigung erfordern.

Es ist der Leitfaden Gebäudeschutz Hochwasser (AWEL, 2017) zu konsultieren. Der Gefährdung durch Oberflächenabfluss soll primär durch eine optimierte Liegenschaftsentwässerung entgegengewirkt werden

Entwässerung

Der Generelle Entwässerungsplan der Gemeinde Uetikon am See wurde im Jahre 2017 genehmigt. Dieser hat die vorliegende Umnutzung des Areals Chemie Uetikon antizipiert. Er sah vor, dass das gesamte Projektareal im Trennsystem zu entwässern ist. Die Entwässerung des Schmutzabwassers wurde nicht abschliessend definiert. Gemäss § 8 der kantonalen Verordnung über den Gewässerschutz ist bei Änderungen des Bauzonenplanes die Entwässerungsplanung anzupassen. Ein aktualisiertes kommunales Entwässerungskonzept des Areals ist zu erstellen und dem AWEL zur Genehmigung einzureichen. Das Entwässerungskonzept ist keine Bedingung für die Genehmigung der Gestaltungspläne und der Bau- und Zonenordnung bzw. muss das Entwässerungskonzept nicht gleichzeitig zur Bau- und Zonenordnung vorliegen. Die Sektion Siedlungsentwässerung ist frühzeitig in die Erarbeitung des Entwässerungskonzepts zum Projektgebiet einzubinden.

Archäologie

Der Planungsperimeter der BZO-Teilrevision grenzt südöstlich an die archäologische Zone 1 mit der Pfahlbaufundstelle Uetikon-Schiff-lände. Dieses Schutzobjekt darf gemäss § 203 Abs. 1 lit. d PBG nicht verletzt werden. Das Landgebiet des Planungsperimeters ist neuzeitig in einer flachen Uferzone aufgeschüttet worden. Es sind keine archäologischen Fundstellen bekannt. Der ehemalige Seegrund kommt jedoch potentiell als Standort weiterer Pfahlbaufundstellen in Frage.

Archäologische Zonen
(www.maps.zh.ch)

 Archäologische Zonen



Werden im Rahmen der konkreten Ausgestaltung Kellergeschosse oder andere Eingriffe bis unter die neuzeitliche Aufschüttung geplant, sind detaillierte Standortabklärungen durch die Kantonsarchäologie vorzunehmen. Wird eine neue Fundstelle entdeckt, ist sie in der weiteren Planung zu berücksichtigen. Allfällige Schutzmassnahmen bleiben vorbehalten. Unterliegt die Bauherrschaft bzw. Grundeigentümerin der Selbstbindung gemäss § 204 PBG, gehen die Kosten für archäologische Sondierungen und Rettungsgrabungen (Feldarbeit und archivfähiges Aufarbeiten der Dokumentation) zu ihren Lasten.

5.2 Übereinstimmung mit Art. 15 RPG

Hauptaussage

Mit der Anpassung der Richt- und Nutzungsplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zukunftsgerichtete Gebietsentwicklung im Sinne des Masterplans Chance Uetikon auf dem ehemaligen Areal der Chemie Uetikon geschaffen.

Anforderungen des ARE an Nutzungsplanungen

Die im Kreisschreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015 umschriebenen Anforderungen an Richt- und Nutzungsplanungen werden hinsichtlich der Übereinstimmung mit Art. 15 RPG sinngemäss wie folgt erfüllt:

- Die Vorgaben der übergeordneten Richtpläne von Kanton und Region werden auf allen Stufen widerspruchsfrei umgesetzt. Vorbehalten bleibt die Rechtskraft des teilrevidierten kantonalen Richtplans mit dem neuen Standort der Kantonsschule am See.
- Den Grundsätzen einer massvollen und zielgerichteten Entwicklung in der "urbanen Wohnlandschaft" wird in hohem Masse Rechnung getragen. Die funktionale Verdichtung an gut erschlossener Lage unter Wahrung bedeutender Strukturen der Industriearchitektur und gleichzeitiger Schaffung attraktiver Erholungsflächen und Begegnungsräume ist besonders hervorzuheben. Diese Konstellation wird durch die Ansiedlung der Kantonsschule und der Berufsfachschule noch verstärkt.
- Die Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung nach innen aufgrund der Nutzungsänderungen sind bedeutend, obschon die bebaute Zonenfläche nicht vergrössert wird. Die Mischnutzungen im Richtkonzept Chance Uetikon umfassen insgesamt 232 Wohnungen sowie Flächen für 2'200 m² Dienstleistungen, 6'700 m² Gewerbe und 6'000 m² öffentliche Nutzungen (Angaben EBP, Stand 20. März 2020). Dies ergibt ein Potential für rund 600 Bewohner/-innen, 450 Beschäftigte, 2000 Schüler/-innen sowie 300 Mitarbeitende von Kantonsschule und Berufsfachschule. Bei vollständiger Ausschöpfung dieses Nutzungspotentials wird auf einer Landfläche von rund 6.4 ha eine Nutzungsdichte in der Grössenordnung von 520 Einwohnern und Beschäftigten pro Hektare (E+B/ha) erreicht. Da jedoch kaum je alle Schüler und Mitarbeitende der beiden Schulen gleichzeitig anwesend sind, dürfte die effektive Nut-

zungsdichte geringer sein. Wird nur die Zentrumszone ohne Kantonsschule und Berufsfachschule betrachtet, beträgt die Nutzungsdichte noch etwa 300 E+B/ha. Dies entspricht dem oberen Bereich des im regionalen Richtplan postulierten Zielwertes von 150-300 E+B/ha für die hohe bauliche Dichte.

- Die angepassten baurechtlichen Bestimmungen sind mit dem übergeordneten Raumplanungsrecht und der aktuellen Rechtsprechung konform.
- Für das Ortsbild resultiert mit der Zuweisung der Randgebiete im Osten zur Kernzone sowie mit entsprechenden Zielen der Gestaltungsplanpflicht eine Klärung im Sinne des ISOS.
- Das Gebiet Chance Uetikon grenzt an die Gemeinde Meilen und der Bahnhof Uetikon an die Gemeinde Männedorf. Insbesondere im Westen bedingt die Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung eine gewisse Abstimmung über die Gemeindegrenze von Meilen hinweg. Diese ist mit der dort laufenden Teilrevision der Nutzungsplanung gewährleistet.
- Nachdem bereits in den Jahren 2010 und 2014 eine umfassende Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung erfolgt ist, wird auf eine erneute gemeindeweite Gesamtschau verzichtet. Der unter Mitwirkung der Bevölkerung entwickelte Masterplan und das mit Fachexperten weiterentwickelte Richtkonzept Chance Uetikon gewährleisten den nötigen konzeptionellen Überblick.

Die Teilrevision erfüllt somit die Anforderungen der Baudirektion, die an Richt- und Nutzungsplanungen gestellt werden.

Im Übrigen ist auf die weiterführenden Erläuterungen in den jeweiligen Planungsberichten der EBP Schweiz AG zum kommunalen öffentlichen Gestaltungsplan „Lebendiges Quartier am See“ vom 11. November 2020 und zum kantonalen öffentlichen Gestaltungsplan „Kantonsschule am See“ vom 11. November 2020 verwiesen.

6 VERFAHREN

Öffentliche Auflage

Die Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung wurde vom Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung verabschiedet. Die öffentliche Auflage erfolgte gestützt auf § 7 PBG zusammen mit der Gewässerraumfestlegung während 60 Tagen vom 29. Mai bis 27. Juli 2020.

Einwendungen

Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Gemäss § 7 PBG sind allfällige abgelehnte Anliegen in einem Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen zu dokumentieren und die Ablehnung zu begründen. Diese wie auch die ganz oder teilweise berücksichtigten Einwendungen sind im Bericht zur Mitwirkung aufgeführt. Dieser Bericht als Ganzes ist von der Gemeindeversammlung zur Kenntnis zu nehmen, bedarf aber keiner Genehmigung durch die Baudirektion.

Es sind 16 Einwendungen mit 31 Anträgen eingegangen. Nachfolgend sind die am häufigsten genannten Themen mit dem erfolgten Umgang aufgelistet:

Verkehrsplan

- Zusätzliche Fusswegerschliessung Kreuzsteinstrasse-Feldstrasse Parzelle 5106-Sodabau-Passerelle vorsehen
→ nicht berücksichtigt
- Fusswegerschliessung vom Choleweg oder dem bestehenden Weg über die Liegenschaft „Wiesli“ direkt zur Passerelle sicherstellen
→ nicht berücksichtigt
- Auf Erhöhung der Alten Landstrasse verzichten, stattdessen alten Weg (Zugang zu Villen Schnorf) benützen
→ nicht berücksichtigt
- Streckenführung Zürichseeweg im Verkehrsplan nur ungefähr als Korridor mit Anknüpfungspunkten nach Männedorf und Meilen, aber mit Mindestbreite von 3 m festlegen
→ nicht berücksichtigt

Siedlungs- und Landschaftsplan

- Gewässerraum dem Freihaltegebiet, eventualiter dem Erholungsgebiet zuweisen, mit Änderung des Siedlungs- und Landschaftsplans
→ berücksichtigt
- Gewässerraumbreite von 20 m bzw. 15 m dem Freihaltegebiet, eventualiter dem Erholungsgebiet zuweisen, mit Änderung des Siedlungs- und Landschaftsplans
→ nicht berücksichtigt
- Teilgebiete D west und D ost statt als Mischgebiet in hoher Dichte als Erholungsgebiet festlegen
→ berücksichtigt

Zonenplan

- Für den auszuscheidenden Gewässerraum eine Freihaltezone, eventualiter eine Erholungszone anstelle von Bauzonen festlegen
→ berücksichtigt
- Für den auszuscheidenden Gewässerraum in den Teilgebieten 1, 2 und 3 eine Erholungszone anstelle von Bauzonen festlegen
→ berücksichtigt
- Teilgebiete D west und D ost statt der Zentrumszone und der Zone für öffentliche Bauten der Erholungszone zuweisen.
→ berücksichtigt

Der Umgang mit sämtlichen Einwendungen ist im separaten Bericht zur Mitwirkung enthalten.

Anhörung

Die Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP), die Regionalplanung Zürich und Umgebung (RZU) sowie die Nachbargemeinden Meilen, Männedorf, Oetwil am See und Egg wurden zur Anhörung eingeladen. Alle diese Planungsträger haben sich vernehmen lassen.

Der Umgang mit sämtlichen Eingaben ist im Bericht zur Mitwirkung enthalten.

Vorprüfung

Die Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung wurde dem Kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) parallel zur öffentlichen Auflage zur Vorprüfung eingereicht. Mit Vorprüfung vom 25. September 2020 hat das Amt für Raumentwicklung zur Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung und mit Vorprüfung vom 6. August 2020 hat das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft zur Festlegung des Gewässerraums im Rahmen der Teilrevision der Nutzungsplanung Stellung genommen.

Die Anträge und Hinweise sind, wo möglich und sinnvoll, in die Überarbeitung der Vorlage eingeflossen.

Festsetzung

Aufgrund der Mitwirkungs- und Vorprüfungsergebnisse wurde die Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung bereinigt. Nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat wird die Revisionsvorlage den Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung im März 2021 zur Festsetzung vorgelegt.

Genehmigung

Nach der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung ist die Revisionsvorlage durch die Baudirektion Kanton Zürich zu genehmigen. Der Genehmigungsentscheid wird zusammen mit der Festlegung des Gewässerraums im Rahmen der Teilrevision der Nutzungsplanung publiziert, anschliessend läuft eine 30-tägige Rekursfrist.

Inkrafttreten

Das Inkrafttreten erfolgt nach Abschluss allfälliger Rekursverfahren durch Publikation.