

Protokoll Gemeindeversammlung

13. September 2021 in der Dreifachturnhalle Riedwies

Dauer	20.00 Uhr – 23.10 Uhr
Vorsitz	Urs Mettler, Gemeindepräsident
Protokoll	Reto Linder, Gemeindeschreiber

Im Namen des Gemeinderates begrüsst der Gemeindepräsident, Urs Mettler, die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger zur heutigen Gemeindeversammlung. Er weist auf die rechtzeitig publizierte Einladung zur Gemeindeversammlung in der Zürichsee-Zeitung und der Gemeindehomepage hin, in der auch die Geschäftsliste bekannt gegeben wurde. Die Akten zum Geschäft sind fristgerecht in der Gemeindeverwaltung zur Einsicht aufgelegt worden. Mit einem separaten, beleuchtenden Bericht erhielten die stimmberechtigten Einwohnerinnen und Einwohner zudem Informationen zu den Geschäften der heutigen Gemeindeversammlung.

Die Presse ist durch Philippa Schmidt und Lea Huber von der Zürichsee-Zeitung vertreten. Weitere nicht stimmberechtigte Personen sind neben dem Gemeindeschreiber, Oliver Räss, Leiter Infrastruktur sowie Personal von der Gemeindeverwaltung. Gäste wie Verena Poloni (ARE) und Markus Pfanner (Komm. BD) befinden sich auf der Estrade. Auf Nachfrage des Versammlungsleiters hat es keine weiteren, nicht stimmberechtigten Personen im Saal. Er verweist auf das geltende Schutzkonzept während der Coronapandemie wie Maskenpflicht, Händewaschen und Abstand halten. Die Präsentationstechnik wird laufend gereinigt. Alle anwesenden Personen sind mittels persönlichem Stimmrechtsausweis identifiziert.

Als StimmzählerInnen werden Caroline De Beurges Rosenthal, Olga Bosshard, Brigitte Fischer (Jahrg. 1968), Brigitte Fischer, Käthi Hunziker, Daniela Masino, Katja Menet, Maja Stoop, Martin Liendle und Sévérine Stoop aus dem Wahlbüro vorgeschlagen und gewählt. Die Erfassung der Stimmbürgerinnen und Stimmbürger mittels Zählung der Stimmrechtsausweise ergibt, dass zu Beginn der Versammlung 234 von insgesamt 4'128 stimmberechtigten Personen anwesend sind.

Der Gemeindepräsident fragt die Versammlung an, ob gegen die Tonaufnahme durch die beauftragte Firma ActVisual und die Filmaufnahmen durch die Firma Smovie Einwände erhoben werden. Dies ist nicht der Fall. Das Tondokument wird nach Eintritt der Rechtskraft des Protokolls vernichtet und Filmaufnahmen werden nicht bei Abstimmungen gemacht. Die Filmaufnahmen dienen der Dokumentation des Projektes "Chance Uetikon".

Gegen die vorliegende Traktandenliste werden keine Einwände erhoben und die Geschäfte werden wie folgt beraten und abgestimmt:

1. Umsetzung Masterplan Chance Uetikon:
Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung
2. Umsetzung Masterplan Chance Uetikon:
Gestaltungsplan "Lebendiges Quartier am See"

Antrag

Koni Meier stellt den Antrag, eine Redezeitbeschränkung von 3 Minuten pro VotantIn einzuhalten.

Antrag

Valentin Peer stellt den Antrag, eine Redezeitbeschränkung von 5 Minuten pro VotantIn einzuhalten.

Der Gemeindepräsident erläutert das Abstimmungsverfahren: Es gibt die Anträge 3 Minuten, 5 Minuten oder keine Redezeitbeschränkung. Die Stimmberechtigten haben eine Stimme zu vergeben für die drei Möglichkeiten. Der Antrag mit der tiefsten Stimmzahl fällt weg, bis nur noch ein Antrag übrig ist.

Abstimmung

Antrag Koni Meier, 3 Minuten: 113 Stimmen

Antrag Valentin Peer, 5 Minuten: 102 Stimmen

Keine Redezeitbeschränkung: 10 Stimmen

Gemeindepräsident: Keine Redezeitbeschränkung fällt für den nächsten Abstimmungsdurchgang weg.

Abstimmung

Antrag Koni Meier, 3 Minuten: 115 Stimmen

Antrag Valentin Peer, 5 Minuten: 113 Stimmen

Gemeindepräsident: Es gilt somit eine Redezeitbeschränkung von 3 Minuten. Dies würde nur für das Geschäft 1 gelten. Er fragt nun die Versammlung an, ob diese Redezeitbeschränkung für beide Traktanden gelten soll. Dies wird stillschweigend genehmigt.

Ausgangslage "Chance Uetikon"

Anhand einer Präsentation erläutert der Gemeindepräsident Urs Mettler die Prozessgeschichte von 2016 bis heute. Das Beteiligungs- und Mitwirkungsverfahren für die Bevölkerung hatte Vorbildcharakter im Kanton Zürich und brachte ein ausgewogenes Planungswerk hervor. Die Gestaltungsmöglichkeiten für die Gemeindeversammlung sind nur noch marginal; das Planungswerk muss die verschiedensten Anforderungen abdecken. Es ist ein Kompromiss, der aus dem umfangreichen Beteiligungsprozess hervorgegangen ist, durch ein Konkurrenzverfahren an Qualität gewonnen hat und Änderungen nicht absehbare, finanzielle Konsequenzen haben können. Änderungsanträge werden daher nur bedingt zugelassen. Wer mit dem vorliegenden Gesamtplanungswerk nicht einverstanden ist, muss dieses mittels Rückweisantrag an den Gemeinderat machen. Allerdings gehen dann 5 Jahre Planungsprozess verloren, Rechtsunsicherheit für den Bau der Kantons- und Berufsschule, Neustart des Investorenprozesses und generell Verzögerungen für die öffentlichen Nutzungen und den Seeuferpark.

Geschäft Nr. 1

27.03.02	Kommunale Richtplanung Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung / Gebietsplanung Chance Uetikon
----------	---

Antrag

1. Der Richtplan wird wie folgt teilrevidiert:
 - 1.1. Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen zwecks Festlegungen der geplanten Kantonsschule (M), Parkanlage (Pa) und die Nutzung als Kultur- und Begegnungszentrum des Düngerbaus (D);
 - 1.2. Siedlung- und Landschaftsplan zwecks Festlegungen des Mischgebietes mit hoher Dichte, Erholungs- und Ortsbildschutzgebiet sowie markanter Einzelbäume;
 - 1.3. Verkehrsplan zwecks Festlegungen der besonderen Massnahmen an der Alten Landstrasse, Passerelle und Überführung, öffentliche Parkierung, Veloabstellanlage und Bushaltestelle;
 - 1.4. Richtplantext im Sinne der teilrevidierten Richtpläne.
2. Der Nutzungsplan wird wie folgt geändert:
 - 2.1. Teilrevision des Zonenplans, d.h. Umzonung der Grundstücke:
 - 2.1.1. Kat.-Nr. 4128 (57'721 m²) von der Industriezone (I/ES IV) in die Zone für öffentliche Bauten (OeB/ES III), die Zentrumszone (Z/ES III), die Kernzone (K2/ES III) und die Erholungszone (E/ES III);
 - 2.1.2. Kat.-Nr. 4751 (7'778 m²) von der Industriezone (I/ES IV) in die Zone für öffentliche Bauten (OeB/ES III);
 - 2.1.3. Kat.-Nr. 4502 (2'021 m²) von der Industriezone (I/ES IV) in die Kernzone (K2/ES III).
 - 2.2. Anpassung und Ergänzung der Bau- und Zonenordnung (BZO):
 - 2.2.1. Art. 1 Abs. 2, Zentrumszone Chance Uetikon (Z/ES III);
 - 2.2.2. Art. 13a ff., Grundmasse, Bauweise mässig störende Betriebe, max. Wohnanteil;
 - 2.2.3. Art. 25a ff., Nutzweise Seeuferpark;
 - 2.2.4. Art. 30 Abs. 4; Gestaltungsplanpflicht.
3. Zur Kenntnis genommen werden:
 - 3.1. Der Erläuterungs-Bericht nach Art. 47 RPV (4.12.2020);
 - 3.2. Der Mitwirkungs-Bericht, insbesondere zu den nicht berücksichtigten Einwendungen (3.12.2020).

4. Vorbehalten bleiben:

- 4.1. die Genehmigung durch das zuständige Organ des Kantons Zürich, Baudirektion, Amt für Raumentwicklung (ARE);
- 4.2. Änderungen der massgeblichen Unterlagen, sofern sie sich als Folge von Entscheiden im Genehmigungs- und/oder Rechtsmittelverfahren oder von Auflagen der Baudirektion als notwendig erweisen. Entsprechende Beschlüsse des Gemeinderates sind öffentlich bekannt zu machen.

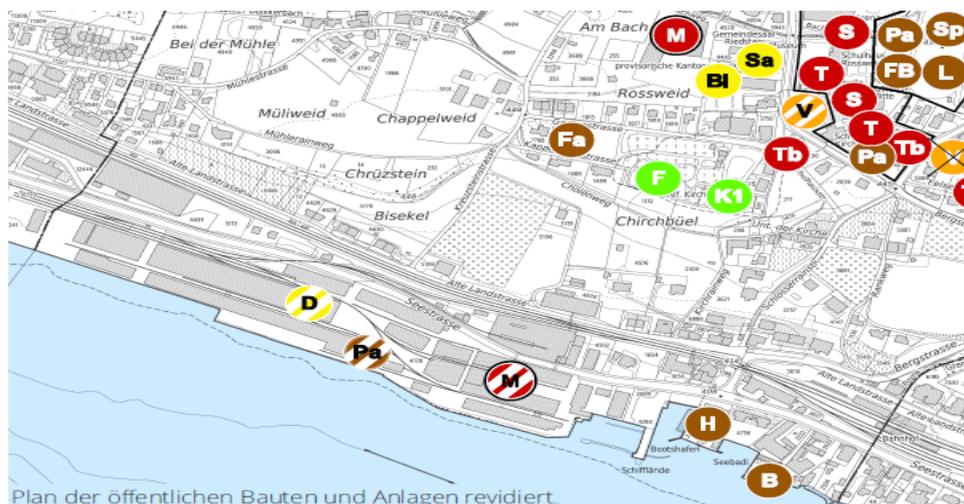
Beleuchtender Bericht

Heute befindet sich das Entwicklungsgebiet des CU- Areal, mit den Grundstücken Kat.-Nrn. 4128 (57'721 m²), 4751 (7'778 m²), 4502 (2'021 m²), in der Industriezone. Mit zwei Gestaltungsplänen "Kantonsschule am See" und "Lebendiges Quartier am See" werden die gestalterischen Qualitäten des überarbeiteten Richt- und Freiraumkonzepts im Sinne des Masterplans eigentümergebunden festgelegt. In der Konsequenz ist auch der kommunale Richtplan (Verkehr, Siedlung- und Landschaft und öffentliche Bauten) und die Nutzungsplanung (Bau- und Zonenordnung mit Zonenplan) zu revidieren und der Gewässerraum auszuscheiden. Die nun vorliegende Teilrevision des Richt- und Nutzungsplans betrifft die übergeordneten, raumrelevanten Veränderungen in Abstimmung auf die zwei genannten Gestaltungspläne. Für die bevorstehenden Baueingaben von Seiten Bildungsdirektion, Gemeinde Uetikon am See und potentiellen Investoren sind damit – nach Eintritt der Rechtskraft – die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, damit die verschiedenen Vorhaben im Einklang mit den kommunalen Vorgaben aus öffentlich-rechtlicher Sicht beurteilt und in der Folge die jeweiligen Baubewilligungen erteilt werden können.

Erläuterungen

Die Planungspartner Kanton und Gemeinde beabsichtigen die Entwicklung eines neuen Quartiers in Uetikon am See im Sinne des überarbeiteten Richtkonzeptes und auf der Grundlage des Masterplans Chance Uetikon. Der kommunale Richtplan ist das zentrale Führungsinstrument und bezweckt die behördenverbindliche Planung von raumrelevanten Vorhaben der Gemeinde Uetikon am See. Zur Umsetzung des Masterplans und des Richtkonzeptes Chance Uetikon ist die kommunale Richt- und Nutzungsplanung anzupassen. Die vorliegende Teilrevision ist mit dem kommunalen öffentlichen Gestaltungsplan "Lebendiges Quartier am See" und dem kantonalen öffentlichen Gestaltungsplan "Kantonsschule am See" abgestimmt.

Teilrevision Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen



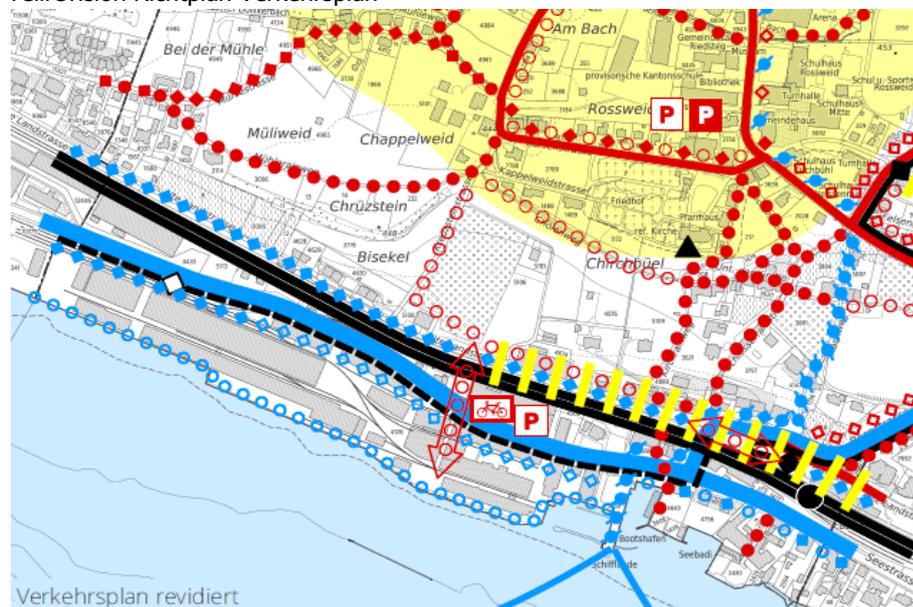
Im Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen ist als neuer Planinhalt ein Kultur- und Freizeitzentrum im Düngerbau (D) vorgesehen. Alle übrigen Planinhalte bestehen bereits, wobei jedoch die Festlegung Parkanlage/Spielplatz vom Hafens-areal zum Seeuferpark (Pa) verschoben wird. Die Kantonsschule (M) ist im kommunalen Richtplan lediglich als Informationsbestandteil zu verstehen.

Teilrevision Siedlung- und Landschaftsplan



Mit dem neuen Planinhalt Mischgebiet hohe Dichte (braunrot) wird signalisiert, dass in der kommunalen Richtplanung noch nicht die einzelnen Gebietsnutzungen wie Wohnen, Arbeiten und Bildung abgegrenzt werden. Das Erholungsgebiet am See (grün) umreist die Ausdehnung des angestrebten Seeuferparks mit drei bestehenden, markanten Einzelbäumen (rote Punkte). Die überlagernde (weisse) Schraffur kennzeichnet das Gebiet mit besonderen öffentlichen Interessen, in welchem die Ziele des Masterplans Chance Uetikon und des Arbeitsgebietes Rotholz zu beachten sind. Mit der Erweiterung des Ortsbildschutzgebietes (braun) werden die Voraussetzungen für Regelungen im Kernzonenplan geschaffen.

Teilrevision Richtplan Verkehrsplan



Erläuterung

Anhand einer Präsentation erläutert der Ressortvorsteher Bau, Christian Schucan, das Geschäft.

Diskussion

Antrag

Erich Stark präsentiert anhand von Folien einen Antrag zur Anbindung ans Dorf. Im Verkehrsrichtplan soll neu festgelegt werden: Es ist eine Verbindung vom Cholenweg bis zur Passerelle einzutragen, die als Fussweg-Verbindung den Zugang zum ehemaligen CU-Areal sicherstellt.

Der Bauvorstand weist darauf hin, dass dieser Antrag bereits im Auflageverfahren als nicht berücksichtigte Einwendung eingegangen und behandelt worden ist. Der Gemeinderat erachtet die vorgeschlagene Wegführung als nicht zielführend, da die privaten Grundeigentümer nicht einverstanden sind und es zu einem Enteignungsverfahren kommen könnte, mit unbekanntem Ausgang. Zudem ist die zusätzliche Strasse/Weg teuer und bildet keinen Mehrwert zur bestehenden Lösung über die Kreuzsteinstrasse.

Johanna Isler lehnt den Antrag Stark ab und verweist auf die bestehende Fussgängerunterführung beim Restaurant Krone.

Abstimmung

Der Antrag von Erich Stark wird mit 57 Ja- zu 160 Nein-Stimmen abgelehnt.

Antrag

Peter Wyler beantragt eine Anpassung des Siedlungs- und Landschaftsplans: Eintrag der vier bestehenden, einheimischen Bäume vor dem Ofengebäude – entlang dem Seeufer, analog dem Eintrag im kantonalen Gestaltungsplan "Kantonsschule am See".

Der Bauvorstand sieht dies nicht als notwendig an, da bereits im kantonalen Gestaltungsplan eingetragen. Aber es spricht auch nicht viel dagegen, diese Bäume auch noch im kommunalen Siedlungs- und Landschaftsplan zu vermerken. Der kantonale Gestaltungsplan geht der kommunalen Planung vor und kann diese übersteuern.

Andreas Natsch weist darauf hin, dass bereits im Beteiligungsverfahren die Eintragung gefordert wurde und der Kanton dies auch in seinem Gestaltungsplan berücksichtigt hat.

Abstimmung

Der Antrag von Peter Wyler wird mit 153 Ja- zu 43 Nein-Stimmen angenommen.

Anschliessend wird die Diskussion nicht mehr verlangt.

Der Gemeindepräsident lässt in zwei Teilen über die bereinigte Vorlage abstimmen: Die erste Abstimmung umfasst die Teilrevision der Richtplanung (Antrag 1) und die zweite Abstimmung umfasst die Teilrevision der Nutzungsplanung (Anträge 2 – 4).

Die Gemeindeversammlung beschliesst mit einer Gegenstimme:

1. Der Richtplan wird wie folgt teilrevidiert:
 - 1.1. Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen zwecks Festlegungen der geplanten Kantonsschule (M), Parkanlage (Pa) und die Nutzung als Kultur- und Begegnungszentrum des Düngerbaus (D);
 - 1.2. Siedlung- und Landschaftsplan zwecks Festlegungen des Mischgebietes mit hoher Dichte, Erholungs- und Ortsbilschutzgebiet sowie markanter Einzelbäume;
 - 1.3. Verkehrsplan zwecks Festlegungen der besonderen Massnahmen an der Alten Landstrasse, Passerelle und Überführung, öffentliche Parkierung, Veloabstellanlage und Bushaltestelle;
 - 1.4. Richtplantext im Sinne der teilrevidierten Richtpläne.

Die Gemeindeversammlung beschliesst einstimmig:

2. Der Nutzungsplan wird wie folgt geändert:
 - 2.1. Teilrevision des Zonenplans, d.h. Umzonung der Grundstücke:
 - 2.1.1. Kat.-Nr. 4128 (57'721 m²) von der Industriezone (I/ES IV) in die Zone für öffentliche Bauten (OeB/ES III), die Zentrumszone (Z/ES III), die Kernzone (K2/ES III) und die Erholungszone (E/ES III);
 - 2.1.2. Kat.-Nr. 4751 (7'778 m²) von der Industriezone (I/ES IV) in die Zone für öffentliche Bauten (OeB/ES III);
 - 2.1.3. Kat.-Nr. 4502 (2'021 m²) von der Industriezone (I/ES IV) in die Kernzone (K2/ES III).
 - 2.2. Anpassung und Ergänzung der Bau- und Zonenordnung (BZO):
 - 2.2.1. Art. 1 Abs. 2, Zentrumszone Chance Uetikon (Z/ES III);
 - 2.2.2. Art. 13a ff., Grundmasse, Bauweise mässig störende Betriebe, max. Wohnanteil;
 - 2.2.3. Art. 25a ff., Nutzweise Seeuferpark;
 - 2.2.4. Art. 30 Abs. 4; Gestaltungsplanpflicht.
3. Zur Kenntnis genommen werden:
 - 3.1. Der Erläuterungs-Bericht nach Art. 47 RPV (4.12.2020);
 - 3.2. Der Mitwirkungs-Bericht, insbesondere zu den nicht berücksichtigten Einwendungen (3.12.2020).

4. Vorbehalten bleiben:

- 4.1. die Genehmigung durch das zuständige Organ des Kantons Zürich, Baudirektion, Amt für Raumentwicklung (ARE);
- 4.2. Änderungen der massgeblichen Unterlagen, sofern sie sich als Folge von Entscheiden im Genehmigungs- und/oder Rechtsmittelverfahren oder von Auflagen der Baudirektion als notwendig erweisen. Entsprechende Beschlüsse des Gemeinderates sind öffentlich bekannt zu machen.

Mitteilung an:

- Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung (ARE), Postfach, 8090 Zürich
- EBP Schweiz AG, Mühlebachstrasse 11, 8032 Zürich
- Suter von Känel Wild AG, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
- Akten Gemeindeversammlung
- Abteilung Zentrale Dienste
- Bereich Infrastruktur
- Gemeindekanzlei, Archiv

Geschäft Nr. 2

27.03.04	Gestaltungspläne Gestaltungsplan "Lebendiges Quartier am See" / Gebietsplanung Chance Uetikon
----------	--

Antrag

1. Der Gestaltungsplan "Lebendiges Quartier am See" wird mit folgenden massgeblichen Unterlagen vom 3. Dezember 2020 (teilweise revidiert am 12. April resp. 8. Juli 2021) festgesetzt:
 - 1.1. Situationsplan (inkl. Schnitte);
 - 1.2. Höhenlinienplan;
 - 1.3. Vorschriften.
2. Zur Kenntnis genommen werden:
 - 2.1. Der Erläuterungs-Bericht nach Art. 47 RPV inkl. Beilagen (1 bis 10);
 - 2.2. Der Mitwirkungs-Bericht (insbesondere zu den nicht berücksichtigten Einwendungen).
3. Vorbehalten bleiben:
 - 3.1. Die Genehmigung durch das zuständige Organ des Kantons Zürich, Baudirektion, Amt für Raumentwicklung (ARE);
 - 3.2. Änderungen der massgeblichen Unterlagen, sofern sie sich als Folge von Entscheiden im Genehmigungs- und/oder Rechtsmittelverfahren oder von Auflagen der Baudirektion als notwendig erweisen. Entsprechende Beschlüsse des Gemeinderates sind öffentlich bekannt zu machen.

Beleuchtender Bericht

Der vorliegende kommunale, öffentliche Gestaltungsplan "Lebendiges Quartier am See" (Anhang 1, 2 und 3; Situationsplan, Höhenlinienplan und Vorschriften) schafft die planungsrechtliche Grundlage für den gemischt genutzten vorwiegend westlichen und teilweise mittleren Arealteil im Sinne des überarbeiteten Richt- und Freiraumkonzeptes (Anhang 4.1 bis 4.5). Das Konzept stützt sich auf den für die Behörde verbindlichen Masterplans von 2019. Das neue Quartier am See wird geprägt sein von einer vielfältigen Mischnutzung mit Anteilen für Wohnen (rund 200 Wohneinheiten), Gewerbe, Dienstleistungen, Erholung, Freizeit und Kultur. Im Areal können sich vielfältige öffentliche Nutzungen entfalten, die zur Ausstrahlung und Identität des Quartiers beitragen. Weiter wird die Bevölkerung einen grosszügigen, öffentlich nutzbaren Seezugang erhalten.

200 Jahre Chemiegeschichte

Die chemische Fabrik Uetikon am See besteht seit 1818. Sie ist damit die wohl älteste Chemiefabrik der Schweiz. Anfänglich stellten die Gebrüder Schnorf Schwefel- und Salzsäure, Kupfer- und Eisensulfat und Soda her. Dank der Lage am Zürichsee konnten die Güter auf dem Wasserweg transportiert werden. Das führte im 19. und 20. Jahrhundert zu einem stetigen Aufschwung des Unternehmens. Später wurden neben Agro-Dünger, hauptsächlich Silicagele und

Molekularsiebe hergestellt. Dabei handelt es sich um hochwertige Produkte der Zeochem AG, die zur Trocknung von Bremsluft, Erdgas oder Kältemitteln verwendet werden. Die Produktion dieser Güter hat bis vor wenigen Jahren vorwiegend in den Fabrikhallen auf dem östlichen Teil des Grundstückes stattgefunden. Im Jahr 2016 verkaufte die damalige Eigentümerin, die CPH Chemie + Papier Holding AG, Perlen LU, das Chemieareal an den Kanton und schloss damit ein bedeutendes Kapitel einer 200-jährigen Industriegeschichte direkt am Zürichsee.

Prozessgeschichte zum Gestaltungsplan

- Standortentscheid (2016)

Gemäss Standortentscheid des Kantons Zürich soll in Uetikon am See auf dem Areal der ehemaligen Chemiefabrik, Kat.-Nrn. 4751 und 4128 (Total 65'499 m²), eine neue Kantonsschule entstehen, die ihren Betrieb ab 2029 (bis anhin 2028) aufnehmen soll. Mit dem genannten Entscheid hat der Kanton Zürich das Land von der CPH Chemie + Papier Holding AG, Perlen LU, 2016 gekauft. Zum Preis von CHF 26 Mio. hat die Gemeinde Uetikon am See vom Kanton das hälftige Miteigentum der zwei genannten Grundstücke erworben. Gleichzeitig hat die Gemeindeversammlung vom 24. Oktober 2016 einem Planungskredit in der Höhe von CHF 2,1 Mio. (beinhaltend den Anteil Gemeinde von 50% an den Gesamtplanungskosten von CHF 4,2 Mio.) zugestimmt. Dies mit dem Ziel die partnerschaftliche Entwicklung des Geländes voranzutreiben.
- Varianz- und Beteiligungsverfahren (2017)
 1. Von November 2017 bis Mai 2018 wurde ein städtebauliches Varianzverfahren durchgeführt. Vier renommierte Planungsteams (agps architecture, KCAP Architects & Planers, pool Architekten, Salewski & Kretz Architekten) entwickelten dabei unterschiedliche Konzepte für die Transformation der Industriebrache in ein neues Wohnquartier im Westen, einem Seeuferpark mit vielfältigen Nutzungen in der Mitte und einer Kantonsschule im Osten. Auf der Basis zweier Gutachten der kantonalen Kommission für Denkmalpflege und einer detaillierten Beurteilung der Gebäudesubstanz gilt es folgende Zeitzeugen resp. Bestandesbauten im Projektperimeter zu bewahren:
 - Vers.-Nr. 415, Maschinengebäude mit Hochkamin und best. Passerelle
 - Vers.-Nr. 423, Transformatorengebäude
 - Vers.-Nr. 435, Kammerofengebäude (U-förmig)
 - Vers.-Nr. 441, Speditions- und Werkstattgebäude
 - Vers.-Nr. 444, Düngerbau
 - Vers.-Nr. 689, Verwaltungsgebäude

In die Planung flossen auch Anliegen aus einem parallel laufenden Beteiligungsverfahren mit ein. Engagierte Personen aus der Bevölkerung sowie Vertreter von Parteien und Interessengruppen konnten sich – ergänzend zu den öffentlichen Veranstaltungen – als Botschafter in sogenannten Fokusgruppen engagieren. Als Grundlage dienten den Fokusgruppen die an der ersten öffentlichen Beteiligungsveranstaltung vom 11. November 2017 festgehaltenen Chancen, Herausforderungen und Bedenken. Im folgenden Beteiligungsverfahren wurden sieben Fokusthemen (Verkehr und Erschliessung, Anbindung Dorf, Nutzungsmix, Begegnung und Belebung, Seezugang, Miteinbezug Region und Finanzen) vertieft. Die Ergebnisse der Fokusthemen wurden wiederum in den Planungsprozess des städtebaulichen Varianzverfahrens aufgenommen. Am Schluss des Varianzverfahrens vom 17. Mai 2018 hat sich gezeigt, dass kein Ansatz prioritär weiterverfolgt werden soll, sondern vielmehr die Stärken der einzelnen vier Ansätze kombiniert werden sollen. Der Schlussbericht des Studienauftrages "Chance Uetikon" datiert vom 27. September 2018.

- **Richtkonzept (2018)**
 Ausgehend von den Ergebnissen des Varianz- und Beteiligungsverfahrens hat die Projektsteuerung im Sommer 2018 entschieden, ein Richtkonzept – mit einem dem Studienauftrag vertieften Konkretisierungsgrad – zu erarbeiten. Dies wiederum unter Einbezug der bisherigen Planungsteams. Als Richtkonzept wird der städtebauliche Entwurf der Architekten bzw. des Planungsteams verstanden. Es stellt einen umsetzbaren, konzeptionellen Ansatz dar, der in abstrahierter Form in den Masterplan aufgenommen wird. Das Richtkonzept enthält nebst klaren städtebaulichen Aussagen auch konkrete Ideen und Konzepte zur Gestaltung und Nutzung der Gebäude sowie der Aussenräume. Die Erschliessung des Areals, die Anbindung an das Dorf und die Einbettung in das Umfeld spielen zudem eine grosse Rolle. Das Richtkonzept dient als Grundlage zur Erarbeitung des Masterplans, d.h. mit Abschluss des Richtkonzepts werden die wesentlichen Ergebnisse im Masterplan übersichtlich festgehalten. Im Rahmen der Ausarbeitung des Richtkonzeptes wurden die Botschafter wiederum in die Planung miteinbezogen.
- **Masterplan (2019)**
 Bereits während der Erstellung des Richtkonzepts wurde parallel der Masterplan entwickelt. Der handlungsorientierte Masterplan hält die für die Planungspartner vorgegebenen Handlungsanweisungen der Arealentwicklung fest und bildet die inhaltliche Grundlage für die planungsrechtliche Sicherung der Arealentwicklung Chance Uetikon. Basierend auf dem Masterplan werden durch die Baudirektion des Kantons Zürich und die Gemeinde Uetikon am See verbindliche Regelungen und Massnahmen umgesetzt (u.a. planungsrechtliche Instrumente wie Richtplan, Bau- und Zonenordnung, Gestaltungsplan und soweit erforderlich Projekte im Umfeld). Der Masterplan liegt in der Kompetenz des Kantons (Regierungsrat) und der Gemeinde (Gemeinderat). Er enthält die geforderte Flexibilität und macht Aussagen zu Baubereichen, Nutzungszuteilungen, Zonierungen, Erschliessung und Mobilität, Anbindung an das Dorf, Zugang zum See und definiert die wesentlichen städtebaulichen sowie architektonischen Elemente. Er ist entsprechend abstrakter als das Richtkonzept, umfasst aber die planerische Darstellung mit einem ergänzenden Beschrieb. Der Masterplan vom 25. März 2019 wurde vom Gemeinderat am 28. März 2019 und vom Regierungsrat am 24. April 2019 (RRB Nr. 431/2019) zustimmend zur Kenntnis genommen. Der Masterplan wurden an der Medienkonferenz vom 25. April 2019 der Öffentlichkeit vorgestellt.
- **Weiterentwicklung Richt- und Freiraumkonzept (2020)**
 Auf der Grundlage des Masterplans wurde ein Verkehrskonzept und ein Freiraumkonzept mitsamt einem Seeuferpark erarbeitet. Die Konzepte wurden wiederum in verschiedenen Spurguppen, d.h. unter dem Einbezug der Botschafter, gewürdigt. Eine weitere Spurguppe hat sich mit den konkreten Inhalten der Gestaltungsplanbestimmungen (z.B. Gebäudevolumen, Baufelder, Durchwegung, usw.) auseinandersetzen können. Das Richt- und Freiraumkonzept wurden entsprechend weiterentwickelt. Mit der Weiterentwicklung endete im April 2020 die Mitwirkung der Botschafter. Von Seiten der Regierung hat das Richtkonzept in der Mitte des Areals durch die Bestellung einer Berufsfachschule eine weitere richtungsweisende Anpassung erfahren. Die Baufelder 4 und 6 des Masterplans sind neu für die Ansiedlung einer Berufsfachschule für rund 500 Schülerinnen und Schüler vorgesehen. Die neue "Bildungsmittte" soll im Erdgeschoss mit schulnahen Nutzungen bespielt werden. Das weiterentwickelte Richt- und Freiraumkonzept von Christian Salewski & Simon Kretz Architekten und dem Atelier Loidl, datiert vom 7. Mai 2020.

Erläuterungen zu den Gestaltungsplänen

Die Planungspartner Kanton und Gemeinde beabsichtigen die Entwicklung eines neuen Quartiers in Uetikon am See im Sinne des Richt- und Freiraumkonzeptes auf der Grundlage des Masterplans Chance Uetikon. Mit dem sondernutzungsplanerischen Instrument des Gestaltungsplans soll eine vom städtebaulichen, architektonischen, wohngygienischen sowie landschaftlichen Aspekt her optimale Überbauung der Baugrundstücke ermöglicht werden. Damit wird eine Spezialbauordnung für das betreffende Gebiet geschaffen, die von der Regelbauweise abweichen darf. Mit zwei Gestal-

tungsplänen werden die gestalterischen Qualitäten des überarbeiteten Richt- und Freiraumkonzepts im Sinne des Masterplans eigentümerverschrieben festgelegt. In der Konsequenz sind auch der kommunale Richtplan (Verkehr, Siedlung- und Landschaft und öffentliche Bauten) und die Nutzungsplanung (Bau- und Zonenordnung mit Zonenplan) zu revidieren und der Gewässerraum auszuscheiden. Die diesbezüglichen Anpassungen sind formeller Natur und beziehen sich auf die Vorgaben der Gestaltungspläne. Die zwei Gestaltungspläne haben die Richtplanung und das übergeordnete Recht zu respektieren, namentlich die Ziele und Grundsätze des Raumplanungsgesetzes (RPG). In Bezug auf den erforderlichen Detaillierungsgrad müssen die Gestaltungspläne alles regeln, was der Planungsträger für die vollständige Neuüberbauung des Gebiets als notwendig erachtet. Das Planungsgebiet wurde gesamtheitlich für den kantonalen Teil "Kantonsschule am See" und den kommunalen Teil "Lebendiges Quartier am See" bearbeitet. Die Aufteilung in zwei Gestaltungspläne erfolgt aus verfahrensbezogenen und formalrechtlichen Überlegungen:

- Der kantonale, öffentliche Gestaltungsplan "Kantonsschule am See" (§ 84 Abs. 2 PBG) bildet die Grundlage für die Entwicklung der Kantonsschule (1'500 Schülerinnen und Schüler) und einer Berufsfachschule (500 Schülerinnen und Schüler) im vorwiegend östlichen und teilweise mittleren Arealteil. Der Gestaltungsplan garantiert die Nutzungen für Bildung und deren Dienstleistungen, Erholung und Freizeit. Hier ist auch die Erschliessung zu den Grundstücken für den Fuss- und Veloverkehr, eine min. 4,40 Meter breite Passerelle, verortet.

Hinweis: Der kantonale Gestaltungsplan wird voraussichtlich Ende 2021 durch die Baudirektion festgesetzt. Gegen die Festsetzungsverfügung kann innert 30 Tagen, von der öffentlichen Bekanntmachung an gerechnet, beim Bau- und Verwaltungsgericht schriftlich Rekurs erhoben werden. Zum Rekurs berechtigt ist, wer durch die angefochtene Anordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Aufhebung oder Änderung hat (§ 338a PBG).

- Der kommunale, öffentliche Gestaltungsplan "Lebendiges Quartier am See" (§ 84 Abs. 1 PBG) schafft die planungsrechtliche Grundlage für den gemischt genutzten vorwiegend westlichen und teilweise mittleren Arealteil.

Das vorliegende Verfahren bezieht sich auf den Perimeter des öffentlichen, kommunalen Gestaltungsplans "Lebendiges Quartier am See" ohne dabei den gesamten Betrachtungsperimeter ausser Acht zu lassen.

Inhalt des Gestaltungsplans "Lebendiges Quartier am See"

Die folgenden Ausführungen beschränken sich auf den rubrizierten Gestaltungsplan der Gemeinde Uetikon am See. Dieser regelt, neben "allgemeinen Bestimmungen", "Gestaltung" und den "Schlussbestimmungen", im Wesentlichen folgendes:

- **Bau- und Nutzungsvorschriften**
Das neue Quartier am See lebt von einer vielfältigen Mischnutzung mit Anteilen für Wohnen (mit rund 200 Wohneinheiten), Gewerbe, Dienstleistungen, Erholung, Freizeit und Kultur. Im Teilgebiet A sollen Wohn-, Gewerbe-, sowie Handels- und Dienstleistungsnutzungen ermöglicht werden. Im Teilgebiet B sollen ergänzend zu den Nutzweisen des Teilgebiets A vor allem Freizeit- und Erholungsnutzungen sowie Kulturnutzungen zur Belebung des Areals sowie Wohnnutzungen in den Baubereichen B2 und B3 ermöglicht werden. Im Düngerbau als Herzstück des Areals (Baubereich B1) ist Wohnen nicht zulässig. Im Teilgebiet D_{West} werden Freizeit- und Erholungsnutzungen, Kulturnutzungen und Gastronomienutzung vorgesehen.

Die Landfläche liegt heute in der Industriezone (I) und die zulässige Baumasse beträgt 6 m³ pro m² Grundstücksfläche. Im Gestaltungsplanperimeter ist bei einer Landfläche von 34'980 m² eine theoretische Baumasse von 123'000 m³ realisierbar. Bezogen auf die Baufelder A1-4, B2 und B3 ist die Baumassenziffer bei einer anrechenbaren Landfläche von 16'846 m² und einer projektierten Masse von 101'300 m³ genau eingehalten.

Die sieben (7) Baubereiche (A1 bis A4, B1 bis B3) legen die Standorte für die Hochbauten fest. Die Baubereiche dürfen durch Vorsprünge und Dachvorsprünge mit Ausnahme der Pflichtbaulinien und des Gewässerraums überragt werden. Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sind in den Teilgebieten A und B in gewissen Lagen auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

Die im Situationsplan festgelegten max. Höhenkoten (423, 429 und 431 m.ü.M) regeln die zulässige Gesamthöhe in den Baubereichen. Dabei wurden die Höhenkoten des Richtkonzepts auf den nächsten Meter aufgerundet und ein Spielraum von einem zusätzlichen Meter gegeben. Im Baubereich B1 bezieht sich die Höhenkote auf den Düngerbau, ebenfalls auf den nächsten Meter gerundet. Der nicht als begehbare Terrasse genutzte Bereich von Flachdächern ist mit einer wasserspeichernden, genügend starken Vegetationsschicht ökologisch wertvoll zu begrünen.

Die schutzwürdigen Bauten mit den Vers.-Nrn. 441 (Speditions- und Werkstattgebäude) und 444 (Düngerbau) sind zu erhalten (diese sind im Situationsplan bezeichnet). Die im Situationsplan bezeichneten "zu erhaltende Bauten" mit den Vers.-Nrn. 442(.2) und 727 sind zu erhalten und werden Teil des Seeuferparks. Die im Situationsplan bezeichneten "teilweise zu erhaltende Bauten" mit der Vers.-Nr. 442 werden durch ihre Transformation Teil des Parks. Je nach Nutzung ist dieser "Zeitzeuge" offen oder überdacht. Das Gebäude 446 soll weitgehend rückgebaut werden.

- Freiraum

Der Seeuferpark erstreckt sich mit rund 18'000 m² unmittelbar entlang dem Zürichsee. Er ist ein prägender und verbindender Bestandteil des künftigen CU-Areals. Diese grosszügige Qualität wird in der Gestaltungsplanung gesichert in dem seine Ausdehnung und Durchgängigkeit vom Rotholz im Westen bis zum Hafen im Osten festgelegt wird. Der Seeuferpark wird mit Rücksicht auf die Nutzungsbedürfnisse, die entstehende Bebauung aber auch die vorhandenen Rahmenbedingungen (insbesondere auch belasteter Standort) gestaltet. Eine oder mehrere Liegewiesen sind Bestandteil des Seeuferparks und mit einer Mindestfläche von insgesamt 900 m² umzusetzen.

Ein besonderer Typus von öffentlichem Freiraum sind die "Fenster zum See". Angelehnt an die heutige, historisch wertvolle Bebauung des Industriearcals wird eine nordsüdlich ausgerichtete Erschliessung festgelegt. Diese ermöglicht die Sichtbezüge zwischen den Gebäuden von der Seestrasse zum See. Die Binnenräume sind die öffentlichen Freiräume, welche sich in den teils gassenartigen und länglichen Räumen zwischen den Bauvolumen in ostwestlicher Richtung ausdehnen.

- Erschliessung und Parkierung

Der Zürichseeweg und der Geleiseweg machen das Quartier für Fussgängerinnen und Fussgänger erlebbar. Diese Wege verbinden das Areal von und zu einzelnen Standorten im neuen Quartier insbesondere aber zum Seeufer. Die Anschlüsse in Richtung Meilen und in Richtung Männedorf sind sichergestellt. Im Detail werden die Abstellplätze für Velos und Personenwagen (max. 290 Abstellplätze für Personenwagen) geregelt.

- Umwelt

Die Vorgaben über die Punkte Energieversorgung, Nachhaltigkeit der Gebäude, Lärm- und Empfindlichkeitsstufe, Lärmschutz, Entwässerung, Entsorgung, Lichtemissionen, NIS, sanierungsbedürftiger Boden und Altlasten wurden – soweit erforderlich und zweckmässig – im Sinne des Umweltberichts in die Vorgaben des Gestaltungsplanes aufgenommen.

Weitere Details können den massgeblichen Unterlagen entnommen werden.

Mitwirkung und kantonale Vorprüfung

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 20. Mai 2020 erfolgte die öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG zusammen mit der Gewässerraumfestlegung während 60 Tagen, vom 29. Mai 2020 bis 27. Juli 2020. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zu den Entwürfen vom 12. Mai 2020 äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen.

Insgesamt sind 39 Einwendungen mit 232 Anträgen eingegangen. Sämtliche Einwendungen sind durch den Ausschuss Gebietsplanung Chance Uetikon auf ihre Zweckmässigkeit geprüft und mit der Projektsteuerung (Organisation Chance Uetikon mit Kantonsvertretern) abgestimmt worden.

Es zeigt sich folgendes Bild:

- 141 Anträge wurden "nicht berücksichtigt";
- 23 Anträge haben sich als "nicht Gegenstand dieses Planungsverfahrens" herausgestellt;
- 65 Anträge haben eine positive Beurteilung und sind in konformer Weise ganz (26) oder teilweise (39) in den massgeblichen Unterlagen berücksichtigt;
- 3 Kenntnisnahmen.

Hinweis: bei dieser Auswertung ist die Reduktion der Dichte nicht berücksichtigt, d.h. die berücksichtigten Anträge liegen entsprechend höher.

Die massgeblichen Unterlagen wurden auch der Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP), der Regionalplanung Zürich und Umgebung (RZU) sowie den Nachbargemeinden Meilen, Männedorf, Oetwil am See und Egg zur Anhörung unterbreitet. Die Planungsträger haben sich teilweise vernehmen lassen. Die diesbezüglichen Stellungnahmen wurden, soweit möglich, in der überarbeiteten Vorlage berücksichtigt.

Die Vorlage wurde dem Kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) parallel zur öffentlichen Auflage zur Vorprüfung eingereicht. Unter dem Vorbehalt der Anpassungen im Sinne der Vorprüfungsberichte vom 6. August 2020 (AWEL) resp. 25. September 2020 (ARE) ist die Vorlage genehmigungsfähig.

Finanzielle Auswirkungen

Die finanziellen Auswirkungen lassen sich in zwei Kategorien unterteilen. Zum einen gibt es Auswirkungen, welche in direkter Abhängigkeit mit dem Gestaltungsplan "Lebendiges Quartier am See" stehen (Landaufteilung / Eigentum Gemeinde, Seeuferpark Anteil Gemeinde, Parkplätze im Baubereich B2). Zum anderen gibt es Auswirkungen ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters, sogenannte Projekte im Umfeld des Gestaltungsplanes. Kausale Abhängigkeiten bestehen aber auch bei der letzten Kategorie, weshalb diese auch Folgeprojekte genannt werden.

- **Landaufteilung**
Die definitive Landaufteilung der 65'499 m² zwischen den Miteigentümern Kanton (49%) und Gemeinde (51%) ist auf der Grundlage eines Mutationsentwurfes geregelt. Weil der Wert der Flächen in Abhängigkeit zur neuen Zonierung steht, wird ein Wertausgleich zu Gunsten des Kantons und zu Lasten der Gemeinde fällig. Grundlage bildet hier Ziffer 14 ff. des Kaufvertrags vom 20. Oktober 2016 (Gemeindeversammlung vom 24. Oktober 2016) und die hierzu erforderliche Wertausgleichsmodellrechnung. Der Vollzug und die Abrechnung der Wertausgleichszahlung, welche mit rund CHF 40 Mio. abgeschätzt werden kann, erfolgt indes erst auf den Zeitpunkt in welchem die rechtskräftige Baubewilligung für die Kantonsschule respektive der rechtskräftige Objektkredit für die Realisierung der Schulgebäude vorliegt. Dies dürfte voraussichtlich frühestens ab 2024 der Fall sein. Im gleichen Zeitraum, d.h. bevor die Wertausgleichszahlung fällig wird, ist der Verkauf der Baubereiche A1-4 und B2 sowie die Abgabe des

Baufeldes B1 Düngerbau im Baurecht vertraglich zu sichern. Die Verkaufsverhandlungen mit geeigneten Investoren sollen bis im Frühjahr 2022 abgeschlossen werden.

- Eigentum Gemeinde
Aufgrund der Landaufteilung verbleiben Landflächen von Total über 19'000 m² (davon rund 11'000 m² in der Erholungszone) inklusive den Bestandesbauten Vers.-Nrn. 689 (Verwaltungsgebäude; Kernzone), 441 (Speditions- und Werkstattgebäude; Zentrumszone, Baubereich B3), 444 (Düngerbau; Zentrumszone, Baubereich B1) und 425 (Stationsgebäude; Industriezone) im Eigentum der Gemeinde Uetikon am See. Der Souverän behält somit die Einflussnahme auf den gewünschten Nutzungsmix bei, die Gemeinde Uetikon am See steht aber in der Konsequenz für den Unterhalt dieser Gebäude und Landflächen in der Pflicht. Alle kostenrelevanten Eingriffe zu Lasten der Gemeinde Uetikon am See lassen sich wie folgt annäherungsweise aufzeigen:
- Vers.-Nr. 689 (Denkmalschutzobjekt)
Vermietet; keine unmittelbaren Kostenfolgen, weil die Anschubfinanzierung mit rund CHF 180'000 bereits im 2020 von Seiten des Kantons und der Gemeinde Uetikon am See zu gleichen Teilen geleistet wurde.
- Vers.-Nr. 441 (Denkmalschutzobjekt)
Vermietet, Zwischennutzung; keine unmittelbaren aber mittelfristigen Kostenfolgen
- Vers.-Nr. 444 (Denkmalschutzobjekt)
Abgabe im Baurecht geplant, die Kostenfolge schlägt sich direkt auf den Verkaufspreis aller Landflächen nieder.
- Vers.-Nr. 425
Vermietet; keine unmittelbaren Kostenfolgen
- Seeuferpark
Im Wissen um den Vollzug der Landaufteilung und den bevorstehenden vertraglichen Verpflichtungen durch die bevorstehenden Landverkäufe an Investoren (Baubereiche A1-4 und B2), steht die Gemeinde Uetikon am See in der Pflicht, den Seeuferpark (Abschnitt West bis Mitte) zu realisieren, welcher auch die Sanierung der Seeufermauer bedingt. Das Projekt gilt es noch im Detail zu erarbeiten; die Grundlage bildet aber das Richt- bzw. Freiraumkonzept. Die Kosten der Parkanlage zu Lasten der Gemeinde Uetikon am See kann gemäss den heutigen Erkenntnissen mit rund CHF 18 Mio. beziffert werden. In den Kosten nicht enthalten ist die Neugestaltung des Hafensareals, weil sich dieser Teil ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters befindet. Der Seeuferpark auf den Landteilen des Kantons (Abschnitt Mitte bis Hafen) gehen zu Lasten des Eigentümers. Der Wettbewerb für den Seeuferpark (inkl. Freiraum) startet voraussichtlich Mitte 2022 wobei das Richt- und Freiraumkonzept und die Vorgaben der Gestaltungspläne die Grundlage bilden.
- Parkplätze im Baubereich B2
Unter dem Neubau des Baubereiches B2 (Wohn- und Gewerbebau) soll eine grosszügige Tiefgarage (max. 120 Parkplätze) entstehen. An dieser Tiefgarage partizipiert die Gemeinde Uetikon am See mit rund 30 Parkplätzen. Diese dienen primär der Mieterschaft des Baubereiches B3 (vorwiegend Gewerbe, aber auch Wohnen möglich), welches von der Gemeinde aus eigener Kraft bewirtschaftet werden soll. Die diesbezüglichen Kosten zu Lasten der Gemeinde werden mit dem Verkaufsgeschäft der Grundstücke verknüpft und haben entsprechend keine direkten Kostenfolgen.

- Folgeprojekte im Umfeld
 Durch die Umsetzung der zwei Gestaltungspläne werden kostenrelevante Projekte im Umfeld, d.h. ausserhalb des hier vorliegenden kommunalen Gestaltungsplanes, ausgelöst. Zu Lasten der Gemeinde Uetikon am See stehen folgende Projekte im Umfeld im Fokus:
 - Neugestaltung Hafenableal
 Die Arbeiten sollen mit dem Projekt "Seeuferpark" voraussichtlich im Jahre 2022 starten. Das Ziel ist es, dem Seeuferpark einen passenden Zugang zu verschaffen, wobei die heutige Parkierungsanlage mit rund 45 Aussemparkplätzen weitgehend im gegenüberliegenden, neuen Parkhaus (Kantonsschule Nord) untergebracht werden soll. Im Sinne des Konzeptes "See in Sicht" aus dem Jahre 2014 belaufen sich die Kosten für die Neugestaltung des Hafenableals auf rund CHF 2 Mio. Der Kostenanteil für die Tiefgaragenparkplätze (Kantonsschule Nord) zulasten der Gemeinde lassen sich noch nicht beziffern, weil die Art und Weise der Bewirtschaftung mit dem Kanton noch nicht festgesetzt ist.
 - Erschliessung
 Aufgrund der hohen Personenfrequenzen ist die künftige Erschliessung von zentraler Bedeutung. Das zentrale Element dieser Erschliessung bildet die neue Passerelle der Kantonsschule. Diese verbindet das Quartier am See und die Schulen entlang der Ost-Fassaden der oberen Geschosse der Schulgebäude (Bestandesbauten Maschinenhaus und Kammerofengebäude; Vers.-Nr. 415 und 435) mit der Alten Landstrasse und überquert dabei die Seestrasse und die Eisenbahnlinie. Das Bauwerk schliesst an die Alte Landstrasse an, welche erhöht und mit den Anbindungspunkten zum Dorf und zum Bahnhofareal verknüpft werden soll. Im Rahmen der Arealerschliessung sind die beiden Folgeprojekte "Alte Landstrasse" und "Fabrikweg" zu erarbeiten. Die Kosten für die Erschliessung zulasten der Gemeinde Uetikon am See sind mit rund CHF 7 Mio. veranschlagt.
 - Neugestaltung Bahnhofareal
 In der Verkehrsstudie untersuchte die Firma SNZ im Jahr 2017 die Auswirkungen der Planungen auf dem CU-Areal auf die Verkehrsabläufe am Bahnhof Uetikon am See. Damit eine vollständige Verbindung vom Bahnhofareal zum CU-Areal ermöglicht werden kann, muss – neben der Alten Landstrasse – auch das Bahnhofareal und der Knoten Alte Landstrasse / Bergstrasse neu organisiert werden. Es handelt sich dabei um eine komplexe multimodale Aufgabenstellung (Bushaltekanten, Veloroute, Fussgängerverbindungen, P+R, Immobilienprojekte etc.) mit vielen Stakeholdern (SBB, VZO/ZVV, Gemeinde Männedorf, kantonales Tiefbauamt/Staatsstrassen etc.). Der Kostenanteil zulasten der Gemeinde Uetikon am See durch die Neugestaltung des Bahnhofareals lassen sich noch nicht beziffern.
 - Bushaltestelle CU-West
 Mit der Neuorganisation der Bushaltestellen mit voraussichtlich 3 Haltekanten im Bahnhofareal kann eine neue Buslinie eingeführt werden. Die Buslinie ermöglicht die Verbindung der Bahnhöfe Meilen und Uetikon am See über die Seestrasse. Die Umsetzung ist mit dem Projekt "Ausbau Seestrasse" von Seiten des Kantons anzugehen. Die Kosten von rund CHF 50'000 für den Bau der Haltestellen gehen zulasten der Gemeinde Uetikon am See.

- Siedlungsentwässerung
Zur Sicherstellung der Entwässerung des Schmutzabwassers ist eine Druckleitung in der Kreuzsteinstrasse und eine Freiwasserspingleitung im Mühlerainweg geplant. Die Kosten, welche durch die Anschlussgebühren Abwasser gedeckt sind, lassen sich noch nicht beziffern.
- Floss im See
Aus dem Beteiligungsprozess mit den Bevölkerungsvertretern wurde der Wunsch eines Flosses im See geäußert. Aufgrund der neuen Badezugängen ist ein solcher Wunsch nachvollziehbar. Die Kosten zulasten der Gemeinde Uetikon am See belaufen sich auf rund CHF 20'000.

Erläuterung

Anhand einer Präsentation erläutert der Ressortvorsteher Bau, Christian Schucan, das Geschäft.

Abschied Rechnungsprüfungskommission

Gemäss Rolf Gilgen, Präsident der Rechnungsprüfungskommission, hat die RPK die finanziellen Auswirkungen an der Sitzung vom 8. Juli 2021 geprüft.

Nach Einsicht und der Präsentation der finanztechnischen Eckwerte, inkl. der Einsichtnahme in die Non Binding-Offer der Investoren, empfiehlt die RPK den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, den kommunalen öffentlichen Gestaltungsplan "Lebendiges Quartier am See" in der vorliegenden Form zu genehmigen.

Diskussion

Der Gemeindepräsident beginnt mit der Beratung der Vorschriften im Gestaltungsplan (A. Allgemeine Bestimmungen).

Cyrill Lüscher plädiert im Namen der FDP Uetikon für die unveränderte Annahme des Gestaltungsplans. Das Werk sei ein guter Kompromiss.

Kari Häfliger referiert anhand einer Folie mit einer eigenen Kostenübersicht. Er bemängelt, dass keine Ertragszahlen vom Gemeinderat vorgelegt werden.

Der Gemeindepräsident verweist auf die Kostenübersicht im Beleuchtenden Bericht. Die Ertragsseite kennt der Gemeinderat und die RPK aufgrund der NBO von 10 Investoren. Zurzeit sind 5 Investoren in der BO-Phase. Leider können keine Zahlen offengelegt werden, sonst geben die Investoren nicht mehr den besten Preis ab (laufende Vertragsverhandlungen). Zudem verweist er auf das Gesetz über die Informationen und den Datenschutz (IDG) des Kantons Zürich, § 23 Interessenabwägung.

Antrag

Valentin Peer beantragt im Namen der Lobby für Uetikon anhand einer Folie, den Zweckartikel 1, Abs. 3, der allgemeinen Bestimmungen wie folgt zu ergänzen: "Der Düngerbau leistet mit Freizeit- und Kulturnutzung einen wesentlichen Beitrag zur Belebung des Quartiers am See und der Gemeinde". Er begründet dies damit, dass der Düngerbau das Herzstück

des neu entstehenden Quartiers sei, aber im Gestaltungsplan nirgends erwähnt wird. Die Gemeinde gibt damit ihren Willen kund, hier etwas Besonderes entstehen zu lassen und schafft so auch Mehrwert für die Investoren.

Der Bauvorstand und der Gemeindepräsident sehen keine rechtlichen oder finanziellen Probleme die dem Antrag entgegenstehen würden.

Abstimmung

Der Antrag von Valentin Peer wird mit grossem Mehr und wenigen Gegenstimmen angenommen.

Antrag

Alfons Fischer beantragt im Namen der Lobby für Uetikon und der SP Uetikon den Art. 1, Abs. 5 wie folgt zu ersetzen: "Der Gestaltungsplan strebt über energieeffiziente Bauten, die Förderung erneuerbarer Energien und weiterer Massnahmen ein klimaneutrales Quartier am See an."

Der Bauvorstand und der Gemeindepräsident nehmen nach Absprache mit den Fachberatern den Antrag nicht entgegen. Die finanziellen Auswirkungen wie auch die bauliche Realisierbarkeit für ein klimaneutrales Quartier können nicht abgeschätzt werden (z.B. für Denkmalschutzobjekte).

Raphael Bürgi plädiert im Namen der SVP Uetikon für einen unveränderten Gestaltungsplan. Es handelt sich um einen gut schweizerischen Kompromiss, der von linker Seite nun nicht torpediert werden soll. Alle diese Klimathemen seien bereits genügend im Gestaltungsplan abgehandelt.

Verschiedene Rednerinnen und Redner bemängeln die zu offen formulierten Grundsätze im Zweckartikel zum Klimaschutz. Der Bauvorstand verweist auf den Abschnitt F "Umwelt" in den Gestaltungsplanvorschriften und insbesondere auf die SNBS Standards für nachhaltiges Bauen Schweiz.

Antrag

Sören Rohweder stellt im Namen der Grünen Partei Uetikon mittels einer Folie folgenden Antrag auf Änderung von Art. 1, Abs. 5: "Der Gestaltungsplan leistet mit einem CO₂-Neutralen Bau- und Betriebskonzept einen Beitrag an den Klimaschutz". Aufgrund der vorgängigen Diskussion zieht er seinen Antrag wieder zurück und unterstützt den Antrag der SP Uetikon (Alfons Fischer).

Der Gemeindepräsident stellt erneut klar, dass er den Antrag von Alfons Fischer nicht entgegennehmen kann und auch auf den zurückgezogenen Antrag von Sören Rohweder mit der gleichen Begründung nicht eintreten würde.

Ruedi Hunziker verlangt die Fortsetzung der Beratungen. Die Anträge der SP und Grünen sind unzulässig und eine weitere Diskussion darüber erübrigt sich. Der Gemeindepräsident will die Diskussion noch etwas laufen lassen, damit Unklarheit bereinigt werden könnten.

Einige Votanten äussern sich zum Wärmeverbund, der Nachhaltigkeit und zum Umweltschutz. Der Bauvorstand gibt dazu Auskünfte und Hinweise auf die entsprechenden Artikel im Gestaltungsplan.

Nachdem keine Diskussion zum Abschnitt A mehr verlangt wird, beginnt der Gemeindepräsident mit der Beratung der Vorschriften im Gestaltungsplan Abschnitt B (Bau- und Nutzungsvorschriften).

Antrag

Erica Kuster stellt im Namen der SP Uetikon mittels Folienpräsentation den Antrag, Art. 5 wie folgt neu zu formulieren: "Minimaler Anteil für bezahlbares Wohnen, Dienstleistungen und Gewerbe. Abs. 1 – In den Baubereichen A2, A4, B2 und B3 sind insgesamt mindestens 20 Prozent der anrechenbaren Geschossfläche für bezahlbares Wohnen im Sinne der Kostenmiete vorzusehen. Abs. 2 – Im Teilgebiet B sind insgesamt mindestens 20 Prozent der anrechenbaren Geschossfläche für bezahlbare Dienstleistungs- und Gewerbenutzung im Sinne der Kostenmiete vorzusehen."

Der Bauvorstand verweist auf die nicht berücksichtigten Einwendungen und liest die Antwort daraus vor. Die finanziellen Auswirkungen sind unklar und der Antrag kann nicht entgegengenommen werden. Der Gemeindepräsident verweist auf den Kommentar zum Gemeindegesetz: "Der Verhandlungsgegenstand darf in seiner wesentlichen Bedeutung, dazu gehören auch die finanziellen Auswirkungen, nicht verändert werden. Sodann muss die Versammlung in der Lage sein, die Tragweite der vorgeschlagenen Änderungen zu überblicken." Mit der vorliegenden Ausgestaltung des Gestaltungsplans kann der Gemeinderat bestätigen, dass die hohen Folgekosten – aufgrund der vorhandenen NBO's - für die Gemeinde tragbar sind. Mit dem Antrag der SP müsste zuerst eine neue Offertrunde mit den Investoren gemacht werden, um eine Ertragsberechnung abgeben zu können. **Der Gemeindepräsident nimmt den Antrag nicht entgegen.**

Diverse Stimmberechtigte äussern sich für und gegen die Annahme des SP-Antrags. Werner Mäder verlässt unter Protest die Versammlung, da er mit der Versammlungsführung und der Abweisung von Anträgen nicht einverstanden ist.

Nachdem keine Diskussion zum Abschnitt B mehr verlangt wird, beginnt der Gemeindepräsident mit der Beratung der Vorschriften im Gestaltungsplan Abschnitt C (Freiraum).

Antrag

Mirjam Pfister stellt mit einer Folie der Lobby für Uetikon den Antrag, "im Situationsplan im Park vor den Baufeldern A1 und A3 werden – Baumreihe neu (Lage schematisch) (Art. 38) – eingetragen, analog zum Eintrag wie er strassenseitig von A2 und A4 bereits besteht."

Der Bauvorstand gibt zu bedenken, dass die Baumbepflanzung im Projektwettbewerb für den Seepark geregelt werden soll und eine Baumreihe direkt vor den Wohnbauten mit Seesicht finanzielle Auswirkungen auf das Preisangebot der Investoren hat. **Der Gemeindepräsident unterstützt dieses Votum und nimmt den Antrag nicht entgegen.**

Es folgt eine emotionale Diskussion über Parkgestaltungen mit Bäumen und Kompromissen beim Bauvolumen. Jürg Kurath will die Diskussion nun beenden und fortfahren mit den Beratungen.

Antrag

Sören Rohweder stellt nun Antrag auf Rückweisung des Geschäfts an den Gemeinderat, da die finanzielle Situation unklar ist und der Gemeinderat zuerst die Kosten und Erträge transparent darstellen soll, bevor er alle Anträge aus finanziellen Gründen ablehnt.

Bevor über den Rückweisungsantrag abgestimmt wird, lässt der Gemeindepräsident noch einige Wortmeldungen zu. Viele Votanten lehnen den Rückweisungsantrag ab, da nach vier Jahren intensiver Planungsarbeit ein ausgewogenes Resultat vorliegt und diese teure und gute Planung nicht wegen einiger Bäume vergebens sein soll.

Abstimmung

Der Rückweisungsantrag von Sören Rohweder wird mit 10 Ja- zu 214 Nein-Stimmen abgelehnt.

Antrag

Peter Wyler beantragt die Fläche für Liegewiesen von mind. 900 m² auf mind. 1'200 m² zu erhöhen und somit Art. 30 Abs. 2 zu ändern: "Innerhalb des Seeuferparks sind Liegewiesen mit einer minimalen Fläche von insgesamt 1'200 m² vorzusehen".

Der Bauvorstand bestätigt, dass dies ohne Kostenfolge möglich und der Antrag zulässig ist.

Abstimmung

Der Antrag von Peter Wyler wird mit 91 Ja- zu 71 Nein-Stimmen angenommen.

Antrag

Peter Wyler beantragt Art. 36 Abs. 4 "Dachbegrünungsflächen gemäss Art. 24 Abs. 1 sind anrechenbar" zu streichen. Er will diese Flächen am Boden haben und nicht auf Dächern.

Abstimmung

Der Antrag von Peter Wyler wird mit 67 Ja- zu 116 Nein-Stimmen abgelehnt.

Nachdem keine Diskussion zum Abschnitt C mehr verlangt wird, beginnt der Gemeindepräsident mit der Beratung der Vorschriften im Gestaltungsplan Abschnitte D + E (Gestaltung, Erschliessung, Parkierung).

Antrag

Peter Wyler beantragt Art. 42 zu ergänzen: "Im Bereich der Liegewiesen ist der Zürichseeweg im Seeuferpark bergseits dieser Liegewiesen zu führen."

Der Bauvorstand verweist auf das noch auszuarbeitende Seeparkprojekt, da der Verlauf des Zürichseewegs noch nicht präzise auf dem Plan verortet ist.

Abstimmung

Der Antrag von Peter Wyler wird mit 112 Ja- zu 78 Nein-Stimmen angenommen.

Nachdem keine Diskussion zu den Abschnitten D + E mehr verlangt wird, beginnt der Gemeindepräsident mit der Beratung der Vorschriften im Gestaltungsplan Abschnitte F + G (Umwelt, Schlussbestimmungen).

Antrag

Fredy Wymann beantragt in Art. 50 Abs. 2 "wirtschaftlich tragbar" zu streichen.

Der Bauvorstand stellt fest, dass heutzutage Solaranlagen wirtschaftlich tragbar sind, und darum auf diese Begrifflichkeit verzichtet werden kann.

Abstimmung

Der Antrag von Fredy Wymann wird mit 110 Ja- zu 100 Nein-Stimmen angenommen.

Nachdem die Diskussion zum Gestaltungsplan insgesamt abgeschlossen ist und das Wort nicht mehr verlangt wird, nimmt der Gemeindepräsident die Schlussabstimmung vor.

Die Gemeindeversammlung beschliesst mit 202 Ja- zu 3 Nein-Stimmen:

1. Der Gestaltungsplan "Lebendiges Quartier am See" wird mit folgenden massgeblichen Unterlagen vom 3. Dezember 2020 (teilweise revidiert am 12. April resp. 8. Juli 2021) festgesetzt:
 - 1.1. Situationsplan (inkl. Schnitte);
 - 1.2. Höhenlinienplan;
 - 1.3. Vorschriften.
2. Zur Kenntnis genommen werden:
 - 2.1. Der Erläuterungs-Bericht nach Art. 47 RPV inkl. Beilagen (1 bis 10);
 - 2.2. Der Mitwirkungs-Bericht (insbesondere zu den nicht berücksichtigten Einwendungen).
3. Vorbehalten bleiben:
 - 3.1. Die Genehmigung durch das zuständige Organ des Kantons Zürich, Baudirektion, Amt für Raumentwicklung (ARE);
 - 3.2. Änderungen der massgeblichen Unterlagen, sofern sie sich als Folge von Entscheiden im Genehmigungs- und/oder Rechtsmittelverfahren oder von Auflagen der Baudirektion als notwendig erweisen. Entsprechende Beschlüsse des Gemeinderates sind öffentlich bekannt zu machen.

Mitteilung an:

- Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung (ARE), Postfach, 8090 Zürich
- EBP Schweiz AG, Mühlebachstrasse 11, 8032 Zürich
- Suter von Känel Wild AG, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
- Akten Gemeindeversammlung
- Abteilung Zentrale Dienste
- Bereich Infrastruktur
- Gemeindekanzlei, Archiv

Anfragen nach § 17 Gemeindegesetz

Es sind keine Anfragen eingegangen.

Der Gemeindepräsident macht auf folgende gesetzliche Bestimmung aufmerksam:

Wer mit dem Gang der Verhandlungen an der heutigen Gemeindeversammlung nicht einverstanden ist, kann beim Bezirksrat Meilen innert 5 Tagen, von der Publikation an gerechnet, Stimmrechtsrekurs einreichen aber nur, wenn jetzt an der Versammlung eine Beanstandung angebracht wird. Im Weiteren verweist er auf die rechtlichen Hinweise im beleuchtenden Bericht (Titel Rechtsmittelbelehrung).

Es geht keine Beanstandung ein.

Für das korrekte Protokoll:



Reto Linder
Gemeindeschreiber

Die Richtigkeit des Protokolls bestätigen:

Der Versammlungsleiter:



Urs Mettler
Präsident