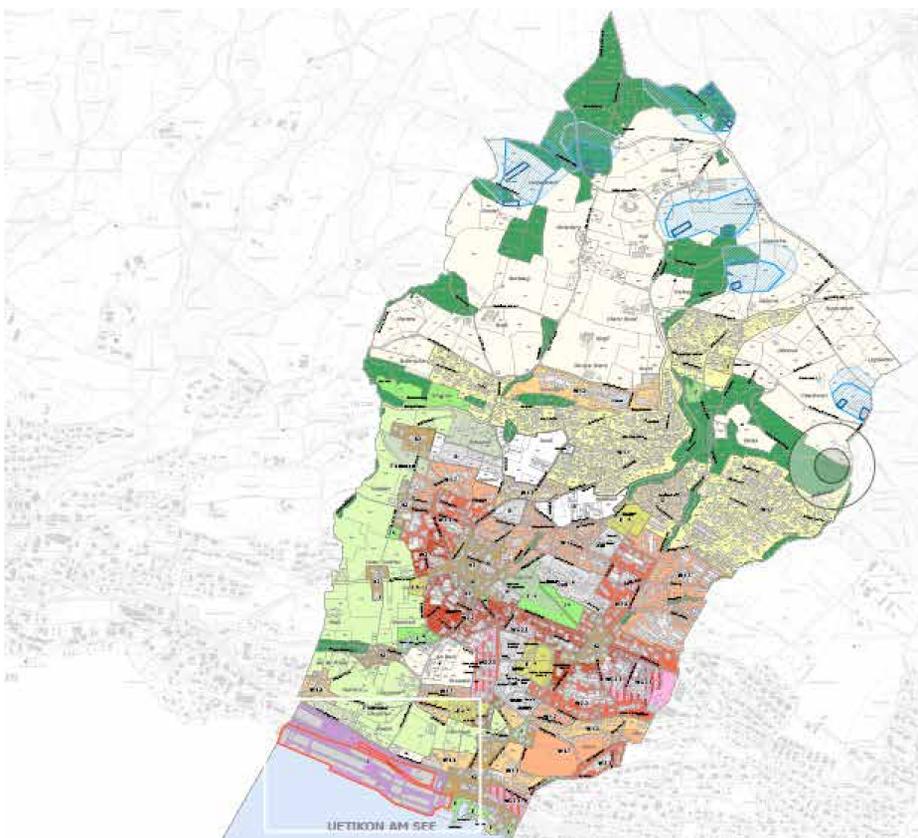


Übersicht

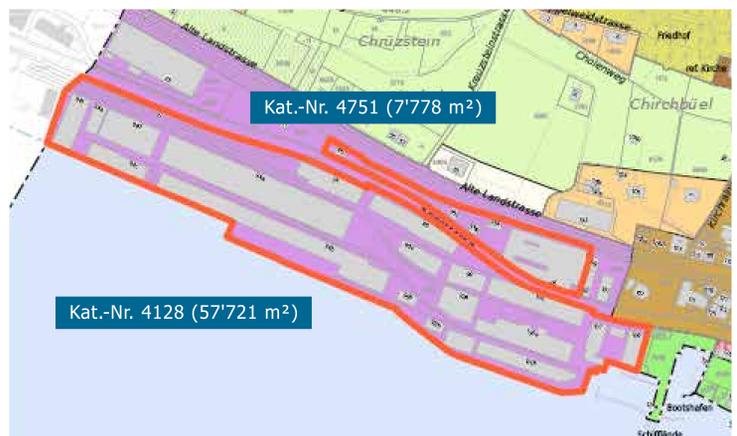
Lage, Fläche, Grundstücke am See

Der Kanton Zürich hat das Betriebsareal im Umfang von 65'499 m² Anfang 2016 von der CPH Chemie + Papier Holding AG erworben.

Das Areal der CPH Chemie + Papier Holding AG ist für den Kanton Zürich und die Gemeinde Uetikon am See von besonderer Bedeutung. Es ist ein Zeitzeuge der industriellen Entwicklung im Kanton Zürich und steht seit 200 Jahren an einer dominanten Lage am Zürichsee, zwischen Uetiker Haab und der Gemeindegrenze zu Meilen. Es belegt 75 % des Seeanstosses von Uetikon am See.



Ausschnitt Bau- und Zonenordnung Uetikon am See



© Osterwalder, Lehmann - Ingenieure und Geometer AG / Google Earth



Bewerbung

Kantonsschule rechtes Zürichseeufer

Für die Gemeinde bietet sich die historische Chance, einen öffentlichen Zugang zum Zürichsee von 1 Kilometer Länge zu erhalten.

«Gordischer Knoten» zwecks Nutzung und Zugänglichkeit des Areals der Chemie Uetikon wird gelöst. Der Landkauf durch die Gemeinde sichert die Mitsprache und zukünftige Gestaltung des Areals.



Kommunaler Richtplan 2010 (Auftrag Gemeinderat)

- Festlegung von Mischnutzungen mit angemessenen Anteilen für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen, evtl. in kleinerem Ausmass auch für Wohnen und Erholung.
- Vermeidung von Grossläden und Fachmärkten (max. 1'000 m² Verkaufsfläche).
- Sicherung einer grossen Freihaltefläche im 18m-Gewässerabstand oder Teilen davon (in Verbindung mit Seeuferweg).
- Realisierung eines Landerwerbs durch die Gemeinde, sofern dies zur Erreichung der obgenannten Ziele erforderlich ist.
- Grosszügige Badeanlage im westlichen Teil des Areals.

Bewerbungsablauf

2013

Mai

Einladung Bildungsdirektion, geeignete Standorte für neue Mittelschule rechter Zürichsee bezeichnen

Juni

Treffen von Gemeindevertretern mit Geschäftsleitung CPH Chemie + Papier Holding AG in Perlen LU

August

Bewerbung CPH/Gemeinde Uetikon am See an Kanton eingereicht

2013–2014

Standortevaluation Kanton

2014

August

Parzelle zu gross für Kanton – Gemeinderat beschliesst Kauf von 50 % Landanteil

2015–2016

Verhandlungen CPH – Kanton – Gemeinde

2016

März

Regierungsratsbeschluss Kauf Land/Standort neue Mittelschule

April bis August

Vertragsverhandlungen Gemeinde – Kanton

August

Genehmigung Kaufvertrag durch Gemeinderat

September

Standortentscheid durch Kantonsrat Zürich

Oktober

Geplant Genehmigung Kaufvertrag durch Gemeindeversammlung



Kaufvertrag

Informationen und Wertausgleichsmodell

Der Kaufvertrag umfasst fast 50 Seiten und regelt den Landkauf der Gemeinde vom Kanton, die Grundsätze für die Arealentwicklung sowie den Wertausgleich nach der Arealentwicklung.

Der Kaufpreis für das 50 %-Miteigentum an den Grundstücken Kat.-Nrn. 4751 und 4128, Gesamtfläche 65'499 m² Land, beträgt CHF 26'000'000.00. Das Land wird in unsaniertem Zustand erworben. Für die Gemeinde sind nur die Belastungen auf dem Betriebsareal von Bedeutung.

Die Sanierung des Seegrunds ist explizit Sache von CPH Chemie + Papier Holding AG und Kanton. Die Sanierung des Gebiets Rotholz muss durch die CPH erfolgen.

Die Eigentumsübertragung erfolgt innert 30 Tagen nach der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung Uetikon am See und der Baudirektion des Kantons Zürich. Dieser bildet das gemeinsame Ziel von Kanton und Gemeinde ab, auf den Grundstücken eine Kantonsschule zu errichten und die öffentlichen Interessen gemäss Richtplaneintrag der Gemeinde Uetikon am See zu erreichen.

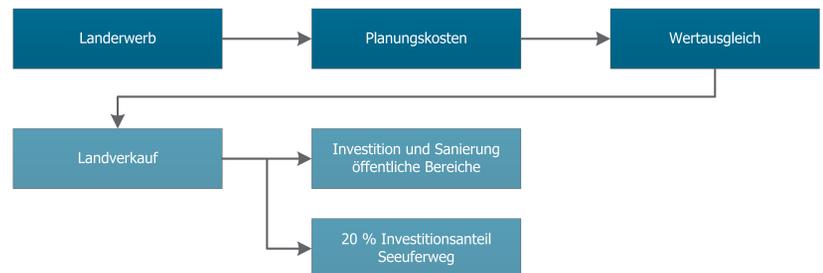
Die dazu erforderlichen Planungs- und Arealentwicklungskosten im Umfang von CHF 4'200'000.00 werden zu je 50 % von Kanton und Gemeinde vorfinanziert. Nach Abschluss der planungsrechtlichen Verfahren und der rechtskräftigen Baubewilligung für eine Kantonsschule werden die Flächen je ungefähr hälftig auf die Parteien aufgeteilt. Je nach Bedürfnis der Kantonsschule kann das Mass 50 % über- oder unterschreiten. Die Planungskosten sind dann ebenfalls Bestandteil des Wertausgleichsmodells.

Der Wertausgleich erfolgt aufgrund der erarbeiteten Planungsresultate und der daraus resultierenden Landzuteilung. Er berücksichtigt:

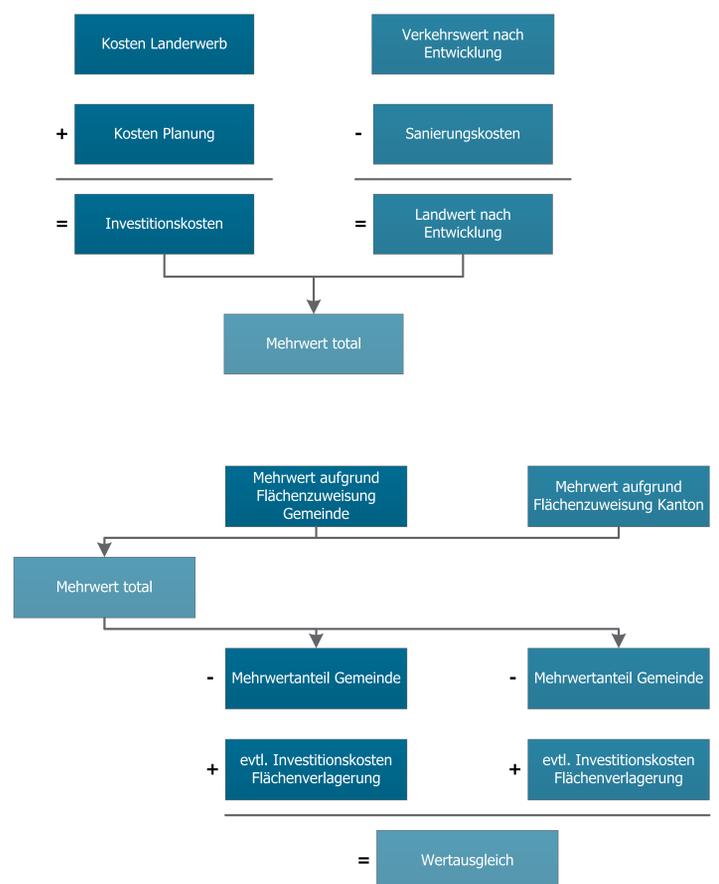
- die unterschiedliche Wertentwicklung des Landes aufgrund der geplanten Nutzungen;
- die unterschiedlichen Sanierungskosten aufgrund der Detailabklärung zu den vorhandenen Altlasten aufgrund der Landzuteilung;
- eine allfällige Veränderung des Eigentumsanteils aufgrund der effektiven Landzuteilung.

Nicht im Wertausgleich berücksichtigt sind Sanierung von Schadstoffbelastungen an Gebäuden und aus ISOS resultierende Einschränkungen des Denkmalschutzes.

Gebietsentwicklungsidee



Wertausgleichsmodell



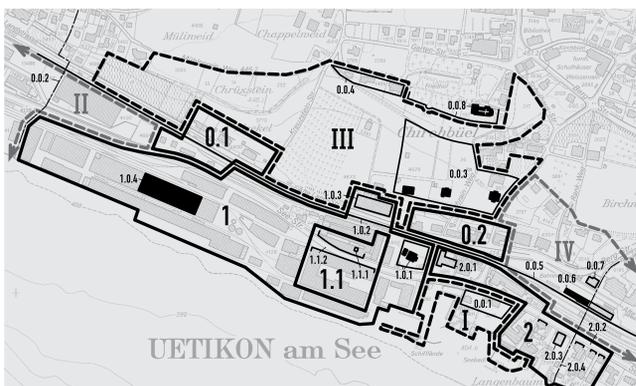
ISOS / Seeuferweg

Schützenswertes Ortsbild und Seezugang

Das Areal der CPH Chemie + Papier Holding AG ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) verzeichnet.

Die chemische Fabrik ist eine historisch bedeutende Industrieanlage am Zürichsee mit dicht gedrängten, wertvollen Industriegebäuden sowie zugehörigen Fabrikantenvillen und Angestelltenwohnhäusern, welche als Zeitzeugen erhalten bleiben sollen.

Abklärungen mit der kantonalen Denkmalpflege haben bereits stattgefunden, und Umnutzungen von Gebäuden und Anlagen sind möglich. Es gibt einige gute Beispiele im Kanton Zürich, wie solche Areale mit Schutzauflagen umgenutzt werden können.



Plan ISOS: © BAK, Bern / Bilder Chemie: © Hannes Strebel

Seeuferwege linker Zürichsee

Ein durchgehender Seeuferweg ist im kantonalen Strassengesetz zwingend vorgeschrieben und öffnet den Zugang zum Zürichsee.

Die öffentliche Hand ist verpflichtet, einen durchgehenden Seeuferweg entlang des ganzen Areals zu erstellen. Der Zugang zum See als öffentlichem Gewässer ist somit gewährleistet und Teil der Arealentwicklung «Chance Uetikon».



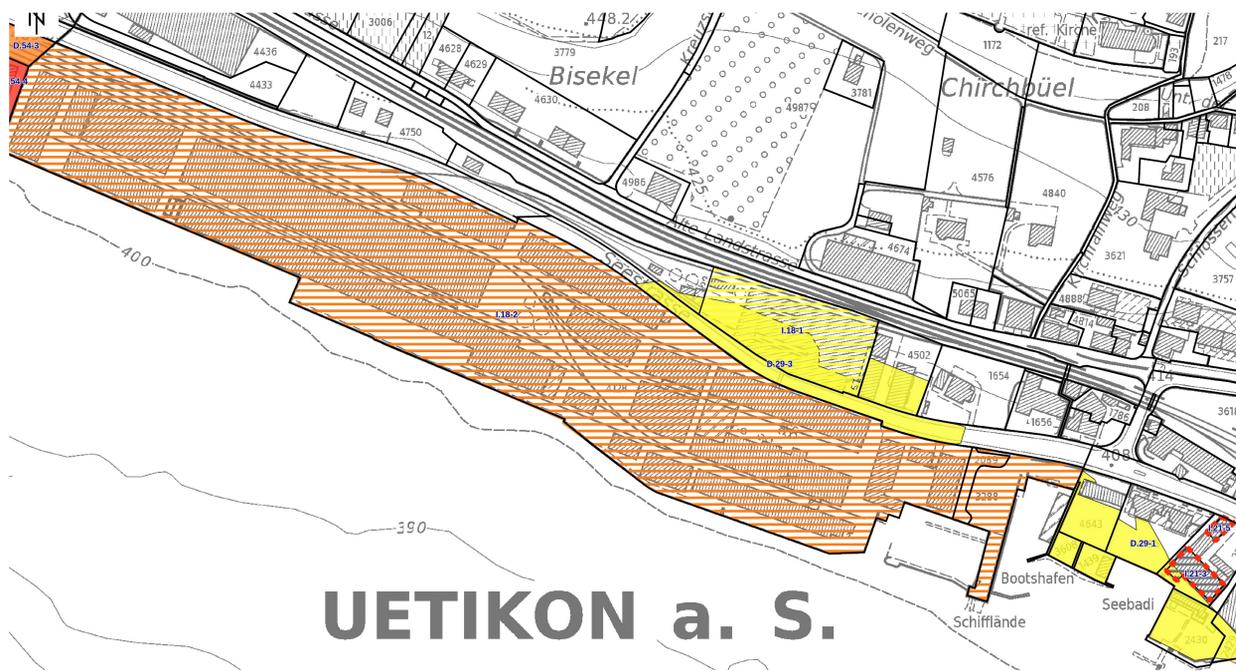
Belastungen

Übersicht über Betriebsareal

Für eine zukunftsorientierte Entwicklung und Umnutzung des Betriebsareals sind Untersuchungen und angepasste Massnahmen notwendig.

Wo erforderlich werden die Schadstoffbelastungen aktiv entfernt, die Abfälle behandelt und entsorgt. Dies führt im doppelten Sinne zu einem Mehrwert: Die Umwelt wird entlastet, und das ehemalige Betriebsareal wird deutlich aufgewertet.

Auch auf dem Seegrund vor dem Areal fand der Kanton Schadstoffbelastungen. Diese Abfallablagerungen werden saniert. Die Sanierung geht zu Lasten der CPH Chemie + Papier Holding AG und des Kantons. Die Gemeinde ist mit ihrem Miteigentumsanteil am Betriebsareal davon nicht betroffen.



Betriebsareal CPH Chemie + Papier Holding AG

Das Betriebsareal südlich der Seestrasse ist ein überwachungsbedürftiger, belasteter Standort (orange). Der Bereich nördlich der Strasse ist weniger stark belastet und muss nicht überwacht werden (gelb). Das Grundwasser, das in den Zürichsee gelangen kann, wird seit 2007 vom kantonalen Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) regelmässig überwacht.



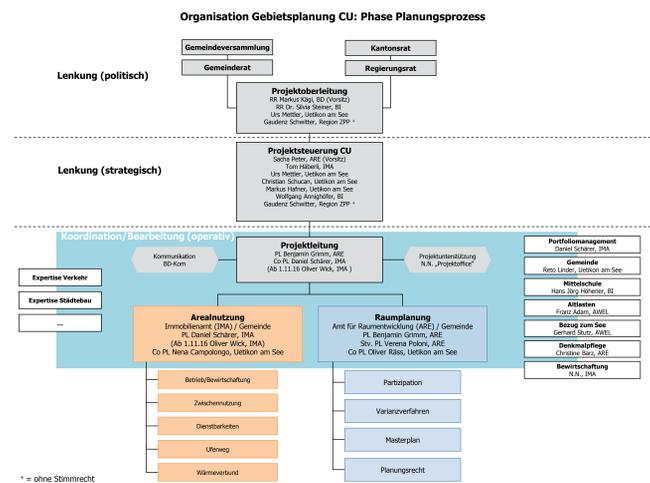
Projektlauf

Arealentwicklung und Beteiligungsverfahren

Das Ziel von Kanton und Gemeinde ist, das grosse Grundstück am See gemeinsam zu entwickeln.

Kantonsschule, Gewerbe, Dienstleistungen, Wohnen, Seeuferweg und öffentliche Einrichtungen sollen auf dem Gelände möglich werden. Die gemeinsame Arealentwicklung schafft die rechtlichen und planerischen Voraussetzungen, um das heutige Industriegebiet für die vorgesehenen öffentlichen und privaten Nutzungen vorzubereiten. Folgende Planungsschritte müssen bis 2021 eingehalten werden:

- Richtplaneintrag für die neue Kantonsschule
- Kommunalen oder kantonalen Gestaltungsplan für die Kantonsschule
- Revision der kommunalen Bau- und Zonenordnung sowie des kommunalen Richtplanes
- Kommunalen Gestaltungsplan für die von den Parteien geplanten Nutzungen

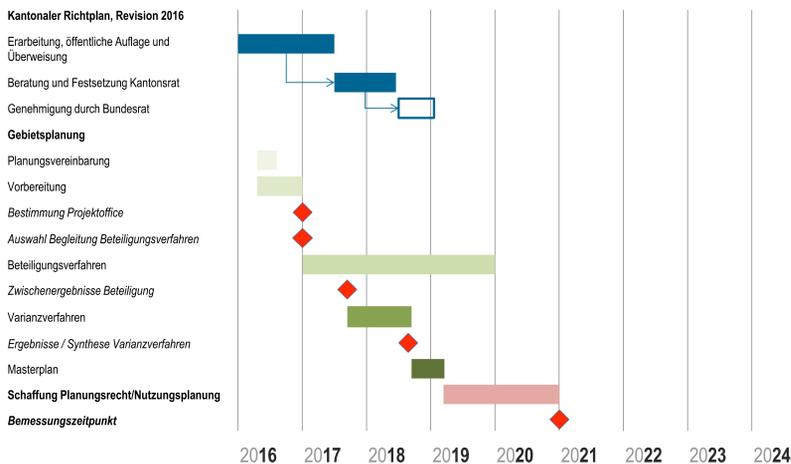


Die Projektorganisation ist entsprechend komplex, denn alle beteiligten Ämter und Fachstellen sind darin eingebunden. Der Kanton Zürich, die Region Pfannenstiel und die Gemeinde Uetikon am See sind auf allen Ebenen vertreten und nehmen direkten Einfluss auf den Planungsprozess.

Die Bevölkerung von Uetikon am See kann ab 2017 im Beteiligungsverfahren/Partizipation die Arealentwicklung mitgestalten und den Planungsprozess aktiv begleiten. Zudem müssen kommunale Bau- und Zonenordnung, Gestaltungspläne wie auch Richtpläne der Gemeindeversammlung vorgelegt werden. Die Mitsprache der Uetikerinnen und Uetiker ist auf allen Stufen gewährleistet.

Vorgehen Teilprojekt Raumpassung

 Amt für Raumentwicklung



Finanzierung

Finanzielle Auswirkungen



Bahnhofplatz Uetikon am See

© Wüest & Partner AG

Die Finanzierung des Kaufpreises von CHF 26 Mio. und der Arealentwicklungskosten von CHF 2,1 Mio. ist gesichert und mit der Gesamtfinanzplanung der Gemeinde abgestimmt.

Die kurzfristige Finanzierung des Kaufpreises wie auch der Arealentwicklungskosten erfolgt mehrheitlich durch die Aufnahme von Fremdkapital zu aktuell günstigen Zinskonditionen.

Gemäss Finanzplanung ergibt sich eine maximale Fremdverschuldung der Gemeinde im Betrag von CHF 38 Mio. Teil der nachhaltigen Finanzierung bilden Desinvestitionen wie die Veräusserung von Beteiligungen an den Werken Uetikon, Darlehensrückzahlungen des Spitals Männedorf sowie der Verkauf der öffentlichen Beleuchtung.

Einnahmen werden aus der Vermietung des Areals generiert. Nach Abschluss der Arealentwicklung und der Zuweisung des effektiven Landanteils in das Alleineigentum der Gemeinde, kann das für die öffentliche Nutzung nicht gebrauchte, hochwertige Bauland von ca. 2/3 der Fläche an Investoren weiterveräussert werden.

Dies wird etwa in fünf Jahren der Fall sein. Auch bei vorsichtigen Schätzungen der Verkaufserlöse, wird der grösste Teil der Investitionen inkl. der Fremdverschuldung gedeckt. Das finanzielle Risiko der Gemeinde ist überschaubar.

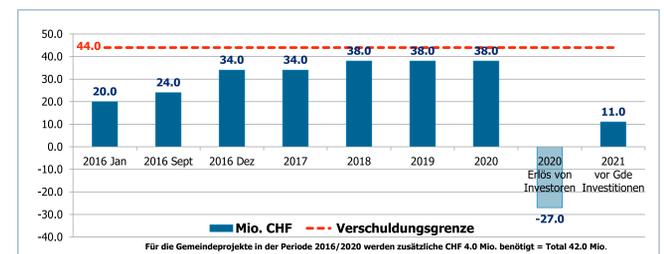
Finanzierung

Projekt	Inhalt	
Desinvestitionen	Verkauf öffentliche Beleuchtung	CHF 2'900'000
	Beteiligungen EWM an Energie + Wasser Uetikon AG und Substanzdividende	CHF 13'000'000
Rückzahlung Darlehen	Spital Männedorf (2017/2018/2020)	CHF 3'600'000
Mieteinnahmen	CPH bis Ende 2017	CHF 625'000
Geldfluss aus Desinvestition		CHF 20'125'000
Total Projektkosten		CHF 34'460'000
Fremdkapitalbedarf		CHF 14'000'000

Projektkosten

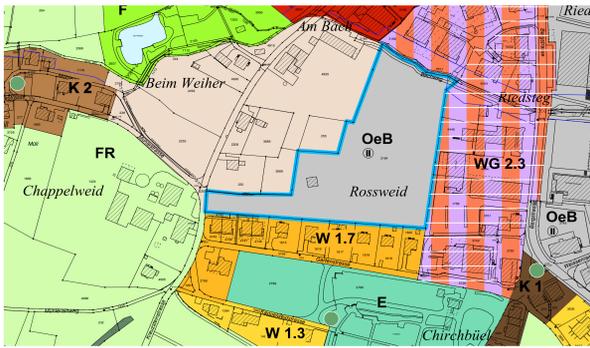
Projekt	Inhalt	Kosten
Kauf Areal CPH	Land unsaniert	CHF 26'000'000
Schulprovisorium	Erschliessungskosten	CHF 500'000
Sanierung Bahnhofplatz	Verkehr	CHF 2'100'000
Haabplatz	Platz / Sanierung Quaimauer	CHF 2'700'000
Planungskosten (3 J.)	Anteil an den Kanton	CHF 2'100'000
Planungskosten (5 J.)	Gemeinde Uetikon am See: Beratung / Gestaltungsplan	CHF 850'000
Zinslast (5 J.)	Neue Darlehen, nach Desinvestition	CHF 210'000
Total Projektkosten		CHF 34'460'000

Fremdverschuldung



Kantonsschule

Provisorische Kantonsschule auf Riedstegwiese



Einzonung Rossweid / Siegerprojekt Provisorium

Für die Kantonsschule «rechter Zürichsee» hat der Kanton Zürich das Grundstück der Chemie + Papier Holding AG erworben.

Als Überbrückung der langen Planungs- und Bauzeit wird ein Provisorium erstellt. Der Start der Kantonsschule ist auf das Schuljahr 2018/19 geplant. Die Schule beginnt mit 50–100 Schülern und wird dann jedes Schuljahr erweitert bis zu 500 Schülern. Das Einzugsgebiet umfasst hauptsächlich die Gemeinden in der näheren Umgebung.

Die Schulcontainer sollen auf der kantonseigenen Riedstegwiese im Dorfzentrum realisiert werden. Innerhalb der Gemeinde bieten sich keine anderen Standorte für das Provisorium an. Die Riedstegwiese liegt zentral im Bereich der bestehenden Schulanlagen. Der Zugang zum Schulgelände erfolgt über die Bergstrasse via Parkplatz Riedstegzentrum.

Das Schulprovisorium hat keinen direkten Zusammenhang mit dem Landkauf der Gemeinde am Zürichsee. Als Bildungsstandort ist es ein wichtiges Zeichen für die zukünftige Kantonsschule am See.



Parkschulcampus Kantonsschule Uster



© Joa Hoffmann/Lorenz Ehrismann

