



Kanton Zürich
Baudirektion



Chance Uetikon

Kantonaler Gestaltungsplan "Kantonsschule am See"

gemäss § 84 Abs. 2 PBG

Bericht

im Sinne von Art. 47 RPV



31.03.2022

Versionenübersicht

Version	Datum	Kommentar / Mutation	Status
0.0	12.05.2020		Öffentliche Auflage / Vorprüfung
1.0	21.10.2020		Unterlagen für Projektsteuerung
2.0	11.11.2020		Unterlagen für Projektsteuerung (Freigabe Festsetzung)
3.0	31.03.2022		Formelle Anpassungen

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 im Sinne von Art. 47 RPV in den Kapiteln 1 bis 3 und 5 sowohl für den kommunalen öffentlichen Gestaltungsplan wie auch den kantonalen öffentlichen Gestaltungsplan abgefasst.

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

Ein analoger Bericht liegt auch für den kommunalen Gestaltungsplan vor.

Impressum

Auftraggeberin

Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Raumentwicklung
Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
T +41 43 259 30 22 | are@bd.zh.ch | www.are.zh.ch

Auftragnehmerin

EBP Schweiz AG
Mühlebachstrasse 11
8032 Zürich
T +41 44 395 16 16 | info@ebp.ch | www.ebp.ch
Karin Rütthemann
Debora Heitz
Matthias Thoma

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Ausgangslage: Planungsrecht für ein neues Quartier am See.....	4
1.2	Rechtsgrundlage und Bestandteile der Gestaltungspläne	4
1.3	Zielsetzungen der Gestaltungspläne.....	6
1.4	Aufbau des Berichtes	6
2	Rahmenbedingungen	7
2.1	Perimeter und Eigentumsverhältnisse	7
2.2	Übergeordnete Vorgaben.....	7
2.2.1	Regierungsratsbeschluss zur Errichtung einer Kantonsschule.....	7
2.2.2	Kantonaler Richtplan.....	7
2.2.3	Regionaler Richtplan.....	8
2.2.4	Bundesinventar der Schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)	8
2.2.5	Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung.....	10
2.2.6	Umweltbezogene Vorgaben.....	11
2.3	Kommunale Vorgaben.....	11
2.3.1	Kommunale Richtplanung.....	11
2.3.2	Nutzungsplanung	11
2.3.3	Denkmalschutzobjekte von kommunaler Bedeutung	12
2.4	Dienstbarkeiten.....	12
3	Vorhaben	13
3.1	Bisherige Planungsschritte.....	13
3.2	Beabsichtigte Entwicklung.....	14
3.2.1	Richtkonzept (siehe auch Beilage B1).....	14
3.2.2	Freiraumkonzept (siehe auch Beilage B2)	16
3.3	Anpassung der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung	18
3.3.1	Richtplanung	18
3.3.2	Nutzungsplanung.....	21
3.4	Festlegung der Gewässerräume	23
3.5	Projekte im Umfeld und Folgeprojekte	24
3.6	Landaufteilung und Landsicherung	27
3.7	Einbezug und Anliegen der Bevölkerung.....	28
4	Erläuterung der Festlegungen	30
4.1	Allgemeine Bestimmungen.....	30
4.2	Bau- und Nutzungsbestimmungen.....	31
4.3	Freiraum	36
4.4	Gestaltung	40
4.5	Erschliessung und Parkierung	40

4.6	Umwelt.....	42
5	Interessenabwägung	48
5.1	Interessenermittlung und -bewertung	48
5.2	Interessenabwägung im engeren Sinn	52
5.3	Fazit.....	55
6	Verfahren.....	56

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage: Planungsrecht für ein neues Quartier am See

Chemiefabrikanlage

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 konzessionierten 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.

Kaufvertrag und Miteigentum Kanton und Gemeinde

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.

Planungsabsicht

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.

1.2 Rechtsgrundlage und Bestandteile der Gestaltungspläne

Öffentliche Gestaltungspläne gemäss PBG

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

Kantonaler öffentlicher Gestaltungsplan

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 Nutzungsordnung hierarchisch höherer Stufe, welche die kommunale Nutzungsplanung übersteuert. Der kantonale öffentliche Gestaltungsplan umfasst folgende Bestandteile:

- 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)

Kommunaler öffentlicher Gestaltungsplan

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:

- 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)

Eine Planung, zwei Gestaltungspläne

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 im Sinne von Art. 47 der Verordnung über die Raumplanung (RPV) in den Kapiteln 1 bis 3 sowie im Kapitel 5 sowohl für den kommunalen öffentlichen Gestaltungsplan wie auch den kantonalen öffentlichen Gestaltungsplan abgefasst. Kapitel 6 zeigt das weitere Verfahren für den kantonalen Gestaltungsplan auf. Ein analoger Bericht liegt auch für den kommunalen Gestaltungsplan vor.

Zweck und Zielpublikum des Berichts im Sinne von Art. 47 RPV

Der vorliegende Bericht im Sinne von 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 kantonalen und regionalen Richtplan berücksichtigt werden. Weiter zeigt er auf, wie den Anforderungen des Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung getragen wird. Der Erläuterungsbericht dient auch den Gemeindebehörden als Beurteilungs- und Entscheidungsgrundlage für die nachfolgenden Planungen und Projekte.

Abstimmung mit weiteren Planungen

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).

1.3 Zielsetzungen der Gestaltungspläne

Richtkonzept sichern, Spielräume bewahren

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.

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 und Seeansicht) 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
- B9 Schreiben SBB
- B10 Schreiben des Amtes für Verkehr

2 Rahmenbedingungen

2.1 Perimeter und Eigentumsverhältnisse

Eigentum

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).

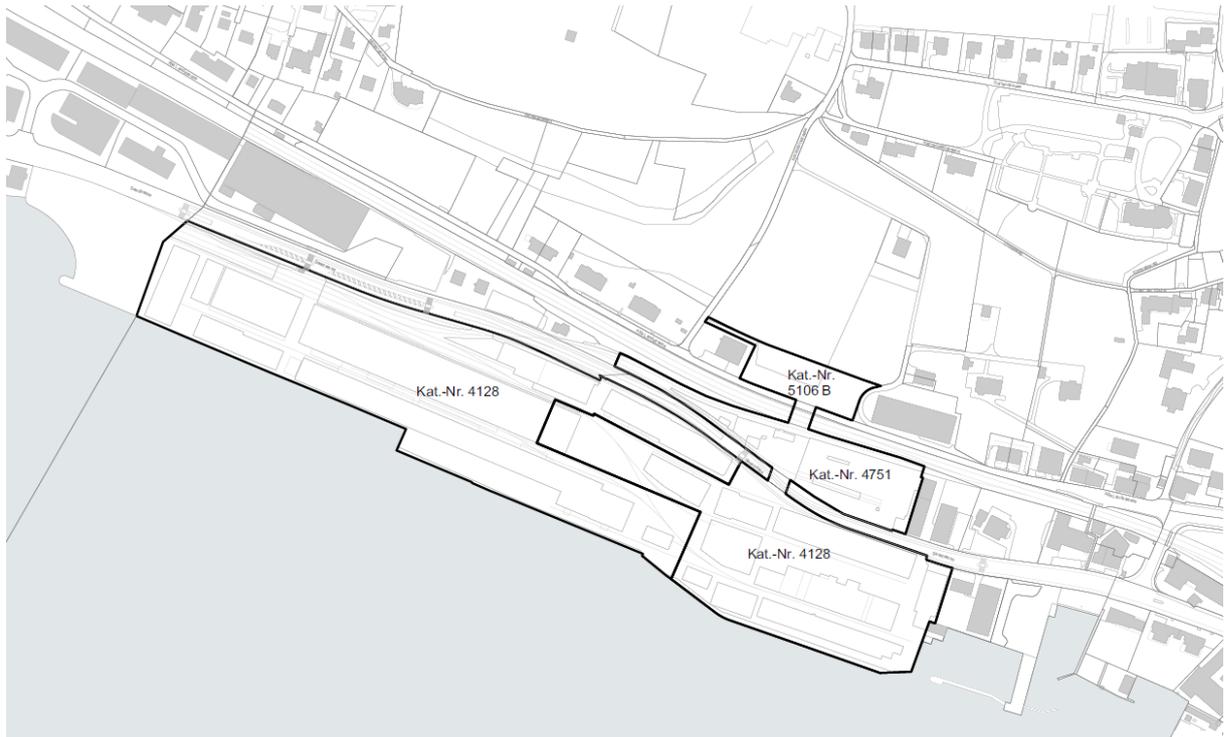


Abb. 1: Perimeter. Westlicher Teil: Perimeter kommunaler Gestaltungsplan. Östlicher Teil und Teil nördlich der Seestrasse: Perimeter kantonalen GP; eigene Darstellung, GIS-Browser Kanton Zürich, 2020

Perimeter und Teilgebietsbezeichnungen

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.

2.2 Übergeordnete Vorgaben

2.2.1 Regierungsratsbeschluss zur Errichtung einer Kantonsschule

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) sowie den Beschlüssen des Kantonsrats zur Errichtung einer Kantonsschule und einer Berufsfachschule in Uetikon am See vom 19. September 2016 (KR-Vorlage 5261) und vom 20. Oktober 2021 (KR-Vorlage 5597a).

2.2.2 Kantonaler Richtplan

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 wurde im Teilrevisionspaket 2018 festgehalten. Weitere Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan sind dem Erläuterungsbericht zur Anpassung der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung zu entnehmen¹.

2.2.3 Regionaler Richtplan

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:

- 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 gesamträumlichen, 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
 - Zürichseeweg
 - Velowege Alte Landstrasse und Seestrasse

2.2.4 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

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

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.

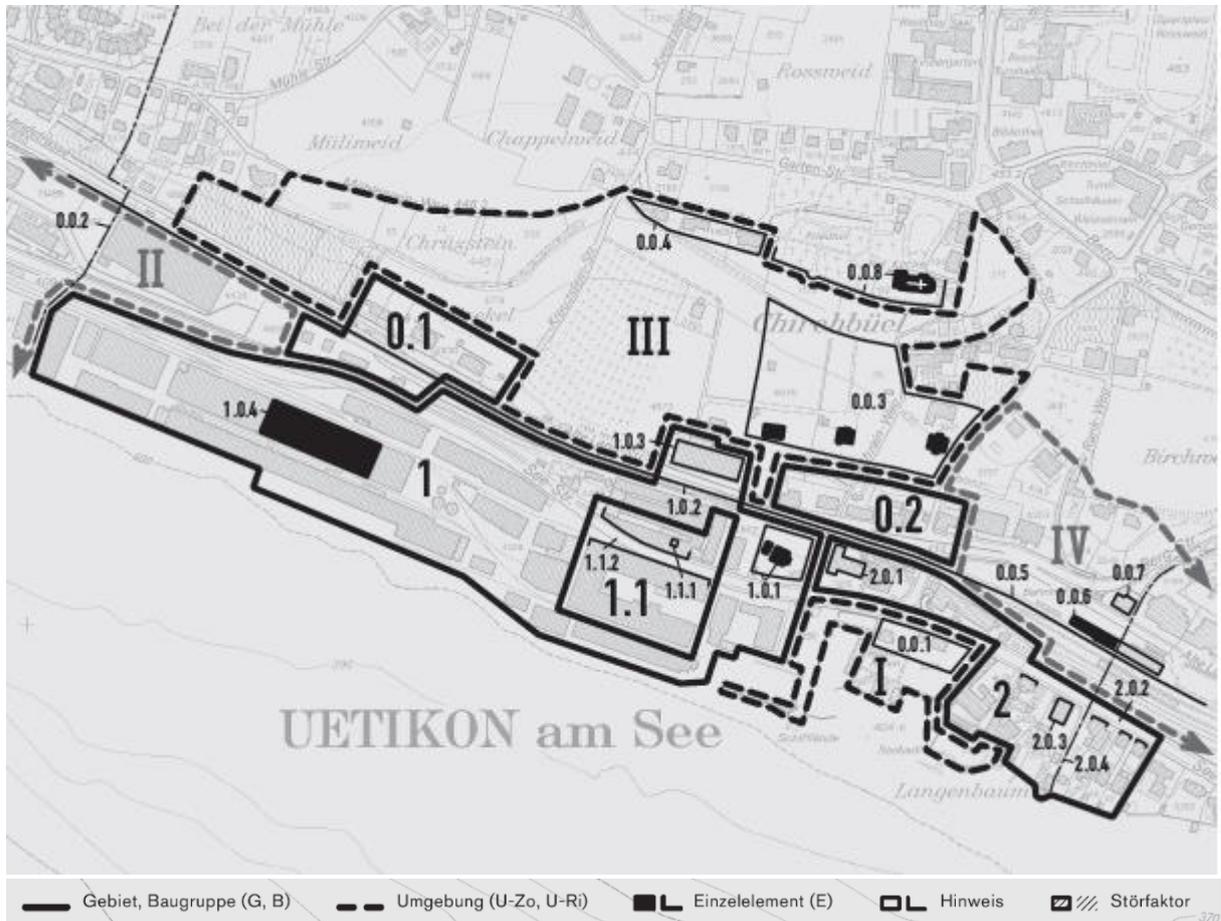


Abb. 2: Inventarblatt; Bundesinventar der Schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS), 2018

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 Seeregion 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 Denkmalpflegekommission (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

² Denkmalpflegekommission des Kantons Zürich, Gutachten Nr. 3-1989

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. Die KDK klassifiziert 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 von 1989. Die Kantonale Denkmalpflege als zuständige Behörde für denkmalpflegerische Belange folgt dieser Einschätzung und bezeichnet die in Abbildung 3 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 Qualitäten des Ensembles als sehr hoch ein.

2.2.5 Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung

Innerhalb des kantonalen Gestaltungsplanperimeters «Kantonsschule Uetikon am See» befinden sich zwei Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung. Das Fabrikgebäude Vers.-Nr. 435, das sog. «Bleikammergebäude», welches in den Jahren 1863 – 1893 erstellt wurde und die ehem. Vitriolfabrik Vers.-Nr. 415, mit Hochkamin und Passerelle aus den Jahren 1818 – 1913.

Innerhalb des kommunalen Gestaltungsplanperimeters «Lebendiges Quartier am See» befindet sich mit dem ehemaligen Pyritofengebäude Vers.-Nr. 444 aus den Jahren 1895 – 1896 ebenfalls ein Denkmalschutzobjekt von überkommunaler Bedeutung.

Zudem liegt ausserhalb des Gestaltungsplanperimeter, aber im Bearbeitungsperimeter der Gebietsplanung «Chance Uetikon» das Denkmalschutzobjekt von überkommunaler Bedeutung Vers.-Nr. 689. Der Umgang mit diesem Gebäude wird im Rahmen der Überarbeitung der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Uetikon am See näher erläutert.

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

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

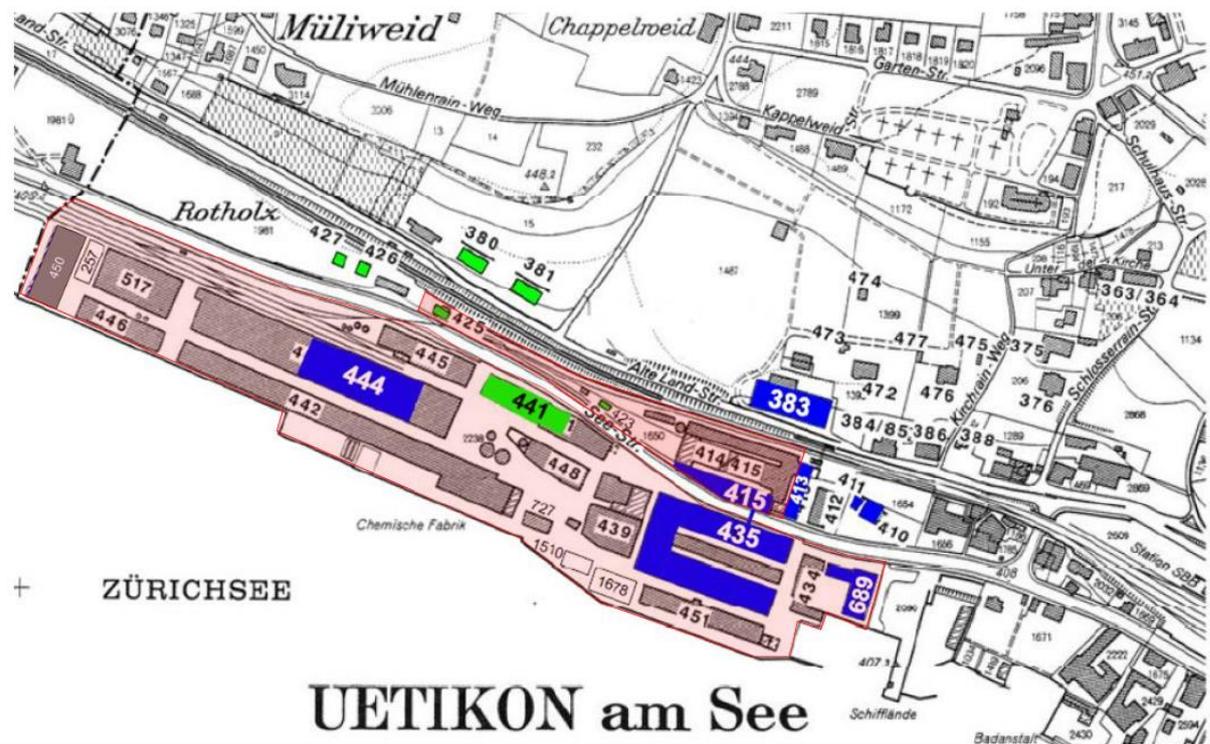


Abb. 3: Übersicht schützenswerte Bauten (blau: überkommunal schützenswert; grün: kommunal schützenswert); Kantonale Denkmalpflege, 2018

2.2.6 Umweltbezogene Vorgaben

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

2.3 Kommunale Vorgaben

2.3.1 Kommunale Richtplanung

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 legt eine geplante Parkanlage / Spielplatz am Hafen und die bestehende Hafenanlage fest. Gleichzeitig mit der Festsetzung des kommunalen Gestaltungsplan soll die kommunale Richtplanung angepasst werden (vgl. Kap. 3.3).

2.3.2 Nutzungsplanung

Das Planungsgebiet liegt heute in der Industriezone I/6.0. Gleichzeitig mit der Festsetzung des kommunalen Gestaltungsplans soll die kommunale Nutzungsplanung angepasst werden (vgl. Kap. 3.3).

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

⁵ Gemeinde Uetikon am See / Kanton Zürich: Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung. Umsetzung Masterplan Chance Uetikon. Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV vom 13. September 2021.



2.3.3 Denkmalschutzobjekte von kommunaler Bedeutung

Innerhalb des kantonalen Gestaltungsplanperimeters «Kantonsschule Uetikon am See» befindet sich ein Denkmalschutzobjekt von kommunaler Bedeutung; das sog. «Transformatorengebäude» Vers.-Nr. 423 aus dem Jahre 1903.

Innerhalb des kommunalen Gestaltungsplanperimeters «Lebendiges Quartier am See» befinden sich zwei Denkmalschutzobjekte von kommunaler Bedeutung, das «Werkstattgebäude, Spedition» Vers.-Nr. 441 aus den Jahren 1893 und 1916 und die Wohnbaute Vers.-Nr. 425 aus dem Jahr 1890.

2.4 Dienstbarkeiten

Konformität mit Dienstbarkeiten

Für die beiden Grundstücke 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.

Rotholz Meilen

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.

3 Vorhaben

3.1 Bisherige Planungsschritte

Gebietsplanung, Studienauftrag

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.

Richtkonzept

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 Kantonsschule im Osten, welche von pool Architekten erarbeitet wurde.

Masterplan

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 Gesamtregierungsrat 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.

Vertiefungen

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.

Gestaltungsplanung

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

Beteiligung

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

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

3.2 Beabsichtigte Entwicklung

3.2.1 Richtkonzept (siehe auch Beilage B1)

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

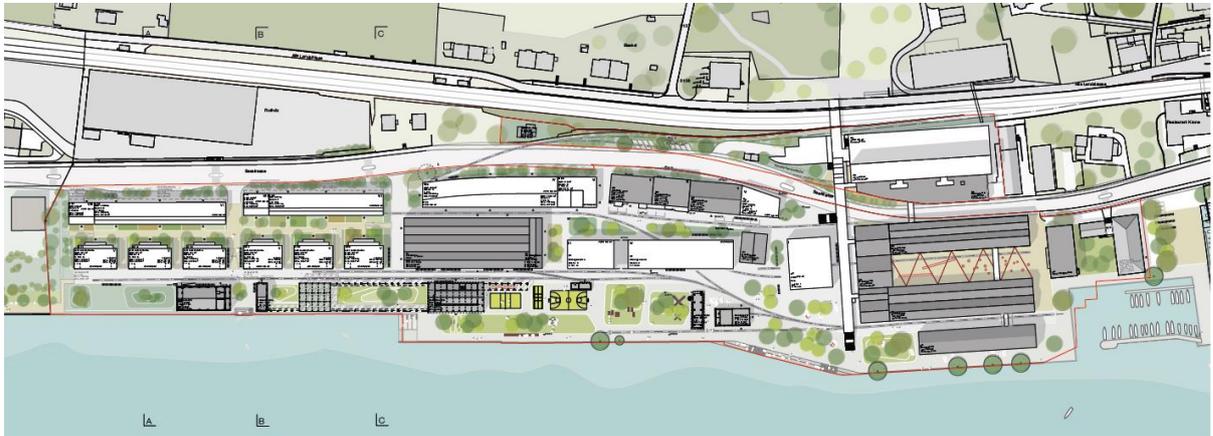


Abb. 4: Situationsplan Richtkonzept; Salewski & Kretz Architekten mit Atelier LOIDL, 2020

Einbettung in Gemeinde und Region

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.

Nutzung und Begegnung

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:

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

Seeuferpark

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.

Gemischt genutzte Mitte

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.

Schulareal im Osten

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.

Ruhiges Wohnen im Westen

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 110 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.

Vision für den Düngerbau

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.»

3.2.2 Freiraumkonzept (siehe auch Beilage B2)

Zweck

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.

Freiräume

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.

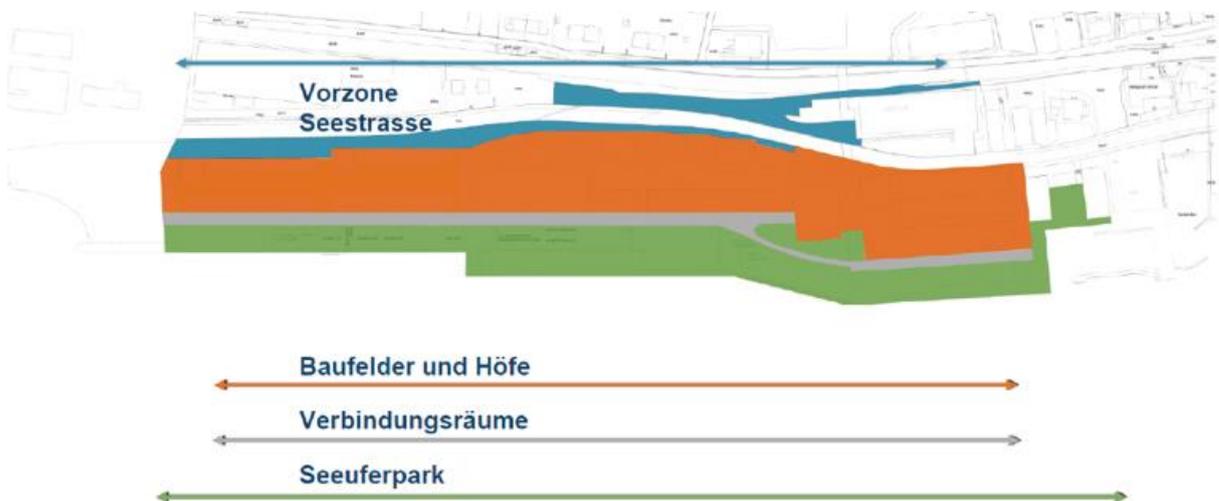


Abb. 5: Schematische Zonierung und Struktur; Freiraumkonzept, 2020

Seeuferpark mit «Zeitzeugen»

Der Seeuferpark wird als offener und vielseitig nutzbarer Freiraum mit begrüntem 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 und Zürichseeweg / Gewässerraum

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 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.

Ökologische Vernetzung

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.

Innenhöfe und Gassen

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

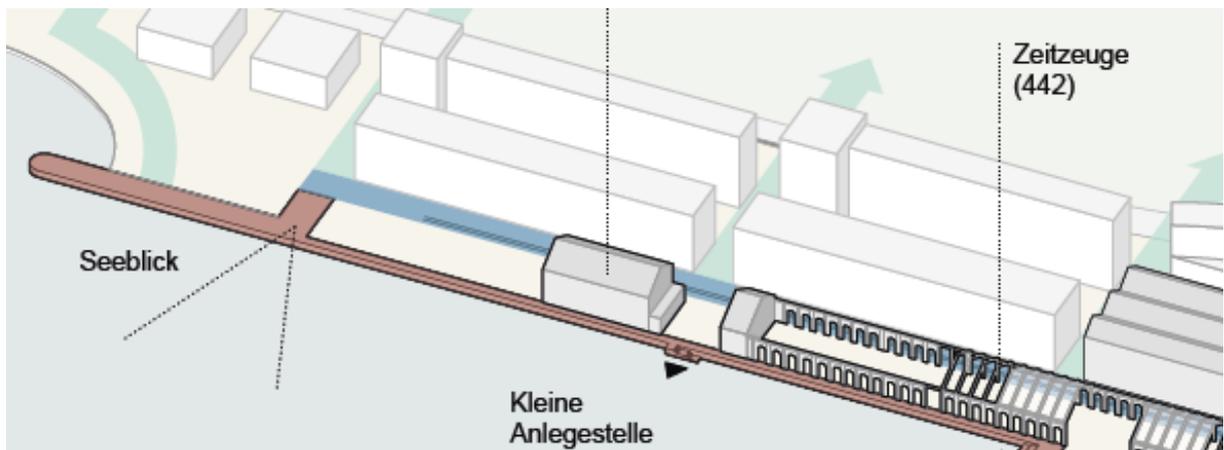


Abb. 6: Zürichseeweg in rot (schematische Linienführung); Richtkonzept, 2020

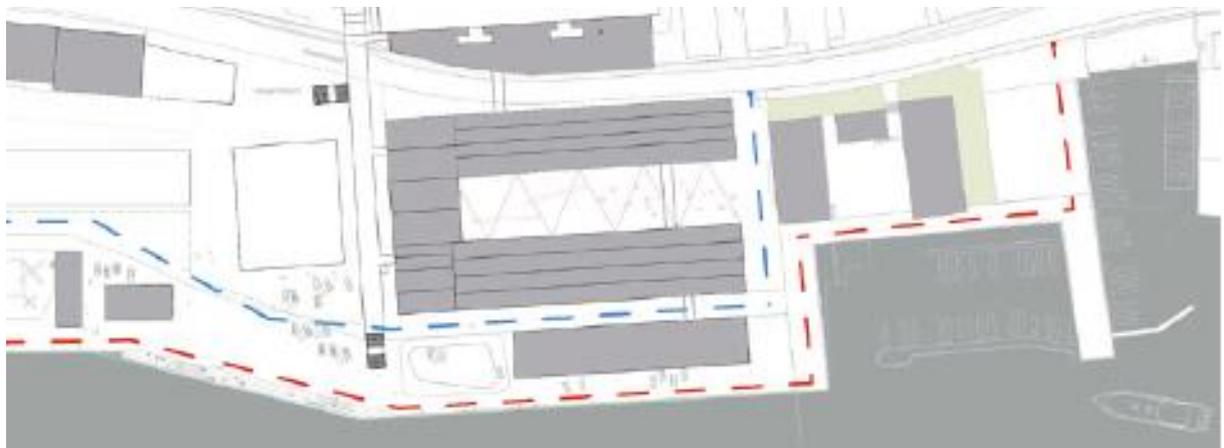


Abb. 7: Zürichseeweg in rot (schematische Linienführung); Richtkonzept, 2020

3.3 Anpassung der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung

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

Stand der Richtplanung

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 (BDV-Nr. 17-0318).

Stand der Nutzungsplanung

Die letzte Teilrevision der grundeigentümergeleiteten 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 (BDV-Nr. 18-1616) genehmigt.

Abstimmung mit den Gestaltungsplänen

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 „Kantonsschule am See“ abgestimmt.

Erläuternder Bericht

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.

3.3.1 Richtplanung

Siedlungs- und Landschaftsplan

Im kommunalen Siedlungs- und Landschaftsplan sind folgende Anpassungen vorzunehmen:

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

⁷ Gemeinde Uetikon am See / Kanton Zürich: Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung. Umsetzung Masterplan Chance Uetikon. Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV vom 13.9.2021.



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

Verkehrsplan

Im kommunalen Verkehrsplan sind folgende Anpassungen vorzunehmen:

- 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 Seestrasse Ersatz vorsehen
- Neue Bushaltestelle im Westteil des Gebietes Chance Uetikon ermöglichen

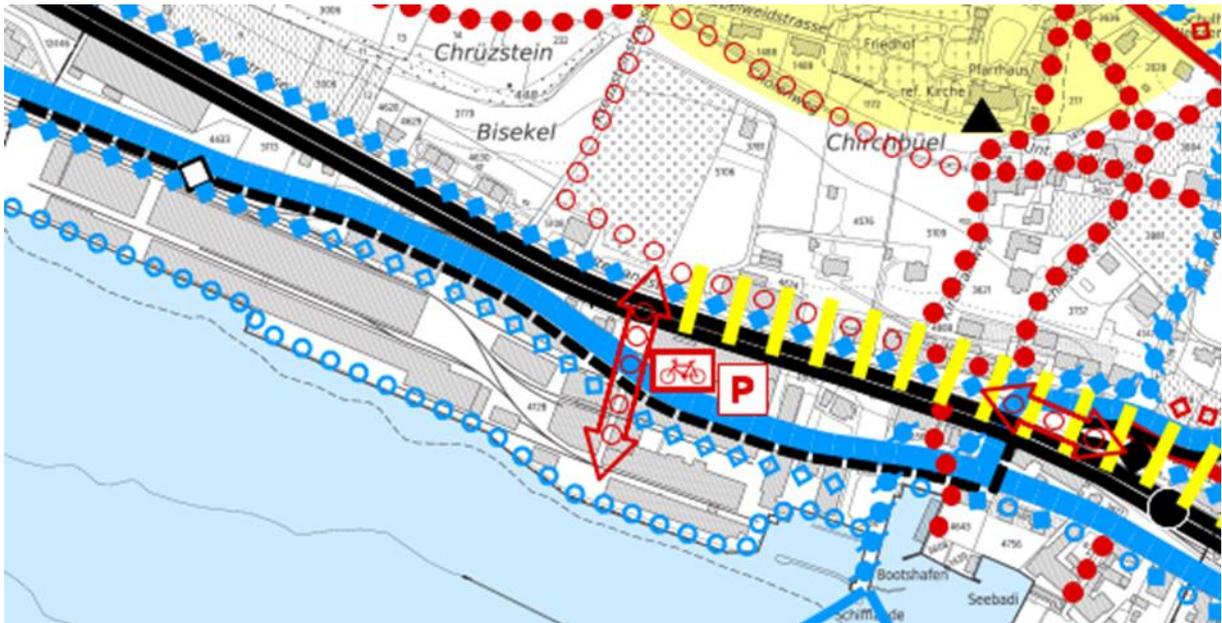


Abb. 9: Verkehrsplan revidiert; Richtplanung Suter von Känel Wild, 2020

Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen

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

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



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

3.3.2 Nutzungsplanung

Zonenplan

Der Zonenplan ist wie folgt anzupassen:

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

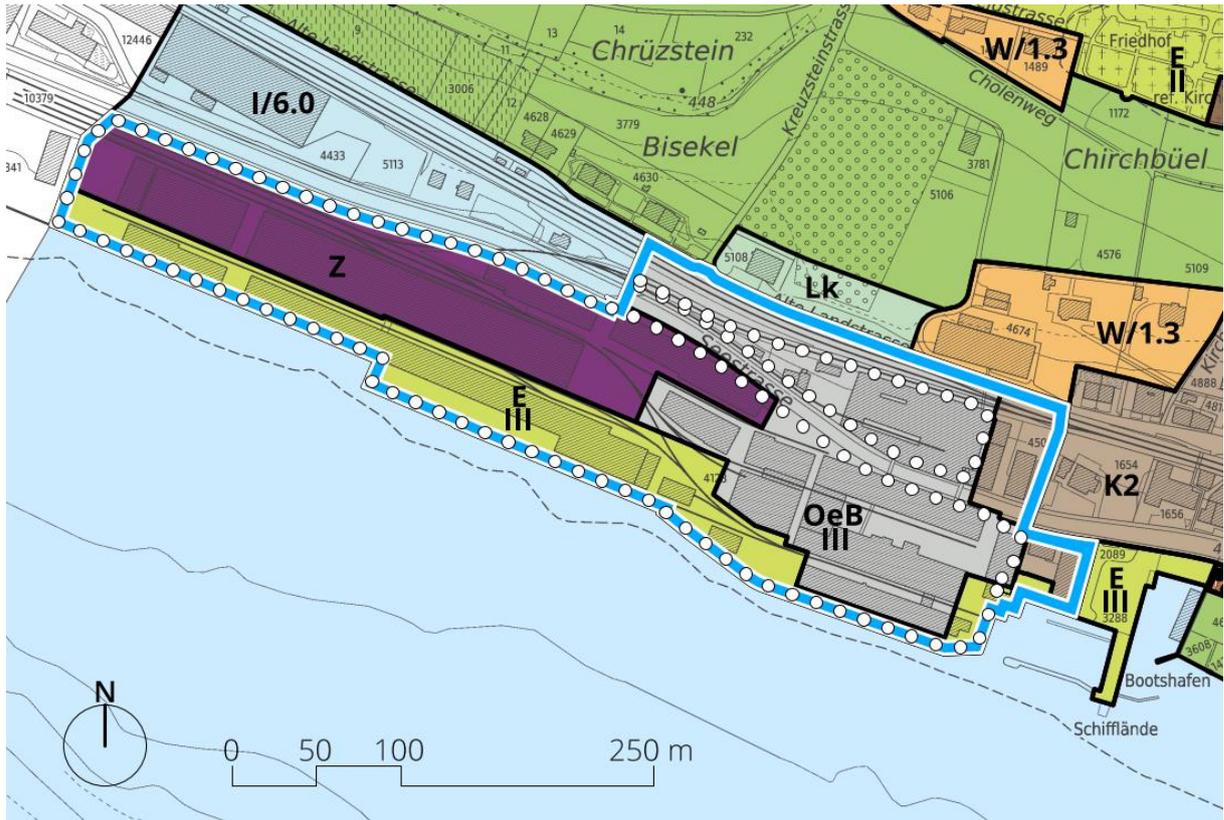


Abb. 11: Zonenplan revidiert; Nutzungsplanung Suter von Känel Wild, 2020

Kernzonenplan

Der Kernzonenplan Langenbaum / Kirche ist wie folgt anzupassen:

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

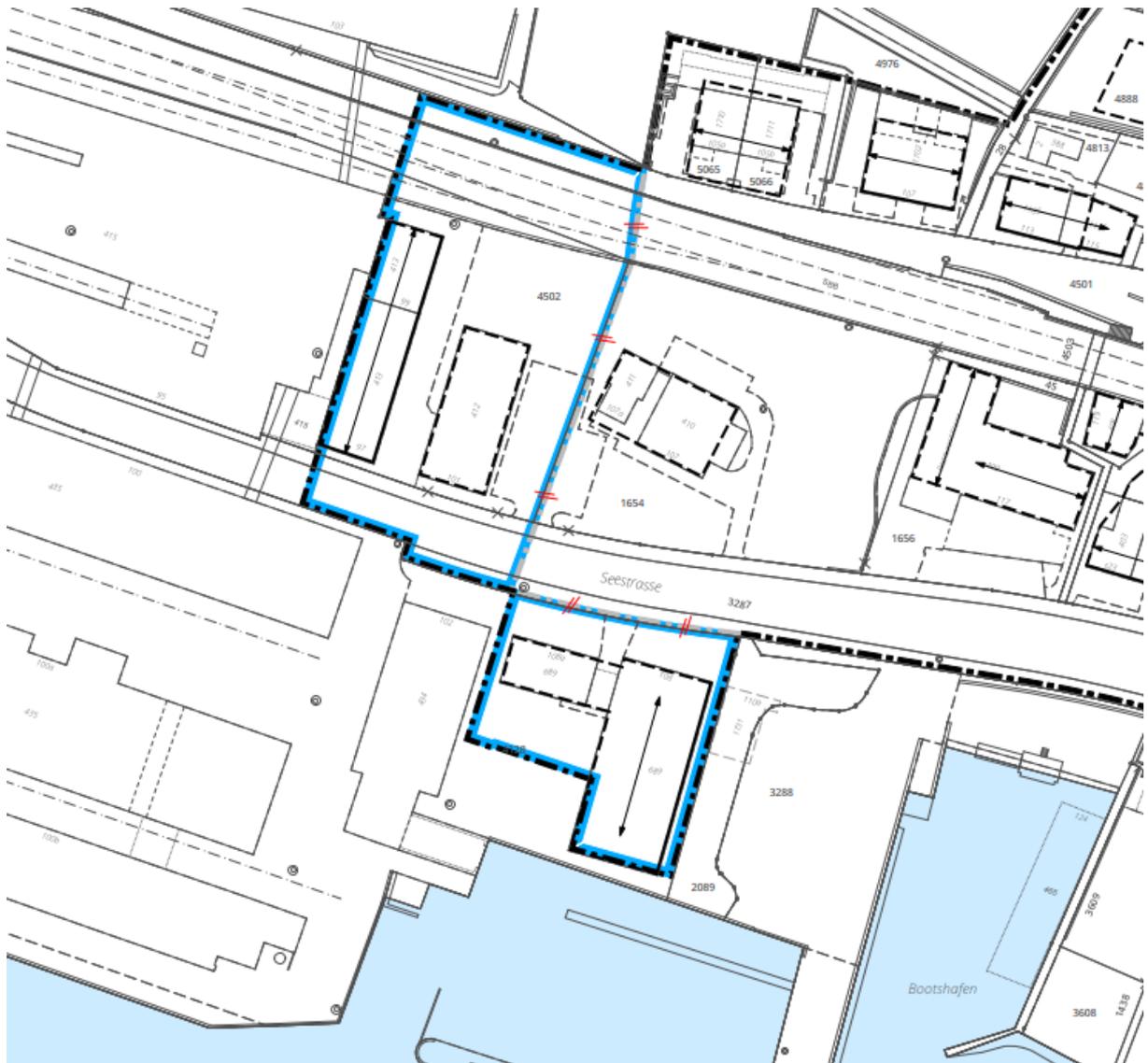


Abb. 12: Kernzonenplan revidiert; Nutzungsplanung Suter von Känel Wild, 2020

Bau- und Zonenordnung

Die Bau- und Zonenordnung ist wie folgt anzupassen:

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

3.4 Festlegung der Gewässerräume

Ausgangslage und Auftrag Kanton

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 Ge-

staltungsplänen werden die Gewässerräume nach § 15 HWSchV (Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserbaupolizei) festgelegt. Damit wird die Übergangsbestimmung der GSchV (Gewässerschutzverordnung) abgelöst.

CU-Areal: Gewässerraumfestlegung in drei Gebieten

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

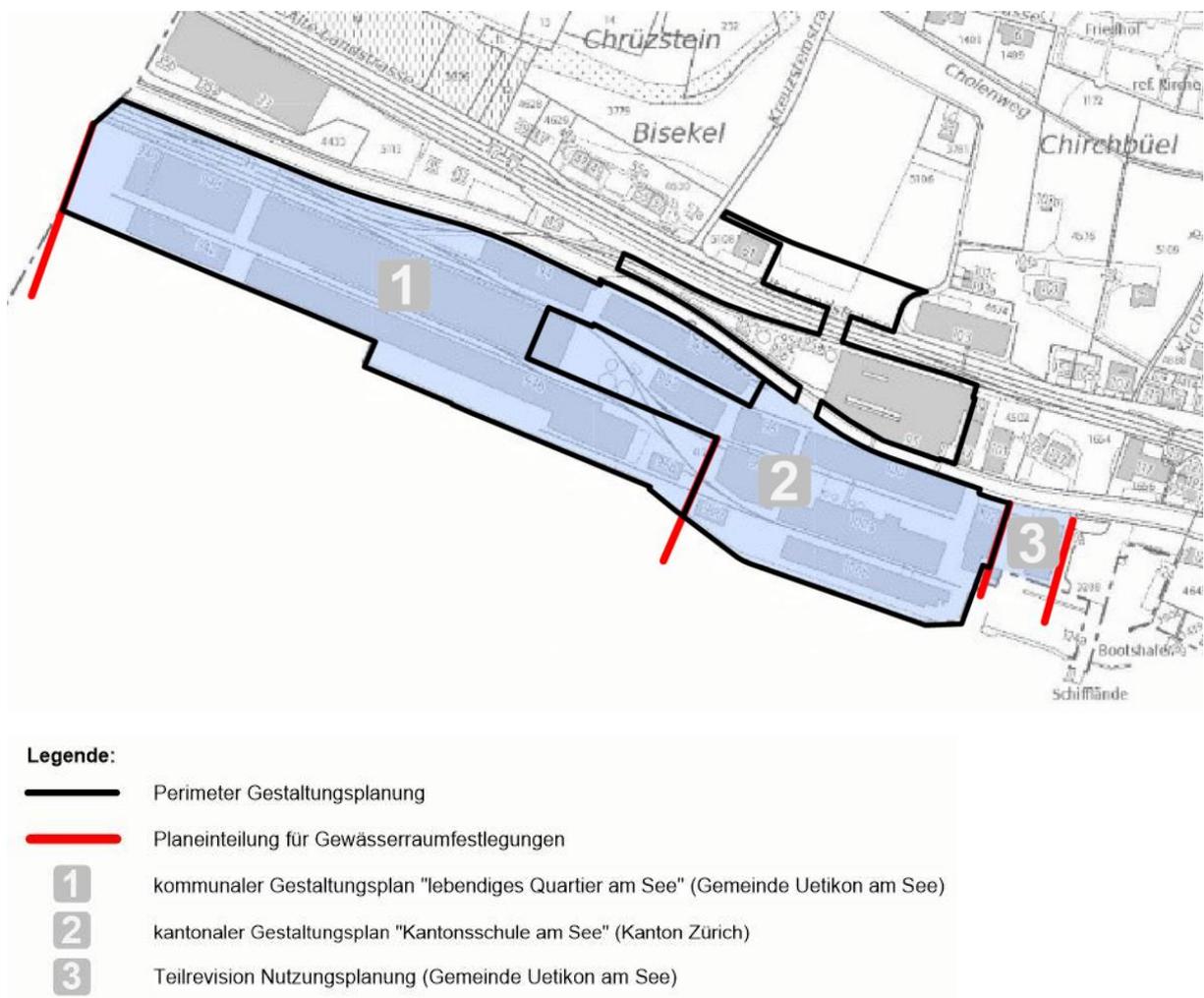


Abb. 13: Perimeter für Gewässerraumfestlegung im CU-Areal entlang Seeufer; EBP, 2020

3.5 Projekte im Umfeld und Folgeprojekte

Die beabsichtigte Entwicklung in den Planungspereimetern 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.

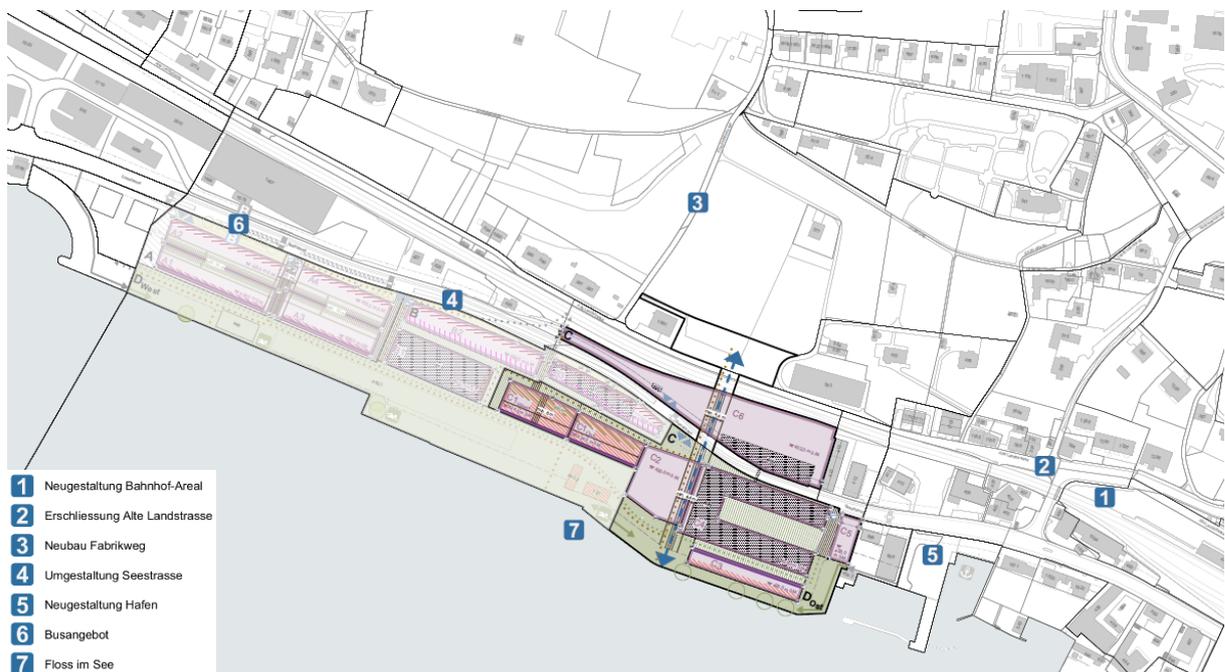


Abb. 14: Projekte im Umfeld und Folgeprojekte; EBP, 2020

Neugestaltung Bahnhof-Areal

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.

Erschliessung Alte Landstrasse

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.

Neubau Fabrikweg

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.

Umgestaltung der Seestrasse

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

Neugestaltung Hafen

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.

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 mindestens gestossen und allenfalls auch abschnittsweise 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.

Busangebot

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.

Floss im See

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.

Konkurrenzverfahren im Westen

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

Projektwettbewerb Kantons- und Berufsfachschule

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

Projektwettbewerb Freiraum

Die Freiräume mit dem Seeuferpark werden in einem nächsten Planungsschritt mittels eines Projektwettbewerbs 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 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 Vorgaben für grössere, öffentlich zugängliche Veloabstellplätze gemacht. 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

Regionales Gesamtverkehrskonzept

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.

3.6 Landaufteilung und Landsicherung

Aufteilung

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

Veräusserung an Dritte

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

3.7 Einbezug und Anliegen der Bevölkerung

Beteiligung in allen Phasen

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.

Studienauftrag, Richtkonzept und Masterplan

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:

- 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.

Vertiefung Freiraumkonzept

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

Erdgeschoss 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 Mobilitätskonzept

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.

Gestaltungsplanung

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.

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 nahm die Mitsprache der Bevölkerung mit zunehmendem Fortschritt der Planung oder bei technischen Details ab und die Wissensvermittlung rückte 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 diese soweit möglich in die Vorlage einfließen lassen.. Im Übergang in die Phase der gesetzlich vorgesehenen Mitwirkung der Bevölkerung sollen gerade die Aspekte Transparenz und Ehrlichkeit, wie auch die Bereitschaft zum offenen Dialog, einen Beitrag leisten, damit nun die demokratischen Entscheide 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

Zweck: Art. 1

Der kantonale öffentliche Gestaltungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Kantonsschule, Berufsfachschule und ergänzende, primär bildungsorientierte Nutzungen am See mit einem öffentlich zugänglichen Seeuferpark und einem durchgehenden Zürichseeweg 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. 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 abgestimmt auf das Gesamtareal. Der kommunale Gestaltungsplan sieht öffentlich wirksame Nutzungen wie Gewerbe-, Gastronomie-, Kultur- und Freizeitnutzungen vor, die eine ganzjährige Belebung des Areals sicherstellen. 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.

Bestandteile und Perimeter: Art. 2

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.

Geltendes Recht: Art. 3

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.

Während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans ist die Wirkung der separat bezeichneten Baulinien in den Baubereichen C4, C5 und C6 suspendiert.

Es wurde eine kantonale Verfügung erlassen, mit der gewisse öffentlichrechtliche 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

Nutzweise: Art. 4

Im Teilgebiet C sollen Schul- und Bildungsnutzungen sowie Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsnutzungen und Kulturnutzungen mit Bezug zu schulischen Nutzungen ermöglicht werden. Die Umzonung in eine Zone für öffentliche Bauten (vgl. Kapitel 3.3) schränkt diese Nutzweisen ein, d.h. sie sind nur mit Schulbezug möglich. Im Baubereich C1_{West} sind aufgrund der zugrundeliegenden Zentrumszone Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsnutzungen sowie Kulturnutzung auch ohne Bezug zu schulischen Nutzungen zulässig. Im Teilgebiet D_{Ost} sind Freizeit- und Erholungsnutzungen, Kulturnutzungen und Gastronomienutzungen zulässig. Im Teilgebiet C sind keine Wohnnutzungen vorgesehen.

Erdgeschossnutzungen: Art. 5

Der Kanton als Bauherr beabsichtigt mit seinen Planungen das Areal ergänzend zu den Elementen im kommunalen Gestaltungsplan zu beleben: Publikumsorientierte Nutzungen in den Erdgeschossen sind zur Belebung des Quartiers und des Seeuferparks in verschiedenen Baubereichen beziehungsweise Gebäuden vorgesehen beziehungsweise verpflichtend: C1_{West} und C1_{Ost} sowie C3 seeseitig. Im Baubereich C1_{Ost} sind dies, eingeschränkt durch die OeB, publikumsorientierte Nutzungen mit Schulbezug, zum Beispiel Mediathek, Papeterie, Mensa, Cafeteria, Kiosk, Mehrzweckräume und öffentlich einsehbare Schulzimmer. Im Baubereich C1_{West} sind dies zusätzlich auch publikumsorientierte Nutzungen ohne schulischen Bezug, ermöglicht durch die zugrunde liegende Zentrumszone.

Abstände: Art. 6

Der Gestaltungsplan 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).

Baubereiche: Art. 7

Die Baubereiche in Teilgebiet C 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. Zwischen den Baubereichen C3 und C4 sind in den Obergeschossen Verbindungen zwischen den Gebäuden zulässig. Aufgrund der ortsbaulich sensiblen Lage dieser beiden Baubereiche sind solche Verbindungen zwischen Gebäuden nur für funktionale Zwecke zulässig und auf das Minimum zu beschränken (Durchgänge für Personen, keine dem dauernden Aufenthalt dienenden Räume). Im Wettbewerb sind allfällige Gebäudeverbindungen mit Blick auf diese sensible Lage zu thematisieren.

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 das Teilgebiet C beziehungsweise D_{Ost} beschränkt. Auf die Festlegung von Baumassen wird im Teilgebiet C, wie dies in Zonen für öffentliche Bauten üblich ist, verzichtet.

Untergeschosse, unterirdische Bauten und Unterniveaubauten: Art. 8

Untergeschosse, unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sind innerhalb der Baubereiche zulässig. Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sind im Teilgebiet C 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. Zudem sind bei tangierten schutzwürdigen Bauten gemäss Art. 17 die Verträglichkeit mit den Schutzzielen zu gewährleisten und dies im Baugesuch nachzuweisen. Die Schutzzwecke der schutzwürdigen Bauten sind in den Erläuterungen zu Art. 17 auszugsweise aufgeführt.



Abb. 16: 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 Terrain. Demgegenüber dürfen gemäss ABV (vgl. § 2b und 2c ABV) Unterniveaubauten das massgebende beziehungsweise das tiefer gelegte Terrain um maximal 0,5 m überragen. Im vorliegenden Gestaltungsplan müssen aber auch Unterniveaubauten zwecks Sicherung der städtebaulichen Qualität unter dem gestalteten Terrain liegen.

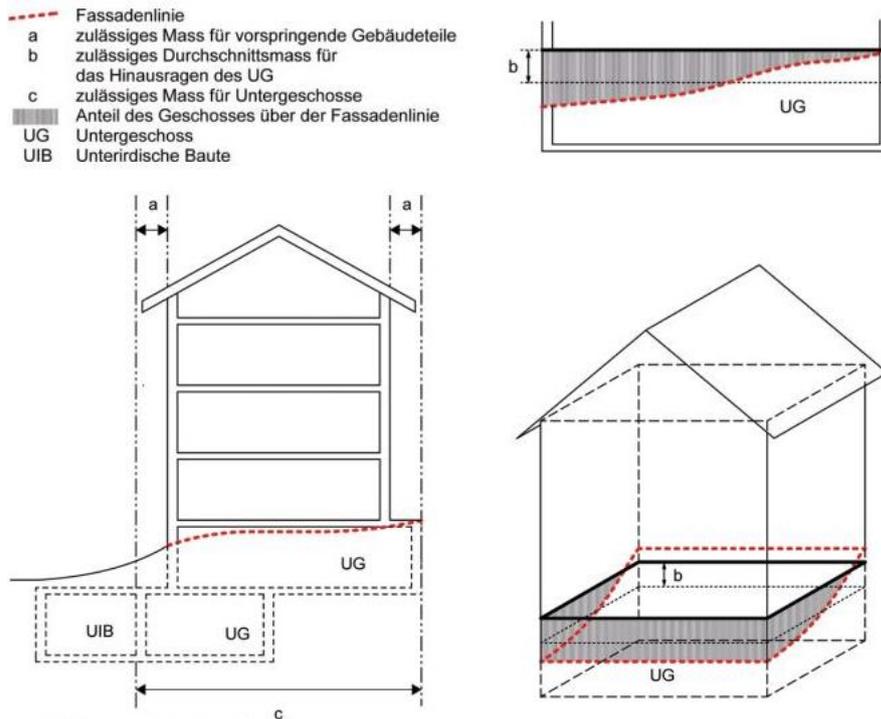


Abb. 17: Untergeschosse, Unterniveaubauten, Unterirdische Bauten, Leitfaden IVHB, 2020

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).

Pflichtbaulinien: Art. 9

Mit den Pflichtbaulinien wird der im ISOS als wertvoll bezeichnete charakteristische Gassenraum gesichert. Dazu ist die Pflichtbaulinie im Baubereich C1 mit einer minimalen Fassadenhöhe von 12 m zu bebauen. Das Gebäude mit der Vers.-Nr. 451 ist nicht Teil der schutzwürdigen Bauten und darf ersetzt werden. Das Gebäude ist als Auftakt in der ersten Reihe zum See ein wichtiges Bauvolumen, welches in seiner Erscheinung prägend ist. Ein allfälliger Ersatzneubau soll sich in der Ausgestaltung am industriellen Charakter und an der heutigen Dimension anlehnen (vgl. Art. 18). Um den Gassenraum zum Gebäude mit der Vers.-Nr. 435 hin zu erhalten ist ebenfalls eine Pflichtbaulinie festgelegt.

Massgebendes Terrain: Art. 10

Dem massgebenden Terrain kommt aufgrund der 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. Im Bereich nördlich des Bahntrassees wird auf die Festlegung des massgebenden Terrains aufgrund der fehlenden Notwendigkeit der Einhaltung von Baumassen und Höhenverzichtet.

Geländeänderungen: Art. 11

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. Die im Seeuferpark gemäss Freiraumkonzept weitergehenden Terrainveränderungen werden separat geregelt.

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.

Höhenkoten: Art. 12

Die im Situationsplan festgelegten maximal zulässigen Höhenkoten regeln die zulässige Gesamthöhe in den Baubereichen. Die maximal zulässigen Höhenkoten in den Baubereichen C2, C3, C4 und C5 beziehen sich auf das gemäss Richtkonzept weiterentwickelte Bestandsgebäude im C4 (gerundet auf den nächsten Meter und ein Spielraum von einem Meter). Die maximal zulässige Höhenkote im Baubereich C1_{West} und C1_{Ost} ergibt sich aufgrund des unterzubringenden Geschosses mit publikumsorientierten Nutzungen und der Erfordernisse der Schulpflicht ohne zusätzlichen Spielraum. Die Höhe ist bewusst tiefer als die Höhe des Düngersbaus (Baubereich B1) gewählt und weicht gegenüber dem Masterplan um rund 4 m nach unten ab. Die Gebäudehöhen sind im Rahmen des Wettbewerbs Kantons- und Berufsfachschule innerhalb der Höhenkote zu definieren. Im Baubereich C6 wurde ein geringer Spielraum von 0,5 m gegeben damit die planungsrechtliche Hochhausgrenze eingehalten werden kann. In allen Baubereichen wird eine Gesamthöhe von 25 m und damit die planungsrechtliche Hochhausgrenze eingehalten.

Baubereich	Höhenkote (m ü. M.) im Richtkonzept	Höhenkote (m ü. M.) im Gestaltungsplan
C1 _{West}	424,00	424,00
C1 _{Ost}	424,00	424,00
C2	418,50	428,00
C3	424,50	428,00
C4	426,50	428,00
C5	425,40	428,00
C6	431,50	432,00

Abb. 18: Kennwerte Höhenkoten; Richtkonzept und Gestaltungspläne, 2020

Geschosszahl: Art. 13

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

Dachgestaltung: Art. 14

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. Die Schutzzwecke der schutzwürdigen Bauten sind in den Erläuterungen zu Art. 17 auszugsweise aufgeführt.

Technisch bedingte Dachaufbauten: Art. 15

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

Fassadengestaltung: Art. 16

Es dürfen keine kompletten Glasfassaden wegen des Vogelschutzes erstellt werden.

Schutzwürdige Bauten: Art. 17

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 Bausubstanz 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 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. 415 (Maschinengebäude mit Hochkamin und bestehender Passerelle), 423 (Transformatorengebäude) und 435 (Kammerofengebäude) sind im Situationsplan bezeichnet. Sie sind gemäss der vorliegenden oder noch zu erarbeitenden Schutzziele zu erhalten. Umbauten sind in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege zu erarbeiten. 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. 415 (Maschinengebäude mit Hochkamin und bestehender Passerelle)

- Erhalt des Gebäudevolumens des Maschinenhauses von 1854-1855, seiner Fassaden und des Dachs sowie der bauzeitlichen Tragstruktur. Im Inneren befindet sich keine erhaltenswerte Substanz (Ausbauten, Oberflächen).
- Erhalt des Hochkamins und der geschlossenen Passerelle über die Seestrasse.
- Die hangseitigen, jüngeren Fabrikhochbauten zwischen Maschinenhaus und Bahnlinie gehören nicht zur erhaltenswerten Bausubstanz.
- Ebenfalls vom Schutz ausgenommen ist der Kohleraum auf dem Flachdach des Maschinenhauses.

Vers.-Nr. 423 (Transformatorengebäude)

- Integraler Erhalt des Gebäudes ohne die technische Ausrüstung.

Vers.-Nr. 435 (Kammerofengebäude)

- Erhalt der historisch wertvollen Fassaden und der Dächer mit den Firstlaternen.
- Erhalt des noch vorhandenen tragenden Holzskelettes mit den symmetrischen Doppelstützenreihen in der ersten Achse des Nordtrakts bis zur ersten Binnenquerwand als Abschluss der ersten Achse.
- Erhalt der bauzeitlich erhaltenen Binnenwand im Südtrakt.
- Vom Schutz ausgenommen sind die nachträglich angebrachten Verkleidungen an die historischen Holzkonstruktionen der Aussenwände sowie die Binnengliederung der Hallen bis auf die erwähnte Binnenwand.

Die Einsicht auf die «reich ornamentalen» Giebelfassaden des Kammerofengebäudes (vgl. erster Punkt oben) von Westen her sowie die volumetrische Erscheinung des Gebäudes im Baubereich C2 sind im Wettbewerb der Kantons- und Berufsfachschule zu behandeln

Mit diesen Bauten können 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 Binnenräume ein tragfähiges Gerüst an historischer Bausubstanz zu bieten.

In die Projektentwicklungen der schutzwürdigen Bauten Vers.-Nrn. 415 (Maschinenhaus etc.), 423 (Transformatorengebäude), 435 (Kammerofengebäude) sind Denkmalpflege / Ortsbildschutz einzubeziehen.

Gebäude Baubereich C3: Art. 18

Das Gebäude Vers.-Nr. 451 soll abgebrochen und durch einen Ersatzneubau ersetzt werden können. Sollte aufgrund betrieblicher oder baulicher Notwendigkeit ein Ersatzneubau notwendig sein, so hätte dieser Ersatzneubau einerseits den sensiblen Vordergrund der Anlage zum See hin und gleichzeitig den Rahmen der Fabrikbauten zu bilden. Dazu wird die Gestaltung des für die Ensemblewirkung vom See her wichtigen Gebäudes im Baubereich C3 in Art. 18 basierend auf dem NHK-Gutachten vom 18. März 2015 festgelegt. Unter einem mehrheitlich muralen Ausdruck wird eine Fassade mit klar ablesbarer Perforation (keine Vollverglasung) verstanden. Durch die eher geschlossen wirkende Fassade wird eine klare Abgrenzung des Gebäudes von der Umgebung beabsichtigt.

In die Projektentwicklung eines allfälligen Neubaus Vers.-Nr. 451 (Ofengebäude) sind Denkmalpflege / Ortsbildschutz miteinzubeziehen.

4.3 Freiraum

Seeuferpark: Art. 19

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. Für den Freiraum ist ein Wettbewerb vorgesehen (siehe Kapitel 3.5). Der Wettbewerb Freiraum ist mit dem Wettbewerb der Kantons- und Berufsfachschule abzustimmen.

«Fenster zum See»: Art. 20

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 im Grundsatz zwecks Sicherstellung der Anschlüsse an die übrigen Freiräume ebenerdig auszugestalten.

Im Teilgebiet C ist im Baubereich C1_{West} oder C1_{Ost} 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.

Zwei weitere Fenster zum See zwischen den Baubereichen C2 und C4 und im Baubereich C6 sichern den Raum für die Umsetzung der Passerelle, die im Situationsplan als Festsetzungs-

inhalt und im kommunalen Richtplan eingetragen ist. Die Fenster zum See sind mit einer minimalen Breite von 4,4 m (entspricht der aus funktionaler Sicht minimalen Breite der Passerelle) innerhalb eines Anordnungsspielraums von 20 m vorzusehen. Im Rahmen des Wettbewerbs Kantons- und Berufsfachschule ist diese Minimalbreite zwingend einzuhalten und eine geeignete Vorgabe aufzunehmen, die die Funktion der Passerelle beschreibt. Damit kann einerseits der Sichtbezug von Seestrasse zum See gewährleistet werden. Andererseits kann sichergestellt werden, dass die Passerelle als Teil der Gebäude interpretiert werden kann. Zusätzlich sind im Fenster zum See des Baubereichs C6 Gebäudeteile zulässig, sofern die Minimalbreite der Passerelle ermöglicht wird.

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

Binnenraum: Art. 21

Im Teilgebiet C dienen die öffentlich zugänglichen Binnenräume Aufenthalt und Begegnung. Der im Hof des Baubereichs C4 gelegene Binnenraum ist als Aufenthaltsort für Schulnutzungen vorzusehen, der als Begegnungsort öffentlich zugänglich ist. Zwischen C3 und C4 führt der Geleiseweg durch den Binnenraum. Dieser Binnenraum ist mit Rücksicht auf das Ortsbild zu gestalten. Notzufahrt und Anlieferung werden durch den Binnenraum geführt.

Öffentlicher Freiraum Teilgebiet C: Art. 22

Der öffentliche Freiraum im Baubereich C1_{West} und C1_{Ost} ist mit einer minimalen Fläche von 900 m² vorzusehen. Die Lage ist noch nicht genau festgelegt. Dies ermöglicht eine gewisse Flexibilität bei der Anordnung von Gebäuden.

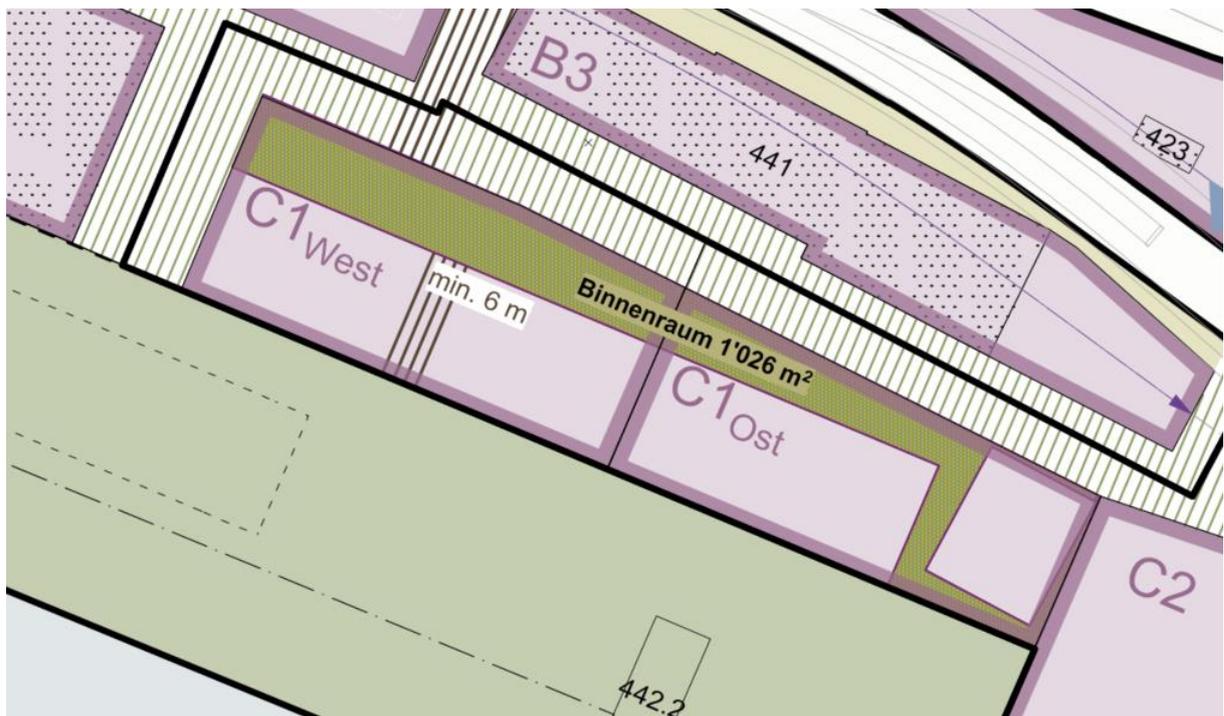


Abb. 19: Nachweis Öffentlicher Freiraum Teilgebiet C (Flächenangaben ohne Verbindlichkeit); EBP, 2020

Naturnahe Flächen und ökologische Vernetzung: Art. 23

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. Naturnahe Flächen sind Flächen, die der Erhaltung und Wiederherstellung der Funktion der Lebensräume und ihrer Vernetzung dienen. 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 Abhängigkeit von den Möglichkeiten ein unterschiedlich hoher Anteil. In den Teilgebieten C und D_{Ost} werden insgesamt 4'800 m² naturnahe Flächen und damit ein Anteil von 15,6 Prozent festgelegt. In den Baubewilligungsverfahren ist der Nachweis der Einhaltung pro Teilgebiet zu erbringen.

Teilgebiet	Teilgebietsfläche (m ²)	Naturnahe Fläche (m ²)	Anteil (%)
C	27'672	4'700	17,0
D _{Ost}	3'004	100	3,3
Total	30'676	4'800	15,6

Abb. 20: Naturnahe Flächen; Freiraumkonzept, 2020



Abb. 21: 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 (kommunaler GP) 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. Zur Querung der Seestrasse sind unter der Seestrasse angelegte Durchlässe eine mögliche Variante.

Versiegelung: Art. 24

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.

Bepflanzung: Art. 25

Auf dem Areal sind am Seeufer im Teilgebiet D_{Ost} vier bestehende Bäume (Weiden und Erlen) gemäss Situationsplan grundsätzlich zu erhalten. Ist dies nicht möglich, sind sie zu ersetzen, sofern die wirtschaftliche Tragbarkeit gegeben ist. Neue Baumpflanzungen sind auf die Umgebungsgestaltung abzustimmen. Deren Standorte sind im Rahmen des Wettbewerbs Freiraum zu eruieren und werden mit den übrigen Themen wie Anordnung Liegewiesen / Badezugänge, naturnahe Flächen, Umgang Altlasten, Vorgaben zur Vielfalt der Pflanzenarten etc. definiert. Es sind hochstämmige und grosskronige Bäume, insbesondere im Seeuferpark, vorzusehen. Sie bieten Lebensraum für Tiere und übernehmen eine stadtklimatische Funktion. Es sind standortgerechte, möglichst einheimischen Pflanzen vorzusehen.

Aktuell weist der Perimeter gemäss Klimamodell des GIS-ZH eine sehr starke Wärmebelastung auf (vgl. Abb. 22). 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.

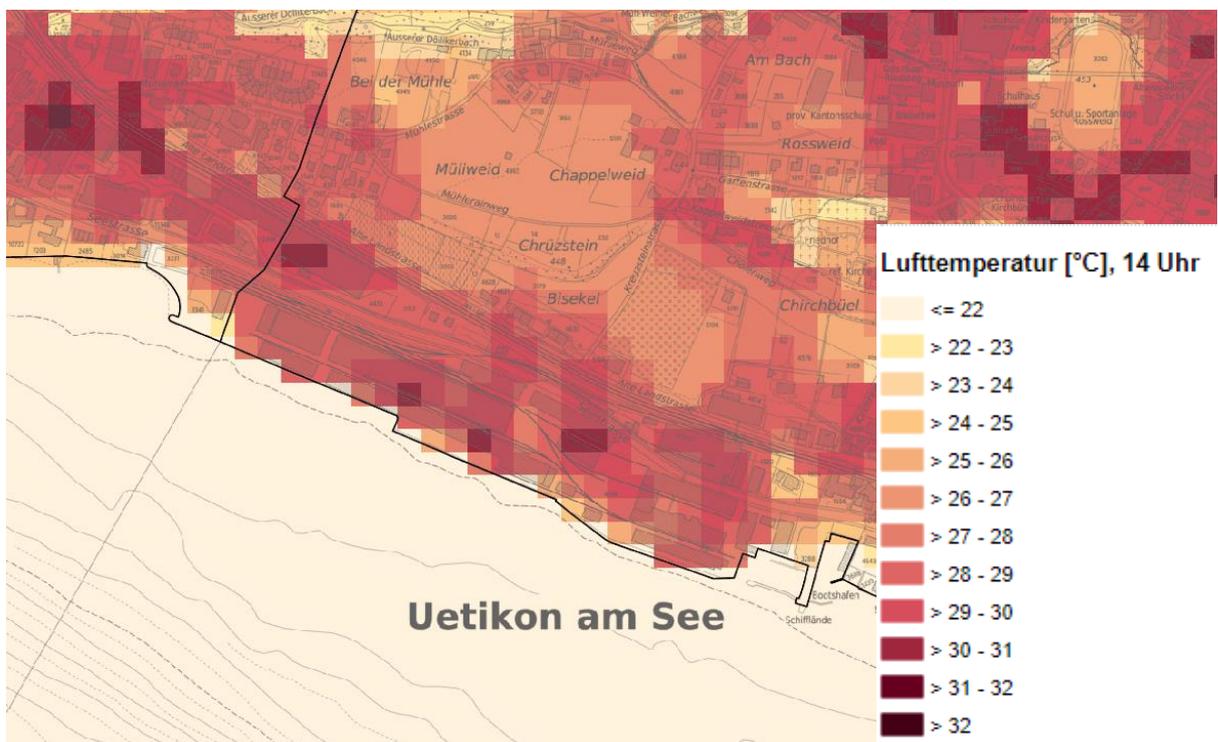


Abb. 22

Klimaanalysekarte Tagsituation Sommer, GIS-ZH, 2020

Fauna: Art. 26

Aufenthaltssorte 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).

4.4 Gestaltung

Gestaltung: Art. 27

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 Kantons- und Berufsfachschule im Teilgebiet C und den Freiraum im Teilgebiet D ist dies vorgesehen.

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

Zürichseeweg: Art. 28

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.

Geleiseweg: Art. 29

Mit dem Geleiseweg wird eine attraktive Verbindung für Velofahrer und Fussgänger durch das Areal angeboten. Für den Veloverkehr ist eine Breite des Geleiseweges von 2.1 m vorgesehen, für den Fussverkehr von 2.5 m. 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.

Passerelle: Art. 30

Die Passerelle ist eine zusätzliche Erschliessung für Fussgängerinnen und Fussgänger ab dem Bahnhof Uetikon am See und vom Dorfzentrum. Sie bildet somit kein zwingendes Element für die rechtsgenügende Erschliessung des Gebietes im Sinne von § 233 f. PBG, sondern stellt lediglich ein ergänzendes Element zur Verbesserung der Langsamverkehrserschliessung dar. Die geforderte qualitätsvolle Ausgestaltung wird über den Wettbewerb für die Kantons- und Berufsfachschule sichergestellt. Die minimale Breite ist 4,4 m. Diese Breite wird erhöht, wenn dies die Anforderungen bezüglich Funktion erfordern. Sie dient primär dem Fussverkehr. Velofahren ist abschnittsweise zu gewährleisten, da die Veloabstellplätze der Kantonsschule südlich der Geleise SBB angeordnet werden. Die Passerelle ist im Sinne des Behindertengleichstellungsgesetzes (BehiG) hindernisfrei ausgestaltet.

Motorisierter Verkehr: Art. 31

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.

Die bezeichneten Zu- und Wegfahrten für Notzufahrten und Anlieferung sind nur zu diesen Zwecken nutzbar und werden über entsprechende Signaletik und Einschränkungen geregelt.

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. 23: Notzufahrten und Stellflächen; Freiraumkonzept, 2020

Abstellplätze für Velo: Art. 32/33

Die Anzahl Veloabstellplätze wird gemäss kantonaler Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs berechnet. Sichere Abstellplätze gemäss Festlegungen bedeutet, dass Abstellplätze mindestens Infrastrukturen zur Befestigung der Velos aufweisen und sie im Dunkeln beleuchtet werden können. Für die Schulnutzungen im kantonalen Gestaltungsplan soll zudem die Mehrheit der Veloabstellplätze witterungsgeschützt und diebstahlsicher sein. Bei einzelnen Bauvorhaben ist eine ausreichende Anzahl an Kurzzeitabstellplätzen auszuweisen. Die Abstellplätze können dezentral bei und in einzelnen Gebäuden oder in grösseren, zentralen Parkieranlagen umgesetzt werden. Die beiden VSS Normen 640 065 und 640 066 sowie die Merkblätter zur Veloparkierung der Koordinationsstelle Veloverkehr (insbesondere das Merkblatt «Veloparkierung für Schulen» und «Veloparkierung im öffentlichen Raum») bieten hierbei eine geeignete Hilfestellung für die weitere Planung. In den Wettbewerben zur Kantons- und Berufsfachschule und zum Freiraum werden grössere, öffentlich zugängliche Standorte für Veloabstellplätze untersucht.

Parkplätze für Personenwagen, a. Anzahl: Art. 34

Das Schulareal 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. Für den kantonalen Gestaltungsplan wird eine Zahl von 120 Parkplätzen (480 Parkplätze im Gesamtareal, d.h. 360 weitere PP im kommunalen GP) festgelegt, maximal 30 Parkplätze sind für die Schulen der Sekundarstufe II reserviert (Kantonsschule und Berufsfachschule). Weitere Parkplätze werden als öffentliche Parkieranlage 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. Jedes Bauvorhaben muss im Baubewilligungsverfahren nachweisen, dass die Gesamtzahl im Teilgebiet eingehalten werden kann.

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.

Parkplätze für Personenwagen, b. Anordnung: Art. 35

Die Anordnung beziehungsweise die Lage der Parkierung ist innerhalb des Teilgebiets C frei. Voraussichtlich wird im Baubereich C6 eine Tiefgarage umgesetzt (ergänzend dazu je eine Tiefgarage in Teilgebiet A und B des kommunalen Gestaltungsplans). Oberirdische Abstellplätze für Personenwagen sind ausschliesslich für Besucherinnen und Besucher, Kundinnen und Kunden, Taxis sowie Notfall- und Anlieferdienste vorzusehen. 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.

4.6 Umwelt

Ausgangslage Umweltbericht

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 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.

Energieversorgung: Art. 36

Betreffend die Energieversorgung kommen für die öffentlichen Bauten der Kantons- und Berufsfachschule die aktuell gültigen kantonalen Standards zur Anwendung. Der Nachweis nach einer fortschrittlichen und nachhaltigen Energielösung ist im Rahmen der jeweiligen Baubewilligungsverfahren zu erbringen. Dabei wird die Energieplanung der Gemeinde berücksichtigt und der Anschluss an den Wärmeverbund der AEW Energie AG ist eine Option. Es gilt 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.

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.

Nachhaltigkeit der Gebäude: Art 37

Für kantonale Bauten gelangen bezüglich Nachhaltigkeit der Gebäude die geltenden Standards für kantonale Bauten zum Einsatz. Die Verwendung des bestehenden Standards «Nachhaltigkeit Hochbau» wird jeweils geprüft.

Lärm-Empfindlichkeitsstufe: Art. 38

Der Gestaltungsplanperimeter ist eingezont, für die beabsichtigte Nutzung jedoch umweltrechtlich noch nicht ausreichend feinerschlossen. Nach Art. 30 LSV muss im Rahmen des vorliegenden Gestaltungsplans die Einhaltung der Planungswerte sichergestellt werden. Wohnnutzung ist im Gestaltungsplanperimeter nicht vorgesehen.

Der Perimeter des kantonalen Gestaltungsplans wird hauptsächlich in eine Zone für öffentliche Bauten OeB und zu untergeordneten Teilen in eine Erholungszone umgezont. Der Baubereich C1_{West} liegt in der Zentrumszone. In allen drei Zonen gilt die ES III.

Lärmschutz: Art. 39

Der Gestaltungsplanperimeter liegt im Einflussbereich der Seestrasse sowie der Bahnlinie Meilen - Uetikon am See. Die Lärmbelastung durch die Bahn liegt auf sämtlichen Baubereichsgrenzen unter 60 dB am Tag (Planungswert ES III) und muss daher im vorliegenden Gestaltungsplanperimeter nicht weiter berücksichtigt werden.

Die kontrollierte Lüftung von Schul- und Betriebsräumen ist eine zulässige Lärmschutzmassnahme. Alle lärmempfindlichen Schulräume und Betriebsräume, 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. Weitere Erläuterungen hierzu finden sich im Umweltbericht (vgl. Beilage B6).

Entwässerung: Art. 40

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 kantonalen öffentlichen Gestaltungsplans stellenweise von einer Überflutung durch Seehochwasser betroffen. Bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ 100) wird nur ein kleinerer Bereich im westlichen Teil des Perimeters tangiert, bei einem 300-jährlichen Hochwasserereignis (HQ 300) kommen grössere Flächen dazu. Es handelt sich mehrheitlich um Wassertiefen < 0,25 m, nur für eine Stelle wird die Wassertiefenklasse < 0,5 m ausgewiesen. Es handelt sich durchwegs um eine geringe Gefährdung (gelbe Fläche gemäss Gefahrenkarte). Bei Extremereignissen (EHQ, \geq 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.

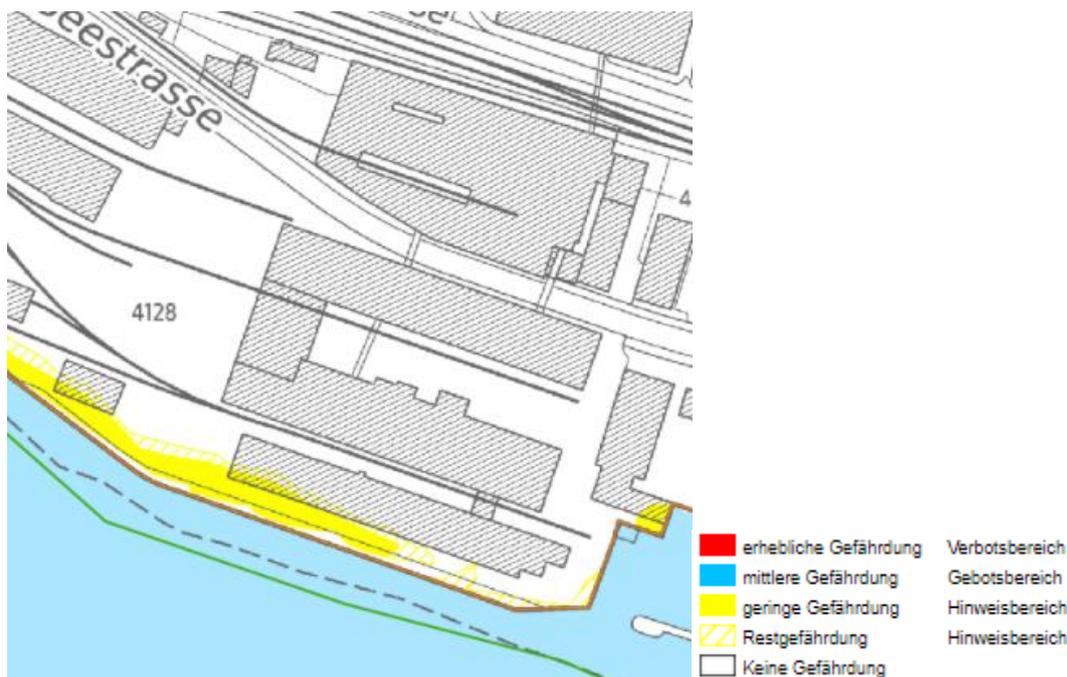


Abb. 24: Gefahrenkarte Naturgefahren (www.maps.zh.ch)

⁹ Gefahrenkarte Zürichsee Rechts, Böhringer AG, Erlassdatum 12.4.2010

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



Abb. 25: 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 Schutzzielhöhen haben sich an diesen Seekoten und Wellenhöhen zu orientieren.

Die Massnahmen müssen auf die je nach Gebäude festgelegte Schutzzielhöhe ausgelegt werden. Dabei gelten die folgenden Vorgaben:

- Möglich sind entweder ein Schutz des gesamten oder einzelner Teilflächen des Areals (Areal-schutz) 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.

Entsorgung: Art. 41

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

Lichtemissionen: Art. 42

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).

Nicht ionisierende Strahlung NIS: Art. 43

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. Die Distanz zwischen der Grenze des Baubereichs C6 und der massgebenden südlichen Gleisachse ist deutlich kleiner als 8,5 m. Da mit der geplanten Nutzung in diesem Baufeld neue sogenannte «OMEN» (Orte mit empfindlicher Nutzung) entstehen, sind auf Stufe Bauprojekt Massnahmen zur vorsorglichen Einhaltung der Anlagegrenzwerte zu prüfen. Ob Trafos benötigt werden, steht auf Stufe Gestaltungsplan noch nicht fest. Das Konfliktpotential ist jedoch relativ gering, da die kritische Distanz bis zum Anlagegrenzwerte bei Trafos erfahrungsgemäss weniger als 10 m beträgt. Weitere Erläuterungen hierzu finden sich im Umweltbericht (vgl. Beilage B6).

Erschütterungen und Körperschall: Art. 44

Da das Areal der CU zum heutigen Zeitpunkt ungenutzt ist, ergeben sich bezüglich Erschütterungs- und Körperschallimmissionen durch den Betrieb der SBB-Linie heute keine Probleme. Die Erschütterungs- und Körperschallimmissionen durch den Strassenverkehr sind erfahrungsgemäss von untergeordneter Bedeutung. Für den Betriebszustand zeigt sich, dass die Anhaltswerte für Erschütterungs- und Körperschallimmissionen gemäss DIN 4150-2 für Mischzonen im Teilbereich C6 nicht eingehalten werden. Die Immissionsrichtwerte für Körperschallimmissionen gemäss BEKS (Weisung für die Beurteilung von Körperschall und Immissionen bei Schienenverkehrsanlagen) für Wohnzonen und Zonen mit öffentlichen Nutzungen können dagegen eingehalten werden. Im Rahmen des Bauprojekts in Teilgebiet C6 sind die Immissionen durch Erschütterungen und Körperschall im Detail zu prüfen und entsprechende Massnahmen zu planen. Auch muss sichergestellt werden, dass die geplanten Massnahmen zu Erschütterungsschutz im Teilbereich C6 nicht andernorts zu einer unbeabsichtigten Verstärkung der Erschütterungs- und Körperschallimmissionen führen. Weitere Erläuterungen hierzu finden sich im Umweltbericht (vgl. Beilage B6).

Boden: Art. 45

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).

Altlasten: Art. 46

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

5 Interessenabwägung

Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben

Stehen den Behörden bei Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben Handlungsspielräume zu, so wägen sie die Interessen gegeneinander ab, indem sie die betroffenen Interessen ermitteln sowie beurteilen. Dabei berücksichtigen sie insbesondere die Vereinbarkeit mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung und die möglichen Auswirkungen. Schliesslich sind die betroffenen Interessen aufgrund der Beurteilung möglichst umfassend im Entscheid zu berücksichtigen (vgl. Art. 3 RPV).

Betrachtung für Gesamtareal

Die Interessenabwägung wird für das Gesamtareal vorgenommen, weil die Planung (Studienauftragsverfahren, Masterplan, Richtkonzept) über beide Gestaltungsplanperimeter koordiniert durchgeführt wurde und wesentliche Interessenabwägungen in diesen gemeinsam durchgeführten Planungsphasen erfolgt sind.

Studienauftragsverfahren, Masterplan und Richtkonzept als Methoden zur Interessensabwägung

Mit dem durchgeführten Studienauftragsverfahren wurden verschiedene Varianten der Nutzung, Bebauung und Erschliessung getestet und mit Fachexpertinnen und Fachexperten sowie Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger diskutiert. In diesem Zusammenhang wurde bereits eine stufengerechte Interessenabwägung durchgeführt. Die Interessenabwägung wurde im Rahmen der weiterführenden Verfahrensschritte «Masterplan» und «Richtkonzept» präzisiert.

5.1 Interessenermittlung und -bewertung

Nachfolgend werden die für den Planungssperimeter massgeblichen Interessen aufgeführt, beschrieben und bewertet:

Innenentwicklung und Nutzungsmischung

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. Insgesamt ist mit einer Erhöhung der baulichen Dichte bei gleichzeitiger Erhöhung der Nutzerdichte eine haushälterische Bodennutzung zu gewährleisten, um möglichst viel Raum für Einwohnerinnen und Einwohner sowie Beschäftigte zu schaffen. Dabei sind Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten. Wohn- und Arbeitsgebiete sind einander zweckmässig zuzuordnen und schwergewichtig an Orten zu planen, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind. Zudem sind Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen zu treffen.

Die gesamtäumlichen 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 sowie eine Durchmischung der Nutzungen unter Bewahrung der bestehenden Siedlungsstruktur vor. Die kommunalen Planungsinstrumente werden auf die Transformation hin angepasst und weisen dem Areal eine hohe Nutzerdichte zu. Das CU-Areal stellt im regionalen Raumordnungskonzept eine Entwicklungsreserve innerhalb des kantonalen Siedlungsgebiets dar, in der mittel- bis langfristig ein Beitrag zur Innenentwicklung in der Region Pfannenstil geleistet wird.

Weiter besteht ein übergeordnetes Interesse an einem gemischt genutzten Quartier. Der regionale Richtplan weist dem CU-Areal eine Mischnutzung zu und schliesst reines Wohnen aus (vgl. Kapitel 2.2.). Die kommunalen Planungsinstrumente werden entsprechend 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.

Bereitstellung von Schulraum

Für öffentliche oder im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen sind sachgerechte Standorte zu bestimmen. Insbesondere sollen die regionalen Bedürfnisse berücksichtigt und störende Ungleichheiten abgebaut werden. Einrichtungen wie Schulen, Freizeitanlagen oder öffentliche Dienste für die Bevölkerung sollen gut erreichbar sein, und nachteilige Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen, die Bevölkerung und die Wirtschaft vermieden oder gesamthaft geringgehalten werden (Art. 3 Abs. 4 RPG).

An der schulischen Nutzung am Standort CU-Areal besteht ein übergeordnetes öffentliches Interesse. Im kantonalen Richtplan ist der Standort für eine Mittelschule (Teilrevisionspaket 2016) und der Standort für eine Berufsfachschule in Uetikon am See (Teilrevisionspaket 2018) eingetragen. Im regionalen Richtplan sind im Gesamtgebiet Mischnutzungen und öffentliche Dienstleistungen festgelegt.

Verkehr

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

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, legt direkte Verbindungen an das Ufer fest und verlangt die Umgestaltung des Strassenraumes entlang der Seestrasse. Die Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr ist gegeben und wird verbessert. Durch die vorgesehenen Massnahmen wird das Areal für den Fuss- und Veloverkehr gut erreichbar sein. Dabei soll die Fussgänger-Verbindung vom Bahnhof Uetikon über eine neue Passerelle in das Areal einen weiteren Beitrag zur Verbesserung der Langsamverkersanbindung leisten. Die vorgesehene Teilrevision der lokalen Planungsinstrumente greifen die verschiedenen verkehrlichen Massnahmen der Planung auf.

Freiraum und Erholung

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.

An dem Erhalt und der Schaffung neuer Freiräume auf dem CU-Areal besteht ein grosses öffentliches Interesse. Der regionale Richtplan legt für das Areal eine qualitätsvolle Freiraumgestaltung sowie gebietsweise öffentliche Zugänglichkeit vor. Die Umsetzung des Zürichseewegs und die Anpassung der Seestrasse sind bedeutende Interessen im Langsamverkehrsnetz. Die Anpassung der Richt- und Nutzungsplanung sieht eine grosszügige Erholungszone vor. In einem umfassenden Beteiligungsverfahren mit der Bevölkerung der Gemeinde Uetikon am See,

Behördenvertreterinnen und -vertreter sowie weiteren Interessierten aus der Region und der Nachbargemeinden wurde das Bedürfnis zur Gestaltung und Umsetzung eines grosszügigen Seeuferparks ausgearbeitet. Gemäss dem Prozess sind auch die Ausgestaltung der Freiräume und die ökologische Vernetzung innerhalb des Areals und im Übergang zu benachbarten Parzellen zu berücksichtigen.

Gewässerraum

In Art. 3 RPG wird gefordert, dass See- und Flussufer freigehalten und der öffentliche Zugang und die 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 besteht. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen im Gewässerraum bewilligt werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen (Art. 41c Abs. 1 Gewässerschutzverordnung GSchV). Die Behörden müssen in solchen Fällen eine umfassende Interessenabwägung vornehmen. Der Gewässerraum wird in einem separaten Verfahren festgesetzt.

Mit der unmittelbaren Lage des CU-Areals am Seeufer erhält diese gesetzliche Rahmenbedingung eine besondere Bedeutung. Der regionale Richtplan unterstreicht die gebietsweise öffentliche Zugänglichkeit des Zürcher Seeufers und legt den Zürichseeweg behördenverbindlich fest. In Bezug auf die Erfüllung und Gewährleistung der gewässerräumlichen Funktionen sowie des Hochwasserschutzes besteht ein übergeordnetes öffentliches Interesse.

Ortsbildschutz

Das ISOS beschreibt die Chemische Fabrik Uetikon als historisch bedeutende Industrieanlage am Zürichsee mit dicht gedrängten, wertvollen Industriegebäuden sowie zugehörigen Fabrikantenvillen und Angestelltenwohnhäusern.

Das Ortsbild von nationaler Bedeutung hat bemerkenswerte Lagequalitäten aufgrund des direkten Seeanstosses der Industrieanlage mit eindrücklicher Sicht vom See her auf die dicht gedrängten Fabrikbauten mit dem Wies- und Rebhang im Hintergrund. Die darüber auf der Hangkante situierte Kirche hat eine grosse Fernwirkung.

Das Ortsbild von nationaler Bedeutung weist aufgrund der kompakten Anordnung der Industriebauten mit gassenartigen Schluchten zwischen den lang gestreckten Baukörpern hohe räumliche Qualitäten auf. Eindrückliche Strassenräume sind auch entlang der Alten Landstrasse und der Seestrasse aufgrund der dicht gereihten Altbauten vorhanden. Die Sichtbezüge der verschiedenen Ortsbildteile untereinander sowie zur exponiert liegenden Kirche haben ebenfalls hohe räumliche Qualitäten.

Das Ortsbild von nationaler Bedeutung weist aufgrund der Bedeutung als älteste Schweizer Chemiefabrik und als letzte erhaltene historische Grossindustrieanlage am Zürichsee architekturhistorische Qualitäten auf. Es gibt qualitätsvolle Industriebauten, Fabrikantenvillen und Arbeiterhäuser aus dem 19. und beginnenden 20. Jahrhundert, welche in dieser Intaktheit und dem historischen Bezug zueinander von einzigartigem Wert sind.

Im Gebiet 1 des ISOS-Aufnahmeplans aus dem Jahr 2011 wird die gesamte Industrieanlage aufgeführt und mit einer Aufnahmekategorie C klassifiziert. Dies bedeutet, dass das Gebiet ursprünglichen Charakter aufweist, d.h. alte und neue Bauten sind gemischt: Anlagen und Räume mit unterschiedlichen epochenspezifischen oder regionaltypischen Merkmalen sind vorhanden. Dem Gebiet 1 werden besondere räumliche und besondere architekturhistorische Qualitäten zugesprochen. Das Gebiet 1 hat eine besondere Bedeutung für das Ortsbild. Entsprechend ist gemäss ISOS dessen Charakter zu erhalten (Erhaltungsziel C), d.h. das Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten ist zu bewahren. Die für den Charakter wesentlichen Elemente sind integral zu erhalten.

Besonders hervorgehoben und als schützenswertes Einzelelement mit dem Erhaltungsziel A (integrales Erhalten der Substanz) wird das ehemalige Pyritofengebäude (E 1.0.4) bezeichnet. Des Weiteren befindet sich innerhalb des Gebiets 1 die Baugruppe 1.1, welche mit der Aufnahmekategorie AB klassifiziert ist. Dies bedeutet, dass die Baugruppe ursprüngliche Substanz aufweist, d.h. die Mehrheit der Bauten und Räume haben historisch die gleichen epochenspezifischen oder regionaltypischen Prägungen. Diese Baugruppe beinhaltet ein Ensemble mit qualitätsvollen Altbauten, namentlich das Stammhaus mit Hochkamin (nördlich der Seestrasse), sowie der U-förmige Komplex der ehemaligen Bleikammergebäude (südlich der Seestrasse). Der Baugruppe 1.1 werden besondere räumliche und besondere architekturhistorische Qualitäten zugesprochen. Sie hat eine besondere Bedeutung für das Ortsbild. Gemäss ISOS ist die Substanz der Bauten zu erhalten (Erhaltungsziel A). Alle Bauten, Anlagenteile und Freiräume sollen gemäss ISOS integral erhalten werden und störende Eingriffe beseitigt werden.

Mit NHK-Gutachten Nr. 09-2014 vom 15. März 2015 wurden die Schutzziele des ISOS-Objekts Uetikon, Chemische Fabrik konkretisiert. Namentlich werden die drei relevanten Qualitäten folgendermassen zusammengefasst:

- Ensemblewirkung vom See her: Vom See aus betrachtet tritt das Ensemble als ein für das rechte Seeufer einmaliger Siedlungskörper von industrieller Prägung auf. Die ruhigen, langgestreckten Bauten (Vers.-Nrn. 442 und 451) bilden dabei den Vordergrund der mehrfach hintereinander gestaffelten mächtigen Fabrikbauten. Der unmittelbare Uferbereich bleibt dabei von Freiräumen und Grünstrukturen geprägt.
- Prägende Torsituation mit Passerelle an der Seestrasse: Entlang der Seestrasse bildet das Areal mit den dicht angeordneten Altbauten, dem Obelisk-artigen Hochkamin und der markanten geschlossenen Passerelle eine eindrückliche, torartige Kulisse und bestimmt die Identität des Ortes.
- Charakteristische Binnenräume: Im Inneren des Areals sind insbesondere die weitläufigen, gassenartigen Zwischenräume prägend, und verleihen der Anlage einen gleichermassen urbanen wie zeitlosen Charakter.

Des Weiteren liegt die Chemische Fabrik von Uetikon am See gemäss regionalem Richtplan in einem Gebiet zur Erhaltung der Siedlungsstruktur. Dabei ist insbesondere die Berücksichtigung der hohen baulichen Dichte, der erhöhten gestalterischen Anforderungen, der qualitätsvollen Freiraumgestaltung und der öffentlichen Zugänglichkeit erwähnt. Ebenso sind Mischnutzung sowie öffentliche Dienstleistungen zu etablieren. Reines Wohnen ist auszuschliessen. An der Erhaltung des Ortsbildes von nationaler Bedeutung besteht ein übergeordnetes Interesse.

Denkmalschutz

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 Seeregion 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.

Diese Einschätzung ist bereits in einem ersten Gutachten der Kantonalen Denkmalpflege-Kommission (KDK) 1989¹² ausführlich dargelegt worden. Ein zweites Gutachten der KDK¹³ wurde in Bezug auf die Verhandlungen zur Standortbestimmung des Mittelschulstandorts und der damit verbundenen Nutzungsänderung des Areals der CU im Jahr 2014 erstellt. Zusammen mit dem Gutachten der KDK wurde 2014 auch ein Gutachten bei der Natur- und Heimatschutzkommission (NHK)¹⁴ eingeholt. Die NHK äusserte sich zur Konkretisierung des ISOS-Objekts Uetikon, Chemische Fabrik und stufte – neben den ausserordentlichen architekturhistorischen Qualitäten - die Lagequalitäten und die räumlichen Qualitäten des Ensembles als sehr hoch ein. Auf Basis der zwei KDK-Gutachten hat die kantonale Denkmalpflege mehrere Bauten als kommunal oder überkommunal schützenswert bezeichnet. Von der Gestaltungsplanung sind sowohl kommunale als auch überkommunale Denkmalschutzobjekte betroffen (siehe Kapitel 2.2.5 sowie 2.3.3). Dem Schutz und Erhalt der betroffenen Gebäude wird ein hohes Gewicht beigemessen. Weiter weist der regionale Richtplan auf die erhaltenswürdigen Strukturmerkmale hin und unterstreicht die erhöhten baulich-gestalterischen Anforderungen bei Interventionen am Ensemble.

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 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. Gemäss regionalem Richtplan verläuft zudem ein Vernetzungskorridor für trocken- und wärmeliebende Arten entlang vom CU-Areal. Insbesondere sind die Gleiskörper und angrenzenden Böschungen (Pionierflächen, Ruderallebensräume, Magerwiesen, Gehölze, usw.) zu nutzen.

Die Aspekte sind im Planungsgebiet von übergeordnetem Interesse. Die verschiedenen Lebensgrundlagen sind von der Planung betroffen. Der Seeuferpark, die neuen Wohngebiete und der Schulraum haben deren Anliegen zu berücksichtigen (siehe hierzu die detaillierten Ausführungen in der Beilage B6 Umweltbericht vom 30. November 2020).

5.2 Interessenabwägung im engeren Sinn

Innenentwicklung und Nutzungsdurchmischung

Die Perimeter eignen sich aufgrund der unternutzten Flächen in Bauzonen und der Siedlungsstruktur mit Erneuerungsbedarf besonders gut für eine Innenentwicklung und eine hohe Dichte. Die Interessen der Innenentwicklung (Teilgebiet A, teilweise Teilgebiete B und C), respektive den Bedürfnissen nach Erholung (insb. Schaffung eines Seeuferparks) können durch die vorgesehenen Festlegungen mit den Interessen des Ortsbild- und Denkmalschutzes am Standort CU-Areal gut in Einklang gebracht werden. Insbesondere wird bei der Umsetzung der verschiedenen Nutzungen sowie bei der Raumsicherung der Baufelder gemäss Richtkonzept auf einen sorgsamen Umgang mit den Anliegen des Ortsbildschutzes (ISOS) und den schützenswerten Gebäuden geachtet. Ein substanzieller Anteil der Nutzungen wird in Bestandsgebäuden umgesetzt und damit der Charakter der Anlage mit ihrer dichten Bebauung in seiner gesamten Wirkung gewahrt sowie die einzelnen Objekte in ihrer Substanz erhalten.

Mit der geplanten Kantonsschule sowie der Berufsfachschule wird dringend benötigter Schulraum für rund 2'000 Schülerinnen und Schüler in der Region Pfannenstil an zentraler, mit dem

¹² Denkmalpflege-Kommission des Kantons Zürich, Gutachten Nr. 3-1989

¹³ Denkmalpflege-Kommission des Kantons Zürich, Gutachten Nr. 43-2014, 3. März 2015

¹⁴ Natur- und Heimatschutzkommission des Kantons Zürich, Gutachten Nr. 09-2014, 18. März 2015

öffentlichen Verkehr gut erreichbaren Lage bereitgestellt. Mit der vorgesehenen Schulraumplanung wird gleichzeitig dem Interesse zur Siedlungsentwicklung nach innen entsprochen.

Verkehr

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).

Dank der Neugestaltung des durchgehenden Zürichseewegs sowie dem Geleiseweg wird eine durchgängige öffentliche Durchwegung für Fussgängerinnen und Fussgänger sowie fürs Velo entlang vom Seeufer und durch das Areal ermöglicht. Mittels Passerelle wird ein direkter Zugang zum Areal für Schülerinnen und Schüler sowie für die Bevölkerung geschaffen, ohne dass eine Querung der Bahnlinie und der Seestrasse nötig ist. Die verkehrlichen Massnahmen sind mit den weiteren Zielen und Massnahmen der Arealentwicklung auf dem CU-Areal vereinbar.

Gewässerraum und Freiraum

Das Gebiet wird als «dicht überbaut» eingestuft. Die Gewässerraumfestlegung sichert mittels einer differenzierten Herangehensweise entlang des Ufers unterschiedliche Nutzungs- und Schutzinteressen. Stellenweise wird der Gewässerraum reduziert.¹⁵ Die Funktionen des Gewässerraums sowie des Hochwasserschutzes werden dabei weiterhin gewahrt (siehe separates Dossier/Verfahren Gewässerraumfestlegung).

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.

Ortsbild- und Denkmalschutz

Die Interessen des ISOS sind bei der Planung der Chance Uetikon berücksichtigt und sichergestellt worden. Die Lagequalitäten des Ortsbildes werden durch die Planung nicht geschmälert. Der direkte Seeanstoss der Anlage mit der eindrucklichen Sicht vom See her auf die dicht gedrängten Bauten bleibt bestehen, so auch die Fernwirkung der Kirche.

Die räumlichen Qualitäten der Industrieanlage werden mit der Planung aufgegriffen und fortgeführt. Die neue Bebauung tritt als kompakter Siedlungskörper in Erscheinung und die Neubauten werden so hinzugefügt, dass die charakteristischen gassenartigen Schluchten zwischen den lang gestreckten Baukörpern in ihrer Wirkung bestehen bleiben bzw. gestärkt werden. Die dicht gereihten Bauten bilden zudem weiterhin einen eindrucklichen Strassenraum entlang der Seestrasse. Einzig im Baubereich C wird zugunsten der Schulraumplanung von der charakteristischen Bebauungsstruktur leicht abgewichen. Hier wurde mit der vorgesehenen Schulraumplanung dem übergeordneten öffentlichen Interesse an der Bereitstellung von Schulraum ein höheres Gewicht beigemessen. Das Gebäude kann sich dennoch gut in den Siedlungskörper einfügen, da es sich in der Höhe an den umliegenden Bauten orientiert und ein ruhiges Volumen aufweist. Der Permanenz der charakteristischen Aussen- und Zwischenräume wurde bei der Planung grossen Stellenwert beigemessen. Die Höhenstaffelung der Anlage vom See her sowie der begrünte Streifen entlang des Ufers, werden mit der Planung gesichert.

¹⁵ vgl. hierzu: Gemeinde Uetikon am See / Kanton Zürich: Gewässerraumfestlegung am Zürichsee im Rahmen des kantonalen / kommunalen öffentlichen Gestaltungsplans / Teilrevision Nutzungsplanung. Technischer Berichte und Pläne. vom 11. November 2020.

Aufgrund der Umnutzung des Areals wird der Zeitzeuge als älteste Schweizer Chemiefabrik und letzte erhaltene historische Grossindustrieanlage am Zürichsee transformiert und neuen Nutzungen zugänglich gemacht. Dem Erhaltungsziel C des betroffenen Gebiets, so das Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten zu bewahren und die für den Charakter wesentlichen Elemente integral zu erhalten, wird dabei Rechnung getragen. Alle gemäss ISOS in seiner Substanz zu erhaltenden Bauten und Freiräume, so auch der identitätsstiftende Hochkamin, bleiben bestehen. Das seewärts vorgelagerte Ofengebäude (Vers.-Nr. 451) ist im ISOS nicht zwingend als integral zu erhalten bezeichnet. Aufgrund des sensiblen, gut einsehbaren Vordergrundes zum See hin und des Vertreters der charakteristischen Merkmale der Anlage, wird mit der Planung dennoch sichergestellt, dass statt des Ofengebäudes auch ein Ersatzneubau möglich ist, welcher sich hinsichtlich Lage und Gebäudeprofil am bestehenden Gebäude orientiert. Somit ist gewährleistet, dass das Ensemble vom See aus betrachtet weiterhin als einmaliger Siedlungskörper von industrieller Prägung auftritt und ruhige, langgestreckte Bauten den Vordergrund der mehrfach hintereinander gestaffelten mächtigen Fabrikbauten bilden.

Der Industriecharakter bleibt weiterhin wahrnehmbar und wird neu erlebbar. In dem Alt und Neu gleichwertig nebeneinander bestehen können, bleibt die Wiedererkennbarkeit dieses einzigartigen Siedlungsbausteins am Zürichseeufer erhalten.

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 zu 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 Baubewilligungsverfahren zeigen. Die kantonale Denkmalpflege wird jeweils in die Bauvorhaben eingebunden. Die Ansprüche nach Erholung und Freizeit werden v.a. über den vorgesehenen Zeitzeugen mit den Ansprüchen von Ortsbild- und Denkmalschutz in Einklang gebracht.

Umweltschutz

Den Gestaltungsplänen stehen keine umweltrelevanten Aspekte entgegen. Der Umweltbericht analysiert die Auswirkungen und schlägt verschiedene Massnahmen vor, die Eingang in die Festlegungen gefunden haben (siehe Beilage B6 und Kapitel 4.6.). Die Untersuchungen im Umweltbericht zeigen, dass bezüglich denjenigen Umweltbereichen, welche bereits auf Stufe Gestaltungsplan abschliessend beurteilt werden können, die Anforderungen der Umweltschutzgesetzgebung eingehalten werden.

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 durchgehenden, ökologischen Vernetzungskorridoren sowie einzelnen Baumstandorten in die Planung miteinbezogen. Mittels Vorschriften zur Berücksichtigung des Vogelschutzes bei der Fassadengestaltung (u.a. Nisthilfen, etc.) sowie zur Gestaltung von Rückzugsorten für Tiere innerhalb der Seeufermauer wird der sensible Lage des Areals direkt am und in den See Rechnung getragen.

5.3 Fazit

Im Rahmen der vorliegenden Planung wurden die verschiedenen Interessen ermittelt, bewertet und abgewogen. Dabei konnten insbesondere mit dem gewählten Studienauftragsverfahren, dem Masterplan und dem Richtkonzept unterschiedliche Lösungen getestet und die Interessen sorgfältig berücksichtigt werden. Mit der Interessenabwägung konnte aufgezeigt werden, dass die einzelnen Interessen im kantonalen Gestaltungsplan in hinreichender Form berücksichtigt und planerisch gesichert werden konnten.

Das übergeordnete Interesse an einer qualitativen baulichen Verdichtung und Erhöhung der Raumnutzerdichte kann unter Wahrung der weiteren aufgeführten Interessen, insbesondere der Umsetzung eines grosszügigen und öffentlichen zugänglichen Seeuferparks, umgesetzt werden.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird der dichten Mischnutzung mit Strukturertalt und der ökologischen Vernetzung gemäss Vorgabe des regionalen Richtplans hohes Gewicht beigemessen. Die kantonale Zielsetzung zur Errichtung schulischer Einrichtungen, insbesondere einer Kantonsschule, wird mit der vorliegenden Gestaltungsplanung am Standort CU-Areal erfüllt. Die Umsetzung von ISOS und weiterer denkmalpflegerischer Vorgaben dienen im städtebaulichen Grundkonzept als zentrale Richtlinien. Die wesentlichen Bestandteile des ISOS werden mit dem kantonalen Gestaltungsplan «Kantonsschule am See» berücksichtigt. Zwar geht die Gesamtanlage als Zeuge der ältesten Schweizer Chemiefabrik und letzte erhaltene historische Grossindustrieanlage am Zürichsee mit der vorliegenden Planung teilweise verloren. Dieser Verlust kann jedoch dahingehend gerechtfertigt werden, dass mit der Gestaltungsplanung der Zugang der Öffentlichkeit zum Zürichsee inkl. Zürichseeweg sowie der wichtigste Teil der bestehenden Bausubstanz gesichert werden kann. Zudem gewährleistet der Gestaltungsplan eine Bebauung am Seeufer, welche sich stark an der bisherigen Struktur anlehnt. Dementsprechend wird mit dem Gestaltungsplan sowohl der Charakter des Gebiets aufrechterhalten als auch die eindruckliche Sicht vom See her auf die dicht gedrängten Bauten bewahrt.

Gleichzeitig wird mit den getroffenen Festlegungen eine ökologische Vernetzung durch das gesamte Areal ab Meilen ermöglicht. Der Berücksichtigung und Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Gewässerraums wird in Abstimmung mit den Vorgaben zum Ortsbild- und Denkmalschutz sowie der Berücksichtigung umweltrechtlicher Aspekte höchste Priorität beigemessen. Damit werden die Zielvorgaben des regionalen Richtplans, die Erlebbarkeit des Zürichsees zu vergrössern, eine dichte und durchmischte Bebauung unter Einhaltung der bestehenden Siedlungsstruktur zu ermöglichen sowie die Siedlungsentwicklung an zentrale, gut erschlossene Lagen zu lenken, umgesetzt.

6 Verfahren

Erarbeitung

Die Erarbeitung des kantonalen Gestaltungsplans Kantonsschule am See erfolgte innerhalb der Projektorganisation unter Beteiligung der Öffentlichkeit (s. Kapitel 3.1 und Kapitel 3.7). Anschliessend erfolgte die Beratung innerhalb der Baudirektion und die zustimmende Verabschiedung zu Händen der Vorprüfung und öffentlichen Auflage.

Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage des kantonalen Gestaltungsplans Kantonsschule am See gemäss § 7 PBG erfolgte zusammen mit der Gewässerraumfestlegung vom 29. Mai 2020 bis 27. Juli 2020.

Es sind 29 Einwendungen mit 135 Anträgen eingegangen. Nachfolgend sind die am häufigsten genannten Themen mit dem erfolgten Umgang zusammenfassend aufgelistet:

- Umgang Gebäude Vers.-Nr. 451 (Erhalt Ofengebäude, Weglassen / Reduktion Baubereich C3, Verkleinerung Ofengebäude) → nicht berücksichtigt (hingegen Festlegungen zur Gestaltung konkretisiert: Orientierung am Bestand bezüglich Bautiefe, Höhe und Dachform, muraler Ausdruck)
- Abstand zwischen Baubereich B1 und C1_{West} vergrössern → nicht berücksichtigt (Grösse des Platzes wird im Wettbewerb Kantons- und Berufsfachschule bearbeitet)
- Höhe Baubereich B2 reduzieren → nicht berücksichtigt (Höhe des Gebäudes wird im Wettbewerb Kantons- und Berufsfachschule bearbeitet)
- Anrechenbarkeit Dachflächen an ökologisch wertvolle Flächen → nicht berücksichtigt (zusätzliche ökologisch wertvolle Flächen)
- Vorgaben zur genaueren Gestaltung des Seeuferparks → nicht berücksichtigt (wird im Wettbewerb Freiraum bearbeitet)
- 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)
- Unvollständige Erschliessung / Passerelle → nicht berücksichtigt (vgl. Teilrevision komm. Richtplanung sowie Erläuterungen in Kapitel 4.4)
- Projekt Alte Landstrasse rechtlich gesichert → nicht berücksichtigt (nicht Gegenstand des Verfahrens)
- 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 20 m, mindestens aber 15 m Breite → nicht berücksichtigt (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 kantonale Gestaltungsplan und die Gewässerraumfestlegung wurden der Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) zur Anhörung unterbreitet. Dieser Planungsträger hat 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 kantonalen Gestaltungsplan Kantonsschule am See und vom 6. August 2020 zur Festlegung des Gewässerraums im Rahmen des kantonalen Gestaltungsplans Kantonsschule 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 kantonale Gestaltungsplan Kantonsschule am See bereinigt. Der Gestaltungsplan wird durch die Baudirektion festgesetzt. Der Entscheid wird zusammen mit der Festlegung des Gewässerraums im Rahmen des kantonalen Gestaltungsplans Kantonsschule am See publiziert, anschliessend läuft eine 30-tägige Rekursfrist.

Inkrafttreten

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