

## Protokollauszug Gemeinderat

8. Sitzung vom Mittwoch, 20. Mai 2020

27.03.04      Gestaltungspläne  
2020/52      Gestaltungsplan "Lebendiges Quartier am See" / EBP Schweiz AG / Gebietsplanung Chance Uetikon  
/ Anhörung, öffentliche Planaufgabe sowie Festlegung des Gewässerraumes

---

### Prozessgeschichte

#### 1. Standortentscheid (2016)

In Uetikon am See wird auf dem Areal der ehemaligen Chemiefabrik, Kat.-Nrn. 4751 und 4128 (Total 65'499 m<sup>2</sup>), eine neue Kantonsschule entstehen, die ihren Betrieb 2028 aufnehmen soll. Der Kanton Zürich reagiert damit auf die steigenden Schülerzahlen in den kommenden Jahren an den Mittelschulen. Der Standortentscheid für den Bau der neuen Kantonsschule beruht auf der vom Kanton durchgeführten Standortevaluation in der Region Pfannenstil (RRB Nr. 231/2016). Mit dem Entscheid des Regierungsrates vom 16. März 2016 hat der Kanton Zürich das Land von der CPH Chemie + Papier Holding AG, Perlen LU, gekauft.

Zum Preis von CHF 26. Mio. hat die Gemeinde Uetikon am See vom Kanton das hälftige Miteigentum der zwei 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 Gesamtkosten von CHF 4,2 Mio.) zugestimmt. Dies mit dem Ziel die partnerschaftliche Entwicklung des Geländes, zusammen dem Kanton Zürich, voranzutreiben.

#### 2. Varianz- und Beteiligungsverfahren (2017)

Von November 2017 bis Mai 2018 wurde ein städtebauliches Varianzverfahren durchgeführt. Vier renommierte Planungsteams 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. 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 als Botschafter in sogenannten Fokusgruppen engagieren. Als Grundlage dienten den Fokusgruppen die an der 1. öffentlichen Beteiligungsveranstaltung vom 11. November 2017 festgehaltenen Chancen, Herausforderungen und Bedenken. Im folgenden Prozess 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 verschiedene Stärken der vier Ansätze kombiniert werden sollen. Der Schlussbericht des Studienauftrages "Chance Uetikon" datiert vom 27. September 2018.

#### 3. Richtkonzept (2018)

Ausgehend von den Ergebnissen des Varianz- und Beteiligungsverfahren 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 und die Rückmeldungen aus der Machbarkeitsprüfung im Masterplan übersichtlich festgehalten. Im Rahmen der Ausarbeitung des Richtkonzeptes wurden die Botschafter wiederum in die Planung miteinbezogen. Die massgeblichen Planunterlagen des Richtkonzepts datieren vom 3. Dezember 2018.

#### 4. **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, welcher mit Unterstützung des Projektsupports erstellt wird, 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 zustimmend zur Kenntnis genommen. Der Masterplan wurde an der Medienkonferenz vom 25. April 2019 der Öffentlichkeit vorgestellt.

#### 5. **Weiterentwicklung Richtkonzept (2020)**

Auf der Grundlage des Masterplans wurde ein Verkehrskonzept und ein Freiraumkonzept (inkl. 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 Modell und das Richtkonzept wurden entsprechend weiterentwickelt. Mit der Weiterentwicklung des Richtkonzepts endete im April 2020 die Mitwirkung der Botschafter. Von Seiten der Regierung hat das Richtkonzept in der Mitte des Areals eine weitere Anpassung erfahren. Die Baufelder 4 und 6 des Masterplans sind neu für die Ansiedlung einer Berufsfachschule (z.B. Handels- und/oder Informatikmittelschule) für rund 500 Schülerinnen und Schüler vorgesehen. Die neue "Bildungsmittelpunkt" soll im Erdgeschoss gemäss den Vertretern der Bildungsdirektion mit schulnahen Nutzungen bespielt werden. Das weiterentwickelte Richtkonzept von Christian Salewski & Simon Kretz Architekten, in Zusammenarbeit mit dem Atelier Loidl (Umgebung), datiert vom 7. Mai 2020.

## **Ausgangslage**

### **a. Schaffung des Planungsrechts**

Mit zwei Gestaltungsplänen werden die gestalterischen Qualitäten des unter Einbezug der Botschafter entwickelten und nun überarbeiteten Richt- und Freiraumkonzepts 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 diesbezüglichen Anpassungen sind formeller Natur und beziehen sich auf die Vorgaben der Gestaltungspläne. Auf der Basis zweier Gutachten der kantonalen Kommission für Denkmalpflege und einer detaillierten Beurteilung der Gebäudesubstanz gilt es folgende Bestandesbauten im Projektperimeter zu bewahren:

- Vers.-Nr. 415, Maschinengebäude mit Hochkamin und best. Passerelle
- Vers.-Nr. 423, Transformatoreng Gebäude
- Vers.-Nr. 435, Kammerofengebäude (U-förmig)
- Vers.-Nr. 441, Werkstattgebäude
- Vers.-Nr. 444, Düngerbau
- Vers.-Nr. 689, Verwaltungsgebäude (Hinweis: ausserhalb des GP-Perimeters und neu in der Kernzone)

### **b. Zwei Gestaltungspläne**

Der kommunale, öffentliche Gestaltungsplan (§ 84 Abs. 1 PBG) "Lebendiges Quartier am See" schafft die planungsrechtliche Grundlage für den gemischt genutzten vorwiegend westlichen und teilweise mittleren Arealteil. Das neue Quartier am See wird von einer vielfältigen Mischnutzung mit Anteilen für Wohnen (rund 200 bis 250 Wohneinheiten), Gewerbe, Dienstleistungen, Bildung, Erholung, Freizeit und Kultur.

Der kantonale, öffentliche Gestaltungsplan (§ 84 Abs. 2 PBG) "Kantonsschule am See" 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. Hier ist auch die Haupterschliessung zu den Grundstücken, eine min. 4,40 Meter breite Passerelle, verortet. Diese soll an die Alte Landstrasse angebunden werden.

### **c. Seezugang und Park**

Beide genannten Gestaltungspläne sichern der Bevölkerung im jeweiligen Perimeter einen grosszügigen, öffentlich nutzbaren Park mit rund 10'000 m<sup>2</sup> Fläche und den Seezugang von über 700 Metern Anstosslänge mit drei Badezugängen in den See.

## Erwägungen

Mit dem sondernutzungsplanerischen Instrument des Gestaltungsplans soll eine vom städtebaulichen, architektonischen, wohngyienischen sowie landschaftlichen Aspekt her optimale Überbauung der Baugrundstücke ermöglicht werden. Damit wird eine Spezialbauordnung für das betreffende Gebiet geschaffen, die von der Regelbauweise – hier die Industriezone (I) / ES IV – abweichen darf (§ 83 Abs. 1 PBG). Die zwei Gestaltungspläne haben die Richtplanung und das übergeordnete Recht zu respektieren, namentlich die Ziele und Grundsätze von Art. 1. und 3. 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 vorliegende Verfahren bezieht sich auf den Perimeter des öffentlichen, kommunalen Gestaltungsplans "Lebendiges Quartier am See" gemäss § 84 Abs. 1 PBG ohne dabei den gesamten Betrachtungsperimeter ausser Acht zu lassen. Der kantonale, öffentliche Gestaltungsplan in einem anderen Bewilligungsverfahren über die Kantonsregierung abgewickelt.

Der Ausschuss Gebietsplanung Chance Uetikon steht für die Schaffung des Planungsrechts für die Baugrundstücke Kat.-Nrn. 4751 und 4128 in der Verantwortung und vertritt den Gemeinderat in diesem Aufgabengebiet. Die Gemeindeversammlung wird den öffentlichen, kommunalen Gestaltungsplan "Lebendiges Quartier am See" im Frühjahr 2021 zu verabschieden haben.

Bevor dies der Fall sein kann, muss die Vorlage gemäss § 7 Abs. 1 PBG den massgeblichen nach- und nebengeordneten Planungsträgern rechtzeitig zur Anhörung zugestellt werden. Die massgeblichen Unterlagen sind während 60 Tagen nach der Bekanntmachung öffentlich aufzulegen. Durch Inserate in der Zürichsee-Zeitung und im Amtsblatt soll die Öffentlichkeit über die öffentliche Auflage im Gemeindehaus orientiert werden. Sodann werden die Unterlagen auch auf der gemeindeeigenen Homepage in digitaler Form zur Verfügung gestellt. Innert der genannten Frist kann sich gemäss § 7 Abs. 2 PBG jedermann zum Planinhalt äussern.

### 1. Planinhalt bzw. massgebliche Unterlagen GP "Lebendiges Quartier am See" vom 12. Mai 2020:

- 1.1. Situationsplan Gemeinde
- 1.2. Plan massgebendes Terrain Gemeinde
- 1.3. Vorschriften "Lebendiges Quartier am See"
- 1.4. Planungsbericht nach Art. 47 RPV
- 1.5. Beilagen zum Planungsbericht:
  - Beilage 1) Richtkonzept 1:1'750 und Seeansicht 1:500 (vom 7./11. Mai 2020)
  - Beilage 2) Freiraumkonzept (vom 25. März 2020)
  - Beilage 3) Verkehrskonzept (vom 5. Mai 2020)
  - Beilage 4) Seestrasse (Entwurf vom 13. Januar 2020)
  - Beilage 5) Denkmalpflegerische Beurteilung (vom 14. September 2017)
  - Beilage 6) Umweltbericht vom (11. Mai 2020)
  - Beilage 7) Lärmgutachten für Schneider Umweltservice vom 21. November 2019 und Schallausbreitungsberechnung vom 5. Februar 2020

Nach Abschluss der öffentlichen Auflage (29. Mai 2020 bis 27. Juli 2020) und Vorliegen des Prüfungsberichtes richtet sich das weiteres Vorgehen nach folgenden Bearbeitungsschritten:

- Bereinigung des Gestaltungsplanes aufgrund der Einwendungen und Empfehlungen aus der Vorprüfung bzw. der öffentlichen Auflage/Anhörung
- Ausarbeitung des Einwendungsberichtes
- Verabschiedung durch den Gemeinderat am 5. November 2020
- Zustimmung der Gemeindeversammlung am 22. März 2021
- Genehmigung durch die Baudirektion im Frühjahr 2021

Das seit dem 1. Januar 2011 in Kraft stehende eidgenössische Gewässerschutzgesetz verpflichtet die Kantone für alle Gewässer einen Gewässerraum auszuscheiden. Gemäss § 15 der Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserbaupolizei (HWSchV) kann die Baudirektion die Planungsträger im Rahmen von nutzungsplanerischen Verfahren auffordern, den Gewässerraum im Sinne von Art.41a und 41b GSchV festzulegen. Von dieser Möglichkeit wird nun Gebrauch gemacht. Ergänzend zum Gestaltungsplan wird im erfassten Gebiet der Gewässerraum für den Zürichsee (öffentliches Gewässer Nr. 1.0) festgelegt. Die gemeinsame öffentliche Auflage des Entwurfs der Gewässerraumfestlegung und des öffentlichen Gestaltungsplans (bzw. der Teilrevision der Nutzungsplanung) ist unabdingbar (§ 15 c Abs. 1 HWSchV). Gleichzeitig sind die vom Gewässerraum betroffenen Nachbargemeinden – im vorliegenden Fall die Gemeinde Meilen – anzuhören.

2. Planinhalt bzw. massgebliche Unterlagen zur Festlegung des Gewässerraumes vom 12. Mai 2020:

- 2.1. 3 x Technische Berichte (GP Gemeinde, GP Kanton und Kernzone)
- 2.2. 3 x Gewässerraumpläne 1:700 (GP Gemeinde, GP Kanton und Kernzone)

Weiteres Vorgehen hierzu:

- Nach Ablauf der Einwendungsfrist sind die Akten zur Gewässerraumfestlegung mit dem Vermerk, dass sie aufgelegt haben, zusammen mit allfälligen Einwendungen an das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), Walcheplatz 2, Postfach, 8090 Zürich zu senden.
- Nachdem die Gemeindeversammlung den öffentlichen Gestaltungsplan festgesetzt hat, muss der entsprechende Beschluss zusammen mit der Verfügung der Baudirektion über die Festlegung des Gewässerraums öffentlich bekannt gemacht werden.

## Beschluss

---

1. Der kommunale, öffentliche Gestaltungsplan "Lebendiges Quartier am See" vom 12. Mai 2020 und die Gewässerraumfestlegung vom 12. Mai. 2020 wird im Sinne der Erwägungen zustimmend zur Kenntnis genommen und die massgeblichen Unterlagen für die öffentliche Auflage, die Anhörung bei den massgebenden nebengeordneten Planungsträgern und für die kantonale Vorprüfung (Amt für Raumentwicklung) verabschiedet.

1.1. Der Bereich Infrastruktur wird beauftragt, Dispositiv Ziffer 1 dieses Beschlusses in den amtlichen Publikationsorganen (ZSZ und Amtsblatt) am Freitag, 29. Mai 2020 wie folgt zu publizieren:

*"Der Gemeinderat Uetikon am See hat mit Beschluss vom 20. Mai 2020 die Unterlagen für den kommunalen, öffentlichen Gestaltungsplan "lebendiges Quartier am See" auf der Grundlage des Masterplans "Chance Uetikon" für die öffentliche Auflage, die Anhörung bei den nach- und nebengeordneten Planungsträgern und für die kantonale Vorprüfung freigegeben.*

*In diesem Zusammenhang ersucht der Gemeinderat um die Festlegung des Gewässerraums am Zürichsee im Gebiet der öffentlichen Gestaltungspläne "lebendiges Quartier am See" und "Kantonsschule am See" und im angrenzenden Hafenaereal (welches neu der Kernzone zugewiesen werden soll). Von der Festlegung betroffen sind die Grundstücke Kat.-Nrn. 4128, 2089 und 3288. Das Gesuch um die Festlegung des Gewässerraums steht ebenfalls in kausalem Zusammenhang mit der Umsetzung des Masterplans "Chance Uetikon" und der diesbezüglichen Teilrevision der Richt- bzw. Nutzungsplanung.*

*Alle massgeblichen Unterlagen liegen vom Freitag, 29. Mai 2020 bis Montag, 27. Juli 2020 in der Gemeindeverwaltung, Sitzungszimmer Seeblick (2. Stock), Bergstrasse 90, 8707 Uetikon am See, während den*

*ordentlichen Öffnungszeiten öffentlich auf. Innert dieser Frist von 60 Tagen kann sich jedermann zur Revision äussern. Einwendungen sind bis spätestens am 27. Juli 2020 schriftlich dem Gemeinderat, Bereich Infrastruktur, Bergstrasse 90, 8707 Uetikon am See einzureichen."*

- 1.2. Die Abteilung Zentrale Dienste wird beauftragt, die massgeblichen Unterlagen auf der Homepage der Gemeinde für die Öffentlichkeit entsprechend bereitzustellen.
2. Bezugsnehmend auf § 7 Abs. 2 PBG werden die hier massgebenden nach- und nebengeordneten Planungsträger eingeladen, im Sinne einer Anhörung Stellung zu nehmen:
  - 2.1. Gemeinderäte der Nachbargemeinden (Meilen, Männedorf, Oetwil am See und Egg)
  - 2.2. Zweckverband Zürcher Planungsgruppe Pfannenstiel (ZPP), Sekretariat ZPP, Postfach, 8712 Stäfa
  - 2.3. Regionalplanung Zürich und Umgebung (RZU), Seefeldstrasse 329, 8008 Zürich

Mitteilung an:

- Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung (ARE), Postfach, 8090 Zürich
- Gemeinderäte der Nachbargemeinden Meilen, Männedorf, Oetwil am See und Egg
- Zweckverband Zürcher Planungsgruppe Pfannenstiel (ZPP), Sekretariat ZPP, Postfach, 8712 Stäfa
- Regionalplanung Zürich und Umgebung (RZU), Seefeldstrasse 329, 8008 Zürich
- EBP Schweiz AG, Matthias Thoma, Mühlebachstrasse 11, 8032 Zürich
- Suter von Känel Wild AG, Beat Jossi, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
- Bereich Infrastruktur
- Abteilung Zentrale Dienste
- Gemeindekanzlei, Archiv

**Gemeinderat Uetikon am See**



Urs Mettler  
Gemeindepräsident



Reto Linder  
Gemeindeschreiber