



**Kanton Zürich
Baudirektion**



Fotoprotokoll der Informationsveranstaltung

Der Masterplan liegt vor

Samstag 3. März 2019

10.00 bis 12.30 Uhr im Riedstegsaal, Uetikon a.S.



Erstellt am: 18.03.2019

Erstellt von: moderat GmbH mit Metron AG im Auftrag der Gemeinde Uetikon am See und des Kantons Zürich, Amt für Raumentwicklung

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung und Input.....	3
2. Fragen aus der Marktstandsituation	5
3. Fragen zum Ausblick	6
4. Atmosphäre	9
5. Mitwirkung und Vorbereitung.....	10

1. Einleitung und Input

Ausgangslage

Die Gemeinde Uetikon am See und der Kanton Zürich planen unter Einbezug der Bevölkerung die künftige Gestaltung des Areals der ehemaligen Chemiefabrik. Nun liegt der Masterplan «Chance Uetikon» vor. Er soll im Frühjahr 2019 vom Regierungsrat und vom Gemeinderat partnerschaftlich unterzeichnet und als übergeordnete, gemeinsame Vorstellung über die zukünftige Nutzung des Areals verabschiedet werden. Als Basis für den Masterplan dient das Richtkonzept, das der Bevölkerung am 17. November 2018 präsentiert und mit ihr diskutiert wurde. Zusätzlich enthält der Masterplan auch eine Umsetzungsagenda, die vorgibt, wer in den nächsten Jahren welche Schritte umzusetzen hat, damit das Areal sukzessive weiterentwickelt werden kann.

Ziel und Inhalt

Die Veranstaltung informiert über die Inhalte des Masterplans sowie über die nächsten Schritte bis zur Gestaltungsplanung.

Ablauf der Veranstaltung

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

Präsentation Masterplan

Benjamin Grimm, Projektleiter (Amt für Raumentwicklung, Kanton Zürich) informiert in seiner Präsentation (vgl. Präsentation auf www.chance-uetikon.ch) über den Aufbau und Inhalte des Masterplans. Benjamin Grimm führt aus, dass der Masterplan Leitsätze, räumliche Prinzipien und eine Umsetzungsagenda umfasst. Weitere Vertiefungen und präzisere Festlegungen aber Sache künftiger Planungsschritte sind.

Interview mit Oliver Räss, Co- Projektleiter Teilprojekt Raumplanung und Leiter Infrastruktur der Gemeinde Uetikon am See. Das Interview führte Roman Dellsperger, moderat GmbH.

Lieber Oliver, ich freue mich mit dir dieses Gespräch zu führen. Du kennst das Projekt bestens und engagierst dich schon eine ganze Weile. Nach all diesen Ausführungen, nochmals, was ist eigentlich ein *Masterplan* und warum ist dieser als Meilenstein so wichtig?

Der Masterplan dient als "Wegweiser" für die weitere Planung und ist für die Planungsverantwortlichen von Kanton und Gemeinde verbindlich. Wichtig ist der Masterplan, weil der Planungs- und Beteiligungsprozess bis hierhin von Regierungs- und Gemeinderat ein erstes Mal gewürdigt wird und damit auch die Folgeprojekte in Auftrag gegeben werden. Diese dienen der Erarbeitung einer eigentümerverschreiblichen Gestaltungsplanung.

Hat die Gemeinde Uetikon schon mal einen Masterplan erarbeitet, oder kennst du andere gute Beispiele?

2007 wurde im Rahmen des Dorfentwicklungsprozesses ein Leitbild "Raumentwicklung" erarbeitet. Auch hier wurde die interessierte Bevölkerung mit rund 150 Teilnehmenden in Arbeitsgruppen miteinbezogen. Dieses Leitbild ist von der Bedeutung her mit dem Masterplan vergleichbar. Es diente als Grundlage für die Erarbeitung des kommunalen Richtplans 2010 und der Revision der Nutzungsplanung 2013.

Die Bevölkerung hat in den Fokusgruppen und an diversen Veranstaltungen viel Zeit investiert. Hat sich das gelohnt?

Ja, das hat sich definitiv gelohnt. Das Beteiligungsverfahren hatte einen direkten Einfluss auf die Arbeiten der Teams im städtebaulichen Varianzverfahren und später bei der Erarbeitung des Richtkonzepts. U.a. sind drei wesentliche Errungenschaften auch dem Beteiligungsverfahren zuzuschreiben:

1. Der grosszügige Seeuferpark (mit 100% Seeanstoss und Bademöglichkeiten)
2. Der "Wildwechsel", welcher nun in Form einer Passerelle als Leuchtturm des Arealzugangs gesehen wird
3. Der Düngerbau als Herzstück des Quartiers mit noch offener Nutzung

Ich bin der Meinung, dass wir alle Anliegen der Bevölkerung ernst genommen haben, ohne einzelne Anliegen auf ein Podest zu stellen. Die hautnahe Zusammenarbeit von Planern und Bevölkerung hat mich sehr beeindruckt und gefreut.

Nach der Planung ist jetzt vor der Planung: Ein Gestaltungsplan soll weitere Details festhalten und dieser legt dann für die Eigentümer rechtsverbindlich alles fest. Wie kann die Bevölkerung in den kommenden Jahren überprüfen, ob sich alle an den erarbeiteten Konsens halten?

Der grosse Vorteil ist, dass die Planungspartner – Kanton und Gemeinde – auch Eigentümer sind. In dieser Konsequenz könnte der Masterplan zwar auch nochmals angepasst werden. Wir sind aber überzeugt, dass die jetzige Planung sehr breit abgestützt ist, deshalb gehen wir nicht von einem Überarbeitungsszenario aus. Die Planaufgabe der Gestaltungsplanung soll zudem bereits im Sommer 2020 erfolgen.

Auch der Beteiligungsprozess ist noch nicht abgeschlossen. Auf die mögliche freiwillige Mitwirkung in den Folgeprojekten wird heute noch genauer hingewiesen. Davon unabhängig gibt es im Rahmen der Erarbeitung der Gestaltungsplanung, welche auch die Anpassung von Richt- und Zonenpläne beinhaltet, die gesetzlichen Mitwirkungsmöglichkeiten der öffentlichen Planaufgabe. Die massgeblichen Unterlagen werden bei uns auf der Homepage (GIS) aufgeschaltet. Dort kann geprüft werden, ob sich die Planungspartner und später auch die Investoren an die Vorgaben dieser Planwerke halten.

Lieber Oliver, besten Dank für das Gespräch.

Der Link zum erwähnten GIS: <http://www.uetikonamsee.ch/de/gemeindeunddienste/gemeinde/gis/>

2. Fragen aus der Marktstandsituation

Roman Dellsperger fragt bei Gemeinde und Kanton nach, was Gesprächsthema an den Marktständen war und im Plenum nochmals erläutert werden sollte. Aus zwei Marktständen kommen folgende Rückmeldungen:

Grundstruktur und Bebauung

Am Marktstand Grundstruktur und Bebauung bewegte die Frage, ob die langgezogenen Bauten im Westen wirklich so grosse Baukörper sind. Ch. Schucan erläutert, dass die Volumina erst im Architekturwettbewerb präziser definiert werden und der Masterplan die Konturen oder wie die Planer sagen, die „Fussabdrücke“ bestimmen.

Bei der letzten Beteiligungsveranstaltung im November wurde die Aula als Option im Düngerbau gewünscht. Nach Abwägungen der Projektverfasser wird sie im Masterplan bei der Kantonsschule vorgesehen. Dieser Veränderung stehen manche Uetikerinnen und Uetiker kritisch gegenüber. Dies kam auch am Marktstand zur Sprache. Ch. Schucan erklärt, dass die Gemeinde die Option hat, die Aula (erstellt durch den Kanton) mitzubeneutzen, sich aber auch finanziell zu beteiligen, sollte sie noch grösser werden und für mehr BesucherInnen Platz bieten. Mit der öffentlichen Nutzung im Düngerbau (neben der Parkierung) entsteht jetzt sogar mehr Spielraum für unterschiedliche soziale und kulturelle Nutzungen. Zudem möchte der Gemeinderat den Umfang und Bedarf einer grossen Kulturnutzung Aula zuerst nachweisen. Wenn die Aula bei der Kantonsschule realisiert wird, besteht zudem der Vorteil, dass Synergien mit der Kantonsschule (z.B. auch die Mensa) besser genutzt werden können.

In der Masterplankarte finden sich keine Angaben zu Gebäudehöhen. Ch. Schucan erläutert, dass im Modell des Richtkonzepts diese nachvollzogen werden können. Der «Zeitzeuge» am Seeufer bleibt in seiner Struktur und Höhe bestehen, in der Reihe hinter ihm übernehmen die Gebäude die Höhen des historischen Bestands. Das bedeutet je nach Geschosshöhe sicher 4 bis 5 Geschosse. Grundsätzlich gilt, dass am Ufer eine grosse Fläche für den Seeuferpark freigespielt wird und dahinter auch höher gebaut werden darf. Das war ja auch ein Hinweis aus der Beteiligung.

B. Grimm ergänzt, dass es sich im Masterplan um ein maximales Szenario von Höhen und Volumen handelt. Als Folgeprojekt ist im Rahmen einer städtebaulichen Vertiefung eine Volumenstudie vorgesehen. In dieser werden alle Höhen geprüft und erst dann in der Gestaltungsplanung definitiv festgelegt. Weiter informiert B. Grimm, dass die Frage nach dem Angebot an Aussensportplätzen der Kantonsschule im weiteren Prozess geprüft wird. Die Umgestaltung des Hafens wird nicht als dringendes Thema erachtet. Deshalb wird der Hafen erst später in die Planung miteinbezogen. Weiter bestätigt B. Grimm, dass der Seeuferweg durchgängig entlang der Seeuferkannte geführt wird (siehe Masterplankarte). B. Grimm hat als Projektleiter von Chance Uetikon ein positives Grundgefühl. Der Masterplan ist eine gute Grundlage für die Informierung der Bevölkerung und die Absichtserklärung zwischen den Projektpartnern.

Freiraum und Seezugang

Aufgrund der Eindrücke beim Marktstand Freiraum und Seezugang berichtet U. Mettler, dass der durchgehende und grosszügige Seeuferpark sehr gut ankommt! Wie aber die ökologische Vernetzung funktionieren soll, wurde noch nicht ganz verstanden. U. Mettler betont, dass die ökologische Vernetzung ein wichtiges Anliegen ist. Dem Thema der ökologischen Vernetzung wird auch im Folgeprojekt Freiraumkonzept und Seeuferpark weiter vertieft.

Präsentation Ausblick

Ch. Schucan präsentiert den Ausblick mit allen Folgeprojekten in der Planung und H. Gantner den Ausblick auf die Gemeindefinanzen (vgl. Präsentation auf www.chance-uetikon.ch). Die Gemeinderäte betonen, dass es allen Involvierten nicht langweilig wird und es noch viel zu tun gibt.

Ch. Schucan führt die für die Gestaltungsplanung priorisierten Projekte Mobilitäts- und Freiraumkonzept aus. Diese beiden Konzepte werden mit Priorität behandelt, um die offenen Fragen bezüglich Gestaltungsplanung zu klären. Auch zur Nutzung des Düngerbaus soll die Bevölkerung nochmals einbezogen werden, sagt Gemeinderat Ch. Schucan. Von Mai bis Oktober 2019 sind weitere Beteiligungsworkshops mit max. 60 Personen geplant. Die Teilnehmenden der bisherigen Fokusgruppen und die Botschafterinnen und Botschafter werden aktiv informiert. Weitere Interessierte sind gebeten, sich zu melden unter: kontakt@chance-uetikon.ch

H. Gantner führt die finanziellen Auswirkungen für die Gemeinde nach heutigem Wissenstand aus. Dabei ist dem Gemeinderat die Transparenz sehr wichtig, wenn auch noch viele Unbekannte die Zahlen beeinflussen werden. Deshalb betonte dieser auch, dass «Alle präsentierten Zahlen erste unverbindliche Annäherungswerte sind».

3. Fragen zum Ausblick

Die erste Frage geht um den «Wertausgleich». Was ist das?

Ch. Schucan: Der Wertausgleich wurde zwischen Gemeinde und Kanton im Vertrag festgelegt. Die Situation hat sich dahingehend geändert, dass jetzt die Wertentwicklung auf dem Areal deutlich höher ist als beim Erstellen des Verkaufsvertrags angenommen wurde. Der Grund dafür ist, dass sich Uetikon z.B. den grosszügigen Seeuferpark leisten möchte und entsprechend viel Nutzfläche mit einem hohen Wohnanteil auf dem übrigen Areal vorsieht.

Wie steht es um die Zwischennutzungen?

Thomas Stutz, seit 1. Januar 2019 Projektleiter der Gemeinde für die Arealnutzung, informierte darüber, dass die Angebote für Zwischennutzungen auf homegate.ch ausgeschrieben sind. Dabei handelt es sich um temporäre Nutzungen, beispielsweise Lager und Einstellmöglichkeiten. Unter Zwischennutzung ist folglich zu verstehen, dass die bestehenden Räumlichkeiten auf dem CU-Areal temporär, also in jedem Fall nur zeitlich befristet vermietet werden.

U. Mettler ergänzt, dass die Seesedimentsanierung, als Aufgabe des ehemaligen Besitzers und des Kantons, die Frage der Zwischennutzung wesentlich beeinflusst. Die Ausschreibungen und Submissionen sind im Gange. Der Start ist für den Herbst 2021 vorgesehen. Die Bauinstallation wird einen erheblichen Platz im Aussen- und auch Innenbereich des Areals in Anspruch nehmen.

Wie geht man in der Planung mit dem Untergrund um und wer bezahlt das im Hinblick auf die Altlasten?

Ch. Schucan: Wo im Untergrund gebaut werden kann, wurde bereits gut untersucht. Grundsätzlich gilt, wenn das Wasser oberhalb der Versiegelung des Untergrunds geführt werden kann, sind kaum spezielle Eingriffe nötig. Sobald dies nicht mehr möglich ist, wird das Bauen aufwändig und auch teuer. Die entsprechenden Projektierungskosten bei den Gebäuden und dem Seeuferpark sind aufgrund von Annahmen bereits einkalkuliert. Eine Tiefgarage sei etwas vom Teuersten, was auf dem CU-Areal erstellt werden könnte. Deshalb sei auch keine geplant.

Die Setzung der Aula bei der Kantonsschule und nicht im Düngerbau ist nicht nachvollziehbar und wurde auch am 17.11.19 anders gewünscht.

Ch. Schucan: Ausschlaggebend für die Wahl des Standorts ist nicht ein finanzieller Grund, sondern die Zeitschiene und Abhängigkeit mit der Kantonsschule. Der Kanton möchte schneller voranschreiten. Auch die Aula bei der Kantonsschule wird öffentlich und multifunktional nutzbar sein. Wenn die Gemeinde eine grössere Aula mit mehr Plätzen möchte, kann sie dies beim Kanton anmelden und sich entsprechend finanziell beteiligen. Das wurde bis jetzt aber noch nicht entschieden. Auch die Nutzung im Düngerbau soll nochmals besprochen werden. U. Mettler ergänzt, dass die Realisierung einer grossen Aula für Kulturnutzung idealerweise mit den Nachbargemeinden zusammen erfolgen müsste. Leider sind weder Meilen noch Männedorf interessiert und verfolgen z.T. sogar eigene Pläne für einen grossen Gemeindesaal.

Eine Rückmeldung ist, dass es gut war, dass die Bevölkerung so hartnäckig und frühzeitig das Anliegen des Seeuferparks eingebracht hat. Eine Badi oder die Bademöglichkeiten sind jetzt aber unzureichend im Plan abgebildet. Grössere Elemente wie Stege oder ein Floss mit wasserrechtlichen Konzessionsthemen etc. sind im Masterplan genauer zu verankern.

U. Mettler: Bereits im Beteiligungsprozess sprach man von Bademöglichkeit und nicht von einer Badi. Es sind zwei Bademöglichkeiten im Masterplan vorgesehen, aber keine Badi, die mit Eintritt (und Bademeister etc.) oder einem Zaun abgeschlossen ist. Schwimmende Elemente wurden geprüft und sind machbar. Umkleidemöglichkeiten sollen z.B. im «Zeitzeugen» im Folgeprojekt Freiraumkonzept und Seeuferpark untersucht werden und sind grundsätzlich dort denkbar.

B. Grimm ergänzt: Er bedankt sich für die frühzeitigen Inputs und den Austausch der Uetikerinnen und Uetiker. Mit der Erarbeitung des Freiraumkonzepts mit Seeuferpark werden die Verantwortlichen nochmals mit der Bevölkerung in den Dialog treten und erarbeitet, wo und wie Baden möglich ist und wo nicht.

Ch. Schucan ergänzt: Auch steht noch die Sanierung der Seeufermauer bevor. Diese Sanierung erfolgt nicht mit der Seegrundsanierung (dann ist das Baden definitiv kein Problem mehr), sondern mit der Seeuferparkgestaltung. Bis dahin müssen wir uns alle gedulden.

Es gibt Schwierigkeiten den Wertausgleich einzuordnen. Die Gemeinde zahlt mehr Wertausgleich als das Land für die Kantonsschule kostet. Bezahlt so die Gemeinde ein Teil an die Kantonsschule? Und zudem würden die Schüler ja auch den Park der Gemeinde nutzen.

Ch. Schucan: Das Wertausgleichsmodell funktioniert grundsätzlich in beide Richtungen, d.h. das Modell sucht einen fairen Ausgleich zwischen Kanton und Gemeinde. Die Landaufteilung wird erst mit der Gestaltungsplanung festgelegt, der Wertausgleich ist dann nochmals zu berechnen. Für die weitere Klärung der Fragen bietet Ch. Schucan an, Auskunft im Anschluss an die Veranstaltung zu geben. Die Abhängigkeiten von Planung, Machbarkeit und Investitionen bis zum Wertausgleich sind doch sehr komplex. W. Annighöfer von der Bildungsdirektion (Kanton) ergänzt, dass z.B. die Kosten des Parkhauses bei der Kantonsschule, die Mensa, die Sporthallen oder der Park bei der Kantonsschule ganz vom Kanton finanziert werden und gleichwohl von der Gemeinde in Kooperation mitgenutzt werden dürfen.

Rückmeldung zu Parkierung im Düngerbau: Diese wird nicht gewürdigt und es gibt eine Enttäuschung, dass die Aula nicht mehr im Düngerbau ist. Hier hat man sich eine Chance vergeben.

U. Mettler versucht die Gründe für den Standort der Aula bei der Kantonsschule nochmals zu erläutern und ergänzt, dass das Vorhaben im Düngerbau unter anderem auch dadurch erschwert wurde, weil die Nachbargemeinden kein Interesse haben sich an einer Zusammenarbeit für einen gemeinsamen

grossen Kultursaal zu beteiligen (vgl. auch weiter oben). Eine öffentliche Nutzung im Düngerbau ist im Masterplan definitiv festgelegt und nur ein Teil des Düngerbaus wird für die kostensparende oberirdische Parkierung verwendet.

Wurde zu den Grundlasten und Altlasten schon Abklärungen gemacht?

C. Schucan: Der Baugrund des CU-Areals besteht aus aufgeschüttetem Material und darunter liegendem Felsen. Mit Pfählung könnte gebaut werden. Dies kostet deutlich mehr als normal. Die Belastungen und Altlasten sind vorhanden. Dort wo der Boden versiegelt ist, muss nichts unternommen werden. Wenn der Boden geöffnet wird, muss aber saniert werden (vgl. auch weiter oben).

Abschluss

R. Dellsperger weist nochmals darauf hin, dass für die vorgesehene Beteiligung in der Gestaltungsplanung die BotschafterInnen persönlich angeschrieben werden. In den Projekten Mobilitäts- und Freiraumkonzept ist eine Beteiligung der Fokusgruppen und von weiteren Interessierten in Planung. Auch für die Nutzungen im Düngerbau ist eine Beteiligung vorgesehen. Weitere Interessierte dürfen sich per E-Mail melden unter: kontakt@chance-uetikon.ch Die Veranstaltungen finden nach Festsetzung des Masterplans durch die Behörden, zwischen Mai bis Oktober 2019 statt. Aus organisatorischen Gründen sind die Beteiligungsworkshops mit max. 60 Personen geplant.

Dank

U. Mettler bedankt sich für das grosse Interesse und die engagierten Gespräche. Die Bevölkerung war bei der Gebietsentwicklung «Chance Uetikon» von Anfang an aktiv einbezogen. Auch heute haben sich die rund 200 Anwesenden nochmals aktiv eingebracht. U. Mettler zieht eine sehr positive Bilanz und bedankt sich bei allen Beteiligten.

4. Atmosphäre



Grosses Interesse an den Marktständen



Angeregter Dialog



Chance Uetikon

Protokoll der Informationsveranstaltung vom 02.03.19

5. Mitwirkung und Vorbereitung

Begrüssung und Verabschiedung

Urs Mettler, Gemeindepräsident, Uetikon am See

Projektleitung

Benjamin Grimm, Projektleiter, Amt für Raumentwicklung, Kanton Zürich

Oliver Räss, Co-Projektleiter Teilprojekt Raumplanung, Gemeinde Uetikon am See

Input

Benjamin Grimm, Projektleiter, Amt für Raumentwicklung, Kanton Zürich

Christian Schucan, Gemeinderat, Gemeinde Uetikon am

Hans Gantner, Gemeinderat, Gemeinde Uetikon am See

Moderation / Beteiligungsoffice

Roman Dellsperger, moderat GmbH

Cornelia Bauer, Metron AG (Bilder)

Projektoffice

Matthias Thoma, EBP AG

Debora Heitz, EBP AG

Infrastruktur

Unterhalt Gemeinde Uetikon am See

Verpflegung und Ton

Valentin Peer, www.baitz.ch

Thomas Sidler, www.actvisual.com