



**Kanton Zürich
Baudirektion**

Uetikon  am See

«Chance Uetikon»

**Informationsveranstaltung Masterplan
2. März 2019**

Herzlich willkommen - Der Masterplan liegt vor

Ablauf Informationsveranstaltung Baudirektion/Uetikon am See

10.00 Uhr	Begrüssung
10.15 Uhr	Präsentation des Masterplans
10.45 Uhr	Zweierinterview/Panelgespräch
11.00 Uhr	Marktstände Masterplan
11.45 Uhr	Präsentation Ausblick
12.10 Uhr	Fragerunde zum Ausblick
12.30 Uhr	Dank und Verabschiedung
ab 12.30 Uhr	Ausklang Marktstände Masterplan und Ausblick



**Kanton Zürich
Baudirektion**

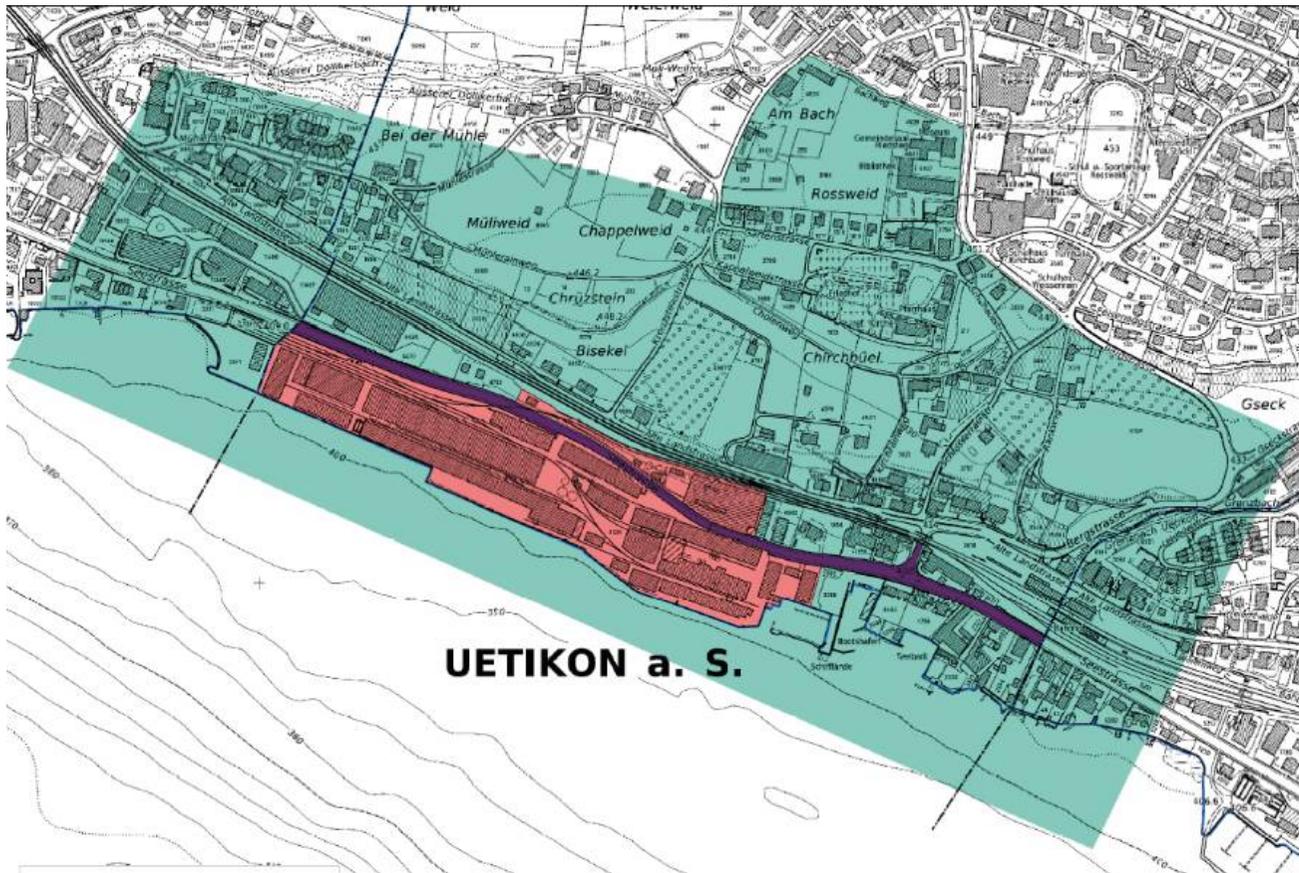
Uetikon  am See

«Chance Uetikon»

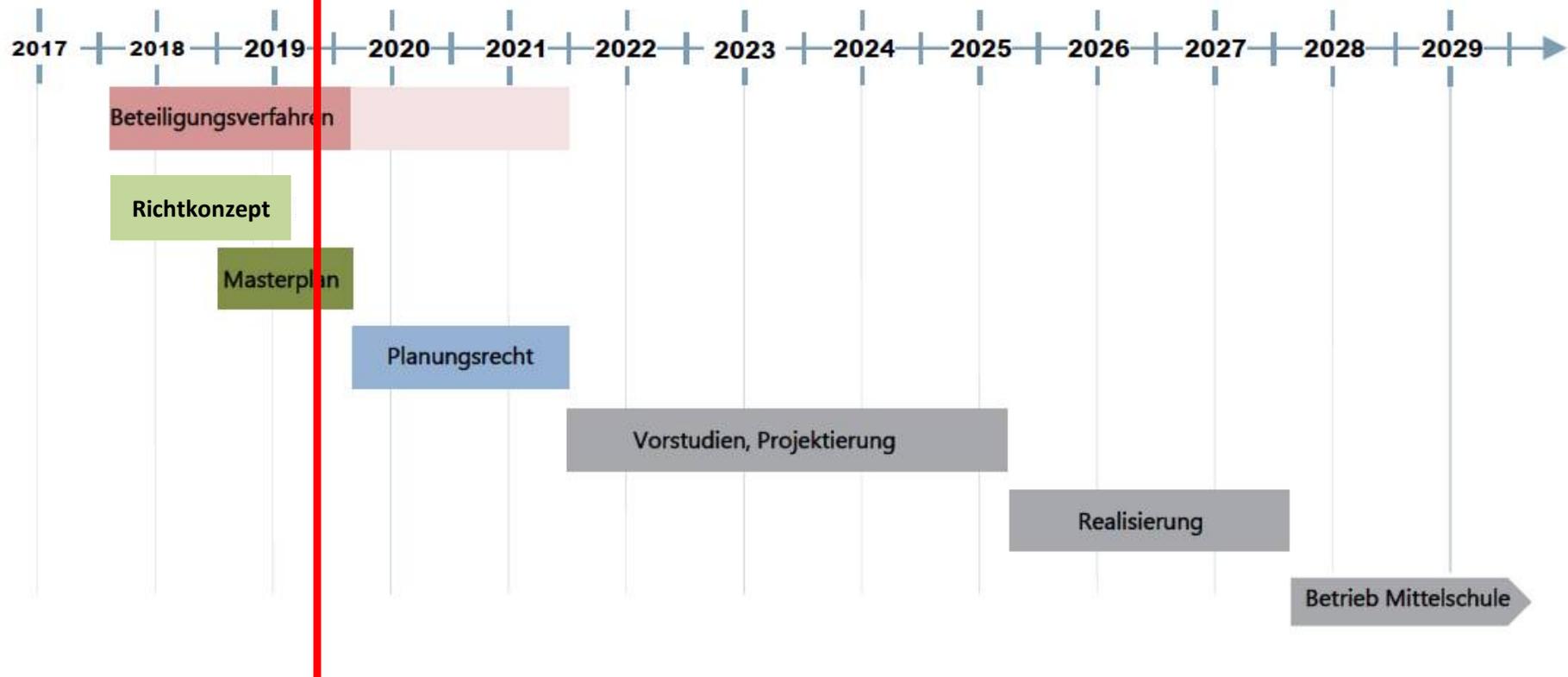
**Informationsveranstaltung Masterplan
2. März 2019**

Benjamin Grimm, Projektleiter ARE





 Baudirektion/Uetikon am See



Beteiligungsverfahren seit September 2017



On
2017

3. Okt

11. Nov

Januar -

4. Apr

15. Mai

Tag der

17. November 2018: Zweite
Beteiligungsveranstaltung



Richtkonzept von Salewski&Kretz



Aufbau Masterplantext

- 1. Einleitung: Die Chance nutzen**
- 2. Leitsätze für die Zukunft: Lebendiges Quartier am See**
- 3. Räumliche Prinzipien: Wie sich das CU-Areal entwickelt**
- 4. Umsetzungsagenda: Gemeinsam weiter**
- 5. Beschluss**

Anhang A1: Entwicklungsfelder

Anhang A2: Schutzstatus CU-Areal

2. Leitsätze für die Zukunft: Lebendiges Quartier am See

1. Gemischt genutztes, lebendiges Quartier am See mit Kantonsschule im Osten
2. Durchlässige Bebauung und grosszügiger Freiraum mit Seezugang und Seeuferweg
3. Wirtschaftlich tragfähig
4. Historisches Erbe zur Identitätsbildung
5. Gute Anbindung für alle
6. Partnerschaftliche Umsetzung

3. Räumliche Prinzipien

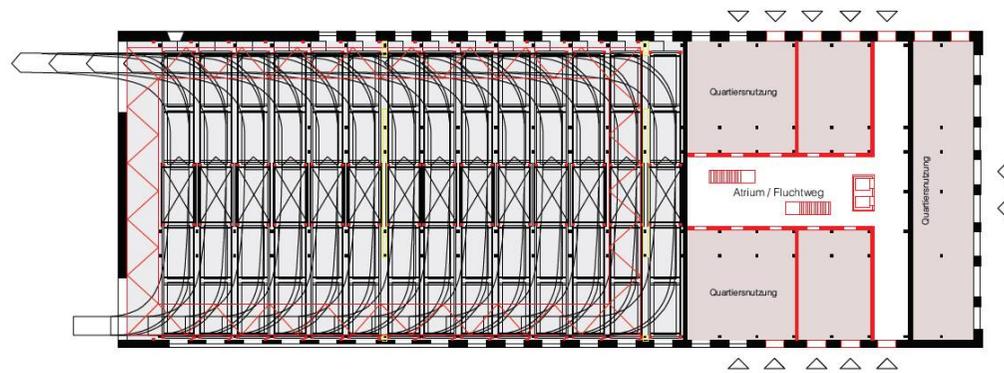
3.1 Einbettung in Dorf und Region



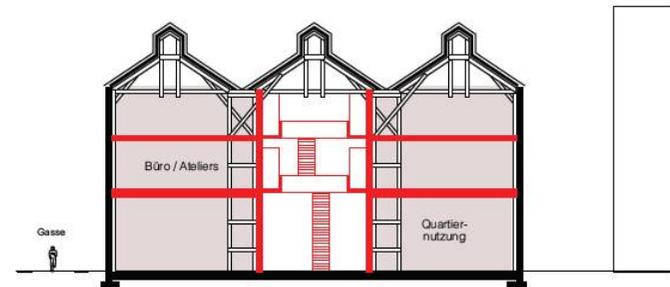
3.2 Nutzung und Begegnung



Düngerbau



Grundriss EG



3.3 Grundstruktur und Bebauung



3.4 Freiraum und Seezugang



Zeitzeuge am See



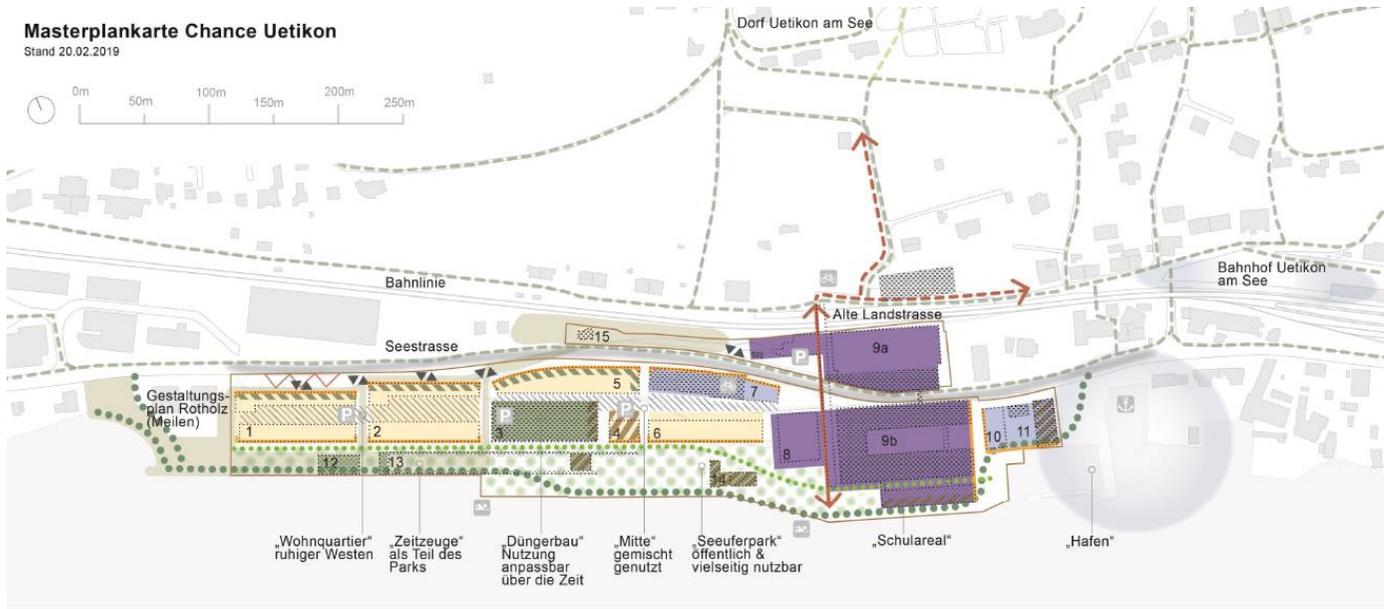
3.5 Mobilität und Erschliessung



3.6 Wirtschaftlichkeit und Finanzen

...Wirtschaftlichkeit der Arealentwicklung ist zentrales Anliegen von Kanton und Gemeinde...

Masterplankarte Chance Uetikon
Stand 20.02.2019



 Baudirektion/Uetikon am See

-  Perimeter
-  Fussabdruck Richtkonzept

Nutzungen und Entwicklungsfelder:

- 1, 2, ... Nummerierung Entwicklungsfelder
-  Wohnen, EG-Nutzung: Nicht-Wohnen zwingend, Wohnnebennutzungen möglich
-  Bildung
-  Gewerbe / Dienstleistung / Bildung
-  Freizeit / Erholung / Kultur
-  EG-Nutzung: publikumsorientiert

Bebauung und Freiraum:

-  geschützter Bestand zu erhalten
-  weiterer Bestand zu erhalten
-  raumbildende Kante
-  ökologische Vernetzung
-  Seeuferpark
-  Wohn- und Gewerbehof, öffentlich durchwegbar
-  Hafen mit Fährstation
-  Badezugang

Mobilität:

-  Fuss- & Veloverkehr bestehend
-  Fuss- & Veloverkehr geplant
-  Zürichseeweg (Fussweg)
-  Geleisepromenade (Fuss- & Veloweg)
-  Haupterschliessung Dorf und Bahnhof / Passerelle (hindernissfrei)
-  Bushaltestelle
-  Erschliessungspunkt MIV
-  Parkierungsanlage MIV / Velo

Folgeprojekte ausserhalb Perimeter (Auswahl):

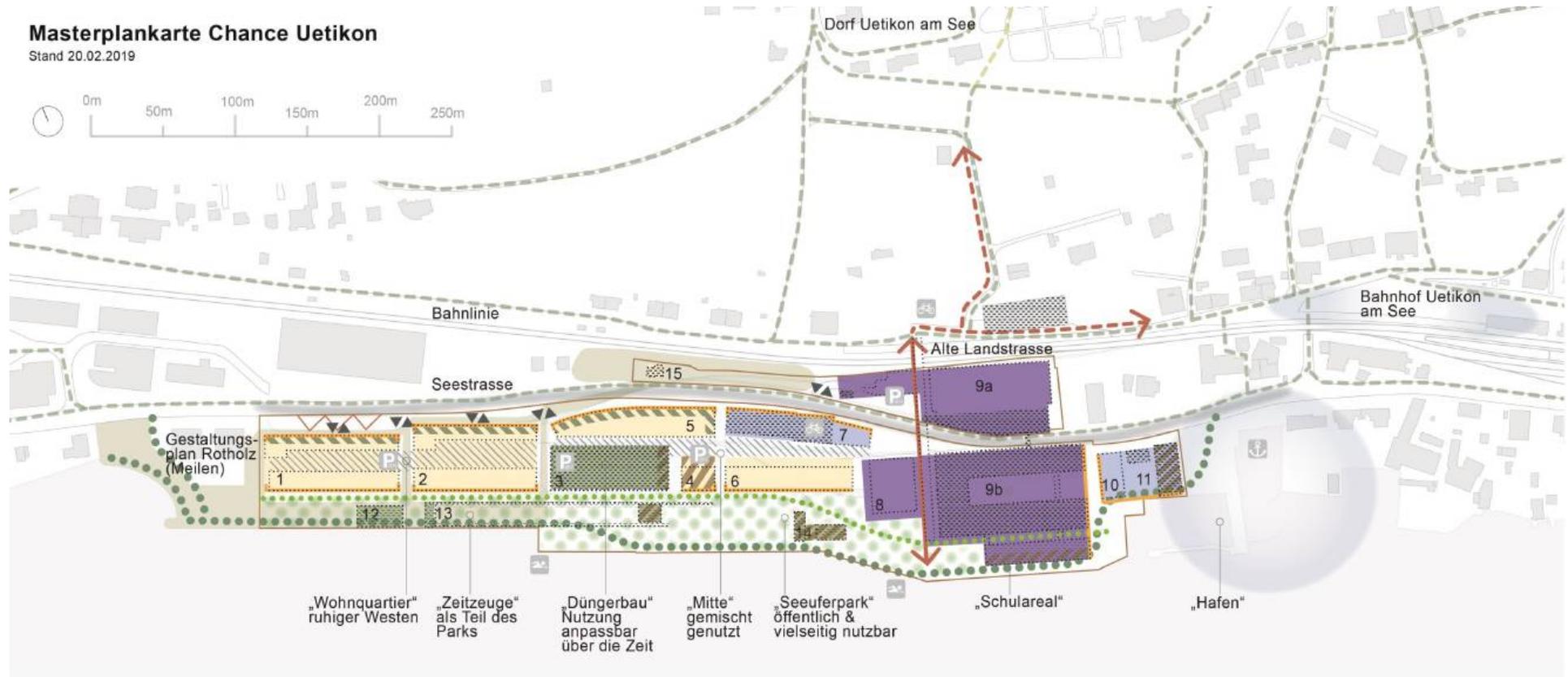
-  Gestaltung Alte Landstrasse und Anbindung Bahnhof
-  Bahnhofvorplatz
-  Betriebs- und Gestaltungskonzept Seestrasse
-  Hafen landseitig und seeseitig

Umsetzungsagenda: Gemeinsam weiter

- Anpassung Planungsinstrumente
- Eigentumsaufteilung
- Folgeprojekte unter Einbezug Bevölkerung:
 - Mobilitätskonzept
 - Freiraumkonzept mit Seeuferpark
 - Planungsrecht

Masterplankarte Chance Uetikon

Stand 20.02.2019



«Chance Uetikon»

Danke für die Aufmerksamkeit

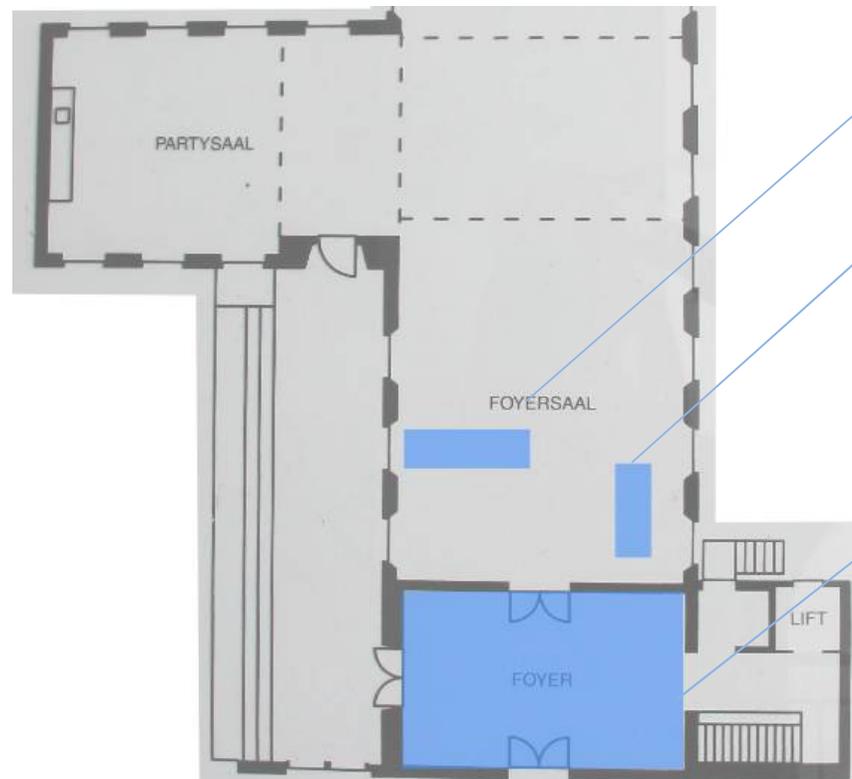
Kurzes Interview mit Oliver Räss

Leiter Infrastruktur der Gemeinde Uetikon am See und Co-Projektleiter im TP
Raumplanung

Gesprächsleitung: Roman Dellsperger

Marktstände Masterplan

 Baudirektion/Uetikon am See



Gesamtübersicht

Modell

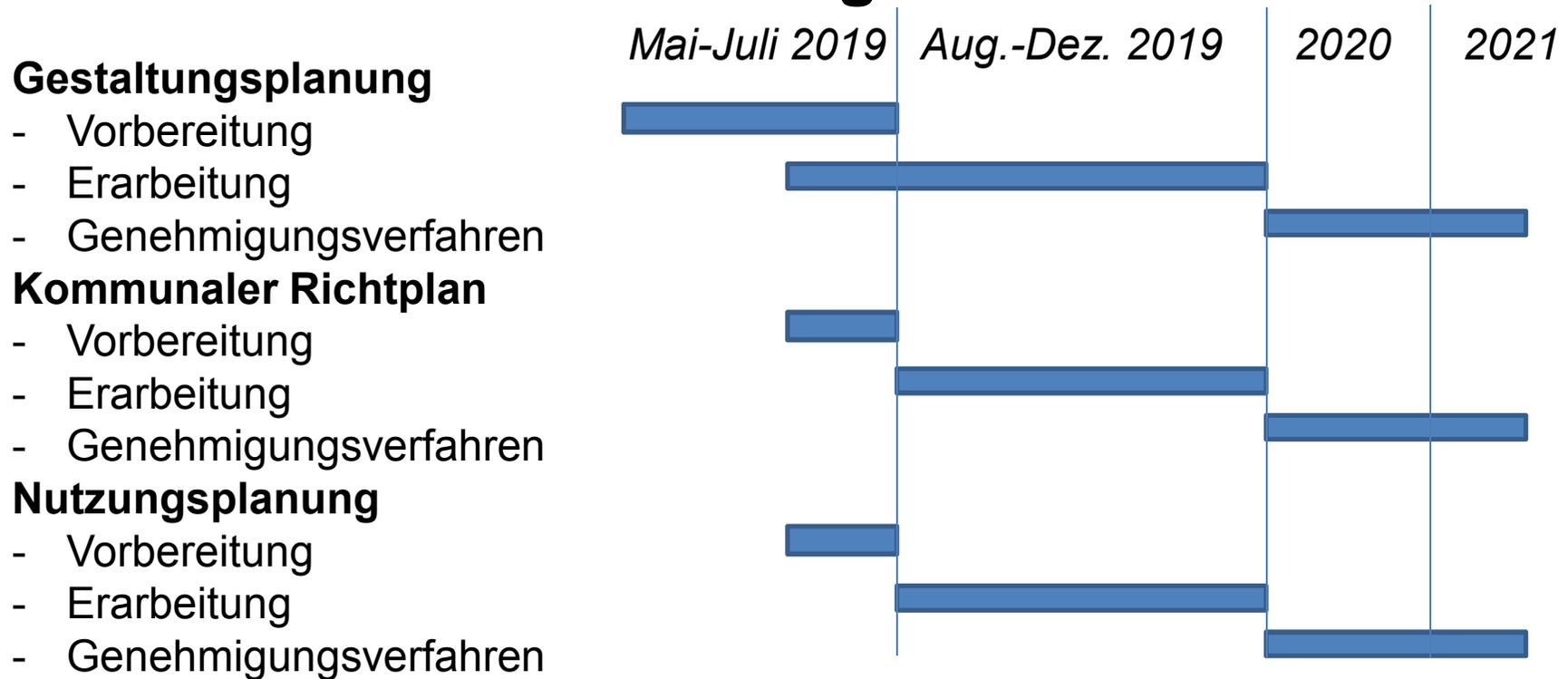
Thema	Betreuung
Einbettung in Dorf und Region	Oliver Räss (Uetikon a.S.) Verena Poloni (Kanton ZH)
Nutzung und Begegnung	Reto Linder (Uetikon a.S.) Wolfgang Annighöfer (Kanton ZH)
Grundstruktur/ Bebauung	Christian Schucan (Uetikon a.S.) Benjamin Grimm (Kanton ZH) Thomas Stutz (Uetikon a.S.)
Freiraum und Seezugang	Urs Mettler (Uetikon a.S.) Matthias Thoma (EBP) Matthias Graf (Uetikon a.S.)
Mobilität und Erschliessung	Tobias Etter (Kanton ZH) Severin Graf (Uetikon a.S.)

Ausblick
Gestaltungsplan
Präsentation am 02.03.2019

**Vorgehen und weitere Möglichkeiten zur
Beteiligung**

Christian Schucan

Erarbeiten der Planungsinstrumente



Massnahmen und Folgeprojekte

Massnahmen gemäss Umsetzungsagenda	2019												2020	2021	2022	
<i>Eigentum und Finanzierung</i>																
Eigentumsaufteilung																
Eigentumsrechtliche Sicherung von Grundstücken																
Vertrag Infrastruktur- und Freiraumfinanzierung																
<i>Folgeprojekte</i>																
Mobilitätskonzept																
Freiraumkonzept inkl. Seeuferpark																Wettbewerb/Projektierung
Betriebs- und Gestaltungskonzept Seestrasse																Projektierung
Sodabau																Projektierung
Städtebauliche Vertiefung																
Projekt Düngerbau	Zwischennutzung															Projektierung
Gestaltung Alte Landstrasse und Anbindung Bahnhof																Projektierung
Ortsbauliche Entwicklung Industriezone																
Bahnhofvorplatz																Planung/Projektierung
Fabrikweg																Planung/Projektierung
Projekt Hafen landseitig																Planung/Projektierung
Projekt Hafen seeseitig																Planung/Projektierung
<i>Projekte in den Entwicklungsfeldern:</i>																
Kantonsschule inkl. Passerelle																Wettbewerb/Projektierung

Weitere Beteiligung ist eingeplant

- In den Themen:
 - Gestaltungsplanung
 - Mobilität
 - Seeuferpark
 - Düngerbau
- Arbeitsweise: weitere Beteiligungsworkshops in diesen Themenbereichen im Zeitraum Mai bis Oktober 2019
 - In Gestaltungsplanung (Planungsrecht) wird eine Auswahl der BotschafterInnen eingeladen
 - Zu den weiteren Themen werden die entsprechenden Fokusgruppen wieder eingeladen. Weiter Interessierte dürfen sich gerne noch anmelden.
 - Die Gruppen werden unterschiedlich oft tagen und sind aus organisatorischen Gründen auf max. 60 Personen beschränkt.
- Einladungen und weiter Infos folgen gleich nach Festsetzung des Masterplans.

Mobilitätskonzept

- Eckwerte für Erschliessung und Parkierung festlegen
 - Verkehrstechnische Analysen
 - Erschliessung, Anlieferung innerhalb des Areals
 - Parkierungs- und Mobilitätskonzept (verschiedener Nutzergruppen, z.B. auch Besucher des Düngerbaus, des Parks usw.)
 - Varianten prüfen (mit VZO, ZVV, SBB)
 - Nutzungsanforderung der Passarelle soll geklärt werden

→ Erarbeitung vor grundeigentümergebundenen Planungsrecht resp. Richtplanrevision (2019 inkl. 1 Beteiligungsworkshop)

Seeuferpark

- Prüfen der Machbarkeit mittels Freiraumkonzept
 - in den Grundzügen bereits entwickelt (Richtkonzept)
 - Nutzungen, Bodenbelastungen, Bepflanzungen (inkl. ökologische Qualitäten)
 - Gestaltung Züriseeweg
 - Grundlagenbeschaffung und Durchführung Wettbewerb Seeuferpark
- Konzept vor grundeigentümergebindlichen Planungsrecht (2019, inkl. 2 Beteiligungsworkshops)
- Wettbewerb/Projektierung Seeuferpark nach Schaffung des Planungsrechts (d.h. ab Mitte 2021)

Düngerbau

- Konkretisierung Nutzungen und Betrieb
 - in den Grundzügen teilweise bereits entwickelt (Richtkonzept)
 - Zwischennutzung
 - Nutzungsoptionen, ev. prüfen Machbarkeit
 - Betriebsoptionen
- Konzept vor grundeigentümergebundenen Planungsrecht (2019, inkl. 2 Beteiligungswshops)
- Projektierung Düngerbau nach Schaffung des Planungsrechts

Umsetzungsorganisation / Controlling

- Quartalsweise Überprüfung der definierten Massnahmen und in Bezug auf Richtkonzept
- Die Gemeinde stimmt sich mit den Nachbargemeinden Meilen und Männedorf ab

Ausblick
Finanzielle Auswirkungen
Präsentation am 02.03.2019

Hans Gantner

*«Alle präsentierten Zahlen sind
erste unverbindliche Annäherungswerte»*

Wichtigste einmalige Kosten und Erträge 1/4

Infrastruktur Bauzeit 2022 - 2030	Investitionskosten (Gemeindeanteil)	
Alte Landstrasse, Begegnungszone Bahnhofvorplatz	CHF	2'000'000
Seestrasse, Gemeinde Meilen bis Bergstrasse	CHF	1'000'000
Fabrikweg, Rundweg (Zentrum bis Seeufer)	CHF	100'000
Hafen (Landseite = Neugestaltung inkl. Seemauer)	CHF	2'600'000
Passerelle	CHF	1'500'000
Park Freiflächen im Eigentum Gde inkl. Zürichseeweg/Ufergestaltung	CHF	14'000'000
Busschleife	CHF	100'000
Sanierung Seemauer exkl. Haabplatz	CHF	2'000'000
Risiken Zwischennutzung (Abbrucharbeiten, Planungs- / Entsorgungskosten)	CHF	1'700'000
Total Infrastruktur Kostenschätzung +/- 20% durch Gde oder PBK	CHF	25'000'000

Wichtigste einmalige Kosten und Erträge 2/4

Infrastruktur UNSICHER – Zeitpunkt offen	Investitionskosten (Gemeindeanteil?)
Sodabau (Entwicklung Gemeinde oder Kanton)	0
Hafen, Seeseite = langfristige Entwicklung	0
Düngerbau (Sanierung, Nutzung)	0
Gebäude Nr. 12 (Sanierung, Nutzung)	0
Total Infrastruktur UNSICHER Kostenschätzung offen	CHF 0

Wichtigste einmalige Kosten und Erträge 3/4

Landkauf / Planung / Wertausgleich	Investitionskosten (Gemeindeanteil?)
Landkauf 2017	CHF 26'000'000
Planungskredit (Planungsrecht / Zwischennutzung)	CHF 2'100'000
Wertausgleich an den Kt. Zürich	CHF 41'500'000
Total Landkauf / Planungskredit / Wertausgleich	CHF 69'600'000

Wichtigste einmalige Kosten und Erträge 4/4

Erfolgsrechnung	
Landverkauf an Investoren, Westen 1. Etappe	CHF 100'000'000+
- Infrastrukturkosten	CHF 25'000'000
- Unsichere Projekte	CHF 0
- Landkauf / Planungskredite / Wertausgleich	CHF 69'600'000
CU Uetikon Projektertrag / Verlust	CHF 5'400'000

Verzinsliche Darlehensschulden in Mio. CHF

Verschuldungsgrenze **44 CHF Mio.**

	2016	2017	2018 -22	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Saldo
Gde Schulden	20									20
Landkauf Teil Darlehen		14								34
Darlehensrückzahlungen			-8							26
Infrastrukturprojekte			2	0	0	5	2	14	2	51
Wertausgleich					41					92
Landverkauf an Investoren							-100			-8

Zwischenfazit zu Gemeindefinanzen

- *Stockwerkeigentum ist notwendig für neutrales Ergebnis.
Das heisst, hohe Verkaufserlöse im Westen. Diese Baufelder sollen frühzeitig verkauft und entwickelt werden. 1. Verkaufsetappe, Bezug ca. ab 2027/28)*
- *Abgabe von Teilen des Areals im Baurecht wirkt sich finanziell negativ aus.
Entwicklungsmodelle der 2.+3. Etappe sind dafür aber noch offen.*
- *Die Fälligkeit des Wertausgleichs an den Kanton sollte mit dem Erlös aus dem Verkauf an die Investoren harmonisiert werden.
Grund: Damit keine Überschuldung der Gemeinde stattfindet.*

Wie geht es weiter?

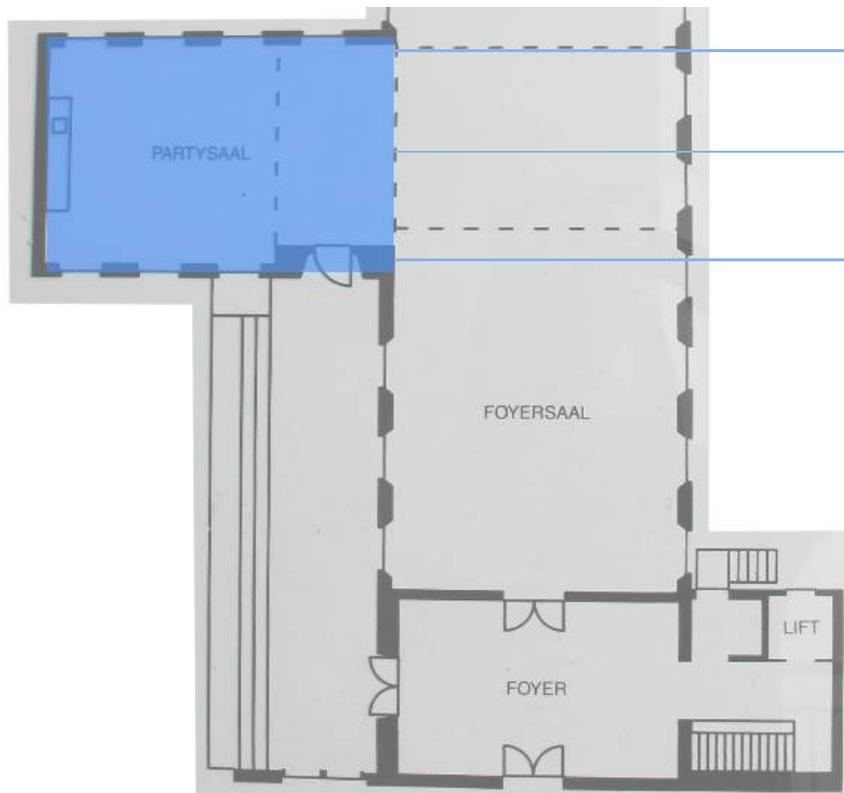
- *Die Gemeinderat wird alle kommenden Schritte bezüglich der Gemeindefinanzen auch mit den interessierten Gremien und Behörden weiter informieren.*
- *Eine Austausch mit den UetikerInnen ist auch hier vorgesehen.*
- *Die Gemeindeversammlung wird jeweils über die Investitionen abstimmen.*

«Chance Uetikon»

Danke für die Aufmerksamkeit

Ausklang Marktstände Ausblick

 Baudirektion/Uetikon am See



Übersicht Folgeprojekte und Beteiligung

Folgeprojekt Mobilitätskonzept

Folgeprojekt Seeuferpark

Projektraum auf dem Areal in Planung!

Danke für Ihr Interesse!

Informationen werden fortlaufend auf der Website www.chance-uetikon.ch aufgeschaltet – auch das Protokoll und die Bilder von Heute



E-Mail-Adresse: kontakt@chance-uetikon.ch

**Wir wünschen Ihnen ein schönes
Wochenende!**