



Kanton Zürich
Baudirektion



Chance Uetikon

Kantonaler Gestaltungsplan "Kantonsschule am See"

gemäss § 84 Abs. 2 PBG

Vorschriften

31.03.2022

Festsetzung Baudirektion

Festgesetzt am:

BDV-Nr.

Für die Baudirektion:

Gestützt auf § 84 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG)¹ wird der Kantonale Gestaltungsplan „Kantonsschule am See« festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt gestützt auf den kantonalen Richtplan² und den Masterplan «Chance Uetikon»³.

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

- ¹ Der Gestaltungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Kantonsschule und ergänzende, primär bildungsorientierte Nutzungen am See mit einem öffentlich zugänglichen Seeuferpark und einem durchgehenden Zürichseeweg abgestimmt auf das Gesamtareal.
- ² Der Gestaltungsplan sichert eine gute städtebauliche, architektonische und freiräumliche Gestaltung im wertvollen Industrieensemble mit einer hohen Aufenthalts- und Begegnungsqualität sowie eine zweckmässige Erschliessung.
- ³ Mit dem Seeuferpark sichert er ein Erholungsgebiet von kommunaler und regionaler Bedeutung, das vielseitige Nutzungen und eine ökologisch wertvolle Nahumgebung ermöglicht.
- ⁴ Der Gestaltungsplan leistet über energieeffiziente Bauten und die Förderung erneuerbarer Energien einen Beitrag an den Klimaschutz.

Art. 2 Bestandteile und Perimeter

- ¹ Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Bestandteilen:
 - Vorschriften;
 - Situationsplan 1:1'000 / Schnitte 1:500;
 - Höhenlinienplan 1:1'000.

¹ Vom 7. September 1975, LS 700.1.

² Stand 25. Oktober 2021, Vorlagen Nrn. 5401 und 5597a, Pt. 6.3 öffentliche Bauten und Anlagen – Bildung und Forschung

³ Vom Regierungsrat des Kantons Zürich zustimmend zur Kenntnis genommen am 24. April 2019

- ² Den Gestaltungsplan ergänzen folgende, orientierende Bestandteile:
 - Freiraumkonzept vom 12. Oktober 2020;
 - Richtkonzept vom 7. Mai 2020.
- ³ Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.

Art. 3 Geltendes Recht

- ¹ Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, finden die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Uetikon (BZO) im Perimeter keine Anwendung.
- ² Für den Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe gemäss PBG samt zugehöriger Verordnungen in der Fassung ab 1. März 2017, soweit nichts Abweichendes definiert ist.
- ³ Die Wirkung der im Situationsplan mit «Suspendierung Baulinie» bezeichneten Baulinien ist während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans suspendiert.

B. Bau- und Nutzungsvorschriften

Art. 4 Nutzweise

- ¹ Im Teilgebiet C sind folgende Nutzungen zulässig:
 - a. Schulungs- und Bildungsnutzung;
 - b. mässig störende Gewerbenutzung mit Bezug zu schulischen Nutzungen;
 - c. Handels- und Dienstleistungsnutzung mit Bezug zu schulischen Nutzungen;
 - d. Kulturnutzung mit Bezug zu schulischen Nutzungen;
 - e. Gewerbenutzung, Handels- und Dienstleistungsnutzung und Kulturnutzung ohne Bezug zu schulischen Nutzungen in Baubereich C1_{West}.

² Im Teilgebiet D_{Ost} sind folgende Nutzungen zulässig:

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

Art. 5 Publikumsorientierte Nutzung im Erdgeschoss

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

Art. 6 Abstände

- ¹ Unter Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse dürfen die Grenz-, Gebäude-, Strassen- und Wegabstände innerhalb des Perimeters unterschritten werden.
- ² Es kommen keine Mehrhöhen- und Mehrlängenzuschläge zur Anwendung.

Art. 7 Baubereiche

- ¹ Die Gebäude sind innerhalb der im Situationsplan angegebenen Baubereiche anzuordnen.
- ² Folgende Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen dürfen, vorbehältlich der Pflichtbaulinien, über die Baubereiche in Teilgebiet C hinausragen, sofern die Bestimmungen zum Gewässerraum sowie die Verkehrssicherheit und die Sicherheit des Strassenkörpers der Route Nr. 17 (Staatstrasse) nicht beeinträchtigt ist:
 - a. Vordächer sowie einzelne oberirdische Vorsprünge wie Erker, Balkone, auskragende Gebäudeecken und dergleichen. Diese Vorsprünge und Vordächer dürfen höchstens 1,5 m über die Baubereiche hinausragen;
 - b. Dachvorsprünge und technische Anlagen wie Kamine, Abluftrohre, Fassadenreinigungsanlagen und dergleichen;
 - c. Verbindungen der Gebäude zwischen den Baubereichen C3 und C4 in den Obergeschossen.

- ³ Folgende Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen dürfen über die Baubereiche hinausragen oder auch ausserhalb der Baubereiche errichtet werden, sofern die Bestimmungen zum Gewässerraum sowie die Verkehrssicherheit und die Sicherheit des Strassenkörpers der Route Nr. 17 (Staatstrasse) nicht beeinträchtigt ist:
- a. Anlagen zur Retention von Regenwasser, Strassenabwasserbehandlungsanlagen, Anlagen zur Entsorgung sowie unterirdische Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie;
 - b. Brunnen, Kunstobjekte und dergleichen;
 - c. Anlieferung, Notzufahrten und Stellflächen;
 - d. Erschliessungsbauwerke und -anlagen für Fuss- und Veloverkehr einschliesslich Entfluchtungsanlagen, Stützmauern und dergleichen;
 - e. Abstellplätze für Velos mit notwendiger Infrastruktur;
 - f. in den Teilgebieten C und D_{Ost} eine Passerelle;
 - g. in Teilgebiet C Aufgänge und technische Be- und Entlüftungsanlagen der unterirdischen Parkieranlagen;
 - h. in Teilgebiet C oberirdische Parkplätze für Besucherinnen und Besucher, Kundinnen und Kunden, Taxis und der notwendigen Zu- und Wegfahrten;
 - i. im Teilgebiet D_{Ost} mit den zulässigen Nutzweisen gemäss Art. 4 Abs. 2 verbundene Möblierung.

Art. 8 Untergeschosse, unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

- ¹ Untergeschosse, unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sind innerhalb der Baubereiche zulässig.
- ² Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten dürfen im Teilgebiet C ausserhalb der Baubereiche errichtet werden, sofern sie:
- a. unterhalb des gestalteten Terrains liegen;
 - b. die Verkehrssicherheit und die Sicherheit des Strassenkörpers der Route Nr. 17 (Staatstrasse) nicht beeinträchtigen;
 - c. bei tangierten schutzwürdigen Bauten gemäss Art. 17 die Verträglichkeit mit den Schutzziele gewährleisten und dies im Baugesuch nachgewiesen ist.

Art. 9 Pflichtbaulinien

- ¹ Die Pflichtbaulinien sind mindestens auf zwei Drittel der Länge zu bebauen.
- ² Entlang der Pflichtbaulinie ist eine minimale Fassadenhöhe von 12 m einzuhalten.

Art. 10 Massgebendes Terrain

Als massgebendes Terrain gelten die Höhen gemäss Höhenlinienplan.

Art. 11 Geländeänderungen

- ¹ Geländeänderungen für Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge, Ein- und Ausfahrten zu Sammelgaragen sind zulässig.
- ² Im Übrigen sind nur geringfügige Geländeänderungen zulässig. Zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufs können weitergehende Geländeänderungen bewilligt werden. Bei Entsiegelungen ist Art. 3 der Altlasten - Verordnung (AltIV)⁴ einzuhalten.
- ³ Im Teilgebiet D_{Ost} sind weitergehende Geländeänderungen zur Gestaltung eines qualitativ vollen Seeuferparks zulässig.

Art. 12 Höhenkoten

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

Art. 13 Geschosszahl

Die Zahl der anrechenbaren Geschosse ist frei.

Art. 14 Dachgestaltung

- ¹ Der nicht als begehbare Terrasse genutzte Bereich von Flachdächern ist mit einer wasserspeichernden, genügend starken Vegetationsschicht ökologisch wertvoll zu begrünen. Die Pflicht, ökologisch wertvoll zu begrünen, besteht, soweit dies technisch und betrieblich möglich ist.
- ² Bei den im Situationsplan bezeichneten «schutzwürdigen Bauten» sind Solaranlagen nur zulässig, sofern sie mit den Schutzziele vereinbar sind.

⁴ Vom 26. August 1998; SR 814.680

Art. 15 Technisch bedingte Dachaufbauten

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

Art. 16 Fassadengestaltung

Die Fassadengestaltung hat dem Vogelschutz Rechnung zu tragen.

Art. 17 Schutzwürdige Bauten

Die im Situationsplan bezeichneten «schutzwürdigen Bauten» mit den Vers.-Nrn. 415 (Maschinengebäude mit Hochkamin und bestehender Passerelle), 423 (Transformatorgebäude) und 435 (Kammerofengebäude) dürfen nur unter Einhaltung ihrer Schutzziele verändert werden.

Art. 18 Gebäude im Baubereich C3

Ein Neubau im Baubereich C3 hat sich bezüglich Bautiefe und Traufhöhe am Bestand zu orientieren und einen mehrheitlich muralen Ausdruck aufzuweisen.

C. Freiraum

Art. 19 Seeuferpark

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

Art. 20 Fenster zum See

- ¹ Die im Situationsplan bezeichneten «Fenster zum See» sind als öffentlich zugängliche Freiräume mit Erschliessungsfunktion auszugestalten. Mit Ausnahme des «Fenster zum See» im Baubereich C6 schaffen sie die visuelle Verbindung zwischen See-Strasse und See und sind ebenerdig auszugestalten.

- ² Im Baubereich C1_{West} oder im Baubereich C1_{Ost} ist ein «Fenster zum See» mit einer minimalen Breite von 6 m vorzusehen. Die minimale Höhe entspricht der Höhe des Erdgeschosses im Baubereich. Die Lage ist gemäss Situationsplan frei wählbar.
- ³ Zwischen den Baubereichen C2 und C4 ist ein «Fenster zum See» mit einer minimalen Breite von 4,4 m vorzusehen.
- ⁴ Im Baubereich C6 ist ein Fenster zum See mit Gebäuden, Gebäudeteilen und Anlagen bebaubar, soweit eine Passerelle mit einer minimalen Breite von 4,4 m möglich ist.

Art. 21 Binnenraum

- ¹ Die im Situationsplan bezeichneten «Binnenräume» sind öffentlich zugänglich.
- ² Der im Hof des Gebäudes Vers.-Nr. 435 gelegene Binnenraum ist als Aufenthaltsort für Schulnutzungen vorzusehen, der als Begegnungsort öffentlich zugänglich ist.

Art. 22 Öffentlicher Freiraum Teilgebiet C

- ¹ Der im Situationsplan bezeichnete «öffentliche Freiraum Teilgebiet C» in den Baubereichen C1_{West} und C1_{Ost} ist öffentlich zugänglich.
- ² Dieser Freiraum hat insgesamt mindestens 900 m² aufzuweisen.

Art. 23 Naturnahe Flächen und ökologische Vernetzung

- ¹ Naturnahe Flächen sind Flächen, die der Erhaltung und Wiederherstellung der Funktion der Lebensräume und ihrer ökologischen Vernetzung dienen.
- ² In den Teilgebieten sind mindestens folgende Flächen naturnah auszugestalten:
 - a. Teilgebiet C: 4'700 m²
 - b. Teilgebiet D_{Ost}: 100 m²
- ³ Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren ist nachzuweisen, dass die minimale Fläche pro Teilgebiet eingehalten wird.
- ⁴ Dachflächen gemäss Art. 14 Abs. 1 sind anrechenbar.
- ⁵ Die im Situationsplan bezeichnete «ökologische Vernetzung» ist so auszugestalten, dass eine durchgehende ökologische Vernetzung vom östlichen Seeuferpark bis an den nördlichen Rand des Baubereichs C6 des Teilgebiets C gewährleistet ist.

Art. 24 Versiegelung

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

Art. 25 Bepflanzung

- ¹ Die im Situationsplan als «Baum zu erhalten oder zu ersetzen» bezeichneten Bäume sind zu erhalten, sofern dies aus wirtschaftlicher Sicht tragbar ist.
- ² Neue Baumpflanzungen sind auf die Umgebungsgestaltung abzustimmen. Es sind hochstämmige und grosskronige Bäume vorzusehen.
- ³ Es sind ausschliesslich standortgerechte, einheimische Pflanzen vorzusehen.

Art. 26 Fauna

- ¹ In der Seeufermauer sind Rückzugsorte für Tiere vorzusehen.
- ² In Dächern und Fassaden sind wo immer möglich ausreichend Nisthilfen und Rückzugsorte für Tiere, insbesondere Vögel und Fledermäuse, vorzusehen.

D. Gestaltung

Art. 27 Gestaltung

- ¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Diese Anforderung gilt auch für Materialien, Farben, Reklameanlagen und Beleuchtung.
- ² Bei der Etappierung ist darauf zu achten, dass jede Etappe für sich den funktionalen und gestalterischen Anforderungen der besonders guten Gesamtwirkung bezüglich Bebauung, Freiraum und Erschliessung genügt.

E. Erschliessung und Parkierung

Art. 28 Zürichseeweg

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

Art. 29 Geleiseweg

- ¹ Der Fuss- und Veloweg ist an der im Situationsplan bezeichneten Lage vorzusehen.
- ² Der Weg hat für den Fussverkehr eine minimale Breite von 2,5 m und für den Veloverkehr eine minimale Breite von 2,1 m aufzuweisen.
- ³ Die bestehenden Geleise sind zu erhalten. Ist der Erhalt in einzelnen Bereichen nachweislich nicht möglich, ist die Lage gestalterisch sichtbar zu machen.

Art. 30 Passerelle

- ¹ Die Passerelle ist eine zusätzliche Erschliessung für Fussgängerinnen und Fussgänger in das Areal und zu den Bildungseinrichtungen.
- ² Die Befahrbarkeit mit dem Velo ist zulässig, sofern eine attraktive Erschliessung der Veloabstellplätze dies erfordert.
- ³ Die Passerelle wird qualitativ gestaltet.
- ⁴ Die Passerelle weist eine minimale Breite von 4,4 m auf.
- ⁵ Die Passerelle ist hindernisfrei im Sinne von § 239a PBG auszugestalten.

Art. 31 Motorisierter Verkehr

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

Art. 32 Abstellplätze für Velo, a. Anzahl

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

Art. 33 Abstellplätze für Velo, b. Anordnung

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

Art. 34 Parkplätze für Personenwagen, a. Anzahl

- ¹ Insgesamt sind maximal 120 Parkplätze zulässig.
- ² Maximal 30 Parkplätze werden für die Schulen der Sekundarstufe II erstellt.
- ³ Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren ist nachzuweisen, dass die maximale Anzahl Parkplätze eingehalten werden kann.

Art. 35 Parkplätze für Personenwagen, b. Anordnung

- ¹ Oberirdische Parkplätze für Personenwagen gemäss Art. 7 Abs. 3 lit. h sind zulässig.
- ² Öffentlich nutzbare Parkplätze für Personenwagen im Gebiet werden bewirtschaftet.
- ³ Bei 10 Prozent der Parkplätze für Personenwagen sind die technischen Voraussetzungen zur Bereitstellung künftiger Infrastrukturen zur Nutzung durch emissions- und verbrauchsarme Fahrzeuge zu schaffen.

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

F. Umwelt

Art. 36 Energieversorgung

- ¹ Für die öffentlichen Bauten der Kantons- und Berufsfachschule kommen die kantonalen Standards zur Anwendung. Der Nachweis einer fortschrittlichen und nachhaltigen Energielösung ist im Rahmen der jeweiligen Baubewilligungsverfahren zu erbringen. Dabei ist die Energieplanung der Gemeinde zu berücksichtigen und die Möglichkeit des Anschlusses an den bestehenden Wärmeverbund zu prüfen.
- ² Zur Energieversorgung sind auf den Dächern der Neubauten Solaranlagen vorzusehen, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

Art. 37 Nachhaltigkeit der Gebäude

Die Nachhaltigkeit der Neubauten wird mittels der für kantonale Bauten gültigen Standards sichergestellt.

Art. 38 Lärm-Empfindlichkeitsstufe

Im Teilgebiet C gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.

Art. 39 Lärmschutz

- ¹ Alle lärmempfindlichen Schulräume, die über ein Fenster belüftet werden, bei dem der Beurteilungspegel für Strassenverkehrslärm den Wert von 60 dB(A) am Tag übersteigt, sind mit einer kontrollierten Lüftung auszustatten.
- ² Alle lärmempfindlichen Betriebsräume, die über ein Fenster belüftet werden, bei dem der Beurteilungspegel für Strassenverkehrslärm den Wert von 65 dB(A) am Tag übersteigt, sind mit einer kontrollierten Lüftung auszustatten.

Art. 40 Entwässerung

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

- ² Für Dachflächen sind Rückhaltevolumen anzustreben.
- ³ Für Dach- und Fassadenmaterialien, Isolationsanstriche und Ableitungen, welche mit Niederschlagswasser in Kontakt stehen, werden keine Buntmetalle und keine pestizidhaltigen Materialien verwendet oder sie werden mit geeigneten Absorbentien ausgerüstet.
- ⁴ Auf Flächen, auf denen wasser- oder umweltgefährdende Stoffe umgeschlagen werden, sind bezüglich Entwässerung die notwendigen Massnahmen gemäss der Richtlinie «Absicherung und Entwässerung von Güterumschlagsplätzen» zu treffen.

Art. 41 Entsorgung

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

Art. 42 Lichtemissionen

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

Art. 43 Nicht ionisierende Strahlung (NIS)

Allfällige neue NIS-Emittenten (zum Beispiel Transformatorenstationen) sind so einzustellen, dass die Anlagegrenzwerte der NISV⁶ eingehalten werden.

Art. 44 Erschütterungen und Körperschall

Im Rahmen des Bauprojekts im Baubereich C6 sind die Immissionen durch Erschütterungen und Körperschall im Detail zu prüfen und entsprechende Massnahmen zu planen.

Art. 45 Boden

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

⁶ Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung vom 23. Dezember 1999; SR 814.710



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

Art. 46 Altlasten

- ¹ Bei der Erstellung oder Änderung von Bauten und Anlagen ist Art. 3 der AltIV zwingend einzuhalten.
- ² Die Bauarbeiten auf dem ganzen Areal sind durch einen anerkannten und befugten Altlastenberater zu begleiten.
- ³ In Bereichen, wo Eingriffe in den Untergrund vorgesehen sind, die nach der Überbauung nicht mehr zugänglich sind oder die entsiegelt beziehungsweise einer empfindlichen Nachnutzung zugänglich gemacht werden sollen, sind weitere Untersuchungen des Untergrunds nötig.

Schlussbestimmungen

Art. 47 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der rechtskräftigen Festsetzung durch die Baudirektion in Kraft.