

Gestaltungsplan «Ein lebendiges Quartier am See»

Bericht nach Art. 47 RPV

03.12.2020, rev. 12.04.2021



**Vorbemerkung zum Bericht:
Gemeinsame Planung – zwei Instrumente**

Das Planungsgebiet wurde gesamtheitlich für den kommunalen Teil («Ein lebendiges Quartier am See») und den kantonalen Teil («Kantonsschule am See») bearbeitet. Die Aufteilung in zwei Gestaltungspläne erfolgt aus verfahrensbezogenen und formal-rechtlichen Überlegungen. Im Sinne der gesamtheitlichen Sichtweise ist der vorliegende Bericht nach Art. 47 der Verordnung über die Raumplanung (RPV) in den Kapiteln 1 bis 3 und 5 sowohl für den kommunalen öffentlichen Gestaltungsplan wie auch den kantonalen Gestaltungsplan abgefasst.

In Kapitel 4 werden die Festlegungen des kommunalen Gestaltungsplans erläutert. Kapitel 6 zeigt das weitere Verfahren für den kommunalen Gestaltungsplan auf.

Ein analoger Bericht liegt auch für den kantonalen Gestaltungsplan vor.

Projektteam

Karin Rüthemann
Debora Heitz
Matthias Thoma

EBP Schweiz AG
Mühlebachstrasse 11
8032 Zürich
Schweiz
Telefon +41 44 395 16 16
info@ebp.ch
www.ebp.ch

Druck: 03.12.2020
210412_Bericht_kommunaler GP_Uetikon.docx

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	5
1.1	Ausgangslage: Planungsrecht für ein neues Quartier am See	5
1.2	Rechtsgrundlage und Bestandteile der Gestaltungspläne	5
1.3	Zielsetzungen der Gestaltungspläne	7
1.4	Aufbau des Berichtes	7
2.	Rahmenbedingungen	9
2.1	Perimeter und Eigentumsverhältnisse	9
2.2	Übergeordnete Vorgaben	9
2.3	Kommunale Vorgaben	14
2.4	Dienstbarkeiten	14
3.	Vorhaben	15
3.1	Bisherige Planungsschritte	15
3.2	Beabsichtigte Entwicklung	16
3.3	Anpassung der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung	20
3.4	Festlegung der Gewässerräume	24
3.5	Projekte im Umfeld und Folgeprojekte	25
3.6	Landaufteilung und Landsicherung	28
3.7	Einbezug und Anliegen der Bevölkerung	29
4.	Erläuterung der Festlegungen	32
4.1	Allgemeine Bestimmungen	32
4.2	Bau- und Nutzungsbestimmungen	33
4.3	Freiraum	42
4.4	Gestaltung	46
4.5	Erschliessung und Parkierung	46
4.6	Umwelt	50
5.	Interessenabwägung	57
5.1	Ortsbildschutz	57
5.2	Innenentwicklung und Wohnqualität	58
5.3	Bauten und Anlagen von öffentlichem Interesse	58
5.4	Freiraum	59
5.5	Gewässerraum	59
5.6	Nutzungsmischung und Quartiersversorgung	60

5.7	Umweltschutz	60
5.8	Verkehr	61
5.9	Fazit	62
<hr/>		
6.	Verfahren	63

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage: Planungsrecht für ein neues Quartier am See

Inmitten einer ländlich geprägten Umgebung und ausgehend von einem der ersten chemischen Laboratorien in der Schweiz entwickelte sich am Seeufer von Uetikon in den ersten Jahrzehnten des 19. Jahrhunderts eine Chemiefabrikanlage, die international phasenweise führend war, unter anderem für Soda und Schwefel. Der Bedarf an chemischen Produkten für die Textilindustrie entlang des Zürichsees verhalf der chemischen Fabrik Uetikon zu grossem Wachstum. Bis 1917 erfolgte eine rasante bauliche Entwicklung des Areals. Die Bauten wurden dabei grösstenteils auf vom Kanton konzesionierten Aufschüttungen realisiert. Auf dem Areal ist ein prägnantes Gebäudeensemble entstanden, welches mit seinen grossen Hallenbauten und den Hochkaminen seit fast zwei Jahrhunderten eine Konstante im Siedlungsbild des Seeufers darstellt. Mit der industriellen Produktion verbunden ist die Verschmutzung des Untergrunds, welche bei einer Neunutzung eine wesentliche Rahmenbedingung darstellt.

Chemiefabrikanlage

Nach dem kontinuierlichen Rückgang der industriellen Produktion in den letzten Jahren hat der Kanton Zürich, vertreten durch das Immobilienamt (IMA), mit der CU Chemie Uetikon AG (CPH), der früheren Eigentümerin des Areals, im Frühjahr 2016 einen Kaufvertrag für die zwei Grundstücke Kat.-Nrn. 4751 und 4128, mit einer Gesamtfläche von 65'499 m² Bauland, abgeschlossen und den Kauf vollzogen. Die Gemeindeversammlung der Gemeinde Uetikon am See hat am 24. Oktober 2016 dem Kaufvertrag zugestimmt. Am 26. Januar 2017 ist die Eigentumsübertragung von 50 %-Miteigentum an die Gemeinde Uetikon am See vollzogen worden.

Kaufvertrag und Miteigentum Kanton und Gemeinde

Die Planungspartner Kanton und Gemeinde beabsichtigen die Entwicklung eines neuen Quartiers in Uetikon am See. Das neue Quartier am See wird geprägt sein von einer vielfältigen Mischnutzung mit Anteilen für Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen, Bildung, Erholung, Freizeit und Kultur. Im CU-Areal besteht spätestens 2029 eine Kantonsschule mit Raum für rund 1'500 Schülerinnen und Schülern und eine Berufsfachschule mit 500 Lernenden im Osten des Areals. Im Areal können sich vielfältige öffentliche Nutzungen entfalten, die zur Ausstrahlung und Identität des Quartiers beitragen. Die Bevölkerung wird einen grosszügigen, öffentlich nutzbaren Seezugang erhalten.

Planungsabsicht

Der kommunale öffentliche Gestaltungsplan «Lebendiges Quartier am See» schafft die planungsrechtliche Grundlage für den gemischt genutzten westlichen Arealteil.

Planungsrechtliche Grundlage

1.2 Rechtsgrundlage und Bestandteile der Gestaltungspläne

Gemäss § 83 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich vom 7. September 1975 (PBG, LS 700.1) werden mit Gestaltungsplänen für bestimmte umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend festgelegt. Dabei darf

Öffentliche Gestaltungspläne gemäss PBG

von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden. Es wird unterschieden zwischen öffentlichen und privaten Gestaltungsplänen. Da an der Entwicklung des ehemaligen CU-Areals ein wesentliches öffentliches Interesse besteht, handelt es sich um öffentliche Gestaltungspläne.

Öffentliche Gestaltungspläne für Bauten und Anlagen, die im kantonalen oder regionalen Richtplan eingetragen sind, werden gemäss § 84 Abs. 2 PBG durch die Baudirektion festgesetzt. Die Festsetzungszuständigkeit entspricht somit derjenigen von überkommunalen Nutzungszonen (vgl. § 36 und 39 PBG). Im Sinne von § 16 Abs. 1 PBG handelt es sich um eine Nutzungsplanung hierarchisch höherer Stufe, welche die kommunale Nutzungsplanung übersteuert. Der kantonale öffentliche Gestaltungsplan umfasst folgende Bestandteile:

Kantonaler öffentlicher Gestaltungsplan

- Situationsplan 1:1'000 / Schnitte 1:500 (rechtlich verbindlich)
- Höhenlinienplan 1:1'000 (rechtlich verbindlich)
- Vorschriften (rechtlich verbindlich)
- Bericht im Sinne von Art. 47 RPV (erläuternd) mit Beilagen (erläuternd)

Öffentliche Gestaltungspläne können gemäss § 84 Abs. 1 PBG beim Vorliegen eines wesentlichen öffentlichen Interesses auch durch die Gemeinde erstellt werden. Der kommunale öffentliche Gestaltungsplan umfasst folgende Bestandteile:

Kommunaler öffentlicher Gestaltungsplan

- Situationsplan 1:1'000 / Schnitte 1:500 (rechtlich verbindlich)
- Höhenlinienplan 1:1'000 (rechtlich verbindlich)
- Vorschriften (rechtlich verbindlich)
- Bericht im Sinne von Art. 47 RPV (erläuternd) mit Beilagen (erläuternd)

Das Planungsgebiet wurde während dem durchgeführten Varianzverfahren und im Rahmen der Ausarbeitung des Richtkonzeptes gesamtheitlich für den kommunalen und kantonalen Teil bearbeitet. Die Aufteilung in zwei Gestaltungspläne erfolgt aus verfahrensbezogenen und formal-rechtlichen Überlegungen. Im Sinne der gesamtheitlichen Sichtweise ist der vorliegende Bericht nach Art. 47 der Verordnung über die Raumplanung (RPV) in den Kapiteln 1 bis 3 und im Kapitel 5 sowohl für den öffentlichen kommunalen Gestaltungsplan wie auch den kantonalen Gestaltungsplan abgefasst. In Kapitel 4 werden die Festlegungen des kommunalen Gestaltungsplans erläutert. Kapitel 6 zeigt das weitere Verfahren für den kommunalen Gestaltungsplan auf. Ein analoger Bericht liegt auch für den kantonalen Gestaltungsplan vor.

Eine Planung, zwei Gestaltungspläne

Der vorliegende Bericht gemäss Art. 47 der Verordnung über die Raumplanung (RPV) wird im Rahmen des Nutzungsplanverfahrens erstellt. Er gibt Auskunft darüber, wie die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes und der kantonale und regionale Richtplan berücksichtigt werden. Weiter zeigt er auf, wie den Anforderungen des Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung getragen wird. Der Erläuterungsbericht richtet sich an die kantonale Genehmigungsbehörde. Ergänzend dient der Erläuterungsbericht auch den

Zweck und Zielpublikum des Berichts nach Art. 47 RPV

Gemeindebehörden als Beurteilungs- und Entscheidungsgrundlage für die nachfolgenden Planungen und Projekte.

Weitere Planungen, die vollständig koordiniert und abgestimmt mit den vorliegenden Gestaltungsplänen sind, sind die Anpassung der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung (siehe Kapitel 3.3) und die Festlegung des Gewässerraumes (siehe Kapitel 3.4).

Abstimmung mit weiteren Planungen

1.3 Zielsetzungen der Gestaltungspläne

Mit den Gestaltungsplänen sollen die gestalterischen Qualitäten des unter Einbezug der Bevölkerung entwickelten Richtkonzepts von Christian Salewski & Simon Kretz Architekten und des Freiraumkonzepts von Atelier LOIDL gesichert werden. Gleichzeitig sollen für nachfolgende Planungs- und Projektierungsschritte – unter anderem für die Konkurrenzverfahren – die notwendigen Spielräume gesichert werden.

Richtkonzept sichern, Spielräume bewahren

1.4 Aufbau des Berichtes

Im Anschluss an die Einleitung in Kapitel 1 werden die Rahmenbedingungen formuliert (Kapitel 2). Kapitel 3 beschreibt das Vorhaben inklusive der notwendigen Anpassungen von Planungsinstrumenten. Kapitel 4 erläutert die einzelnen Festlegungen. Kapitel 5 beinhaltet die Interessenabwägung. Kapitel 6 stellt das weitere Verfahren dar.

Folgende Beilagen erläutern einzelne Elemente des Berichtes vertieft:

- B1 Richtkonzept: Das Richtkonzept (Plan, Seeansicht und Schnitte A, B und C) ist der städtebaulich-architektonische Entwurf, der den Gestaltungsplänen zu Grunde liegt.
- B2 Freiraumkonzept: Das Freiraumkonzept zeigt das freiräumliche Grundgerüst in einem Bericht.
- B3 Verkehrskonzept: Das Verkehrskonzept zeigt die übergeordnete und arealinterne Erschliessung auf und klärt Fragen rund um die Parkierung.
- B4 Seestrasse: Geplante Anpassungen an der Seestrasse inkl. Flächenbedarf als Plan.
- B5 Denkmalpflegerische Beurteilung: Denkmalpflegerische Beurteilung der Schutzwürdigkeit und Schutzfähigkeit der überkommunalen und kommunalen Objekte sowie der Berücksichtigung des ISOS.
- B6 Umweltbericht: Beschreibt die umweltbezogenen Auswirkungen des Vorhabens und schlägt Massnahmen zur Optimierung vor.
- B7 Lärmgutachten Auswirkungen Schneider Umweltservice: Zeigt die Verträglichkeit des Betriebslärms der Schneider Umweltservice AG mit dem geplanten Vorhaben.
- B8 Verfügung Landanlagen. Öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkungen auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Chemischen Fabrik Uetikon

Im Rahmen der Suche eines Drittinvestors für Teile des gemeindeeigenen Lands (siehe Kapitel 3.6) zeigte sich, dass höhere Quadratmeterpreise als angenommen erzielt werden können. Aus diesem Grund hat die Gemeinde eine Reduktion der baulichen Dichte und der Höhen beschlossen. In der Folge wurde der kommunale Gestaltungsplan und das Richtkonzept überarbeitet. Auf eine Anpassung der übrigen Beilagen, insbesondere des Verkehrskonzepts und des Umweltberichts wurde verzichtet, da die Auswirkungen des Vorhabens mit den vorliegenden Anpassungen geringer sind.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Perimeter und Eigentumsverhältnisse

Die Perimeter umfassen den Hauptteil der Parzellen Kat. Nr. 4751 (zwischen Seestrasse und Bahntrasse) und 4128 (zwischen Seestrasse und See). Die Grundeigentümerinnen der Parzellen Kat. Nr. 4751 und Kat. Nr. 4128 sind je zur Hälfte die Gemeinde Uetikon am See sowie der Kanton Zürich (Miteigentum).

Eigentum

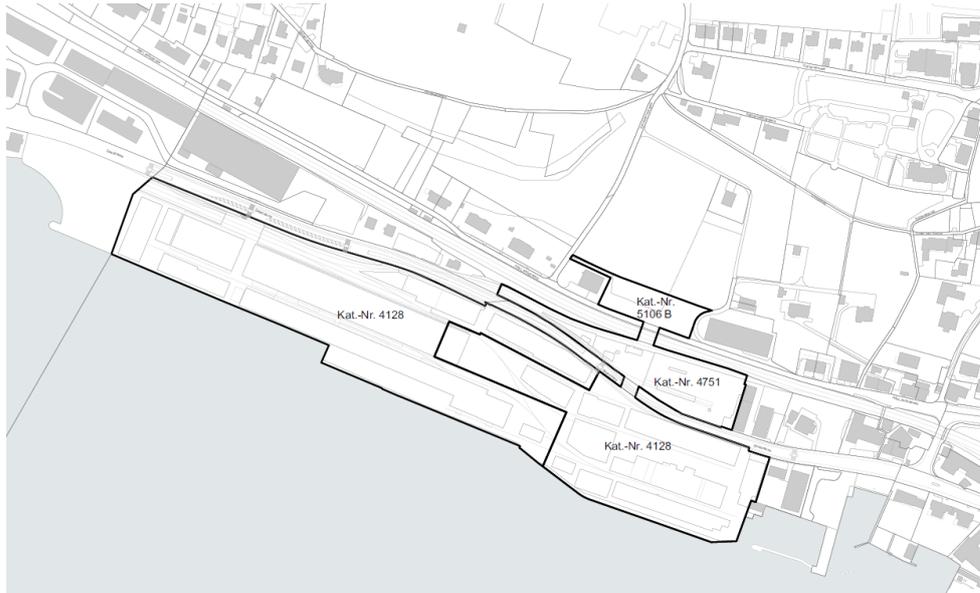


Abb. 1: Perimeter. Westlicher Teil: Perimeter kommunaler Gestaltungsplan. Östlicher Teil und Teil nördlich der Seestrasse: Perimeter kantonaler GP; eigene Darstellung, GIS-Browser Kanton Zürich, 2020

Es werden zwei Gestaltungspläne erstellt. Der Perimeter des kommunalen Gestaltungsplans ist in die Teilgebiete A (ruhiger Westen mit Wohnnutzung), B (belebte Mitte mit gemischter Nutzung) und D_{West} (Seeuferpark) gegliedert. Der kantonale Gestaltungsplan ist in die Teilgebiete C (Kantonsschule und Berufsfachschule) und D_{Ost} (Seeuferpark) strukturiert.

Perimeter und Teilgebietsbezeichnungen

2.2 Übergeordnete Vorgaben

In Uetikon am See wird eine neue Kantonsschule und eine Berufsfachschule errichtet. Der Standortentscheid basiert auf der vom Kanton initiierten Standortevaluation für eine neue Kantonsschule in der Region Pfannenstil (siehe RRB 231/2016) und dem Beschluss des Kantonsrats zur Errichtung einer Kantonsschule in Uetikon am See vom 19. September 2016 (KR-Vorlage 5261).

Regierungsratsbeschluss zur Errichtung einer Kantonsschule

Der kantonale Richtplan wurde mit Beschluss des Kantonsrates vom 22. Oktober 2018 festgesetzt. Er hält die Standortevaluation für eine Mittelschule in der Region Pfannenstil und die Errichtung eines Provisoriums in Uetikon am See fest. Im Teilrevisionspaket 2016 wurde der Standort für eine Mittelschule in Uetikon am See festgehalten. Die Verankerung der geplanten Berufsfachschule im kantonalen Richtplan wird mit dem nächsten

Kantonaler Richtplan

Revisionspaket angegangen. Weitere Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan sind dem Erläuterungsbericht zur Anpassung der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung zu entnehmen¹.

Die Delegiertenversammlung der Region Pfannenstil hat am 15. Juni 2017 den regionalen Richtplan verabschiedet und der Regierungsrat hat diesen am 19. Dezember 2018 festgesetzt. Ergänzend zu übergeordneten Stossrichtungen bestehen konkrete gebietspezifische Vorgaben zum Planungsgebiet:

Regionaler Richtplan

- Gesamtstrategie Siedlung: Neuorientierung (Kap. 2.1)
 - weitgehender Ersatz der Ursprungsnutzung durch eine neue Nutzungsmischung beziehungsweise Fokussierung auf neue Nutzergruppen anstreben
 - einzelne städtebaulich hochwertige Strukturen mit hohem Identifikationswert erhalten
- Siedlung: Gebiet zur Erhaltung der Siedlungsstruktur (Kap. 2.4)
 - die vorhandenen spezifischen Qualitäten berücksichtigen und fördern
 - in sich geschlossene Ortsteile mit hoher Siedlungsqualität räumlich erlebbar halten
 - die wesentlichen, erhaltenswürdigen Strukturmerkmale erhalten
 - erhöhte baulich-gestalterische Anforderungen gewährleisten für Interventionen am Ensemble
 - qualitätsvolle Freiraumgestaltung sowie gebietsweise öffentliche Zugänglichkeit sicherstellen
 - Mischnutzung sowie öffentliche Dienstleistungen prüfen, reine Wohnnutzung ausschliessen
- Siedlung: Hohe bauliche Dichte (Kap. 2.8)
 - die bauliche Dichte und die Nutzungsdichte steigern und mittels gesamt-räumlichen, städtebaulichen Konzepten in qualitätsvolle, urbanere Räume transformieren
 - Umsetzung der Nutzungsdichten von 150 bis 300 Einwohner und Beschäftigte/ha gemäss regionalem Raumordnungskonzept, d.h. Baumassenziffer (BMZ) mindestens 3,0 m³/m²; maximal 6,5 m³/m²
- Landschaft: Vernetzungskorridor für Wildtiere und trockenheits- sowie wärmeliebende Arten (Kap. 3.9)
 - Geeignete Massnahmen, welche der Ausbreitung und Vernetzung dienen
- Verkehr: Umgestaltung Strassenraum (Kap. 4)
 - Umgestaltung des Strassenraums Seestrasse
 - Querungsmöglichkeiten zum Seeufer und Gehweg / Übergänge verbessern

¹ Gemeinde Uetikon am See / Kanton Zürich: Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung. Umsetzung Masterplan Chance Uetikon. Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV. Bearbeitet durch SKW.

- Zürichseeweg
- Velowege Alte Landstrasse und Seestrasse

Ergänzend zu den regionalen und kantonalen Vorgaben bestehen Grundlagen und Vorgaben zu Ortsbild- und Denkmalschutz auf Bundesebene sowie kantonalen und kommunaler Stufe.

Ortsbild- und Denkmalschutz

Ausgangslage

Angefangen vom ersten Laboratorium sind die Produktionsgebäude aller bedeutenden Entwicklungsphasen der Chemiefabrik bis heute erhalten. Als sichtbares Wahrzeichen der Anlage ist dabei auch der vielleicht älteste Hochkamin im Kanton Zürich (1855) zu erwähnen. Es handelt sich um die letzte bedeutende erhaltene Grossindustrieanlage am Seeufer. In der See-region kann sie nur mit der „Roten Fabrik“ (Zürich) und dem Giessenareal (Wädenswil) verglichen werden. In Uetikon sind in unmittelbarer Nähe und in direktem Zusammenhang mit den Fabrikationsgebäuden auch die Arbeiterwohnhäuser und Villenbauten ehemaliger Fabrikdirektoren erhalten geblieben. In dieser Vollständigkeit erreicht das Fabrikensemble eine umfassende kultur- industrie- und architekturgeschichtliche Zeugniskraft.

Gutachten KDK 1989/2014

Diese Einschätzung ist bereits in einem ersten Gutachten der Kantonalen Denkmalpflege-Kommission (KDK) 1989² ausführlich dargelegt worden. Die Aufgabe der Produktion stand damals noch nicht zur Diskussion. In einer Güterabwägung wurde von Seiten der Baudirektion und der Gemeinde der ungehinderten Möglichkeit der industriellen Entwicklung des angestammten Betriebs ein hohes Gewicht beigemessen. Auf eine definitive Unterschutzstellung der Bauten wurde verzichtet. Ein zweites Gutachten der KDK³ wurde in Bezug auf die Verhandlungen zur Standortbestimmung des Mittelschulstandorts und der damit verbundenen Nutzungsänderung des Areals der CU im Jahr 2014 erstellt. Hierin klassifiziert die KDK die Fabrikanlage der Chemischen Fabrik Uetikon als wichtigen wirtschafts- und architekturhistorischen Zeugen gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG und stützt sich auf die generelle Einschätzung der KDK gemäss Gutachten Nr. 3-1989. Die Kantonale Denkmalpflege als zuständige Behörde für denkmalpflegerische Belange folgt dieser Einschätzung und bezeichnet die im folgenden Plan abgebildeten Gebäude als überkommunal und kommunal schützenswert.

Gutachten NHK 2014

Zusammen mit dem oben erwähnten Gutachten der KDK wurde 2014 auch ein Gutachten bei der Natur- und Heimatschutzkommission⁴ eingeholt. Die Natur- und Heimatschutzkommission (NHK) äusserte sich zur Konkretisierung des ISOS-Objekts Uetikon, Chemische Fabrik. Die NHK stufte – neben den ausserordentlichen architekturhistorischen Qualitäten - die Lagequalitäten und die räumlichen

² Denkmalpflege-Kommission des Kantons Zürich, Gutachten Nr. 3-1989

³ Denkmalpflege-Kommission des Kantons Zürich, Gutachten Nr. 43-2014, 3. März 2015

⁴ Natur- und Heimatschutzkommission des Kantons Zürich, Gutachten Nr. 09-2014, 18. März 2015

Qualitäten des Ensembles als sehr hoch ein.

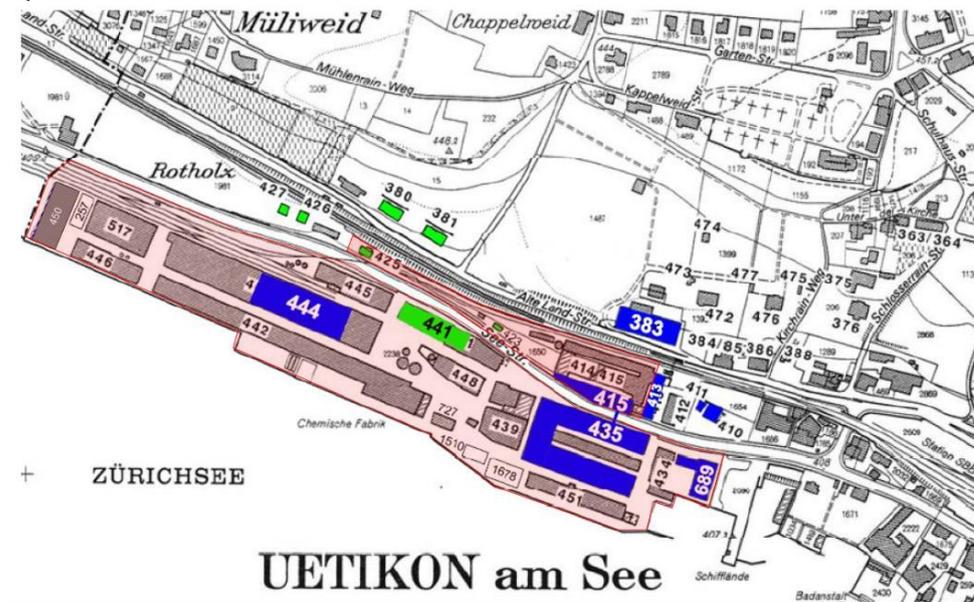


Abb. 2: Übersicht schützenswerte Bauten (blau: überkommunal schützenswert; grün: kommunal schützenswert); Kantonale Denkmalpflege, 2018

Bundesinventar der Schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Im Rahmen der ISOS-Gesamtüberarbeitung wurde das gesamte Gelände der Chemischen Fabrik Uetikon ins Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz aufgenommen. Das ISOS der Regionen Zürichsee und Knonaueramt wurde 2012 in Kraft gesetzt. Es weist dem Areal bemerkenswerte Lagequalitäten, hohe räumliche Qualitäten und besondere architekturhistorische Qualitäten aufgrund der Bedeutung als älteste Schweizer Chemiefabrik und letzte erhaltene historische Grossindustrieanlage am Zürichsee zu.

Der Wert der Industrieanlage in Uetikon liegt im Sinne des ISOS in der vorhandenen Vollständigkeit der Bautypen und im Zusammenspiel der einzelnen Industriebauten. Die Fabrikanlage erscheint beim Durchfahren auf der Strasse wie auch vom See ausgesehen als separater Dorfteil mit charakteristischen Merkmalen und als Wahrzeichen am Seeufer. Für die Ensemblewirkung vom See her sind gerade die ruhigen, langgestreckten Bauten im Vordergrund von besonderer Bedeutung. Sie bilden seit über hundert Jahren die Basis für die mehrfach hintereinander gestaffelten mächtigen Fabrikbauten. Im Vergleich zu anderen Uferzonen des Zürichsees fällt insbesondere die hohe Dichte der Bebauung auf. Die Bauvolumen sind durch die historische Existenz eines schnell gewachsenen chemischen Gewerbes in Uetikon begründet, welches grosse Lager- und Produktionsflächen benötigte. Wenn die charakteristische Bebauungsdichte auch in einer kommenden, nachindustriellen Entwicklung beibehalten werden soll, so soll auch ihr Ursprung mit dem dichten Bebauungsmuster und der charakteristischen Sichtbacksteinarchitektur sicht- und nachvollziehbar bleiben. Ohne die substanzielle Erhaltung von markanten Gebäuden ist die Wahrung dieses für Uetikon am See prägenden Dorfteils und die Berücksichtigung der Erhaltungsziele des ISOS grundsätzlich nicht zu leisten.

Zwischen dem Kammerofengebäude (Vers.-Nr. 435) und dem seewärts vorgelagerten Ofengebäude (Vers.-Nr. 451) und weiter westwärts zwischen dem Düngerbau (Vers.-Nr. 444) und dem langen Ofengebäude (Vers.-Nr. 442) entstehen langgestreckte, von weit vorspringenden Dächern begleitete oder durch quer auskragende Vordächer rhythmisierte Binnenräume. Diese Binnenräume wirken gleichermassen urban wie zeitlos. Die teils verwitterten, in grünem Sandstein gemauerten Rundbögen der begleitenden Mauern und der Boden mit den Spuren von Geleisen, Schotter und Moos tragen zu diesem starken Ausdruck bei.

Diese charakteristischen Aussen- und Zwischenräume haben einen hohen Stellenwert und sind zu erhalten. Sie stellen die Grundregel dar, von dem aus der Bestand weiterentwickelt werden soll. Die langgestreckten Binnenräume dürfen nicht überstellt werden. Bei der Weiterentwicklung ist der Fussabdruck der arealprägenden schlanken Lager- und Fabrikationsbauten zu respektieren.



Abb. 3: Inventarblatt; Bundesinventar der Schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS), 2018

Eintrag im Geographischen Informationssystem von Kanton und Gemeinde

Objekte von überkommunaler Bedeutung sind im GIS-Browser des Kantons Zürich einsehbar. Die Bezeichnung im GIS-Browser ist nicht gleichzusetzen mit einer Aufnahme im Inventar. Die Schutzobjekte von kommunaler und überkommunaler Bedeutung sowie die Voraussetzungen vom ISOS sind für das gesamte CU-Areal im WebGIS der Gemeinde Uetikon am See einsehbar.

Umweltbezogene Vorgaben (zum Beispiel Lärm, Natur- und Landschaftschutz) sind dem Umweltbericht in Beilage B6 zu entnehmen.

Umweltbezogene Vorgaben

2.3 Kommunale Vorgaben

Im kommunalen Siedlungs- und Landschaftsplan ist heute das Planungsgebiet als Arbeitsgebiet ausgewiesen. Der kommunale Verkehrsplan weist unter anderem den geplanten Zürichseeweg, die existierende Fussverbindung an den Hafen und den bestehenden Radweg entlang der Alten Landstrasse aus. Der Plan öffentliche Bauten und Anlagen weist eine geplante Parkanlage / Spielplatz am Hafen und die bestehende Hafenanlage aus.

Kommunale Richtplanung

Das Planungsgebiet liegt heute in der Industriezone I/6.0.

Nutzungsplanung

Weitere Angaben zu den kommunalen Vorgaben sind den Erläuterungsberichten zur Revision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung zu entnehmen⁵.

2.4 Dienstbarkeiten

Für die beiden Parzellen bestehen zahlreiche Dienstbarkeiten. Die Dienstbarkeiten haben ihre Gültigkeit. Wird die gemäss Gestaltungsplänen beabsichtigte Entwicklung durch die Dienstbarkeiten verunmöglicht, sind diese durch die Eigentümer zu bereinigen.

Konformität mit Dienstbarkeiten

Für die Planung relevant sind insbesondere Dienstbarkeiten im Gebiet Rotholz Meilen, namentlich das Bauverbot und die Nutzungsbeschränkung zu Gunsten Kat.-Nr. 3331, 3341 und 10379 und das Grenzbaurecht zu Gunsten Kat.-Nr. 3341 und 10379. Diese Lasten sind durch den freigehaltenen Bereich am westlichen Rand des Perimeters des kommunalen Gestaltungsplanes berücksichtigt.

Rotholz Meilen

5 Gemeinde Uetikon am See / Kanton Zürich: Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung. Umsetzung Masterplan Chance Uetikon. Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV. Bearbeitet durch SKW

3. Vorhaben

3.1 Bisherige Planungsschritte

Die planerische Entwicklung des CU-Areals erfolgt mittels einer Gebietsplanung. Ausgehend von Zielen und Rahmenbedingungen von Kanton und Gemeinde wurde von Herbst 2017 bis Frühling 2018 ein städtebaulicher Studienauftrag mit vier Planungsteams durchgeführt. Der Studienauftrag hat die Entwicklungspotenziale und unterschiedliche Lösungsansätze ausgelotet. Begleitet wurden die Planungsteams durch die Projektsteuerung «Chance Uetikon» (Vertreterinnen und Vertreter des Gemeinderats sowie der involvierten kantonalen Ämter), Expertinnen und Experten der Verwaltung sowie externe Fachleute.

Gebietsplanung,
Studienauftrag

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

Richtkonzept

Basierend auf dem Richtkonzept wurde ein Masterplan⁶ entwickelt. Dieser zeigt den Weg der Transformation des Gebiets und ist eine Vereinbarung zwischen den beiden Planungspartnern Kanton und Gemeinde. Der Masterplan ist im Mai 2019 vom Gemeinderat der Gemeinde Uetikon am See verabschiedet und dem Gesamtregerungsrat des Kantons Zürich zustimmend zur Kenntnis genommen worden. Damit ist der Masterplan eine gemeinsame, verbindliche Absichtserklärung der beteiligten Partner. Er erlangt erst mit der Überführung in die Nutzungsplanung Behörden- und Grundeigentümergebindlichkeit beziehungsweise mit einer Anpassung der Richtplanung Behördenverbindlichkeit.

Masterplan

Nach Verabschiedung des Masterplans wurde der Gebietsplanungsprozess weitergeführt. Unter anderem wurde ein Freiraumkonzept und eine Verkehrsstudie erarbeitet und das Richtkonzept entsprechend verfeinert. Diese Vertiefungsarbeiten wurden bis Ende Januar 2020 durchgeführt. Die Ergebnisse sind in Beilage B1 (Richtkonzept) und B2 (Freiraumkonzept) dieses Berichts dokumentiert.

Vertiefungen

Im Anschluss an die Vertiefungsarbeiten wurden von November 2019 bis Mai 2020 die Gestaltungsplanung inklusive der zugehörigen weiteren Grundlagen und Planungsinstrumente ausgearbeitet.

Gestaltungsplanung

Während dem gesamten Prozess fand ein enger Einbezug der Bevölkerung statt. Dieser ist in Kapitel 3.7 dokumentiert.

Beteiligung

6 Kanton Zürich / Gemeinde Uetikon am See. Masterplan «Chance Uetikon» vom 20. Mai 2019.

3.2 Beabsichtigte Entwicklung

Richtkonzept (siehe auch Beilage B1)

Das Richtkonzept wurde im Nachgang zum Varianzverfahren schrittweise weiterentwickelt. Es hat orientierenden Charakter und ist nicht verbindlich.

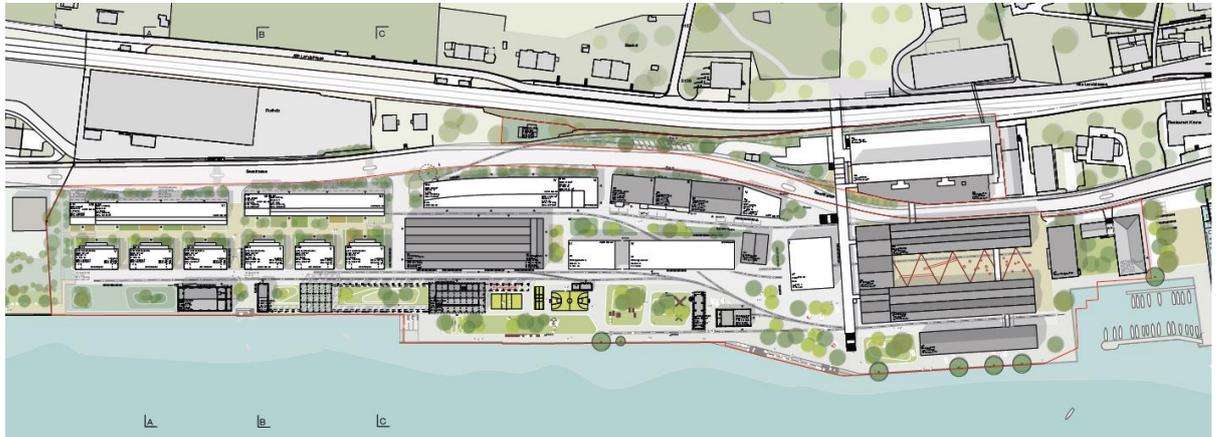


Abb. 4: Situationsplan Richtkonzept; Salewski & Kretz Architekten mit Atelier LOIDL, 2020

Das CU-Areal ist Teil der Gemeinde Uetikon am See und der Region. Die lokale und regionale Anbindung ist entsprechend von hoher Bedeutung. Eine neue Passerelle ermöglicht die Querung von Seestrasse und Bahnlinie. Sie verbindet das CU-Areal für Fussgänger und Velofahrer (mindestens stossend) mit dem Ortszentrum von Uetikon am See, weiteren Ortsteilen und dem Bahnhof. Die Anbindung an das Dorf wird ebenfalls über die Seestrasse und durch die Zugänglichkeit und das Nutzungsangebot des Areals für Fussgänger und Velofahrer verbessert. Die regionale Anbindung funktioniert primär über Bahn, Bus und Schiff sowie das übergeordnete kantonale Velonetz. Die Velohauptverbindungsroute führt entlang der Alten Landstrasse und die Nebenverbindung entlang der Seestrasse. Das attraktive Bahnangebot wird ergänzt mit einem verbesserten Busangebot. Mit der Einrichtung einer Bushaltestelle entlang der Seestrasse im Westen des Areals wird die Option geschaffen, bei Bedarf das Busangebot mittels der Einführung einer neuen Linie oder der Verlängerung einer bestehenden Linie zu verbessern. Das Areal ist über die Seestrasse erschlossen und für den motorisierten Individualverkehr gut erreichbar.

Einbettung in Gemeinde und Region

Prägend für den neuen Ortsteil ist der grosse, zusammenhängende, öffentliche Seeuferpark mit vielfältigen Erholungs- und Freizeitaktivitäten. Um eine finanziell tragbare Lösung zu erreichen und den Ansprüchen des ISOS gerecht zu werden wird das Areal dicht bebaut. Mit Wohnen, Bildung, Arbeiten, Erholen, Freizeit und Kultur bietet das Areal vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das Quartier am See wird in drei zusammenhängende und verflochtene Teile mit unterschiedlichen Schwerpunkten gegliedert:

Nutzung und Begegnung

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

Ein grosszügiger Seeuferpark mit durchgängigem Seezugang verbindet die verschiedenen Arealteile und dient der Erholung, Freizeit und Kultur. Die Nutzungsverteilung gewährleistet die Belebung und Begegnung im Areal, bietet aber auch Rückzugsmöglichkeiten und Ruhe. Mit dem Zürichseeweg ermöglicht der Seeuferpark die durchgängige öffentliche Zugänglichkeit des Seeufers.

Seeuferpark

Die Mitte des Areals ist durch die gemischte Nutzung (öffentliche Nutzung, Bildung, Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen) geprägt. Die Mitte bietet Raum für eine Berufsfachschule in Ergänzung zur Kantonsschule. Der Aussenraum ist ein Begegnungsort für Einwohnerinnen und Einwohner, Beschäftigte sowie Schülerinnen und Schüler. Der historisch wertvolle Düngerbau ist ein Schlüsselement und kann sich zum Herz des Quartiers entwickeln: Er wird mit einer flexiblen, multifunktionalen Nutzung mit öffentlichem Charakter bespielt. Im Düngerbau werden unter anderem Freizeit-, Erholungs- und / oder Kulturnutzungen ermöglicht.

Gemischt genutzte Mitte

An den Hafen im Osten des CU-Areals anschliessend wird das Schulareal entwickelt. Die Kantonsschule wird in den Bestand integriert und ergänzt diesen mit Neubauten. Das Schulareal befindet sich sowohl südlich als auch nördlich der Seestrasse, verbunden durch die Passerelle. Eine öffentlich zugängliche Mensa schafft eine Verbindung zum Park und zum Seeufer. Das Schulareal bietet unter anderem Raum für eine Aula für die Kantonsschule, die fallweise auch für lokale Anlässe genutzt werden kann.

Schulareal im Osten

Das im Westen entstehende Wohnquartier zeichnet sich durch eine attraktive Lage am See aus. Hier entstehen hauptsächlich mittel- bis hochpreisige Wohnungen in unmittelbarer Nähe zum See. Im derzeitigen Planungsstand sind rund 120 mittelpreisige Wohnungen à 110 m² Geschossfläche pro Wohnung und rund 60 hochpreisige Wohnungen à 130 m² Geschossfläche pro Wohnung vorgesehen. Die Anzahl Wohnungen und die preisliche Positionierung wird sich im Rahmen der weiteren Projektentwicklung ergeben. In den Erdgeschossen sind an geeigneten Lagen Räume für publikumsorientierte Nutzungen wie beispielsweise Gastronomie, Kinderkrippen / Kitas, Einkauf oder Gesundheitseinrichtungen vorgesehen. Entlang der Seestrasse werden im Erdgeschoss keine dem dauernden Aufenthalt dienenden Wohnräume vorgesehen, sondern Gewerbe, Dienstleistungen, Eingänge oder Wohnnebennutzungen. Die lichte Raumhöhe in diesen Räumen ist überhoch, so dass sie auch für zukünftige Nutzungsanforderungen anpassungsfähig ist.

Ruhiges Wohnen im Westen

Zur Konkretisierung des Richtkonzepts hat der Gemeinderat für den Düngerbau die folgende Vision formuliert: «Der Düngerbau ist das Herzstück des kulturellen und gesellschaftlichen Lebens in der Region auf dem entstehenden Quartier am See. Mit seiner Grundfläche von 2'400 Quadratmetern bietet er Platz für unterschiedlichste Nutzungen für die Bevölkerung, wie Gastrobetriebe, Einkaufsmöglichkeiten und Räume für Sport, Kultur und Freizeit. Die Anzahl Parkplätze im Düngerbau beschränkt sich auf die Bedürfnisse der Nutzungen des Düngerbaus und soweit erforderlich von weiteren Bestandsbauten. Die Entwicklung kann in Etappen erfolgen. Das Potential des markanten Gebäudes soll sich im Lauf der Zeit entfalten können.»

Vision für den Düngerbau

Freiraumkonzept (siehe auch Beilage B2)

Das Freiraumkonzept basiert auf dem Masterplan. In der Weiterbearbeitung wurden die Nutzungen des Masterplanes spezifiziert sowie Fragen zur Umsetzbarkeit geklärt. Die Aussagen haben in der weiteren Bearbeitung orientierenden Charakter, beispielsweise in einem Wettbewerb Freiraum oder im Rahmen von Konkurrenzverfahren und Projektierungen in einzelnen Baubereichen. Sie sind nicht verbindlich. Das Freiraumkonzept wurde zudem unabhängig vom Zustand der Seeufermauer und den weiteren Massnahmen der Seeufersanierung erstellt.

Zweck

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

Freiräume

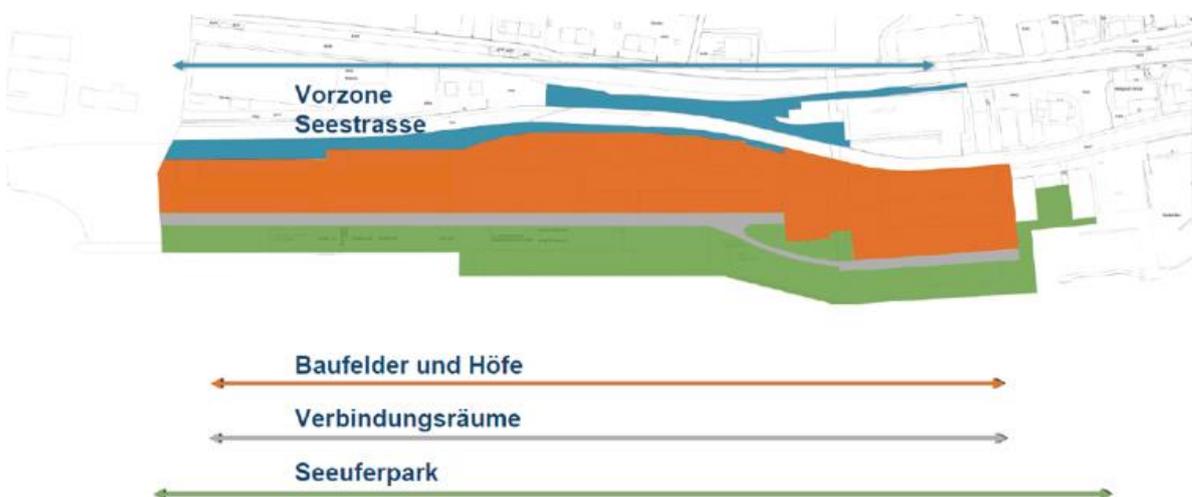


Abb. 5: Schematische Zonierung und Struktur; Freiraumkonzept, 2020

Der Seeuferpark wird als offener und vielseitig nutzbarer Freiraum mit begrünten und befestigten Flächen gestaltet. Er nutzt Bestandsbauten oder einzelne Elemente von diesen, schafft damit Abwechslung und nimmt Bezug auf die Industriegeschichte. Der «Zeitzeuge» (Vers.-Nr. 442.1) wird durch seine schrittweise Transformation Teil des Parks: Das Bestandsgebäude bleibt in einzelnen Elementen erhalten, wird perforiert und für die Öffentlichkeit zugänglich und nutzbar. Je nach Nutzung ist der «Zeitzeuge» offen oder überdacht. Der Ausdruck der Gesamtanlage wird mit diesem teilweisen Erhalt von Gebäuden gewahrt und dem schützenswerten Ortsbild Rechnung getragen im Sinne eines weiterhin ablesbaren, raumbildenden Volumens. Am Seeanstoß des Parks werden Wasser- und Badezugänge umgesetzt.

Seeuferpark mit «Zeitzeugen»

Der durch den Seeuferpark führende Zürichseeweg ermöglicht das Spazieren und die Erholung am Zürichsee. Er ist Teil des Rundwegs, der das Ortszentrum, Meilen, das CU-Areal und Männedorf verbindet. Es sind keine Bestandsbauten oder Neubauten im Gewässerraum vorgesehen. Im Seeuferpark sind eine Abfolge unterschiedlich gestalteter und nutzbarer Freiräume

Seeuferpark und Zürichseeweg / Gewässerraum

vorgesehen. Entlang des Seeufers sind auch gewässerbezogene Erholungsnutzungen geplant. Diese gewässerbezogenen Erholungsnutzungen sind standortgebunden und liegen im öffentlichen Interesse. Somit sind sie innerhalb des Gewässerraums zulässig.

Naturnahe Flächen ermöglichen die ökologische Vernetzung im und durch das Areal über die Seestrasse in Richtung SBB-Geleise. Diese werden als Aneinanderreihung unterschiedlicher Grünelemente und Strukturen vorgesehen. Die Verknüpfung mit dem Gebiet Rotholz wird sichergestellt. Entlang der Gleispromenade und an anderen geeigneten Standorten sollen die Flächen als strukturreiche Ruderalstandorte ausgebildet werden und damit an die bestehende Industriebrache und Gleisfelder erinnern.

Ökologische Vernetzung

Die länglichen Innenhöfe und Gassen sind auf die umliegenden Gebäude orientiert, ermöglichen Aufenthalt und Begegnung und übernehmen Erschliessungsfunktionen.

Innenhöfe und Gassen

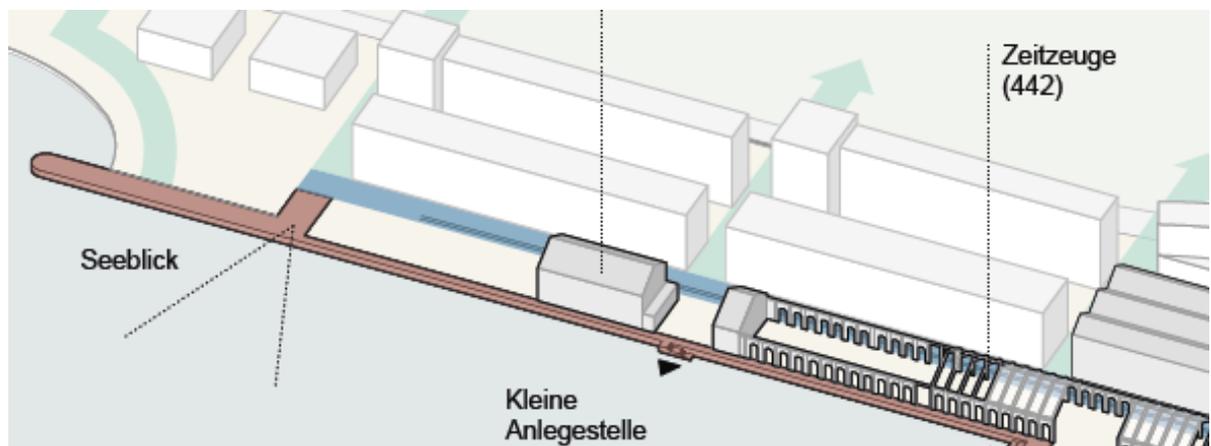


Abb. 6: Zürichseeweg in rot (schematische Linienführung); Richtkonzept, 2020

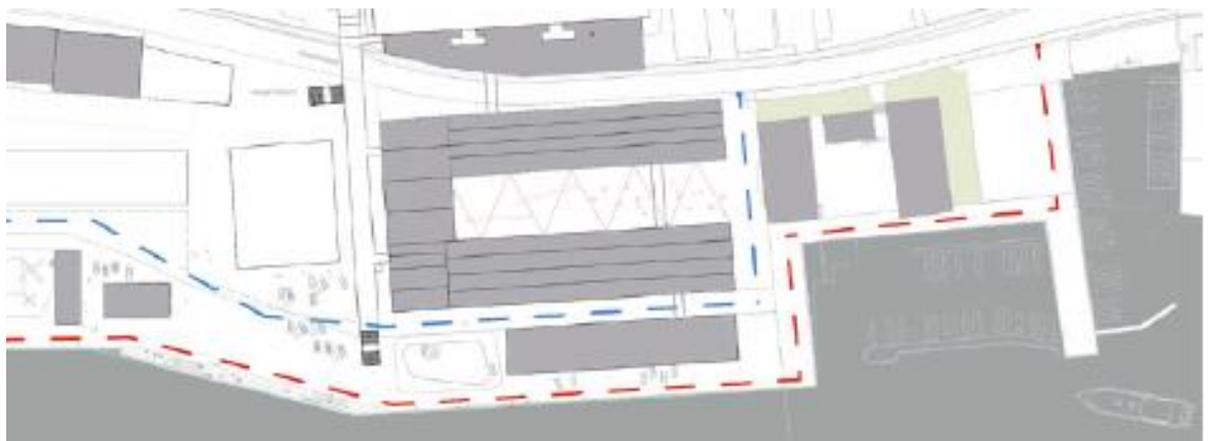


Abb. 7: Zürichseeweg in rot (schematische Linienführung); Richtkonzept, 2020

3.3 Anpassung der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung

Die beabsichtigte Entwicklung bedingt eine Anpassung der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung.

Die behördenverbindliche kommunale Richtplanung (Siedlungs- und Landschaftsplan, Verkehrsplan, Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen) wurde letztmals am 5. Dezember 2016 von der Gemeindeversammlung angepasst und von der Baudirektion am 22. März 2017 genehmigt (ARE 0318/17).

Stand der Richtplanung

Die letztmalige Teilrevision der grundeigentümergebundenen 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.

Stand der Nutzungsplanung

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

Abstimmung mit den Gestaltungsplänen

Für Einzelheiten zur Teilrevision wird auf den erläuternden Bericht⁷ verwiesen. Dieser Bericht enthält die übergeordneten Vorgaben, kommentiert und begründet die Anpassungen, erörtert die Auswirkungen und umschreibt das Verfahren.

Erläuternder Bericht

Richtplanung

Im kommunalen Siedlungs- und Landschaftsplan sind folgende Anpassungen vorzunehmen:

Siedlungs- und Landschaftsplan

- 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 Ortsbilschutzgebiet zuordnen (ISOS, Einzelobjekte)
- Gebiet oberhalb Seestrasse (Schneider Umweltservice) im Arbeitsgebiet belassen
- Markante Einzelbäume am See bezeichnen

⁷ Gemeinde Uetikon am See / Kanton Zürich: Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung. Umsetzung Masterplan Chance Uetikon. Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV. Bearbeitet durch SKW



Abb. 8: Siedlungs- und Landschaftsplan revidiert; Richtplanung Suter von Känel Wild, 2020

Im kommunalen Verkehrsplan sind folgende Anpassungen vorzunehmen:

Verkehrsplan

- Passerelle als Fussgängerverbindung 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 See-strasse Ersatz vorsehen
- Neue Bushaltestelle im Westteil des Gebietes Chance Uetikon ermöglichen

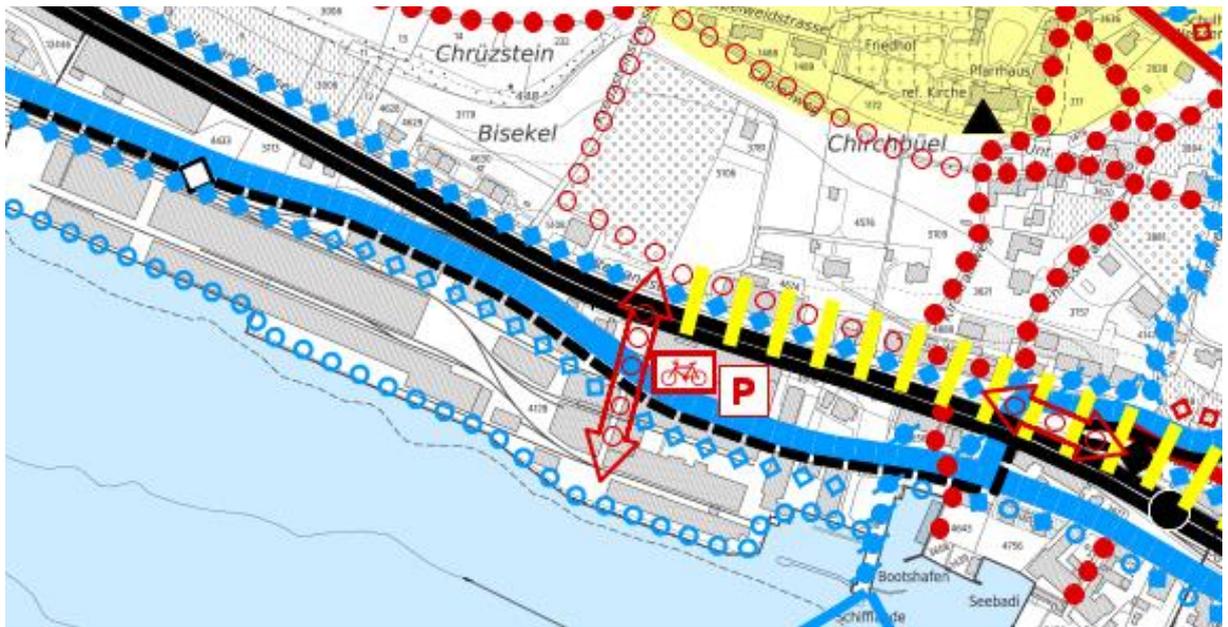


Abb. 9: Verkehrsplan revidiert; Richtplanung Suter von Känel Wild, 2020

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

Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen

- 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



Abb. 10: Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen revidiert; Richtplanung Suter von Känel Wild, 2020

Nutzungsplanung

Der Zonenplan ist wie folgt anzupassen:

Zonenplan

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

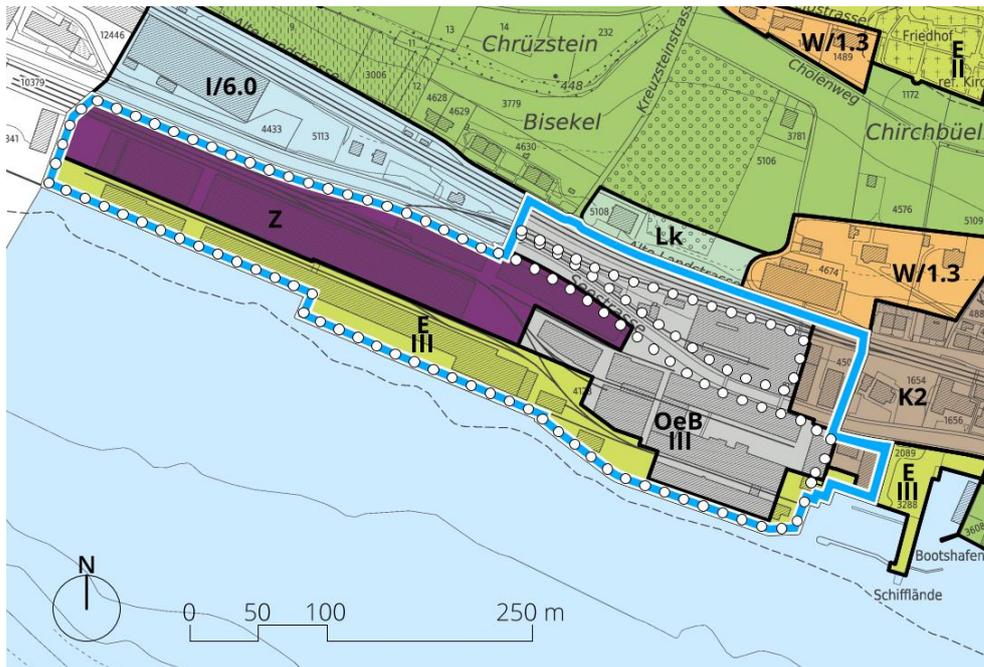


Abb. 11: Zonenplan revidiert; Nutzungsplanung Suter von Känel Wild, 2020

Der Kernzonenplan Langenbaum / Kirche ist wie folgt anzupassen:

Kernzonenplan

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

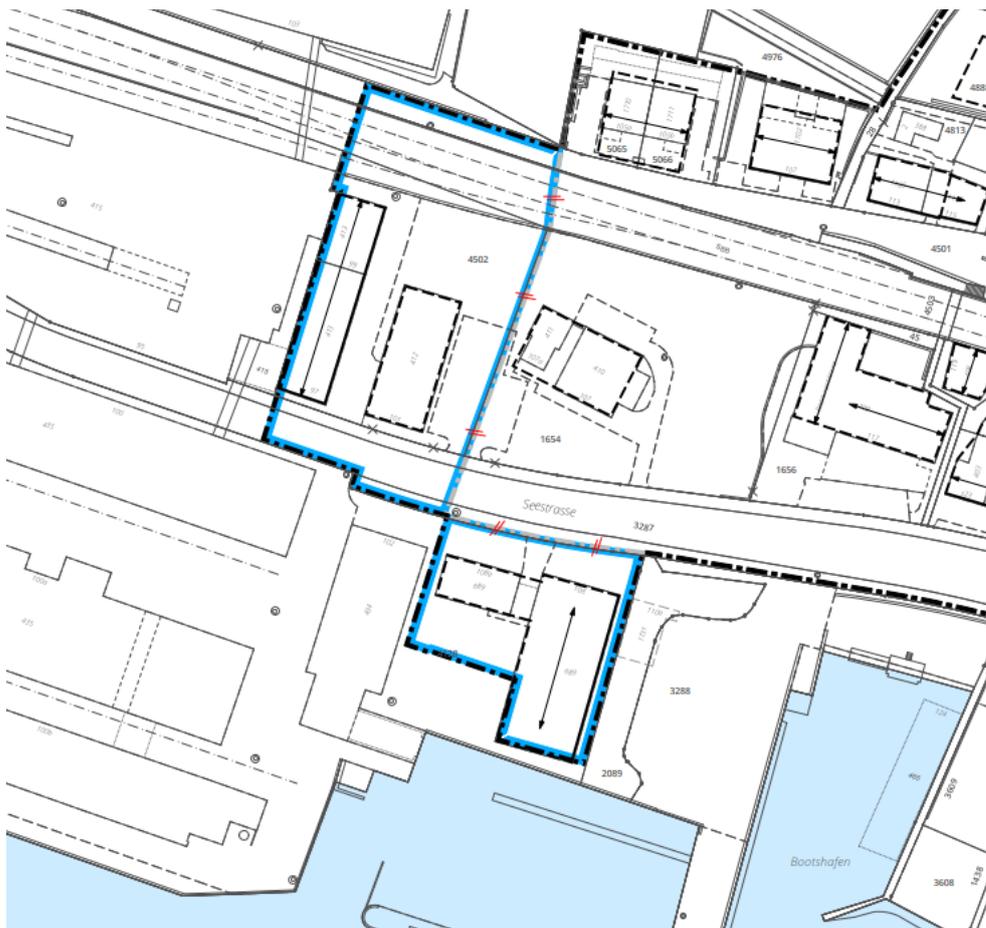


Abb. 12: Kernzonenplan revidiert; Nutzungsplanung Suter von Känel Wild, 2020

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)

Bau- und Zonenordnung

3.4 Festlegung der Gewässerräume

Der Gewässerraum stellt sicher, dass den Gewässern heute und in Zukunft genügend Raum zur Verfügung steht. Er ist der Uferbereich entlang der Gewässer, für welchen eine eingeschränkte Nutzung gilt. Die Kantone müssen im Auftrag des Bundes entlang aller Gewässer den Gewässerraum festlegen. Mit der Teilrevision der Nutzungsplanung und den beiden Gestaltungsplänen werden die Gewässerräume nach § 15 HWSchV (Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserbaupolizei) festgelegt. Damit wird die Übergangsbestimmung der GSchV (Gewässerschutzverordnung) abgelöst.

Ausgangslage und Auftrag Kanton

Die Gewässerraumfestlegung erfolgt in drei Gebieten: In einem westlichen Gebiet im Rahmen des kommunalen öffentlichen Gestaltungsplans «Lebendiges Quartier am See», in einem mittleren Gebiet im Rahmen des kantonalen öffentlichen Gestaltungsplans «Kantonsschule am See» und in einem

CU-Areal: Gewässerraumfestlegung in drei Gebieten

kleineren, östlichen Gebiet mit der Teilrevision der Nutzungsplanung. Die Gewässerraumfestlegung wird deshalb in drei Plänen und drei separaten technischen Berichten festgehalten⁸.

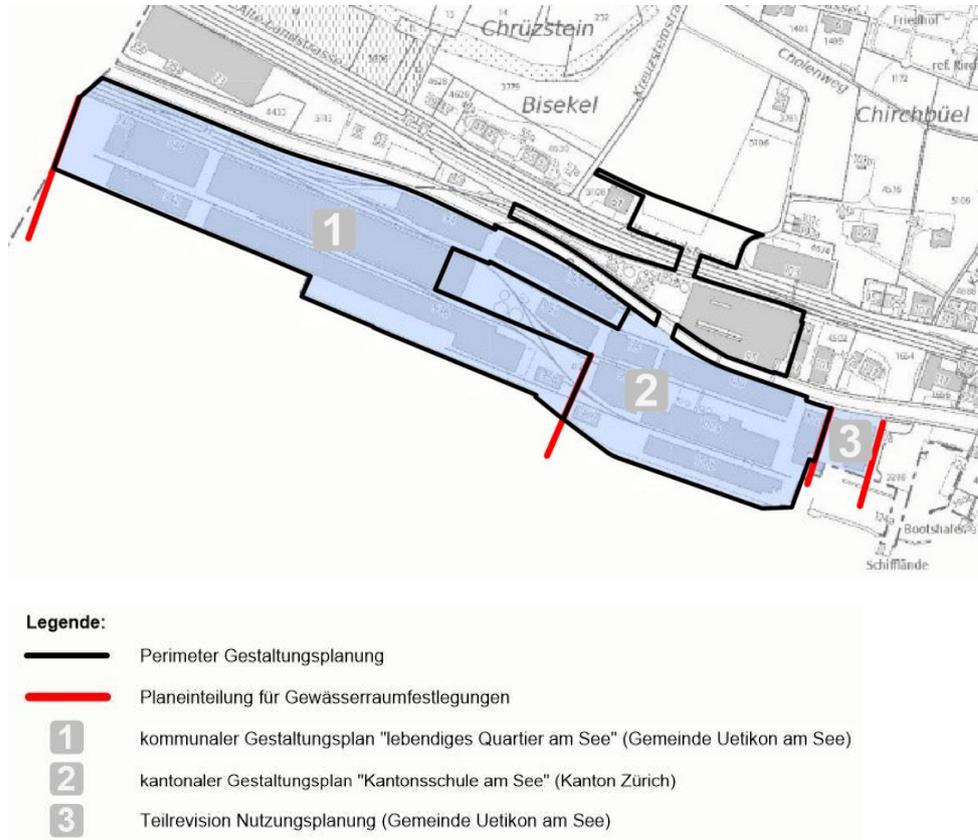


Abb. 13: Perimeter für Gewässerraumfestlegung im CU-Areal entlang Seeufer; EBP, 2020

3.5 Projekte im Umfeld und Folgeprojekte

Die beabsichtigte Entwicklung in den Planungssperimetern der beiden Gestaltungspläne bedingt verschiedene planerische und infrastrukturelle Anpassungen im Umfeld sowie Folgeprojekte. Nachfolgend werden Projekte benannt, die einen engen Bezug zur Planung haben und in den nächsten Jahren umgesetzt werden.

⁸ Gemeinde Uetikon am See / Kanton Zürich: Gewässerraumfestlegung am Zürichsee im Rahmen des kantonalen / kommunalen öffentlichen Gestaltungsplans / Teilrevision Nutzungsplanung. Technischer Berichte und Pläne. Bearbeitet durch EBP.

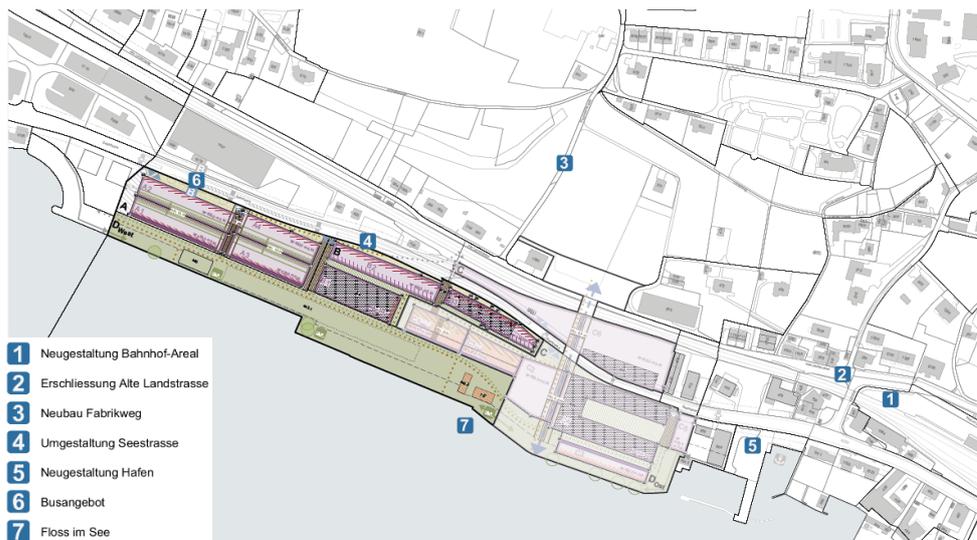


Abb. 14: Projekte im Umfeld und Folgeprojekte; EBP, 2020

Das Bahnhof-Areal auf dem Gemeindegebiet Uetikon am See und soweit erforderlich auch in Männedorf soll im Sinne der künftigen Anforderungen und Bedürfnissen bis zur Inbetriebnahme der Kantonsschule im Jahr 2029 ausgebaut beziehungsweise neugestaltet werden.

Neugestaltung
Bahnhof-Areal

Die Erschliessung der Kantonsschule und des Quartiers am See soll primär über die Alte Landstrasse erfolgen. In diesem Zusammenhang muss die Alte Landstrasse, Abschnitt Kreuzsteinstrasse bis zum Bahnhofareal, umgestaltet werden. Dabei ist die Erschliessung von bestehenden Liegenschaften weiterhin zu gewährleisten. Die Querung der Bergstrasse soll für Fussgänger und Velofahrer parallel zum Bahntrasse mittels einer Überführung auf dem Niveau des Bahntrasses erfolgen.

Erschliessung Alte
Landstrasse

Die Verbindung des Dorfzentrums (ab Quartier Kirchbühl) zum See soll auf der Basis des bestehenden Strassen- und Wegnetzes mit dem neuen Fabrikweg verbessert respektive aufgewertet werden. Die Verbindung soll von der künftigen Passerelle bis zur Kreuzung Kreuzsteinstrasse / Gartenstrasse geführt werden. Von hier aus ist bereits ein Gehweg (Gartenstrasse) bis ins Dorfzentrum geplant.

Neubau Fabrikweg

Die kantonale Seestrasse muss an die neuen Anforderungen des Planungsgebietes angepasst beziehungsweise ausgebaut werden (siehe hierzu Beilage B4). Insbesondere sind verschiedene Linksabbieger und Übergänge für Fussgänger notwendig. Der Ausbau steht für die Gewährleistung der Groverschliessung (Werkleitungen etc.) in enger Abhängigkeit zur baulichen Entwicklung des CU-Areals. Auch sind Massnahmen aus Sicht des Lärmschutzes zu prüfen (Belag, Geschwindigkeit).

Umgestaltung der
Seestrasse

Im Rahmen der baulichen Entwicklung auf dem Kantonsschulgelände soll der Hafen für die Bevölkerung und Besucher aufgewertet werden. Die Führung des Zürichseewegs ist auf Basis des Wettbewerbs Freiraum umzusetzen. Die Parkierungssituation gilt es entsprechend zu lösen, wobei die Entwicklung in Etappen erfolgen kann.

Neugestaltung Ha-
fen

Passerelle

Die Passerelle ist eine zusätzliche Erschliessung für Fussgänger ab dem Bahnhof Uetikon am See und vom Dorfzentrum. Sie dient primär dem Fussverkehr, Velos dürfen auf der Passerelle auch gefahren werden. Sie soll eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen und entsprechend ihrer Funktion in Erscheinung treten. Es bestehen hohe Ansprüche an die architektonische Gestaltung, wobei die Wirtschaftlichkeit zu beachten ist. Eine qualitätvolle Ausgestaltung wird über einen Wettbewerb (Teil des Wettbewerbs für die Kantons- und Berufsfachschule) sichergestellt. Die minimale Breite ist 4,4 m. Diese Breite wird stellenweise allenfalls erhöht, falls dies die Anforderungen bezüglich Funktion erfordern (zum Beispiel Verbreiterung im Abschnitt über Geleise für den Veloverkehr). Mit verschiedenen, direkten Anbindungspunkten an die Kantonsschule wird die optimale Erreichbarkeit der Schule gewährleistet. Für Behinderte wird der Zugang über Lifte sichergestellt. Der Anschluss der Passerelle an die Alte Landstrasse ist sicherzustellen und die Planungsgrundlagen der Gemeinde sind dabei einzubeziehen. Der kantonale Gestaltungsplan sichert die Passerelle. Die Passerelle ist zudem im kommunalen Richtplan eingetragen.

Das Busangebot kann bei Bedarf künftig mittels Verlängerung einer bestehenden Linie oder einem neuen Angebot verbessert werden. Die Bushaltestelle ist im kommunalen öffentlichen Gestaltungsplan verortet. Die Einführung der Linie respektive die eigentliche Anbindung der geplanten Bushaltestelle ist allerdings ein Vorhaben ausserhalb des Perimeters. Das Angebot in Richtung Meilen und Männedorf ist zu verbessern und mit den beiden Gemeinden sowie den Busbetrieben abzustimmen. Mit der Gemeinde Meilen wird zudem die Planung der vorgesehenen Bushaltestelle im Westen des Perimeters des kommunalen Gestaltungsplans abgestimmt.

Busangebot

Die Vorgaben der Gestaltungsplanung sieht verschiedene Badezugänge vor, welche idealerweise mit dem Zürichseeweg und der Parkanlage erstellt werden sollen. Im Rahmen des Beteiligungsprozesses mit der Bevölkerung wurde in diesem Zusammenhang auch ein Floss im See gefordert. Die Absicht wurde entsprechend in der Illustration der Kurzfassung des Masterplans wiedergegeben. Ein Floss im See ist in den nächsten Planungsschritten zu prüfen.

Floss im See

In den Teilgebieten A und B werden für die Neubauten Konkurrenzverfahren durchgeführt.

Konkurrenzverfahren im Westen

Die Kantonsschule und die Berufsfachschule werden in einem nächsten Planungsschritt mittels eines Projektwettbewerbs weiterbearbeitet, der die Architektur und Nutzungen für die beiden Schulen klärt. Die Ausgestaltung der Passerelle ist Teil dieses Verfahrens. Im Wettbewerb werden Vorgaben für grössere, öffentlich zugängliche Veloabstellplätze gemacht. In den Wettbewerb der Kantons- und Berufsfachschule sind Denkmalpflege / Ortsbildschutz des Kantons einzubeziehen.

Projektwettbewerb Kantons- und Berufsfachschule

Die Freiräume mit dem Seeuferpark werden in einem nächsten Planungsschritt mittels eines Projektwettbewerbs Freiraum weiterbearbeitet, der die Gestaltung und Nutzung des grossen Freiraums klärt. Dem Seeuferpark steht eine hohe Bedeutung zu. Aus diesem Grund wird ein Wettbewerb durch die Gemeinde und den Kanton veranstaltet. Der Perimeter des Wettbewerbs

Projektwettbewerb Freiraum

umfasst die in der untenstehenden Abbildung dargestellten Flächen. Mit dem Wettbewerb Freiraum als qualitätssicherndes Verfahren wird der Seeuferpark auf das Gesamtareal abstimmt. Integraler Bestandteil dieses Wettbewerbs sind die Gestaltung und Linienführung des Zürichseewegs sowie der Umgang mit dem Zeitzeugen im Seeuferpark. Im Verfahren werden auch grössere, öffentlich zugängliche Veloabstellplätze untersucht. Weiter impliziert der Wettbewerb auch die Vernetzung von unterschiedlichen Lebensräumen (zum Beispiel trockene und feuchte), die Verortung von neuen grosskronigen Bäumen und die Wahl der Bepflanzung durch die Landschaftsarchitekten.

In den Wettbewerb Freiraum sind Denkmalpflege / Ortsbildschutz des Kantons einzubeziehen (vgl. Abb. 15).



Abb. 15: Perimeter Wettbewerb Freiraum; EBP, 2020

Das regionale Gesamtverkehrskonzept (rGVK) Pfannenstil befasst sich mit der Weiterentwicklung der Mobilität in der Region und schlägt Massnahmen zur Anpassung des Verkehrssystems vor. Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des regionalen Gesamtverkehrskonzeptes (voraussichtlich 2021) können die Auswirkungen des Mehrverkehrs des CU-Areals auf das übergeordnete Netz aufgezeigt und Massnahmen vorgeschlagen werden.

Regionales Gesamtverkehrskonzept

3.6 Landaufteilung und Landsicherung

Das erworbene Areal (Parzellen Kat. Nr. 4751 zwischen Seestrasse und Bahntrasse und 4128 zwischen Seestrasse und See) ist im Miteigentum von Gemeinde und Kanton zu je 50 Prozent. Im weiteren Projektverlauf ist eine Aufteilung des Eigentums auf Kanton und Gemeinde vorgesehen. Es ist davon auszugehen, dass der Landanteil von Kanton und Gemeinde je rund 50 Prozent betragen wird, wobei der Teil der Gemeinde im westlichen Arealteil, der Teil des Kantons im östlichen Arealteil angesiedelt sein wird. Die exakte Landaufteilung ist nicht zwingend deckungsgleich mit den jeweiligen Perimetern der Gestaltungspläne. Sie wird zeitgleich mit der Festsetzung des

Aufteilung

kantonalen öffentlichen Gestaltungsplans definitiv bestimmt und mit der Baubewilligung der Kantonsschule vollzogen.

Der Kanton wird seinen Anteil im Eigentum behalten. Die Gemeinde wird Teile ihres Eigentums an Drittinvestoren veräussern (rund $\frac{2}{3}$ des gemeindeeigenen Landes).

Veräusserung an Dritte

3.7 Einbezug und Anliegen der Bevölkerung

Der vorliegende Stand der Planung ist auch ein Resultat der Beteiligung der Bevölkerung: In allen Phasen – von Studienauftrag über Masterplan bis zu den vorliegenden Gestaltungsplänen – wurden Beteiligungsformate durchgeführt.

Beteiligung in allen Phasen

Der breit angesetzte Dialog in dieser Phase hat das gegenseitige Verständnis von Bevölkerung und den planenden Projektverantwortlichen bei Kanton und Gemeinde für ihre jeweiligen Anliegen und Sichtweisen gestärkt. Ein Bewusstsein für die Rahmenbedingungen und gegebene Komplexität konnte geschaffen werden und städtebauliche Entscheide weitgehend nachvollziehbar gemacht werden. Der Masterplan enthält verschiedene Elemente, die ihren Ursprung im Beteiligungsprozess haben. Exemplarisch sind im Folgenden drei besonders bedeutende Anliegen des Beteiligungsverfahrens und ihre Berücksichtigung im Masterplan beschrieben:

Studienauftrag, Richtkonzept und Masterplan

- Seeuferpark und Seezugang: Ein grosszügiger Seezugang auf der ganzen Länge des Areals inkl. einem durchgängigen Zürichseeweg war ein deutlich geäussertes Bedürfnis im Beteiligungsprozess. Mit dem im Masterplan enthaltenen Seeuferpark und dem Zürichseeweg konnte dieses Anliegen aufgenommen werden. Der Vorschlag des «Zeitzeugen» ermöglicht, die Interessen des ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) mit diesem Anliegen zu vereinbaren.
- Anbindung Ortszentrum und Bahnhof: Die Hinweise und Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren haben den Rundweg und die Passerelle als zentrale Elemente gestärkt. Der von Beginn an geforderte «Wildwechsel» wird damit ermöglicht. Ergänzend wurde die Anbindung an den Bahnhof und eine neue Busverbindung als sehr bedeutend unterstrichen. Die Lösungsansätze zur guten Anbindung von Ortszentrum und Bahnhof sind alle im Masterplan verankert.
- Öffentliche Nutzungen: Der im Masterplan verankerte vielfältige Nutzungsmix mit einem grossen Anteil an öffentlich nutzbaren Räumen ist auch dank des Beteiligungsverfahrens entstanden. Die Möglichkeit, im Areal Erholungs-, Freizeit- und Kulturnutzungen umzusetzen, wurde im Beteiligungsverfahren betont. Dabei nimmt insbesondere der Düngerbau eine besondere Rolle ein: Dieser Ort wurde im Beteiligungsverfahren als sehr bedeutsam erkannt. Der Masterplan greift Ideen und Ansätze für diesen Ort auf.

Die positive Prozesswirkung in der Phase bis zum Masterplan bildete die Basis für die weitere Zusammenarbeit der involvierten Akteure in den nachfolgenden Vertiefungen und in der Phase Gestaltungsplanung.

Der im Beteiligungsprozess gewählte inhaltlich breite Zugang zur Gebietsplanung mit verschiedenen Themen ermöglichte auch in der Phase der Vertiefungen die Fokussierung auf die zentralen Anliegen aus der Bevölkerung. In der Erarbeitung des Freiraumkonzeptes und des Mobilitätskonzeptes wurden in Fokusgruppen Fragen vertieft und der Einbezug der Bevölkerung ermöglicht: Im Freiraumkonzept zeigte sich die Zustimmung zum grosszügigen öffentlichen Seezugang auf der ganzen Länge des Areals. Mit dem Freiraumkonzept konnten der Seeuferpark sowie die öffentlichen Nutzungen bestätigt werden. Der Park soll über das ganze Jahr und an allen Tagen belebt sein. Die öffentlichen Nutzungen in den Zeitzeugen wie auch in den Erdgeschosses in der Mitte wurden sehr begrüsst. Dass die Passerelle eine wichtige Erschliessungsfunktion hat, auch für das Dorf und für den Freiraum, wurde bestärkt. Die ökologische Vernetzung wurde sehr begrüsst und auch aus Sicht des Klimawandels unterstützt.

Vertiefung Freiraumkonzept

Bezüglich des Mobilitätskonzeptes zeigten sich nochmals Unsicherheiten bei der Parkierung für Autos, insbesondere im Düngerbau und Velos sowie der Erschliessung im Allgemeinen. Die Parkierung für Velos soll nahe am See ermöglicht werden. Die Stellungnahmen aus dem einen Workshop haben zudem die Lage des Zürichseewegs direkt am See bestätigt, auf kurzen Abschnitten kann dieser aber auch hinter oder in einem Zeitzeugen geführt werden.

Vertiefung Mobilitätskonzept

Die bereits in der Phase Studienauftrag bis Masterplan aktiven 28 Botschafterinnen und Botschaftern wurden zudem mittels mehrerer Veranstaltungen zur Erarbeitung der Gestaltungsplanung einbezogen. Die Botschafterinnen und Botschaftern wurden über Grundlagen sowie über die Ebenen der Raumplanung informiert, aber auch aktiv eingeladen Rückmeldung zu geben, inwiefern die Anliegen aus der Beteiligung in die Gestaltungsplanung eingeflossen sind. Dabei zeigten sich immer wieder Fragen der Zuordnung, was in der Gestaltungsplanung festgelegt sein soll und was in einer nachgelagerten Phase, beispielsweise in Konkurrenzverfahren, erarbeitet werden kann.

Gestaltungsplanung

In der Spurguppe Gestaltungsplanung wurde die Machbarkeit und Finanzierbarkeit des Düngerbaus als Kultur- und Begegnungszentrum in Frage gestellt. Umstritten war auch die Lage der Aula sowie jede Art der Einschränkung der «Begegnung und Belebung» in der Mitte oder des öffentlichen Charakters des Parks. Sehr positiv wurden die Vorschriften und Vorgaben für die Bebauung des Westens des Areals beurteilt sowie die eingeflossenen Aspekte der ökologischen Vernetzung oder die Festsetzung der Badezugänge.

In der Erarbeitung der Gestaltungsplanung zeigte sich, dass eine eigentliche Mitsprache der Bevölkerung mit zunehmendem Fortschritt der Planung oder bei technischen Details etwas abnahm. Die Wissensvermittlung rückte dann mehr in den Vordergrund. Das gegenseitige Verständnis für die jeweiligen Sichtweisen und Anliegen konnte mit dem Dialog gestärkt werden. Die Projektverantwortlichen bei Kanton und Gemeinde haben auf Rückmeldungen reagiert und wurden in der Erarbeitung der Vorschriften entweder gestärkt oder haben sich nochmals beeinflussen lassen. Im Übergang in die Phase der gesetzlichen Mitwirkung sollten gerade die Aspekte Transparenz und

Ehrlichkeit, wie auch die Bereitschaft zum offenen Dialog, einen Beitrag leisten, damit die nun anstehenden demokratischen Entscheide auf einem guten Wissenstand abgestützt gemeinsam gefällt werden können.

4. Erläuterung der Festlegungen

In diesem Kapitel werden die Festlegungen im Situationsplan und den Vorschriften der Gestaltungsplanung erläutert.

4.1 Allgemeine Bestimmungen

Der kommunale öffentliche Gestaltungsplan «lebendiges Quartier am See» schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines gemischt genutzten, lebendigen Quartiers am See mit vorgelagertem öffentlich zugänglichem Seeuferpark und einem durchgehenden Zürichseeweg abgestimmt auf das Gesamtareal. Der Gestaltungsplan sieht öffentlich wirksame Nutzungen wie Gewerbe-, Gastronomie-, Kultur- und Freizeitnutzungen vor, die eine ganzjährige Belebung des Areals sicherstellen. Der kantonale öffentliche Gestaltungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Kantonsschule, Berufsfachschule und ergänzende, primär bildungsorientierte Nutzungen am See mit einem öffentlich zugänglichem Seeuferpark, abgestimmt auf das Gesamtareal. Zusammen sichern beide Gestaltungspläne eine gute städtebauliche, architektonische und freiräumliche Gestaltung im Industrieensemble mit einer hohen Aufenthalts- und Begegnungsqualität sowie eine zweckmässige Erschliessung. Beide Gestaltungspläne sichern mit dem Seeuferpark ein Erholungsgebiet von kommunaler und regionaler Bedeutung, das vielseitige Nutzungen und eine ökologisch wertvolle Nahumgebung ermöglicht. Darüber hinaus leisten beide Gestaltungspläne über energieeffiziente Bauten und die Förderung erneuerbarer Energien einen Beitrag an den Klimaschutz.

Zweck: Art. 1

Der Gestaltungsplan besteht aus spezifischen Vorschriften, einem Situationsplan im Massstab 1:1'000 mit zusätzlichen Schnitten im Massstab 1:500 und einem Höhenlinienplan im Massstab 1:1'000. Der Höhenlinienplan definiert das massgebende Terrain. Der kommunale und der kantonale Gestaltungsplan sind miteinander auf unterschiedlichen Ebenen verwoben und weisen zusammenhängende Elemente auf. Aus diesem Grund ist auf den Plänen der jeweils andere Gestaltungsplanperimeter als Informationsinhalt abgebildet. Aufgrund der Bedeutung des Freiraumkonzepts und des Richtkonzepts kommt diesen beiden Dokumenten orientierenden Charakter zu und diese sind bei der Auslegung des Gestaltungsplans im Baubewilligungsverfahren als unverbindliche Grundlagen beizuziehen. Werden in den Gestaltungsplanunterlagen Räume ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters angesprochen, sind die planerischen Aussagen rechtlich unverbindlich.

Bestandteile und
Perimeter: Art. 2

Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, finden die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Uetikon (BZO) im Geltungsbereich keine Anwendung. Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten. Für den jeweiligen Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe gemäss Planungs- und Baugesetze (PBG) samt zugehöriger Verordnungen in der Fassung ab 1. März 2017 (IVHB). Da die Gemeinden im Kanton Zürich ihre Bau- und Zonenordnungen bis 2025 mit dem kantonalen Recht harmonisieren müssen, wird mit dem Gestaltungsplan bereits auf die harmonisierte Fassung des kantonalen Rechts abgestützt.

Geltendes Recht:
Art. 3

Während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans ist die Wirkung der separat bezeichneten Baulinien in den Baubereichen A4, B2 und B3 suspendiert.

Es wurde eine kantonale Verfügung erlassen, mit der gewisse öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen in den Landanlagekonzessionen und den Bewilligungen aufgrund der Landanlagekonzession für die Geltungsdauer der Gestaltungspläne suspendiert werden (vgl. Beilage B8). Welche öffentlichrechtlichen Eigentumsbeschränkungen suspendiert werden, regelt diese kantonale Verfügung. Ebenso definiert diese, unter welchen Voraussetzungen die öffentlichrechtlichen Eigentumsbeschränkungen wieder gelten.

4.2 Bau- und Nutzungsbestimmungen

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 Belebung 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 D_{West} werden Freizeit- und Erholungsnutzungen, Kulturnutzungen und Gastronomienutzung vorgesehen.

Nutzweise: Art. 4

Die Teilgebiete A und B werden in eine Zentrumszone und das Teilgebiet D_{West} wird in eine Erholungszone umgezont (vgl. Kapitel 3.3). Während das Teilgebiet A der ES II zugewiesen wird gilt für die Teilgebiete B und D_{West} die ES III (vgl. Art. 52). Um der ES III Rechnung zu tragen wird für das Teilgebiet B ein minimaler Anteil Gewerbe von 20 Prozent festgelegt. Unter Gewerbe werden alle Flächen, welche einer gewerblichen und auf Verdienst ausgerichteten Tätigkeit dienen verstanden (zum Beispiel Büro, Werkstatt, Fertigungsraum, Maschinsaal, EDV-Räume usw.). Ergänzend werden im Rahmen der Gestaltungspläne Kultur- sowie Freizeit- und Erholungsnutzungen, die nur teilweise oder nicht auf Verdienst ausgerichtet sind, als Gewerbe bezeichnet. Wohnnebennutzungen fallen nicht unter den Gewerbeanteil. Im Teilgebiet D_{West} erübrigt sich aufgrund der in Art. 4 Abs. 3 zulässigen Nutzweisen die Festlegung eines minimalen Gewerbeanteils. Das Richtkonzept sieht in den der Zentrumszone zugewiesenen Teilgebieten A und B die in folgender Tabelle enthaltenden Kennwerte vor:

Minimaler Anteil Gewerbe: Art. 5

Teilgebiet	Gewerbe (m ²)	Total alle Nutzungen (m ²)	Anteil Gewerbe (%)
A	--	18'840	0
B	10'088	13'413	75
Total	10'088	32'253	31

Abb. 16: Kennwerte Anteil Gewerbe; Richtkonzept, 2021

Entlang der Seestrasse sind in den Baubereichen A2, A4, B2 und B3 aufgrund der Lärmsituation keine Wohnhauptnutzungen im Erdgeschoss zulässig. Entsprechend sind Wohnnebennutzungen (Waschräume, Veloabstellplätze etc.) oder gewerbliche Nutzungen vorzusehen. In den Baubereichen

Erdgeschossnutzungen: Art. 6-9

B2 und B3 seeseitig ist aufgrund der gewünschten Durchmischung und des erhöhten Öffentlichkeitsgrads der belebten Mitte und des Seeuferparks Gewerbe (zur Definition minimaler Anteil Gewerbe siehe Art. 5) im Erdgeschoss festgelegt. Publikumsorientierte Nutzungen in den Erdgeschossen sind zur Belebung des Quartiers und des Seeuferparks in verschiedenen Baubereichen beziehungsweise Gebäuden vorgesehen: B1 stirnseitig, Vers.-Nrn. 442.2 und 727. Publikumsorientierte Nutzungen sind Gaststätten und Verkaufsgeschäfte oder andere öffentlich zugängliche Nutzungen. Entlang des Geleisewegs sind im Teilgebiet A wegen der Einsehbarkeit nur Wohnnutzungen im Hochparterre zulässig.

Im kommunalen Gestaltungsplan werden die Baumassen gestützt auf das massgebende Terrain und das Richtkonzept festgelegt (siehe Abb. 17). Dazu wird auf die Kennzahlen des Richtkonzepts abgestützt und auf die nächsten 100 m³ aufgerundet. Für die (teilweise) zu erhaltenden Bestandsgebäude im Baubereich B1 (Düngerbau) und die Gebäude 442.1, 442.2, 446 und 727 wird keine Baumasse festgelegt.

Baumasse: Art. 10

Zwecks Flexibilität für die nachfolgenden Planungsschritte wird ein Volumentransfer zwischen den Baubereichen der Teilgebiete zugelassen.

Das Richtkonzept sieht in den Baubereichen mit Baumassenregelung Kennzahlen gemäss folgender Tabelle vor. Dabei ist zu beachten, dass für verglaste Balkone, Veranden und Loggien sowie Wintergärten und Windfänge ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, zusätzliche Baumasse möglich ist. Diese beträgt 20 Prozent der zonengemässen Grundziffer (vgl. § 13 Abs. 2 ABV).

Baubereich / Vers.-Nr.	Baumasse (m ³) im Richtkonzept	Baumasse (m ³) im Gestaltungsplan
A1	13'796	13'800
A2	19'218	19'300
A3	14'141	14'200
A4	19'137	19'200
B1	38'965	--
B2	18'026	18'100
B3	16'028	16'100
446	4'775	--
442.1	7'571	--
442.2	870	--
727	1'917	--

Abb. 17: Kennwerte Baumasse Baubereiche; Richtkonzept und Gestaltungsplan, 2021

Im Teilgebiet A ist gemäss Richtkonzept eine Tiefgarage vorgesehen, welche über die Baubereiche hinaus in die Vorzone Seestrasse ragt. Da dieses Volumen oberhalb des massgebenden Terrains baumassenpflichtig ist, wird eine maximal zulässige Baumasse in der Vorzone zugelassen (siehe Abb. 18). Denkbar ist auch eine Tiefgarage in der Vorzone Wohnen, welche über

dem gestalteten Terrain liegt (siehe Abb. 19). Zwecks ebenerdigen Anschluss an die Seestrasse darf die Baumasse in der Vorzone Seestrasse nur unterhalb des gestalteten Terrains angeordnet werden.

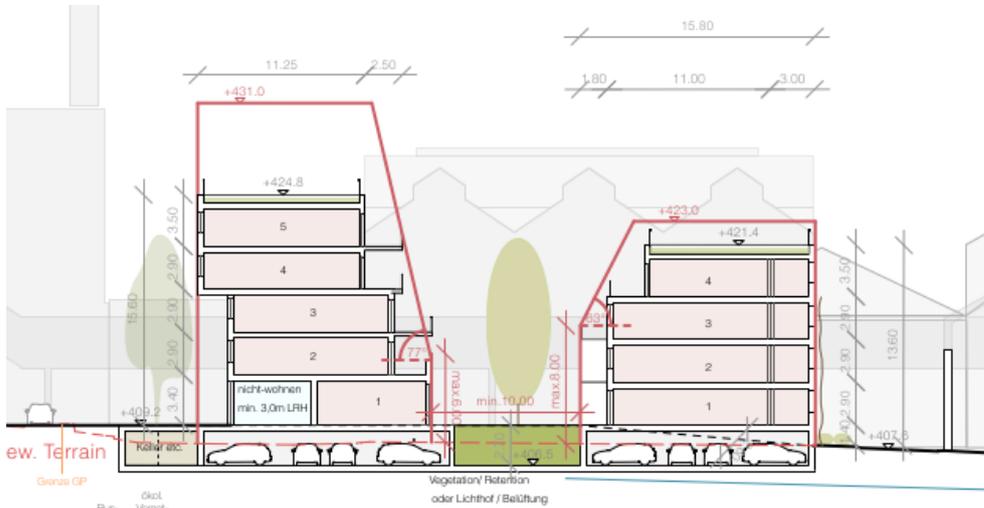


Abb. 18: Tiefgarage ohne Vorzone Wohnen; Richtkonzept 2021

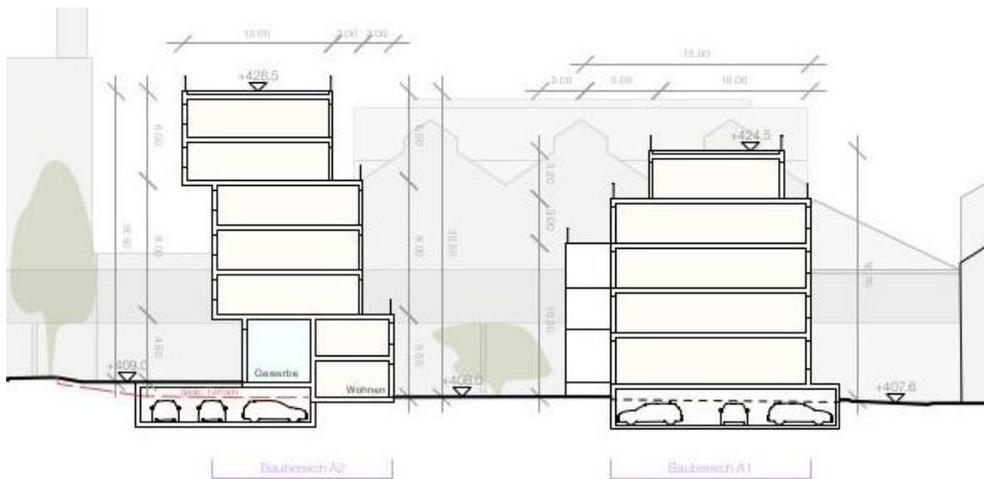


Abb. 19: Tiefgarage in Vorzone Wohnen; Richtkonzept 2020 (nicht nachgeführte Grafik)

Die Nutzungsplanung enthält keine Grenzabstände, da diese im Rahmen dieses Verfahrens nach städtebaulichen Kriterien festgelegt werden. Anstelle der Strassenabstände treten entlang der Seestrasse beidseitig kantonale Baulinien. Da diese teilweise in Konflikt mit den Baubereichen stehen (A4, B2, B3, C5, C6) werden diese teilweise suspendiert (vgl. Art. 3 Abs. 4).

Abstände: Art. 11

Die Baubereiche dürfen durch Vorsprünge und Dachvorsprünge mit Ausnahme der Pflichtbaulinien überragt werden, sofern die Bestimmungen zum Gewässerraum sowie die Verkehrssicherheit und die Sicherheit des Strassenkörpers der Route Nr. 17 (Staatstrasse) nicht beeinträchtigt ist. Die Pflichtbaulinien sind ausgenommen, da diese den im ISOS als wertvoll bezeichneten charakteristischen Gassenraum sichern.

Baubereiche: Art. 12

Zusätzlich sind gewisse Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen auch ausserhalb der Baubereiche zulässig zwecks Sicherung von Spielräumen für die

nachfolgenden Planungsschritte. Gewisse Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen sind dabei auf die Teilgebiete A und B und D_{West} beschränkt.

Untergeschosse, unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sind grundsätzlich innerhalb der Baubereiche zulässig. Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sind in den Teilgebieten A und B in gewissen Lagen auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Die unterbaubaren Bereiche sind in der folgenden Abbildung zwecks besserer Verständlichkeit grafisch dargestellt. Zur Sicherung der städtebaulichen Qualität müssen diese jedoch unter dem gestaltenden Terrain liegen. Dadurch kann sichergestellt werden, dass auch bei einem gegenüber dem massgebenden Terrain tiefer gelegten Terrain (gestaltetes Terrain) keine Gebäudeteile in Erscheinung treten. In der Vorzone Wohnen können diese Gebäudeteile auch oberhalb des gestalteten Terrains liegen. Zudem sind bei tangierten schutzwürdigen Bauten gemäss Art. 27 die Verträglichkeit mit den Schutzziele zu gewährleisten und dies im Baugesuch nachzuweisen.

Untergeschosse, unterirdische Bauten und Unterniveaubauten: Art. 13

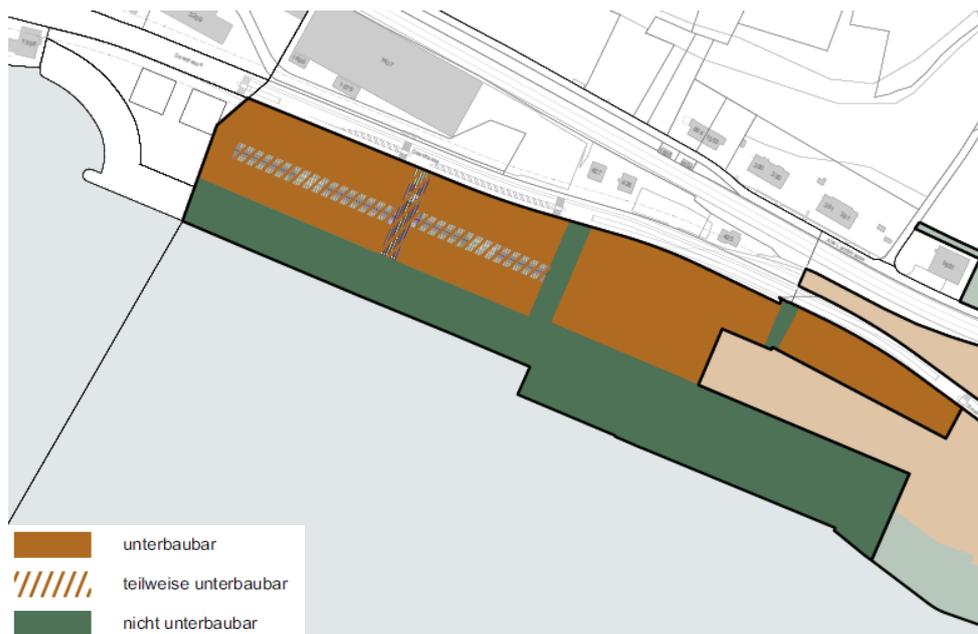


Abb. 20: Unterbaubare Bereiche; EBP, 2020

Untergeschosse können horizontal höchstens bis zum zulässigen Mass für vorspringende Gebäudeteile über die Fassadenlinie hinausragen. Ragen sie weiter hinaus, so gilt der entsprechende Bauteil als Unterniveaubaute oder unterirdische Baute. Unterirdische Bauten liegen mit Ausnahme der Erschliessung und der Geländer und Brüstungen vollständig unter dem massgebenden beziehungsweise dem tiefer gelegten, gestalteten Terrain. Demgegenüber dürfen gemäss ABV (vgl. § 2b und 2c ABV) Unterniveaubauten das massgebende beziehungsweise das tiefer gelegte, gestaltete Terrain um maximal 0,5 m überragen. Im vorliegenden Gestaltungsplan müssen aber auch Unterniveaubauten zwecks Sicherung der städtebaulichen Qualität unter dem gestalteten Terrain liegen. In der Vorzone Wohnen ist dies auch über dem gestalteten Terrain möglich.

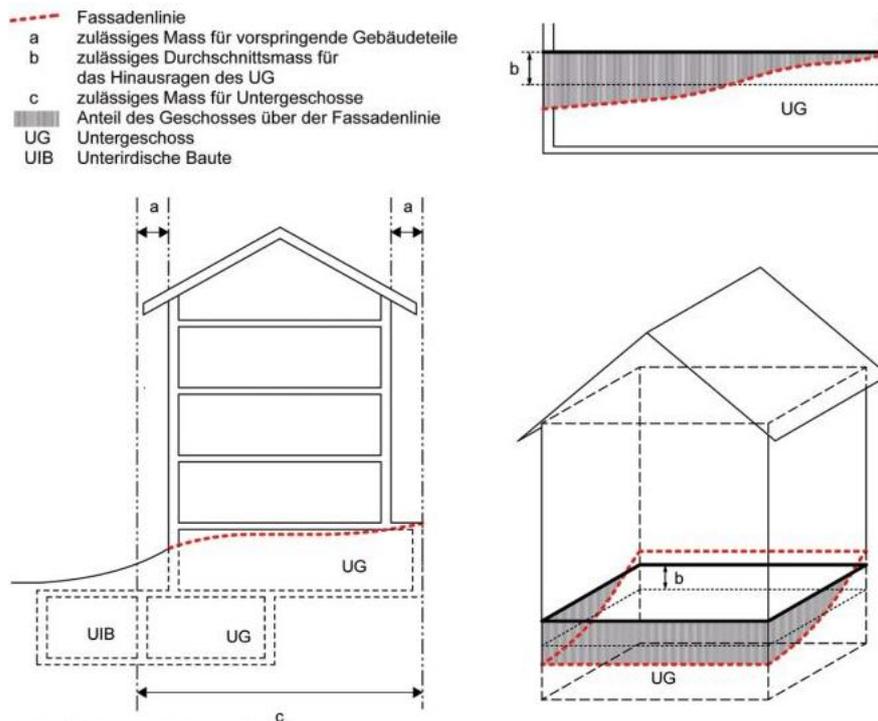


Abb. 21: Untergeschosse, Unterniveaubauten, Unterirdische Bauten; Leitfaden IVHB, 2020

Der Art. 3 der Altlasten-Verordnung ist bei Untergeschossen, unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten zu berücksichtigen. Dies bedeutet, dass bauliche Veränderungen am Standort nicht dazu führen dürfen, dass der Standort sanierungsbedürftig wird und eine ggf. spätere Sanierung durch die baulichen Veränderungen am Standort nicht erschwert wird. Diese Grundsätze gelten auch bei Geländeänderungen (zum Beispiel Entsiegelungen).

Mit den Pflichtbaulinien wird der im ISOS als wertvoll bezeichnete charakteristische Gassenraum gesichert. Dazu ist die Pflichtbaulinie im Teilgebiet A mit einer minimalen Fassadenhöhe von 12 m zu bebauen.

Pflichtbaulinien:
Art. 14

Dem massgebenden Terrain kommt aufgrund der Festlegung der Baumasse und Einhaltung der Höhenbestimmungen eine hohe Bedeutung zu. Deshalb wurde das bestehende Terrain durch einen Geometer aufgenommen, innerhalb der Bestandsgebäude von diesem interpretiert und im Höhenlinienplan festgelegt.

Massgebendes
Terrain: Art. 15

Geländeänderungen sind auf ein Minimum beschränkt da das bestehende Terrain Bestand haben soll. Zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufs können weitergehende Geländeänderungen bewilligt werden. Dies dürfte insbesondere im Teilgebiet A der Fall sein. Dort soll gemäss Richtkonzept das bestehende, gegenüber der Seestrasse tieferliegende Terrain auf das Niveau der Seestrasse angeschüttet werden, um eine attraktive Vorzone mit den Erdgeschossen zu erhalten. Die im Seeuferpark gemäss Freiraumkonzept weitergehenden Terrainveränderungen werden separat geregelt.

Geländeänderungen:
Art. 16

Die Einhaltung von Art. 3 der Altlasten-Verordnung ist bei Geländeänderungen, insbesondere bei der Entsiegelung von heute versiegelten, das

heisst gesicherten Bereichen, zu gewährleisten. Weiter sind bei Geländeänderungen auf Landanlagen Rutschungen möglich. Für die betroffenen Bereiche ist es empfehlenswert, geologische Gutachten einzuholen.

Die im Situationsplan festgelegten maximal zulässigen Höhenkoten 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. In den Baubereichen B1 und B3 beziehen sich die Höhenkoten auf die Bestandsgebäude und werden auf den nächsten Meter gerundet. In allen Baubereichen wird eine Gesamthöhe von 25 m und damit die planungsrechtliche Hochhausgrenze eingehalten.

Höhenkoten:
Art. 17

Baubereich	Höhenkote (m ü. M.) im Richtkonzept	Höhenkote (m ü. M.) im Gestaltungsplan
A1	421,40	423,00
A2	430,00	431,00
A3	421,40	423,00
A4	430,00	431,00
B1	428,10 (Bestand)	429,00
B2	427,50	429,00
B3	422,30 (Bestand)	423,00

Abb. 22: Kennwerte Höhenkoten; Richtkonzept und Gestaltungspläne, 2021

In den Baubereichen A1 werden mindestens drei und im Baubereich A3 mindestens zwei Volumen zur Sicherung der städtebaulichen Qualität vorgeschrieben. In den übrigen Baubereichen wird auf eine Regelung der Anzahl Volumen zwecks Spielräumen in den nachfolgenden Planungsschritten verzichtet.

Anzahl Volumen:
Art. 18

In den Baubereichen A2, A4 und B2 wird die geschlossene Bauweise vorgeschrieben. Dadurch können die Binnenräume und die seeseitig gelegenen Nutzungen in den Baubereichen A1, A3, B1, C1_{West} und C1_{Ost} weitgehend von Lärmimmissionen geschützt werden. Während sich die Fassadenhöhe in den Baubereichen A2 und A4 an mindestens drei Geschossen orientiert (4,5 m + 3 m + 3 m) nimmt die minimale Fassadenhöhe von 10 m im Baubereich B2 Bezug auf die Bestandsgebäude im Baubereich B3. Die strassenseitigen Gebäude sind so zu dimensionieren, dass sie die seeseitigen Gebäude vor Lärm schützen. Damit sind mindestens gleichlange strassenseitige wie seeseitige Gebäude gemeint.

Geschlossene Bauweise:
Art. 19

In den Baubereichen A2, A4, B2 und B3 wird zwecks Ermöglichung von Gewerbenutzungen eine minimale lichte Höhe des Erdgeschosses von 3 m vorgeschrieben. Entsprechend sind bei der Signatur im Situationsplan «Keine Wohnhauptnutzung» keine Erdgeschosse als Hochparterre möglich.

Erdgeschosshöhe:
Art. 20

Im Teilgebiet A wird eine teilweise über dem massgebenden Terrain liegende Tiefgarage ermöglicht. Damit der Binnenraum nicht zu hoch wird gilt für diesen Sockel eine maximale Höhe von 1,4 m ab massgebendem Terrain.

Sockel Teilgebiet A:
Art. 21

Um qualitätsvolle Binnenräume im Teilgebiet A zu sichern, sollen diese V-förmig ausgestaltet werden. Dazu werden die binnenraumseitigen maximalen Fassadenhöhen der Baubereiche A1 bis A4 festgelegt. In den Baubereichen kann die maximale Fassadenhöhe bei entsprechend breiterem Binnenraum um 3 m erhöht werden. Neben den maximalen Fassadenhöhen werden Mantellinien, bestehend aus einem maximal zulässigen Winkel und der maximal zulässigen Höhenkote, festgelegt, welche die V-förmigen Binnenräume sichern. Mit diesen Festlegungen werden in den Baubereichen A2 und A4 auch die im Richtkonzept vorgesehenen Kopfbauten ermöglicht (vgl. Abb. 24 und Schnitt B der Beilage B1). Bei einer Gebäudesetzung ohne Gegenüber kann auf die V-förmige Ausgestaltung beziehungsweise die Abwinklung verzichtet und die maximale Höhenkote gemäss Situationsplan ausgeschöpft werden.

Gebäudegliederung
Teilgebiet A:
Art. 22

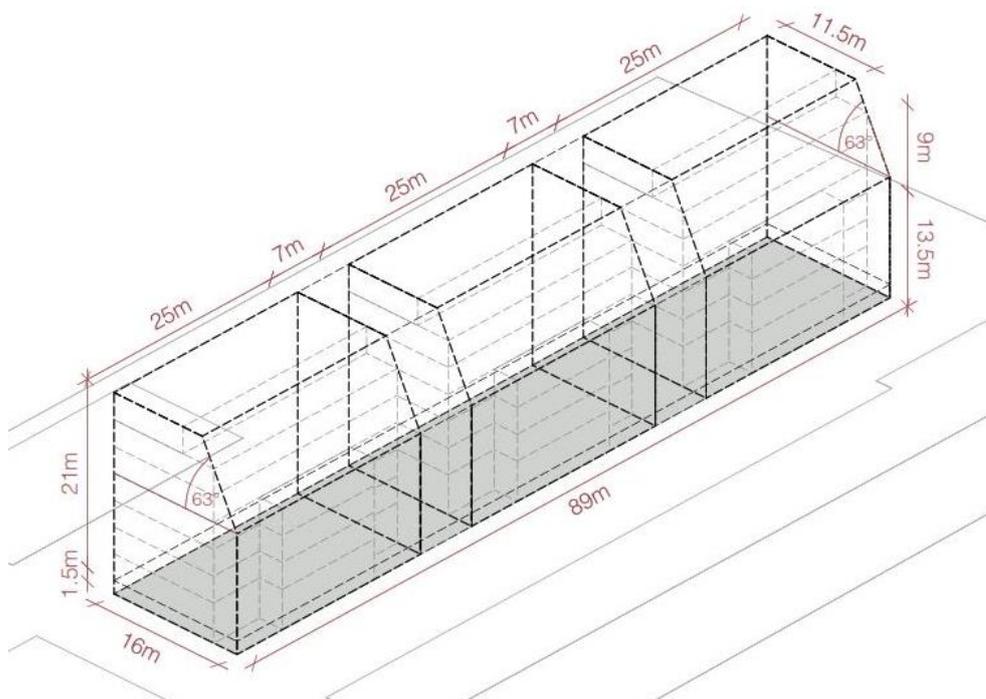


Abb. 23: Mantellinie Baubereiche A1 und A3; vgl. Richtkonzept, 2020 (nicht nachgeführte Grafik)

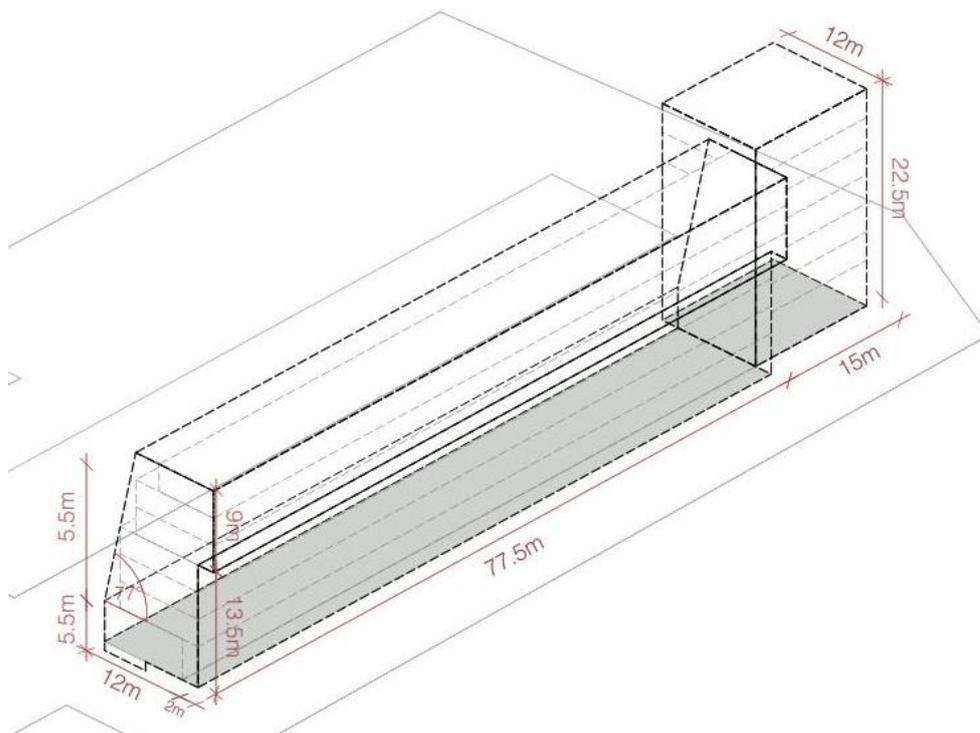


Abb. 24: Mantellinie Baubereiche A2 und A4; vgl. Richtkonzept, 2020 (nicht nachgeführte Grafik)

Innerhalb der maximal zulässigen Höhenkoten ist die Geschoszahl frei und ist in den nachfolgenden Planungsschritten zu bestimmen.

Geschoszahl:
Art. 23

Der nicht als begehbare Terrasse genutzte Bereich von Flachdächern ist mit einer wasserspeichernden, genügend starken Vegetationsschicht ökologisch wertvoll zu begrünen. Solaranlagen (Kollektoren, Photovoltaik etc.) können auf schutzwürdigen Bauten nur errichtet werden, sofern sie mit dem Erscheinungsbild beziehungsweise den vorliegenden oder noch zu erarbeitenden Schutzziele vereinbar sind. Eine Beurteilung wird in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege vorgenommen.

Dachgestaltung:
Art. 24

Oberhalb der maximal zulässigen Höhenkoten sind technisch bedingte Dachaufbauten zulässig und nach Möglichkeit zusammenzufassen.

Technisch bedingte
Dachaufbauten:
Art. 25

Es dürfen keine kompletten Glasfassaden wegen des Vogelschutzes erstellt werden.

Fassadengestal-
tung: Art. 26

In einer detaillierten Auseinandersetzung mit den Bestandsgebäuden, mitunter auf Basis der beiden Gutachten der kantonalen Kommission für Denkmalpflege (Gutachten Nr. 3 – 1989 und Nr. 43 – 2014) und einer detaillierten Beurteilung der Gebäudesubstanz der als denkmalpflegerisch schutzwürdig erscheinenden Bauten (Entscheidungsorientierte Zustandsanalyse der Baubsubstanz vom 14. September 2017), ist eine fachlich begründete Auswahl von Gebäuden getroffen worden, welche im Rahmen einer postindustriellen Umnutzung des Areals zu bewahren sind (siehe Kap. 2.2). Mit dem vorgesehenen Erhalt kann einerseits eine Vielfalt an Bautypen erhalten werden, welche die Geschichte und räumlich-bauliche Entwicklung der Chemischen Fabrik in Uetikon repräsentativ abbilden. Andererseits vermögen diese Bauten auf der räumlichen Ebene des Gesamtensembles im Zusammenspiel mit der Berücksichtigung der vorhandenen Charakteristiken der Innenräume

Schutzwürdige
Bauten: Art. 27

ein tragfähiges Gerüst an historischer Bausubstanz zu bieten, welche unter der Voraussetzung einer sorgfältigen Planung eine bauliche Erneuerung als möglich erscheinen lässt, die als städtebauliche Weiterentwicklung des Vorgefundenen lesbar ist.

Die schutzwürdigen Bauten mit den Vers.-Nrn. 441 (Werkstattgebäude) und 444 (Düngerbau) sind im Situationsplan bezeichnet. Sie sind gemäss der vorliegenden oder noch zu erarbeitenden Schutzziele zu erhalten. Umbauten sind in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege auszuarbeiten. Dabei gilt für das Gemeinwesen die Selbstbindung gemäss § 204 PBG. In der Beilage B5 sind die Abklärungen zum Schutzzumfang enthalten und werden auszugsweise aufgeführt (Schutzzwecke):

Vers.-Nr. 441 (Werkstattgebäude)

- Erhalt der Fassaden, Dach und innerem Tragwerk der dreiteiligen Gebäudegruppe mit Mittelbau und Seitenflügeln.
- Erhalt der historisch wertvollen Oberflächen in den beiden Räumen im Obergeschoss des östlichen Seitenflügels.
- Nicht Teil des Schutzzumfangs sind die zwei östlichen Anbauten mit Sattel- respektive Flachdach.

Vers.-Nr. 444 (Düngerbau)

- Erhalt der Fassaden der drei Parallelgiebelbauten und des östlich vorgelagerten Querbaus inkl. Dach mit Dachreitern.
- Im Inneren Erhalt der bauzeitlichen, reich gestalteten Binnenwände wie auch des noch partiell bestehenden, autonomen Holzgerüsts im Obergeschoss.
- Die nachträglich angebauten Vordächer wie auch die Erweiterungshallen östlich wie westlich des Düngerbaus gehören nicht zur geschützten Bausubstanz.

In die Projektentwicklungen der schutzwürdigen Bauten Vers.-Nrn. 441 (Werkstattgebäude) und 444 (Düngerbau) sind Denkmalpflege / Ortsbildschutz einzubeziehen.

Die im Situationsplan bezeichneten «zu erhaltende Bauten» mit den Vers.-Nrn. 442.2 und 727 sind zu erhalten und werden Teil des Seeuferparks. Dabei gilt für das Gemeinwesen die Selbstbindung gemäss § 204 PBG. Die Gebäude bleiben in ihrer äusseren Erscheinung weitgehend erhalten, werden neu genutzt und können baulich angepasst werden.

Zu erhaltende
Bauten: Art. 28

Für die Ensemblewirkung vom See her sind die ruhigen, langgestreckten Bauten im Vordergrund von besonderer Bedeutung. Die im Situationsplan bezeichneten «teilweise zu erhaltende Bauten» mit der Vers.-Nrn. 442 und 446 sind als Teil dieses Ensembles grundsätzlich zu erhalten und werden Teil des Seeuferparks. Dabei gilt für das Gemeinwesen die Selbstbindung gemäss § 204 PBG. Der Zeitzuge bleibt in einzelnen Elementen erhalten, wird über die Zeit transformiert und mit unterschiedlichen Freizeit- und Erholungsnutzungen bespielt. Der Zeitzuge wird durch seine Transformation Teil des Parks. Je nach Nutzung ist der Zeitzuge offen oder überdacht.

Teilweise zu erhaltende
Bauten:
Art. 29

Zusammen mit den schutzwürdigen und den zu erhaltenden Bauten (siehe oben) kann so einerseits eine Vielfalt an Bautypen erhalten werden, welche die Geschichte und räumlich-bauliche Entwicklung der Chemischen Fabrik in Uetikon am See repräsentativ abbilden. Andererseits vermögen diese Bauten auf der räumlichen Ebene des Gesamtensembles im Zusammenspiel mit der Berücksichtigung der vorhandenen Charakteristiken der Innenräume ein tragfähiges Gerüst an historischer Bausubstanz zu bieten.

4.3 Freiraum

Der Seeuferpark erstreckt sich 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. Die Anordnung der Liegewiesen erfolgt unter Berücksichtigung der weiteren Themen im Wettbewerb sowie unter vertiefter Kenntnis der Altlastensituation. Die Liegewiesen wechseln sich ab mit befestigten Flächen sowie überdachten und nicht überdachten Bereichen. Die Gestaltung wird in einem nächsten Planungsschritt geklärt. Für den Freiraum ist ein Wettbewerb vorgesehen (siehe Kapitel 3.5). Die Konkurrenzverfahren in den Teilgebieten A und B sind mit dem Wettbewerb Freiraum abzustimmen.

Seeuferpark:
Art. 30

Ein besonderer Typus von öffentlichem Freiraum sind die «Fenster zum See». Angelehnt an die heutige, historisch wertvolle Bebauung des Industrieareals wird eine nordsüdlich ausgerichtete Erschliessung festgelegt. Diese ermöglicht Sichtbezüge zwischen den Gebäuden von der Seestrasse zum See, sogenannte «Fenster zum See». Diese sind zwecks Sicherstellung der Anschlüsse an die übrigen Freiräume ebenerdig auszugestalten. Im Teilgebiet A ist ein Fenster zum See mit einer Breite von 10 m innerhalb eines Anordnungsspielraums von 20 m vorzusehen. Das Fenster ist in seiner Breite auf 10 m beschränkt, um die Lärmimmissionen von der Seestrasse auf ein Minimum zu begrenzen. Zwischen den Teilgebieten A und B sowie den Baubereichen B2 und B3 sind weitere «Fenster zum See» angeordnet.

«Fenster zum See»: Art. 31

Die Innenräume sind die öffentlichen Freiräume, welche sich in den teils gassenartigen und länglichen Räumen zwischen den Bauvolumen in ost-westlicher Richtung ausdehnen. Sie sind auf die umliegenden Gebäude orientiert, ermöglichen Aufenthalt und Begegnung und übernehmen Erschliessungsfunktionen. Im Areal fallen den Innenräumen, je Teilgebiet im Gestaltungsplan, spezifische Aufgaben und Qualitäten zu. Im Teilgebiet A nehmen die Innenräume dem Wohnen dienende Nutzungen und Gestaltungen auf. Dazu zählen zum Beispiel Privatgärten, Vorgärten, Haus- und Wohnungseingänge und Spielflächen. Dabei ist zu beachten, dass Privatgärten und Vorgärten nur in stark beschränktem Umfang möglich sein werden, beziehungsweise ein Bodenaustausch erfolgen und eine Rekontamination verhindert werden muss. Der Innenraum hat in den Baubereichen A1 und A2 eine

Innenräume Teilgebiet A/B:
Art. 32/33

minimale Breite von 10 m innerhalb eines im Situationsplan bezeichneten Anordnungsspielraums von 14 m und in den Baubereichen A3 und A4 eine minimale Breite von 10 m innerhalb eines im Situationsplan bezeichneten Anordnungsspielraums von 17 m aufzuweisen. Damit wird eine minimale Tiefe für die Umsetzung von Lärmgrundrissen entlang der Seestrasse gesichert. Um die Qualität der Binnenräume zu sichern wird einerseits ein Anteil von nicht unterkellerten Flächen von 40 Prozent festgelegt. Dies ermöglicht die Pflanzung von Bäumen. Andererseits wird der attraktive Anschluss für Fussgängerinnen und Fussgänger an die Fenster zum See vorgeschrieben. Im Rahmen der weiteren Planungsschritte soll ein optimales Projekt gefunden werden. Im Teilgebiet B nehmen die Binnenräume Nutzungen für die belebte und öffentlich zugängliche Mitte des Areals auf.

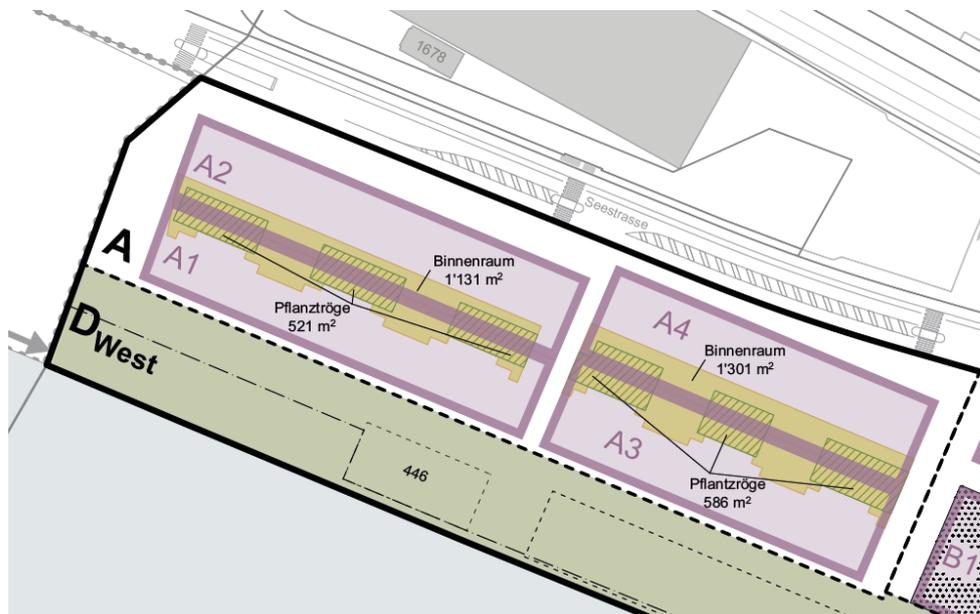


Abb. 25: Nachweis Anteil nicht unterkellerten Flächen (Flächenangaben ohne Verbindlichkeit); EBP, 2020

In den Vorzonen Seestrasse ist die Erschliessung und Parkierung zulässig.

Vorzone Seestrasse: Art. 34

Die Vorzonen im Teilgebiet A grenzen südlich an den Geleiseweg. Die Vorzonen dienen Nutzungen wie Sitzplätzen, Haus- und Wohnungseingänge und dergleichen. Sie kann ebenerdig oder als Sockel mit einer Tiefgarage ausgebildet werden.

Vorzone Wohnen: Art. 35

Im dicht bebauten Areal sind ausreichend naturnahe Flächen sicherzustellen. Die naturnahen Flächen sind wertvolle Lebensräume für Flora und Fauna und können sowohl ebenerdig als auch auf den Dächern vorgesehen werden. Sie dienen der Erhaltung und Wiederherstellung der Funktion der Lebensräume und ihrer Vernetzung. Das Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG) verpflichtet die Kantone, für ökologischen Ausgleich zu sorgen (Art. 18b Abs. 2 NG, Art. 15 NHV). Ziel des ökologischen Ausgleichs ist die Förderung der einheimischen Artenvielfalt. Dazu sind folgende Massnahmen geeignet: Stärkung und Neuschaffung von naturnahen Flächen, Biodiversitätsförderflächen, ökologische Aufwertung im Siedlungsraum und die Vernetzung von Lebensräumen. Hierzu wird im Gestaltungsplan pro Teilgebiet eine minimale Fläche vorgeschrieben. Pro Teilgebiet resultiert in

Naturnahe Flächen und ökologische Vernetzung: Art. 36

Abhängigkeit von den Möglichkeiten ein unterschiedlich hoher Anteil. In den Teilgebieten A, B und D_{West} werden insgesamt 5'300 m² naturnahe Flächen und damit ein Anteil von 15,2 Prozent festgelegt. In den Baubewilligungsverfahren ist der Nachweis der Einhaltung pro Teilgebiet zu erbringen.

Teilgebiet	Teilgebietsfläche (m ²)	Naturnahe Fläche (m ²)	Anteil (%)
A	10'820	1'700	15,7
B	9'222	500	5,4
D _{West}	14'933	3'100	20,8
Total	34'975	5'300	15,2

Abb. 26: Naturnahe Flächen; Freiraumkonzept, 2020



Abb. 27: Nachweis naturnahe Flächen; Freiraumkonzept, 2020

Um den Spielraum zu erhöhen, können naturnahe Flächen auf Flachdächern ebenfalls angerechnet werden.

Die Gestaltungsplanung sieht die ökologische Vernetzung durch das Areal vor. Im Situationsplan ist die «ökologische Vernetzung» bezeichnet. Diese erfolgt mit der Aneinanderreihung von vorwiegend ebenerdigen, naturnahen Lebensräumen, Trittsteinen und der Umgebungsgestaltung für Tiere. Auch Massnahmen an Fassaden oder Infrastrukturen können zur ökologischen Vernetzung beitragen. Im Westen sind ruhige, naturnahe Räume mit Flächen für die ökologische Vernetzung sicherzustellen, gegen Osten indes zunehmend aktive Bereiche mit naturnahen Erholungsflächen. In der weiteren Planung sind Massnahmen zur ökologischen Vernetzung vorzusehen. Dabei ist insbesondere bei den Durchgängen von den Teilgebieten A und B zu beachten, dass diese Durchgänge (Nord-Süd) möglichst hindernisfrei zu gestalten sind. Zur Querung der Seestrasse sind unter der Seestrasse angelegte Durchlässe eine mögliche Variante.

Die Versiegelung auf dem Areal ist auf das notwendige Minimum zu beschränken. Werden bisher nicht versiegelte Flächen neu versiegelt, ist nachzuweisen, dass trotz der zusätzlichen Versiegelung Art. 3 der Altlastenverordnung eingehalten werden kann. Insbesondere ist sicherzustellen, dass eine spätere Sanierung des belasteten Standorts durch die zusätzliche Versiegelung nicht wesentlich erschwert wird.

Versiegelung:
Art. 37

Auf dem Areal sind im Teilgebiet D_{West} drei bestehende Bäume im Kommunalen Natur- und Landschaftsschutzinventar erfasst. Es handelt sich dabei um drei einzelne Platanen. Das Schutzziel ist die Erhaltung der Bäume. Sie verfügen über eine ortsprägende Erscheinung. Baumpflanzungen sind auf die Umgebungsgestaltung abzustimmen. Es sind hochstämmige und grosskronige Bäume vorzusehen. Gemäss Situationsplan ist entlang der See-Strasse eine neue Baumreihe mit Hochstämmern vorgesehen. Sie bietet Lebensraum für Tiere, übernimmt eine stadtklimatische Funktion und strukturiert den Strassenraum. Weitere neue Baumstandorte sind im Rahmen des Wettbewerbs Freiraum zu eruieren und werden zusammen mit den übrigen Themen wie dem teilweise zu erhaltenden Bauten, Anordnung Liegewiesen / Badezugänge, naturnahe Flächen, Umgang Altlasten, Vorgaben zur Vielfalt der Pflanzenarten etc. definiert. Es sind hochstämmige und grosskronige Bäume vorzusehen. Es sind standortgerechte, möglichst einheimischen Pflanzen vorzusehen.

Bepflanzung:
Art. 38

Aktuell weist der Perimeter gemäss Klimamodell des GIS-ZH eine sehr starke Wärmebelastung auf (vgl. Abb. 28). Diese tagsüber stattfindende Aufheizung und die in der Nacht stattfindende Wärmeabgabe ist dem hohen Versiegelungsgrad der Flächen geschuldet. Mit der Gestaltung der Aussenräume, der Materialisierung und Bepflanzung kann Einfluss auf die sommerliche Hitzebelastung genommen werden. Im Rahmen der Planung sind deshalb möglichst unversiegelte Flächen, Grünräume und grosskronige Baumbestände vorzusehen. Diese wirken über die Verdunstung und Beschattung lokal kühlend. Weiter wirken sich auch die Begrünung von Dächern oder Fassaden ausgleichend auf das Lokalklima aus.

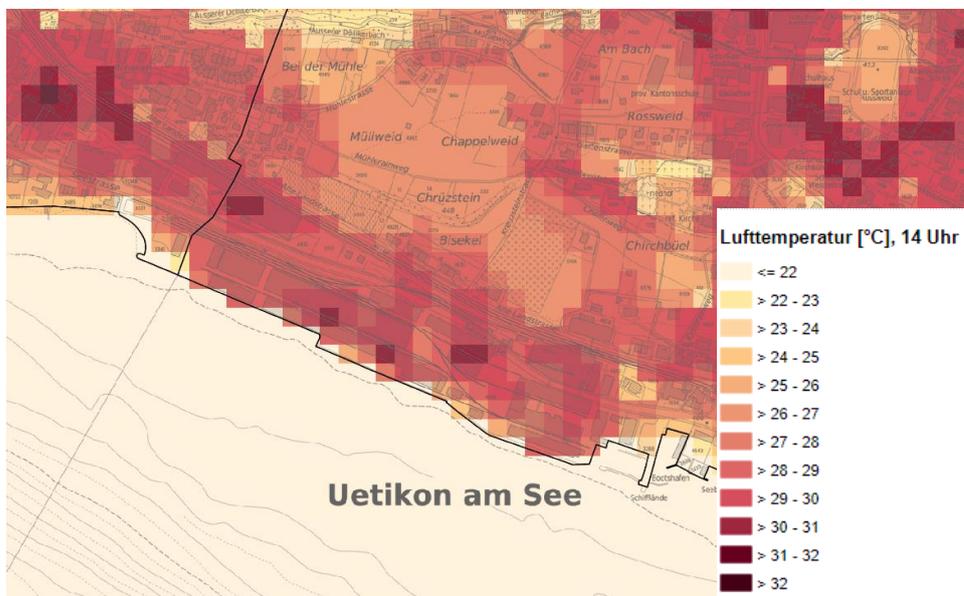


Abb. 28: Klimaanalysekarte Tagsituation Sommer; GIS-ZH, 2020

Aufenthaltsorte für Tiere bietet die Seeufermauer. Aufgrund ihres maroden Zustands ist sie zu sanieren. In der neuen Planung sind in der neuen Mauer Rückzugsorte für Tiere vorzusehen. Dächer und Fassaden sind ebenfalls im Sinne der Biodiversität tierfreundlich auszugestalten (zum Beispiel mit Nisthilfen und Rückzugsorte für Vögel und Fledermäuse).

Fauna: Art. 39

Entlang des Seeuferparks sind im Gestaltungsplan drei Badezugänge vorgesehen. Bei der Umsetzung der Badezugänge im Rahmen der Gestaltung des Seeuferparks ist Art. 3 der Altlasten-Verordnung (AltIV) zu berücksichtigen, weil die geplanten Badezugänge zumindest teilweise in sanierungsbedürftigen Bereichen liegen.

Badezugänge:
Art. 40

4.4 Gestaltung

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. Für den weiteren Prozess ist davon auszugehen, dass zur Sicherung einer hohen gestalterischen Qualität in mehreren Teilgebieten Konkurrenzverfahren durchgeführt werden. Für die Teilgebiete A und B (Neubauten) und den Freiraum im Teilgebiet D ist dies vorgesehen.

Gestaltung: Art. 41

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

4.5 Erschliessung und Parkierung

Der Zürichseeweg hat einen besonders hohen Erlebniswert und macht den See und das Quartier für Fussgängerinnen und Fussgänger erlebbar. Er hat die Funktion einer Verbindung durch das Areal aber auch von und zu einzelnen Standorten im neuen Quartier. Die Anschlüsse in Richtung Meilen und in Richtung Männedorf sind zu gewährleisten. Der Zürichseeweg weist eine minimale Breite von 2,5 m auf und ist hindernisfrei ausgestaltet.

Zürichseeweg:
Art. 42

Mit dem Geleiseweg wird eine attraktive Verbindung für Velofahrer und Fussgänger durch das Areal angeboten. Zum Anschluss an die Seestrasse werden Querverbindungen durch das Teilgebiet A und zwischen Teilgebiet A und B umgesetzt. Am westlichen Rand des Perimeters kann der Weg nicht weitergeführt werden, da dieser mit einer bestehenden Dienstbarkeit im Konflikt steht. Für den Veloverkehr ist eine Breite des Geleiseweges von 2,1 m vorgesehen, für den Fussverkehr von 2,5m. Der Geleiseweg kann auch für Anlieferung und Notzufahrt befahren werden. Die bestehenden Geleise sind zu erhalten. Ist der Erhalt in einzelnen Bereichen nachweislich nicht möglich, ist die Lage gestalterisch sichtbar zu machen. Gründe für den Nicht-Erhalt können eine eingeschränkte verkehrliche Funktion des Geleisewegs, eine starke Einschränkung der Nutzbarkeit der Fläche oder unverhältnismässige Kosten sein.

Geleiseweg: Art. 43

Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist im Hinblick auf das substantielle Personenaufkommen zu verbessern. Der Bahnhof Uetikon am See und das entsprechende ÖV-Angebot ist über die Passerelle gut erreichbar. Insbesondere der westliche Arealteil kann über ein Busangebot in seiner Erreichbarkeit verbessert werden, so dass langfristig auch an diesen Lagen die ÖV-Güteklasse C erreicht wird. Hierzu wird mit dem Gestaltungsplan gewährleistet, dass im Teilgebiet A eine Bushaltestelle eingerichtet werden kann. Auf der gegenüberliegenden Strassenseite müsste ausserhalb des

Öffentlicher Verkehr:
Art. 44

Perimeters entsprechend eine Haltestelle in die andere Fahrtrichtung eingerichtet werden. Alternative Haltepunkte befinden sich an Standorten in Richtung Meilen. Das Busangebot, welches diesen Haltepunkt bedienen könnte, ist noch nicht definiert und wird von der Gemeinde in Zusammenarbeit mit den Busbetreibern definiert. Die Erschliessung des Dorfkentrums und des Bahnhofs Uetikon am See sind wichtige, zu berücksichtigende Verbindungsrichtungen. Die Angebotsplanung muss die Erschliessungsrichtungen Meilen und Männedorf mitberücksichtigen und das Angebot soll mit diesen Gemeinden abgestimmt werden.

Die Erschliessung des Areals für den motorisierten Verkehr erfolgt ab Seestrasse. Die im Plan definierten Zu- und Wegfahrten gewährleisten eine effiziente Erschliessung mit einer möglichst geringen Belastung des Quartiers durch den Verkehr.

Motorisierter Verkehr: Art. 45

Die bezeichneten Zu- und Wegfahrten für Notzufahrten und Anlieferung sind nur zu diesen Zwecken nutzbar und werden über entsprechende Signaletik und Einschränkungen geregelt. Im westlichen Teil des Teilgebiets A führt die Notausfahrt durch das Gebiet Rotholz, welches naturnah ausgestaltet ist. Die Notausfahrt ist möglich und nicht im Konflikt mit der Funktion dieser Fläche, sofern die Notausfahrt über einen Schotterrasen führt.

Die Notzufahrten und Stellflächen wurden abgeklärt und ein Konzept erarbeitet (siehe nachfolgende Abbildungen und Beilage B2). Auf die Festlegung der Durchfahrtsbreiten und Stellflächen wurde zwecks Wahrung der Flexibilität für die nachfolgenden Planungsschritte verzichtet.



Abb. 29: Notzufahrten und Stellflächen; Freiraumkonzept, 2020

Die Anzahl Veloabstellplätze wird gemäss kantonaler Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs berechnet. Die Veloabstellplätze sind sicher und gut zugänglich zu erstellen. Sichere Abstellplätze gemäss Festlegungen bedeutet, dass Abstellplätze mindestens Infrastrukturen zur Befestigung der Velos aufweisen und sie im Dunkeln beleuchtet werden können. Die für Bewohnerinnen und Bewohner bestimmten Abstellplätze müssen nahe und gut zugänglich an den Hauseingängen erstellt werden und witterungsgeschützt sowie diebstahlsicher sein. Bei einzelnen Bauvorhaben ist eine

Abstellplätze für Velo: Art. 46/47

ausreichende Anzahl an Kurzzeitabstellplätzen auszuweisen. Die Abstellplätze können dezentral bei und in einzelnen Gebäuden oder in grösseren, zentralen Parkieranlagen umgesetzt werden. In den Wettbewerben zur Kantons- und Berufsfachschule und zum Freiraum werden grössere, öffentlich zugängliche Standorte für Veloabstellplätze untersucht.

Die Erstellung von ausreichend vielen Abstellplätzen für die Bewohnerinnen und Bewohner, wie auch die Kurzzeitabstellplätze für Besucherinnen und Besucher sowohl der Wohnanlagen als auch der öffentlich zugänglichen Anlagen sind ein wichtiges Anliegen. Die beiden VSS Normen 640 065 und 640 066 sowie die Merkblätter zur Veloparkierung der Koordinationsstelle Veloverkehr (insbesondere das Merkblatt «Veloparkierung für Wohnbauten» und «Veloparkierung im öffentlichen Raum») bieten eine geeignete Hilfestellung für die weitere Planung.

Das neue Quartier am See wird mit einem reduzierten Parkplatzangebot umgesetzt. Dies einerseits, um das Verkehrsaufkommen zu reduzieren, andererseits, um die Kosten für die Erstellung von Parkieranlagen möglichst tief zu halten. Entsprechend wird die maximale Parkplatzzahl pro Bauvorhaben für den kommunalen GP gemäss dem Minimum der Güteklasse C gemäss der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs berechnet. Die Güteklasse C wird bereits heute für den östlichen Teil des Areals erreicht, mit einer Verbesserung des ÖV-Angebotes ist diese auch im westlichen Teil erreichbar. Von der Berechnungsweise der Wegleitung ausgenommen sind Wohnungen: Für Wohnungen wird die Annahme getroffen, dass pro Wohnung ein Parkplatz für Bewohnerinnen und Bewohner exklusive Besucher realisiert werden kann.

Parkplätze für Personenwagen, a.
Anzahl: Art. 48

Ergänzend zu dieser Regelung wird festgesetzt, dass die Gesamtzahl an Parkplätzen im Gebiet 410, davon 290 im kommunalen Gestaltungsplan (davon 170 im Teilgebiet A sowie 120 im Teilgebiet B) und 120 im kantonalen Gestaltungsplan, nicht überschritten werden darf. Jedes Bauvorhaben muss im Baubewilligungsverfahren nachweisen, dass die Gesamtzahl in den Teilgebieten eingehalten werden kann. Dieser Nachweis ist erforderlich, weil a) die maximale Parkplatzzahl im Perimeter mittels eines angenommenen Nutzungsmixes hergeleitet wurde, der sich in der tatsächlichen Arealentwicklung auch anders präsentieren kann, und b) die Parkplätze eines Bauvorhabens gemäss Art. 48 Abs. 4 nicht zwingend in dessen Teilgebiet verortet werden müssen. Ist dieser Nachweis nicht plausibel, wird die Parkplatzzahl reduziert und bei zehnpromzentiger Unterschreitung des Maximums ein Mobilitätskonzept erarbeitet, welches aufzeigt, wie mit der geringeren Parkplatzzahl ein funktionsfähiger Betrieb gewährleistet werden kann. Der zehnpromzentige Spielraum wird gewährt, um auf die betrieblichen und baulichen Rahmenbedingungen von einzelnen Nutzungen einzugehen.

	Teilgebiet A	Teilgebiet B&D	Teilgebiet C & Verwaltungsgebäude 689	Total
Mittelpreisige Wohnungen	90	30	0	120
Hochpreisige Wohnungen	61	0	0	61
Gewerbeflächen (inkl. DL) [m ²]	0	2'589	2'208	4'797
Verkauf/Gastro [m ²]	0	2'589	0	2'589
Flächen öffentliche Nutzung [m ²]	0	5'938	0	5'938

Abb. 30: Wohnungen und massgebliche Geschossflächen, aufgeteilt auf Teilgebiete; Aktualisierung Verkehrskonzept, 2021

PP-Nutzer	GP	Kommentar/Quelle
Bewohner	181	1 PP / Wohnung gemäss GP Art. 44.2
Besucher	18	10% der Bewohner-PP gemäss kantonalen Wegleitung
Beschäftigte (Bildung)	30	Angaben Bildungsdirektion
Beschäftigte (Areal)	45	Minimum kantonale Wegleitung, ÖV-Güteklasse C ¹ , gemäss GP Art. 44.1
Kunden (Areal)	44	Minimum kantonale Wegleitung, ÖV-Güteklasse C, gemäss GP Art. 44.1
Total PP brutto	318	
PP Seeufer	35	Vorgeschlagenes Angebot
PP Hafen	45	In Absprache mit der Gemeinde Uetikon a.S. im Areal unterzubringen
Total PP netto	398	

Abb. 31: PP-Bedarf gemäss Gestaltungsplanentwurf; Aktualisierung Verkehrskonzept, 2021

	Teilgebiet A	Teilgebiet B	Teilgebiet C	Total
Maximale PP-Anzahl gemäss GP Art. 44.3	170	120	120	410
Verteilung PP-Bedarf				
Bewohner	151	30	0	181
Besucher	15	3	0	18
Beschäftigte (Bildung)	0	0	30	30
Beschäftigte (Areal)	0	33	12	45
Kunden (Areal)	0	38	6	44
PP Seeufer	0	10	25	35
PP Hafen	0	0	45	45
Total PP-Bedarf	166²	114³	118⁴	398

Abb. 32: Verteilung des PP-Bedarfs auf die Teilgebiete; Aktualisierung Verkehrskonzept, 2021

Im kommunalen Gestaltungsplan müssen die mit einem Bauvorhaben zu erstellenden Parkplätzen nicht zwingend im gleichen Teilgebiet wie das

Bauvorhaben angesiedelt werden. Dies bedeutet, dass beispielsweise ausgewählte Nutzungen im Teilgebiet A ihre Parkierung im Teilgebiet B untergebracht haben.

Eine Doppelnutzung von Parkplätzen für Bildungs-, Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen zu Erholungs-, Kultur- und Freizeitwecken ist betrieblich möglich. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass zu einzelnen Ereignissen (zum Beispiel Fest am See, Anlass in der Aula) ein grösseres Verkehrsaufkommen zu erwarten ist. Diese Nachfrage tritt typischerweise zu anderen Tageszeiten auf und die Doppelnutzung ist entsprechend gut möglich.

Das für das Teilgebiet C (kantonaler Gestaltungsplan) vorgesehene Parkplatzangebot von 120 Parkplätzen beinhaltet 30 Parkplätze für die Schulen Sekundarstufe II (Kantonsschule und Berufsfachschule). Weitere Parkplätze werden voraussichtlich öffentlich nutzbar sein, beispielsweise für die Hafen- und Seeuferparknutzung oder für öffentliche Veranstaltungen im Gebiet. Mit einer teilweisen öffentlichen Nutzung von Parkplätzen kann die heute existierende öffentliche Parkierungsanlage mit 45 Parkplätzen im Hafen Uetikon am See aufgehoben werden.

Die Anordnung beziehungsweise die Lage der Parkierung in den Teilgebieten A und B ist frei. Voraussichtlich werden in den Teilgebieten A und B je eine Tiefgarage umgesetzt (ergänzend dazu in Teilgebiet C im kantonalen Gestaltungsplan). Oberirdische Abstellplätze für Personenwagen sind ausschliesslich für Besucherinnen und Besucher, Kundinnen und Kunden, Taxis sowie Notfall- und Anlieferdienste vorzusehen. Oberirdische Parkplätze sind gemäss Freiraumkonzept in der Vorzone Strasse vor dem Baubereich A2 und im Binnenraum vor den Baubereichen B3, C1_{West} und C1_{Ost} vorgesehen. Öffentlich nutzbare Parkplätze, beispielsweise für Kunden sowie für Besucher des Hafens oder des Seeuferparks, werden bewirtschaftet. Dies bedeutet, dass mindestens zeitweise Gebühren erhoben werden, um die Verkehrsnachfrage zu reduzieren. Die Bewirtschaftung wird vom Eigentümer der jeweiligen Parkierungsanlage umgesetzt, wobei eine Übertragung dieser Pflicht an Mieter oder Baurechtsnehmer der jeweiligen Parkierungsanlage möglich ist. Die Gemeinde kontrolliert die Umsetzung. Im Gestaltungsplan werden auch emissions- und verbrauchsarme Fahrzeuge verankert, ohne ein bestimmtes Antriebsystem zu wählen. Es sind hingegen die Voraussetzungen zu schaffen, dass künftig erforderliche Infrastrukturen angeboten werden können. Die Voraussetzungen können beispielsweise Leerrohre für die spätere Installation von Ladeinfrastrukturen sein.

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

4.6 Umwelt

Für das CU-Areal findet neben der Gestaltungsplanung eine separate Umweltberichterstattung statt. Diese erfolgt in der Form eines Umweltberichts. Darin sind die für die Gestaltungsplanung relevanten Umweltthemen enthalten. Ab 500 Parkplätzen müsste gemäss den Vorgaben der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchgeführt werden. Gemäss den Vorgaben in den Gestaltungsplänen wird diese Zahl nicht erreicht, auch wenn man die Parkplatzobergrenzen beider Gestaltungspläne addiert. Folglich ist kein formeller

Ausgangslage Umweltbericht

Umweltverträglichkeitsbericht (UVB), sondern «nur» ein Umweltbericht für das CU-Areal zu erstellen. Das Dokument ist zur Information in der Beilage B6 angefügt. Nachfolgend werden einzelne der Umweltthemen aus dem Umweltbericht erläutert.

Gestützt auf § 295 Abs. 2 PBG ist das CU-Areal an den Wärmeverbund der AEW Energie AG anzuschliessen. Dabei gilt es zu beachten, dass eine alternativlose Anschlussverpflichtung an den Wärmeverbund nicht zulässig ist, da insbesondere § 295 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes massgebend ist, d.h. Anschlusspflichten können nur nach Massgabe und unter den Voraussetzungen von § 295 Abs. 2 PBG («technische und wirtschaftliche Gleichwertigkeit») in einem Gestaltungsplan festgesetzt werden.

Energieversorgung:
Art. 50

Zur Energieversorgung sind auf den Dächern der Neubauten Solaranlagen vorzusehen, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist. Bei den Bestandsgebäuden ist dies zulässig und erwünscht, sofern dies bei schutzwürdigen Objekten nicht den Schutzziele widerspricht.

Im kommunalen Gestaltungsplan gelangt für alle Neubauten der Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) zur Anwendung. SNBS basiert auf den Themen von Minergie beziehungsweise Minergie-ECO und hat diese um architektonische, nutzerspezifische, wirtschaftliche und weitere Umwelt-Aspekte zu einem umfassenden Katalog erweitert. Es sind die Nachweisregeln des SNBS umzusetzen. Die Zertifizierung ist freiwillig und die Mindest-Note für eine Zertifizierung muss nicht in allen Kriterien erfüllt werden, um im Fall von Zielkonflikten die Umsetzung einer qualitativ hochstehenden Lösung zu ermöglichen und den optimalen Ausgleich zwischen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt zu finden. Für diejenigen Nutzungen, für die der Standard nicht verfügbar ist, erfolgt die Umsetzung «gemäss» SNBS, d.h. unter Berücksichtigung der möglichen Kriterien aus den vorhandenen Nutzungsprofilen.

Nachhaltigkeit der
Gebäude: Art. 51

Der Gestaltungsplanperimeter liegt im Einflussbereich der Seestrasse sowie eines Gewerbebetriebs (Schneider Umweltservice) nördlich der Seestrasse. Er ist eingezont, für die beabsichtigte Nutzung jedoch umweltrechtlich noch nicht ausreichend feinerschlossen. Nach Art. 30 der Lärmschutzverordnung (LSV) muss im Rahmen des vorliegenden Gestaltungsplans die Einhaltung der Planungswerte sichergestellt werden. Die Teilgebiete A und B werden in eine Zentrumszone und D_{West} wird in eine Erholungszone umgezont (vgl. Kapitel 3.3). Gleichzeitig werden mit dem Gestaltungsplan die Empfindlichkeitsstufen festgelegt. Während für das Teilgebiet A aufgrund des sehr hohen Wohnanteils die ES II festgelegt wird, gilt in Teilgebiet B aufgrund der angestrebten Mischnutzung und in Teilgebiet D_{West} aufgrund der vorgesehenen Freizeit- und Erholungsnutzung (u.a. mit Gastronomie) die ES III. Diese Nutzungen im Teilgebiet B werden mit der Festlegung eines minimalen Gewerbeanteils von 20 Prozent und im Teilgebiet D_{West} mit den zulässigen Nutzweisen in Art. 4 Abs. 3 gesichert.

Lärm-Empfindlichkeitsstufe: Art. 52

Die Firma Schneider Umweltservice AG liegt in der nebenanliegenden Industriezone mit der ES IV. Um die Auswirkungen der vorliegenden Arealentwicklung auf die Firma Schneider Umweltservice AG abzuschätzen wurde ein Gutachten erstellt (vgl. Beilage B7). Es zeigt sich, dass die relevanten Beurteilungspegel eingehalten werden können.

Schmale und geschlossene Bauten entlang der Seestrasse schützen den Gestaltungsplanperimeter optimal vor Lärm. Die Gestaltungsplanvorschriften stellen sicher, dass sämtliche Wohnräume in den Baufeldern entlang der Seestrasse lärmabgewandt unter dem Planungswert belüftet werden. In den Baubereichen A2 und A4 muss jeder lärmempfindliche Wohnraum über ein Fenster belüftet werden, welches gegenüber der Seestrasse vollständig lärmabgewandt ist. 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. In der zweiten Bautiefe (Baubereiche A1 und A3) treten untergeordnet - dort wo seitlicher Schalleinfall stattfindet - Planungswertüberschreitungen auf. Diese können im Sinne kleiner Teile nach Art. 30 LSV hingenommen werden. Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte ist sichergestellt. Alle lärmempfindlichen Betriebsräume, die über ein Fenster belüftet werden, bei dem der Beurteilungspegel für Strassenverkehrslärm den Wert von 60 dB(A) am Tag (Baubereich A2 und A4) respektive 65 dB(A) am Tag (Baubereich B2 und B3) übersteigt, sind mit einer kontrollierten Lüftung auszustatten. Die Vorgaben zur Zu- und Wegfahrt bei den Parkieranlagen, der Etappierung und zur Ausgestaltung der Fassaden dienen ebenfalls einer lärmoptimierten Entwicklung. Weitere Erläuterungen hierzu finden sich im Umweltbericht (vgl. Beilage B6).

Das Regenwasser ist möglichst zur Begrünung der Dächer und Plätze und zur Gestaltung gegen den Untergrund abgedichteter, offener Wasserflächen zu verwenden. Offene Wasserflächen sind nur zulässig, wenn sie dicht ausgestaltet sind, so dass die darunterliegenden oder in der Umgebung vorhandenen Abfälle nicht durchsickert und keine Schadstoffe gelöst und ausgeschwemmt werden können. Die Verdunstung von Regenwasser über Begrünungen und offene Wasserflächen verbessert das Lokalklima und trägt zur Hitzeminderung bei. Abhängig von der Lage ist das überschüssige Regenwasser in den Zürichsee zu leiten. Die konkrete Ausgestaltung ist im Rahmen der Projektierung vorzunehmen. Für die Behandlung des Regenwassers von der Seestrasse ist eine Strassenabwasserbehandlungsanlage vorzusehen.

Für die nachfolgenden Planungsschritte sind weitere Abklärungen zu Entwässerungskonzept und Gefährdungssituation / Hochwasserschutz erfolgt, welche untenstehend aufgeführt sind:

Entwässerungskonzept: 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, beziehungsweise das Entwässerungskonzept muss nicht gleichzeitig zur Bau- und Zonenordnung vorliegen. Die Sektion

Siedlungsentwässerung ist frühzeitig in die Erarbeitung des Entwässerungskonzepts zum Projektgebiet einzubinden.

Aufgrund des Umweltberichts wurden weitere Vorschriften formuliert (vgl. Beilage B6). Detaillierte Angaben finden sich im Freiraumkonzept (vgl. Beilage B2).

Gefährdungssituation / Hochwasserschutz: Gemäss der Gefahrenkarte Naturgefahren Zürichsee Rechts⁹ ist der Uferbereich im Perimeter des kommunalen öffentlichen Gestaltungsplans stellenweise von einer Überflutung durch Seehochwasser betroffen. Bei einem 30-jährlichen Hochwasserereignis (HQ 30) wird 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 (HQ 100) und 300-jährlichen Hochwasserereignis (HQ 300) kommen grössere Flächen dazu, hierbei handelt es sich um eine geringe Gefährdung (gelbe Fläche gemäss Gefahrenkarte). Die Wassertiefen bei HQ 300 betragen < 0,5 m. Bei Extremereignissen (EHQ, ≥ HQ 500) kommen weitere Flächen dazu, welche als Restgefährdung 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 Bundes¹⁰ ist das Areal bei Starkregen grossflächig von Oberflächenabfluss betroffen. Die Fliesswege und -tiefen werden sich mit der neuen Bebauung jedoch massgeblich ändern.



Abb. 33: Gefahrenkarte Naturgefahren (www.maps.zh.ch)

⁹ Gefahrenkarte Zürichsee Rechts, Böhringer AG, Erlassdatum 12.4.2010

¹⁰ Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des Bundes, Stand 2018 (siehe www.maps.zh.ch)



Abb. 34: Wassertiefenkarte HQ 300 (www.maps.zh.ch)

Neubauten sind im Kanton Zürich auf den Schutz vor einem 300-jährlichen Hochwasserereignis (HQ 300) mit Freibord (Sicherheitszuschlag) auszulegen. Bei Sonderrisiko-Objekten (wie zum Beispiel 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 respektive umgebaut werden, gelten grundsätzlich dieselben Anforderungen wie für Neubauten.

— HQ 300: Seespiegel 407,2 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 Massnahmen müssen auf die je nach Gebäude festgelegte Schutzzielhöhe ausgelegt werden. Dabei gelten die folgenden Vorgaben:

- Möglich sind entweder ein Schutz des gesamten oder einzelner Teilflächen des Areals (Arealenschutz) 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 Hochwasser¹¹ zu konsultieren.

Der Gefährdung durch Oberflächenabfluss soll primär durch eine optimierte Liegenschaftsentwässerung entgegengewirkt werden.

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

Entsorgung: Art. 55

Bei der Ausgestaltung und dem Betrieb von Beleuchtungen im Aussenraum sind Massnahmen zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen zu treffen. Insbesondere müssen Abstrahlungen ins Gewässer vermieden werden. Weitere Erläuterungen hierzu finden sich im Umweltbericht (vgl. Beilage B6).

Lichtemissionen:
Art. 56

Bei beiden Gestaltungsplänen werden zwar die zugelassenen Nutzungen auf dem Areal geändert, aber keine neuen Bauzonen ausgeschieden. Damit kommen beim vorliegenden Vorhaben die Anforderungen gemäss Art. 16 NISV bezüglich Ausscheidung von Bauzonen nicht zur Anwendung. Erste Abklärungen mit der SBB haben ergeben, dass der Anlagegrenzwert von 1 µT im Abstand von 8,5 m ab der südlichen Gleichsachse eingehalten werden. Weitere Erläuterungen hierzu finden sich im Umweltbericht (vgl. Beilage B6).

NIS: Art. 57

Auf dem Areal gibt es heute wenig Boden. Dieser ist gemäss Untersuchungen so stark belastet (Überschreitung der Prüfwerte gemäss VBBo (Verordnung über Belastungen des Bodens), dass als Sofortmassnahmen Zutrittsverbote im Umfeld aktueller Nutzungen erforderlich sind. Im Rahmen der Umnutzung des Areals ist derjenige stark belastete Bodenaushub zu entfernen, welcher gemäss Art. 12 Altlastenverordnung sanierungsbedürftig ist. Dieser ist gesetzeskonform zu behandeln, respektive zu entsorgen. Wird im Rahmen der Umnutzung neuer Boden auf das Areal gebracht, müssen Massnahmen getroffen werden, um den lateralen und vertikalen Eintrag von Schadstoffen aus belasteten Aushubmaterialien zu verhindern. Weitere Erläuterungen hierzu finden sich im Umweltbericht (vgl. Beilage B6).

Boden: Art. 58

Das ganze Areal ist im Kataster der belasteten Standorte (KbS) des Kanton Zürich als Betriebsstandort und als «belastet, überwachungsbedürftig» eingetragen. Einzelne besonders belastete Teilgebiete («Hot Spots») sind im Rahmen der Umnutzung des CU Areals weiter untersucht worden, wobei unterschiedlich starke Belastungen festgestellt wurden. Die Belastungssituation im Untergrund ist in vielen Bereichen unbekannt. Sanierungsarbeiten im Untergrund sollen, wenn immer möglich vermieden werden. Sind trotzdem Eingriffe in den Untergrund vorgesehen, welche eine zusätzliche Versiegelung oder eine Entsiegelung von Flächen zur Folge haben, sind zusätzliche Untersuchungen durchzuführen. Diese sind durch einen anerkannten und befugten Altlastenberater zu begleiten, damit die Einhaltung des Art. 3 Altlastenverordnung sichergestellt werden kann. Bei der Pflanzung von Bäumen wird der Untergrund ebenfalls untersucht, um je nach Belastungssituation eine seitliche Abdichtung vorzusehen, die das Eindringen von

Altlasten: Art. 59

¹¹ Leitfaden Gebäudeschutz Hochwasser, AWEL, 2017

Schadstoffen verhindert. Weitere Erläuterungen hierzu finden sich im Umweltbericht (vgl. Beilage B6).

5. Interessenabwägung

Stehen den Behörden laut Art. 3 RPV bei Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben Handlungsspielräume zu, so wägen sie die Interessen gegeneinander ab, indem sie die betroffenen Interessen ermitteln sowie beurteilen und dabei insbesondere die Vereinbarkeit mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung und die möglichen Auswirkungen berücksichtigen.

Handlungsspielräume bedingen Interessenabwägung

Nachfolgend sind die massgeblichen Interessen beschrieben und die wichtigsten erfolgten Abwägungen werden transparent gemacht. Die Interessenabwägung wird für das Gesamtareal vorgenommen, weil die Planung (Studienauftragsverfahren, Masterplan, Richtkonzept) über beide Gestaltungsplanperimeter angelegt wurde und wesentliche Interessenabwägungen in diesen Planungsphasen erfolgt sind.

Betrachtung für Gesamtareal

Mit dem durchgeführten Studienauftragsverfahren wurden verschiedene Varianten der Nutzung, Bebauung und Erschliessung getestet und mit Fachexperten und Entscheidungsträgern diskutiert. Das Vorgehen hat damit auch als Methode für Interessensabwägungen gedient. Die nachträgliche Verfeinerung im Rahmen von Masterplan und Richtkonzept hat weitere Interessenabwägungen ermöglicht.

Studienauftragsverfahren, Masterplan und Richtkonzept als Methoden zur Interessensabwägung

5.1 Ortsbildschutz

Das CU-Areal ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) verzeichnet und dieses ist in die Wertung miteinzubeziehen. Die Raumplanung soll dazu beitragen, das baukulturelle und industriegeschichtliche Erbe zu sichern und in einer geeigneten Form mit der Erneuerung der Siedlungen zusammenzubringen.

Ermittlung der relevanten Interessen

Es liegen zwei KdK-Gutachten vor, auf deren Basis die kantonale Denkmalpflege mehrere Bauten als kommunal oder überkommunal schützenswert bezeichnet (vgl. Kapitel 2.2). Der regionale Richtplan weist auf die erhaltenswürdigen Strukturmerkmale hin und unterstreicht die erhöhten baulich-gestalterischen Anforderungen bei Interventionen am Ensemble.

Bewertung der relevanten Interessen

Die Gestaltungspläne sichern mittels der schutzwürdigen Bauten und den zu erhaltenden respektive teilweise zu erhaltenden Bauten eine Vielfalt an Bautypen, welche die Geschichte und räumlich-bauliche Entwicklung der Chemischen Fabrik in Uetikon am See repräsentativ abbilden. Zudem vermögen diese Bauten auf der räumlichen Ebene des Gesamtensembles im Zusammenspiel mit der Berücksichtigung der vorhandenen Charakteristiken der Binnenräume ein tragfähiges Gerüst an historischer Bausubstanz bilden. Die Interessen von Ortsbild und Denkmalpflege sind insbesondere mit den Nutzungsansprüchen zu vereinen. Die Nutzungsansprüche werden im bestehenden Rahmen von Ortsbild und Denkmalschutz umgesetzt. Auf der Ebene des einzelnen Gebäudes wird sich die richtige Eingriffstiefe im weiteren Prozess zeigen. Die kantonale Denkmalpflege wird jeweils in die Bauvorhaben eingebunden. Die Ansprüche nach Erholung und Freizeit werden v.a. über den vorgesehenen Zeitzegen (siehe auch Kapitel 5.3.) mit den Ansprüchen von Ortsbild und Denkmalschutz in Einklang gebracht.

Abwägen der ermittelten und bewerteten Interessen

5.2 Innenentwicklung und Wohnqualität

In Art. 1 und 3 RPG werden Ziele und Grundsätze der Raumplanung aufgeführt. So ist insbesondere die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität nach innen zu lenken und es sind kompakte Siedlungen zu schaffen. Dabei ist mit einer Erhöhung der baulichen Dichte mit gleichzeitiger Erhöhung der Nutzerdichte eine haushälterische Bodennutzung zu gewährleisten, um möglichst viel Raum für Einwohnerinnen und Einwohner sowie Beschäftigte zu schaffen. Wohn- und Arbeitsgebiete sind einander zweckmässig zuzuordnen und schwergewichtig an Orten, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind, zu planen. Es sind Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen zu treffen.

Ermittlung der relevanten Interessen

An einer Nutzung des in Teilen brachgefallenen Industrieareals der ehemaligen Chemie Uetikon und der Erhöhung der Nutzerdichte besteht ein hohes Interesse. Die gesamtträumlichen Entwicklungsvorstellungen in den übergeordneten Planungen verlangen für das CU-Areal eine hohe Ausnützung (vgl. Kapitel 2.2). Der regionale Richtplan sieht für das CU-Areal eine Erhöhung der Dichte vor. Die kommunalen Planungsinstrumente werden auf die Transformation hin angepasst und weisen dem Areal eine höhere Nutzerdichte zu.

Bewertung der relevanten Erkenntnisse

Die Perimeter eignen sich aufgrund der unternutzten Flächen in Bauzonen und der Siedlungsstruktur mit Erneuerungsbedarf besonders gut für eine Innenentwicklung und eine hohe Dichte. Durch das in Kapitel 5.1. beschriebene Vorgehen bezüglich Ortsbild und Denkmalschutz kann in anderen Bereichen des CU-Areals den Interessen der Innenentwicklung (Teilgebiet A, teilweise Teilgebiete B und C), respektive den Bedürfnissen nach Erholung (insb. Schaffung eines Seeuferparks), Rechnung getragen werden.

Abwägen der ermittelten und bewerteten Interessen

5.3 Bauten und Anlagen von öffentlichem Interesse

Für öffentliche oder im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen sind gemäss RPG Art. 3 sachgerechte Standorte zu bestimmen. Insbesondere sollen die regionalen Bedürfnisse berücksichtigt und störende Ungleichheiten abgebaut, Einrichtungen wie Schulen, Freizeitanlagen oder öffentliche Dienste für die Bevölkerung gut erreichbar sein und nachteilige Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen, die Bevölkerung und die Wirtschaft vermieden oder gesamthaft gering gehalten werden.

Ermittlung der relevanten Interessen

An der schulischen Nutzung besteht ein hohes Interesse. Im kantonalen Richtplan (Teilrevisionspaket 2016) wurde der Standort für eine Mittelschule in Uetikon am See festgehalten. Die Verankerung der geplanten Berufsfachschule im kantonalen Richtplan wird mit dem nächsten Revisionspaket angegangen. Der regionale Richtplan sieht im Gesamtgebiet Mischnutzungen und öffentliche Dienstleistungen vor.

Bewertung der relevanten Interessen

Mit den vorgesehenen Schulen werden übergeordnete öffentliche Interessen umgesetzt. Ebenso werden über die gesicherten Kultur-, Freizeit- und Erholungsnutzungen öffentliche Anliegen in die Planung integriert.

Abwägen der ermittelten und bewerteten Interessen

Gleichzeitig wird bei der Umsetzung dieser öffentlichen Interessen auf einen sorgsamen Umgang mit den weiteren Interessen geachtet. Insbesondere

wird den Anliegen des ISOS und des Denkmalschutzes Rechnung getragen. Ein substanzieller Anteil der Nutzungen wird in Bestandsgebäuden umgesetzt und der vorgesehene Charakter der Anlage wird gewahrt.

5.4 Freiraum

In Art. 1 und 3 RPG wird insbesondere die Lenkung der Siedlungsentwicklung nach innen unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität gefordert. Durch die Erhöhung der Nutzungsdichte erhöht sich auch der Anspruch auf genügend nutzbare Freiräume. Deshalb erfordert die Innenentwicklung die Aufwertung von Strassenräumen und qualitätsvolle, vielseitig nutzbare Freiräume. Der öffentliche Raum, siedlungsinterne Freiräume und Strassenräume gehören zu den zentralen Räumen, um Qualitäten schaffen zu können, die einen verdichteten Raum attraktiv und damit Innenentwicklung für die Bevölkerung akzeptabel machen. Verkehrsberuhigte Räume, genügend öffentlich zugängliche Freiräume sowie möglichst viele Grünflächen und Bäume tragen zum Wohlbefinden der Raumnutzer bei.

Ermittlung der relevanten Interessen

An den Freiräumen besteht ein hohes Interesse. Der regionale Richtplan sieht eine qualitätsvolle Freiraumgestaltung sowie gebietsweise öffentliche Zugänglichkeit für das CU-Areal vor. Die Umsetzung des Zürichseewegs und die Anpassung der Seestrasse sind bedeutende Interessen im Verkehrsnetz. Die Anpassung der Richt- und Nutzungsplanung sieht eine grosszügige Erholungszone vor.

Bewertung der relevanten Interessen

Die Gestaltungspläne treffen detaillierte Festlegungen für die Freiräume im bebauten Gebiet («Fenster zum See», Binnenräume) und den grossen Seeuferpark. Der vorgesehene Zürichseeweg ist ein markanter Beitrag an die Freiraumqualität. Mit den Festlegungen zum Freiraum werden die Freiräume quantitativ und qualitativ gesichert bei gleichzeitiger Umsetzung einer hohen Nutzerdichte und baulicher Dichte.

Abwägen der ermittelten und bewerteten Interessen

Die Umsetzung des Freiraums – insbesondere des grosszügigen Seeuferparks – muss auch weitere Interessen berücksichtigen. Insbesondere der Ortsbildschutz ist dabei von hoher Bedeutung. Mit dem «Zeitzeugen» als teilweise erhaltenswerte Baute werden sowohl der Anspruch nach Erholung und Freizeit, als auch die Erkennbarkeit des ISOS beziehungsweise des Ortsbildes erfüllt.

5.5 Gewässerraum

In Art. 3 RPG wird gefordert, dass See- und Flussufer freigehalten und öffentlicher Zugang und Begehung erleichtert werden. Im Gewässerraum um Seen und entlang von Flüssen und Bächen dürfen Anlagen nur erstellt werden, wenn sie auf diesen Standort angewiesen sind und ein öffentliches Interesse am Bau entsteht. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen im Gewässerraum bewilligt werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen dagegensprechen (Art. 41c Abs. 1 Gewässerschutzverordnung GSchV). Die Behörden müssen in solchen Fällen eine umfassende Interessenabwägung vornehmen.

Ermittlung der relevanten Interessen

Bewertung der relevanten Interessen

Mit der unmittelbaren Lage des CU-Areals am Seeufer erhält diese Forderung besondere Bedeutung. Der regionale Richtplan unterstreicht die gebietsweise öffentliche Zugänglichkeit und sieht den Zürichseeweg vor.

Die Interessenabwägung wurde im Rahmen der Gewässerraumfestlegung der vorliegenden Planung detailliert vorgenommen¹². Das Gebiet wird als «dicht überbaut» eingestuft. Die Gewässerraumfestlegung sichert mittels einer differenzierten Herangehensweise entlang des Ufers unterschiedliche Nutzungs- und Schutzinteressen.

Abwägen der ermittelten und bewerteten Interessen

Stellenweise wird der minimale Gewässerraum reduziert, um Ersatzneubauten und grössere Eingriffe an Bestandsbauten zu ermöglichen sowie das Nutzungsspektrum auf die Interessen von Erholung und Freizeit mit entsprechenden Infrastrukturbedürfnissen auszurichten.

5.6 Nutzungsmischung und Quartiersversorgung

In Art. 1 und 3 RPG wird auch die Berücksichtigung gesellschaftlicher Interessen verlangt. So sind insbesondere Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten. Dazu sind Wohn- und Arbeitsplatzgebiete einander zweckmässig zuzuordnen und günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sicherzustellen. Zudem ist die Integration von Ausländerinnen und Ausländern sowie der gesellschaftliche Zusammenhalt zu fördern. Weiter sind die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft zu erhalten oder zu schaffen.

Ermittlung der relevanten Interessen

An einem gemischt genutzten Quartier besteht ein hohes Interesse. Der regionale Richtplan weist dem CU-Areal eine Mischnutzung zu und schliesst reines Wohnen aus (vgl. Kapitel 2.2.). Die kommunalen Planungsinstrumente werden angepasst und betonen die Durchmischung des Gebietes. Das neue Quartier am See wird geprägt sein von einer vielfältigen Mischnutzung mit Anteilen für Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen, Bildung, Erholung, Freizeit und Kultur. In bestimmten Bereichen sind publikumsorientierte Nutzungen in den Erdgeschossen vorgesehen.

Bewertung der relevanten Interessen

Mit der Festlegung des minimalen Gewerbeanteiles, publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen sowie der Sicherung von unterschiedlichen Nutzweisen wird ein vielfältiger Nutzungsmix gesichert.

Abwägen der ermittelten und bewerteten Interessen

Die Nutzungsmischung wird aber auch begrenzt, um räumlich qualitätvolle und betrieblich funktionsfähige Einheiten zu ermöglichen. So ist zum Beispiel der Düngerbau von Wohnnutzungen freizuhalten. Die Schulgebäude werden in einem zusammenhängenden Cluster umgesetzt und nur vereinzelt mit publikumsorientierten Nutzungen gemischt.

5.7 Umweltschutz

In Art. 1 und 3 RPG wird insbesondere der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen verlangt (Boden, Luft, Wasser, Wald und der Landschaft). Wohngebiete sind vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie

Ermittlung der relevanten Interessen

¹² Gemeinde Uetikon am See / Kanton Zürich: Gewässerraumfestlegung am Zürichsee im Rahmen des kantonalen / kommunalen öffentlichen Gestaltungsplans / Teilrevision Nutzungsplanung. Technischer Berichte und Pläne. Bearbeitet durch EBP.

Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst zu verschonen. Die Landschaft ist unter anderem durch den Erhalt genügender Flächen geeigneten Kulturlandes für die Landwirtschaft, die Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen und den Erhalt naturnaher Landschaften und Erholungsräume zu schonen.

Die Aspekte sind im Planungsgebiet von hoher Relevanz. Die verschiedenen Lebensgrundlagen sind von der Planung betroffen und neue Wohngebiete haben die Anliegen zu berücksichtigen.

Bewertung der relevanten Interessen

Den Gestaltungsplänen stehen keine umweltrelevanten Aspekte entgegen. Der Umweltbericht (Beilage B6) analysiert die Auswirkungen und schlägt verschiedene Massnahmen vor, die Eingang in die Festlegungen gefunden haben (siehe Beilage B6 und Kapitel 4.6.).

Abwägen der ermittelten und bewerteten Interessen

Besonders zu erwähnen sind die Bodenbelastungen. Vor Realisierung der beabsichtigten Bauten ist ein bewusster und gesetzkonformer Umgang mit dem Boden notwendig (siehe hierzu Kapitel 4.6). Weiter wurden mit detaillierten Lärmschutzfestlegungen die Immissionen an den Gebäuden optimiert. Die übergeordneten Vorgaben gemäss Lärmschutzverordnung können eingehalten werden. Mit einem Lärmgutachten (vgl. Beilage B7) wurde nachgewiesen, dass die angestrebte Nutzung der Perimeter mit den bestehenden Betrieben in der Nachbarschaft verträglich ist. Weiter wurden Festlegungen zur Energieversorgung, zur Nachhaltigkeit der Gebäude und zur Nutzung von Dächern für Solaranlagen formuliert. Flora und Fauna werden mit der Sicherung von naturnahen Flächen und Vernetzungskorridoren sowie einzelnen Baumstandorten berücksichtigt.

5.8 Verkehr

In Art. 1 und 3 RPG wird die Erhöhung der Nutzerdichte schwergewichtig an Orten, die mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind verlangt. Die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft sind zu schaffen und zu erhalten. Zudem ist der Erhalt und die Schaffung von Rad- und Fusswegen und die gute Erreichbarkeit von Einrichtungen wie Schulen, Freizeitanlagen oder öffentliche Dienste verlangt.

Ermittlung der relevanten Interessen

Eine adäquate Erschliessung ist aufgrund der vorgesehenen Nutzungsabsichten von hoher Bedeutung. Aus der Erhöhung der Nutzungsdichte ergibt sich auch eine höhere Verkehrsnachfrage. Der regionale Richtplan sieht verschiedene Massnahmen zur Verbesserung des Fuss- und Velowegnetzes vor, erwähnt direkte Verbindungen an das Ufer und verlangt die Umgestaltung des Strassenraumes der Seestrasse. Die Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr ist gegeben und wird verbessert (gesamtes Areal in Erschliessungsgüteklasse C unter Annahme einer Verbesserung des Busangebotes). Über verschiedene Massnahmen wird das Areal für den Fuss- und Veloverkehr gut erreichbar sein. Dabei ist insbesondere die Verbindung für Fussgänger und Velofahrer vom Bahnhof Uetikon über eine neue Passerelle in das Areal zu erwähnen. Die vorgesehene Teilrevision der lokalen Planungsinstrumente greifen die verschiedenen verkehrlichen Massnahmen der Planung auf.

Bewertung der relevanten Interessen

Mit den Festlegungen in den Gestaltungsplänen zum öffentlichen Verkehr, zum Fuss- und Veloverkehr und zum motorisierten Verkehr wird eine nachhaltige Abwicklung des Verkehrsaufkommens unter Berücksichtigung der umweltrechtlichen Vorgaben gewährleistet. Die Parkplatzzahlen werden tief gehalten. Übergeordnete Verkehrsmassnahmen werden in das regionale Gesamtverkehrskonzept eingebracht (siehe Kapitel 3.5).

Abwägen der ermittelten und bewerteten Interessen

Die Reduktion des Parkplatzangebotes hat dennoch eine untere Limite. Damit wird dem Interesse Rechnung getragen, dass die Arealentwicklung auch für den motorisierten Verkehr funktionsfähig bleibt. Zudem wird sichergestellt, dass auch allfällige Drittinvestoren ausreichend Spielräume bewahren und wirtschaftliche Projektentwicklungen umsetzen können. Dies wirkt sich über den Verkauf einzelner Parzellen auch auf den Finanzhaushalt der Gemeinde aus.

5.9 Fazit

Im Rahmen der vorliegenden Planung wurden die verschiedenen Interessen ermittelt und abgewogen. Dabei konnten insbesondere mit dem gewählten Studienauftragsverfahren, dem Masterplan und dem Richtkonzept unterschiedliche Lösungen getestet und die Interessen sorgfältig berücksichtigt werden. Das übergeordnete Interesse an einer qualitativen baulichen Verdichtung und Erhöhung der Raumnutzerdichte kann unter Wahrung der weiteren aufgeführten Interessen umgesetzt werden.

6. Verfahren

Erarbeitung

Die Erarbeitung des kommunalen Gestaltungsplans Lebendiges Quartier am See erfolgte innerhalb der Projektorganisation unter Beteiligung der Öffentlichkeit (s. Kapitel 3.1 und Kapitel 3.7). Anschliessend erfolgte die Beratung im Gemeinderat und die zustimmende Verabschiedung zu Händen der Vorprüfung und öffentlichen Auflage.

Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage des kommunalen Gestaltungsplans Lebendiges Quartier am See gemäss § 7 PBG erfolgte zusammen mit der Gewässer- raumfestlegung vom 29. Mai 2020 bis 27. Juli 2020.

Es sind 39 Einwendungen mit 232 Anträgen eingegangen. Nachfolgend sind die am häufigsten genannten Themen mit dem erfolgten Umgang zusammenfassend aufgelistet:

- Umgang Gebäude Vers.-Nr. 446 (Verzicht Ersatzneubau, Verzicht Wohnnutzung) → berücksichtigt
- Umgang Gebäude Vers.-Nr. 442.1 (Rückbau und gestalterische Kenntlichmachung des Gebäudes, Gestaltungsvorgaben) → nicht berücksichtigt (wird im Wettbewerb Freiraum bearbeitet)
- Nutzung Düngerbau (Kanton/Gemeinde gemeinsam, Mindestanteil Gewerbe) → nicht berücksichtigt (Düngerbau ist Eigentum der Gemeinde, Flexibilität für nachfolgende Planungsschritte wahren)
- Dichten und Höhen im Teilgebiet A (Reduktion der Dichten und Höhen) → teilweise berücksichtigt (Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen, Wirtschaftlichkeit)
- Anrechenbarkeit Dachflächen an ökologisch wertvolle Flächen → nicht berücksichtigt (ermöglicht zusätzliche ökologisch wertvolle Flächen)
- Barrierefreie Zugänglichkeit → nicht berücksichtigt (ist Voraussetzung für Baubewilligung)
- Vorgaben zur genaueren Gestaltung des Seeuferparks → nicht berücksichtigt (wird im Wettbewerb Freiraum bearbeitet)
- Gestaltung Seeuferpark mit Flächen für Liegewiesen → berücksichtigt
- Forderung nach mehr und verorteten grosskronigen Bäumen → nicht berücksichtigt (keine Regelung der Anzahl wegen anderer Themen wie Altlasten etc.)
- Ökologische Vernetzung → berücksichtigt
- Floss im See → nicht berücksichtigt (nicht innerhalb des Perimeters)
- Passerelle (Breite, Abgänge, Befahrbarkeit, Richtungstrennung, Sicherung der Anschlüsse) → nicht berücksichtigt (nicht Gegenstand dieses Verfahrens, vgl. kantonaler Gestaltungsplan)

- Zürichseeweg Sicherung der Anschlusspunkte in Richtung Meilen und Männedorf → berücksichtigt
- Busangebot Anbindung Meilen und Männedorf → teilweise berücksichtigt (Formulierung in Erläuterungsbericht bei Folgeprojekten)
- Lage des Zürichseewegs (im / an der Grenze des Gewässerraums, vor vorhandenen Gebäuden) → nicht berücksichtigt (wird im Wettbewerb Freiraum bearbeitet; vgl. Gewässerraumfestlegung)
- Gewässerraum mit durchgehend 20m, mindestens aber 15 m Breite → nicht berücksichtigt und weitere Reduktion des Gewässerraums bei Gebäude Vers.-Nr. 442.1 (Keine Erhöhung des minimalen Gewässerraums wegen Hochwasserschutz, Revitalisierung, Natur- und Landschaftsschutz und Gewässernutzung erforderlich, teilweise Reduktion wegen Denkmal- / Ortsbildschutz; vgl. Gewässerraumfestlegung)
- Sicherung Seeuferpark mit Erholungsgebiet/Erholungszone → berücksichtigt (vgl. Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung)

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

Anhörung

Der kommunale Gestaltungsplan und die Gewässerraumfestlegung wurde der Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP), der Regionalplanung Zürich und Umgebung (RZU) sowie den Nachbargemeinden Meilen, Männedorf, Oetwil am See und Egg zur Anhörung unterbreitet. Diese Planungsträger haben sich vernehmen lassen.

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

Vorprüfung

Das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) hat mit Vorprüfungsbericht vom 29. September 2020 zum kommunalen Gestaltungsplan Lebendiges Quartier am See und vom 6. August 2020 zur Festlegung des Gewässerraums im Rahmen des kommunalen Gestaltungsplans Lebendiges Quartier am See Stellung genommen.

Anträge und Hinweise sind, wo möglich und sinnvoll, im Rahmen der Überarbeitung integriert worden.

Festsetzung

Aufgrund der Mitwirkungs- und Vorprüfungsergebnisse wurde der kommunale Gestaltungsplan Lebendiges Quartier am See bereinigt. Nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat wird der Gestaltungsplan der Gemeindeversammlung vom März 2021 zur Festsetzung unterbreitet.

Genehmigung

Nach der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung ist der kommunale Gestaltungsplan Lebendiges Quartier am See durch die Baudirektion Kanton Zürich zu genehmigen. Der Genehmigungsentscheid wird zusammen mit der

Festlegung des Gewässerraums im Rahmen des kommunalen Gestaltungsplans Lebendiges Quartier am See publiziert, anschliessend läuft eine 30-tägige Rekursfrist.

Inkrafttreten

Das Inkrafttreten erfolgt nach Abschluss allfälliger Rekursverfahren durch Publikation des Genehmigungsentscheides.