



Teilrevision kommunale Richtplanung «Umsetzung Masterplan Chance Uetikon» – Genehmigung

Gemeinde **Uetikon am See**

- Massgebende
Unterlagen
- Richtplankarte Siedlung und Landschaft Mst. 1:5'000 vom 13. September 2021
 - Richtplankarte Verkehr Mst. 1:5'000 vom 13. September 2021
 - Richtplankarte Öffentliche Bauten und Anlagen Mst. 1:5'000 vom 13. September 2021
 - Richtplantext (Auszug) vom 13. September 2021
 - Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV vom 13. September 2021
 - Bericht zur Mitwirkung vom 3. Dezember 2020

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung
der Planung

Im frühen 19. Jahrhundert entwickelte sich am Seeufer von Uetikon am See eine international tätige Chemiefabrikanlage. Bis 1917 erfolgte eine rasante bauliche Entwicklung des Areals, wobei die Bauten grösstenteils auf vom Kanton konzessionierten Aufschüttungen realisiert wurden. Mit dieser Entwicklung ist direkt am Seeufer ein Gebäudeensemble mit grossen Hallenbauten und Hochkaminen entstanden, welches das Ortsbild von Uetikon am See stark prägt. Nach dem kontinuierlichen Rückgang der industriellen Produktion wurde die Chemiefabrikanlage stillgelegt. Als Folge davon wurde das Areal je zur Hälfte dem Kanton Zürich und der Gemeinde Uetikon am See verkauft. Daraufhin haben die Gemeinde und der Kanton als Grundstückseigentümerinnen gemeinsam eine Vorstellung für die Entwicklung des ehemaligen Industrieareals ausgearbeitet, gemäss welcher ein vielfältig durchmischtes, lebendiges Quartier am See entstehen soll. Neben den vorgesehenen Wohn- und Gewerbenutzungen sollen auf dem Areal eine Kantonsschule mit 1500 Schülerinnen und Schülern und eine Berufsfachschule für 500 Lernende erstellt werden. Zudem soll ein öffentlich zugänglicher Seeuferpark entstehen, mit welchem die Bevölkerung einen durchgehenden Seezugang erhält. Um die Entwicklungspotenziale und möglichen Lösungsansätze für das Areal umfassend auszuloten, wurde ein städtebaulicher Studienauftrag durchgeführt. Die zentralen Inhalte dieses Studienauftrags wurden im Masterplan «Chance Uetikon» zusammengefasst. Gestützt auf den Masterplan wurde ein vertiefendes Richtkonzept erarbeitet, welches als Grundlage für die nachgelagerten Gestaltungspläne dient. Zur Umsetzung des Masterplans und des Richtkonzepts «Chance Uetikon» ist die kommunale Richtplanung anzupassen. Zudem erfolgt eine Änderung der

Bau- und Zonenordnung und es werden Gestaltungspläne ausgearbeitet (separate Verfügungen).

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Uetikon am See setzte mit Beschluss vom 13. September 2021 eine Teilrevision der kommunalen Richtplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats vom 25. Oktober 2021 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 25. November 2021 ersucht die Gemeinde Uetikon am See um Genehmigung der Vorlage.

Gleichzeitig mit der vorliegenden Teilrevision der kommunalen Richtplanung wurde eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung sowie der öffentliche Gestaltungsplan «Lebendiges Quartier am See» von der Gemeindeversammlung festgesetzt. Diese drei Vorlagen wurden gleichzeitig zur Genehmigung eingereicht.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Mit vorliegender Teilrevision des kommunalen Richtplans wird sichergestellt, dass die richtplanerische Grundlage für die Umsetzung des Masterplans und des Richtkonzepts «Chance Uetikon» geschaffen wird.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Im Siedlungs- und Landschaftsplan wird das Arbeitsgebiet reduziert und teilweise einem Mischgebiet mit hoher Dichte bzw. entlang des Sees einem Erholungsgebiet zugeteilt. Mit dem Mischgebiet wird sichergestellt, dass entsprechend der übergeordneten Vorgaben im Gebiet «Chance Uetikon» keine reine Wohnnutzung erfolgt, sondern die bestehende Siedlungsstruktur durch eine Mischnutzung erhalten wird.

Die überlagernde Festlegung «Gebiet mit besonderen öffentlichen Interessen» wird örtlich angepasst und inhaltlich neu definiert, wobei die Ziele des Masterplans «Chance Uetikon» und des Arbeitsgebiets Rotholz zu beachten sind. Zudem werden die östlichen Randbereiche des Gebiets «Chance Uetikon» dem Ortsbildschutzgebiet zugewiesen (ISOS, Einzelobjekte) und markante Einzelbäume am See bezeichnet.

Im kommunalen Verkehrsplan werden insbesondere mit zwei geplanten Überführungen die Fussgängerverbindungen zum See und zum Bahnhof verbessert. Zudem werden eine öffentliche Veloparkierungsanlage und eine neue Bushaltestelle im Gebiet «Chance Uetikon» bezeichnet.

Im Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen werden unter anderem der «Düngerbau» im Gebiet «Chance Uetikon» als Kultur- und Freizeitzentrum bezeichnet und die Parkanlage/Spielplatz bei der Schiffflände in den neuen Seeuferpark verschoben.

Das Erholungsgebiet am See umreisst die Ausdehnung des angestrebten Seeuferparks.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 25. September 2020 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

Mit den Festlegungen im Siedlungs- und Landschaftsplan, im Verkehrsplan sowie im Plan für öffentliche Bauten und Anlagen werden die übergeordneten Richtplanvorgaben auf kommunaler Stufe verankert sowie mit den Planungszielen der Gemeinde präzisiert und ergänzt.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Recht- und Zweckmässigkeit ihrer Festlegungen kann später bei der Nutzungsplanung im Rechtsmittelverfahren angefochten werden (§ 19 Abs. 2 PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Richtplanung «Umsetzung Masterplan Chance Uetikon», welche die Gemeindeversammlung Uetikon am See mit Beschluss vom 13. September 2021 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Uetikon am See wird eingeladen
 - Dispositiv I zu veröffentlichen
 - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen
- III. Mitteilung an
 - Gemeinde Uetikon am See (unter Beilage von drei Dossiers)
 - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)

VERSENDET AM 21. MRZ. 2022

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:



