

Gewässerraumfestlegung am Zürich- see im Rahmen des kommunalen öf- fentlichen Gestaltungsplans «lebendi- ges Quartier am See» nach § 15 HWSchV

Technischer Bericht
11. November 2020



Projektteam

Karin Rüthemann
Debora Heitz
Matthias Thoma
Ursina Liemba
Richard Angst
Richard Meyer

EBP Schweiz AG
Zollikerstrasse 65
8702 Zollikon
Schweiz
Telefon +41 44 395 11 11
info@ebp.ch
www.ebp.ch

Druck: 4. Dezember 2020
TB_GWR-Festlegung_CU-Areal_GP_kommunal_201109.docx
Projektnummer: 217'180.00

Titelbild: Drohnenaufnahme 2017 (Baudirektion Kanton Zürich, Amt für
Raumentwicklung)

Die verwendeten Abbildungen in den Kapiteln 2 und 4 sind Auszüge aus
den beiden Erklärfilmen des AWEL (<https://awel.zh.ch/internet/audirektion/awel/de/wasser/planungen/gewaesserraum.html>) und aus der «Infor-
mationsplattform Gewässerraum» des AWEL (<http://www.gewaesserraum.ch/>)

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	5
1.1	Arealentwicklung	5
1.2	Gewässerraumfestlegung	5
1.3	Auftrag Planungsbüro	6
1.4	Produkte	8
2.	Grundlagen	8
2.1	Gesetzliche Vorgaben des Bundes und Umsetzung	8
2.2	Grundsätze und Prinzipien der Gewässerraumausscheidung	8
3.	Abschnittsbildung (Schritt 1)	11
4.	Bemessung Gewässerraum	12
4.1	Minimaler Gewässerraum (Schritt 2)	12
4.2	Erhöhung prüfen (Schritt 3)	13
4.3	Anpassung prüfen (Schritt 4)	19
4.4	Schlussprüfung (Schritt 5)	25
5.	Ausscheidung Gewässerraum	27
6.	Betroffene Fruchtfolgeflächen	28
7.	Mitwirkung / öffentliche Auflage	28

1. Einleitung

1.1 Arealentwicklung

Inmitten einer ländlich geprägten Umgebung und ausgehend von einem der ersten chemischen Laboratorien in der Schweiz entwickelte sich am Seeufer von Uetikon in den ersten Jahrzehnten des 19. Jahrhunderts eine Chemiefabrikanlage, die international phasenweise führend war, unter anderem für Soda und Schwefel. Der Bedarf an chemischen Produkten für die Textilindustrie entlang des Zürichsees verhalf der chemischen Fabrik Uetikon zu grossem Wachstum. Bis 1917 erfolgte eine rasante bauliche Entwicklung des Areals. Die Bauten wurden dabei grösstenteils auf vom Kanton konzes- sionierten Aufschüttungen realisiert. Auf dem Areal ist ein prägnantes Ge- bäudeensemble entstanden, welches mit seinen grossen Hallenbauten und den Hochkaminen seit fast zwei Jahrhunderten eine Konstante im Siedlungs- bild des Seeufers darstellt.

Chemiefabrika-
n-
lage

Nach dem kontinuierlichen Rückgang der industriellen Produktion in den letzten Jahren hat der Kanton Zürich, vertreten durch das Immobilienamt (IMA), mit der CU Chemie Uetikon AG (CPH), der früheren Eigentümerin des Areals, im Frühjahr 2016 einen Kaufvertrag für die zwei Grundstücke Kat.- Nrn. 4751 und 4128, mit einer Gesamtfläche von 65'499 m² Bauland, abge- schlossen und den Kauf vollzogen. Die Gemeindeversammlung der Ge- meinde Uetikon am See hat am 24. Oktober 2016 dem Kaufvertrag zuge- stimmt. Am 26. Januar 2017 ist die Eigentumsübertragung von 50%-Mitei- gentum an die Gemeinde Uetikon am See vollzogen worden.

Kaufvertrag und
Miteigentum Kan-
ton und Gemeinde

Die Planungspartner beabsichtigen die Entwicklung eines neuen Quartiers in Uetikon am See. Das neue Quartier am See wird geprägt sein von einer vielfältigen Mischnutzung mit Anteilen für Wohnen, Gewerbe, Dienstleistun- gen, Bildung, Erholung, Freizeit und Kultur. Im östlichen Teil des CU-Areals besteht spätestens 2029 eine Kantonsschule mit rund 1500 Schülerinnen und Schüler sowie eine Berufsfachschule mit rund 500 Lernenden. Im Areal können sich vielfältige öffentliche Nutzungen entfalten, die zur Ausstrahlung und Identität des Quartiers beitragen. Die Bevölkerung wird einen grosszü- gigen, öffentlich nutzbaren Seezugang erhalten. Hierfür werden eine Teilre- vision der Richt- und Nutzungsplanung, ein kommunaler öffentlicher Gestal- tungsplan «Lebendiges Quartier am See» und ein kantonaler öffentlicher Gestaltungsplan «Kantonsschule am See» erarbeitet. Sie bilden die Grund- lage für die Entwicklung entlang des Zürichsees. Mit der Teilrevision der Nut- zungsplanung und den beiden Gestaltungsplänen werden für die zukünftige Entwicklung des Areals die Gewässerräume festgelegt.

Planungsabsicht

1.2 Gewässerraumfestlegung

Die Festlegung des Gewässerraums stellt sicher, dass den Gewässern heute und in Zukunft genügend Raum zur Verfügung steht. Auch die Bevöl- kerung profitiert, wenn den Gewässern ausreichend Raum zur Verfügung steht. Einerseits, indem Bauten und Infrastrukturen in Gewässernähe so

Ziel

besser vor Hochwasser geschützt sind. Andererseits, indem der Raum entlang der Gewässer genutzt werden kann, um sich zu erholen oder um mit Wasserkraft Energie zu erzeugen. Deswegen hat der Bund 2011 das revidierte Gewässerschutzgesetz (GSchG, SR 814.20) und die revidierte Gewässerschutzverordnung (GSchV, SR 814.201) in Kraft gesetzt.

Der erarbeitete Entwurf für die Festlegung des Gewässerraums wird zusammen mit dem Gestaltungsplan während 60 Tagen öffentlich aufgelegt (§ 15 c Abs. 1 HWSchV). Parallel erfolgt die formelle Vorprüfung durch das AWEL.

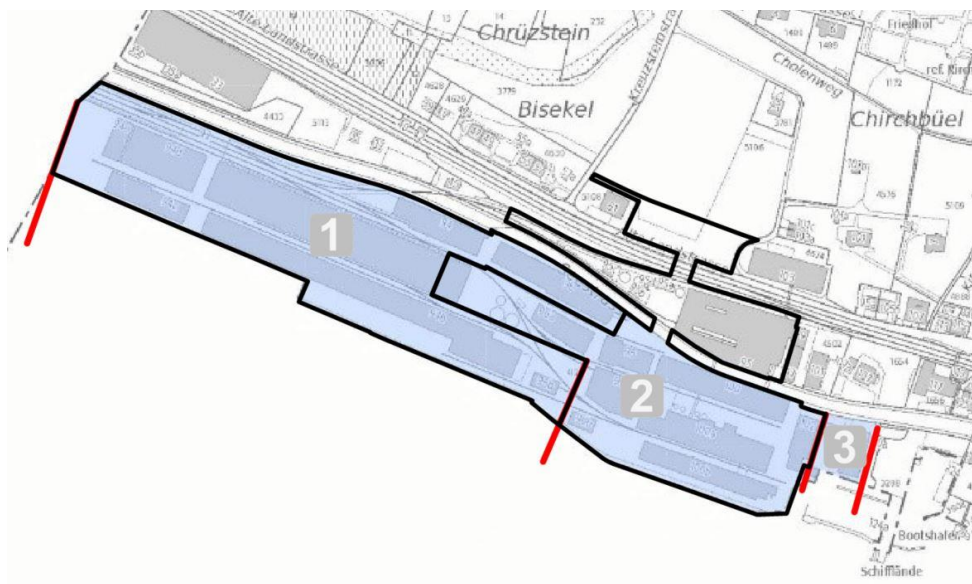
Verfahren

Gegen den Entwurf der Gewässerraumfestlegung kann jedermann Einwendungen erheben (§ 15 c Abs. 3 HWSchV). Die Baudirektion legt den Gewässerraum mit Verfügung fest. Über Einwendungen wird mit der Festlegung entschieden. Die Gemeinde Uetikon am See bzw. der Kanton macht die Festlegung des Gewässerraums zusammen mit den Gestaltungsplänen und dem Genehmigungsentscheid der Baudirektion öffentlich bekannt (§ 15 i Abs. 2 HWSchV). Das AWEL stellt den rechtskräftigen Gewässerraum in einem Übersichtsplan im kantonalen GIS-Browser dar (§ 15 n HWSchV). Damit ist der rechtskräftige Gewässerraum jederzeit öffentlich einsehbar.

1.3 Auftrag Planungsbüro

Die Baudirektion des Kantons Zürich und die Gemeinde Uetikon am See, vertreten durch das kantonale Amt für Raumentwicklung, hat die EBP Schweiz AG für die Erarbeitung eines Entwurfs für die Festlegung des Gewässerraums im CU-Areal beauftragt. Die Festlegung erfolgt in drei Gebieten (vgl. Gebiete 1 bis 3 in der unten dargestellten Abbildung). Der vorliegende Bericht bezieht sich auf die Gewässerraumfestlegung im Gebiet 1. Die Festlegung des Gewässerraums im Gebiet 1 erfolgt im Rahmen des kommunalen öffentlichen Gestaltungsplans «lebendiges Quartier am See» nach § 15 a HWSchV.

Auftrag EBP



Legende:

-  Perimeter Gestaltungsplanung
-  Planeinteilung für Gewässerraumfestlegungen
-  kommunaler Gestaltungsplan "lebendiges Quartier am See" (Gemeinde Uetikon am See)
-  kantonaler Gestaltungsplan "Kantonsschule am See" (Kanton Zürich)
-  Teilrevision Nutzungsplanung (Gemeinde Uetikon am See)

Perimeter für Gewässerraumfestlegung im CU-Areal entlang Seeufer

Die Erarbeitung des Gewässerraums erfolgt anhand des vom Kanton erarbeiteten Merkblattes «Festlegung des Gewässerraums» und anhand der Arbeitshilfe «Informationsplattform Gewässerraum» mit den festgelegten Schritten 1 bis 5:

Grundlagen und Arbeitsschritte



1.4 Produkte

Für jede Gewässerraumfestlegung ist ein separater Plan sowie ein separater technischer Bericht zu erarbeiten (§ 15 a HWSchV). Der vorliegende Bericht bezieht sich auf den kommunalen öffentlichen Gestaltungsplan «lebendiges Quartier am See».

Schlussdossier

2. Grundlagen

2.1 Gesetzliche Vorgaben des Bundes und Umsetzung

2011 hat der Bund das revidierte Gewässerschutzgesetz (GSchG, SR 814.20) und die revidierte Gewässerschutzverordnung (GSchV, SR 814.201) in Kraft gesetzt. Er verpflichtet darin die Kantone, entlang von Seen, Flüssen und Bächen einen sogenannten Gewässerraum festzulegen und vor Überbauung zu schützen. Einerseits soll damit der nötige Spielraum erhalten bleiben für Natur- und Landschaftsschutzmassnahmen, für die Erholung der Bevölkerung sowie für die Nutzung des Gewässers – etwa für die Stromproduktion aus Wasserkraft. Andererseits bildet der Gewässerraum eine Pufferzone zum Schutz der angrenzenden Grundstücke vor Hochwasser und den Schutz des Wassers vor Verunreinigungen. Bestehende Bauten im Gewässerraum dürfen stehen bleiben und auch leichte bauliche Anpassungen bleiben möglich. Während die eigentlichen Bemessungsregeln weitgehend der Bund festlegt, obliegt es den Kantonen, das Vorgehen bei der Gewässerraumfestlegung zu regeln.

Gesetzliche Vorgaben Bund

2.2 Grundsätze und Prinzipien der Gewässerraumausscheidung

Ortsspezifische Gesamtschau

Die Gewässerräume sind im Rahmen einer umfassenden Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Interessen in Anlehnung an Art. 3 RPV festzulegen. Die Bedürfnisse der Siedlungs- und Landschaftsentwicklung sind dabei zu berücksichtigen. Die ortsspezifische Gesamtschau zur Festlegung des Gewässerraumes ist besonders bei Gründen zwingend, die für eine Vergrößerung oder Verkleinerung des Gewässerraums sprechen.

Raumplanungsverordnung (RPV)

Nachweis der Hochwassersicherheit

Die Gewährleistung des Hochwasserschutzes innerhalb des Gewässerraums ist ein zentrales Anliegen der revidierten Gewässerschutzgesetzgebung. Bei einem Hochwasserschutzdefizit muss nachgewiesen werden, wie gross der Gewässerraum sein muss, um den Hochwasserschutz sowie den Zugang für den Gewässerunterhalt gewährleisten zu können. Falls kein Hochwasserschutzdefizit vorliegt und keine Vergrößerung des Gewässerraums aus ökologischen Gründen oder aufgrund einer Gewässernutzung nötig ist, genügen in der Regel die Mindestbreiten gemäss GSchV. Der Nachweis der Hochwassersicherheit ist gemäss Art. 41b GSchV auch Grundvoraussetzung für die Anpassung des Gewässerraums an die baulichen Gegebenheiten im dicht überbauten Gebiet. Die Hochwassersicherheit und die Sicherung des Zugangs für den Gewässerunterhalt sind bei einer

Zugang für Gewässerunterhalt

Anpassung des Gewässerraums – insbesondere bei einer Unterschreitung der Mindestbreiten gemäss GSchV – in jedem Fall nachzuweisen.

Berücksichtigung zusätzlicher Kriterien

Im Gewässerraum sind aufgrund der Gewässerschutzgesetzgebung neben dem Hochwasserschutz, die natürlichen Funktionen (u. a. Transport von Wasser und Geschiebe; Ausbildung naturnaher Strukturvielfalt in den aquatischen, amphibischen und terrestrischen Lebensräumen; Entwicklung standorttypischer Lebensgemeinschaften; dynamische Entwicklung des Gewässers und die Vernetzung der Lebensräume) und die Gewässernutzung (z. B. Wasserkraftnutzung und Erholungsnutzung) zu gewährleisten. Diese Funktionen können eine Vergrößerung des Gewässerraums über die Mindestbreiten hinaus nötig machen.

Natürliche Funktionen der Gewässer

Gewässernutzung

Im Siedlungsgebiet ist in «dicht überbauten Gebieten» im Interesse der Siedlungsentwicklung eine Anpassung an die baulichen Gegebenheiten und damit eine Reduktion des Gewässerraums möglich, sofern die Anliegen des Gewässerschutzes im verbleibenden Gewässerraum erfüllt sind. Dabei sind in einer Interessenabwägung weitere Kriterien wie die ortsplanerischen und städtebaulichen Aspekte, Einfluss auf die bestehende oder geplante ober- und unterirdische Infrastruktur, Einfluss auf bestehende öffentliche und private Nutzungen, Stärkung der Erholungs- und Grünraumfunktion, Aspekte des Ortsbild- und Denkmalschutzes und der Archäologie zu beachten und entsprechend zu gewichten.

Dicht überbaute Gebiete

Auch wenn der Gewässerraum im dicht überbauten Gebiet den baulichen Gegebenheiten angepasst und die Mindestbreiten unterschritten werden können, muss der verbleibende Gewässerraum den Hochwasserschutz gewährleisten und minimale, ökologische Funktionen wahrnehmen. Der Gewässerraum darf nur so weit angepasst werden, wie dies zwingend nötig ist.

Anpassung an bauliche Gegebenheiten

Bestandesgarantie und Bewilligungsfähigkeit von Bauten und Anlagen

Bereits bestehende, rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen, die sich innerhalb des Gewässerraums befinden, sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt. Sie dürfen weiterhin genutzt und unterhalten werden. Sie geniessen in der Bauzone darüber hinaus eine erweiterte Bestandesgarantie (§ 357 PBG). Damit bleiben gewisse Um- und Ausbauten, innere Erweiterungen sowie Nutzungsänderungen bzw. Umnutzungen möglich. Vorbehalten bleiben anderslautende baurechtliche Bestimmungen. Im Grundsatz ist keine weitere Beanspruchung des Gewässerraums durch ober- und unterirdische Bauten und Anlagen unter dem Titel der Bestandesgarantie möglich. Für Erweiterungen, Ersatzbauten und Neuanlagen im Gewässerraum ist eine Einzelfallbeurteilung nötig. Sie sind grundsätzlich nur bewilligungsfähig, wenn sie nachweislich im öffentlichen Interesse liegen und standortgebunden sind.

Bestandesgarantie

Unter «Bauten und Anlagen» im Sinne der Gewässerschutzgesetzgebung fallen sämtliche Bauten und Anlagen gemäss dem raumplanungsrechtlichen Begriff der Bauten und Anlagen (künstlich geschaffene und auf Dauer angelegte Einrichtungen). Eine konkretisierende Begriffsumschreibung findet sich in § 1 der Allgemeinen Bauverordnung (ABV).

Begriff «Bauten und Anlage»

Grundsätzlich dürfen im Gewässerraum nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen erstellt werden. Ausnahmetatbestände sind in der GSchV geregelt. Nebst den in der GSchV genannten Fuss- und Wanderwegen, Flusskraftwerken oder Brücken sind auch weitere im öffentlichen Interesse liegende Infrastruktur- und Erholungsanlagen im Gewässerraum bewilligungsfähig, sofern sie in einem übergeordneten Gesamtkonzept¹ stehen, die Gewässerschutz-, Natur- und Heimatschutzinteressen (Gefährdung von Habitaten und Landschaften) nicht verletzen und aus topographischen Gründen auf einen Standort am Gewässer angewiesen sind oder aus erholungsfunktionalen Gründen am Gewässer liegen müssen. In jedem Fall muss das öffentliche Interesse nachgewiesen und alternative Standorte geprüft werden. Wirtschaftlichkeitsüberlegungen alleine sind nicht hinreichend. Der Eingriff in den Gewässerraum muss so gering wie möglich gehalten werden. Einrichtungen wie Veloabstellplätze haben keinen eigentlichen Bezug zum See bzw. Seeufer und können somit nicht als standortgebunden bezeichnet werden. Für die Erweiterung, den Ersatz oder die Neuanlage von nicht standortgebundenen und/oder nicht im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen ist bei Vorliegen neuer Erkenntnisse in dicht überbauten Gebieten auch nach der Festlegung des Gewässerraums eine Ausnahmegewilligung möglich, falls die Bauten und Anlagen zonenkonform sind und keine überwiegenden (Gewässerschutz-)Interessen (insbesondere Hochwasserschutz) dagegensprechen.

Bewilligungsfähigkeit

Extensive Nutzung



Verbot von Dünger und Pflanzenschutzmitteln

Extensive Nutzung im Gewässerraum (Quelle: Informationsplattform Gewässerraum AWEL)

Auch im Siedlungsgebiet darf der Gewässerraum nur extensiv, das heisst mit begrenzten menschlichen Eingriffen, bewirtschaftet werden. Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist grundsätzlich verboten. Eine extensive (Garten-)Nutzung soll aber möglich bleiben. Bereits heute ist gemäss der Chemikalien-Risikoreduktionsverordnung des Bundes (ChemRRV) in einem beidseitigen 3-m-Streifen entlang der Gewässer die Verwendung von Pflanzenschutz- und Düngemitteln verboten. Der Gewässerraum soll derart

¹ Im Einzelfall kann zum Beispiel die Errichtung einer Erholungsinfrastruktur mit konkretem Bezug zum See innerhalb des Gewässerraums bewilligt werden, wenn ein Konzept vorliegt, welches die geplanten Anlagen/Möblierungselemente gesamthaft darstellt.

ausgeschieden werden, dass der 3-m-Streifen gemäss ChemRRV in der Regel im Gewässerraum enthalten ist.

3. Abschnittsbildung (Schritt 1)

Für die Bestimmung des Gewässerraums wird das Seeufer im Projektperimeter abschnittsweise betrachtet. Die Abschnittsbildung ist eine wichtige Basis für die weiteren Arbeitsschritte bei der Festlegung des Gewässerraums. Als zentrale Grundlage für die Abschnittsbildung dienen die nachfolgend aufgeführten Kriterien:

Kriterien

- Heutige und zukünftige Siedlungs- und Freiraumstruktur
- Nutzungsintensität
- Gefahrenbereich gemäss Naturgefahren
- Ökomorphologie (natürlich/naturnah bis künstlich)
- Nutzungszonen, Schutzgebiete (z. B. BLN)

In der Abbildung unten ist die Abschnittsbildung für den Projektperimeter des kommunalen Gestaltungsplans rot dargestellt. Die Abschnittsbildung im Projektperimeter «kantonalen Gestaltungsplan» (Abschnitte 5 bis 8) und «Teilrevision Nutzungsplanung» (Abschnitt 9) sind zur Information grau gekennzeichnet.



Schematische Darstellung zur Abschnittsbildung im Projektperimeter «kommunaler Gestaltungsplan» (Abschnitte 1 bis 4)²

² Kartengrundlage: Richtkonzept «Chance Uetikon (2020)», vgl. Beilage kommunaler Gestaltungsplan

In der nachfolgend abgebildeten Tabelle sind die Kriterien für die Abschnittswechsel im Projektperimeter des kommunalen Gestaltungsplans aufgeführt.

Abschnitt-Nr.	Kriterien Abschnittwechsel
1	Änderung Siedlungs- und Freiraumstruktur – offene räumliche Atmosphäre, von Ufer weggerückte Raumkante; Änderung Nutzungsintensität (ruhiger, naturnaher Raum)
2	Änderung Siedlungs- und Freiraumstruktur – geschlossene räumliche Atmosphäre, nah am Ufer liegende Raumkante, ortsbildprägendes Gebäudeensemble; Änderung Nutzungs- und Erholungsangebot
3	Änderung Siedlungs- und Freiraumstruktur – offene räumliche Atmosphäre, von Ufer weggerückte Raumkante; Änderung Nutzungs- und Erholungsangebot
4	Änderung Siedlungs- und Freiraumstruktur – geschlossene räumliche Atmosphäre, nah am Ufer liegende Raumkante, ortsbildprägendes Gebäudeensemble

Kriterien für Abschnittswechsel

4. Bemessung Gewässerraum

4.1 Minimaler Gewässerraum (Schritt 2)

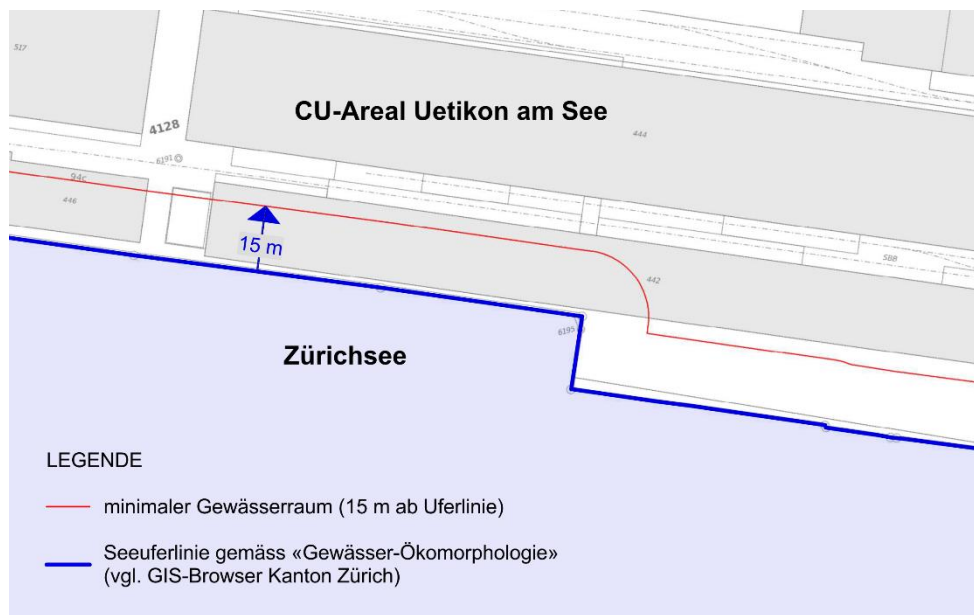
Grössere stehende Gewässer

Bei grösseren stehenden Gewässern mit einer Fläche ≥ 0.5 ha beträgt der Gewässerraum, gemessen ab Uferlinie, mindestens 15 m (Art. 41b Abs. 1 GSchV). Bei der Festlegung des Gewässerraums ist die Topografie bzw. Beschaffenheit des Ufers und die Schwankungen des Wasserstandes zu berücksichtigen.

Minimaler Gewässerraum an Seen, Teichen etc.

Für die Festlegung des Gewässerraums im CU-Areal wird die Seeuferlinie gemäss «Gewässer-Ökomorphologie» verwendet. Die im kantonalen Datensatz enthaltene Seeuferlinie wurde gutachterlich, unter Berücksichtigung der BAFU-Vollzugshilfe «Methoden zur Untersuchung und Beurteilung der Seen – Modul Ökomorphologie Seeufer», festgelegt und kartiert. Als Grundlage diente die Uferlinie der amtlichen Vermessung des Kantons Zürich (Bodenbedeckung – Gewässer) und eine vom AWEL modellierte Uferlinie, welche auf dem digitalen Terrain-Modell (DTM) sowie der massgeblichen Hochwasserkote pro See beruhen. Zusätzlich wurde die Uferlinie im Rahmen des Gutachtens mit Hilfe von aktuellen Orthophotos und Schrägluftbildern manuell bereinigt.

Uferlinie



Skizze Bemessung Gewässerraum

4.2 Erhöhung prüfen (Schritt 3)

In Schritt 3 wird geprüft, ob der zuvor in Schritt 2 festgelegte minimale Gewässerraum erhöht werden muss (Art. 41b Abs. 2 GSchV). Die minimale Breite des Gewässerraums muss erhöht werden, wenn dies zur Gewährleistung des Hochwasserschutzes, für Revitalisierungen, aus überwiegenden Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes oder zur Gewährleistung der Gewässernutzung (z. B. Erholung) erforderlich ist.

Erhöhung minimaler Gewässerraum

(1) Hochwasserschutz

Die Gewährleistung des Hochwasserschutzes innerhalb des Gewässerraums ist ein zentrales Anliegen der revidierten Gewässerschutzgesetzgebung. Bei einem Hochwasserschutzdefizit muss nachgewiesen werden, wie gross der Gewässerraum sein muss, um den Hochwasserschutz sowie den Zugang für den Gewässerunterhalt gewährleisten zu können.

Gewährleistung Hochwasserschutz

Bei der Prüfung des Hochwasserschutzes ist zu klären, ob der in Schritt 2 festgelegte minimale Gewässerraum (gemäss Art. 41b Abs. 1 GSchV) für den betrachteten Gewässerabschnitt bezüglich Hochwasserschutz ausreichend ist oder erhöht werden muss. Der Nachweis der Hochwassersicherheit ist gemäss Art. 41b GSchV auch Grundvoraussetzung für die Anpassung des Gewässerraums an die baulichen Gegebenheiten in dicht überbautem Gebiet (Schritt 4). Die Hochwassersicherheit und die Sicherung des Zugangs für den Gewässerunterhalt (z. B. für die Sanierung oder den Ersatz einer Ufermauer) sind bei einer Anpassung des Gewässerraums – insbesondere bei einer Unterschreitung der Mindestbreiten gemäss GSchV in dicht überbautem Gebiet – in jedem Fall nachzuweisen.

Minimaler Gewässerraum ausreichend?

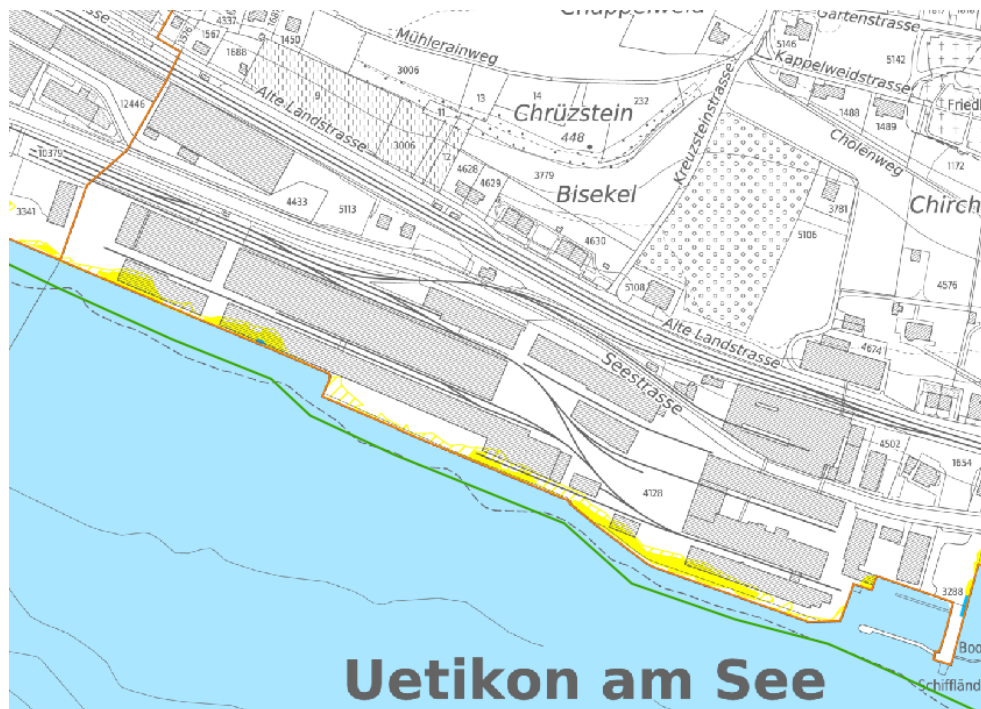
Anhand der Gefahrenkarte wird für jeden Gewässerabschnitt geprüft, ob eine Hochwassergefährdung vorliegt. Falls eine solche Hochwassergefährdung besteht, wird aufgrund von möglicherweise gefährdeten Sonderrisiko-Objekten das Schutzziel (HQ100 oder HQ300) festgelegt. Bei Sonderrisikoobjekten ist das Extremhochwasser (EHQ) zu prüfen.

Prüfung anhand
Gefahrenkarte

In den Abschnitten 1 bis 4 bestehen gemäss synoptischer Gefahrenkarte³ abschnittsweise Flächen mit einer geringen Gefährdung bzw. Restgefährdung durch Seehochwasser. Gemäss Wassertiefenkarte entstehen im Bereich dieser Flächen bei einem HQ300⁴ Wassertiefen von mehrheitlich < 0.25 m. An zwei Stellen entstehen bei einem HQ300 Wassertiefen von 0.25 bis < 0.5 m. Weiter findet sich im Projektperimeter eine kleinräumige Fläche mit einer mittleren Gefährdung durch Seehochwasser. Da es sich bei dieser Gefährdungsfläche wahrscheinlich um ein lokales Defizit im Bereich einer bestehenden Treppe (Badezugang) handelt, ist diese Gefährdung bei der Festlegung des Gewässerraums vernachlässigbar. Bei einem EHQ besteht in Ufernähe beinahe im ganzen Projektperimeter eine Restgefährdung durch Ausuferungen (EHQ = Extremhochwasserereignis im Bereich Restgefährdungsflächen).

Fazit Hochwasser-
schutz

Für die Sicherstellung des Hochwasserschutzes ist der minimale Gewässerraum ausreichend. Somit ist aus Sicht Hochwasserschutz keine Erhöhung des Gewässerraums angezeigt.



Gefahrenkarte Naturgefahren Kanton Zürich: Abschnittsweise Flächen mit geringer Gefährdung bzw. Restgefährdung – gelb / gelb schraffiert – und punktuell Fläche mit mittlerer Gefährdung – blau (Quelle: GIS-Browser / GIS-ZH)

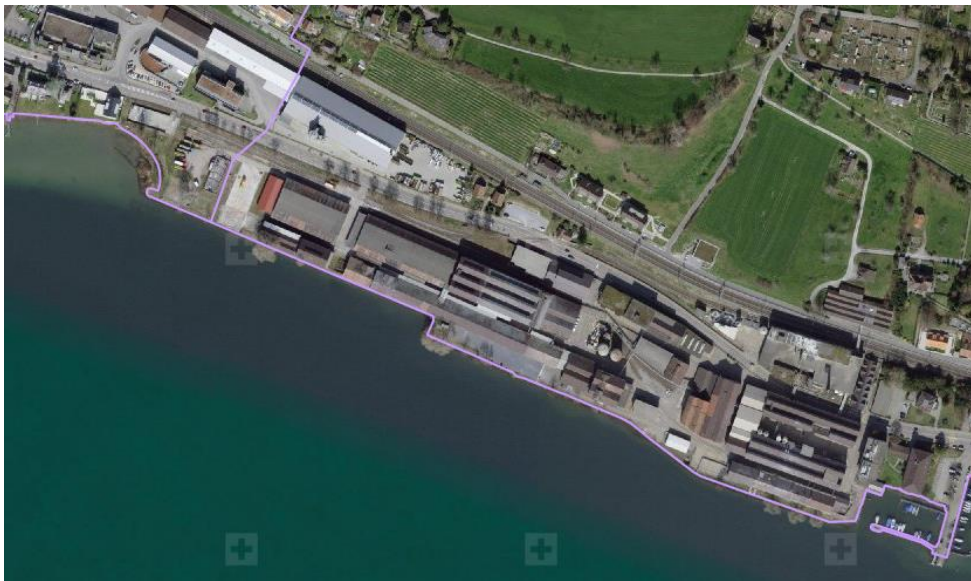
³ Vgl. Gefahrenkarte Naturgefahren GIS-Browser / GIS-ZH

⁴ HQ300 = 300-jährliches Hochwasserereignis

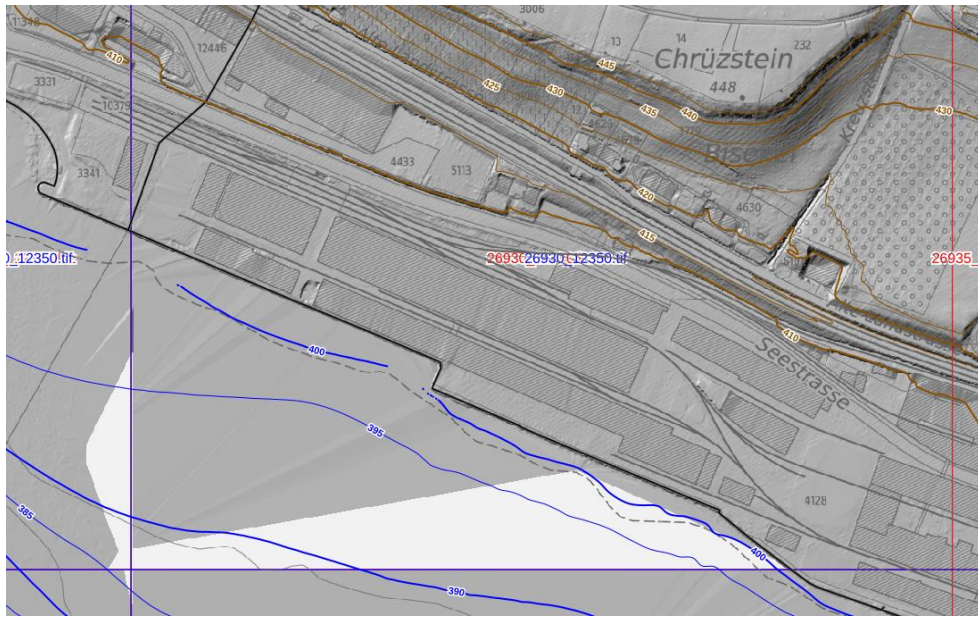
(2) Revitalisierung

Bei der Prüfung des Revitalisierungspotenzials bzw. -nutzens ist zu klären, ob der minimale Gewässerraum gemäss kantonalen Revitalisierungsplanung ausreichend ist oder erhöht werden muss. Die Revitalisierungsplanung für Seen im Kanton Zürich wird erst ab 2020/2021 erarbeitet. Für den Projektperimeter liegen auch keine formellen, übergeordneten Planungsgrundlagen (z. B. Richtplanung) vor, welche für die Abschnitte 1 bis 4 ein Revitalisierungspotenzial bezeichnen. Das Leitbild Zürichsee 2050 bezeichnet die Abschnitte 1 und 2 als Schwerpunktgebiete «Aufwertung Flachwasser». Gemäss Leitbild und dazugehöriger Handlungsansätze für die langfristige Entwicklung des Zürichsees sind in diesen Gebieten Flachwasserbereiche zu erhalten und neu zu schaffen. Begründen lässt sich diese Schwerpunktgebietsbezeichnung mit der im Vergleich zu den Abschnitten 3 und 4 weiter landeinwärts versetzten Ufermauer – wodurch für die Neuschaffung von Flachwasserzonen seeseitig theoretisch mehr Fläche zur Verfügung stünde. Bei der Betrachtung des Luftbildes von swisstopo und des digitalen Höhenmodells des Kantons Zürich ist ersichtlich, dass der Seegrund jedoch zwischen der 400 m ü. M. Höhenlinie und der Uferlinie ähnlich steil abfällt.

Prüfung Raumbedarf Revitalisierung



Steil abfallender Seegrund (dunkle Gewässerfarbe) im ganzen Projektperimeter (Quelle: Luftbild swisstopo / map.geo.admin.ch)



Vergleichbarer Verlauf der 400 m ü. M. Höhenlinie in den Abschnitten 1 bis 4 (Quelle: GIS-Browser / GIS-ZH)

Gemäss Kataster der belasteten Standorte (KbS) sind im Projektperimeter sowohl see- wie auch landseitig grossflächig KbS-Standorte verzeichnet. Eine Totalsanierung der vorhandenen Altlasten ist aus wirtschaftlicher Sicht nicht tragbar. Seeseitig fällt der Seegrund, wie bereits aufgeführt, ab der bestehenden Ufermauer steil ab – in den Abschnitten 1 und 2 leicht weniger steil wie in den Abschnitten 3 und 4. Flachwasserbereiche wären nur landseitig möglich, was zum Verlust von Bauland führen würde. Eine landseitige Uferabflachung bedingt zudem ein Abbruch der historisch gewachsenen und ortsbildprägenden Ufermauer, welche heute auch eine gewisse Trittstein- bzw. Vernetzungsfunktion aufweist. Die Schaffung von seeseitigen Flachwasserbereichen würde in allen Abschnitten grosse Aufschüttungen bedingen, wodurch auch bestehende Lebensräume für die örtliche Gewässerflora und -fauna zerstört würden.

Der Nutzen einer Revitalisierung für die Natur und Landschaft ist im Projektperimeter im Verhältnis zum voraussichtlichen Aufwand (Kosten für landseitige Sanierung von Altlasten, Kosten für Schaffung von Flachwasserbereichen und damit Baulandverlust) gering. Eine Erhöhung des Gewässerraums aus Sicht Revitalisierung ist aufgrund der oben aufgeführten Gründe nicht angezeigt.

Fazit Revitalisierung

(3) Natur- und Landschaftsschutz

Bezüglich des Natur- und Landschaftsschutzes ist zu klären, ob der minimale Gewässerraum gemäss Schritt 2 aus Sicht Natur- und Landschaftsschutz ausreichend ist oder erhöht werden muss.

Prüfung Raumbedarf Natur- und Landschaftsschutz

Für Abschnitte, die weder Revitalisierungspotenzial noch eine wenig beeinträchtigte bzw. natürlich/naturnahe Ökomorphologie aufweisen und sich nicht in einem Vorranggebiet gemäss kantonalem Richtplan befinden, ist in der Regel keine Abklärung zum Natur- und Landschaftsschutz notwendig.

Das Seeufer im Projektperimeter ist gemäss Geodatenatz des Kantons Zürich «Ökomorphologische Erhebung der Seeufer» der Klasse 5 «künstlich» zugewiesen. Gemäss kantonalem Richtplan befindet sich der Seeuferabschnitt im CU-Areal auch nicht innerhalb eines Vorranggebiets. Weiter sind auf dem Areal weder sonstige nationale noch kantonale oder kommunale Naturschutzflächen vorhanden. Gemäss Masterplan «Chance Uetikon» (2019) ist die Vernetzung des naturnah gestalteten Gebiets «Rotholz» westlich des Projektperimeters mit dem CU-Areal durch Trittsteinbiotope und weitere naturnah gestaltete Flächen sicherzustellen. Mit den geplanten ruhigen und naturnahen Räumen (z. B. «ruderales Feld» im westlichen Teil des Projektperimeters und begrünter Ufermauerstreifen), ist die ökologische Vernetzung des CU-Areals mit dem Gebiet «Rotholz» gewährleistet. Somit ist im Projektperimeter aus Sicht Natur- und Landschaftsschutz der minimale Gewässerraum ausreichend und keine Erhöhung angezeigt.

Fazit Natur- und
Landschaftsschutz

(4) Gewässernutzung

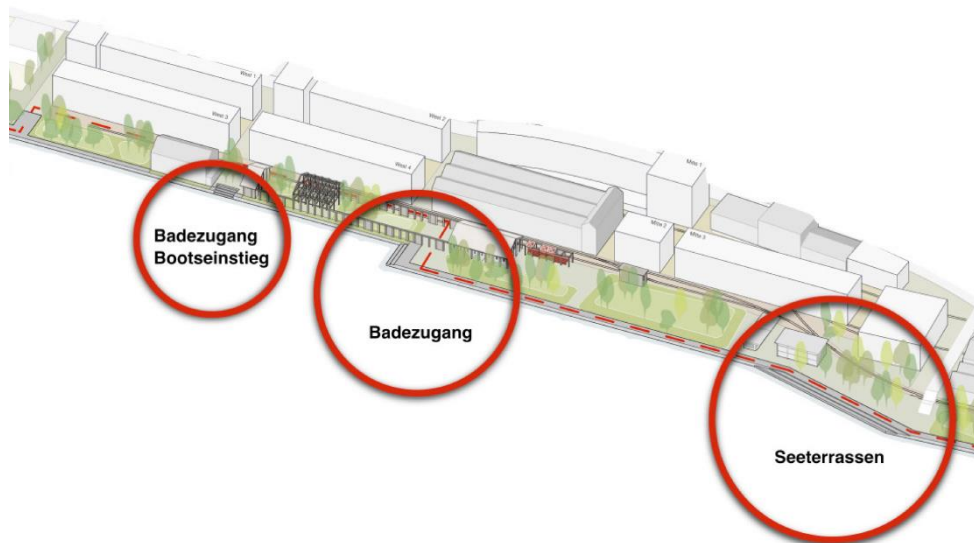


Prüfung Gewässernutzung

Erholungsnutzung im Gewässerraum (Quelle: Informationsplattform Gewässerraum AWEL)

Der Gewässerraum muss auch aus Sicht der Gewässernutzung ausreichend sein. Dabei wird u. a. überprüft, ob der Raumbedarf aus Sicht der Erholungsnutzung oder aus Sicht der Wasserkraftnutzung genügt.

Im Projektperimeter sind keine wasserrechtlichen Nutzungen verzeichnet, welche eine Erhöhung des Gewässerraumes erfordern. Gemäss Freiraumkonzept (vgl. Beilage kommunaler Gestaltungsplan) bzw. aktuellem Planungsstand sind innerhalb des sogenannten «Seeuferparks» im CU-Areal eine Abfolge unterschiedlich gestalteter und nutzbarer Freiräume vorgesehen (z. B. Aufenthalts- und Spielplätze sowie Liegewiesen und Gärten). Die verschiedenen Freiräume sind durch einen öffentlich zugänglichen Seeuferweg miteinander verbunden. Im Projektperimeter sind entlang des Seeufers auch gewässerbezogene Erholungsnutzungen geplant – z. B. Aufenthaltsmöglichkeiten am Wasser wie die Seeterrasse oder die Zugänglichkeit zum Seeufer über Wege/Treppen (Badezugang). Diese gewässerbezogenen Erholungsnutzungen sind standortgebunden und liegen im öffentlichen Interesse. Somit sind sie innerhalb des Gewässerraums zulässig.



Auszug Freiraumkonzept im Projektperimeter – Teil Seezugänge (Atelier Loidl 2020)

Die Erholungsnutzung wird im CU-Areal durch die geplanten Erholungsangebote innerhalb des «Seeuferparks» ausreichend berücksichtigt. Eine zusätzliche Absicherung für die aufgeführten gewässerbezogenen Erholungsnutzungen ist nicht nötig, da diese innerhalb des minimalen Gewässerraums vorgesehen sind. Somit ist keine Erhöhung aus Sicht Erholungsnutzung angezeigt.

Fazit Gewässernutzung

4.3 Anpassung prüfen (Schritt 4)

In Schritt 4 wird geprüft, ob der in den vorherigen Schritten ermittelte Gewässerraum reduziert werden kann. Gemäss Art. 41b Abs. 3 GSchV kann die Breite des Gewässerraums in dicht überbauten Gebieten fallweise den baulichen Gegebenheiten angepasst werden, soweit der Schutz vor Hochwasser gewährleistet ist.

Beurteilung dicht/nicht dicht überbaut im Projektperimeter

Für «dicht überbautes Gebiet» im Bereich des CU-Areals spricht, dass:

- das zur Bebauung geplante Gebiet bereits weitgehend mit Bauten und Anlagen überstellt ist,
- durch das Vorhaben keine bedeutenden, siedlungsinternen Grünräume tangiert werden
- das Areal in einer Zone mit hoher Ausnützung (aktuell Industrie- und Gewerbezone) liegt.

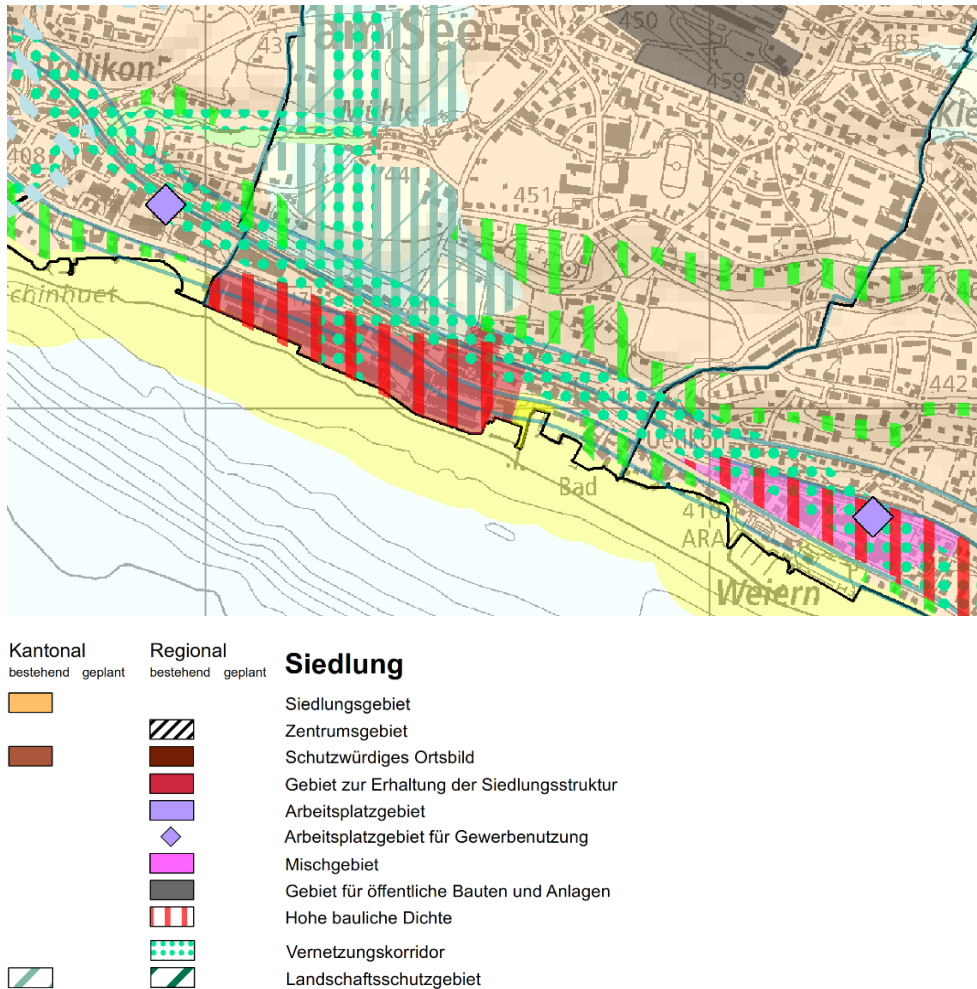
Es sind zudem keine grösstenteils naturbelassene Ufervegetation bzw. grosse Grünflächen entlang des Ufers vorzufinden und die Bauten und Anlagen im CU-Areal grenzen unmittelbar ans Ufer. Weiter sind entlang des Seeufers die Parzellen im Umfeld des Areals ebenfalls bereits weitgehend ausgenützt.

Gegen «dicht überbautes Gebiet» spricht, dass es sich bei dem CU-Areal, mit Blick auf das gesamte Gemeindegebiet, um ein eher peripher gelegenes Gebiet handelt, das sich nicht im Hauptsiedlungsgebiet der Gemeinde

Uetikon am See befindet. Das Areal ist im Norden weitgehend durch landwirtschaftlich genutzte Freihaltezonen vom Hauptsiedlungsgebiet abgegrenzt.

Bei der Beurteilung, ob es sich beim CU-Areal um «dicht überbautes Gebiet» handelt, ist weiter die zukünftige Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen. Im Regionalen Richtplan Pfannenstil wird das CU-Areal als Gebiet mit «hoher baulicher Dichte» bezeichnet.

Geplante Siedlungsentwicklung



Auszug Regionaler Richtplan Pfannenstil (2017) – Karte Siedlung und Landschaft

Bei der Betrachtung der Indizien für «dicht überbaute Gebiete» gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung kann das CU-Areal als dicht überbaut bezeichnet werden. Entsprechend kann im Projektperimeter abschnittsweise eine Reduktion des Gewässerraums in Betracht gezogen werden, wenn diese aus Sicht Hochwasserschutz, Revitalisierung, Natur- und Landschaftsschutz, Gewässernutzung sowie weiteren Aspekten (z. B. Ortsbild / Städtebau) tragbar ist.

Fazit Beurteilung
«dicht überbautes Gebiet»

Interessenabwägung

Für die Abschnitte, in denen der Gewässerraum reduziert wird, ist eine Interessenabwägung nach Art. 3 Abs. 1 RPV vorzunehmen. Ziel der Interessenabwägung ist ein möglichst ausgewogenes Verhältnis zwischen den einzelnen, möglicherweise unterschiedlichen Interessen zu finden und auf dessen Grundlage die getroffenen Entscheide klar und nachvollziehbar darzulegen.

Umfassende Interessenabwägung

Die Interessenabwägung gliedert sich in drei Schritte:

- Ermitteln der Interessen, die im konkreten Fall von Bedeutung sind.
- Bewerten der ermittelten Interessen anhand ausgewiesener Wertmassstäbe.
- Abwägen der vorgängig ermittelten und bewerteten Interessen.

Schritt 1 – Ermitteln der relevanten Interessen

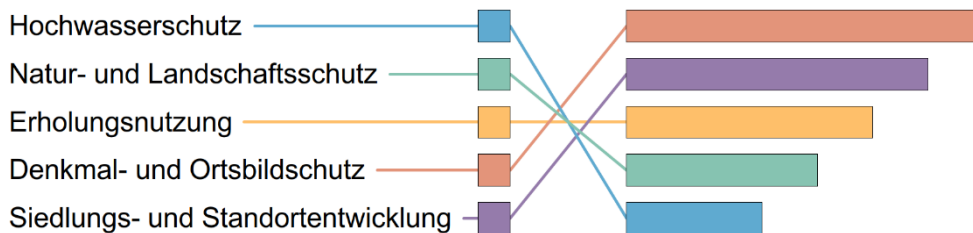
Für die Abschnitte 2 und 4 ist im Bereich der bestehenden Gebäude Nr. 446, 442 resp. 442.1/442.2 sowie 727, zwecks Transformation bzw. Weiterentwicklung des ortbildprägenden und historisch gewachsenen Gebäudeensembles, eine Interessensabwägung vorzunehmen. In Bezug auf die Gewässerraumfestlegung sind im Projektperimeter die nachfolgend aufgeführten Interessen von Relevanz:

- **Hochwasserschutz** – das Interesse an der Festsetzung eines Gewässerraums mit nicht reduzierter Breite zur Gewährleistung der in Art. 36a Abs. 1 GSchG genannten Funktionen (d. h. die natürlichen Funktionen des Gewässers, der Hochwasserschutz sowie die Gewässernutzung);
- **Natur- und Landschaftsschutz** – das Interesse des Natur- und Landschaftsschutzes an der Entwicklung standorttypischer Lebensgemeinschaften und naturnaher Strukturvielfalt sowie an der Vernetzung der Lebensräume;
- **Erholungsnutzung** – die Interessen gemäss Art. 3 RPG – insbesondere das Interesse der Öffentlichkeit an einem Zugang zum Gewässer gemäss Art. 3 Abs. 2 RPG;
- **Denkmal- und Ortsbildschutz** – das Interesse des Denkmal- und Ortsbildschutzes an der Erhaltung bestehender (potenziell) schutzwürdiger Gebäude bzw. Ortsbilder in ihrer Substanz und/oder in ihrem Volumen;
- **Siedlungs- und Standortentwicklung** – das Interesse gemäss Art. 1 und 3 RPG an der Lenkung der Siedlungsentwicklung nach innen unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität und der besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen. Dazu gehört auch das Interesse gemäss Art. 3 RPG an einer zweckmässigen Zuordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten sowie an einer sinnvollen Anordnung von Erholungs- und Freizeiteinrichtungen mit dazugehöriger Infrastruktur.

Schritt 2 – Bewerten der ermittelten Interessen

Im zweiten Schritt werden die ermittelten Interessen bewertet und gewichtet. Grundsätzlich ist danach zu fragen, welchen Stellenwert ein Interesse im konkreten Fall hat und inwieweit es anderen Interessen vorzuziehen ist.

In der unten dargestellten Abbildung sind die ermittelten Interessen aufgelistet und nach Relevanz für die Gewässerraumfestlegung im Projektperimeter in Form der Balkenlängen gewichtet. Der Stellenwert je Interesse ist anschliessend textlich erläutert.



Übersicht Bewertung der ermittelten Interessen

— **Denkmal- und Ortsbildschutz** – Das CU-Areal ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder ISOS als «Spezialfall» verzeichnet. Das Inventar bezeichnet das kompakte, zum See orientierte Industrieareal mit historisch bedeutsamen Bauten als erhaltenswert. Das Erhaltungsziel umfasst neben der räumlichen Qualität der kompakt angeordneten Industriebauten mit gassenartigen Schluchten auch die Lagequalität der Anlage – d. h. die Sicht vom See her auf die dicht gedrängten Fabrikbauten unmittelbar am Wasser. Im regionalen Richtplan wird das CU-Areal als «Gebiet zur Erhaltung der Siedlungsstruktur» bezeichnet. Der Masterplan «Chance Uetikon» basiert auf der Grundstruktur des Bestands und definiert zu bewahrende und neu zu nutzende Gebäude. Dabei wird für das Gebäude Nr. 446 im Abschnitt 2 ein Erhalt und Anpassen bzw. ein Abriss oder eine Transformation – im Sinne einer Weiterentwicklung des Zeitzeugens – aufgeführt. Das bestehende Gebäude Nr. 442 resp. 442.1 soll zwecks Unterbringung erholungsbezogener Infrastruktur (z. B. Geräte für Parkunterhalt oder Velos) teils erhalten bzw. transformiert sowie zwecks seebezogener Erholungsnutzung teils abgebrochen werden. Durch den Teilerhalt bzw. die Transformation (Glashaus) des Gebäudes Nr. 442 bleibt die besondere Raum- und Lagequalität direkt am See erkennbar. Für die Gebäude Nr. 727 resp. 442.2 im Abschnitt 4 wird im Masterplan der weitgehende Erhalt im äusseren Erscheinungsbild, die Umnutzung und bauliche Anpassung festgehalten.

— **Siedlungs- und Standortentwicklung** – Beim CU-Areal besteht ein öffentliches Interesse an der Entwicklung des Standorts zu einem lebendigen Quartier für Wohn, Schul- und Freizeit- bzw. Erholungsnutzung. Dazu hält der Masterplan «Chance Uetikon» fest, dass die Erdgeschosse der bestehenden Bauten innerhalb des Seeuferparks für Freizeit, Erholung und Kultur (Gebäude Nr. 446 und 442 resp. 442.1) sowie für publikumsorientierte Nutzungen (Gebäude Nr. 442.2 und 727) genutzt werden sollen.

- **Erholungsnutzung** – Das öffentliche Interesse an einem Zugang zum Gewässer wird mit dem im Masterplan «Chance Uetikon» aufgeführten Seeuferpark berücksichtigt. Im Masterplan «Chance Uetikon» wird der Seeuferpark als offener und vielseitig nutzbarer Freiraum mit begrüntem und befestigten Flächen beschrieben. Bestandteil des Seeuferparks sind auch einzelne Elemente von Bestandsbauten, welche neu genutzt werden sollen.
- **Natur- und Landschaftsschutz** – Die Abschnitte 2 und 4 befinden sich nicht innerhalb eines nationalen, kantonalen oder kommunalen Natur- bzw. Landschaftsschutzgebietes.
- **Hochwasserschutz** – In den Abschnitten 2 und 4 besteht in Ufernähe mehrheitlich eine geringe Gefährdung bzw. Restgefährdung durch Seehochwasser. Im Abschnitt 2 besteht punktuell eine Fläche mit mittlerer Gefährdung. Bei einem HQ300 sind Wassertiefen von grösstenteils weniger als 25 cm zu erwarten. Innerhalb der Flächen mit einer geringen Gefährdung oder Restgefährdung befinden sich auch Sonderrisiko-Objekte (z. B. Clubhaus mit Seesauna⁵). Die Gewässer-Ökomorphologie ist in den Abschnitten 2 und 4 als «künstlich» klassiert.

Schritt 3 – Abwägen der ermittelten und bewerteten Interessen

Im dritten Schritt erfolgt das Optimieren der ermittelten und bewerteten Interessen bzw. das Abwägen im eigentlichen Sinne und die Entscheidungsfindung für die Abschnitte 2 und 4.

- **Denkmal- und Ortsbildschutz** – Für den Erhalt der besonderen räumlichen und lagebezogenen Qualität, ist eine Reduktion des Gewässerraums in den Abschnitten 2 und 4 angemessen. Durch die Reduktion wird sichergestellt, dass die Raum- und Lagequalität mit einem Ersatzneubau bzw. einer weitgehenden Transformation der bestehenden am See gelegenen Gebäude Nr. 446, 442.1, 442.2 und 727 wiederhergestellt werden kann.
- **Siedlungs- und Standortentwicklung** – Im Sinne einer qualitativ hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen besteht seitens Grundeigentümer das Interesse an der Erhaltung eines genügenden Spielraums für die bauliche Ausnützung der Grundstücke und das Interesse an Rechtssicherheit für allfällige Ersatzneubauten, unter Wahrung der erhaltenswerten Raum- und Lagequalität, im Uferbereich bereits auf Stufe Gestaltungsplan.
- **Erholungsnutzung** – Das öffentliche Interesse an einem Zugang zum Gewässer wird mit dem geplanten Seeuferpark berücksichtigt. Der Zugang zum Gewässer – z. B. in Form der geplanten Seeterrasse – ist innerhalb des reduzierten Gewässerraums möglich.
- **Natur- und Landschaftsschutz** – Für den Projektperimeter liegen keine übergeordneten Planungsgrundlagen vor, in denen für den Abschnitt ein Revitalisierungspotenzial bezeichnet wird. Eine seeseitige Revitalisierung ist aus wirtschaftlicher und ökologischer Sicht nicht tragbar (Kosten für grossflächige Aufschüttung, Zerstörung von etablierten

⁵ Vgl. Freiraumkonzept des Ateliers Loidl (2020) – Beilage zum kommunalen Gestaltungsplan

Lebensräumen durch seeseitige Kiesschüttung). Der Nutzen für Natur und Landschaft bei einer landseitigen Revitalisierung ist im Verhältnis zum Aufwand ebenfalls gering – insbesondere, weil direkte Längsvernetzungsmöglichkeiten zu angrenzenden naturnahen Uferbereichen fehlen, da das Seeufer bis über das Gemeindegebiet hinaus weitgehend künstlich/naturfremd gestaltet ist. Eine abschnittsweise landseitige Revitalisierung wäre zudem mit unverhältnismässig hohen Kosten verbunden (Abbruch Ufermauer, Verlust Bauland, Sanierung Altlasten). Die ökologische Vernetzung der naturnahen Flächen im Gebiet «Rotholz» ist durch den geplanten Seeuferpark mit dem ruderalen Feld und dem begrünten Ufermauerstreifen sowie den Trittsteinbiotopen innerhalb des CU-Areals dennoch sichergestellt.

- **Hochwasserschutz** – Mit geeigneten Areal- oder Objektschutzmassnahmen⁶ im Bereich der Zeitzeugen – z. B. Clubhaus, Pavillon, Bar – kann der Hochwasserschutz innerhalb des reduzierten Gewässerraums auch bei einem EHQ sichergestellt werden. Der Zugang für Unterhaltsarbeiten ist im reduzierten Gewässerraum von 2.6 m im Abschnitt 2 (Abmessung Seeuferlinie – Fassadenlinie Gebäude Nr. 446) bzw. 8.7 m im Abschnitt 4 ebenfalls gewährleistet (vgl. bautechnischer Nachweis auf Seite 24/25). Mit einer Reduktion des Gewässerraums in den Abschnitten 2 und 4 wird die natürliche Gewässerfunktion des Seeufers und die Gewässernutzung nicht zusätzlich beeinträchtigt. Die gemäss Gewässer-Ökomorphologie als «künstlich» klassierten Abschnitte sind bereits heute für das Gewässer- und Lebensraumsystem des Zürichsee von geringfügiger Bedeutung.

Das CU-Areal ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder ISOS verzeichnet. Mit der abschnittswisen Reduktion des Gewässerraums in den Abschnitten 2 und 4 wird dem Erhalt der besonderen räumlichen und lagebezogenen Qualität des Areals Rechnung getragen. Die Raum- und Lagequalität kann mit einem Erhalt resp. teilweisem Erhalt der Bestandsgebäude – Versicherungsnummern 446, 442.1, 442.2 und 727 – am Seeufer erhalten werden. Mit der Reduktion des Gewässerraums im Bereich der oben aufgeführten Zeitzeugen wird zudem Spielraum für die zukünftige Nutzung der bestehenden Gebäude bzw. deren weitgehenden Transformation geschaffen und so die Entwicklung des Areals in ein vielfältiges Mischnutzungsquartier begünstigt. Mit der Interessenabwägung ist nachvollziehbar dargelegt, wieso die Interessen des Denkmal- und Ortsbildschutzes sowie die Interessen an der Siedlungs- und Standortentwicklung überwiegen und dass der Hochwasserschutz, die natürlichen Funktionen des Gewässers Zürichsee sowie die Erholungsnutzung auch in einem reduzierten Gewässerraum sichergestellt werden können.

Fazit Interessenabwägung

Bautechnischer Nachweis

Im Rahmen des bautechnischen Nachweises wurde abgeklärt, ob der Unterhalt bzw. eine Sanierung oder ein allfälliger Ersatz der Ufermauer im reduzierten Gewässerraum von 2.6 m Breite bautechnisch möglich sind. Als Grundlage für die Abschätzung diente auch der Fachbericht –

Unterhalt im reduzierten Gewässerraum

⁶ Beispiel für Arealschutzmassnahme: Zugänge zum Areal mit einer Überhöhung gestalten; Beispiel für Objektschutzmassnahme Anheben von Gebäudeöffnungen; weitere Vorgaben zum Hochwasserschutz sind im Erläuterungsbericht zum kommunalen öffentlichen Gestaltungsplan aufgeführt

Stabilitätsbeurteilung und Setzungsabschätzung (Bericht Nr. 10816-2, Dr. von Moos AG, 6. Februar 2020). Im Fachbericht der von Moos AG sind jedoch keine Aussagen zur technischen Machbarkeit aufgeführt. Die im Rahmen des bautechnischen Nachweises gezogenen Schlussfolgerungen stammen von den Verfassern des vorliegenden technischen Berichts.

Im Abschnitt 2 ist die zur Verfügung stehende Gewässerraumbreite von 2.6 m hinreichend gross, um von der westlichen Seite her allfällige Sanierungsarbeiten an der Stützmauerkrone durchführen zu können. Der Bauvorgang ist so zu gestalten, dass die eingesetzte Equipe vom Gebäude Nr. 442 rückwärts Richtung Meilen bzw. Westen arbeitet. Damit wird sichergestellt, dass der Baubetrieb effizient durchgeführt werden kann und sich die Equipe beim Transport von Kleingeräten, Bau- sowie Installationsmaterial nur geringfügig in die Quere kommt. Ein Ersatz der Ufermauer in diesem Abschnitt müsste teilweise vom See aus – d.h. mit einer Installation auf entsprechenden Pontons und Geräten – bewerkstelligt werden.

Die festgelegten Gewässerräume von 2.6 m sind hinreichend breit, um allfällige Sanierungsarbeiten oder Ersatzmassnahmen mit einem gewissen Mehraufwand durchführen zu können (z. B. Einsatz von speziellen Kleingeräten, Pontons sowie geeignetem Personal). Aufgrund des reduzierten Gewässerraums ist mit höheren Kosten für die Sanierung bzw. den Ersatz der Ufermauer zu rechnen. Die Kosten haben die Grundeigentümer zu tragen.

Fazit Unterhaltsarbeiten

4.4 Schlussprüfung (Schritt 5)

Harmonisierung mit bestehenden Vorgaben

In Schritt 5 wird der in den vorhergehenden Schritten festgelegte Gewässerraum mit bestehenden Vorgaben abgeglichen, damit möglichst nur noch eine Vorgabe für den Vollzug massgebend ist. Es wird geprüft, ob der auszu-scheidende Gewässerraum mit bestehenden Vorgaben harmonisiert werden kann.

Abgleich mit bestehenden Vorgaben

Folgende Vorgaben sind zu prüfen:

Prüfung

- 3 Meter-Pufferstreifen nach ChemRRV
- Gewässerparzellen
- Gewässerbaulinien
- Gewässerabstandslinien
- Gewässerabstand nach § 21 WWG

Der Gewässerabstand von 5 m gemäss § 21 WWG behält bis zu einer allfälligen Anpassung des WWG weiterhin Gültigkeit. Somit ist für alle Gewässer generell ein Abstand von 5 m von ober- und unterirdischen Bauten und Anlagen freizuhalten.

Gewässerabstand nach § 21 WWG

Nebst dem Gewässerabstand nach § 21 WWG gilt im Projektperimeter nach ChemRRV ein Pufferstreifen von 3 m einzuhalten. Der Zürichsee liegt in einer eigenen Gewässerparzelle. Innerhalb des Projektperimeters befinden sich entlang des Seeufers gemäss ÖREB-Kataster keine bestehenden Gewässerbaulinie oder Gewässerabstandslinien. In den Abschnitten 2 und 4 wird der Gewässerraum, zwecks Erhalt der besonderen räumlichen und

Fazit Prüfung Harmonisierung

lagebezogenen Qualität des Areals, reduziert. Die Gewässerraumfestlegung orientiert sich im Abschnitt 2 an den Fassaden der Gebäude Nr. 446 bzw. 442.1 und im Abschnitt 4 an den Fassaden der Gebäude Nr. 442.1 bzw. 727. Daher ist in diesen Abschnitten eine Harmonisierung mit bestehenden Vorgaben nicht zweckmässig. In den übrigen Abschnitten 1 und 3 wird der minimale Gewässerraum von 15 m Breite festgelegt. Eine Harmonisierung mit den bestehenden Vorgaben «Gewässerabstand 5 m» oder «Pufferstreifen 3 m» ist nicht angezeigt, da dadurch der festgelegte Gewässerraum reduziert werden müsste.

Prüfung der recht- und zweckmässigen Ausgestaltung des Gewässerraums

Als letzter Schritt wird geprüft, ob mit dem festgelegten Gewässerraum eine verhältnismässige bauliche Nutzung und eine zweckmässige Bewirtschaftung möglich bleiben. Trifft dies zu, kann der Gewässerraum ausgeschieden werden. Andernfalls sind anhand der Schritte 2 bis 4 iterativ mögliche Alternativen zu erwägen.

Prüfung der Recht- und Zweckmässigkeit

Folgende Fragen sind zu prüfen:

- Verbleibt eine verhältnismässige bauliche Nutzung?
- Kommt es zu materiellen Enteignungen?
- Sind diese verhältnismässig?
- Kann nach Festlegung des Gewässerraums eine erwünschte städtebauliche Entwicklung nur noch mit Ausnahmegewilligungen ermöglicht werden?
- Könnten Ausnahmegewilligungen zum Regelfall werden?
- Bleibt eine zweckmässige und fachgerechte Bewirtschaftung mit der Festlegung des Gewässerraums möglich?

Im Gewässerraum gilt grundsätzlich ein Bauverbot. Neue, privat genutzte Bauten und Anlagen, Ersatzbauten und Erweiterungen sind im Gewässerraum nicht erlaubt. Bestehende Bauten und Anlagen, die rechtmässig erstellt wurden und bestimmungsgemäss nutzbar sind, sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt. Gewisse Umbauten, innere Erweiterungen und Umnutzungen bleiben aufgrund der erweiterten Besitzstandsgarantie möglich. Wenn eine Parzelle teilweise im Gewässerraum liegt, verringert das die zulässige bauliche Ausnützung der gesamten Parzelle nicht.

Mit dem vorgeschlagenen und in den Abschnitten 2 und 4 reduzierten Gewässerraum ist eine verhältnismässige bauliche (Um-)Nutzung und eine zweckmässige Bewirtschaftung des CU-Areals möglich. Die gemäss Freiraumkonzept (vgl. Beilage kommunaler Gestaltungsplan) bzw. aktuellem Planungsstand innerhalb des Gewässerraums vorgesehene Erholungsinfrastruktur (z. B. Badezugänge) ist standortgebunden und liegt im öffentlichen Interesse, da sie von der ganzen Bevölkerung genutzt werden kann. Weiter liegt für den teilweise im Gewässerraum liegenden Seeuferpark ein übergeordnetes Gesamtkonzept vor, welches die Interessen des Gewässer-, Natur- und Heimatschutzes nicht gefährdet.

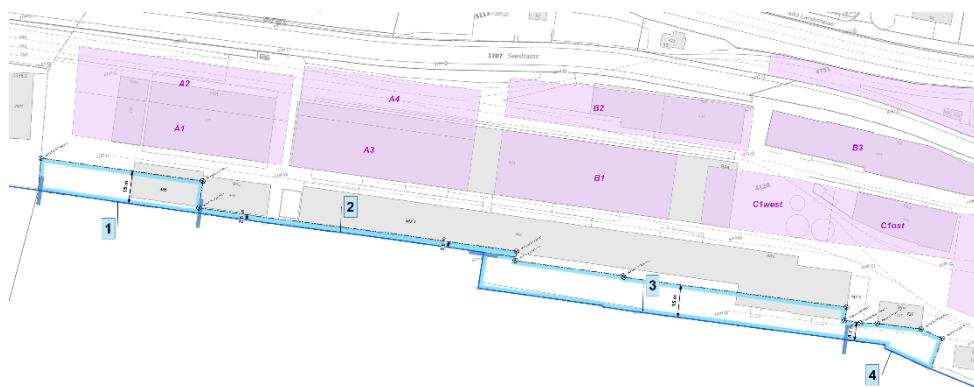
Fazit Recht- und Zweckmässigkeit

5. Ausscheidung Gewässerraum

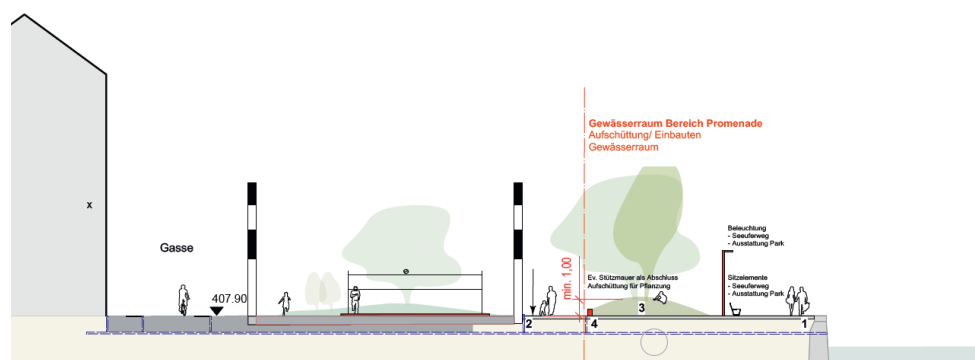
Die Herleitung zur Gewässerraumfestlegung ist im vorliegenden Bericht sowie im Gewässerraumplan (vgl. auch separater Plan) dokumentiert.

Ab- schnitt t- Nr.	Min. GWR [m]	Erhöhung GWR (Schritt 3)			Anpassung (Schritt 4)	Schlussprüfung (Schritt 5)	Festlegung GWR [m]
		HWS [m]	N&L [m]	Nutzung [m]			
1	15	-	-	-	-	-	15
2	15	-	-	-	Reduktion	-	2.6
3	15	-	-	-	-	-	15
4	15	-	-	-	Reduktion	-	8.7+

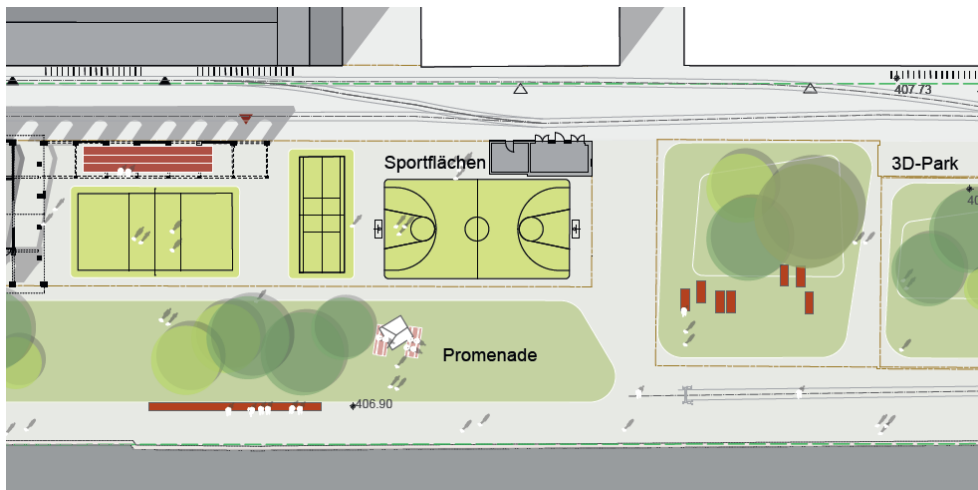
Übersicht Ausscheidung Gewässerraum je Abschnitt



Gewässerraumplan zum kommunalen Gestaltungsplan «lebendiges Quartier am See»



Schnitt zur Gewässerraumfestlegung im Bereich der Promenade (Atelier Loidl 2020)



Ausschnitt Situationsplan im Bereich der Promenade (Atelier Loidl 2020)

6. Betroffene Fruchtfolgeflächen

Im Projektperimeter befinden sich keine Fruchtfolgeflächen. Entsprechend müssen keine Flächen kompensiert werden.

7. Mitwirkung / öffentliche Auflage

Die Erarbeitung des kommunalen Gestaltungsplans Lebendiges Quartier am See erfolgte innerhalb der Projektorganisation unter Beteiligung der Öffentlichkeit. Anschliessend erfolgte die Beratung im Gemeinderat und die zustimmende Verabschiedung zuhanden der Vorprüfung und öffentlichen Auflage.

Die öffentliche Auflage des kommunalen Gestaltungsplans «lebendiges Quartier am See» gemäss § 7 PBG erfolgte zusammen mit der Gewässerraumfestlegung vom 29. Mai 2020 bis 27. Juli 2020. Zum kommunalen Gestaltungsplan sind 39 Einwendungen mit 232 Anträgen eingegangen. Von den 232 Anträgen betreffen nur wenige die Festlegung des Gewässerraums.

Nachfolgend sind die für die Gewässerraumfestlegung genannten Themen mit dem erfolgten Umgang zusammenfassend aufgelistet:

- Lage des Zürichseewegs (im bzw. an der Grenze des Gewässerraums, vor vorhandenen Gebäuden) → nicht berücksichtigt (wird im Projektwettbewerb Freiraum bearbeitet)
- Gewässerraum mit durchgehend 20 m, mindestens aber 15 m Breite → nicht berücksichtigt und weitere Reduktion des Gewässerraums beim Gebäude Ass.-Nr. 442.1 (keine Erhöhung des minimalen Gewässerraums wegen Hochwasserschutz, Revitalisierung, Natur- und Landschaftsschutz sowie Gewässernutzung erforderlich, teilweise Reduktion wegen Denkmal-/Ortsbildschutz)