



1. Juni 2018

## **Protokoll – Teil 1**

### **Gebietsplanung CU**

#### **Schlussworkshop**

Donnerstag, 17. Mai 2018

8:15 – 14:00 Uhr (Teil 1)

Uetikon, Riedstegsaal, Bergstrasse 111

Sitzungsleitung Sacha Peter

Protokoll Mirjam Minder / Alessandra Silla

#### Teilnehmen **Projektsteuerung**

Sacha Peter, Vorsitz Projektsteuerung CU, ARE

Urs Mettler, Gemeindepräsident, Uetikon a.S.

Markus Hafner, Ressort Bau, Uetikon a.S.

Christian Schucan, Ressort Liegenschaften, Uetikon a.S.

Wolfgang Annighöfer, Leiter Abt. Finanzen&Bau, BI

Tom Häberli, Leiter Immobilienmanagement, IMA

#### **Expertengremium**

Ursina Fausch, ernst niklaus fausch architekten

Lukas Schweingruber, studio vulkan

Benny Ruhstaller, acasa

Corinna Heye, raumdaten

#### **Projektleitung**

Benjamin Grimm, Projektleiter, ARE

Hans-Georg Romano, Co-Projektleiter, IMA

Oliver Räss, Co-Projektleiter, Uetikon a.S.

Verena Poloni, Stv. Projektleiterin, ARE

Laura Bazzi, Praktikantin, ARE

#### **Begleitgremium**

David Vogt, Leiter Abteilung Baubereich 3, HBA, Kanton Zürich

Reto Linder, Gemeindeschreiber, Uetikon am See

Gerhard Stutz, Leiter Abteilung Wasserbau, AWEL, Kanton Zürich

Tobias Etter, Infrastrukturplanung, AfV, Kanton Zürich

Monika Twerenbold, ARE, Archäologie und Denkmalpflege, Kanton Zürich

Daniel Schärer, Portfoliomanagement, Immobilienamt, Kanton Zürich

Eugen Temperli, ALN, Kanton Zürich

Daniela Kauf, Fachstelle Lärmschutz, Tiefbauamt, Kanton Zürich

Marc Meyer, MBA, Bildungsdirektion, Kanton Zürich (Stv. H.-J. Höhener)

Reto Nebel, Regionalplaner ZPP, EBP

Andreas Huber, Dipl. Bauing. ETH, Wasserbauexperte, Greifensee

Stefan Fleischhauer, PBK AG

Matthias Graf, Leiter Zentrale Dienste, Uetikon a.S

**Gäste**

Oliver Wick, IMA, Kanton Zürich  
Maresa Schumacher, ARE, Kanton Zürich

**Beteiligung**

Roman Dellsperger, moderat (Moderation Panelgespräch)

Alessandra Silla, moderat

*25 von Total 28 BotschafterInnen:*

Andreas Gamper  
Anna-Katharina Bosshard  
Armin Widmer  
Brigitte Gloor  
Christof Wegmann  
Erica Kuster  
Erich Stark  
Felix Huber  
Hans Wyler  
Hansruedi Zulliger  
Heini Bossert  
Karl Häfliger  
Lothar Müller  
Marianne Röhricht  
Markus Effinger  
Markus Nüesch  
Martin Delco  
Peter Wyler  
Reto Corrodi  
Sören Rohweder  
Suzanne Naef Thalmann  
Thomas Kain  
Thomas Klaus  
Thomas Roth  
Werner Mäder

**Projektsupport**

Matthias Thoma, EBP (Moderation)

Mirjam Minder, EBP

**Planungsteams**

agps  
Salewski & Kretz  
KCAP  
pool

Entschuldigt Hans Jörg Höhener, Stv. Amtschef, MBA  
Oscar Merlo, team verkehr  
Peter Frischknecht, Bauökonom AEC, PBK AG  
Bettina Flury, Abteilung Abfallwirtschaft & Betriebe, AWEL, Kanton Zürich

3 Botschafter: Alexander Müller, Andreas Natsch, Hans Ulmer

Beilagen Präsentation Ablauf des Verfahren, Vorprüfergebnisse allgemein, übergeordnete Erkenntnisse

<b>Traktanden</b>	Art	Wer	Termin
<b>1. Begrüssung / Einführung in den Morgen</b>  U. Mettler, S. Peter und M. Thoma begrüssen die Anwesenden und informieren über die Ziele und den Ablauf des Tages.  Weiter ordnen sie den Bearbeitungsstand in den Gesamtprozess ein und zeigen den Ablauf des Planungsprozesses (s. Beilage).	I	U. Mettler, S. Peter, M. Thoma	
<b>2. Vorprüfung</b>  <u>Vorprüfung im Überblick</u>  M. Thoma informiert über die Ergebnisse der Vorprüfung. Alle Teams haben die Unterlagen rechtzeitig und vollständig abgegeben. Die Teams haben sich mit dem Feedback aus dem zweiten Workshop sowie der Beteiligungsveranstaltung vom 4. April 2018 auseinandergesetzt und ihre Entwürfe weiterentwickelt. Die Ansätze zeugen von grossem Fachwissen, einer vertieften Auseinandersetzung mit den komplexen Rahmenbedingungen und einer hohen Bereitschaft, die Anliegen aus dem Beteiligungsverfahren in die Arbeit zu integrieren (s. Beilage).  <u>Erkenntnisse aus der Planaufgabe</u>  Am 9. und 15. Mai 2018 wurden die Pläne der vier Projektansätze im Gemeindehaus Uetikon am See für die Botschafter aufgelegt. Viele BotschafterInnen würdigten die Weiterbearbeitung durch die Teams nach dem Workshop vom 4. April 2018 sehr positiv (s. Beilage).  Der grosse Wurf und ein Entwurf mit Mut wurde von mehreren Botschaftern vermisst.  Viele BotschafterInnen wünschen sich einen Seezugang als echte Promenade für die Bevölkerung – auch im Westen des Areals, obschon dieses Anliegen teilweise im Widerspruch zur Fokusgruppe steht (Diversifizierung der Linienführung/Platzbereiche).  Die Dorf-Anbindung und der Areal-Zugang (auch zum Bahnhof) sollte nach Ansicht von mehreren Botschaftern planerisch besser ausgearbeitet werden.	I	M. Thoma	

### Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

I, D S. Fleischhauer

S. Fleischhauer (PBK) stellt die Ergebnisse aus der Vorprüfung der Wirtschaftlichkeit vor, um den Teilnehmenden einen ersten Eindruck zu vermitteln, damit die Planungsgrundlagen auch in diesem Kernthema verglichen werden können.

Die Teilnehmenden sind aufgrund der gehaltenen Präsentation nicht in der Lage, die Analysen nachzuvollziehen.

Die Annahmen werden teilweise hinterfragt. Generell wird darauf hingewiesen, dass für die Öffentlichkeit geschaffene Werte ebenfalls mitbetrachtet werden sollen. Die Annahmen bezüglich Umbauten von Bestandsgebäuden sind zentral für die Wirtschaftlichkeitsrechnung und können in diesem Projektstadium nur schwer abgeschätzt werden. Beim Team Salewski und Kretz wurde nur die Variante 2 (mit Seepromenade West) gerechnet, eine Berechnung der Variante 1 (mit Steglösung West) fehlt.

### **3. Übergeordnete Erkenntnisse aus dem Verfahren**

I, D B. Grimm

B. Grimm erklärt, wie die Rahmenbedingungen für die Planungsteams zu Stande gekommen sind und welche Studien und Abklärungen parallel zum Varianzverfahren gelaufen sind (s. Beilage).

Über folgende Themen wurde informiert:

- **Verschiebung Bahnhof Uetikon Am See:**  
Der heutige Standort des Bahnhofs erschliesst einen grossen Siedlungsteil. Die Verschiebung des Bahnhofs würde eine erhebliche Verschlechterung der Erschliessung des Siedlungsgebiets zur Folge haben. Anstelle des Siedlungsgebiets würde ein Grünraumkorridor ausserhalb der Bauzone, d.h. in der kantonalen Freihaltezone, erschlossen. Für viele Gebäude resp. Wohnungen, insbesondere auch in der Gemeinde Männedorf, würden bei einer Verschiebung die heutige gute Anbindung verschlechtert. ZVV und SBB würden eine solche Verschiebung weg vom bestehenden Siedlungsgebiet nicht unterstützen.
- **Zusätzliche S-Bahn Haltestelle:**  
Um eine zusätzliche Haltestelle vom Bund genehmigt zu

bekommen, müsste diese mindestens 1.5km vom nächstgelegenen Bahnhof entfernt sein. Dies trifft für das CU-Areal nicht zu, da die Distanz lediglich rund 700 Meter beträgt (Arealmitte). Ebenso wäre eine zusätzliche Haltestelle auf der Hauptstrecke des Pfannenstils aus Kapazitätsgründen gemäss SBB/ZVV nicht umsetzbar.

- **Tieferlegung und Einhausung Seestrasse:**  
Die Machbarkeitsstudie des Amtes für Verkehr für die Tieferlegung der Seestrasse von 2018 zeigt, dass ca. 45 Mio. Kosten und aus Lärmschutzsicht keine grossen Verbesserungen zu erwarten sind. Die Variante Tieferlegung wurde auch von den Teams abgeklärt und wird von keinem Team als Mehrwert gesehen. Eine Tieferlegung würde unattraktive lange Rampenbauwerke generieren. Eine Einhausung würde neben den sehr hohen Kosten eine ca. 700 m lange Wand, die das Areal von der Seestrasse und vom Ort trennt bedeuten. Weder aus ortsbaulicher Sicht noch für die Anbindung ans Dorf würde eine Einhausung die Situation verbessern. Auch der Vorschlag, mit der Einhausung Land zu gewinnen, um Bauten auf die Einhausung zu stellen wurde aus ökonomischer Sicht als nicht zielführend gesehen. Die Erstellung würde zusätzlich unverhältnismässig hohe Kosten verursachen (Statik, etc.). Zudem würden sich die Erschliessungsmöglichkeiten des Areals verschlechtern bzw. wären nur mit anspruchsvollen Lösungen umsetzbar. Weiter würde eine Einhausung im Konflikt mit schützenswerten Gebäuden stehen
- **Gestaltungsplan Rotholz:**  
Das Amt für Raumentwicklung geht davon aus, dass der Gestaltungsplan von der Gemeinde Meilen in der vorliegenden Form (2. Vorprüfung) zur Genehmigung bei Kanton eingereicht wird. Die diesbezüglichen Vorgaben sind dann eigentümerverbindlich und die Anbindung an Meilen vorgegeben.
- **Aufschüttung des Hafens:**  
Die Aufschüttung bzw. Verschiebung des Hafens wäre nur mit Flachwasserzonen umsetzbar. Es bestehen grosse rechtliche Hürden und ein hohes Prozessrisiko ist gegeben. Gleichzeitig müssten vertiefte Abklärungen zu einer Verschiebung des bestehenden Hafens durchgeführt werden.
- **Inventar von schützenswerten Ortsbildern:**  
Es wird unterschieden zwischen Erhaltungsziel A = Erhal-

ten der Substanz, Abbruch ist verboten – und Erhaltungsziel C = Erhalten des Charakters. Wenn das Erhaltungsziel C nicht beachtet wird, bedeutet dies ein hohes Prozessrisiko.

Es wird von den Botschaftern gewünscht, dass nochmals begründet wird, weshalb die Verschiebung der S-Bahn-Haltestelle (Richtung Meilen) nicht weiterverfolgt wird. Ebenso soll die Möglichkeit einer partiellen Einhausung nochmals geprüft werden.

Die Frage wird gestellt, ob den Teams eine Vorgabe bezüglich Gebäudehöhe gemacht wurde. Das Pflichtenheft hat dafür Spielraum gelassen und keine Höhengabe gemacht. Der regionale Richtplan hat in der Region Pfannenstil keine Eignungsgebiete für Hochhäuser ausgeschieden. Die Zweckmäßigkeit von Gebäudehöhen über der Hochhausgrenze müssten entsprechend begründet werden.

#### **4. Entwürfe der Planungsteams: Präsentation und Fragen**

I, D Teams,  
Projektgremien

Alle vier Planungsteams stellen ihre Arbeiten in Anwesenheit der Projektsteuerung, des Expertengremiums, des Begleitgremiums, der BotschafterInnen und der anderen Teams vor und gehen auf Fragen der Teilnehmenden ein.

#### **5. «Geplant – für die Bevölkerung?»: Panelgespräch**

D R. Dellsperger, S. Peter, U. Mettler,  
5 BotschafterInnen auf dem Panel

Zu Beginn wird von Urs Mettler und Sacha Peter die Verzahnung des Planungs- und Beteiligungsprozesses gewürdigt. Die Verzahnung zweier solcher Prozesse werde nicht alle Tage gemacht und ist dementsprechend für die Mehrheit der Beteiligten Neuland. Der bisherige Verlauf sei aber sehr ermutigend und positiv.

Hinsichtlich des Panelgespräches aber auch der weiteren Diskussion wird darauf hingewiesen, dass es nicht das Ziel sei, eine Rangliste der verschiedenen Planungsansätze zu erstellen. Gesucht werden überzeugende Aspekte aus den verschiedenen Ansätzen. Es wird darum gebeten, bei der Beurteilung der Ansätze die Dimensionen des Areals zu berücksichtigen.

gen und sich zu „must's“, dem „Verhandelbaren“ sowie den „no-go's“ zu äussern. Weiter wird erläutert, dass die Entscheidungskompetenz bei der Projektsteuerung liegt.

Nach der Einführung durch Roman Dellsperger äussern sich die BotschafterInnen zu den Ansätzen der Planungsteams. Was gefällt an den Lösungsansätzen? Welche Anliegen der Fokusgruppen wurden in welchen Teambeiträgen gut aufgenommen? Und welche Teambeiträge stehen im Konflikt zu Anliegen der Bevölkerung?

Auf dem Panel stehen Susanne Naef (Lobby Uetikon, Fokusgruppe Nutzung), Anna-Katharina Bosshard (Fokusgruppe Begegnung), Christof Wegmann (jüngere Generation, Landschaftsarchitektur, Fokusgruppe Nutzung), Reto Corrodi (Gewerbeverein, Delegierter Bezirk, Fokusgruppe See), Hans-Ruedi Zulliger (Verein an den See, Fokusgruppe See) und Lothar Müller (Finanz- und Immobilienfachmann, Fokusgruppe Finanzen).

Die Arbeit der Teams wird von den fünf BotschafterInnen gewürdigt und verdankt. Es wurde viel geleistet und alle vier Teams haben die Anliegen aus der Bevölkerung grossmehrheitlich (mit gewissen Unterschieden) aufgenommen, was sehr positiv stimmt. Eine breite und lobende Zustimmung erhalten die verschiedenen Lösungen zur Passerelle („Wildwechsel“), welche die Alte Landstrasse und somit auch das Dorf mit dem Areal verbindet. Auch die Veloabstellplätze auf Seite der Alten Landstrasse werden positiv aufgenommen. Die Wichtigkeit einer guten Anbindung ans Dorf wird nochmals betont, auch mit dem Rundweg – hier gebe es aber noch Präzisierungsbedarf. Die Anbindung an den Bahnhof soll noch besser gelöst und auch besser aufgezeigt werden. Dabei wird ein möglichst direkter, eindeutiger Weg für die SchülerInnen gewünscht. Auch die (gewünschte neue) Busverbindung zum Dorf wird nochmals von den BotschafterInnen thematisiert.

Ein weiteres zentrales Anliegen, welches von allen Teams aufgenommen wurde, ist ein grosszügiger Seezugang inkl. der Ausgestaltung des Seeuferwegs. Nach Rückfrage aus dem Publikum wurde bestätigt, dass die von den Teams ausgearbeiteten, sich voneinander unterscheidenden Sequenzen (mit unterschiedlichen Tiefen) des Uferbereichs geschätzt und als mehrheitsfähig eingestuft werden. Der Seezugang soll auch ohne Steglösung grosszügig genug sein. Für einen grosszügigen Seeuferbereich (auch mit einer attraktiven Mindestgrösse im Westen) wird dafür eine hohe und dichte Überbauung entlang der Seestrasse in

Kauf genommen. Diese Bauten sollen zurückversetzt und direkt an die Seestrasse gebaut werden können. Der Konflikt mit der Ruderalflächen/ISOS ist bekannt. Diese Fläche soll aber überbaut werden können. Für Gewerbetreibende würde sich gerade dieser Teil des Areals anbieten. Viele Gewerbetreibende aus dem Bezirk sind auf Flächensuche, u.a. auch weil im Bezirk Meilen keine aktive Standortförderung betrieben wird. Allerdings wird die Finanzierbarkeit sehr zurückhaltend eingeschätzt.

Bezüglich der Bebauung des Areals wird festgehalten, dass Qualität wichtiger sei als Dichte. Auch die «Kaltnutzung» einzelner Bestandsgebäude wird als interessanter Ansatz begrüsst, Parkplätze im Düngerbau werden aber kritisch gesehen.

Ein zentraler Zugang wie z.B. die Seebühne, die von einem Team vorgeschlagen wird, sowie der grosse offene Platz in der Mitte als Begegnungsmöglichkeit, werden sehr begrüsst und als zentral eingeschätzt. Ein Gebäude in dieser Fläche wird eher als kritisch betrachtet. Es müsste, wenn schon bestehend bleibend, eindeutig einer öffentlichen Nutzung zugeführt werden.

Grundsätzlich werden mutige Lösungen und ausgereifte Leuchttürme („der grosse Wurf fehlt“) vermisst. Im Hinblick auf die Bedeutung und die Chance des Areals soll von (den vielen) Normen und Rahmenbedingungen auch abgewichen werden können, damit etwas Einzigartiges entstehen kann. Diverse Ideen zum Umgang mit den historischen und erhaltenswerten Gebäuden wurden aber grundsätzlich geschätzt.

Eine Bitte aus dem Publikum beinhaltet, dass keine Entscheidungen anhand der heute präsentierten Wirtschaftlichkeitsberechnungen gefällt werden soll. Stattdessen soll ein Spielraum offengelassen und in Varianten (weiter) gedacht werden. Das explizite erwähnen der Wirtschaftlichkeit zu diesem Zeitpunkt wurde aber sehr geschätzt und als „Kick Off“ begrüsst. Auch bezüglich konkreten Nutzungen soll frühzeitig eine Bedarfsabklärung mit Investoren oder auch Eventmanagern etc. durchgeführt werden, damit die Gemeinde sich frühzeitig ein Bild von den anstehenden Kosten, auch im Betrieb, machen kann.

Hinsichtlich der Kritik an wenig mutigen Lösungen, wird von den Verantwortlichen darauf hingewiesen, dass diesbezüglich noch viel Spielraum bei den zukünftigen Architekturwettbewerben vorhanden ist. Ferner kann auch ein grosszügiger Seezugang als grosser Wurf und die Umnutzung der histori-

schen Gebäude als Leuchttürme und mutiger Ansatz verstanden werden.

## **6. Weiteres Vorgehen und Verabschiedung**

S. Peter, U. Mettler

Am Schluss gibt es einen Ausblick auf die weiteren Termine.

An der Sitzung der Projektsteuerung vom 23.05.2018 wird auf Basis der Empfehlungen von Experten- und Begleitgremium über den weiteren Prozess (Masterplan) entschieden (favorisiertes Konzept und/oder überzeugende Elemente).

Vorgesehen ist im Oktober 2018 ein Informationsanlass für die BotschafterInnen der im Vorfeld der Präsentation des Masterplanentwurfs stattfindet. Er soll unter anderem die BotschafterInnen auf ihre unterstützende Rolle an der öffentlichen Beteiligungsveranstaltung am 17. November 2018 vorbereiten. Das genauere Datum ist noch festzulegen und wird den BotschafterInnen rechtzeitig mitgeteilt.

Die 2. Beteiligungsveranstaltung zum Entwurf des Masterplans findet am 17. Novembers 2018 statt.

S. Peter und U. Mettler danken allen Teams für die überzeugenden Beiträge und den BotschafterInnen und Projektgremien für die guten Fragen und die anregenden Diskussionen. Sie verabschieden BotschafterInnen und Planungsteams mit grossem Applaus.

*Für das Protokoll*

*Mirjam Minder / Alessandra Silla*