



**Kanton Zürich
Baudirektion**

Uetikon  am See

«Chance Uetikon»

Varianzverfahren

**Herzlich willkommen zum
Schlussworkshop
17.05.2018**

Projekt im Überblick

 Baudirektion/Uetikon am See



Mitte
2018

17.11.
Beteiligungs-
veranstaltung
Entwurf
Masterplan

Mitte
2019

2021

Stand Verfahren: Halbzeit





Ziele und Rollen

- **Entwürfe** vermitteln
Teams

- **Spiegelung der Teambeiträge** an Erkenntnissen **Beteiligungsverfahren**
BotschafterInnen



- **Gesamtheitliche Beurteilung der Teambeiträge:** favorisiertes Konzept oder überzeugende Elemente aus mehreren Konzepten ⇒ Empfehlung zum weiteren Bearbeitung an Projektsteuerung
Expertengremium, Begleitgremium, Projektsteuerung

Ablauf Schlussworkshop



Baudirektion/Uetikon am See

Teil 1 **Einführung / Teampräsentationen** (8.15 - 12.10 Uhr)

Teil 2 **Panelgespräch (Beteiligung)** (13.00 - 13.50 Uhr)

Teil 3 **Bewertung Schlussabgabe durch Auftraggeber** (13.50 - 16.30 Uhr)

Teil 4 **Weiteres Vorgehen** (16.55 - 18 Uhr)



Haben Sie Fragen?



Vorprüfung: Einordnung

- Vorprüfung: Erste fachliche Beurteilung einzelner Kriterien durch Experten der Projektgremien, erste Annäherung für nachfolgende Diskussion (≠ Auswahl favorisiertes Konzept)
- Städtebau und Freiraum nicht beurteilt
- Heutige Diskussion steht im Zentrum - für die inhaltliche Würdigung ist das Protokoll relevant



Vorprüfung: Formelle Vorprüfung

- Rechtzeitige Abgabe aller Unterlagen im richtigen Umfang und Inhalt.
- Sorgfältige Weiterbearbeitung. Grosse Motivation erkennbar.
- Vier methodisch unterschiedliche Zugänge und Schwerpunkte.
- Auf Ergebnisse der Beteiligungsveranstaltung vom 04.04.2018 reagiert



agps

✓	<ul style="list-style-type: none">• Grösstes Projekt, hoher Wohnanteil• Keine UG in Aufschüttung• Erschliessungskorridor in Abstimmung mit der Arealentwicklung gut gelöst
D	<ul style="list-style-type: none">• weitgehend überzeugender Umgang mit ISOS• Nutzungen besser verteilt, hoher EG-Flächenanteil• Kantonsschule: kompakter, Konflikte mit anderen Nutzungen• Beanspruchung Gewässerraum ausgewogen – Begründung fehlt
●	<ul style="list-style-type: none">• Nutzung der Schutzobjekte aufwendig/problematisch• Ökologische Vernetzung ist zu überdenken



Salewski Kretz

✓	<ul style="list-style-type: none">• Standort Kantonsschule• Wohnraumangebot geht fließend in andere Nutzungen über• Wenig Nutzungsfriktionen /- konflikte• gute ökologische Vernetzung
◐	<ul style="list-style-type: none">• Angemessene Nutzung/Integration der Schutzobjekte• Beanspruchung Gewässerraum ausgewogen – Begründung fehlt• ISOS: Neuinterpretation mit grossem Freiraum / fremdes Bebauungsmuster
●	<ul style="list-style-type: none">• kleinstes Projekt, mit höchstem Wohnanteil• Etappierung und Realisierung Kantonsschule mit offenen Fragen



KCAP

✓	<ul style="list-style-type: none">• Standort Kantonsschule• Landflächenbedarf Schule angemessen• Etappierung der Schule gut machbar• gelungene Integration von Nutzungen in historische Gebäude
▶	<ul style="list-style-type: none">• ISOS: überzeugende Thematisierung langer Bauten / Neuinterpretation im Westen• Vergleichsweise mittlere Projektgrösse• Beanspruchung Gewässerraum ausgewogen – Begründung fehlt
●	<ul style="list-style-type: none">• Kleiner Anteil Umbau• Bus: Fahrbahnhaltestellen anstelle Buchten



pool

✓	<ul style="list-style-type: none">• Standort Schule• Landflächenbedarf Schule angemessen• gelungene Integration historisch wertvoller Gebäude• Optimale Umsetzung des ISOS
◐	<ul style="list-style-type: none">• Wenig Wohnen im Verhältnis zu Arbeiten• Mittlere Projektgrösse• Beanspruchung Gewässerraum ausgewogen – Begründung fehlt
●	<ul style="list-style-type: none">• Mittlere Projektgrösse, wenig Wohnen• Bebauung Ufer / grossflächige Beschattung direkt an der Ufermauer angrenzend



Erkenntnisse der Planaufgabe: Prozess/Allgemeines

- Angebot wurde geschätzt – 18 von 28 Botschafter anwesend!
- Positive Würdigung der weiteren Bearbeitung durch die Teams
- vielfältige Interessen und Komplexität sind gut nachvollziehbar
- Entwurf mit Mut oder «der grosse Wurf» werden vermisst
- Leuchtturm noch nicht erkennbar: Passarelle/Treppe? Architektur? Nutzung?



Erkenntnisse der Planaufgabe: Inhaltliche Themen/Hinweise Masterplan

- See-Zugang als echte Promenade für die Bevölkerung - auch im Westen
- Dorf-Anbindung und Bahnhof-Zugang: zuwenig sichtbar / ungelöst
- Uetiker-Bus-Anbindung noch unklar
- Einhausung der Seestrasse ist ein Thema – Potenziale werden gesehen
- Höhere Bauten wären denkbar
- Abwägungen zu Dichte, Finanzierbarkeit und Nutzungsmix sind kontrovers



Haben Sie Fragen?



Übergeordnete Erkenntnisse



Funktionen des Masterplans sind...

- ...eine **Leitschnur** für die erwünschte räumliche Entwicklung...
 - ...ein **Bekenntnis** der Planungspartner...
 - ...die **Basis** zur Überarbeitung der planungsrechtlichen Instrumente...
 - ...ein **Auslöser** von Projekten...
 - ...eine **Grundlage** für die Kommunikation in der Öffentlichkeit...
 - ...eine **Agenda** für weitere Zuständigkeiten und Termine...
- Besteht aus **Text und Karte**

Beispiel Testplanung Lengg



Baudirektion/Uetikon am See



LEGENDE

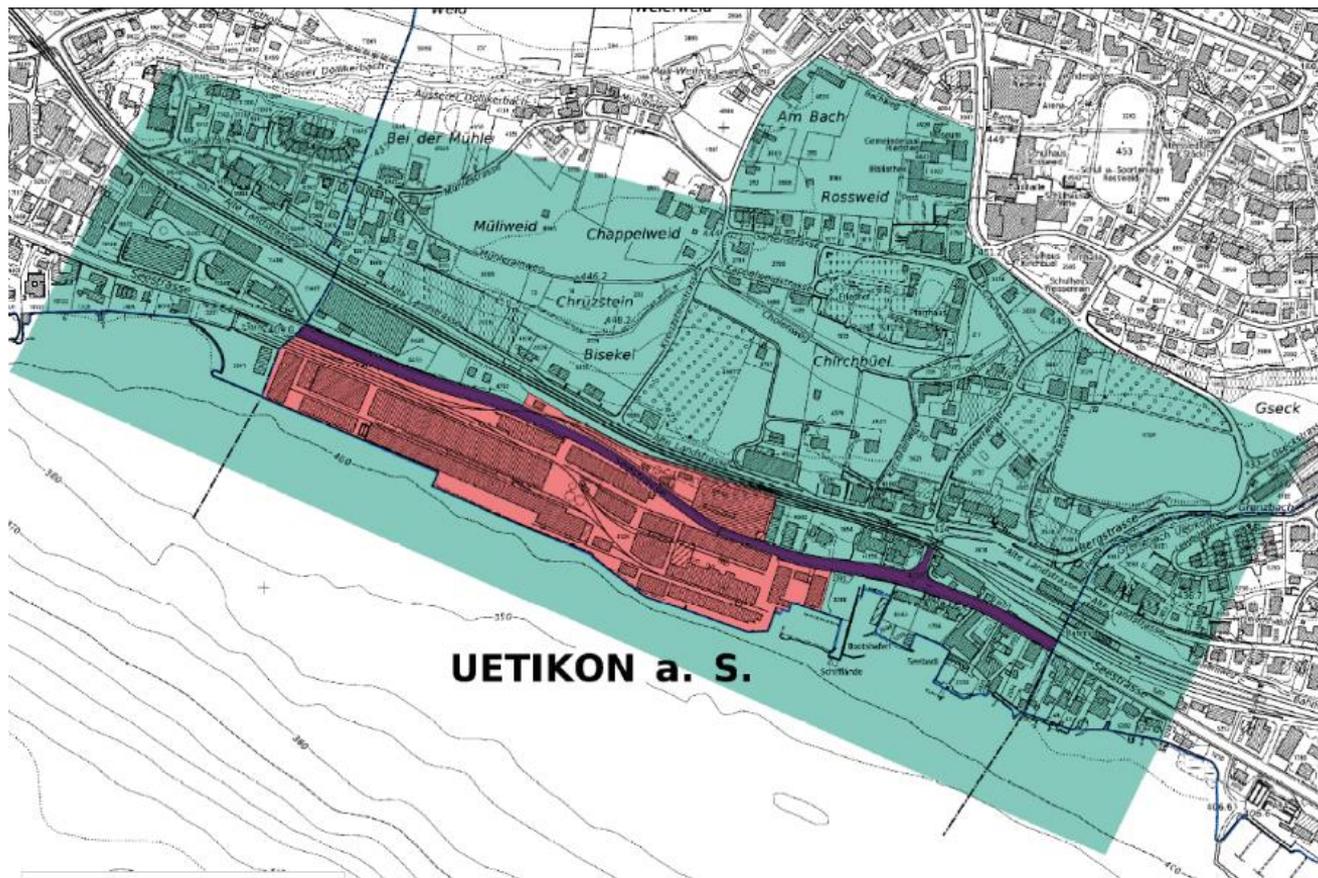
-  Wald
-  Öffentlicher Grünraum, multifunktional
-  Quartiersgärten
-  Unigasse
-  Repräsentative Vorzonen
-  Dienstflächen
-  Weinreben
-  Interne Gärten
-  Perimetergrenze

Beispiel Masterplan Lengg

 Baudirektion/Uetikon am See



-  Burghölzliwald
-  Grünräume
-  Sportnutzung
-  Kleingartennutzung
-  „Parkway“
-  „Grünzug“
-  „Nebelbach“
-  Passagen
-  Verdichtung
-  Erweiterung PUK
-  Forschungszentrum Lengg
-  Ankunftsort Balgrist
-  Aussichtspunkte
-  ÖV-Erschliessung
-  Aufwertung Zugang Lengg für Fuss-/Veloverkehr
-  Seewasserleitung
-  bestehende Gebäude
-  Bauvorhaben



Baudirektion/Uetikon am See



Herleitung der Rahmenbedingungen

Kanton und Gemeinde

Gesetze:
PBG,
Gewässerschutz,
Lärmschutz

Planung:
kantonal, regional und
kommunal Richtpläne

Inventare:
ISOS, Natur- und
Heimatschutz,
Ortsbildschutz und
Denkmalpflege

Kaufvertrag

Abklärungen und
Studien:
Bausubstanz,
Verkehr, Sanierung



Rahmenbedingungen Varianzverfahren

- NUTZUNG: gemischt genutzt mit Mittelschule
- BEBAUUNG: dicht bebaut mit öffentlichem Seezugang
- ÖFFENTLICHER RAUM UND UMFELD: durchlässig und eingebettet
- HISTORISCHE GEBÄUDE: einprägsam und unverwechselbar
- ERSCHLIESSUNG: gut angebunden und erschlossen für alle Verkehrsträger
- WIRTSCHAFTLICHKEIT: langfristig tragfähig

Anliegen und Bedürfnisse Fokusgruppen



Baudirektion/Uetikon am See

1 Verkehr und Erschliessung

- Mehrere Arealzugänge
- Mehrere Wege zum Bahnhof
- Passerelle

2 Anbindung Dorf

- Rundweg
- Passerelle o.Ä.
- Ergänzende Infrastruktur zum Dorf

3 Nutzungsmix

- Eher hoher Wohnanteil
- Öffentliche Nutzung Kantonsschule
- Schutzwürdigkeit z.T. in Frage stellen

4 Begegnung und Belebung

- Minimale Infrastruktur im öffentlichen Raum
- Ganzjährige Belebung (Innen- und Aussenräume)

5 Seezugang

- 13'000m², 15m im Ø
- Naturbelassene Ruhezone Richtung Meilen
- Attraktive, punktuelle Seezugänge

6 Miteinbezug der Region

- Regionaler Bedarf an Kultur abdecken
- Synergienutzung mit Kantonsschule
- Rundweg

7 Finanzen

- Verhältnis $\frac{1}{3}$ öffentlich zu $\frac{2}{3}$ privat soll relativiert werden können
- Etappierung



Weitere Abklärungen

Gesetze:
PBG,
Gewässerschutz,
Lärmschutz

Planung:
kantonal, regional und
kommunal Richtpläne

Inventare:
ISOS, Natur- und
Heimatschutz,
Ortsbildschutz und
Denkmalpflege

Kaufvertrag

Abklärungen und
Studien:
Bausubstanz,
Verkehr, Sanierung

Verschiebung Bahnhof Uetikon a.S.



Baudirektion/Uetikon am See



ÖV-Güteklassen



Nutzungszone

Stand: Ende 2016





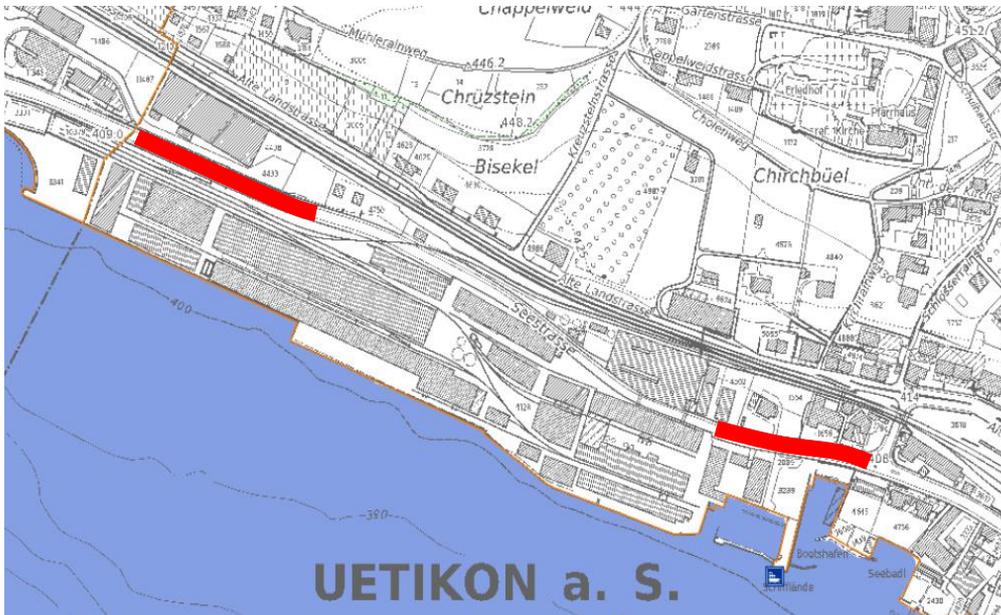
Zusätzliche S-Bahn Haltestelle



Bild: S-Bahn Haltestelle bei Samstagern

- Eingabe bei Bund -> STEP 2030/2035
- Distanz zu Bahnhof Uetikon a.S. mit 600 m Luftlinie zu gering -> Mindestdistanz 1.5 km
- ÖV-Hauptstrecke Pfannenstil -> Keine zusätzliche Kapazität
- Erschliessungslösung für Kantonsschüler ab 2028

Tieferlegung und Einhausung Seestrasse



Machbarkeitsstudie Amt für Verkehr (2017-18):

- Kosten 45 Mio. CHF
- Grosse, unattraktive Rampen
- Kein Gewinn aus Sicht Lärmschutz
- Alle Teams haben Tieferlegung geprüft -> Kein Mehrwert für Arealentwicklung und Umfeld

Einhausung:

- Ähnlich wie Tieferlegung
- Zusätzlich Einschnitt ins Areal mit Mauer von rund 700m
- Problematik Erschliessung Areal



Aufschüttung Hafen Uetikon a.S.



- Grosse rechtliche Hürden
- Prozessrisiko (Umweltverbände)
- Ausnahme für ökologische Aufwertung Flachwasserzone
- Aufschüttung schwer zu rechtfertigen

Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Erhaltungsziel A = Erhalten der Substanz

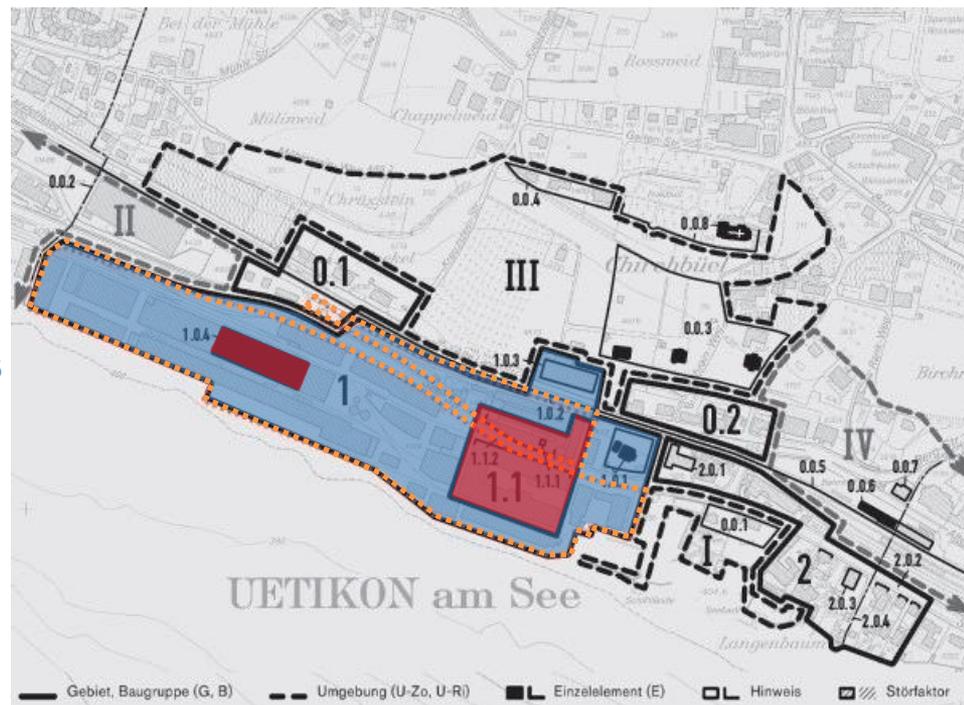
- Abbruchverbot
- Keine Neubauten
- Detailvorschriften für Veränderungen

Erhaltungsziel B = Erhalten der Struktur

- Betrifft Areal nicht

Erhaltungsziel C = Erhalten des Charakters

- Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten bewahren
- Ursprünglicher Erbauungsgrund illustrieren
- Für Charakter wesentliche Elemente integral erhalten



Freiraum

- Vielfältige Ufergestaltung
- Multifunktionaler Freiraum
- Grosszügiger durchgängiger Seezugang
- Keine grosse Infrastruktur



Arealfläche 65'000 m²

Sechseläutenplatz 16'000 m²



Haben Sie Fragen?



**Kanton Zürich
Baudirektion**

Uetikon  am See

Präsentationen Teams



**Kanton Zürich
Baudirektion**

Uetikon  am See

Panelgespräch

Verabschiedung und Ausblick



Baudirektion/Uetikon am See

- Auswertung und Dokumentation der Veranstaltung
- Projektsteuerung vom 23.05.2018: Entscheid weiterer Prozess (favorisiertes Konzept und/oder überzeugende Elemente)
- Schlussbesprechung der Auftraggeber/Expertengremium am 05.09.2018
- Infoabend für BotschafterInnen zu Stand der Arbeiten und zur Vorbereitung 17.11.2018 im Oktober
- Masterplan: Beteiligungsveranstaltung zum Entwurf am 17.11.2018



**Danke für die Aufmerksamkeit
und ihre Zeit!**

