

Gestaltungsplan «Ein lebendiges Quartier am See» mit Gewässerraumfestlegung am Zürichsee

Bericht zur Mitwirkung, 03.12.2020, rev. 20.04.2021



**Vorbemerkung zum Bericht:
Gemeinsame Planung – zwei Instrumente**

Das Planungsgebiet wurde gesamtheitlich für den kommunalen Teil («Ein lebendiges Quartier am See») und den kantonalen Teil («Kantonsschule am See») bearbeitet. Die Aufteilung in zwei Gestaltungspläne erfolgt aus verfahrensbezogenen und formal-rechtlichen Überlegungen.

Ein analoger Bericht liegt auch für den kantonalen Gestaltungsplan vor.

Projektteam

Karin Rüthemann
Debora Heitz
Matthias Thoma

EBP Schweiz AG
Mühlebachstrasse 11
8032 Zürich
Schweiz
Telefon +41 44 395 16 16
info@ebp.ch
www.ebp.ch

Druck: 20.04.2021
210420_Bericht_Mitwirkung_kommunaler GP_Uetikon.docx

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	5
2.	Einwendungen	6
2.1	Einwendung 1 (E1)	6
2.2	Einwendung 2 (E2)	6
2.3	Einwendung 3 (E3)	7
2.4	Einwendung 4 (E4)	8
2.5	Einwendung 5 (E5)	8
2.6	Einwendung 6 (E6)	12
2.7	Einwendung 7 (E7)	15
2.8	Einwendung 8 (E8)	17
2.9	Einwendung 9 (E9)	18
2.10	Einwendung 10 (E10)	20
2.11	Einwendung 11 (E11)	21
2.12	Einwendung 12 (E12)	22
2.13	Einwendung 13 (E13)	24
2.14	Einwendung 14 (E14)	25
2.15	Einwendung 15 (E15)	25
2.16	Einwendung 16 (E16)	27
2.17	Einwendung 17 (E17)	33
2.18	Einwendung 18 (E18)	33
2.19	Einwendung 19 (E19)	34
2.20	Einwendung 20 (E20)	34
2.21	Einwendung 21 (E21)	35
2.22	Einwendung 22 (E22)	40
2.23	Einwendung 23 (E23)	40
2.24	Einwendung 24 (E24)	41
2.25	Einwendung 25 (E25)	42
2.26	Einwendung 26 (E26)	43
2.27	Einwendung 27 (E27)	44
2.28	Einwendung 28 (E28)	45
2.29	Einwendung 29 (E29)	45
2.30	Einwendung 30 (E30)	46

2.31	Einwendung 31 (E31)	56
2.32	Einwendung 32 (E32)	60
2.33	Einwendung 33 (E33)	62
2.34	Einwendung 34 (E34)	66
2.35	Einwendung 35 (E35)	66
2.36	Einwendung 36 (E36)	73
2.37	Einwendung 37 (E37)	73
2.38	Einwendung 38 (E38)	74
2.39	Einwendung 39 (E39)	79
<hr/>		
3.	Anhörung	83
3.1	Gemeinde Egg (29. Juni 2020)	83
3.2	Gemeinde Männedorf (8. Juli 2020)	83
3.3	Gemeinde Meilen (7. Juli 2020)	83
3.4	Gemeinde Oetwil am See (10. Juli 2020)	84
3.5	RZU - Planungsdachverband Region Zürich und Umgebung (30. Juni 2020)	84
3.6	ZPP (16. Juli 2020)	85

1. Einleitung

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.

Öffentliche Auflage

Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zu den Entwürfen äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Insgesamt sind 39 Einwendungen mit 232 Anträgen eingegangen.

Einwendungen

In Kapitel 2 sind die Einwendungen in alphabetischer Reihenfolge geordnet und die Anträge fortlaufend nummeriert. Begründungen zu den Anträgen sind nur dann aufgeführt, wenn ohne diese der Antrag unverständlich wäre. Im Anschluss an die Anträge sind jeweils in den Erwägungen die Begründungen der Berücksichtigung beziehungsweise Nichtberücksichtigung umschrieben und die Beschlüsse dokumentiert.

Der Bericht ist in anonymisierter Form verfasst. Um die Nachvollziehbarkeit zu gewährleisten wurde ein System zur Kennzeichnung von Einwendungsschreibern und Anträgen innerhalb eines Schreibens eingeführt. Diese Kennzeichnung erfolgt in der Form (Ex.y). Der x-Wert kennzeichnet die Nummer des Einwendungsschreibens, der y-Wert kennzeichnet die Nummer des jeweiligen Antrags eines Schreibens.

Der kommunale Gestaltungsplan und die Gewässerraumfestlegung wurde der Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP), der Regionalplanung Zürich und Umgebung (RZU) sowie den Nachbargemeinden Meilen, Männedorf, Oetwil am See und Egg zur Anhörung unterbreitet. Diese Planungsträger haben sich vernehmen lassen und teilweise Stellungnahmen, Beschlüsse und Hinweise formuliert.

Anhörung

In Kapitel 3 sind die Eingaben in alphabetischer Reihenfolge geordnet und einzelne Hinweise aufgeführt.

Gemäss § 7 PBG sind die nicht berücksichtigten Einwendungen aus der öffentlichen Auflage und Anhörung zu dokumentieren und die Ablehnung zu begründen. Diese wie auch die ganz oder teilweise berücksichtigten Einwendungen sind im vorliegenden Bericht zur Mitwirkung aufgeführt. Der Bericht als Ganzes ist von der Gemeindeversammlung zur Kenntnis zu nehmen, bedarf aber keiner Genehmigung durch die Baudirektion.

Bericht mit den nicht berücksichtigten Einwendungen

Im Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV zum kommunalen Gestaltungsplan «Ein lebendiges Quartier am See» findet sich in Kapitel 6 ein Fazit des Mitwirkungsverfahrens. Im technischen Bericht der Gewässerraumfestlegung findet sich in Kapitel 7 ebenfalls ein Fazit des Mitwirkungsverfahrens.

Fazit

2. Einwendungen

2.1 Einwendung 1 (E1)

E1.1

Energieversorgung

Wie bereits orientiert besteht innerhalb der in Auflage befindlichen Gestaltungspläne (kommunal und kantonal) und der Teilrevision der Richt- und Zonenplanung, Widersprüche in Bezug auf den erneuerbaren Anteil der Wärmeversorgung. Zum einen wird von einem Anschluss an den bestehenden Verbund (min. 80% erneuerbar), zum anderen von einer fossilfreien Versorgung ab Wärmeverbund gesprochen. Unter Berücksichtigung der Klimaziele des Bundes und der aktuellen Tendenzen ist AEW der Meinung, dass der Wunsch nach einer 100% fossilfreien Versorgung des Areals Chance Uetikon gerechtfertigt ist und es das Ziel sein muss dem Wunsch zu entsprechen.

Erwägungen

Eine nachhaltige Energieversorgung ist ein grosses Anliegen im Planungsvorhaben. Deshalb ist im kommunalen Gestaltungsplan der Anschluss an das Fernwärmenetz vorgesehen, wenn auch eine 100 Prozent fossilfreie Versorgung nicht explizit erwähnt ist.

Dabei ist allerdings zu beachten, dass eine Anschlussverpflichtung, wie sie im Entwurf für die öffentliche Auflage / Vorprüfung vom 12.05.20 im kommunalen Gestaltungsplan vorgesehen ist, in dieser Form nicht zulässig ist, da insbesondere § 295 Abs. 2 PBG massgebend ist, d.h. Anschlusspflichten können nur nach Massgabe und unter der Voraussetzung von § 295 Abs. 2 PBG («technische und wirtschaftliche Gleichwertigkeit») in einem Gestaltungsplan festgelegt werden. Deswegen ist der betroffene Artikel der Vorschriften anzupassen.

Im kantonalen Gestaltungsplan ist eine nachhaltige Energielösung vorgesehen. Für die kantonalen Gebäude soll aufgrund derer Grösse und noch unklarer Ausgestaltung nicht bereits im Gestaltungsplan die definitive Lösung festgelegt werden, sondern die fortschrittliche und nachhaltige Energielösung ist in den Bauvorhaben zu suchen. Dabei wird die Energieplanung der Gemeinde berücksichtigt und der Anschluss an den Wärmeverbund der AEW Energie AG ist eine Option. Die Energieplanung der Gemeinde und der Anschluss an den Wärmeverbund werden zur Stärkung der Verbindlichkeit neu in die Vorschriften aufgenommen.

Dies ist aber nicht Bestandteil des Verfahrens des kommunalen Gestaltungsplans.

Beschluss

Der Antrag ist **nicht Gegenstand des Verfahrens.**

2.2 Einwendung 2 (E2)

E2.1

Siehe E33.1

Gewässerraumbreite

E2.2

Es sei der auszuscheidende Gewässerraum von grösseren Gebäuden freizuhalten. Der Baubereich D1 sei zu streichen. Insbesondere seien die Zeitzeugen mit den Assekuranznummern 446 (Baubereich D1) und 442.1 rückzubauen und durch symbolische Anlagen wie Wegplatten, Linien am Boden und Trockensteinmauern kenntlich zu machen.

Baubereich D1
weglassen

Rückbau Zeitzeugen im Gewässerraum

Erwägungen

Das Gebäude mit den Vers.-Nr. 446 wird neu als «teilweise zu erhaltende Baute» bezeichnet und damit gleichbehandelt wie das Gebäude Vers.-Nr. 442.1 (Weglassen des Baubereichs D1, siehe E16.3). Die richtige Eingriffstiefe beziehungsweise die zu erhaltenden Elemente der Gebäude sind im Wettbewerb Freiraum zu bestimmen. Im Teilgebiet D_{West} mit den darin enthaltenen Gebäude Vers.-Nrn. 446 und 442.1 sind ausschliesslich Freizeit- und Erholungsnutzung, Kulturnutzung und Gastronomienutzung zulässig (Wegfall Wohnnutzung in Baubereich D1).

Beschluss

Der Antrag wird **teilweise berücksichtigt**.

- Baubereich D1 weglassen und stattdessen Bestandsgebäude Vers.-Nr. 446 in Situationsplan darstellen (Signatur: «teilweise zu erhaltende Baute»)
- Erläuterungsbericht anpassen

2.3 Einwendung 3 (E3)

E3.1

Ich schlage Ihnen vor, Artikel 5 der Gestaltungsplanvorschriften "Minimaler Anteil Gewerbe" mit folgendem Hinweis zu ergänzen:

Bedingungen für
Low-Profit-Unternehmen schaffen

‘Die Bedingungen für das Gewerbe sind so zu gestalten, dass auch Low-Profit-Unternehmen die Chance erhalten, sich in diesem neuen Gebiet niederzulassen.’

Erwägungen

Im Gebiet entsteht viel und vielfältiger Gewerberaum sowohl in Neubauten als auch im Bestand. Eine zusätzliche Einschränkung und Spezifizierung der Anforderungen schränkt die Spielräume in den nachfolgenden Planungsschritten stark ein. Der Begriff «Low-Profit» wäre zudem genau zu definieren und würde Herausforderungen im Vollzug mit sich bringen.

Beschluss

Der Antrag wird **nicht berücksichtigt**.

2.4 Einwendung 4 (E4)

E4.1

Artikel 12 (Höhenkoten) sei folgendermassen abzuändern: In allen Baubereichen ist die Gesamthöhe auf die Höhe des Düngerbaus zu beschränken.

Neubauten weniger hoch wie Düngerbau / maximale Gesamthöhe 20 m

Eventualiter seien alle Baubereiche auf eine Gesamthöhe von 20 Metern zu beschränken.

Erwägungen

Die hohe Dichte / Höhe ist für eine wirtschaftliche Arealentwicklung mit Realisierung eines grossen Freiraumanteils jedoch notwendig und wurde im Studienauftragsverfahren und dem Richtkonzept sorgfältig ausgelotet. Im Rahmen der Suche eines Drittinvestors für Teile des gemeindeeigenen Lands zeigte sich, dass höhere Quadratmeterpreise als angenommen erzielt werden können. Aus diesem Grund hat die Gemeinde eine Reduktion der baulichen Dichte und der Höhen beschlossen (minus 1 Geschoss in den Baubereichen A1-A4 und teilweise B2, Reduktion des Neubaus auf zwei Geschosse in Baubereich B3). In der Folge wurde der kommunale Gestaltungsplan und das Richtkonzept überarbeitet. Die maximal zulässigen Höhenkoten wurden von 433 respektive 426 m ü. M. auf 431 respektive 423 m ü. M. reduziert.

Die Höhen der seeseitigen Bebauung orientieren sich an den Höhen des Düngerbaus und respektieren diesen als höchsten Punkt (siehe Richtkonzept, Ansicht vom See und Höhenkoten im Situationsplan). Entlang der Seestrasse (nord- und südseitig) dürfen die Gebäude den Düngerbau um bis zu 4 respektive 3 m überragen. Allerdings wurde im Baubereich B2 die maximal zulässige Höhe auf diejenige des Düngerbaus begrenzt, um die Sicht auf den Düngerbau als «Herzstück» des CU-Areals ab Strasse und Bahntrasse zu ermöglichen.

Beschluss

Der Antrag wird **teilweise berücksichtigt**.

E4.2 – E4.5

Siehe , E33.1 – E33.4

E4.6 – E4.12–

Siehe , E38.1 – E38.7

2.5 Einwendung 5 (E5)

E5.1

Artikel 42, 40 und 30:

Vor allem geht es darum, den Seeuferweg von Osten nach Westen so rasch als möglich umzusetzen, ein Teil davon ist bereits begehbar.

Seeuferpark, bestehende Badezuegänge, Zürichsee-
weg

Als gute Schwimmerin möchte ich die Einstiege ins Wasser bereits jetzt schon sicherer gestaltet haben, für ältere Menschen ist das Eintauchen ins Wasser so gar nicht möglich weil man auf den Steinen ausrutscht und sich nirgends halten kann (Artikel 40 Badezugänge). Bereits jetzt sollten provisorische WC Anlagen zu den Einstiegen ins Wasser realisiert werden. Den Seeuferweg sollte an die Gemeinde Männedorf und Meilen angebunden werden.

Erwägungen

Die zurzeit vorhandenen Badezugänge sind temporäre Einrichtungen. Ebenso wären das WC-Anlagen. Im Gestaltungsplan sind Badezugänge festgelegt, deren Lage und Gestaltung im Wettbewerb Freiraum geplant werden. Im Wettbewerb Freiraum sind auch WC-Anlagen im Seeuferpark vorzusehen. Als Grundlage für den Wettbewerb gelten die Vorschriften SIA 500 «Hindernis freie Bauten», welche auch Vorgaben für die Freiraumgestaltung beinhalten.

Der durchgehende Zürichseeweg wird im Gestaltungsplan festgelegt. Die Anschlusspunkte in Richtung Meilen und in Richtung Männedorf sind im Situationsplan festgelegt und werden in den Vorschriften ergänzt. Der Umsetzungszeitpunkt des Zürichseewegs muss eng auf die bauliche Entwicklung abgestimmt werden. Der Gestaltungsplan regelt dies deshalb nicht.

Beschluss

Der Antrag wird **teilweise berücksichtigt**.

- ➔ Art. 42 der Vorschriften anpassen
- ➔ Situationsplan mit «Anschlusspunkt Zürichseeweg» ergänzen
- ➔ Erläuterungsbericht anpassen in Kapitel 4.5, Zürichseeweg

E5.2

Schutzwürdige Bauten (Artikel 27)

Schutzwürdige
Bauten

Ofengebäude, Vers. Nummer 451 ist zu erhalten. (Baufeld C 3)

Erwägungen

Das Gelände der Chemischen Fabrik Uetikon ist entsprechend seiner Bedeutung Teil des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS). Mit dem Gutachten der Natur- und Heimatschutzkommission des Kantons Zürich vom 18. März 2015 wurden die Schutzziele des ISOS-Objekts Uetikon konkretisiert. Für die Beurteilung der Berücksichtigung der ISOS-Schutzziele durch die im Gestaltungsplan definierte Transformation sind folgende drei Qualitäten massgebend:

- **Ensemblewirkung vom See her:** Vom See aus betrachtet tritt das Ensemble als ein für das rechte Seeufer einmaliger Siedlungskörper von industrieller Prägung auf. Die ruhigen, langgestreckten Bauten (Vers.-Nrn. 442 und 451) bilden dabei den Vordergrund der mehrfach hintereinander gestaffelten mächtigen Fabrikbauten. Der unmittelbare Uferbereich bleibt dabei von Freiräumen und Grünstrukturen geprägt.

- **Prägende Torsituation mit Passerelle an der Seestrasse:** Entlang der Seestrasse bildet das Areal mit den dicht angeordneten Altbauten, dem Obelisk artigen Hochkamin und der markanten geschlossenen Passerelle eine eindruckliche, torartige Kulisse und bestimmt die Identität des Ortes.
- **Charakteristische Binnenräume:** Im Inneren des Areals sind insbesondere die weitläufigen, gassenartigen Zwischenräume prägend und verleihen der Anlage einen gleichermassen urbanen wie zeitlosen Charakter.

In Bezug auf das Ofengebäude ist die Ensemblewirkung vom See her von besonderer Bedeutung. Der wesentliche Charakter des Bestandes, insbesondere die Höhenstaffelung des Ensembles vom See her sowie der begrünte Streifen entlang des Ufers, werden im Gestaltungsplan in seinen Grundzügen gesichert. Für das seewärts vorgelagerte Ofengebäude (Vers.-Nr. 451) soll ein Abbruch und Ersatzneubau (Bau C3) möglich sein. Ist dies der Fall, so hätte dieser Ersatzneubau einerseits den sensiblen Vordergrund der Anlage zum See hin und gleichzeitig den Rahmen der Fabrikbauten zu bilden. Die Gestaltung des für die Ensemblewirkung vom See her wichtigen Gebäudes C3 (ehemaliges Ofengebäude Vers.-Nr. 451) wird in den Vorschriften deshalb konkretisiert (Orientierung am Bestand bezüglich Bautiefe und Traufhöhe, mehrheitlich muraler Ausdruck).

Zudem lässt sich festhalten, dass im KDK-Gutachten vom 3. März 2015 das Ofengebäude (Vers.-Nr. 451) nicht als schutzwürdig eingestuft wurde.

Darüber hinaus ist festzuhalten, dass das Ofengebäude Teil des kantonalen Gestaltungsplans und somit nicht Teil des kommunalen Gestaltungsplans ist.

Beschluss

Der Antrag ist **nicht Gegenstand des Verfahrens.**

E5.3

Passerelle

Passerelle (Artikel 12,3d/ Artikel 46 und 47):

Die Passerelle wird für die über 2000 Schülerinnen und Schüler zur Wettstrecke vor allem bei Schulbeginn. Ein grosszügiger Veloparkplatz muss auf beiden Seiten erstellt werden. Die Passerelle sollte als Gehweg und Velofahrstreifen unterteilt werden. Die Passerelle muss deshalb eine minimale Breite und Stabilität haben.

Erwägungen

Eine funktionsfähige und attraktive Ausgestaltung der Passerelle ist von hoher Bedeutung. Verschiedene Anforderungen (Befahrbarkeit zur Erschliessung von Veloparkplätzen, qualitätvolle Gestaltung, Hindernisfreiheit) sowie eine Mindestbreite von 4.40m sind in der bisherigen Planung vorgesehen. Diese Breite wird eventuell stellenweise erhöht, wenn dies aus funktionalen Gründen erforderlich ist (zum Beispiel Querung Geleise für Veloverkehr).

Die Passerelle ist hindernisfrei ausgestaltet. Sie dient primär dem Fussverkehr. Die Nutzung durch Velos war im Entwurf für die öffentliche Auflage / Vorprüfung vom 12.05.20 nur zugelassen, falls die hauptsächliche Veloparkierungsanlage der Kantonsschule südlich der Geleise SBB angeordnet wird. Dieser Entscheid ist zwischenzeitlich gefallen: Die Veloabstellplätze werden südlich der SBB-Geleise angeordnet, da sie damit näher an verschiedenen Nutzungen sind, im Eigentum von Kanton und Gemeinde umgesetzt werden können und nicht in der heutigen Landwirtschaftszone umgesetzt werden müssen. Die Breite und auch eine allfällige Trennung von Fuss- und Veloverkehr wird als Vorgabe in den Wettbewerb Kantons- und Berufsfachschule aufgenommen. Darüber hinaus ist festzuhalten, dass die Passerelle im kantonalen Gestaltungsplan geregelt ist und somit nicht Teil des kommunalen Gestaltungsplanverfahrens ist.

Beschluss

Der Antrag ist **nicht Gegenstand des Verfahrens.**

E5.4

Zu Mobilität und Anbindung an den Ortsbus (Artikel 44):

Öffentlicher
Verkehr

Ein Konzept der Mobilität ist von der Baubewilligungsbehörde vorzulegen und der Gemeindeversammlung zu unterbreiten. Es geht um den Velo- und Fussgängerverkehr, die Anbindung an die Busstationen, die Möglichkeiten des Carsharing, Parkplätze und Aufladestationen, Anreize zur Benützung des öffentlichen Verkehrs.

Erwägungen

Die Gewährleistung einer funktionsfähigen und nachhaltigen Mobilität im gesamten Entwicklungsgebiet ist eine herausfordernde Aufgabe. Deshalb wurden vertiefte Abklärungen getroffen, die im Verkehrskonzept dokumentiert sind (Beilage B3). Die wichtigsten Erkenntnisse sind in den Gestaltungsplan eingeflossen. Weitere Vorgaben – beispielsweise bezüglich Carsharing oder Anreize für den öffentlichen Verkehr – sind nicht stufengerecht. In Abhängigkeit der konkreten Nutzungen, die sich in den Bauvorhaben zeigen werden, sind bedarfsgerechte Lösungen zu finden.

Bezüglich der Parkierung wurden detaillierte Vorschriften festgelegt. Unter anderem werden in den Vorschriften ergänzende Nachweise in den Baubewilligungsverfahren verlangt. Darin muss insbesondere auch eine Darstellung der vorgesehenen Parkierungslösung und die Auswirkung auf die übrigen Teilgebiete enthalten sein.

Weiter muss bei einer Unterschreitung der maximalen Parkplatzzahl von mehr als 10 Prozent ein Mobilitätskonzept vorgelegt werden.

Die Gemeindeversammlung ist nicht das richtige Gremium zur Beurteilung des Mobilitätskonzepts. Dies ist Aufgabe der Baubewilligungsbehörde.

Beschluss

Der Antrag wird **nicht berücksichtigt.**

2.6 Einwendung 6 (E6)

E6.2

Siehe , E30.2 – E30.3

Zweck: Klimaneutralität / Seeuferweg

E6.3

Art.1, Abs.2 Der Gestaltungsplan sichert eine hochwertige städtebauliche, architektonische und freiräumliche Gestaltung mit einer hohen Aufenthalts- und Begegnungsqualität im wertvollen Industrieensemble eine gute Erschliessung, welche eine zukünftige Kapazitätssteigerung durch öffentliche Verkehrsmittel ermöglicht. (Ergänzungen unterstrichen)

Zweck: Hohe Aufenthalts- und Begegnungsqualität / gute Erschliessung

Erwägungen

Die Ergänzungen bezüglich hoher Aufenthalts- und Begegnungsqualität stimmen mit den Planungsabsichten überein und können sinngemäss berücksichtigt werden.

Die Verschiebung des Bahnhofs wurde im Studienauftragsverfahren geprüft und bezüglich Machbarkeit, Kosten und Mehrwert kritisch beurteilt. Eine Ergänzung des Artikels mit einer auf eine Bahnhofsverschiebung abzielenden Kapazitätserweiterung ist deshalb nicht zu berücksichtigen.

Beschluss

Der Antrag wird **teilweise berücksichtigt**.

- ➔ Aufenthalts- und Begegnungsqualität in Art. 1 Abs. 2 der Vorschriften aufnehmen
- ➔ Erläuterungsbericht anpassen

E6.4

(Art.1) Neu:

Zweck: Zwischen-/Pioniernutzungen

³ Der Gestaltungsplan sieht eine langfristige Transformationsphase vor, welche Zwischen- und Pioniernutzungen fördert. Auf eine Aufteilung der Besitzverhältnisse und eine Landveräusserung an Private wird verzichtet, um zukünftigen Generationen möglichst viel Planungsspielraum zu erhalten.

Erwägungen

Die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Richtkonzepts war von Beginn weg einer der wichtigen Leitsätze des Gemeinderates. Die Veräusserung von Land an Private ist ein zentrales Mittel, um die hohen Entwicklungskosten im Areal und im Umfeld zu finanzieren. Zudem hat die Gemeinde grundsätzlich nicht die Absicht und nicht die Aufgabe, Land ohne eigenen Bedarf im Portfolio zu halten. Dies bedeutet nicht, dass einzelne Arealteile – beispielsweise der Seeuferpark – im öffentlichen Eigentum verbleiben können.

Beschluss

Der Antrag wird **nicht berücksichtigt**.

E6.5
Siehe E34.2

Nutzweise
Gebäude 446

E6.6

Antrag zu Artikel 42: Der Fussweg ist zwischen den im Situationsplan bezeichneten Punkten mit einer minimalen Breite von 2,50 m vorzusehen. Die Anknüpfungspunkte nach Männedorf und Meilen sind sicherzustellen.

Erwägungen

Der Gestaltungsplan kann nur für den Perimeter des Gestaltungsplans Festlegungen treffen. Die Festlegung der Anschlusspunkte gibt der Gemeinde aber den Auftrag, bei der Festlegung der Wegführung innerhalb des Perimeters die Anschlusspunkte zu berücksichtigen. Der Anschluss in Richtung Meilen ist mit der Abstimmung auf den bestehenden Gestaltungsplan Rotholz gut möglich, ebenso der Anschluss in Richtung Männedorf mit dem kantonalen Gestaltungsplan.

Der Richtplan legt bereits heute den Anschluss in Richtung Männedorf fest.

Beschluss

Der Antrag wird **berücksichtigt**.

- ➔ Art. 42 der Vorschriften anpassen
- ➔ Situationsplan mit «Anschlusspunkt Zürichseeweg» ergänzen
- ➔ Erläuterungsbericht anpassen in Kapitel 4.5, Zürichseeweg

E6.7

Antrag zu Artikel 44: Im Bereich der im Situationsplan bezeichneten Stelle ist die Einrichtung einer Bushaltstelle zu ermöglichen. Die Möglichkeit einer Anbindung an den Schienenkörper ist langfristig zu sichern.

Erwägungen

Die Verschiebung des Bahnhofs Uetikon am See in Richtung Meilen wurde im Studienauftragsverfahren geprüft. Die hohe Investition lässt sich durch den allfälligen Nutzen nicht rechtfertigen und ist mit verschiedenen planerischen Unwägbarkeiten behaftet. Eine Sicherung im Gestaltungsplan macht somit keinen Sinn.

Sollte eine Verschiebung des Bahnhofs in einer längerfristigen Perspektive tatsächlich in Angriff genommen werden, müssen verschiedene Planungsinstrumente und Infrastrukturen in der Gemeinde Uetikon koordiniert angepasst werden. Dies würde möglicherweise auch in einer Anpassung des Gestaltungsplans münden.

Beschluss

Der Antrag wird **nicht berücksichtigt**.

E6.8

Energieversorgung

Antrag zu Artikel 50, Abs.2

² Die Energieversorgung strebt eine vollständige Kompatibilität mit der Klimastrategie 2050 des Bundesrates an.

Erwägungen

Energieeffiziente Gebäude und die Versorgung mit erneuerbaren Energien sind bedeutende Anliegen der Planung. Um diesen Anliegen Rechnung zu tragen wurden Vorschriften zur Energieversorgung und zur Nachhaltigkeit der Gebäude aufgenommen. Ebenso wird mit optimalen Rahmenbedingungen für den Veloverkehr und die Fussgänger einen Beitrag an einen geringen Energieverbrauch geleistet.

Mit der Ergänzung des Zweckartikels bezüglich Energie und Klima (Art. 1 Abs. 1 der Vorschriften) wird dem Anliegen verstärkt Rechnung getragen.

Die Erwähnung einzelner Strategien oder Gesetze des Bundes ist im Gestaltungsplan nicht vorgesehen. Die Operationalisierung der Klimastrategie 2050 für den Gebäudebereich liegt zudem noch nicht vor.

Beschluss

Der Antrag wird **nicht berücksichtigt**.

2.7 Einwendung 7 (E7)

E7.1

Erhalt der baulichen Dichte

Die vorgesehene Baudichte im Westen (Baufelder A1 bis A4) muss mindestens erhalten bleiben, um die geplante Finanzierung des Gesamtprojekts zu gewährleisten.

Erwägungen

Kein Antrag auf Veränderung der Planungsvorlage. Wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss

Kenntnisnahme

E7.2

Investor

Wenn möglich soll nur ein Investor für die Gesamtrealisierung gefunden werden, um die Koordination der Projektierung zu vereinfachen und eine homogene Bauarchitektur zu ermöglichen.

Erwägungen

Ein Investorenprozess beziehungsweise die Suche von Investoren wird aufzeigen, wie viele Investoren für die Landverkaufsgeschäfte in Frage kommen. Wenn möglich soll die Arealentwicklung mit einem Investor umgesetzt werden.

Der Gestaltungsplan legt die rechtlich verbindlichen Vorgaben der möglichen Bebauung und nicht die Organisation oder Koordination der

Investitionseinheiten oder die Bauabläufe fest. Das Anliegen ist somit nicht Gegenstand des Verfahrens.

Beschluss

Der Antrag ist **nicht Gegenstand des Verfahrens.**

E7.3

Die Projektierung des Düngerbau's soll sinnvollerweise schrittweise entwickelt werden, um der laufenden Entwicklung der sich veränderten Bevölkerungsbedürfnisse gerecht zu werden

Etappierung
Düngerbau

Erwägungen

Die Nutzungsbedürfnisse im Düngerbau sollen in einem ersten Schritt im Rahmen eines Investorenprozesses benannt und von den potenziellen Investoren aufgenommen werden. Die Ergebnisse könnten dann beispielsweise in einem Baurechtsvertrag geregelt und – auch etappenweise – umgesetzt werden. Das Anliegen des Antrags wird mit diesem Vorgehen und nicht im Gestaltungsplan aufgenommen.

Beschluss

Der Antrag wird **nicht berücksichtigt.**

E7.4

Die Bushaltestelle muss näher zum Düngerbau platziert werden, um dessen öffentliche Erschliessung zu verbessern.

Lage Bushaltestelle

Erwägungen

Die Bushaltestelle ist im Westen angeordnet, da die ÖV-Erschliessung im westlichen Arealteil besonders verbesserungswürdig ist. Insbesondere die Wohnnutzungen sind auf eine höhere ÖV-Erschliessungsgüte angewiesen, um einen Teil des Verkehrsaufkommens über den öffentlichen Verkehr abzuwickeln und um mit dem vorgesehenen, reduzierten Parkplatzangebot auszukommen. Weiter ist zu vermeiden, dass die Busse mit Schülern ausgelastet beziehungsweise überlastet werden, womit die Verschiebung der Bushaltestelle in Richtung Schulareal nicht zweckmässig ist. Zudem sind die Platzverhältnisse beschränkt. Eine Umsetzung am vorgesehenen Standort (vor Baubereich A2) ist am besten möglich. Vor dem Düngerbau (Baubereich B2) besteht der erforderliche Platz nicht.

Beschluss

Der Antrag wird **nicht berücksichtigt.**

E7.5

Siehe E16.3

Baubereich D1
weglassen

E7.6

Finanzierung

Der öffentliche Raum und Parkanteil soll auf die Art und Weise gestaltet werden, dass der Wertausgleich bezüglich der Altlasten zugunsten der Gemeinde nicht entfällt.

Erwägungen

Die Landaufteilung ist nicht Teil des Gestaltungsplanverfahrens ist. Das Anliegen ist im Rahmen der Eigentumsaufteilung aufzugreifen.

Beschluss

Der Antrag ist **nicht Gegenstand des Verfahrens**.

2.8 Einwendung 8 (E8)

E8.1

Zweck

Art. 1: Zweck (Ergänzungen unterstrichen)

1. Der Gestaltungsplan schafft Seeuferpark und einem durchgehenden Seeuferweg, abgestimmt auf das Gesamtareal.

2. Der Gestaltungsplan sichert Erschliessung. Bei der Arealentwicklung ist minimal CO2-Neutralität gewährleistet und auf eine gute soziale Durchmischung zu achten.

3. Namentlich sichert er öffentlich wirksame Nutzungen wie Gewerbe-, Gastronomie-, Kultur- und Freizeitnutzungen, die eine ganzjährige Belegung des Areals sicherstellen und das Seeareal zu einem lebendigen Quartier machen.

4. Mit dem Seepark sichert er ein Erholungsgebiet von kommunaler und regionaler Bedeutung, das vielseitige Nutzungen ermöglicht.

Erwägungen

1. siehe E30.2

2. siehe E30.3

3. siehe E16.1

4. siehe E16.1

Beschluss

Siehe Beschlüsse in den unter Erwägungen aufgeführten Anträgen

E8.2

Siehe E16.2

E8.3

Siehe E34.2

E8.4

Siehe E16.6

E8.5

Siehe E16.4

E8.6

Siehe E30.8

E8.7

Siehe E16.8

E8.8

Siehe E16.11

E8.9

Siehe E16.9

E8.10

Siehe E16.7

E8.11

Siehe E16.10

E8.12

Siehe E30.10

2.9 Einwendung 9 (E9)

E9.1

Entlang des Seeuferwegs sind Bäume vorzusehen. Alle bestehenden Bäume sollen stehen gelassen werden.

Bäume entlang
Zürichseeweg

Erwägungen

Die in Art. 38 Abs. 1 genannten Bäume und im Situationsplan bezeichneten drei bestehenden Bäume sind im kommunalen Natur- und Landschaftsschutzinventar eingetragen. Das Schutzziel ist die Erhaltung dieser Bäume. Im Wettbewerb Freiraum sind weitere Bäume auf die Umgebungsgestaltung abgestimmt vorzusehen. Dabei ist in der Planung auch die lokale

Bodenbelastung massgebend. Inwieweit weitere bestehende Bäume erhalten werden können ist in den nachfolgenden Planungsschritten festzulegen.

Beschluss

Der Antrag wird **nicht berücksichtigt**.

E9.2

Siehe E16.9

Naturnahe Flächen und ökologische Vernetzung: Anrechenbarkeit Dachflächen

E9.3

Siehe E11.3

Reduktion der baulichen Dichte

E9.4

Der Artikel 28 und 29 in den Vorschriften sollen gestrichen werden.

Verzicht auf Erhalt / teilweisen Erhalt der Bauten Vers.-Nrn. 442.2, 727 und 442.1

Erwägungen

Im Rahmen des Masterplans wurde nach einer detaillierten Auseinandersetzung mit dem Gebäudebestand eine Auswahl an Gebäuden getroffen, welche zu bewahren und neu genutzt werden sollen: Zum einen sind das überkommunal und kommunal geschützte Objekte. Zum anderen sind dies die nicht geschützten Bestandesgebäude an der Seefront, welche Bestandteil des Seeuferparks werden sollen. Die Gebäude Vers.-Nrn. 727 und 442.2 sollen in ihrem äusseren Erscheinungsbild weitgehend erhalten, neu genutzt und baulich angepasst werden können. Das Gebäude mit der Vers.-Nr. 442.1 soll in einzelnen Elementen erhalten, über die Zeit transformiert und mit unterschiedlichen Freizeit- und Erholungsnutzungen bespielt werden. Damit wird ein grosszügiger Park bei gleichzeitiger Berücksichtigung des ISOS ermöglicht. Diese Überlegungen wurden in den Gestaltungsplan abgebildet.

Im Rahmen des Wettbewerbs Freiraum erfolgt eine detaillierte Auseinandersetzung mit dem Zeitzeugen. In dieser Projektphase werden Überlegungen zum Ausmass des Erhalts, zum Blick auf den Düngerbau und zum Unterhalt angestellt werden.

Beschluss

Der Antrag wird **nicht berücksichtigt**.

E9.5

Siehe E16.3

Baubereich D1 weglassen

E9.6

Siehe E11.3

Reduktion der baulichen Dichte

E9.8

Finanzierung

Es soll ein vermasster Plan mit den vorgesehenen Grundstücksgrenzen erstellt werden und nochmals aufgelegt werden.

Erwägungen

Die exakte Landaufteilung ist nicht zwingend deckungsgleich mit den Perimetern der Gestaltungspläne. Sie wird zeitgleich mit der Festsetzung des kantonalen öffentlichen Gestaltungsplans definitiv bestimmt und mit der Baubewilligung der Kantonsschule vollzogen. Trotzdem besteht bereits jetzt ein Mutationsentwurf, welcher aufzeigt, wo die künftige Grenzziehung erfolgen wird. Dieser Entwurf kann öffentlich eingesehen werden.

Die Landaufteilung ist nicht Gegenstand des Gestaltungsplanverfahrens.

Beschluss

Der Antrag ist **nicht Gegenstand des Verfahrens**.

2.10 Einwendung 10 (E10)

E10.1

Zweck

Siehe E16.1

E10.2

Artikel 4 Nutzungsweise in den Vorschriften soll ergänzt werden.

Nutzung Düngerbau durch Kanton und Gemeinde

Absatz 2, Nutzungen Gebiet B soll mit einer litera f wie nachstehend aufgeführt ergänzt werden

f. Im Baufeld B1 soll die Freizeit-, Erholungs- und Kulturnutzung gemeinsam von Kanton und Gemeinde als belebte „Gemischt genutzte Mitte“ - Begegnungszone Bevölkerung/Schule - geplant und betrieben werden.

Erwägungen

Weil der Baubereich B1 (Düngerbau) im Eigentum der Gemeinde bleiben wird, kann sich die Bevölkerung im weiteren Entwicklungsprozess in genügender Tiefe einbringen. Im Rahmen des bevorstehenden Prozesses (Start Herbst 2020) sollen die Nutzweisen konkretisiert werden.

Der Kanton plant und betreibt keine Freizeit-, Erholungs- und Kulturnutzungen in fremdem Grundeigentum. Die gesetzlichen Möglichkeiten hierzu sind nicht gegeben.

Beschluss

Der Antrag wird **nicht berücksichtigt**.

E10.3

Baubereich D1 weglassen

Siehe E16.3

E10.4

Siehe E16.6

Anzahl Volumen /
Abstände Baube-
reiche A1/A3

E10.5

Siehe E16.8

Teilweise zu erhal-
tende Bauten

E10.6

Siehe E16.9

Naturnahe Flächen
und ökologische
Vernetzung: Anre-
chenbarkeit Dach-
flächen

E10.7

Siehe E16.10

Geplante
Badezugänge

E10.8

Siehe E16.11

Liegewiese

E10.11¹

Der Kanton ZH und die Gemeinde Uetikon a. See betreiben, nutzen und un-
terhalten den Düngerbau B1 (Vers.-Nr. 444) gemeinsam.

Düngerbau

Erwägungen

Weil der Baubereich B1 (Düngerbau) im Eigentum der Gemeinde bleiben
wird, kann sich die Bevölkerung im weiteren Entwicklungsprozess in genü-
gender Tiefe einbringen. Im Rahmen des bevorstehenden Prozesses (Start
Herbst 2020) sollen die Nutzweisen konkretisiert werden.

Der Kanton plant und betreibt keine Freizeit-, Erholungs- und Kulturnutzun-
gen in fremdem Grundeigentum. Die gesetzlichen Möglichkeiten hierzu sind
nicht gegeben.

Beschluss

Der Antrag wird **nicht berücksichtigt**.

2.11 Einwendung 11 (E11)

E11.1

Siehe.7

Baumreihe vor
Baubereichen
A1/A3

E11.2

Siehe E16.9

Naturnahe Flächen
und ökologische
Vernetzung

¹ Eingereicht im Rahmen des kantonalen Gestaltungsplanverfahrens

E11.3

Die maximale Baudichte für A1 und A3 soll wie vom Kanton im Jahr 2007 für das Gebiet anvisiert 2,5 m³/m² betragen.

Reduktion der
baulichen Dichte**Erwägungen**

In Art. 1 und 3 RPG werden Ziele und Grundsätze der Raumplanung aufgeführt. So ist insbesondere die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität nach innen zu lenken und es sind kompakte Siedlungen zu schaffen. Dabei ist mit einer Erhöhung der baulichen Dichte mit gleichzeitiger Erhöhung der Nutzerdichte eine haushälterische Bodennutzung zu gewährleisten, um möglichst viel Raum für Einwohnerinnen und Einwohner sowie Beschäftigte zu schaffen. An einer haushälterischen Nutzung des Bodens mit Erhöhung der baulichen sowie der Erhöhung der Nutzerdichte besteht im CU-Areal ein hohes Interesse. Die gesamtäumlichen Entwicklungsvorstellungen in den übergeordneten Planungen verlangen für das CU-Areal eine hohe Dichte. Sowohl der regionale Richtplan als auch der Masterplan sehen für das CU-Areal eine hohe bauliche Dichte vor. Die Teilrevision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung weist den westlichen Teil des CU-Areals einem Mischgebiet mit hoher Dichte und einem Erholungsgebiet sowie einer Zentrums- und Erholungszone zu. Im kommunalen öffentlichen Gestaltungsplan wird die maximal anrechenbare Baumasse pro Baubereich festgelegt und somit die übergeordneten Planungen umgesetzt.

Die hohe Dichte ist für eine wirtschaftliche Arealentwicklung mit Realisierung eines grossen Freiraumanteils notwendig und wurde im Studienauftragsverfahren und dem Richtkonzept sorgfältig ausgelotet. Im Rahmen der Suche eines Drittinvestors für Teile des gemeindeeigenen Lands zeigte sich, dass höhere Quadratmeterpreise als angenommen erzielt werden können. Aus diesem Grund hat die Gemeinde eine Reduktion der baulichen Dichte und der Höhen beschlossen (minus 1 Geschoss in den Baubereichen A1-A4 und teilweise B2, Reduktion des Neubaus auf zwei Geschosse in Baubereich B3). In der Folge wurde der kommunale Gestaltungsplan und das Richtkonzept überarbeitet. Die maximal zulässige Baumasse wurde von 122'000 m³ auf 100'700 m³ reduziert.

Beschluss

Der Antrag wird **teilweise berücksichtigt**.

2.12 Einwendung 12 (E12)

E12.1

Passerelle Mindestbreite 6 Meter; Trennung von Fussgängerbereich und Velo etc. (Verweis auf Art. 4.2.6 im Verkehrskonzept Abb. 29, Vorschlag für grosszügigen Querschnitt der Passerelle (7,4 m))

Passerelle

Erwägungen

Eine funktionsfähige und attraktive Ausgestaltung der Passerelle ist von hoher Bedeutung. Verschiedene Anforderungen (Befahrbarkeit zur Erschliessung von Veloparkplätzen, qualitätvolle Gestaltung, Hindernisfreiheit) sowie eine Mindestbreite von 4,4 m sind in der bisherigen Planung vorgesehen.

Diese Breite wird eventuell stellenweise erhöht, wenn dies aus funktionalen Gründen erforderlich ist (zum Beispiel Querung Geleise für Veloverkehr).

Die Gestaltung und auch eine allfällige Trennung von Fuss- und Veloverkehr ist im Rahmen des Wettbewerbs für die Kantons- und Berufsfachschule zu finden.

Darüber hinaus ist festzuhalten, dass die Passerelle im kantonalen Gestaltungsplan geregelt ist und somit nicht Teil des kommunalen Gestaltungsplanverfahrens ist.

Beschluss

Der Antrag ist **nicht Gegenstand des Verfahrens.**

E12.2

Altes Industriegeleise vom Bahnhof Uetikon her ins Areal nutzbar machen für Fussgänger und Langsamverkehr getrennt voneinander mit Ueberführung über die Seestrasse

Industriegeleise nutzen / Überführung

Erwägungen

Die Nutzung der Industriegeleise im Areal wurden im Studienauftrag und im Richtkonzept vertieft untersucht. Die Untersuchungen haben gezeigt, dass die Geleise beim Geleiseweg grundsätzlich erhalten werden können – dies hat Eingang in die Vorschriften gefunden (siehe Art. 43 Abs. 3). Für weitere Geleise im Areal bestehen keine Vorgaben, da sie die Bebaubarkeit und die Gestaltung der Aussenräume zu stark einschränken könnten. Im Rahmen des Wettbewerbs Freiraum können auch diese Gleise betrachtet werden.

Die Erschliessung des Areals soll über die Passerelle erfolgen. Die Planungsvorarbeiten und die notwendigen Investitionen sollen auf diese zentrale Erschliessung fokussiert werden.

Die Geleiseanlagen ausserhalb des Perimeters sind zudem nicht Gegenstand des Verfahrens.

Beschluss

Der Antrag ist **nicht Gegenstand des Verfahrens.**

E12.3

Buslinie Nr. 931 (als Feinverteiler) vom Bergheim über Bahnhof Uetikon weiterführen über 6 bis 7 Stationen entlang der Seestrasse bis nach Meilen Bahnhof und zurück. (Stationen: Meilen, Beugen, Obermeilen, Dollikon-See-strasse, Rotholz, Seequartier, Berufsschule, Gymnasium, Bahnhof Uetikon, usw. bis Bergheim)

Weiterführung Buslinie Nr. 931 bis Meilen Bahnhof

Erwägungen

Die Festlegung des Busangebots ist nicht Teil des Gestaltungsplanverfahrens. Das Busangebot, welches den möglichen Haltepunkt im Westen des Areals bedienen könnte, ist noch nicht festgelegt und wird von der Gemeinde in Zusammenarbeit mit den Busbetreibern definiert (siehe

Erläuterungsbericht Kapitel 4.5.). Die Inhalte des Antrags werden in diesem Zusammenhang geprüft.

Dabei gilt es zu beachten, dass eine Auslastung beziehungsweise Überlastung der Busse mit Schülern zu vermeiden ist. Die Schüler sollen ab dem Bahnhof Uetikon über die Passerelle in das Schulareal gelangen.

Beschluss

Der Antrag wird **teilweise berücksichtigt**.

→ Erläuterungsbericht in Kapitel 3.5 und 4.5 anpassen

E12.4

Neue Buslinie entlang Seestrasse von Uetikon Bahnhof bis Männedorf Bhf (Feinverteiler auch für Menschen aus Männedorf zum Seepark etc.). Neu entstehen Verkaufsläden an der Grenze Uetikon-Männedorf; ebenfalls bestehen Industriequartiere/Gewerbezone mit vielen Angestellten, die auf den öV umsteigen könnten. Zugang für öV-Benützer*innen zum Seepark, zum Düngerbau mit Freizeit- und Kulturangeboten.

Neue Buslinie
Uetikon Bahnhof –
Männedorf Bahnhof

Erwägungen

Die Festlegung des Busangebots ist nicht Teil des Gestaltungsplanverfahrens. Das Busangebot, welches den möglichen Haltepunkt im Westen des Areals bedienen könnte, ist noch nicht festgelegt und wird von der Gemeinde in Zusammenarbeit mit den Busbetreibern definiert (siehe Erläuterungsbericht Kapitel 4.5.). Die Inhalte des Antrags werden in diesem Zusammenhang geprüft.

Beschluss

Der Antrag wird **teilweise berücksichtigt**.

→ Erläuterungsbericht Kapitel 3.5 und 4.5 anpassen

2.13 Einwendung 13 (E13)

E13.1

Siehe , E16.2

Nutzweise
Düngerbau

E13.2

Siehe E16.3

Baubereich D1
weglassen

E13.3

Siehe E16.7

Baumreihe vor
Baubereichen
A1/A3

E13.4

Siehe E16.10

Geplante
Badezugänge

E13.5

Siehe E16.11

Liegewiese

2.14 Einwendung 14 (E14)

E14.1

Siehe E12.1

Passerelle

E14.2

Siehe E12.2

Industriegeleise
nutzen / Überfüh-
rung

E14.3

Siehe E12.3

Weiterführung Bus-
linie Nr. 931 bis
Meilen Bahnhof

E14.4

Siehe E12.4 mit folgenden Ergänzungen bei Antrag (unterstrichen):

Neue Buslinie
Uetikon Bahnhof –
Männedorf Bahnhof

Neue Buslinie entlang Seestrasse von Uetikon Bahnhof bis Männedorf Bhf (Feinverteiler auch für Menschen aus Männedorf zum Seepark etc.). Damit der Düngerbau mit der Nutzung für Kultur-, Erholung- und Freizeit wirklich so betrieben und belebt werden kann und zu einem „Leuchtturm“ wird, ist essenziell dass die Bevölkerung der ganzen Region, vor allem der Nachbargemeinden die Angebote nutzen werden. Sie sollen mit dem öV anreisen können. Neu entstehen Verkaufsläden an der Grenze Uetikon-Männedorf; ebenfalls bestehen Industriequartiere/Gewerbezone mit vieler Angestellten, die auf den öV umsteigen könnten.

Erwägungen

Die Festlegung des Busangebots ist nicht Teil des Gestaltungsplanverfahrens. Das Busangebot, welches den möglichen Haltepunkt im Westen des Areals bedienen könnte, ist noch nicht festgelegt und wird von der Gemeinde in Zusammenarbeit mit den Busbetreibern definiert (siehe Erläuterungsbericht Kapitel 4.5.). Die Inhalte des Antrags werden in diesem Zusammenhang geprüft.

Beschluss

Der Antrag wird **teilweise berücksichtigt**.

→ Erläuterungsbericht Kapitel 3.5 und 4.5 anpassen

2.15 Einwendung 15 (E15)

E15.1

Antrag zu Art. 42 Zürichseeweg: Der Zürichseeweg ist als Teil des künftigen ohne Unterbruch durchgehend rund um den See führenden Seeuferweges auszugestalten. Die Anschlüsse gegen Meilen und Männedorf sind sicherzustellen.

Zürichseeweg

Erwägungen

Der Gestaltungsplan kann nur für den Perimeter des Gestaltungsplans Festlegungen treffen. Die Festlegung der Anschlusspunkte gibt der Gemeinde aber den Auftrag, bei der Festlegung der Wegführung innerhalb des Perimeters die Anschlusspunkte zu berücksichtigen. Der Anschluss in Richtung Meilen ist mit der Abstimmung auf den bestehenden Gestaltungsplan Rotholz gut möglich, ebenso der Anschluss in Richtung Männedorf mit dem kantonalen Gestaltungsplan.

Der Richtplan legt bereits heute der Anschluss in Richtung Männedorf fest.

Beschluss

Der Antrag wird **berücksichtigt**.

- Art. 42 der Vorschriften anpassen
- Situationsplan mit «Anschlusspunkt Zürichseeweg» ergänzen
- Erläuterungsbericht anpassen in Kapitel 4.5, Zürichseeweg

E15.2

Geleiseweg

Antrag zu Art. 43 Geleiseweg: Das durch die absehbare künftige Verlegung der Bahn unter Grund, freiwerdende alten Bahntrasse bildet die Grundlage für eine rund um den See führende Strecke für Velos und E-Bikes (Biker Trail). Diese neue Nutzung ist im Gestaltungsplan sicherzustellen.

Erwägungen

Die Verlegung der Bahn in den Untergrund ist eine Planungsannahme, die als ungesichert betrachtet werden muss.

Unabhängig davon kann vom Gestaltungsplan keine Rechtswirkung ausgehen um dem Anliegen Rechnung zu tragen.

Der Geleiseweg bezieht sich auf den Weg im Perimeter.

Beschluss

Der Antrag ist **nicht Gegenstand des Verfahrens**.

E15.3

Öffentlicher Verkehr

Antrag zu Art. 44 öffentlicher Verkehr: Im Hinblick auf die absehbare künftige Verlegung der Bahn unter Grund ist im Zentrum des Chemie-Areals ein U-Bahnhof vorzusehen. Dessen künftiger Standort ist im Gestaltungsplan sicherzustellen.

Erwägungen

Die Verlegung der Bahn in den Untergrund ist eine Planungsannahme, die als ungesichert betrachtet werden muss.

Falls eine Verlegung in den Untergrund erfolgen würde, müssten verschiedene Planungsinstrumente und Infrastrukturen in der Gemeinde Uetikon koordiniert angepasst werden. Dies würde möglicherweise auch in einer Anpassung des Gestaltungsplans münden.

Eine derartige Planung ist nicht Gegenstand des Verfahrens.

Beschluss

Der Antrag ist **nicht Gegenstand des Verfahrens**.

E15.4

Antrag zu Art. 45 Motorisierter Verkehr: Im Hinblick auf die absehbare Verlegung des motorisierten Verkehrs in einen von Rüti ZH bis Wollishofen verlaufenden Pfannenstiel-Seetunnel sind die nötigen Anschlüsse im Gestaltungsplan vorzusehen.

Motorisierter
Verkehr

Erwägungen

Der Pfannenstiel-Seetunnel ist eine Planungsannahme, die als ungesichert betrachtet werden muss.

Falls der Tunnel umgesetzt würde, müssten verschiedene Planungsinstrumente und Infrastrukturen in der Gemeinde Uetikon koordiniert angepasst werden. Dies würde möglicherweise auch in einer Anpassung des Gestaltungsplans münden.

Eine derartige Planung ist nicht Gegenstand des Verfahrens.

Beschluss

Der Antrag ist **nicht Gegenstand des Verfahrens**.

2.16 Einwendung 16 (E16)

E16.1

Art. 1 Zweck wird ergänzt mit Absatz 2 und 3:

Zweck

¹ Der Gestaltungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines gemischt genutzten, lebendigen Quartiers am See mit einem öffentlich zugänglichen Seeuferpark abgestimmt auf das Gesamtareal.

² Namentlich sichert er öffentlich wirksame Nutzungen wie Gewerbe-, Gastronomie-, Kultur- und Freizeitnutzungen, die eine ganzjährige Belebung des Areals sicherstellen und das Seeareal zu einem lebendigen Quartier machen.

³ Mit dem Seepark sichert er ein Erholungsgebiet von kommunaler und regionaler Bedeutung, das vielseitige Nutzungen ermöglicht.

Erwägungen

Die neu formulierten Absätze 2 und 3 unterstreichen wichtige Hauptanliegen der Planung und können damit in den Zweckartikel aufgenommen werden.

Beschluss

Der Antrag wird **berücksichtigt**.

→ Art. 1 Abs. 3 und 4 der Vorschriften sinngemäss ergänzen

E16.2

Antrag: Artikel 4 Abs. 1 in den Vorschriften soll ergänzt werden.

Nutzweise
Düngerbau

Absatz 2, Nutzungen Gebiet B soll mit einer litera f wie nachstehend aufgeführt ergänzt werden:

f. Im Baufeld B1 soll die Freizeit-, Erholungs- und Kulturnutzung mindestens 30 % betragen

Erwägungen

Unter Gewerbe werden alle Flächen, welche einer gewerblichen und auf Verdienst ausgerichteten Tätigkeit dienen verstanden. Ergänzend werden im Rahmen der Gestaltungspläne Kultur- sowie Freizeit-, Erholungsnutzungen, die nur teilweise oder nicht auf Verdienst ausgerichtet sind, als Gewerbe bezeichnet (siehe Erläuterungsbericht, Kapitel 4.2).

Weil der Baubereich B1 (Düngerbau) im Eigentum der Gemeinde bleiben wird, kann sich die Bevölkerung im weiteren Entwicklungsprozess in genügender Tiefe einbringen. Eine vorgängige Festlegung würde diesem Prozess vorgreifen. Sollte sich die gewünschte Regelung im Rahmen des bevorstehenden Prozesses (Start Herbst 2020) konkretisieren, könnte diese noch immer zu einem späteren Zeitpunkt, zum Beispiel bei der Verabschiedung des Gestaltungsplans an der Gemeindeversammlung oder bei einer allfälligen Vergabe im Baurecht, aufgenommen werden.

Beschluss

Der Antrag wird **nicht berücksichtigt**.

E16.3

Das Baufeld D1 soll im Situationsplan und in den Vorschriften ersatzlos gestrichen werden.

Baubereich D1
weglassen

Erwägungen

Der Baubereich wird weggelassen und stattdessen das Bestandsgebäude mit der Vers.-Nr. 446 im Situationsplan als teilweise zu erhaltende Baute bezeichnet (analog Gebäude Vers.-Nr. 442.1). Das Gebäude wird Teil des Zeitzeugen. Damit ist ein teilweiser Abbruch des Gebäudes möglich. Die richtige Eingriffstiefe beziehungsweise die zu erhaltenden Elemente sind im Wettbewerb Freiraum zu bestimmen.

Beschluss

Der Antrag wird **berücksichtigt**.

- ➔ Baubereich D1 weglassen und stattdessen Bestandsgebäude Vers.-Nr. 446 im Situationsplan darstellen (Signatur: «teilweise zu erhaltende Baute»)
- ➔ Art. 4 Abs. 3 lit. d und Art. 10 Abs. 1 lit. g der Vorschriften weglassen
- ➔ Erläuterungsbericht anpassen

E16.4

Die maximale Höhenkote im Situationsplan ist für A1 und A3 auf 421.5 m festzulegen.

Höhenkoten / Anzahl Geschosse
Baubereiche A1/A3

Die Vorschriften, Art. 22 Gebäudegliederung Teilgebiet A, sind zu ergänzen: 'Die Gesamthöhe in den Baufeldern A1 und A3 beträgt maximal 4 Stockwerke (plus 1,5 m für Hochparterre)'.

Erwägungen

Mit einer Reduktion der maximal zulässigen Höhenkoten von 426 m ü. M. auf 421,5 m ü. M. wären die maximalen Gebäudehöhen um 4,5 m niedriger. Die vorgesehene Dichte / Höhe ist für eine wirtschaftliche Arealentwicklung mit Realisierung eines grossen Freiraumanteils jedoch notwendig und wurde im Studienauftragsverfahren und dem Richtkonzept sorgfältig ausgelotet. Die Geschosshöhe wird zwecks Erhalt von Spielräumen in den nachfolgenden Planungsschritten bestimmt.

Die finanziellen Auswirkungen können voraussichtlich im Rahmen eines Investorenprozesses (Einholen von Angeboten / Kaufpreisschätzungen von Investoren) bis zur Gemeindeversammlung im März 2021 aufgezeigt werden. Die Reduktion von Dichte / Höhe im Teilgebiet A wird den Verkaufspreis erheblich schmälern und die Gemeinde finanziell stark unter Druck setzen (Verschuldung, allenfalls Überschuldung der Gemeinde). Entsprechend sollen die im Gestaltungsplan gesicherten Potenziale erhalten bleiben.

Beschluss

Der Antrag wird **nicht berücksichtigt**.

E16.5

Art. 14 Pflichtbaulinien in den Vorschriften ist wie folgt abzuändern:

Minimale Fassadenhöhe Pflichtbaulinien

¹ unverändert

² Entlang der Pflichtbaulinie ist eine minimale Fassadenhöhe von 12 m einzuhalten

Erwägungen

Die minimale Fassadenhöhe wird auf 12 m reduziert.

Beschluss

Der Antrag wird **berücksichtigt**.

- Art. 14 Abs. 2 der Vorschriften anpassen, sinngemäss auch im kantonalen Gestaltungsplan anpassen
- Erläuterungsbericht anpassen

E16.6

Art. 18 in den Vorschriften ist wie folgt anzupassen:

Anzahl Volumen / Abstände Baubereiche A1/A3

Abs. 1: Im Teilgebiet A sind in den Baubereichen A1 und A3 mindestens je drei Volumen vorzusehen.

Neuer Abs. 2: Die Gebäudeabstände sollen mindestens 8 Meter betragen und volle Durchsicht garantieren.

Erwägungen

Das Richtkonzept sieht in den Baubereichen A1 und A3 jeweils drei Gebäude mit einem Abstand von rund 8 m vor. Da im Baubereich A3 aus städtebaulichen Gründen auch zwei Gebäude denkbar sind wurde zwecks Ermöglichung von verschiedenen Bebauungsvarianten eine Minimalvorgabe von zwei Gebäuden festgelegt. Die Abstände sind in den nachfolgenden Planungsschritten auszuloten.

Beschluss

Der Antrag wird **nicht berücksichtigt**.

E16.7

Im Park vor den beiden Baufeldern A1 und A3 müssen im Situationsplan je eine «Baumreihe neu (Lage schematisch) (Art. 38)» eingezeichnet werden.

Baumreihe vor
Baubereichen
A1/A3

Erwägungen

Der Seeuferpark ist zu begrünen und es sind hochstämmige und grosskronige Bäume vorzusehen (siehe Art. 30 Abs. 1 und Art. 38 Abs. 3 der Vorschriften). Die Festlegung von Baumstandorten ist nicht stufengerecht und erfolgt im Wettbewerb Freiraum zusammen mit den übrigen Themen wie dem teilweise zu erhaltenden Zeitzeugen, der Anordnung der Liegewiesen / Badezugänge, der naturnahen Flächen, dem Umgang Altlasten etc.. Auf eine Verortung im Situationsplan wird deshalb verzichtet.

Beschluss

Der Antrag wird **nicht berücksichtigt**.

E16.8

Artikel 29 in den Vorschriften ist wie folgt (fett markiert) zu ergänzen:

Teilweise zu erhaltende Bauten

‘(...) Ass.-Nr.442 (442.1 Zeitzeuge) sind in wenigen Elementen zu erhalten. Namentlich soll deren Gestaltung transparent sein, etwa durch offene Gebäudegerippe oder niedrige Mauerreste. Die Seesicht für Passanten soll auf 90 % der eingezeichneten Länge gewährleistet sein.’

Erwägungen

Die im Situationsplan bezeichneten «teilweise zu erhaltende Bauten» mit der Vers.-Nr. 442 (442.1 Zeitzeuge) sind in einzelnen Elementen zu erhalten. Welche Elemente in welchem Umfang erhalten werden ist noch offen und soll in den nachfolgenden Planungsschritten geklärt werden. Für den Seeuferpark ist ein Wettbewerb Freiraum vorgesehen, d.h. eine Ergänzung des Art. 29 würde den Spielraum im Wettbewerb zum vornherein stark einschränken.

Beschluss

Der Antrag wird **nicht berücksichtigt**.

E16.9

Art. 36, Absatz 4 in den Vorschriften soll gestrichen werden (Dachflächen gemäss Art. 24 Abs. 1 sind anrechenbar).

Naturnahe Flächen und ökologische Vernetzung: Anrechenbarkeit Dachflächen

Erwägungen

Auf Dachflächen sind ökologisch wertvolle Flächen umsetzbar und deshalb vorgeschrieben (siehe Art. 24 Abs. 1 der Vorschriften). Durch ihre Lage eignen sich Dachflächen als Lebensraum für Flora und Fauna zusätzlich zu den ebenerdig angeordneten naturnahen Flächen. Mit der Anrechenbarkeit der ökologisch wertvoll begrünten Dachflächen an die naturnahen Flächen wird zudem Spielraum für die Umsetzung der naturnahen Flächen geschaffen

Beschluss

Der Antrag wird **nicht berücksichtigt**.

E16.10

'Art. 40 Badezugänge' in den Vorschriften ist mit neuen Abs. 2 und 3 wie folgt zu ergänzen:

Geplante Badezugänge

Abs.1 Die im Situationsplan dargestellten drei Badezugänge sind mit der Gestaltung des Seeuferparks umzusetzen.

Neuer Abs. 2 Der Zugang in der Mitte soll als mindestens 30 m breite Rampe oder Treppe, die für Behinderte, ältere Personen und Kinder nutzbar ist, rund um die zurückgesetzte Ecke des Ufers realisiert werden.

Neuer Abs. 3 Der Zugang im Osten soll als mindestens 70 m breite Treppe oder Rampe auf das Seenniveau führen.

Erwägungen

Die Ausgestaltung des Seeuferparks inkl. Badezugänge soll in einem nachfolgenden Wettbewerb Freiraum erarbeitet werden. Die gewonnenen Erkenntnisse aus u.a. dem Mitwirkungsverfahren können in diesen Wettbewerb Freiraum als Ideen aufgenommen, in der bevorstehenden Detailplanung "getestet" und in Bezug auf die Kosten geprüft werden. Eine rechtlich verbindliche Festlegung der Einzelteile im Rahmen des Gestaltungsplans würde die Lösungs- und Ideenvielfalt im nachfolgenden Planungsschritt einschränken. Die Bevölkerung wird über die Kreditgenehmigung für den Seeuferpark entscheiden.

Die Ausgestaltung der Badezugänge wird im Rahmen des Wettbewerbs Freiraum bearbeitet und definiert. Als Grundlage und zur Sicherung der Zugänglichkeit für alle gilt weiter die Berücksichtigung der SIA 500 «Hindernis freie Bauten».

Beschluss

Der Antrag wird **nicht berücksichtigt**.

E16.11

Art. 30 Seeuferpark ist in den Vorschriften mit einem neuen Abs. 2 wie folgt zu ergänzen:

Liegewiese

Abs. 1 unverändert

Abs. 2 Der Seeuferpark enthält im breiten Bereich vor dem Düngerbau eine Liegewiese von mindestens 1500 m²

Erwägungen

Die Liegewiese ist ein wichtiges Element und wird, gestützt auf das Richtkonzept, mit einer minimalen Fläche von 900 m² im Gestaltungsplan festgelegt. Die Fläche ist als grosse Wiese oder in Form von mehreren einzelnen Wiesen umsetzbar. Die Lage der Liegewiese(n) erfolgt unter Berücksichtigung der weiteren Themen im Wettbewerb Freiraum sowie unter vertiefter Kenntnis der Altlastensituation.

Beschluss

Der Antrag wird **teilweise berücksichtigt**.

- Liegewiesen mit einer minimalen Fläche von 900 m² in Art. 30 Abs. 2 der Vorschriften aufnehmen
- Erläuterungsbericht anpassen

E16.14

Energieversorgung

Art. 50, Absatz 2 der Vorschriften ist anzupassen:

«Zur Energieversorgung sind auf den Dächern der Neubauten Solaranlagen vorzusehen, soweit dies technisch möglich ist.» (Bedingung wirtschaftlich und betrieblich tragbar gestrichen)

Erwägungen

Mit den Solaranlagen soll einer nachhaltigen Energieversorgung Rechnung getragen werden. Gleichzeitig sind in diesem Planungsstadium die Rahmenbedingungen für die Entwicklung der einzelnen Gebäude noch unklar. Insbesondere ist das Eigentümer- und Betreibermodell für Solaranlagen heute noch unbestimmt. Die übergeordnete Gesetzgebung zu Energievorschriften befindet sich derzeit in einem raschen Wandel und es sind verschärfende Vorgaben zu erwarten.

Wie angeführt wird, lassen sich Solaranlagen heute im Grundsatz wirtschaftlich umsetzen. Dennoch ist es bei einzelnen Bauvorhaben denkbar, dass zum Beispiel andere Technologien wirtschaftlicher sind oder aufgrund von Gebäudestellung oder -form die Umsetzung nicht wirtschaftlich ist. Es ist denkbar, dass nicht bei allen Gebäuden Solaranlagen mit einer funktionsfähigen Gebäudenutzung vereinbar sind.

Da die Wirtschaftlichkeit heute im Grundsatz gegeben ist, wird der Nachweis der Unwirtschaftlichkeit im Rahmen der Baubewilligungsverfahren herausfordernd sein. Es ist davon auszugehen, dass der Verzicht auf Solaranlagen die Ausnahme bleibt.

Beschluss

Der Antrag wird **nicht berücksichtigt**.

2.17 Einwendung 17 (E17)

E17.1

Finanzierung

Der vorliegende Plan erfüllt meine Erwartungen, jedoch sehe ich grosse finanzielle Risiken für die Gemeinde wenn die geplante Wohnzone nicht wie vorgesehen realisiert werden kann. Ich erwarte eigentlich, dass wir hier alle gesetzlichen Möglichkeiten ausschöpfen müssen.

Erwägungen

Die finanziellen Auswirkungen können voraussichtlich im Rahmen eines Investorenprozesses (Einholen von Angeboten / Kaufpreisschätzungen von Investoren) bis zur Gemeindeversammlung im März 2021 aufgezeigt werden. Die Reduktion von Dichte / Höhe im Teilgebiet A wird den Verkaufspreis erheblich schmälern und die Gemeinde finanziell stark unter Druck setzen (Verschuldung, allenfalls Überschuldung der Gemeinde). Entsprechend sollen die im Gestaltungsplan gesicherten Potenziale erhalten bleiben.

Es ist kein Antrag erkennbar.

Beschluss

Kenntnisnahme

E17.2

Etappierung

Als Einwohner von Uetikon bin ich daran interessiert, dass der gesamte Bau mit einem GU (in Abstimmung mit dem Kantonsteil) realisiert wird um die Immissionen und Verkehrsbehinderungen so klein wie möglich zu halten.

Erwägungen

Eine Investorenprozess beziehungsweise die Suche von Investoren wird aufzeigen, wie viele Investoren für die Landverkaufsgeschäfte in Frage kommen. Wenn möglich soll die Arealentwicklung mit einem Investor umgesetzt werden.

Der Gestaltungsplan legt die rechtlich verbindlichen Vorgaben der möglichen Bebauung und nicht die Organisation oder Koordination der Investitionseinheiten oder die Bauabläufe fest. Der Antrag ist somit nicht Gegenstand des Verfahrens.

Beschluss

Der Antrag ist **nicht Gegenstand des Verfahrens.**

2.18 Einwendung 18 (E18)

E18.1 – E18.11

Siehe E16.1 – E16.11

E18.13

Energieversorgung

Siehe E16.14

2.19 Einwendung 19 (E19)

E19.1

Investor

Es ist sehr wünschenswert, für die gesamten diesbezüglichen Bauten nur einen einzigen Investor einzusetzen.

Erwägungen

Eine Investorenprozess beziehungsweise die Suche von Investoren wird aufzeigen, wie viele Investoren für die Landverkaufsgeschäfte in Frage kommen. Wenn möglich soll die Arealentwicklung mit einem Investor umgesetzt werden.

Der Gestaltungsplan legt die rechtlich verbindlichen Vorgaben der möglichen Bebauung und nicht die Organisation oder Koordination der Investitionseinheiten oder die Bauabläufe fest. Der Antrag ist somit nicht Gegenstand des Verfahrens.

Beschluss

Der Antrag ist **nicht Gegenstand des Verfahrens**.

E19.2

Passerelle

Bei der geplanten Passerelle vom Seegelände in Richtung Dorf ist auf der Bergseite (..) kein Abstieg zur alten Landstrasse und damit zum Bahnhof ersichtlich.

Erwägungen

Der Abstieg der Passerelle auf die Alte Landstrasse ist ein bedeutendes Anliegen und wird in einem nachfolgenden Planungsschritt (Wettbewerb Kantons- und Berufsfachschule) geplant. Dabei werden die erarbeiteten Studien der Gemeinde berücksichtigt. Weitere Vorgaben sind derzeit nicht stufengerecht.

Darüber hinaus ist festzuhalten, dass die Passerelle im kantonalen Gestaltungsplan geregelt ist und somit nicht Teil des kommunalen Gestaltungsplanverfahrens ist.

Beschluss

Der Antrag ist **nicht Gegenstand des Verfahrens**.

2.20 Einwendung 20 (E20)

E20.1

Siehe E16.3

E20.2

Siehe Einwendung E16.10

E20.3

Siehe E16.11

E20.4

Siehe E16.7

E20.5

Siehe E16.8

E20.6

Siehe E16.4

E20.7

Siehe E16.4

E20.8

Siehe E11.3

2.21 Einwendung 21 (E21)

E21.1

ISOS

Die Grundsätze des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) seien im Sinne der Einwendungsbegründungen zu würdigen und einzuhalten.

Erwägungen

Das ISOS weist dem Areal bemerkenswerte Lagequalitäten hohe räumliche Qualitäten und besondere architekturhistorische Qualitäten aufgrund der Bedeutung als älteste Schweizer Chemiefabrik und letzte erhaltene historische Grossindustrieanlage am Zürichsee zu. Der Wert der Industrieanlagen in Uetikon liegt im Sinne des ISOS in der vorhandenen Vollständigkeit der Bautypen und im Zusammenspiel der einzelnen Industriebauten. Die Fabrikanlage erscheint beim Durchfahren auf der Strasse wie auch vom See aus gesehen als separater Dorfteil mit charakteristischen Merkmalen und als Wahrzeichen am Seeufer. Dazu wird festgehalten das wenn die charakteristische (hohe) Bebauungsdichte auch in einer kommenden, nachindustriellen Entwicklung beibehalten werden soll auch ihr Ursprung mit dem dichten Bebauungsmuster und der charakteristischen Sichtbacksteinarchitektur sicht- und nachvollziehbar bleiben soll (siehe S. 11 Abs. 2 Erläuterungsbericht). Mit den Festlegungen zu den schutzwürdigen Bauten und den Baubereichen mit maximal zulässigen Höhenkoten wird die maximale Ausdehnung der zukünftigen Bebauung unter Berücksichtigung der vom ISOS attestierten Qualitäten geregelt.

Mit dem Gutachten der Natur- und Heimatschutzkommission des Kantons Zürich vom 18. März 2015 wurden die Schutzziele des ISOS-Objekts Uetikon konkretisiert. Für die Beurteilung der Berücksichtigung der ISOS-Schutzziele

durch die im Gestaltungsplan definierte Transformation sind folgende drei Qualitäten massgebend:

- **Ensemblewirkung vom See her:** Vom See aus betrachtet tritt das Ensemble als ein für das rechte Seeufer einmaliger Siedlungskörper von industrieller Prägung auf. Die ruhigen, langgestreckten Bauten (Vers.-Nrn. 442 und 451) bilden dabei den Vordergrund der mehrfach hintereinander gestaffelten mächtigen Fabrikbauten. Der unmittelbare Uferbereich bleibt dabei von Freiräumen und Grünstrukturen geprägt.
- **Prägende Torsituation mit Passerelle an der Seestrasse:** Entlang der Seestrasse bildet das Areal mit den dicht angeordneten Altbauten, dem Obelisk artigen Hochkamin und der markanten geschlossenen Passerelle eine eindruckliche, torartige Kulisse und bestimmt die Identität des Ortes.
- **Charakteristische Binnenräume:** Im Inneren des Areals sind insbesondere die weitläufigen, gassenartigen Zwischenräume prägend und verleihen der Anlage einen gleichermassen urbanen wie zeitlosen Charakter.

Der wesentliche Charakter des Bestandes, insbesondere die Höhenstaffelung des Ensembles vom See her sowie der begrünte Streifen entlang des Ufers, werden im Gestaltungsplan in seinen Grundzügen gesichert. Für das seewärts vorgelagerte Ofengebäude (Vers.-Nr. 451) soll ein Abbruch und Ersatzneubau (Bau C3) möglich sein. Ist dies der Fall, so hätte dieser Ersatzneubau einerseits den sensiblen Vordergrund der Anlage zum See hin und gleichzeitig den Rahmen der Fabrikbauten zu bilden. Die Gestaltung des für die Ensemblewirkung vom See her wichtigen Gebäudes C3 (ehemaliges Ofengebäude Vers.-Nr. 451) wird in den Vorschriften des kantonalen Gestaltungsplans deshalb konkretisiert (Orientierung am Bestand bezüglich Bautiefe und Traufhöhe, mehrheitlich muraler Ausdruck).

Entlang der Seestrasse bildet das Areal seine urbane Adresse aus. Die identitätsstiftende Verengung auf Höhe des Maschinenhauses bleibt durch den Erhalt der flankierenden Gebäude, des Hochkamins und der bestehenden Passerelle gesichert. Die neue Passerelle fügt sich als ein Element der Langsamverkehrserschliessung des Areals selbstverständlich in den Bestand ein und verstärkt die Torsituation an der Seestrasse zusätzlich auch von Westen her. Auch der wichtige Antrittsraum ins Gebiet von der Seestrasse aus (im Bereich der Passerelle) wird gesichert. In Zusammenhang mit den Baubereichen, deren Gliederung und Höhenentwicklung sowie dem Erhalt historisch wertvoller Bausubstanz können auch entlang der Seestrasse das wertvolle Ortsbild und die Wiedererkennbarkeit des Areals gesichert werden.

Entlang der Seestrasse bildet das Areal seine urbane Adresse aus. Die identitätsstiftende Verengung auf Höhe des Maschinenhauses bleibt durch den Erhalt der flankierenden Gebäude, des Hochkamins und der bestehenden Passerelle gesichert. Die neue Passerelle fügt sich als ein Element der Langsamverkehrserschliessung des Areals selbstverständlich in den

Bestand ein und verstärkt die Torsituation an der Seestrasse zusätzlich auch von Westen her. Auch der wichtige Antrittsraum ins Gebiet von der Seestrasse aus (im Bereich der Passerelle) wird gesichert. In Zusammenhang mit den Baubereichen, deren Gliederung und Höhenentwicklung sowie dem Erhalt historisch wertvoller Bausubstanz können auch entlang der Seestrasse das wertvolle Ortsbild und die Wiedererkennbarkeit des Areals gesichert werden.

Beschluss

Kenntnisnahme

E21.2

Die neuen Baukörper dürfen den Düngerbau, Assek.-Nr, 444, als 'Herzstück' des Areals in ihrer Höhe nicht überragen. In der Gebietsplanung und im Gestaltungsplan sei bezüglich Gebäudehöhen das Grundmass der Industrie- und Gewerbezone von maximal 13,5 Meter anzuwenden.

Neubauten weniger hoch wie Düngerbau

Erwägungen

Die hohe Dichte / Höhe ist für eine wirtschaftliche Arealentwicklung mit Realisierung eines grossen Freiraumanteils jedoch notwendig und wurde im Studienauftragsverfahren und dem Richtkonzept sorgfältig ausgelotet. Im Rahmen der Suche eines Drittinvestors für Teile des gemeindeeigenen Lands zeigte sich, dass höhere Quadratmeterpreise als angenommen erzielt werden können. Aus diesem Grund hat die Gemeinde eine Reduktion der baulichen Dichte und der Höhen beschlossen (minus 1 Geschoss in den Baubereichen A1-A4 und teilweise B2, Reduktion des Neubaus auf zwei Geschosse in Baubereich B3). In der Folge wurde der kommunale Gestaltungsplan und das Richtkonzept überarbeitet. Die maximal zulässigen Höhenkoten wurden von 433 respektive 426 m ü. M. auf 431 respektive 423 m ü. M. reduziert.

Die Höhen der seeseitigen Bebauung orientieren sich an den Höhen des Düngerbaus und respektieren diesen als höchsten Punkt (siehe Richtkonzept, Ansicht vom See und Höhenkoten im Situationsplan). Entlang der Seestrasse (nord- und südseitig) dürfen die Gebäude den Düngerbau um bis zu 4 resp. 3 m überragen. Allerdings wurde im Baubereich B2 die maximal zulässige Höhe auf diejenige des Düngerbaus begrenzt, um die Sicht auf den Düngerbau als «Herzstück» des CU-Areals ab Strasse und Bahntrasse zu ermöglichen.

Beschluss

Der Antrag wird **teilweise berücksichtigt**.

E21.3

Die Gebietsplanung und der Gestaltungsplan übernutzen das Areal und seien zu redimensionieren.

Redimensionierung

Erwägungen

Siehe E37.1

Die hohe Dichte / Höhe ist für eine wirtschaftliche Arealentwicklung mit Realisierung eines grossen Freiraumanteils notwendig und wurde im Studienauftragsverfahren und dem Richtkonzept sorgfältig ausgelotet. Im Rahmen der Suche eines Drittinvestors für Teile des gemeindeeigenen Lands zeigte sich, dass höhere Quadratmeterpreise als angenommen erzielt werden können. Aus diesem Grund hat die Gemeinde eine Reduktion der baulichen Dichte und der Höhen beschlossen (minus 1 Geschoss in den Baubereichen A1-A4 und teilweise B2, Reduktion des Neubaus auf zwei Geschosse in Baubereich B3). In der Folge wurde der kommunale Gestaltungsplan und das Richtkonzept überarbeitet. Die maximal zulässigen Höhenkoten wurden von 433 respektive 426 m ü. M. auf 431 respektive 423 m ü. M. reduziert.

Beschluss

Der Antrag wird **teilweise berücksichtigt**.

E21.4

Der Übergang von der in Meilen neu geschaffenen, angrenzenden Naturschutzausgleichsfläche zu den beabsichtigten, städtebaulichen Baufeldern A1 und A2 sei sanfter zu gestalten.

Übergang
zu Meilen

Erwägungen

Die Ausgestaltung der Freiräume an die Grenze zu Meilen wird im Wettbewerb Freiraum detailliertbearbeitet. Es wird in diesem Rahmen ein freiräumliches Konzept mit Berücksichtigung der Übergänge gefordert.

Die Bebauungsform in den Baubereichen A1 und A2 wurde im Rahmen des Studienauftragsverfahrens sorgfältig ausgelotet. Das resultierende Richtkonzept ist im Gestaltungsplan verankert und für eine wirtschaftliche, finanziell tragfähige Arealentwicklung notwendig.

Beschluss

Der Antrag wird **nicht berücksichtigt**.

E21.5

Die Lärmreflexionen der Seestrasse, der Bahnlinie und des Werkverkehrs vom Gewerbeareal Rotholz vom der Arealnordseite zurück ins nördliche Hanggebiet seien durch niedrigere und weniger wuchtige Baukörper sowie mit einer geeigneten Fassadengestaltung nachweislich zu vermeiden.

Höhenkoten Bau-
bereiche A1-A2 /
Fassadengestal-
tung

Erwägungen

Siehe E37.1

Schallreflexionen spielen vor allem in beidseits der Seestrasse dicht bebauten Gebieten eine Rolle, wo sie wahrnehmbar stärkere Lärmimmissionen verursachen können. Die Gebäude im nördlichen Hanggebiet befinden sich jedoch über 100 m vom Gestaltungsplanperimeter entfernt. Schallreflexionen spielen damit keine Rolle und führen nicht zu wahrnehmbar stärkeren Lärmimmissionen im nördlichen Hanggebiet.

Beschluss

Der Antrag wird **nicht berücksichtigt**.

E21.6

Zur Sicherstellung der sozialen Durchmischung und eines aktiven Dorflebens sei zahlbarer Wohnraum für den unteren und mittleren Mittelstand zu schaffen.

Bezahlbarer Wohn-
raum

Erwägungen

Nutzungseinschränkungen beziehungsweise Vorgaben bezüglich eines Anteils «bezahlbares Wohnen» wirken sich erheblich negativ auf den Verkaufspreis aus. Die Entwicklung finanziell tragfähig zu gestalten ist eine Herausforderung. Entsprechend werden derartige Einschränkungen der Nutzung nicht berücksichtigt.

In der Gemeinde sind andere geeignete Standorte vorhanden um dem Anliegen Rechnung zu tragen.

Beschluss

Der Antrag wird **nicht berücksichtigt**.

2.22 Einwendung 22 (E22)

E22.1

Bericht nach Art. 47 RPV, Einwendung zu 4.2 Bau- und Nutzungsbestimmungen:

Erläuterungsbericht: Minimaler Anteil Gewerbe

Absatz: Ergänzend werden im Rahmen der Gestaltungspläne Kultur- sowie Freizeit- und Erholungsnutzungen, die nur teilweise oder nicht auf Verdienst ausgerichtet sind, als Gewerbe bezeichnet.

Einwendung: ..., die **gegebenenfalls begründet auch** nur teilweise ~~oder nicht~~ auf Verdienst ausgerichtet ~~sind~~ **sein können, ... anpassen.**

Erwägungen

Der Erläuterungsbericht ist nicht rechtlich verbindlich. Kapitel 4.2 erläutert die Bau- und Nutzungsbestimmungen der rechtlich verbindlichen Bestandteile des Gestaltungsplans (Vorschriften / Situationsplan). Inwieweit Kultur-, Freizeit- und Erholungsnutzungen auf Verdienst ausgerichtet sein werden respektive ob eine Begründung verlangt werden soll, wenn sie dies nicht sind, ist Bestandteil der nachfolgenden Planungsschritte. Eine zu starke Spezifizierung der Nutzungen muss derzeit vermieden werden, weil die Nachfrage nach den zahlreichen und vielfältigen Flächenangeboten noch unbekannt ist.

Beschluss

Der Antrag wird **nicht berücksichtigt**.

2.23 Einwendung 23 (E23)

E23.1

Die maximal mögliche Gesamthöhe in den Baufeldern A1 bis A4 und die damit verbundene maximal mögliche Zahl der Stockwerke sind zu reduzieren. Gesamthöhe und Anzahl Stockwerke sollen der von Simon Kretz vorgestellten Variante MiniB entsprechen.

Höhen Baubereiche A1-A4

Erwägungen

Mit einer Reduktion der maximal zulässigen Höhenkoten von 426 m ü. M. auf 421,5 m ü. M. wären die maximalen Gebäudehöhen um 4,5 m niedriger. Die vorgesehene Dichte / Höhe ist für eine wirtschaftliche Arealentwicklung mit Realisierung eines grossen Freiraumanteils jedoch notwendig und wurde im Studienauftragsverfahren und dem Richtkonzept sorgfältig ausgelotet. Die Geschoszahl wird zwecks Erhalt von Spielräumen in den nachfolgenden Planungsschritten bestimmt.

Die finanziellen Auswirkungen können voraussichtlich im Rahmen eines Investorenprozesses (Einholen von Angeboten / Kaufpreisschätzungen von Investoren) bis zur Gemeindeversammlung im März 2021 aufgezeigt werden. Die Reduktion von Dichte / Höhe im Teilgebiet A wird den Verkaufspreis

erheblich schmälern und die Gemeinde finanziell stark unter Druck setzen (Verschuldung, allenfalls Überschuldung der Gemeinde). Entsprechend sollen die im Gestaltungsplan gesicherten Potenziale erhalten bleiben.

Beschluss

Der Antrag wird **nicht berücksichtigt**.

E23.2

Finanzierung

Es sollen Finanzberechnungen vorgelegt werden, welche einen Vergleich zwischen den Varianten a) wie im Gestaltungsplan aktuell vorgesehen und b) mit reduzierter Höhe / reduzierter Anzahl Stockwerke (wie in Antrag 1 beschrieben), ermöglichen.

Erwägungen

Die finanziellen Auswirkungen können voraussichtlich im Rahmen eines Investorenprozesses (Einholen von Angeboten / Kaufpreisschätzungen von Investoren) bis zur Gemeindeversammlung im März 2021 aufgezeigt werden. Die Reduktion von Dichte / Höhe im Teilgebiet A wird den Verkaufspreis erheblich schmälern und die Gemeinde finanziell stark unter Druck setzen (Verschuldung, allenfalls Überschuldung der Gemeinde). Entsprechend sollen die im Gestaltungsplan gesicherten Potenziale erhalten bleiben.

Beschluss

Der Antrag wird **nicht berücksichtigt**.

2.24 Einwendung 24 (E24)

E24.1

Siehe E16.3

Baubereich D1
weglassen

E24.2

Siehe E16.10

Badezugänge

E24.3

Siehe E16.11

Seeuferpark

E24.4

Siehe E16.7

Baumreihe vor
Baubereichen
A1/A3

E24.5

Siehe E16.8

Teilweise zu erhal-
tende Bauten

E24.6

Siehe E16.9

Naturnahe Flächen
und ökologische
Vernetzung: Anre-
chenbarkeit Dach-
flächen

E24.7

Siehe E16.4

Höhenkoten / An-
zahl Geschosse
Baubereiche A1
und A3

E24.8

Siehe E16.2

Nutzweise
Düngerbau

2.25 Einwendung 25 (E25)

E25.1

Siehe E16.1

Zweck

E25.3

Siehe E16.7

Baumreihe vor
Baubereichen
A1/A3

E25.4

Siehe E16.9

Naturnahe Flächen
und ökologische
Vernetzung

E25.5

Siehe E16.14

Energieversorgung

E25.6

Siehe E16.10

Geplante
Badezugänge

E25.7

Siehe E16.11

Baumreihe vor
Baubereich A1/A3

E25.8

Siehe E16.3

Baubereich D1
weglassen

E25.9

Siehe E16.3

Baubereich D1
weglassen

E25.10

Siehe E16.4

Anzahl Geschosse
Baubereiche A1/A3

E25.11

Siehe E16.5

Minimale Fassadenhöhe Pflichtbaulinien

E25.12

Siehe E16.6

Anzahl Volumen / Abstände Baubereiche A1/A3

E25.13

Siehe E30.5

Baubereiche A1-A4: Maximaler Anteil Wohnen / Anteil bezahlbares Wohnen

Teilgebiete B/D_{West}: Minimaler Anteil Gewerbe (Anteil bezahlbares Wohnen)

E25.14

Siehe E16.2

Nutzweise Düngerbau

E25.15

Siehe E30.12

2.26 Einwendung 26 (E26)

E26.1

Siehe E16.3

Baubereich D1 weglassen

E26.2

Siehe E16.11

Liegewiese

E26.3

Siehe E16.8

Teilweise zu erhaltende Bauten

E26.4

Siehe E16.4

Höhenkoten / Anzahl Geschosse Baubereiche A1/A3

E26.5

Siehe E11.3

Reduktion der baulichen Dichte

E26.6

Siehe E16.2

Nutzweise
Düngerbau

2.27 Einwendung 27 (E27)

E27.1

Seestrasse verbreitern, damit auf eine Kernfahrbahn verzichtet werden kann.

Verbreiterung See-
strasse

Erwägungen

Die Planungsstudie berücksichtigt die gängigen Anforderungen. Der zur Verfügung stehende Strassenraum ist ausreichend, um die notwendigen Breiten für die verschiedenen Verkehrsträger adäquat zu berücksichtigen.

Eine Verbreiterung würde allenfalls einen Mehrwert für die Verkehrsteilnehmenden bedeuten. Ein derartiger Eingriff wäre aber mit grossen Herausforderungen bezüglich Denkmalschutz, Unterhalt, Einsehbarkeit und Grundeigentumssituation verbunden.

Zudem betrifft das Anliegen den kantonalen Gestaltungsplan und ist nicht Bestandteil des Verfahrens.

Beschluss

Der Antrag wird **nicht Gegenstand des Verfahrens**.

E27.2

Auffahrt zur Passerelle von Alter Landstrasse entkoppeln.

Passerelle

Erwägungen

Der Gemeinderat hat die Machbarkeitsstudie «Erschliessung Alte Landstrasse und Fabrikweg» zustimmend zur Kenntnis genommen. Die Erschliessungslösung soll durch die Anhebung der Alten Landstrasse (Bestvariante) im Bereich der neuen Passerelle erfolgen. Im Rahmen der weiteren Projektentwicklung (Vergabe des Vorprojekts) soll geprüft werden, ob die Hauptveloroute im Sinne eines zusätzlichen Durchgangs auf dem alten Niveau belassen werden könnte. Diese Variante ginge aufgrund der zusätzlich benötigten Fahrbahnbreite zu Lasten von privaten Anstössern und Fruchtflächen. Sobald die Resultate des Vorprojekts vorliegen, gilt es die Vor- und Nachteile im Detail abzuwägen.

Aufgrund dieser Überlegungen ist es möglich, dass das Anliegen zu einem späteren Zeitpunkt berücksichtigt wird. Derzeit ist bestehen noch keine ausreichenden Planungsgrundlagen, um den Antrag bereits heute zu berücksichtigen.

Darüber hinaus ist festzuhalten, dass die Passerelle im kantonalen Gestaltungsplan geregelt ist und somit nicht Teil des kommunalen Gestaltungsplanverfahrens ist.

Beschluss

Der Antrag ist **nicht Gegenstand des Verfahrens**.

2.28 Einwendung 28 (E28)

E28.1

Formelles

Soweit in den aufliegenden Gestaltungsplanunterlagen Räume ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters - insbesondere die Lage, die Dimension, die Art und die Verkehrsanbindung des nördlichen Endes der geplanten Passerelle als 'Haupterschliessung für Fussgänger ab dem Bahnhof Uetikon am See und vom Dorfzentrum' - angesprochen werden, seien die entsprechenden planerischen Aussagen als für die fraglichen Räume rechtlich - insbesondere raumplanerisch, baurechtlich und privateigentumsmässig - ausdrücklich als unverbindlich zu erklären.

Erwägungen

Die Unverbindlichkeit kann explizit erwähnt werden. Das Kapitel 4.1. des Erläuterungsberichts ist ein geeigneter Ort hierfür.

Beschluss

Der Antrag **wird berücksichtigt.**

- Unverbindlichkeit ausserhalb Perimeter in Kapitel 4.1. des Erläuterungsberichts aufnehmen

E28.2

Passerelle

Es sei bezüglich genauer Situierung des nördlichen Endes dieser geplanten Passerelle ein Anordnungsspielraum im Raum des westlichen Endes des 'Sodabaus' (Kot. 3674) offen zu lassen.

Erwägungen

Im Situationsplan ist die Passerelle mit dem Vermerk «Lage schematisch» festgelegt. Dadurch ist ein Anordnungsspielraum enthalten.

Darüber hinaus ist festzuhalten, dass die Passerelle im kantonalen Gestaltungsplan geregelt ist und somit nicht Teil des kommunalen Gestaltungsplanverfahrens ist

Beschluss

Der Antrag ist nicht **Gegenstand des Verfahrens.**

2.29 Einwendung 29 (E29)

E29.1

Siehe E16.3

Baubereich D1
weglassen

E29.2

Siehe E16.10

Badezugänge

E29.3

Siehe E16.7

Baumreihe vor
Baubereich A1/A3

E29.4

Siehe E16.9

Naturnahe Flächen
und ökologische
Vernetzung

E29.5

Siehe E16.4

Anzahl Geschosse
Baubereiche A1/A3

2.30 Einwendung 30 (E30)

E30.2

Antrag zu Art.1, Absatz 1 (Ergänzung in fett):

Zweck: Seeuferweg
ergänzen

Der Gestaltungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Kantonsschule und ergänzende, primär bildungsorientierte Nutzungen am See mit einem öffentlich zugänglichen **Seeuferpark und einem durchgehenden Seeuferweg** abgestimmt auf das Gesamtareal.

Erwägungen

Eine Ergänzung mit dem Seeuferweg ist sinnvoll.

Beschluss

Der Antrag wird **berücksichtigt**.

- Art. 1 Abs. 1 der Vorschriften ergänzen
- Erläuterungsbericht anpassen

E30.3

Antrag zu Art.1, Absatz 3 neu

Zweck

'Der Gestaltungsplan gewährleistet eine Arealentwicklung, die energiesparend und effizient smart und vernetzt ist und auf der Grundlage erneuerbarer Energie einen Plus-Energiehaushalt anstrebt. Minimal ist die CO₂-Neutralität gewährleistet.

Erwägungen

Energieeffiziente Gebäude und die Versorgung mit erneuerbaren Energien sind bedeutende Anliegen der Planung. Um diesen Anliegen Rechnung zu tragen wurden Vorschriften zur Energieversorgung und zur Nachhaltigkeit der Gebäude aufgenommen. Ebenso wird mit optimalen Rahmenbedingungen für den Veloverkehr und die Fussgänger einen Beitrag an einen geringen Energieverbrauch geleistet. Somit kann das Thema Energieeffizienz und erneuerbare Energien in den Zweckartikel aufgenommen werden.

Ob für die Entwicklung ein Plus-Energiehaushalt und die CO₂-Neutralität erreichbar ist, hängt u.a. von den konkreten Nutzungen und den vielen Ansprüchen (Ökologie, Nutzbarkeit, Wirtschaftlichkeit) an die Materialien und Baustoffe. Diese Abwägungen sind im Einzelfall bei konkreten Bauvorhaben

zu treffen. Die Stichworte «smart» und «vernetzt» wären näher zu definieren. Intelligente Energieversorgungs- und -verteilsysteme könnten einen Beitrag zur Energieeffizienz leisten. Derzeit ist aber noch unklar, wie die Energieversorgung im Detail ausgestaltet wird. Solche Lösungen sind in der weiteren Projektentwicklung mit einem Betreiber zu suchen.

Beschluss

Der Antrag wird **teilweise berücksichtigt**.

- Energieeffizienz / erneuerbare Energien und damit Beitrag an den Klimaschutz in Art. 1 Abs. 5 der Vorschriften aufnehmen
- Erläuterungsbericht anpassen

E30.4

Siehe E34.2

Wohnnutzung
446

E30.5

Antrag zu Artikel 5 (Wohnen und Gewerbe), neu Absatz 1 und Ergänzung zu Absatz 2

¹ In den Teilgebieten A1 - A4 beträgt der Wohnanteil mindestens 80 Prozent. Mindestens 20 Prozent der realisierten anrechenbaren Geschossflächen Wohnen sind für bezahlbares Wohnen (gemeinnütziger Wohnungsbau) vorzusehen.

² In den Teilgebieten B und D-West ist insgesamt mindestens ein Anteil an Gewerbe von 20 Prozent vorzusehen. **Mindestens 20 Prozent der realisierten anrechenbaren Geschossflächen Wohnen sind für bezahlbares Wohnen (gemeinnütziger Wohnungsbau) vorzusehen.**

Baubereiche A1-
A4: Maximaler Anteil Wohnen / Anteil bezahlbares Wohnen

Teilgebiete B/D_{West}: Minimaler Anteil Gewerbe (Anteil bezahlbares Wohnen)

Erwägungen

Nutzungseinschränkungen beziehungsweise Vorgaben bezüglich eines Anteils «bezahlbares Wohnen» wirken sich erheblich negativ auf den Verkaufspreis aus. Die Entwicklung finanziell tragfähig zu gestalten ist eine Herausforderung. Entsprechend werden derartige Einschränkungen der Nutzung nicht berücksichtigt.

In der Gemeinde sind andere geeignete Standorte vorhanden um dem Anliegen Rechnung zu tragen.

Beschluss

Der Antrag wird **nicht berücksichtigt**.

E30.6

Artikel 7, neu zweiter Satz:

Der Gemeinderat kann auf Antrag von Eigentümer- oder Vermieterseite eine vorübergehende Wohn- oder anderweitige Nutzung (z.B. für Vereine) in den Gewerberäumen zulassen, sollte die Vermietung / Veräusserung durch den aktuellen Markt nicht aufgenommen werden können.

Gewerbe im Erdgeschoss

Erwägungen

Umnutzungen sind unabhängig von weiteren Regelungen im Gestaltungsplan bewilligungspflichtig. Voraussetzung hierfür ist, dass sich Eigentümer und Mieter über die Umnutzung einigen. Alles Weitere hat den öffentlich-rechtlichen Ansprüchen gemäss dem Planungs- und Baugesetz zu entsprechen. Eine weitere Regelung auf Stufe Gestaltungsplan ist nicht notwendig.

Beschluss

Der Antrag wird **nicht berücksichtigt**.

E30.7

Antrag zu Art 24. (neu Absatz 1)

Dachgestaltung:
Energiegewinnung

¹Der nicht als begehbare Terrasse genutzte Bereich von Flachdächern ist einerseits ökologisch wertvoll zu begrünen und andererseits energetisch - z.B. mit Photovoltaik - zu nutzen.

Erwägungen

In Art. 50 Abs. 2 der Vorschriften ist festgelegt, dass auf Dächern Solaranlagen vorzusehen sind, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist. In Art. 24 ist die Begrüpfungspflicht festgelegt. Dem Anliegen ist somit bereits Rechnung getragen.

Beschluss

Der Antrag wird **nicht berücksichtigt**.

E30.8

Antrag zu Artikel 26 neu: Die Fassadengestaltung hat

Fassadengestaltung:
Energiegewinnung / Begrüpfung

- a) der Strom- und Wärmegewinnung durch Sonnenlicht zu dienen, wo dies betrieblich und technisch möglich ist.
- b) der Wärmedämmung durch Begrüpfung zu dienen, wo dies betrieblich und technisch möglich ist.
- c) dem Vogelschutz Rechnung zu tragen

Erwägungen

a) Es ist festzuhalten, dass mit der Pflicht Solaranlagen auf Dächern umzusetzen ein wesentlicher Beitrag geleistet wird, dass die Stromversorgung mit Sonnenlicht erfolgen kann. Auch wenn sich an Fassaden vielerorts Solaranlagen gut umsetzen lassen wäre eine solche Pflicht zu weitgehend. Das Anbringen von Solaranlagen an den Fassaden kann «technisch und betrieblich möglich» sein aber dennoch mit erheblichen Nachteilen bezüglich Gestaltung, Begrüpfung und Nutzung einhergehen. Solarmodule an Fassaden sind zudem gegenüber Solaranlagen auf den Dächern deutlich weniger wirtschaftlich. Die Wärmegewinnung erfolgt mit dem Anschluss an den Wärmeverbund auf nachhaltige Weise.

b) Es ist festzuhalten, dass gemäss den kantonalen Wärmedämmvorschriften eine Begrüpfung nicht angerechnet werden kann und die Wärmedämmung über andere Wege gesichert werden muss. Die Begrüpfung von

Fassaden ist erwünscht, kann aber mittels Gestaltungsplan nicht eingefordert werden. Siehe hierzu E39.5

c) Es ist festzuhalten, dass der Vogelschutz in Art. 26 der Vorschriften bereits festgelegt ist. Zudem kann festgehalten werden, dass für den Vogelschutz die Vermeidung von grossen Scheiben relevant ist (SNBS: weniger als 4 m² mit Vogelkillerglas). In Art. 51 der Vorschriften wird der SNBS-Standard oder ein gleichwertiger Standard verlangt.

Beschluss

Der Antrag wird **nicht berücksichtigt**.

E30.9

Seeuferpark

Artikel 30 neu Absatz 1,2 und 3:

¹Kanton und Gemeinde planen, erstellen und betreiben gemeinsam den Seeuferpark.

²Der Seeuferpark mit dem durchgehenden Seeuferweg ist im Teilgebiet D-West nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht wird: ein vielfältig nutzbarer, begrünter und öffentlich zugänglicher Freiraum.

³Mit dem Seeuferpark soll eine ökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen werden. Bei der Bepflanzung als auch bei der Begrünung sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Arten zu verwenden.

Erwägungen

Zu Punkt 1) Je nach Projektfortschritt ist ein unabhängiges Vorgehen zweckmässig. Dies gilt in besonderem Mass für den späteren Betrieb. Die je Projektphase geeignete Organisationsform ist zwischen Kanton und Gemeinde ausserhalb des Gestaltungsplans zu regeln.

Zu Punkt 2) Der Antrag entspricht den Absichten der Planung und soll, soweit nicht bereits in Art. 30 der Vorschriften festgelegt, ergänzt werden.

Zu Punkt 3) Der Antrag entspricht den Absichten der Planung und soll, soweit nicht bereits in Art. 38 der Vorschriften festgelegt, ergänzt werden.

Dem Seeuferpark steht eine hohe Bedeutung zu. Aus diesem Grund wird ein Wettbewerb Freiraum durch die Gemeinde und den Kanton veranstaltet. Der Perimeter umfasst den kommunalen und den kantonalen Gestaltungsplan sowie einen Teil des Hafens. Mit dem Wettbewerb Freiraum wird der Seeuferpark auf das Gesamtareal abstimmt. Dies impliziert auch die Wahl der Bepflanzung durch die Landschaftsarchitekten. Die Regelung der Zuständigkeit für Betrieb und Unterhalt des Seeuferparks ist nicht Bestandteil des Gestaltungsplans.

Im Erläuterungsbericht werden Perimeter und Inhalt des Wettbewerbs Freiraum näher erläutert.

Ein Kredit für die Durchführung des Wettbewerbs Freiraum wurde noch nicht gesprochen. Er wird nach Genehmigung des Gestaltungsplans eingeholt.

Beschluss

Der Antrag wird **teilweise berücksichtigt**.

- Art. 1 Abs. 1 der Vorschriften teilweise ergänzen
- Art. 1 Abs. 4 der Vorschriften teilweise ergänzen
- Erläuterungsbericht anpassen

E30.10

Mobilitätskonzept

Antrag zu «Grundsätzlichem»

Mit der ersten Bau-Hauptetappe ist der Baubewilligungsbehörde ein Mobilitätskonzept vorzulegen, in dem nachgewiesen wird, wie die Mobilität aller Nutzergruppen bewältigt wird. Ziel des Konzepts ist eine Stärkung des öffentlichen Verkehrs (öV), eine Stärkung des Langsamverkehrs (Velo- und Fussverkehr), ein bedarfsgerechtes Carsharing-Angebot und eine Beschränkung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Motorräder, ein Angebot mit E-Ladestationen sowie die Schaffung von Anreizen zum Benützen des Langsamverkehrs und des öV.

Erwägungen

Die Gewährleistung einer funktionsfähigen und nachhaltigen Mobilität im gesamten Entwicklungsgebiet ist eine herausfordernde Aufgabe. Entsprechend wurden vertiefte Abklärungen getroffen, die im Verkehrskonzept dokumentiert sind (siehe Beilage B3). Die wichtigsten Erkenntnisse sind in den Gestaltungsplan eingeflossen. Weitere Vorgaben – beispielsweise bezüglich Carsharing oder Anreize für den öffentlichen Verkehr – sind nicht stufengerecht. In Abhängigkeit der konkreten Nutzungen, die sich in den Bauvorhaben zeigen werden, sind bedarfsgerechte Lösungen zu treffen.

Bezüglich der Parkierung wurden detaillierte Vorschriften festgelegt. Unter anderem werden in den Vorschriften ergänzende Nachweise in den Baubewilligungsverfahren verlangt. Darin muss insbesondere auch eine Darstellung der vorgesehenen Parkierungslösung und die Auswirkung auf die übrigen Teilgebiete enthalten sein.

Weiter muss bei einer Unterschreitung der maximalen Parkplatzzahl von mehr als 10 Prozent ein Mobilitätskonzept vorgelegt werden.

Die Gemeindeversammlung ist nicht das richtige Gremium zur Beurteilung des Mobilitätskonzepts. Dies ist Aufgabe der Baubewilligungsbehörde.

Beschluss

Der Antrag wird **nicht berücksichtigt**.

E30.11

Zürichseeweg

Antrag zu Artikel 42 neu

Der Seeuferweg ist ein zentrales gestalterisches Element des Seeuferparks als Ganzes. Er ist mit einer minimalen Breite von 3,00 m vorzusehen'

Erwägungen

Der Zürichseeweg ist ein zentrales Element der Arealentwicklung. Der Weg wird im Rahmen des Wettbewerbs Freiraum vertieft bearbeitet. In diesem Planungsschritt können die Ausgestaltung und Breite mit Rücksicht auf die übrige Parkgestaltung und die dahinterliegende Bebauung näher definiert werden. Abschnittsweise wird der Weg eventuell auf 2,5 m reduziert ausgestaltet, an anderen Stellen kann er breiter sein. Auch eine durchgängig breitere Ausgestaltung ist denkbar.

Die Anschlüsse an Männedorf und Meilen werden in den Vorschriften festgelegt.

Das Hafenable und die dortige Wegführung wird im Rahmen des Wettbewerbs Freiraum behandelt. Weiter wird die Wegführung mit dem Projekt Hafenable abgestimmt.

Beschluss

Der Antrag wird **teilweise berücksichtigt**.

- ➔ Art. 42 der Vorschriften anpassen
- ➔ Erläuterungsbericht anpassen in Kapitel 4.5, Zürichseeweg

E30.12

Antrag zu Artikel 44, neu Absatz 1 und 2

Öffentlicher
Verkehr

¹ Das Areal ist mit dem öffentlichen Verkehr (öV) zu erschliessen. Es sind zwei Bushaltestellen an der Seestrasse vorzusehen.

² Die Anbindung vom Dorf ins neue Quartier und umgekehrt ist mit dem ÖV gewährleistet.

Erwägungen

Die Erschliessung des westlichen Arealteils mit dem öffentlichen Verkehr ist von hoher Bedeutung zur Verbesserung der Erschliessungsqualität. Eine Verankerung der ÖV-Erschliessung in den Vorschriften gibt der Absicht mehr Verbindlichkeit.

Die Anbindung an das Dorf ist ein wichtiges Anliegen der bisherigen Planung. Sie kann durch ihren Bezug auf ausserhalb des Perimeters liegende Bereiche jedoch nicht berücksichtigt werden.

Die genaue Linienführung, die Haltestellen und das Busangebot ist von der Gemeinde gemeinsam mit den Busbetrieben zu entwickeln. Entsprechend ist von der Definition von Haltestellen abzusehen. Es ist auch zu beachten, dass eine Bushaltestelle nicht zu nah am Schulareal angesiedelt werden darf, weil damit ein Teil der Schüler sich mittels Bus und nicht zu Fuss über die Passerelle in das Areal begeben würden und damit das Busangebot überlasten.

Beschluss

Der Antrag wird **teilweise berücksichtigt**.

- ÖV-Erschliessung in Art. 44 Abs. 1 der Vorschriften aufnehmen
- Erläuterungsbericht anpassen

E30.13

Antrag zu Artikel 49, Absatz 1 neu

Oberirdische Park-
plätze

¹Oberirdische Motorfahrzeug-Abstellplätze sind nur in Ausnahmefällen und ausschliesslich für Besucherinnen und Besucher sowie Notfall- und Anlieferdienste vorzusehen.

Erwägungen

Das Anliegen ist bereits in Art. 49 Abs. 1 berücksichtigt und im Erläuterungsbericht beschrieben.

Zwecks besserer Verständlichkeit werden die oberirdisch zulässigen Parkplätze in den Vorschriften zusammenfassend in Art. 12 Abs. 3 lit. h festgelegt und in Art. 49 darauf verwiesen.

Beschluss

Der Antrag wird **berücksichtigt**.

- Art. 12 Abs. 3 lit. h und 49 Abs.1 der Vorschriften anpassen
- Erläuterungsbericht anpassen

E13.14

Antrag zu Artikel 49, Absatz 3 neu

Voraussetzungen
E-Fahrzeuge

³Es sind die technischen Voraussetzungen für die Infrastruktur zur Nutzung von schadstoffarmen Fahrzeugen zu schaffen. Für Elektrofahrzeuge sind ober- und unterirdisch E-Ladestationen vorzusehen.

Erwägungen

Der Wandel der Mobilität ist unbestritten. Die Nutzung alternativer Antriebsformen nimmt zu. In welchem Ausmass dies stattfinden wird ist noch ungewiss. Dennoch bietet sich eine Festlegung im Gestaltungsplan an, wobei nicht ein bestimmtes Antriebssystem gewählt werden soll. Hingegen sind die Voraussetzungen zu schaffen, dass künftige Infrastrukturen angeboten werden können.

Entsprechend soll die folgende Ergänzung erfolgen: «Bei 10 Prozent der Autoabstellplätzen sind die technischen Voraussetzungen zur Bereitstellung künftiger Infrastrukturen zur Nutzung durch emissions- und verbrauchsarme Fahrzeuge (zum Beispiel Hybrid oder Elektro) zu schaffen.»

Die Voraussetzungen können beispielsweise Leerrohre für die spätere Installation von Ladeinfrastrukturen sein.

Beschluss

Der Antrag wird **teilweise berücksichtigt**.

- in Art. 49 Abs. 3 der Vorschriften aufnehmen
- Erläuterungsbericht anpassen

E30.15

Carsharing

Antrag zu Artikel 49, Absatz 4 neu

⁴Es sind mindestens 30 Parkplätze für Carsharing-Angebote vorzusehen.

Erwägungen

Carsharing-Angebote erfreuen sich grosser Beliebtheit und dürften auch im CU-Areal genutzt werden.

Der Bedarf an Carsharing-Angeboten ist derzeit schwer zu definieren. In den Bauvorhaben können anhand der geplanten Nutzungen entsprechende Angebote vorgesehen werden.

Von einer Definition des Angebotes im Gestaltungsplan wird abgesehen.

Beschluss

Der Antrag wird **nicht berücksichtigt**.

E30.16

Energieversorgung

Antrag zu Artikel 50, Absatz 2 neu

²Zur Energieversorgung sind an den Fassaden und auf den Dächern der Um- und Neubauten Solaranlagen vorzusehen, soweit dies technisch und betrieblich möglich ist. Weitere fossilfreie Energieträger sind je nach Stand der Technik bei Eingabe der Baubewilligung zu berücksichtigen.

Erwägungen

Mit dem Art. 50 Abs. 2 wird eine Pflicht zur Erstellung von Solaranlagen auf Dächern festgelegt. Auch wenn sich an Fassaden vielerorts Solaranlagen gut umsetzen lassen wäre eine derartige Pflicht zu weitgehend. Das Anbringen von Solaranlagen an den Fassaden kann «technisch und betrieblich möglich» sein aber dennoch mit erheblichen Nachteilen bezüglich Gestaltung, Begrünung und Nutzung einhergehen. Solarmodule an Fassaden sind zudem gegenüber Solaranlagen auf den Dächern deutlich weniger wirtschaftlich.

Die Vorschrift weiterer fossilfreie Energieträger ist nicht notwendig, weil für Wärme eine Anschlusspflicht an den Wärmeverbund besteht und andere fossilfreie Energieträger für die Stromerzeugung (Wind, Biogas) für den Standort nicht in Frage kommen.

Die Vorgabe für Solaranlagen auf Dächern gelangt für die Neubauten zwingend zur Anwendung. Bei Umbauten ist die freiwillige Umsetzung eine Möglichkeit. Eine zwingende Vorgabe wäre allerdings nicht zielführend, da dies bei einzelnen Objekten nicht mit anderen Auflagen (zum Beispiel

Denkmalschutz) vereinbar oder technisch kaum möglich beziehungsweise nicht finanzierbar wäre.

Beschluss

Der Antrag wird **nicht berücksichtigt**.

E30.17

Energieversorgung

Antrag zu Artikel 50, neu Absatz 3

³Der Energiebedarf von Um- und Neubauten darf bei Erstellung und Betrieb ausschliesslich durch fossulfreie Energieträger gedeckt werden. Wo dies aus betrieblichen oder technischen Gründen nicht möglich ist, ist eine CO₂-Kompensation erforderlich bzw. die CO₂-Neutralität ist zu gewährleisten.

Erwägungen

Energieeffiziente Gebäude und die Versorgung mit erneuerbaren Energien sind bedeutende Anliegen der Planung. Um diesen Anliegen Rechnung zu tragen wurden Vorschriften zur Energieversorgung und zur Nachhaltigkeit der Gebäude aufgenommen. Ebenso wird mit optimalen Rahmenbedingungen für den Veloverkehr und die Fussgänger einen Beitrag an einen geringen Energieverbrauch geleistet.

Einen kompletten Ausschluss von fossulfreien Energieträgern im Gestaltungsplan wäre eine erhebliche Einschränkung – insbesondere mit Blick auf den Anschluss an den Wärmeverbund, der gegebenenfalls in Notfallbetrieb nicht auf 100 Prozent erneuerbare Energie schalten müsste. Auch wenn es die Absicht ist, kann nicht mit absoluter Sicherheit vorausgesagt werden, dass eine komplett fossulfreie Versorgung jederzeit umsetzbar ist. Mindestens temporär könnte die Nutzung fossiler Energieträger notwendig sein.

Eine CO₂-Kompensation, die von einem Eigentümer oder Nutzer eines Gebäudes geleistet werden muss, kann nicht in einem Gestaltungsplan festgelegt werden. Ein Gestaltungsplan kann die vorgesehene Rechtswirkung nicht entfalten.

Beschluss

Der Antrag wird **nicht berücksichtigt**.

E30.18

Nachhaltigkeit der Gebäude

Antrag zu Artikel 51, neu 2. Satz

Eine Zertifizierung ist zwingend.

Erwägungen

Im kommunalen Gestaltungsplan gelangt für alle Neubauten der Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) zur Anwendung. Die Zertifizierung ist freiwillig und die Mindest-Note für eine Zertifizierung muss nicht in allen Kriterien erfüllt werden, um im Fall von Zielkonflikten die Umsetzung einer qualitativ hochstehenden Lösung zu ermöglichen und den optimalen Ausgleich zwischen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt zu finden. Weiter ist zu bedenken, dass die Zertifizierungssysteme in einem laufenden Wandel sind und von privaten Vereinen getragen werden. Mit einer strikten Anbindung an

das gewählte Label und dem Erfordernis einer Zertifizierung besteht die Gefahr, dass der Gestaltungsplan zu einem späteren Zeitpunkt im Falle einer Auflösung des Labels angepasst werden muss. Mit der Formulierung der «Gleichwertigkeit» besteht eine Offenheit für die Nutzung von zukünftigen Standards und Labels.

Beschluss

Der Antrag wird **nicht berücksichtigt**.

E30.19

Entsorgung

Antrag zu Artikel 55, neu 2. Satz

Es ist die Erstellung von Unterflur-Containern vorzusehen.

Erwägungen

Die Anliegen des Antrags werden unterstützt. Allerdings sind zahlreiche Rahmenbedingungen der zu realisierenden Gebäude noch unklar. Eine Regelung im Gestaltungsplan, die ausschliesslich auf Unterflur-Container abzielt, könnte entsprechend zu nicht funktionsfähigen und kostenintensiven Lösungen führen. Angepasste Lösungen sind im Rahmen der Bauvorhaben zu suchen.

Beschluss

Der Antrag wird **nicht berücksichtigt**.

E30.20

Etappierung

Antrag zur Etappierung

¹ Die Arealentwicklung kann etappiert realisiert werden.

² Bei der Etappierung ist darauf zu achten, dass jede Etappe für sich den funktionalen und gestalterischen Anforderungen des Richtprojekts bezüglich Bebauung, Freiraum und Erschliessung genügt

Erwägungen

Eine etappierte Umsetzung ist ohne weitere Regelung möglich und wahrscheinlich. Insofern ist der vorgeschlagene erste Punkt bereits erfüllt. Der zweite Punkt wird sinngemäss aufgenommen, da er den Absichten der bisherigen Planung entspricht.

Beschluss

Der Antrag wird **teilweise berücksichtigt**.

- Art. 41 Abs. 2 der Vorschriften zur Gestaltung der einzelnen Etappen ergänzen
- Erläuterungsbericht anpassen

2.31 Einwendung 31 (E31)

E31.1

Art. 22 Gebäudegliederung Teilgebiet A – Streichen Abs. 1-4

Gebäudegliederung
Teilgebiet A

Erwägungen

Art. 22 regelt die Gebäudegliederung im Teilgebiet A. Durch die Festlegung der maximalen Fassadenhöhen und der binnenraumseitigen Winkel für weitere Geschosse werden V-förmig ausgestaltete Binnenräume gesichert und damit die Voraussetzung für qualitätvolle Binnenräume geschaffen (ausreichende Belichtung und Raum für Bepflanzung). Die maximal zulässigen Gesamthöhen werden über die im Situationsplan festgelegten Höhenkoten geregelt (Kote auf oberstem Geschoss, unabhängig davon von Dach- oder Vollgeschoss). Die Anzahl der anrechenbaren Geschosse ist gemäss Art. 23 der Vorschriften frei. Es können somit Voll- oder / und Dachgeschosse realisiert werden. Durch die Pflichtbaulinien in den Baubereichen A1 und A3 ist sichergestellt, dass zum See hin bis zu einer Fassadenhöhe von 12 m keine Rücksprünge erfolgen. Im Weiteren sichert Art. 41 der Vorschriften eine besonders gute Gesamtwirkung.

Beschluss

Der Antrag wird **nicht berücksichtigt**.

E31.2

Art. 29B: Das gesamte Areal ist wo immer möglich zu begrünen. Neben Rasen und Wiesenflächen sind Gartenflächen, Baum und Strauch möglich und erwünscht. Steingärten und ähnliches sind obsolet. Parkflächen und Zugänge sind mit durchlässigen Belägen wie Netztafer-Belägen auszubilden (Ausnahme: öV).

Begrünung

Erwägungen

Mit den Vorschriften zum Seeuferpark, der Bepflanzung, zur Vermeidung von Versiegelung und zur Begrünung von Dächern wird dem Anliegen bereits Rechnung getragen.

Die Aussenraumgestaltung wird im Wettbewerb Freiraum definiert und ein Konzept über das gesamte Areal erarbeitet. Darin wird die Ausgestaltung der unterschiedlichen Freiflächen (zum Beispiel auch Beläge) ebenfalls behandelt. Aufgrund der Bodenbelastungen wird Begrünung jedoch eingeschränkt möglich sein.

Beschluss

Der Antrag wird **nicht berücksichtigt**.

E31.3

Seeuferpark

Art. 30 Seeuferpark

Neu: In der ganzen Freifläche am See befindet sich ein Park, der vielfältig nutzbar, begrünt und öffentlich zugänglich ist.

Im Teilgebiet D West ist der Seeuferpark **zusätzlich als ökologisches Aufwertungsgebiet bezeichnet.**

Und

Art. 35 Naturnahe Flächen und ökologische Vernetzung

¹Naturnahe Flächen sind Flächen, die der Erhaltung und Wiederherstellung der Funktion der Lebensräume und ihrer Vernetzung dienen.

² In den Teilgebieten sind mindestens **5000 m² Fläche** naturnah auszugestalten. (Rest gestrichen)

Erwägungen

In den Vorschriften wird das Teilgebiet D_{West} als vielfältig nutzbarer, begrünter und öffentlich zugänglicher Freiraum definiert. Eine ökologische Aufwertung im Teilgebiet D_{West} wird in den Vorschriften in Art. 36 Naturnahe Flächen und ökologische Vernetzung festgelegt.

Die Festlegung von naturnah auszugestaltenden Flächen pro Teilgebiet stellt sicher, dass pro Teilgebiet ein Mindestmass an naturnahen Flächen realisiert wird.

Den Anliegen ist damit ausreichend Rechnung getragen.

Beschluss

Der Antrag wird **nicht berücksichtigt.**

E31.4

Binnenraum Teilgebiet A

Art. 32 Binnenraum Teilgebiet A

¹ Die im Situationsplan bezeichneten Binnenräume im Teilgebiet A nehmen vielfältige dem Wohnen dienende Nutzungen, wie z.B. Privatgärten, Vorgärten, Haus- und Wohnungseingänge und Spielflächen, auf.

² Die öffentlich zugänglichen Binnenräume sind mit einer minimalen Breite von 10 m vorzusehen und oberirdisch nicht bebaubar.

Neu:

³ Die öffentlich zugänglichen Binnenräume (insbesondere Wege) sind auf dem Niveau des Parterres der Wohnbauten anzulegen und ohne Stufen, Absätze etc. auszubilden.

Erwägungen

Art. 21 der Vorschriften lässt im Teilgebiet A einen Sockel mit einer maximalen Höhe von 1,4 m ab massgebendem Terrain zu. Damit wird eine teilweise über dem massgebenden Terrain liegende Tiefgarage ermöglicht. Art. 32

Abs. 3 sichert eine Freihaltung von mindestens 40 Prozent des Binnenraums vor einer Unterkellerung. Abs. 4 regelt zudem, dass das gestaltete Terrain so auszugestaltet ist das Fussgängerinnen und Fussgänger die «Fenster zum See» auf attraktive Weise erreichen können. Damit wird dem Anliegen Rechnung getragen.

Beschluss

Der Antrag wird **nicht berücksichtigt**.

E31.5

Art. 41, Neuer Abschnitt:

Wettbewerbspflicht
in Baubereichen
A1-A4

Für die Abschnitte A1 bis A4 ist zwingend ein Architekturwettbewerb vorzusehen, der die Aufgabe hat, für die anspruchsvollen Vorgaben der Energieplanung, der städtebaulichen Einordnung in ein historisches Ensemble, der Gestaltung von Fassaden, Vorplätzen und Grünräumen die möglichst beste Lösung zu finden. (s. Art. 29 b und 30 neu). Weitere Baugebiete sollen sich an den Vorgaben des Siegerprojekts ausrichten; mögliche Anpassungen können allein wegen anderen Anforderungen und höherer gestalterischer Qualität erfolgen und sind zu begründen. Sollten A1 bis A4 nicht wie geplant aus einer Hand überbaut werden, gilt hier dasselbe Verfahren (ausrichten am ersten Projekt). Der Wettbewerb findet nach den Normen der SIA oder unter mindestens fünf eingeladenen Büros statt. Die Gemeinde ist darin vertreten.

Erwägungen

Im Teilgebiet A sollen für die Neubauten Konkurrenzverfahren durchgeführt werden. Konkurrenzverfahren können zur Qualität im Teilgebiet beitragen. In einem öffentlichen Gestaltungsplan kann allerdings aus rechtlichen Gründen keine Pflicht zur Durchführung eines Konkurrenzverfahrens festgelegt werden. Die Absicht wird stattdessen im Erläuterungsbericht beschrieben.

Die Gemeinde beabsichtigt auch für die Neubauten im Teilgebiet B Konkurrenzverfahren durchzuführen.

Beschluss

Der Antrag wird **teilweise berücksichtigt**

- Konkurrenzverfahren in den Teilgebieten A und B (Neubauten) im Erläuterungsbericht beschreiben

E31.6

Art.42 Zürichseeweg

Zürichseeweg

Der Fussweg ist zwischen den im Situationsplan bezeichneten Punkten mit einer minimalen Breite von 2,50 m vorzusehen.

Der Weg selbst oder eine ähnlich ausgestaltete Verbindung mit einer minimalen Breite von 2 m ist immer direkt der Uferkante nach zu führen, wo nicht Seezugänge im Zusammenhang mit Badegelegenheiten dies nicht tunlich erscheinen lassen.

Erwägungen

Die Lage des Zürichseewegs wird im Wettbewerb Freiraum definiert und auf das Gesamtkonzept des Freiraums im Seeuferpark abgestimmt.

Beschluss

Der Antrag wird **nicht berücksichtigt**.

E31.7

Streichen Art. 43 Geleiseweg

Geleiseweg

Erwägungen

Aus denkmalpflegerischer Sicht ist der Erhalt der bestehenden Geleise zu sichern. Ist der Erhalt in einzelnen Bereichen nachweislich nicht möglich, ist die Lage gestalterisch sichtbar zu machen. So kann auch auf lokale Schwerpunkte oder priorisierte Funktionen eingegangen werden.

Beschluss

Der Antrag wird **nicht berücksichtigt**.

E31.8

Die Passerelle ist bis zum Seeufer zu führen.

Weiterführung Passerelle ans Seeufer

Erwägungen

Die Passerelle kann unterschiedlich gestaltet werden. Das Studienauftragsverfahren hat gezeigt, dass sowohl eine Führung bis an den See als auch kürzere Varianten mit direkterem Zugang zu einzelnen Nutzungen im Areal Vor- und Nachteile aufweisen. Die genaue Ausgestaltung und damit die Länge muss im Rahmen des Wettbewerbs Kantons- und Berufsfachschule in Abstimmung auf die umliegenden Gebäude und Nutzungen bestimmt werden.

Damit die Option «bis an das Seeufer» im Situationsplan erkennbar ist wird die Passerelle bis an das Seeufer gezeichnet.

Die Passerelle würde mit einer Weiterführung bis an den See möglicherweise im Gewässerraum zu liegen kommen. Bezüglich Weiterführung der Passerelle in den Gewässerraum lässt sich festhalten, dass standortgebundene und im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen grundsätzlich zulässig sind. Auch der Erholung dienende Bauten und Anlagen mit Gewässerbezug sind grundsätzlich zulässig. Die konkrete Gestaltung der Passerelle ist derzeit offen und ist Teil des Wettbewerbs der Kantons- und Berufsfachschule. Im Baubewilligungsverfahren kann über die Zulässigkeit von Passerellenteilen im Gewässerraum entschieden werden.

Darüber hinaus ist festzuhalten, dass die Passerelle im kantonalen Gestaltungsplan geregelt ist und somit nicht Teil des kommunalen Gestaltungsplanverfahrens ist.

Beschluss

Der Antrag ist **nicht Gegenstand des Verfahrens**.

E31.9

Verkehrskonzept

Die geplante Verbindung vom Hafen auf das Chemie-Areal muss zwingend vor oder mit der ersten Etappe erbaut werden. Zu diesem Zweck wird der Perimeter auf der Parzelle des Fussweges ergänzt und wieder in den Plan aufgenommen.

Erwägungen

Das Hafenaerial ist nicht Teil des Perimeters des Gestaltungsplans. Das Hafenaerial soll im Eigentum der Gemeinde verbleiben. Der Kanton setzt keine Nutzungsansprüche in diesem Areal um – entsprechend ist die Perimetergrenze gewählt.

Das Anliegen einer frühen Umsetzung ist gerechtfertigt. Dabei müssen aber auch die Anforderungen an die Gestaltung des Seeuferparks und die bauliche Entwicklung des Schulareals berücksichtigt werden. Die Gestaltung des Weges muss gesamtheitlich geplant werden. Diese Arbeit wird im Rahmen des Wettbewerbs Freiraum erfolgen. Im Anschluss daran kann in Abstimmung auf die Umsetzung von Schulareal und Seeuferpark die Wegführung im Hafenaerial umgesetzt werden.

Für das Hafenaerial ist ein Projekt vorgesehen, welches mit den Erkenntnissen aus dem Wettbewerb Freiraum abgestimmt wird.

Beschluss

Der Antrag wird **teilweise berücksichtigt**.

- ➔ Wegführung im Erläuterungsbericht in Kapitel 3.5 «Projekte im Umfeld», Abschnitt Neugestaltung Hafen ergänzen
- ➔ Wegführung im Erläuterungsbericht in den Ausführungen zum Wettbewerb Freiraum in Kapitel 3.5 ergänzen

2.32 Einwendung 32 (E32)

E32.1

Eine gute Erreichbarkeit des Areals ist das A und 0. Die Passarelle finde ich gut, aber sie müsste unbedingt durch den kürzeren, direkteren Fussgängerzugang vom Bahnhof aus über die Seestrasse ergänzt werden. Dies nicht irgendwann nach Fertigstellung des Gesamtprojekts sondern möglichst rasch.

Erschliessung
Fussgänger**Erwägungen**

Die Haupteerschliessung für Fussgänger bildet die Passarelle. Durch eine attraktive Ausgestaltung und direkte Führung ab dem Bahnhof Uetikon soll ein möglichst grosser Anteil der Fussgänger diese Route wählen. Gleichzeitig wird es nicht zu vermeiden sein, dass einzelne Fussgänger die Seestrasse als Weg wählen. Hierzu dient die Umgestaltung der Seestrasse zur Verbesserung der Situation für Fussgänger und Velofahrer. Mit der Umgestaltung des Knotens Bergstrasse / Alte Landstrasse wird die Verkehrsführung für Fussgänger zusätzlich optimiert. Ein zeitliches Vorziehen ist aufgrund der

Abhängigkeiten zur baulichen Entwicklung des CU-Areals sowie der hohen Kosten nicht möglich. Entsprechend ist das Vorziehen der Verkehrsanbindung aus verfahrensökonomischen Gründen keine Option.

Zudem ist festzuhalten, dass die vorgeschlagene Verbindung nicht Teil des Perimeters und nicht Gegenstand des Verfahrens ist.

Darüber hinaus ist festzuhalten, dass die Passerelle im kantonalen Gestaltungsplan geregelt ist und somit nicht Teil des kommunalen Gestaltungsplanverfahrens ist.

Beschluss

Der Antrag ist **nicht Gegenstand des Verfahrens**.

E32.2

Ebenso sollte m.E. ein Weg (Steg) von der Schifflanlegestelle Uetikon raschestmöglich direkt dem Hafen entlang zum jetzt schon geöffneten und oft gut genutzten Seeanstoss und Freizeitareal vor der Fabrik realisiert werden.

Weg (Steg) entlang
Hafen

Erwägungen

Das Hafenaerial ist nicht Teil des Perimeters des Gestaltungsplans.

Die Wegführung wird mit dem Wettbewerb Freiraum bearbeitet. Das Ergebnis wird zudem mit dem geplanten Projekt für das Hafenaerial abgestimmt.

Beschluss

Der Antrag wird **teilweise berücksichtigt**.

- ➔ Wegführung im Erläuterungsbericht Kapitel 3.5 «Projekte im Umfeld», Abschnitt Neugestaltung Hafen ergänzen
- ➔ Wegführung im Erläuterungsbericht in den Ausführungen zum Wettbewerb Freiraum in Kapitel 3.5 ergänzen

E32.3

Die bereits erstellten beiden Zugänge für Schwimmer ins Wasser sind für ältere Menschen wenig geeignet und gefährlich.

Bestehende
Badezugänge

Erwägungen

Die vorhandenen Badezugänge sind temporäre Einrichtungen und nicht Bestandteile des Gestaltungsplans.

Im Gestaltungsplan sind neue Badezugänge vorgesehen, deren Lage und Gestaltung im Wettbewerb Freiraum geplant werden. Als Grundlage für den Wettbewerb gelten die Vorschriften SIA 500 «Hindernis freie Bauten», welche auch Vorgaben formulieren für die Freiraumgestaltung.

Beschluss

Der Antrag wird **nicht berücksichtigt**.

E32.4

Auch müsste aus hygienischen Gründen raschestmöglich eine öffentliche Toilette am Schiffsteg oder beim neuen Seeanstoss errichtet werden (Evtl. provisorisch Toi-Toi- / Komposteria -Toilette).

Öffentliche Toilette
beim Schiffsteg /
Seeanstoss

Erwägungen

Temporäre Massnahmen und Massnahmen im Hafenaerial sind nicht Teil des Gestaltungsplans. Eine öffentliche Toilette wird im Rahmen des Wettbewerbs Freiraum geprüft.

Beschluss

Der Antrag ist **nicht Gegenstand des Verfahrens.**

2.33 Einwendung 33 (E33)

E33.1

Es sei der Gewässerraum im Bereich des kommunalen Gestaltungsplanperimeters durchgehend mit einer Breite von 20 m, mindestens aber 15 m, festzulegen.

Erwägungen

Die Bemessung des erforderlichen Raumbedarfs für stehende Gewässer wird in Art. 41b GSchV definiert. Die minimale Breite des Gewässerraums am Zürichsee beträgt, gemessen ab der Uferlinie, mindestens 15 m (Art. 41b Abs. 1 GSchV). Gemäss Art. 41b Abs. 2 GSchV muss der minimale Gewässerraum erhöht werden, soweit dies zur Gewährleistung des Hochwasserschutzes, für eine Revitalisierung, für den Natur- und Landschaftsschutz sowie für die Gewässernutzung erforderlich ist.

Für die Sicherstellung des Hochwasserschutzes ist der minimale Gewässerraum ausreichend.

Eine Vergrösserung des Gewässerraums aus Gründen der Gewässerrevitalisierung ist nicht angezeigt. 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- beziehungsweise 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 (siehe technischer Bericht Gewässerraumfestlegung). Eine Vergrösserung des Gewässerraums aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes ist ebenfalls nicht angezeigt (künstliches Seeufer, keine weitergehenden planerischen Festlegungen wie eine Revitalisierungsplanung, ökologische Vernetzung über diverse Massnahmen innerhalb des CU-Areals sichergestellt, siehe Masterplan «Chance Uetikon» und Gestaltungspläne). Eine Vergrösserung des Gewässerraums aus Gründen der Gewässernutzung ist ebenfalls nicht angezeigt (keine aktiven Wasserrechte, gewässerbezogene Erholungsnutzung (zum Beispiel Zugang zum See, Spazieren entlang Seeufer) ist innerhalb des vorgeschlagenen Gewässerraums sichergestellt).

Gewässerraum-
breite

Gemäss Art. 41b Abs. 3 GSchV kann die Breite des Gewässerraums in dicht überbauten Gebieten den baulichen Gegebenheiten angepasst werden, beziehungsweise ist einer Interessenabwägung zugänglich, soweit der Schutz vor Hochwasser gewährleistet ist. Ob eine Reduktion rechtmässig und zweckmässig ist, ist unter Berücksichtigung sämtlicher oben erwähnten Gewässerfunktionen nach Art. 36a GSchG sowie weiterer öffentlicher und privater Interessen zu prüfen. Das CU-Areal wird als «dicht überbaut» beurteilt. In der Interessenabwägung (siehe technischer Bericht Gewässerraumfestlegung, Kapitel 4.3) werden Ausführungen zum vorliegend relevanten Hochwasserschutz gemacht. Eine Reduktion des Gewässerraums im Bereich der Abschnitte 2 und 4 erfolgt aufgrund des Interesses des Denkmal- und Ortsbildschutzes (Erhalt der besonderen räumlichen und lagebezogenen Qualität des Areals).

Mit geeigneten Areal- oder Objektschutzmassnahmen im Bereich der Abschnitte 2 und 4 kann der Hochwasserschutz innerhalb des reduzierten Gewässerraum auch bei einem EHQ (Extremhochwasserereignis) sichergestellt werden. Die Vorgaben zum Hochwasserschutz sind im Erläuterungsbericht zum kommunalen öffentlichen Gestaltungsplan aufgeführt (zum Beispiel EHQ-Kote, Beispiele für Areal- und Objektschutzmassnahmen)

Beschluss

Der Antrag wird **nicht berücksichtigt**.

E33.2

Es sei der auszuscheidende Gewässerraum von grösseren Gebäuden freizuhalten. Der Baubereich D1 sei zu streichen. Insbesondere seien die Zeitzeugen mit den Assekuranznummern 446 (Baubereich D1) und 442.1 im auszuscheidenden Gewässerraum von 20 m, eventuell 15 m, vollständig, ansonsten mehrheitlich rückzubauen. Die Zeitzeugen seien durch symbolische Anlagen wie Wegplatten, Linien am Boden oder Trockensteinmauern kenntlich zu machen. Bestehende Elemente des Zeitzeugen Nr. 442.1, die eine Funktion für die Erholungszone übernehmen (2.8. überdachter Parkabschnitt, vertikale Gärten, Sanitäranlagen und Kiosk für den Badebereich, vertikale Gärten und dergleichen), können erhalten werden.

Baubereich D1
weglassen

(Teilweiser) Rück-
bau Zeitzeugen im
Gewässerraum

Erwägungen

Das Gebäude mit den Vers.-Nr. 446 wird neu als «teilweise zu erhaltende Baute» bezeichnet und damit gleichbehandelt wie das Gebäude Vers.-Nr. 442.1 (Weglassen des Baubereichs D1, siehe E16.3). Die richtige Eingriffstiefe beziehungsweise die zu erhaltenden Elemente der Gebäude sind im Wettbewerb Freiraum zu bestimmen. Im Teilgebiet D_{West} mit den darin enthaltenen Gebäude Vers.-Nrn. 446 und 442.1 sind ausschliesslich Freizeit- und Erholungsnutzung, Kulturnutzung und Gastronomienutzung zulässig (Wegfall Wohnnutzung in Baubereich D1).

Beschluss

Der Antrag wird **teilweise berücksichtigt**.

- Baubereich D1 weglassen und stattdessen Bestandsgebäude Vers.-Nr. 446 in Situationsplan darstellen (Signatur: «teilweise zu erhaltende Baute»)Erläuterungsbericht anpassen

E33.3

Art. 29 der Vorschriften zum Gestaltungsplan sei wie folgt abzuändern: 'Die Baute mit der Ass.-Nr. 442 (442.1 Zeitzeuge) sei im auszuscheidenden Gewässerraum vollständig, ansonsten mehrheitlich rückzubauen und durch symbolische Anlagen wie Wegplatten, Linien am Boden oder Trockensteinmauern kenntlich zu machen. Bestehende Elemente für definierte Nutzungen im Dienst der Erholungszone sind zulässig, so z.B. überdachte Parkabschnitte, Sanitäreanlagen und Kiosk für den Badebereich, vertikale Gärten und dergleichen.'

Teilweise zu erhaltende Bauten

Erwägungen

Siehe E38.3

Nutzungen in der Erholungszone werden in der Richtplanung soweit notwendig ermöglicht (siehe Bericht zur Mitwirkung Richt-/Nutzungsplanung, E33)

Beschluss

Der Antrag wird **nicht berücksichtigt**.

E33.4

Eventualiter seien in den Zeitzeugen 446, 442.1, 442.2 und 727 keine Wohnnutzungen oder andere nicht standortgebundene Nutzungen zuzulassen.

Keine Wohnnutzungen in Zeitzeugen

Erwägungen

In den Zeitzeugen 442.1, 442.2 und 727 ist keine Wohnnutzung zulässig (siehe Art. 4 Abs. 3 der Vorschriften). Durch das Weglassen des Baubereichs D1 ist auch im Zeitzeuge Vers.-Nr. 446 keine Wohnnutzung möglich (Wegfall Art. 4 Abs. 3 lit. d).

Beschluss

Der Antrag wird **nicht berücksichtigt**.

E33.5

Es sei der Seeuferweg im oder an der Grenze zum auszuscheidenden Gewässerraum anzulegen.

Zürichseeweg an der Grenze des Gewässerraums anlegen

Erwägungen

Die Lage des Zürichseewegs wird im Wettbewerb Freiraum definiert und auf das Gesamtkonzept des Seeuferparks abgestimmt. Gewässerbezogene Erholungsnutzungen wie Seezugänge oder ein Zürichseeweg sind standortgebunden und im öffentlichen Interesse und dürfen innerhalb des Gewässerraums liegen. Es ist jedoch nicht zwingend, dass der Seeuferweg innerhalb des Gewässerraums verläuft.

Beschluss

Der Antrag wird **nicht berücksichtigt**.

E33.6

Der Seeuferweg von mindestens 2,5 m Breite sei nicht durchwegs direkt entlang der Ufermauer anzulegen, sondern situationsangepasst auch leicht rückversetzt und in mäandrierender Streckenführung, insbesondere im Bereich der geplanten Liegewiese.

Zürichseeweg mit mäandrierender Streckenführung

Erwägungen

Die Lage des Zürichseewegs wird im Wettbewerb Freiraum definiert und auf das Gesamtkonzept des Seeuferparks abgestimmt. Gewässerbezogene Erholungsnutzungen wie Seezugänge oder ein Zürichseeweg sind standortgebunden und im öffentlichen Interesse und dürfen innerhalb des Gewässerraums liegen. Es ist jedoch nicht zwingend, dass der Seeuferweg innerhalb des Gewässerraums verläuft.

Beschluss

Der Antrag wird **nicht berücksichtigt**.

E33.7

Art. 42 der Vorschriften zum kommunalen öffentlichen Gestaltungsplan sei wie folgt mit einem Abs. 2 zu ergänzen: 'Der Fussweg ist situationsangepasst im oder an der Grenze zum Gewässerraum und durchwegs seeseitig vor allfällig vorhandenen Gebäuden anzulegen.'

Zürichseeweg seeseitig vor vorhandenen Gebäuden anlegen

Erwägungen

Die Lage des Zürichseewegs wird im Wettbewerb Freiraum definiert und auf das Gesamtkonzept des Seeuferparks abgestimmt. Gewässerbezogene Erholungsnutzungen wie Seezugänge oder ein Zürichseeweg sind standortgebunden und im öffentlichen Interesse und dürfen innerhalb des Gewässerraums liegen. Es ist jedoch nicht zwingend, dass der Seeuferweg innerhalb des Gewässerraums verläuft.

Beschluss

Der Antrag wird **nicht berücksichtigt**.

E33.8

Liegewiese

Eine Liegewiese im Bereich des Gewässerraums wie im Plan in der Beilage Plan vom 4.2.2020) dargelegt soll verbindlich in den Vorschriften zum kommunalen öffentlichen Gestaltungsplan festgesetzt werden.

Erwägungen

Die Liegewiese ist ein wichtiges Element und wird, gestützt auf das Richtkonzept, mit einer minimalen Fläche von 900 m² im Gestaltungsplan festgelegt. Die Fläche ist als grosse Wiese oder in Form von mehreren einzelnen Wiesen umsetzbar. Die Lage der Liegewiese(n) erfolgt unter Berücksichtigung der weiteren Themen im Wettbewerb Freiraum sowie unter vertiefter Kenntnis der Altlastensituation.

Beschluss

Der Antrag wird **teilweise berücksichtigt**.

- Liegewiesen mit einer minimalen Fläche von 900 m² in Art. 30 Abs. 2 der Vorschriften aufnehmen
- Erläuterungsbericht anpassen

2.34 Einwendung 34 (E34)

E34.2

Wohnnutzung
446

Die gemäss Gestaltungsplan 'lebendiges Quartier am See' im Teilgebiet D_{West} in Art. 4 Abs. 3 lit. d der Vorschriften festgehaltene «zusätzliche Wohnnutzung im Bestand des Baubereichs D1» ist ersatzlos zu streichen.

Erwägungen

Auf die Wohnnutzung im Bestand des Baubereichs D1 (Gebäude 446) wird verzichtet. Wohnen als private Nutzung im Park widerspricht dem Bedürfnis nach einer öffentlichen Nutzung des Seeuferparks zu stark beziehungsweise es könnten sich Nutzungskonflikte ergeben.

Beschluss

Der Antrag wird **berücksichtigt**.

- Art. 4 Abs. 3 lit. d der Vorschriften weglassen
- Erläuterungsbericht anpassen

2.35 Einwendung 35 (E35)

E35.1

Lärmgrenzwerte
Seeuferpark

Art. 30 Seeuferpark (fett gedruckt die beantragten Änderungen und Ergänzungen)

Neu Abs. 1: Im Teilgebiet D_{West} ist der Seeuferpark als vielfältig nutzbarer, begrünter und öffentlich zugänglicher Frei- **und Erholungsraum** zu gestalten,

Neu Abs. 2: Soweit im gültigen Gestaltungsplan keine Angaben vorhanden sind, gelten für das ganze Teilgebiet D_{West} (Seeuferpark) die gesetzlichen Vorschriften für Erholungszonen.

Erwägungen

Art. 53 der Vorschriften regelt, dass im Teilgebiet D_{West} die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV gilt. Die LSV weist für den angesprochenen Alltagslärm keine Belastungsgrenzwerte aus. Die Polizeiverordnung der Gemeinde Uetikon gewährleistet den Lärmschutz bezüglich Alltagslärm, indem Vorgaben zu Nachtruhe, allgemeinen Ruhezeiten und zum Umgang mit Singen, Musizieren, Lautsprecher und Verstärkeranlagen gemacht werden (Art. 21, 22 und 24 Polizeiverordnung der Politischen Gemeinde Uetikon am See).

Beschluss

Der Antrag wird **nicht berücksichtigt**.

E35.2

Art. 36 Naturnahe Flächen und ökologische Vernetzung (fett gedruckt die beantragten Änderungen)

Naturnahe Flächen
und ökologische
Vernetzung

*1 Naturnahe Flächen sind Flächen, die der Erhaltung und Wiederherstellung der Funktion der Lebensräume und ihrer **ökologischen** Vernetzung dienen.*

2 unverändert

*3 Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren ist nachzuweisen, dass die minimale Fläche ~~in einem~~ **pro** Teilgebiet eingehalten ~~werden kann~~ **wird**.*

~~*4 Dachflächen gemäss Art. 24 Abs. 1 sind anrechenbar (ist zu streichen)*~~

*4 ~~5~~ Die naturnahen Flächen sind ebenerdig so auszugestalten, dass **mindestens** eine **lückenlos** durchgehende ökologische Vernetzung vom westlichen Seeuferpark **ab dem Nachbargrundstück im Rotholz** bis in die Vorzonen Seestrasse der Teilgebiete A und B **sowie weiter bis zum Anschluss des östlich liegenden Areals (Vernetzungskorridor im Teilgebiet C, Kantonsschulareal)** gewährleistet ist.*

5 Die im Areal geführte ebenerdigen ökologischen Vernetzungen sind mit zwei ökologischen Vernetzungskorridoren lückenlos an den Lebensraum der Ufermauer zu verbinden.

Zu den angepassten Vorschriften im Artikel 36 braucht es im Situationsplan/ Gestaltungsplan entsprechende Anpassungen der schematisch eingetragenen Vernetzungskorridore samt Anschlüssen an die benachbarten Areale:



Erwägungen

Zu Punkt 1 und 3) Der Art. 36 Abs. 1 und 3 wird wie vorgeschlagen angepasst.

Zu Punkt 4) Siehe E16.9

Zu Punkt 5) Mit der im Situationsplan dargestellten Signatur «Ökologische Vernetzung» werden die Lagen definiert, an denen mindestens solche Flächen angelegt werden müssen. Im Abs. 5 wird neu auf die Signatur verwiesen.

Zu Punkt 5 neu) siehe zu Abs. 5

Beschluss

Der Antrag wird **teilweise berücksichtigt**.

- ➔ Art. 36 Abs. 1 und 3 der Vorschriften anpassen
- ➔ Art. 36 Abs. 5 der Vorschriften mit Verweis auf im Situationsplan dargestellte «Ökologische Vernetzung» ergänzen
- ➔ Erläuterungsbericht anpassen

E35.3

Art. 38 Bepflanzung (fett gedruckt die beantragten Änderungen)

1 unverändert

2 unverändert

3 Neue Baumpflanzungen sind auf die **verfügbaren Freiräume und die** Umgebungsgestaltung abzustimmen. Es sind **gegenüber dem zu erhaltenden Baumbestand zusätzlich insgesamt mindestens 25** hochstämmige, ~~und~~ grosskronige Bäume ~~vorzusehen~~ **sicherzustellen**.

Bepflanzung

4 Es sind **mindestens 40** ausschliesslich standortgerechte, einheimische Pflanzenarten ~~vorzusehen~~ **anzusiedeln und zu erhalten.**

Erwägungen

Zu Punkt 3) Es sind hochstämmige und grosskronige Bäume vorzusehen (siehe Art. 38 Abs. 3 der Vorschriften). Die Festlegung von Baumstandorten ist nicht stufengerecht und erfolgt im Wettbewerb Freiraum zusammen mit den übrigen Themen wie dem teilweise zu erhaltenden Zeitzeugen, der Anordnung der Liegewiesen / Badezugänge, der naturnahen Flächen, dem Umgang Altlasten etc.. Auf die Festlegung einer Anzahl Bäume in den Vorschriften wird verzichtet.

Zu Punkt 4) Die zu verwendenden Pflanzenarten werden im Wettbewerb Freiraum und in den nachfolgenden Planungsschritten definiert. Mit dem Abs. 4 ist die ausschliessliche Verwendung von standortgerechten und möglichst einheimischen Pflanzenarten sichergestellt. Die Festlegung der Anzahl zu verwendenden Pflanzenarten ist im Gestaltungsplan nicht stufengerecht. Im Wettbewerb werden Vorgaben zur Vielfalt der Pflanzenarten aufgenommen.

Beschluss

Der Antrag wird **teilweise berücksichtigt.**

- Hinweis zu Vielfalt von Pflanzenarten für Programm zur Durchführung des Wettbewerbs im Erläuterungsbericht aufnehmen

E35.4

Fauna

Art. 39 Fauna (fett gedruckt die beantragten Änderungen)

1 In der Seeufermauer **sowie sämtlichen Vernetzungskorridoren** sind Rückzugsorte für Tiere vorzusehen. **Dazu sind trockene und feuchte Strukturen/ Lebensräume für die einheimische Fauna zu schaffen.**

2 Zwischen Ufermauer und Vernetzungskorridor sind mindestens zwei ökologische Vernetzungen mit trockenen und feuchten Strukturen zu gewährleisten.

Neu 3 (vorher 2) unverändert

Plannachführung siehe unter Art. 36 betreffs Eintragungen im Gestaltungsplan / Situationsplan zum Thema der ökologischen Vernetzungen

Erwägungen

Zu Punkt 1) Die Ausgestaltung der Vernetzungskorridore wird im Wettbewerb Freiraum erarbeitet. Die Grundlage dazu bildet das Freiraumkonzept.

Zu Punkt 2 neu) siehe Antrag 2.

Beschluss

Der Antrag wird **nicht berücksichtigt.**

E35.5

Art.40 Badezugänge, Liegewiesen / Holzdecks und Flosse (fett gedruckt die beantragten Änderungen)

Geplante Badezugänge / Liegewiesen / Holzsteg und Flosse

Bisheriger Text neu als Abs. 1: Die im Situationsplan dargestellten Badezugänge sind mit der Gestaltung des Seeuferparks umzusetzen. **Die Zugänge in den See sind stufenlos und mindestens sechs Meter breit zu erstellen.**

Abs. 2 (neu) Bei einem der Badezugänge ist eine Liegewiese direkt ans Ufer oder die Ufermauer anliegend zu platzieren, die einen mindestens 120 Meter langen Seeanstoss und mind. 15 Meter Breite aufweist. Maximal ein Viertel dieser Fläche kann als Holzdeck gestaltet werden. Bei den anderen Badezugängen ist eine Liegewiese oder ein Holzdeck zu platzieren, wo direkt ans Ufer oder die Ufermauer anliegt und pro Badezugang eine Fläche von mindestens 200m² aufweist. Der Zürichseeweg wird bergseitig der Liegewiesen/ Holzdecks geführt, wobei der Blick auf den See zu gewährleisten bleibt.

Abs. 3 (neu) In den See hinaus ist ein max. 100 Meter langer, max. 6 Meter breiter Holzsteg zulässig, der mit einem Floss verbunden sein kann. Im See sind Flosse mit einer totalen Gesamtfläche von max. 500m² möglich. Die maximal zulässige Flossgrösse misst 35 x 100 Meter, wobei mit diesen effektiven Abmessungen auch eine gerundete oder geschwungene Form zulässig ist. Als Mindestabstand zwischen Floss(en) und Ufer sind 50 Meter einzuhalten. Der Schwimmbereich im Zürichsee ist mit Bojen zu signalisieren.

Erwägungen

Zu Punkt 1) Die Ausgestaltung des Seeuferparks inkl. Badezugänge soll in einem nachfolgenden Wettbewerb Freiraum erarbeitet werden. Die gewonnenen Erkenntnisse aus u.a. dem Mitwirkungsverfahren können in diesen Wettbewerb Freiraum als Ideen aufgenommen, in der bevorstehenden Detailplanung "getestet" und in Bezug auf die Kosten geprüft werden. Eine rechtlich verbindliche Festlegung der Einzelteile im Rahmen des Gestaltungsplans würde die Lösungs- und Ideenvielfalt im nachfolgenden Planungsschritt einschränken. Die Bevölkerung wird über die Kreditgenehmigung für den Seeuferpark entscheiden.

Die Ausgestaltung der Badezugänge wird im Rahmen des Wettbewerbs Freiraum bearbeitet und definiert. Als Grundlage und zur Sicherung der Zugänglichkeit für alle gilt weiter die Berücksichtigung der SIA 500 «Hindernis freie Bauten».

Zu Punkt 2) Die Liegewiese ist ein wichtiges Element und wird, gestützt auf das Richtkonzept, mit einer minimalen Fläche von 900 m² im Gestaltungsplan festgelegt. Die Fläche ist als grosse Wiese oder in Form von mehreren einzelnen Wiesen umsetzbar. Die Lage der Liegewiese(n) erfolgt unter Berücksichtigung der weiteren Themen im Wettbewerb Freiraum sowie unter vertiefter Kenntnis der Altlastensituation.

Zu Punkt 3) Bauten im Wasser, wie zum Beispiel Stege und Flosse befinden sich ausserhalb des Perimeters und können deshalb nicht im

Gestaltungsplan geregelt werden. Ein Folgeprojekt dazu findet sich im Erläuterungsbericht im Kapitel 3.5 «Floss im See».

Beschluss

Der Antrag wird **teilweise berücksichtigt**.

- Liegewiesen mit einer minimalen Fläche von 900 m² in Art. 30 Abs. 2 der Vorschriften aufnehmen
- Erläuterungsbericht anpassen

E35.6

Zürchseeweg

Art. 42 Zürichseeweg (fett gedruckt die beantragten Änderungen)

Bisheriger Text neu als Abs. 1: unverändert

Abs 2 (neu) Generell gilt für den Zürichseeweg ein Mindestabstand von vier Metern ab der Ufer(mauer). Bei maximal einem Viertel der Länge des gesamten Seeuferparks kann der Uferweg direkt am Ufer geführt werden.

Abs 3 (neu) Der Zürichseeweg wird bergseitig der Liegewiesen/ Holzdecks geführt, wobei der Blick auf den See zu gewährleisten bleibt (Art. 40, Abs.3).

Erwägungen

Die Lage des Zürichseewegs und der Liegemöglichkeiten wird im Rahmen des Wettbewerbs Freiraum definiert und auf das daraus hervorgehende Gesamtkonzept für den Seeuferpark abgestimmt.

Siehe E33.5

Beschluss

Der Antrag wird **nicht berücksichtigt**.

E35.7

Lärmgrenzwerte
Teilgebiet D_{West}

Art. 3 Geltendes Recht (fett gedruckt die beantragten Änderungen)

1 Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, finden die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Uetikon (BZO) im Perimeter keine Anwendung.

2 (neu eingefügt) **Soweit im vorliegenden Gestaltungsplan keine Angaben vorhanden sind, gelten für das ganze Teilgebiet D_{West} (Seeuferpark) die gesetzlichen Vorschriften für Erholungszonen.**

3 (vorher 2; Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleiben vorbehalten.

4 (vorher 3) Für den Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe gemäss Planungs- und Baugesetzes (PBG)³ samt zugehöriger Verordnungen vom 7. September 1975 in der Fassung ab 28. Februar 2017, soweit nichts Abweichendes definiert ist.

5 (vorher 3) Aus Landanlagekonzessionen und Bewilligungen aufgrund der Landanlagekonzession fliessende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen sind im Rahmen kantonaler Festlegungen zu beachten.

Erwägungen

Art. 53 der Vorschriften regelt, dass im Teilgebiet D_{West} die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV gilt. Die LSV weist für den angesprochenen Alltagslärm keine Belastungsgrenzwerte aus. Die Polizeiverordnung der Gemeinde Uetikon gewährleistet den Lärmschutz bezüglich Alltagslärm, indem Vorgaben zu Nachtruhe, allgemeinen Ruhezeiten und zum Umgang mit Singen, Musizieren, Lautsprecher und Verstärkeranlagen gemacht werden (Art. 21, 22 und 24 Polizeiverordnung der Politischen Gemeinde Uetikon am See).

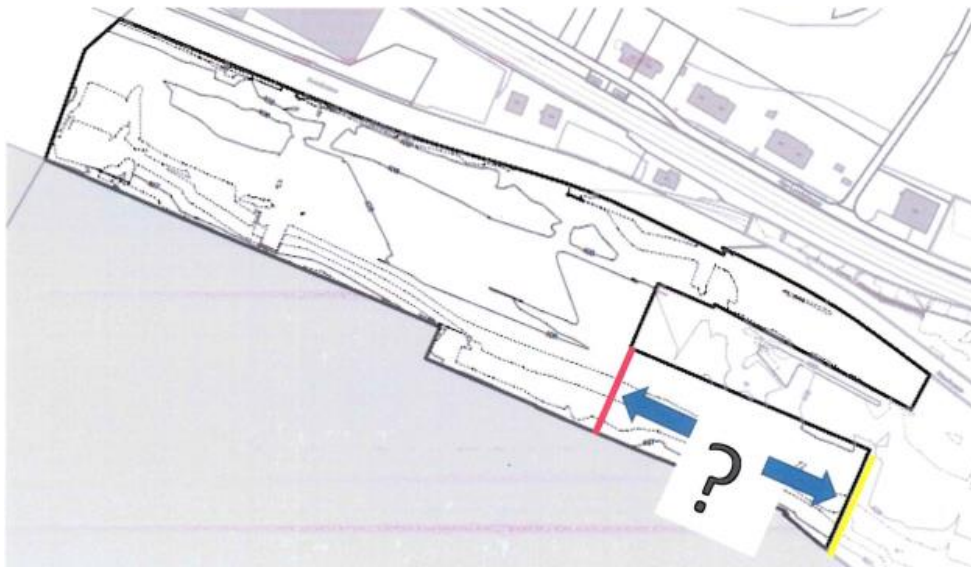
Beschluss

Der Antrag wird **nicht berücksichtigt**.

E35.8

Die Trennlinie der Grenzziehung des Eigentums zwischen Kanton und Gemeinde muss die Rote Linie (NICHT die Gelbe!) sein.

Landaufteilung /
Perimeter Gestaltungspläne



Erwägungen

Das Areal ist im Miteigentum von Gemeinde und Kanton zu je 50 Prozent. Im weiteren Projektverlauf ist eine Aufteilung des Eigentums auf Kanton und Gemeinde vorgesehen. Es ist davon auszugehen, dass der Landanteil von Kanton und Gemeinde je rund 50 Prozent betragen wird, wobei der Teil der Gemeinde im westlichen Arealteil, der Teil des Kantons im östlichen Arealteil angesiedelt sein wird. Zudem wird das Hafenable im Eigentum der Gemeinde bleiben.

Die exakte Landaufteilung ist nicht zwingend deckungsgleich mit den jeweiligen Perimetern der Gestaltungspläne. Sie wird zeitgleich mit der Festsetzung des kantonalen öffentlichen Gestaltungsplans definitiv bestimmt und mit der Baubewilligung der Kantonsschule vollzogen. Trotzdem besteht bereits jetzt ein Mutationsentwurf, welcher die künftige Grenzziehung aufzeigt. Dieser Entwurf kann öffentlich eingesehen werden.

Zudem ist festzuhalten, dass die Aufteilung des Grundeigentums nicht Teil des Gestaltungsplanverfahrens ist.

Beschluss

Der Antrag ist **nicht Gegenstand des Verfahrens**.

2.36 Einwendung 36 (E36)

E36.1

Siehe E16.14

Energieversorgung

2.37 Einwendung 37 (E37)

E37.1

Die Höhenkoten bzw. maximal zulässigen Gesamthöhen in den Baubereichen A1-A4 gemäss Art. 12 der Vorschriften zum Entwurf Gestaltungsplan 'lebendiges Quartier am See' bzw. dem Situationsplan, auf welchen in diesem Artikel verwiesen wird, seien auf die Höhe der gegenwärtigen Bebauung, maximal jedoch auf 424 m.ü.M. zu festzusetzen.

Höhenkoten Baubereiche A1-A4

Erwägungen

Das ISOS weist dem Areal bemerkenswerte Lagequalitäten hohe räumliche Qualitäten und besondere architekturhistorische Qualitäten aufgrund der Bedeutung als älteste Schweizer Chemiefabrik und letzte erhaltene historische Grossindustrieanlage am Zürichsee zu. Der Wert der Industrieanlagen in Uetikon liegt im Sinne des ISOS in der vorhandenen Vollständigkeit der Bautypen und im Zusammenspiel der einzelnen Industriebauten. Dazu wird festgehalten das wenn die charakteristische (hohe) Bebauungsdichte auch in einer kommenden, nachindustriellen Entwicklung beibehalten werden soll auch ihr Ursprung mit dem dichten Bebauungsmuster und der charakteristischen Sichtbacksteinarchitektur sicht- und nachvollziehbar bleiben soll (siehe S. 11 Abs. 2 Erläuterungsbericht). Dazu wird der substanzielle Erhalt von markanten Gebäuden und die Berücksichtigung der Erhaltungsziele des ISOS als für die Wahrung wichtig erachtet. Wie vom Einwender angeführt ist die bauliche Dichte der Bestandsgebäude im westlichen Teil geringer als im östlichen Teil des CU-Areals. Die Aussagen zum dichten Bebauungsmuster mit den charakteristischen Gassenräumen und dem Fussabdruck der arealprägenden schlanken Lager- und Fabrikationsbauten gelten jedoch auch für den westlichen Teil des CU-Areals. Mit der Festlegung des Seeuferparks als nicht bebaubare Fläche, Baubereichen und überlagerten Binnenräumen mit Anordnungsspielraum wird der Fussabdruck der arealprägenden schlanken Lager- und Fabrikationsbauten gesichert.

In Art. 1 und 3 RPG werden Ziele und Grundsätze der Raumplanung aufgeführt. So ist insbesondere die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität nach innen zu lenken und es sind kompakte Siedlungen zu schaffen. Dabei ist mit einer Erhöhung der baulichen Dichte mit gleichzeitiger Erhöhung der Nutzerdichte eine haushälterische Bodennutzung zu gewährleisten, um möglichst viel Raum für

Einwohnerinnen und Einwohner sowie Beschäftigte zu schaffen. An einer haushälterischen Nutzung des Bodes mit Erhöhung der baulichen sowie der Erhöhung der Nutzerdichte besteht im CU-Areal ein hohes Interesse. Die gesamtträumlichen Entwicklungsvorstellungen in den übergeordneten Planungen verlangen für das CU-Areal eine hohe Dichte. Sowohl der regionale Richtplan als auch der Masterplan sehen für das CU-Areal eine hohe bauliche Dichte vor. Dies im Gegensatz zum westlich angrenzenden Rotholz in der Gemeinde Meilen mit einer niedrigen baulichen Dichte (reg. Richtplan). Die Teilrevision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung weist den westlichen Teil des CU-Areals einem Mischgebiet mit hoher Dichte und einem Erholungsgebiet sowie einer Zentrums- und Erholungszone zu. Im kommunalen öffentlichen Gestaltungsplan wird die maximal anrechenbare Baumasse pro Baubereich festgelegt somit die übergeordneten Planungen umgesetzt.

Mit einer Reduktion der maximal zulässigen Höhenkoten von 433 respektive 426 m ü. M. auf 424 m ü. M. wären die maximalen Gebäudehöhen um 9 respektive 2 m niedriger. Die hohe Dichte / Höhe ist für eine wirtschaftliche, auch aus Sicht Gemeindefinanzen tragfähige Arealentwicklung mit Realisierung eines grossen Freiraumanteils jedoch notwendig und wurde im Studienauftragsverfahren und dem Richtkonzept sorgfältig ausgelotet. Im Rahmen der Suche eines Drittinvestors für Teile des gemeindeeigenen Lands zeigte sich, dass höhere Quadratmeterpreise als angenommen erzielt werden können. Aus diesem Grund hat die Gemeinde eine Reduktion der baulichen Dichte und der Höhen beschlossen (minus 1 Geschoss in den Baubereichen A1-A4 und teilweise B2, Reduktion des Neubaus auf zwei Geschosse in Baubereich B3). In der Folge wurde der kommunale Gestaltungsplan und das Richtkonzept überarbeitet. Die maximal zulässigen Höhenkoten wurden von 433 respektive 426 m ü. M. auf 431 respektive 423 m ü. M. reduziert.

Wohngebiete sind vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst zu verschonen (Art. 3 Abs. 3 lit. b RPG). Durch die strassenseitig höheren Gebäude und die vorgeschriebene geschlossene Bauweise werden die Binnenräume, die seeseitig gelegenen Gebäude und der Seeuferpark vor Lärm geschützt.

Beschluss

Der Antrag wird **teilweise berücksichtigt**.

2.38 Einwendung 38 (E38)

E38.1

Baubereich D1: Das Baufeld D1 soll ersatzlos gestrichen und dem unbebauten Gewässerraum zugeschlagen werden, Entsprechend sind auch Art. 4 Abs. 3 Bst. d und Art. 10 Abs. 1. Bst. g der Vorschriften zum kommunalen Nutzungsplan zu streichen.

Baubereich D1
weglassen / Gewässerraum

Erwägungen

Der Baubereich wird weggelassen und stattdessen das Bestandsgebäude mit der Vers.-Nr. 446 im Situationsplan als teilweise zu erhaltende Baute

bezeichnet (analog Gebäude Vers.-Nr. 442.1). Das Gebäude wird Teil des Zeitzeugen. Damit ist ein teilweiser Abbruch des Gebäudes möglich. Die richtige Eingriffstiefe beziehungsweise die zu erhaltenden Elemente sind im Wettbewerb Freiraum zu bestimmen.

Der Gewässerraum soll im Bereich des Gebäudes Vers.-Nr. 446 (ehemals Baubereich D1) reduziert bleiben. Mit der Reduktion des Gewässerraums kann dem Erhalt der besonderen räumlichen und lagebezogenen Qualität des Areals Rechnung getragen werden und neben gewässerbezogenen Erholungsnutzungen ein vielfältiges Freizeit-, Erholungs- und Kulturangebot entwickelt werden (zum Beispiel Gastronomie).

Beschluss

Der Antrag wird **teilweise berücksichtigt**.

- ➔ Baubereich D1 weglassen und stattdessen Bestandsgebäude Vers.-Nr. 446 im Situationsplan darstellen (Signatur: «teilweise zu erhaltende Baute»)
- ➔ Art. 4 Abs. 3 lit. d und Art. 10 Abs. 1 lit. g der Vorschriften weglassen
- ➔ Erläuterungsbericht anpassen

E38.2

Gebäude in den Baubereichen A3 und A1: Die Sektoren A3 und A1 sollen in je 3 Parzellen für je 3 Gebäude aufgeteilt werden, Die Gebäudeabstände sollen mindestens 10 Meter betragen und volle Durchsicht zum See garantieren. Die Gesamthöhe der Gebäude (nicht die Gebäudehöhe) soll 12 m nicht überschreiten.

Anzahl Volumen /
Gebäudeabstände /
Höhen Baubereiche A1/A3

Erwägungen

Die vorgeschlagene Bebauungsform ist im Rahmen der vorliegenden Vorschriften umsetzbar aber nicht zwingend.

Das Richtkonzept sieht in den Baubereichen A1 und A3 jeweils drei Gebäude mit einem Abstand von rund 8 m vor. Da im Baubereich A3 aus städtebaulichen Gründen zwei oder drei Gebäude denkbar sind werden aus wirtschaftlichen Gründen mindestens zwei Gebäude vorgeschrieben. Die Abstände sind in den nachfolgenden Planungsschritten auszuloten (siehe E16.6).

Mit einer Reduktion der maximal zulässigen Höhenkoten von 426 m ü. M. auf 12 m wären die maximalen Gebäudehöhen um rund 4,5 m niedriger. Die hohe Dichte / Höhe ist für eine wirtschaftliche, auch aus Sicht Gemeindefinanzen tragfähige Arealentwicklung mit Realisierung eines grossen Freiraumanteils jedoch notwendig und wurde im Studienauftragsverfahren und dem Richtkonzept sorgfältig ausgelotet. Im Rahmen der Suche eines Drittinvestors für Teile des gemeindeeigenen Lands zeigte sich, dass höhere Quadratmeterpreise als angenommen erzielt werden können. Aus diesem Grund hat die Gemeinde eine Reduktion der baulichen Dichte und der Höhen beschlossen (minus 1 Geschoss in den Baubereichen A1-A4 und teilweise B2, Reduktion des Neubaus auf zwei Geschosse in Baubereich B3). In der Folge wurde der kommunale Gestaltungsplan und das Richtkonzept

überarbeitet. Die maximal zulässigen Höhenkoten wurden von 433 respektive 426 m ü. M. auf 431 respektive 423 m ü. M. reduziert. Damit wird die maximale Gebäudehöhe in den Baubereichen A1 und A3 um 2 m reduziert (siehe E16.4).

Beschluss

Der Antrag wird **teilweise berücksichtigt**.

E38.3

Zeitzeugen: Die Vorschriften zum kommunalen Gestaltungsplan betreffend (teilweise) zu erhaltende Bauten (Art. 28 und 29) sollen wie folgt abgeändert werden:

(Teilweise) zu erhaltende Bauten

Gewässerraumbreite

Art. 28 Zu erhaltende Bauten: Die im Situationsplan bezeichneten «zu erhaltende Bauten» mit den Ass.-Nrn. 442 (442.2) und 727 sind durch Teilabbruch und -neubau aus dem auszuscheidenden Gewässerraum mit einer Breite von 20 m zu verlegen.

Art. 29 Teilweise zu erhaltende Bauten: Die im Situationsplan bezeichneten «teilweise zu erhaltende Bauten» mit der Ass.-Nr. 442 (442.1 Zeitzeuge) sind innerhalb des Gewässerraumbereichs mit einer Breite von 20 m rückzubauen und durch symbolische Anlagen wie Wegplatten, Linien am Boden, Trockensteinmauern oder Hecken kenntlich zu machen.

Erwägungen

Im Rahmen des Masterplans wurde nach einer detaillierten Auseinandersetzung mit dem Gebäudebestand eine Auswahl an Gebäuden getroffen, welche zu bewahren und neu genutzt werden sollen: Zum einen sind das überkommunal und kommunal geschützte Objekte. Zum anderen sind dies die nicht geschützten Bestandesgebäude an der Seefront, welche Bestandteil des Seeuferparks werden sollen. Die Gebäude Vers.-Nrn. 727 und 442.2 sollen in ihrem äusseren Erscheinungsbild weitgehend erhalten, neu genutzt und baulich angepasst werden können. Ein Teilabbruch und -neubau entspricht nicht den gemachten Überlegungen zum Erhalt des Gebäudebestands. Zudem wäre ein Teilneubau kaum wirtschaftlich. Das Gebäude mit der Vers.-Nr. 442.1 soll in einzelnen Elementen erhalten, über die Zeit transformiert und mit unterschiedlichen Freizeit- und Erholungsnutzungen bespielt werden. In den nachfolgenden Planungsschritten ist zu definieren, welche Elemente erhalten werden sollen und welche weiteren gestalterischen Elemente zum Einsatz kommen. Dazu wird ein Wettbewerb durchgeführt (siehe E9.4).

Zum Gewässerraum: siehe E33.1

Beschluss

Der Antrag wird **nicht berücksichtigt**.

E38.4

Freiraum, Art. 35, Naturnahe Flächen und ökologische Vernetzung: Dieser Artikel soll folgendermassen abgeändert bzw. ergänzt werden:

Naturnahe Flächen und ökologische Vernetzung

Abs. 1, 2. Satz (neu): Über das ganze Areal sind Vernetzungen sind für trockene, feuchte und nasse Zonen einzurichten.

Abs. 2 (neu): Zonen für Bäume, Sträucher und Bepflanzungen sind in einem Pflanzenplan festzulegen,

Abs. 3 (bisheriger Abs. 2)

Abs.4: Zu begrünende Dachflächen gemäss Art.24 Abs, i. sind nicht anrechenbar.

Erwägungen

Zu Punkt 1) Im Art. 36 Abs. 1 sind die unterschiedlichen Vernetzungsarten mit der auf eine Diversität hinweisenden Aussage «der Funktion der Lebensräume» enthalten. Sie werden als Hinweis in das Programm des Wettbewerbs Freiraum aufgenommen.

Zu Punkt 2) Die Lage der Bäume wird im Wettbewerb Freiraum definiert. Auf eine Verortung im Gestaltungsplan wird aufgrund der Bodenbelastungen verzichtet.

Zu Punkt 4) Auf Dachflächen sind ökologisch wertvolle Flächen umsetzbar und deshalb vorgeschrieben (siehe Art. 24 Abs. 1 der Vorschriften). Durch ihre Lage eignen sich Dachflächen als Lebensraum für Flora und Fauna zusätzlich zu den ebenerdig angeordneten naturnahen Flächen. Mit der Anrechenbarkeit der ökologisch wertvoll begrüneten Dachflächen an die naturnahen Flächen wird zudem Spielraum für die Umsetzung der naturnahen Flächen geschaffen

Beschluss

Der Antrag wird **teilweise berücksichtigt**

- ➔ Hinweis für Programm des Wettbewerbs Freiraum im Erläuterungsbericht aufnehmen

E38.5

Der Text der Vorschriften zum Gestaltungsplan, Kapitel C, Art. 40 (Badezugänge), soll wie folgt mit einem Abs. 2 ergänzt werden: Um das Baden im See für alle Kantonsschüler und Einwohner von Uetikon (auch für Kinder und Behinderte) zu gewährleisten, sind geeignete Badezugänge einzurichten und mit der notwendigen Infrastruktur zu versehen,

Geplante
Badezugänge

Erwägungen

Die Ausgestaltung der Badezugänge wird im Rahmen des Wettbewerbs Freiraum bearbeitet und definiert. Als Grundlage und zur Sicherung der Zugänglichkeit für alle gilt weiter die Berücksichtigung der SIA 500 «Hindernis freie Bauten». Die Planung von Infrastrukturen im Wasser ist nicht Teil des Gestaltungsplans. Sie ist jedoch als Projekt im Umfeld geplant (siehe Kapitel 3.5, Floss im See, Erläuterungsbericht).

Beschluss

Der Antrag wird **nicht berücksichtigt**.

E38.6

Energieversorgung mit erneuerbaren Energien: Der Text in der Vorschrift, Kapitel F, Art. 50 (Energieversorgung), soll wie folgt abgeändert werden:

Absatz 2: Zur Energieversorgung sind auf den Dächern und an den Fassaden der Neubauten Solaranlagen zu errichten und sorgfältig zu integrieren. Die Gebäude sind so zu gestalten, dass Solaranlagen technisch möglich und wirtschaftlich sind. Die Gebäude sollen insgesamt im Jahresdurchschnitt mehr Energie erzeugen als sie brauchen (Energiepositive Gebäude).

Erwägungen

Mit dem Art. 50 Abs. 2 wird eine Pflicht zur Erstellung von Solaranlagen auf Dächern festgelegt. Auch wenn sich an Fassaden vielerorts Solaranlagen gut umsetzen lassen wäre eine derartige Pflicht zu weitgehend. Das Anbringen von Solaranlagen an den Fassaden kann «technisch und betrieblich möglich» sein aber dennoch mit erheblichen Nachteilen bezüglich Gestaltung und Nutzung einhergehen. Solarmodule an Fassaden sind zudem gegenüber Solaranlagen auf den Dächern deutlich weniger wirtschaftlich

Die Gestaltung von Gebäuden muss verschiedene Ansprüche berücksichtigen. Eine Gestaltung, die Solaranlagen technisch und wirtschaftlich ermöglicht, wird bei vielen Gebäuden machbar sein. In einzelnen Fällen werden aber andere Anliegen wie zum Beispiel die Nutzbarkeit oder der Ausdruck im öffentlichen Raum dadurch eingeschränkt. Deshalb wird von einer Festlegung abgesehen und es sind Lösungen in den Bauvorhaben zu suchen.

Die Forderung von energiepositiven Gebäuden ist ähnlich zu betrachten. In vielen Fällen wird dies möglich sein, in anderen Fällen ist eine betrieblich und wirtschaftlich machbare Umsetzung nicht denkbar. Deshalb sind hier ebenfalls Lösungen in den Bauvorhaben zu suchen.

Beschluss

Der Antrag wird **nicht berücksichtigt**.

E38.7

Art.51, Nachhaltigkeit der Gebäude: Der Text soll wie folgt abgeändert werden: Die Neubauten werden gemäss dem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz, SNBS, umgesetzt und zertifiziert.

Erwägungen

Im kommunalen Gestaltungsplan gelangt für alle Neubauten der Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) zur Anwendung. Die Zertifizierung ist freiwillig und die Mindest-Note für eine Zertifizierung muss nicht in allen Kriterien erfüllt werden, um im Fall von Zielkonflikten die Umsetzung einer qualitativ hochstehenden Lösung zu ermöglichen und den optimalen Ausgleich zwischen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt zu finden. Zudem würde die Zertifizierung einen zusätzlichen Bearbeitungsaufwand erfordern und damit die Projektentwicklungen für die Bauherren erschweren.

Der «gleichwertige Standard» soll ermöglichen, dass ein Bauherr auch nach geltenden internen Richtlinien (zum Beispiel interne Vorgaben eines institutionellen Investors, der analoge deutsche Standard DGNB zu verwenden)

bauen kann oder sich neuere, adäquatere Standards ergeben, die heute noch nicht bekannt sind.

Der SNBS ist nicht auf alle Nutzungen anwendbar, weshalb der Zusatz «sofern es mit der beabsichtigten Nutzung möglich ist» beizubehalten ist. Für diejenigen Nutzungen, für die der Standard nicht verfügbar ist, erfolgt die Umsetzung «gemäss» SNBS, das heisst unter Berücksichtigung der möglichen Kriterien aus den vorhandenen Nutzungsprofilen.

Beschluss

Der Antrag wird **nicht berücksichtigt**.

2.39 Einwendung 39 (E39)

E39.1

Art.12 ist dahingehend zu differenzieren, dass für die seeseitigen Baulinien (jene zum Seepark) Folgendes gilt:

Baubegrenzungslinien / Pflichtbaulinien

¹ Die Gebäude sind innerhalb der im Situationsplan angegebenen Baubegrenzungslinien anzuordnen.

² Die in Absatz 2 formulierten Ausnahmen finden für die seeseitige Bauleitung keine Anwendung.

³ Die in Absatz 3 formulierten Ausnahmen finden für die seeseitige Bauleitung keine Anwendung.

⁴ Ausserhalb der genannten Baulinie sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die der angestrebten Freiraumnutzung dienen (Brunnen, Kunstobjekte und dergleichen; Erschliessungsbauwerke für Fuss- und Veloverkehr einschliesslich Abstellplätzen für Velos etc.)

Erwägungen

Die seeseitigen Baulinien entsprechen in den Baubereichen A1 und A3 den seeseitig eingezeichneten Pflichtbaulinien (siehe Situationsplan, violette dicke Linien). Der im Antrag formulierte Abs. 2 ist in Art. 12 Abs. 2 mit dem Vorbehalt der Pflichtbaulinien umgesetzt. Die in Art. 12 Abs. 3 bezeichneten Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen wie zum Beispiel Aufgänge und technische Be- und Entlüftungsanlagen der unterirdischen Parkieranlagen sind gegebenenfalls auch vor den Pflichtbaulinien erforderlich, weshalb der vorgeschlagene Abs. 3 als nicht sinnvoll erachtet wird. Im Teilgebiet D_{West} (und D_{Ost}) werden jedoch, anders als im Entwurf für die öffentliche Auflage / Vorprüfung vom 12.05.20 vorgesehen, die in Art. 12 Abs. 3 lit. b und f aufgeführten Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen nicht mehr zugelassen (Aufgänge und technische Be- und Entlüftungsanlagen der unterirdischen Parkieranlagen, oberirdische Parkplätze für Besucherinnen und Besucher, Kundinnen und Kunden, Taxis und der notwendigen Zu-/Wegfahrten).

Beschluss

Der Antrag wird **teilweise berücksichtigt**.

- ➔ Art. 12 Abs. 3 lit. g und h der Vorschriften für Teilgebiet D_{West} anpassen (sinngemäss auch in kantonalem Gestaltungsplan anpassen)

→ Erläuterungsbericht anpassen

E39.2

Art.13: Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten dürfen nur unter Hochbauten angelegt werden.

Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

Erwägungen

Untergeschosse, unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sind grundsätzlich innerhalb der Baubereiche zulässig. In den Teilgebieten A und B sind solche Bauten ausserhalb der Baubereiche in den Binnenräumen, der Vorzone Seestrasse, der Vorzone Wohnen und im Teilgebiet A im Fenster zum See teilweise zulässig. Im Teilgebiet D_{West} (und D_{Ost}) sind, anders als im Entwurf für die öffentliche Auflage / Vorprüfung vom 12.05.20 vorgesehen, keine solche Bauten mehr zulässig.

Zwecks besserer Verständlichkeit werden die Untergeschosse, unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten in einem separaten Artikel geregelt (siehe Art. 13 der Vorschriften) und im Erläuterungsbericht eine Abbildung mit den unterbaubaren Bereichen aufgenommen.

Beschluss

Der Antrag wird **teilweise berücksichtigt**.

- Vorschriften anpassen
- Erläuterungsbericht anpassen

E39.3

Art.17: Die Baufelder A1 und A3 dürfen eine maximale Höhe von 423 m ü. Meer nicht überschreiten.

Höhenkoten Baubereiche A1/A3

Erwägungen

Mit einer Reduktion der maximal zulässigen Höhenkoten von 426 m ü. M. auf 423 m ü. M. wären die maximalen Gebäudehöhen um 3 m niedriger. Die hohe Dichte / Höhe ist für eine wirtschaftliche Arealentwicklung mit Realisierung eines grossen Freiraumanteils jedoch notwendig und wurde im Studienauftragsverfahren und dem Richtkonzept sorgfältig ausgelotet. Im Rahmen der Suche eines Drittinvestors für Teile des gemeindeeigenen Lands zeigte sich, dass höhere Quadratmeterpreise als angenommen erzielt werden können. Aus diesem Grund hat die Gemeinde eine Reduktion der baulichen Dichte und der Höhen beschlossen (minus 1 Geschoss in den Baubereichen A1-A4 und teilweise B2, Reduktion des Neubaus auf zwei Geschosse in Baubereich B3). In der Folge wurde der kommunale Gestaltungsplan und das Richtkonzept überarbeitet. Die maximal zulässigen Höhenkoten wurden von 433 respektive 426 m ü. M. auf 431 respektive 423 m ü. M. reduziert. Damit wird die maximale Gebäudehöhe in den Baubereichen A1 und A3 um 2 m reduziert.

Beschluss

Der Antrag wird **teilweise berücksichtigt**.

Dachgestaltung:
Biodiversität

E39.4

Art. 24: Extensiv begrünte Dachflächen sind mit zusätzlichen Aufwertungsmassnahme wie unterschiedlichen Substratmächtigkeiten und Kleinstrukturen zu Gunsten der Biodiversität aufzuwerten.

Erwägungen

In Art. 24 Abs. 1 werden ökologisch wertvolle Dachbegrünungen vorgeschrieben. Die Gestaltung der Dachflächen wird in den nachfolgenden Planungsschritten definiert.

Beschluss

Der Antrag wird **nicht berücksichtigt**.

E39.5

Art. 26: Fassaden sind mindestens zu einem Drittel der Ansichtsfläche zu begrünen.

Fassadengestaltung:
Begrünung

Erwägungen

Mit einem öffentlichen Gestaltungsplan ist wegen einer fehlenden rechtlichen Grundlage keine Festlegung der Fassadenbegrünung möglich. Allerdings wird das Anliegen aus klimatischer Sicht als wichtig erachtet. Im Rahmen von Konkurrenzverfahren für die Neubauten in den Teilgebieten A und B soll deshalb eine Fassadenbegrünung geprüft werden.

Beschluss

Der Antrag wird **nicht berücksichtigt**.

E39.6

Art. 28: Das im Situationsplan bezeichnete Gebäude im Baufeld D1 ist in ihrer historischen Form zu erhalten oder ersatzlos abzurechnen.

Gebäude 446 (Baubereich D1)

Erwägungen

Das Bestandsgebäude mit der Vers.-Nr. 446 wird im Situationsplan als teilweise zu erhaltende Baute bezeichnet (analog Gebäude Vers.-Nr. 442.1). Damit ist ein teilweiser Abbruch des Gebäudes möglich, was im Rahmen des Wettbewerbs Freiraum festzulegen ist. Ein kompletter Erhalt steht im Widerspruch zum Anspruch an einen öffentlich nutzbaren Park. Weiter ist es aufgrund der Gebäudesubstanz anspruchsvoll, machbare und wirtschaftlich tragfähige Neunutzung zu finden. Ein ersatzloser Abbruch soll nicht zugelassen werden, da dies den im ISOS formulierten Prinzipien widerspricht.

Siehe hierzu auch E16.3

Beschluss

Der Antrag wird **nicht berücksichtigt**.

E39.7

Art. 36:

Naturnahe Flächen
und ökologische
Vernetzung

⁴ Dachflächen gemäss Art. 24 Abs. 1 sind zu maximal einem Drittel anrechenbar. Anrechenbare Dachflächen haben zusätzliche Aufwertungsmassnahmen, wie unterschiedliche Substratmächtigkeit oder Kleinstrukturen zu Gunsten der Biodiversität aufzuweisen.

⁵ Im Situationsplan sind die prioritären naturnahen Flächen einzuzeichnen

⁶ Es sind neue Flachwasserbereiche im angrenzenden Seebereich zu gestalten

Erwägungen

Zu Punkt 4) Auf Dachflächen sind ökologisch wertvolle Flächen umsetzbar und deshalb vorgeschrieben (siehe Art. 24 Abs. 1 der Vorschriften). Genauere Vorgaben zu Substratmächtigkeit etc. sind nicht stufengerecht. Zu Punkt 5) Die Standorte der naturnahen Flächen werden im Wettbewerb Freiraum unter anderem aufgrund der Bodenbelastungen definiert. Im Gestaltungsplan ist eine solche Festlegung nicht stufengerecht.

Zu Punkt 6) Die Flachwasserbereiche sind nicht Teil des Gestaltungsplanperimeters.

Beschluss

Der Antrag wird **nicht berücksichtigt**.

E39.8

Bepflanzung

Art. 38: Bepflanzung

Im Situationsplan sind Vorgaben betreffend den Standorten von grosskronigen Bäumen festzulegen.

Erwägungen

Die Lage der Bäume wird im Wettbewerb Freiraum definiert. Auf eine Verortung im Gestaltungsplan wird aufgrund der Bodenbelastungen verzichtet.

Beschluss

Der Antrag wird **nicht berücksichtigt**.

E39.9

Gestaltung

Art. 41: Gestaltung

Für alle Bauten ist zwingend ein Architekturwettbewerb auszuschreiben. In der Jury soll ein/e Vertreter/In des Landschaftsschutzes Einsitz haben.

Erwägungen

Für den Seeuferpark ist die Durchführung eines Wettbewerbs Freiraum vorgesehen.

Konkurrenzverfahren können zur Qualität im Teilgebiet beitragen. In einem öffentlichen Gestaltungsplan kann aus rechtlichen Gründen keine Pflicht zur Durchführung eines Konkurrenzverfahrens festgelegt werden. Die Absicht wird stattdessen im Erläuterungsbericht beschrieben.

Die Gemeinde beabsichtigt auch für die Neubauten in den Teilgebieten A und B Konkurrenzverfahren durchzuführen.

Die Zusammensetzung von Jurys wird in den nachfolgenden Planungsschritten bestimmt..

Beschluss

Der Antrag wird **teilweise berücksichtigt**

- ➔ Wettbewerb Freiraum im Erläuterungsbericht beschreiben
- ➔ Konkurrenzverfahren in den Teilgebieten A und B (Neubauten) im Erläuterungsbericht beschreiben

3. Anhörung

3.1 Gemeinde Egg (29. Juni 2020)

Keine Auswirkungen auf die Gemeinde, Verzicht auf Stellungnahme

Beschluss

Kenntnisnahme

3.2 Gemeinde Männedorf (8. Juli 2020)

Stellungnahme

Der Gemeinderat sorgt sich um den Mehrverkehr und erwartet von den Planenden, dass der Gemeinderat Männedorf in die Verkehrsplanung einbezogen wird und dass allfällige Konflikte zwischen den verschiedenen Verkehrsmitteln (insbesondere Velo-Auto) auch auf dem Gemeindegebiet von Männedorf sorgfältig analysiert werden und beim Erkennen von erhöhten Gefahrenpotenzialen Lösungen aufgezeigt werden.

Mehrverkehr

Erwägungen

Die Anliegen sind berechtigt. Konkret wird die Gemeinde Männedorf in Planung des Busangebotes einbezogen. Zudem sind die weiteren verkehrlichen Aspekte im regionalen Gesamtverkehrskonzept zu integrieren. Ein solcher Vermerk im Erläuterungsbericht ist angezeigt.

Beschluss

Die Stellungnahme wird **teilweise berücksichtigt**.

- ➔ Einbezug der Gemeinde Männedorf in Erläuterungsbericht, Kapitel 3.5. und 4.5 ergänzen
- ➔ im Erläuterungsbericht in Kapitel 3.5 auf das zu erarbeitende regionale Gesamtverkehrskonzept hinweisen

3.3 Gemeinde Meilen (7. Juli 2020)

Buslinie

Stellungnahme 1

Bei der Einführung von neuen Buslinien via Meilen ist dies frühzeitig mit der Gemeinde Meilen abzusprechen.

Erwägungen

Das Anliegen ist berechtigt. Im Erläuterungsbericht soll betont werden, dass die Einführung eines neuen Busangebotes durch die Gemeinde unter Einbezug der Gemeinden Meilen und Männedorf und der Busbetriebe vorbereitet wird.

Beschluss

Die Stellungnahme wird **berücksichtigt**.

→ in Erläuterungsbericht, Kapitel 3.5. und 4.5 ergänzen

Bushaltestellen

Stellungnahme 2

Im Westteil des Gebietes «Chance Uetikon» sollen neue Bushaltestellen errichtet werden. Dabei sind Busbuchten anstelle Fahrbahnhaltestelle auf der starkbefahrenen Seestrasse vorzuziehen bzw. ist auch eine Busbucht in Fahrrichtung Meilen vorzusehen.

Erwägungen

Die Planung des Busangebotes und darauf abgestimmt der Busbuchten wird mit der Gemeinde Meilen abgestimmt. Die Gemeinde Meilen kann diese Anliegen dann zumal einbringen.

Beschluss

Die Stellungnahme wird **teilweise berücksichtigt**.

→ Einbezug der Gemeinde Meilen in Erläuterungsbericht, Kapitel 3.5. und 4.5 ergänzen

Im Weiteren werden die Unterlagen zur Kenntnis genommen und festgestellt, dass sich daraus keine wesentlichen Auswirkungen auf das Gemeindegebiet von Meilen ergeben und deshalb keine weiteren Bemerkungen anzubringen sind.

3.4 Gemeinde Oetwil am See (10. Juli 2020)

Keine Auswirkungen auf die Gemeinde, Verzicht auf Stellungnahme

Beschluss

Kenntnisnahme

3.5 RZU - Planungsdachverband Region Zürich und Umgebung (30. Juni 2020)

RZU verzichtet auf eine Stellungnahme.

3.6 ZPP (16. Juli 2020)

Hinweis 1

Mehrverkehr

Auswirkungen auf das regionale Verkehrsnetz: Aus den Unterlagen nicht ersichtlich ist, wie sich der durch die Nutzungsintensivierung generierte Mehrverkehr, vor allem im Bereich motorisierter Individualverkehr, auf das regionale Verkehrsnetz auswirkt. Zwar werden im Verkehrskonzept Leistungsfähigkeitsnachweise für einzelne Strassenknoten ausgewiesen, in Bezug auf die Abstimmung von Siedlung und Verkehr und das anstehende regionale Gesamtverkehrskonzept sind jedoch Aussagen zu den Auswirkungen auf das übergeordnete, regionale Verkehrsnetz für die ZPP von besonderem Interesse. Zudem sind im Verkehrskonzept verschiedene Massnahmen zur Reduktion des Anteils motorisierten Individualverkehrs aufgeführt, es ist aber nicht ersichtlich, ob bzw. welche davon wie umgesetzt werden sollen.

Erwägungen

Die Beilage B3 Verkehrskonzept zeigt die regionale Einbettung des CU-Areals für die verschiedenen Verkehrsträger auf und überprüft kritische Knoten. Eine übergeordnete Abstimmung von Siedlung und Verkehr wurde nicht vorgenommen. Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des regionalen Gesamtverkehrskonzeptes (voraussichtlich 2021) können die Auswirkungen des Mehrverkehrs auf das übergeordnete Netz aufgezeigt und Massnahmen vorgeschlagen werden.

Die Massnahmen zur Reduktion des Anteils des Individualverkehrs werden gemäss den in den Vorschriften festgelegten Bausteinen (Reduktion Parkplatzangebot, Attraktive Erschliessung für Velo- und Fussverkehr, Möglichkeit Verbesserung ÖV-Angebot mittels Bus) umgesetzt.

Beschluss

Der Hinweis wird **teilweise berücksichtigt**.

- im Erläuterungsbericht in Kapitel 3.5 auf das zu erarbeitende regionale Gesamtverkehrskonzept hinweisen

Hinweis 2

Verbindlichkeiten

Umsetzung bzw. Verbindlichkeit von erwähnten Bausteinen: In den verschiedenen Beilagen (Freiraumkonzept, Verkehrskonzept etc.) werden Vorschläge und mögliche Massnahmen formuliert, beispielsweise Bausteine für ein Mobilitätskonzept. Diese werden von der ZPP grundsätzlich begrüsst. Hingegen werden einige Vorschläge ohne Begründung verworfen oder erst gar nicht thematisiert (2.B. lokalklimatische Massnahmen). Hier besteht seitens ZPP die Befürchtung, dass bei den weiteren Prozessschritten die nicht verbindlich in den Gestaltungsplan aufgenommenen Elemente nicht umgesetzt werden. Hierzu schlägt die ZPP vor, nochmals sorgfältig zu prüfen, welche Elemente allenfalls in geeigneter Form in die verbindlichen Planungsinstrumente überführt werden können.

Erwägung

In den Planungsinstrumenten sind die Massnahmen verbindlich aufgegriffen, die für die derzeitige Planungsstufe als stufengerecht und sinnvoll erachtet

werden. Die weiteren Inhalte dienen als Grundlage für die nachfolgenden Planungsschritte und Einzelvorhaben. In diesem Sinne wird der Vorschlag der ZPP zur Kenntnis genommen beziehungsweise wird dieser im Rahmen von nachfolgenden Planungsschritten umgesetzt.

Beschluss

Kenntnisnahme

Hinweis 3

Nutzung von regionaler Ausstrahlung im Düngerbau: Die Entwicklung des gesamten Areals ist auch für die Region von grosser Bedeutung und stellt eine grosse Chance für einen wichtigen Impuls für die langfristige räumliche Entwicklung der Region dar. Die Nutzung für den Düngerbau ist noch nicht abschliessend festgelegt. Gerade hier besteht eine grosse Chance, eine Nutzung von regionaler Ausstrahlung zu ermöglichen. Die Region würde es sehr begrüessen, wenn hierzu - auf Grundlage von Nutzungsideen eines potenziellen Investors - ein Prozess initiiert würde, um unter Einbezug der Gemeinden und der Region im Sinne einer langfristigen Sichtweise auch Nutzungen von regionaler Ausstrahlung zu ermöglichen. Gerne ist die ZPP bereit, sich hierzu nochmals mit Ihnen auszutauschen.

Nutzung von regionaler Ausstrahlung im Düngerbau

Erwägung

Der Düngerbau bleibt im Eigentum der Gemeinde. Im Rahmen des bevorstehenden Prozesses (Start Herbst 2020) sollen die Nutzweisen konkretisiert werden. Ein Einbezug der Region wird dabei geprüft.

Beschluss

Kenntnisnahme

Insgesamt widerspricht der kommunale Gestaltungsplan und die Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung keinen Interessen oder Zielsetzungen der Region Pfannenstil. Entsprechend stellt die ZPP zwar keine Anträge, regt aber an, die oben erwähnten Hinweise im weiteren Prozess zu berücksichtigen.