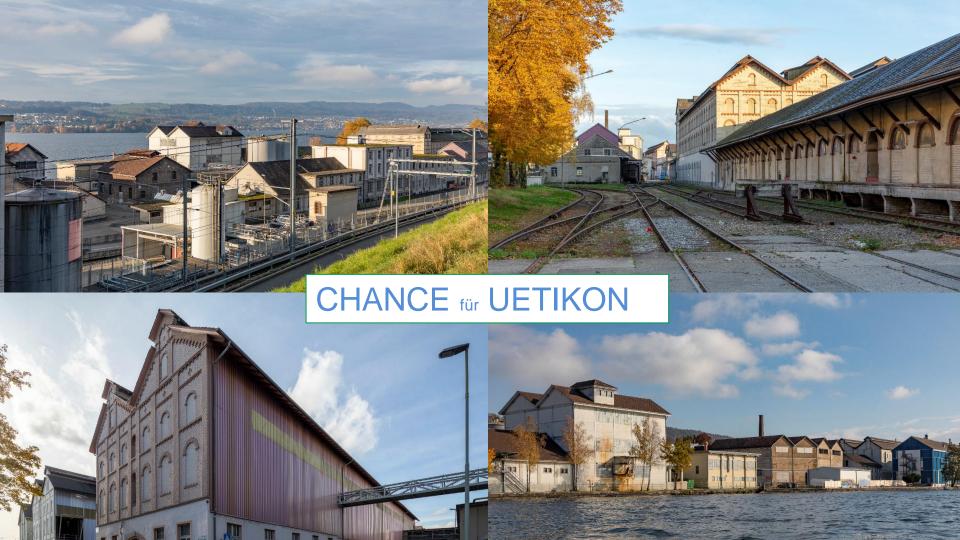




# «Chance Uetikon»

- 3. Spurgruppe Gestaltungsplanung
- 1. April 2020



### Fokusgruppen mit BotschafterInnen

#### 1 Verkehr und Erschliessung

- Mehrere Arealzugänge
- Mehrere Wege zum Bahnhof
- Passerelle

#### 2 Anbindung Dorf

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

#### 3 Nutzungsmix

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

### 4 Begegnung und Belebung

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

#### 5 Seezugang

- 13'000m<sup>2</sup>, 15m im Ø
- Naturbelassene Ruhezone Richtung Meilen
- Attraktive, punktuelle Seezugänge

#### 6 Miteinbezug der Region

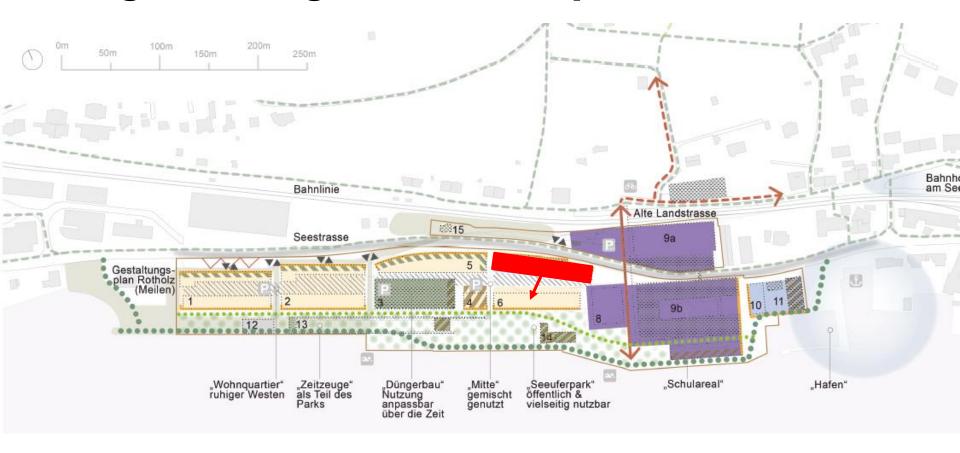
- Regionaler Bedarf an Kultur abdecken
- Synergienutzung mit Kantonsschule
- Rundweg

#### 7 Finanzen

- Verhältnis <sup>1</sup>/<sub>3</sub> öffentlich zu <sup>2</sup>/<sub>3</sub> privat soll relativiert werden können
- Etappierung



# Bildungsreserve gemäss Masterplan



## **Bildungsreserve = Berufsfachschule**

- Teil des Bildungszentrum Zürichsee
- Verlagerung von Stäfa nach Uetikon am See
- Rund 500 Lernende
- Inbetriebnahme voraussichtlich 2028 (analog Kantonsschule)
- Gemeinsamer Wettbewerb für Kantonsschule und Berufsfachschule
- Grundlage bilden Masterplan und Gestaltungsplanung
- Schulbetrieb und Belebung durch Abend- und Wochenendkurse

### **Bildung beim Park:**

- + Verlagerung der Nutzung und nicht Aufhebung
- + Landaufteilung als finanzieller Vorteil der Gemeinde
- + Öffentliches Erdgeschoss beim Park mit schulorientiertem Gewerbe, wie
- z.B. Papeterie/Bücherladen/Mediathek, Backshop/Café/Verpflegung, Kiosk, usw.
- + Belebung der Mitte mit Abend- und Wochenendkursen
- + Passerelle als Areal-Haupterschliessung für Fussgänger
- + Synergien mit Nutzungen im Düngerbau
- + Weniger Nutzungskonflikte direkt beim «belebten» Park
- + Hafenentwicklung bei der Gemeinde
- + Flaches Gebäude möglich, das sich städtebaulich gut einfügt



n am See

### Diverse Schreiben der BotschafterInnen

- Themenvielfalt und unterschiedliche Flughöhen: Kultur und Begegnung, Umgang Düngerbau, Bildungsreserve, Ökologie und Vernetzung, Parkgestaltung, Flughöhe Gestaltungsplanung, Finanzierung, usw.
- Projektsteuerung hat einzelne Themen am 23. März 2020 in einer Sondersitzung vorbesprochen und teilweise bereits in die Gestaltungsplanung integriert
- Spurgruppe Gestaltungsplanung greift die Themen auf und letzte Anpassungen werden vor der öffentlichen Auflage in der Projektsteuerung am 9. April 2020 besprochen
- Inhalte betreffen Gestaltungplanung und konkrete Projekte!
- Abschluss Spurgruppe Gestaltungsplanung ≠ Abschluss Beteiligung!



### Möglichkeiten: Die Gestaltungspläne...

### schaffen den Rahmen für die Entwicklung

- Bebauung, Nutzung und Erschliessung regeln
- Eckwerte des Richt- und Freiraumkonzeptes sichern
- mit Spielraum für Lösungsansätze in den nächsten Jahren

### lösen nicht direkt Investitionen / Massnahmen aus

- verweisen aber auf solche (z.B. Wettbewerb für Park)

### fokussieren auf die Perimeter

zeigen aber Schnittstellen ins Umfeld (z.B. Projekte im Umfeld)

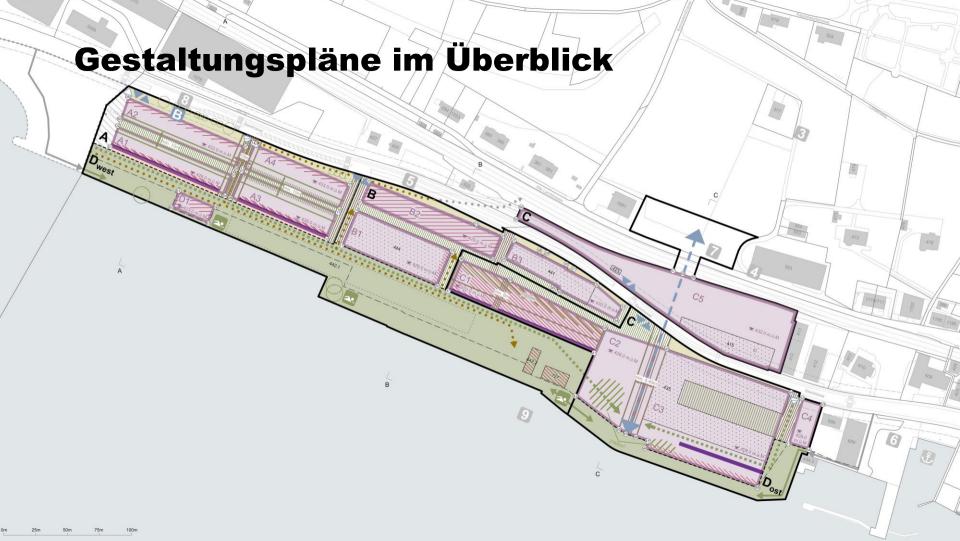
### Projekte im Umfeld:

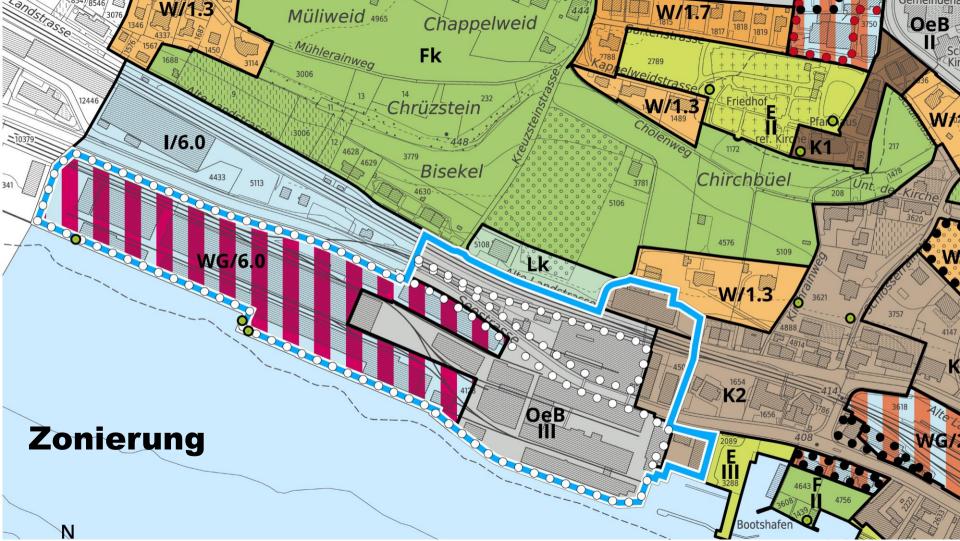
Baudirektion/Uetikon am See

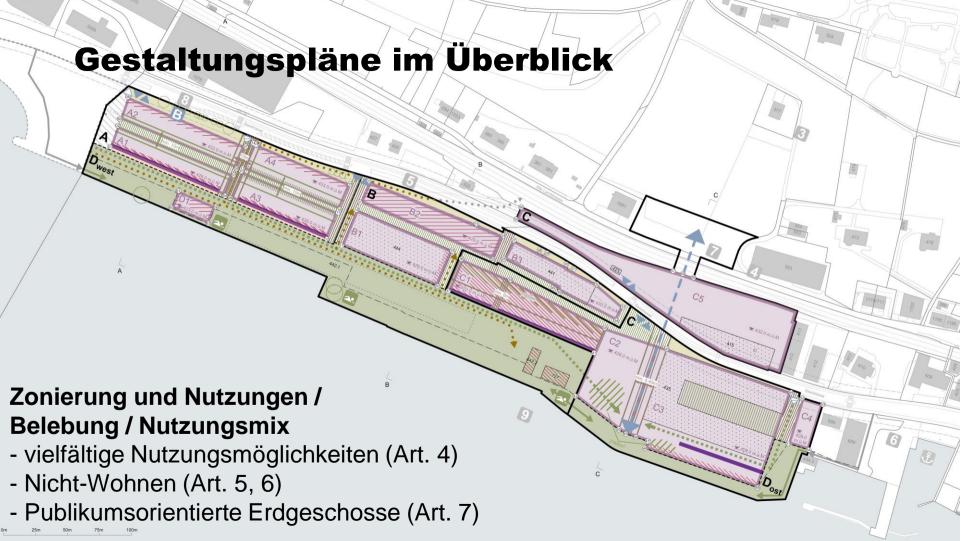
- Neugestaltung Bahnhof-Areal
- 2 Erschliessung Alte Landstrasse
- Neubau Fabrikweg
- 4 Neubau Velostation
- 5 Ausbau Seestrasse
- 6 Neugestaltung Hafen
- 7 Erschliessung Passerelle
- 8 Neue Buslinie
- 9 Floss im See

Produkt	Bestandteile
Gestaltungspläne	Situationspläne
Latina Para	Höhenlinienpläne
«Lebendiges	
Quartier am See»	Vorschriften
"Kantanaaahula	
«Kantonsschule	Erläuternder Bericht mit Anhängen
am See»	- A1: Richtkonzept
	- A2: Freiraumkonzept
	- A3: Verkehrskonzept
	- A4: Seestrasse: Geplante Anpassungen
	- A5: Ortsbildschutz: Einschätzung aus Sicht Ortsbild
	- A6: Denkmalpflege: Denkmalpflegerische Beurteilung
	- A7: Umweltverträglichkeitsbericht
	- A8: Lärmgutachten für Schneider Umweltservice.
	- Ao. Lanngulachten für Schneider Ontwellservice.

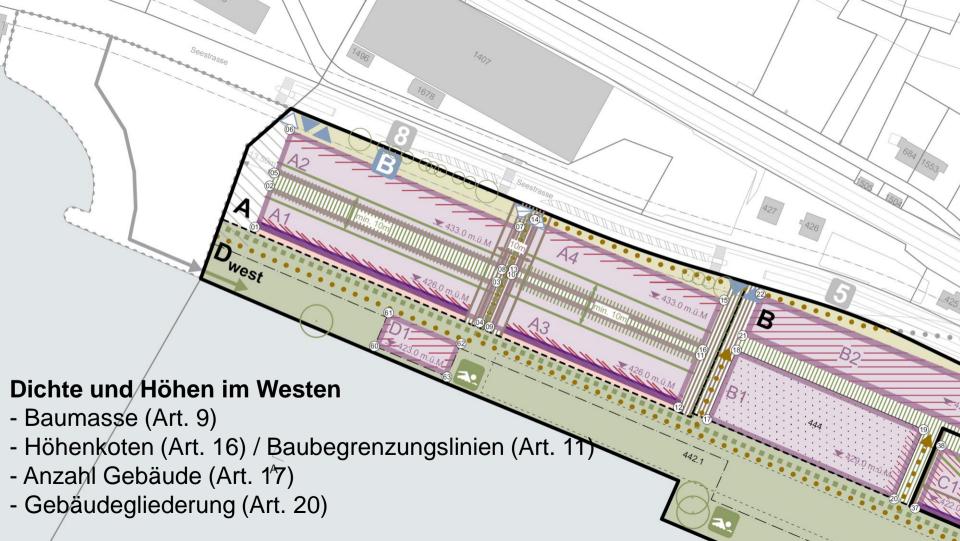
Produkt	Bestandteile
Revision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung	Richtplan: - Verkehrsplan - Siedlungs- und Landschaftsplan - Plan öffentliche Bauten Bau- und Zonenordnung - Baureglement - Zonenplan - Kernzonenplan
Gewässerraum- festlegung	Plan Technischer Bericht für 3 Abschnitte

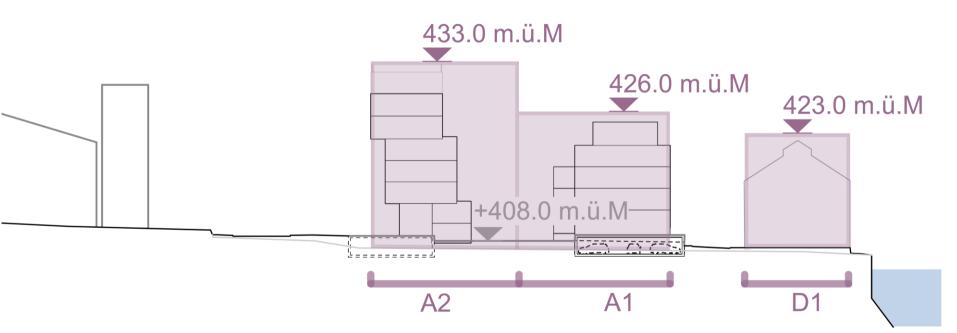






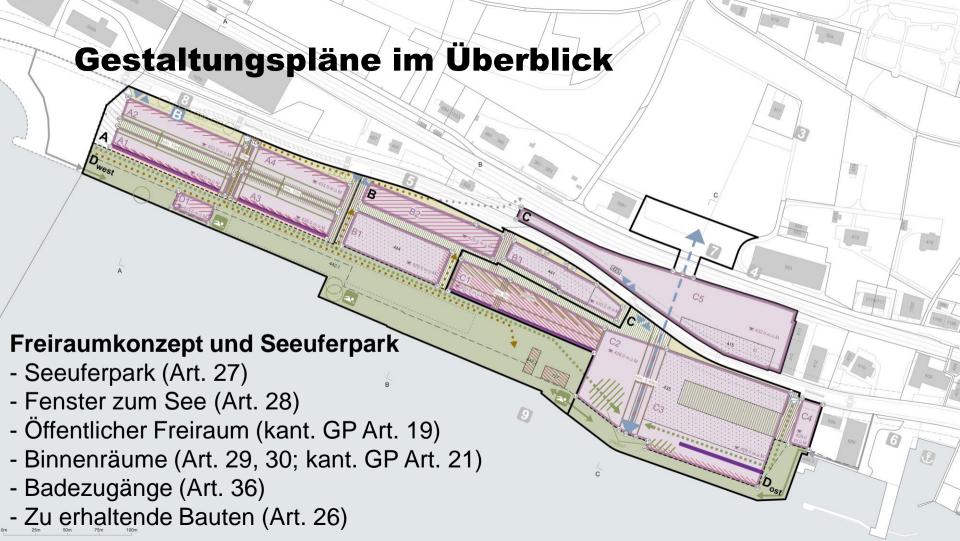


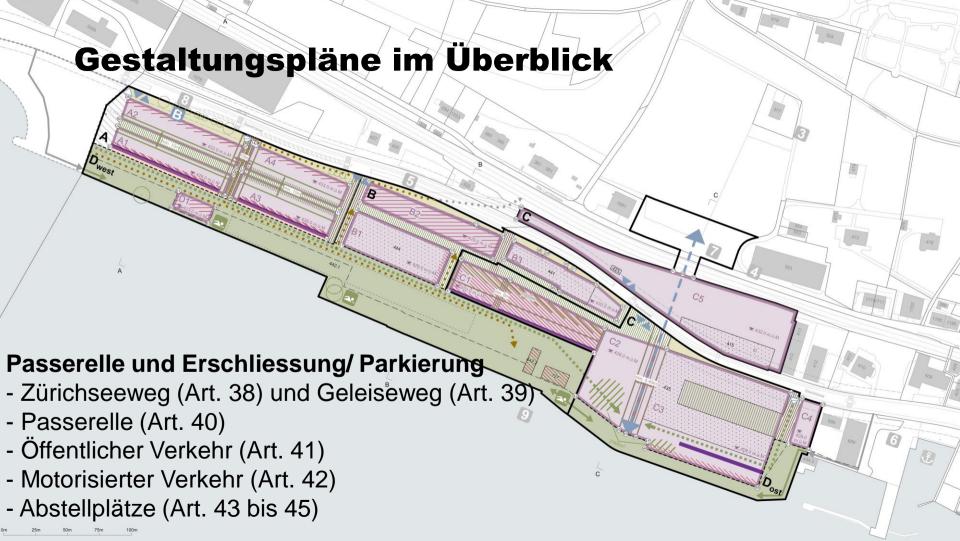


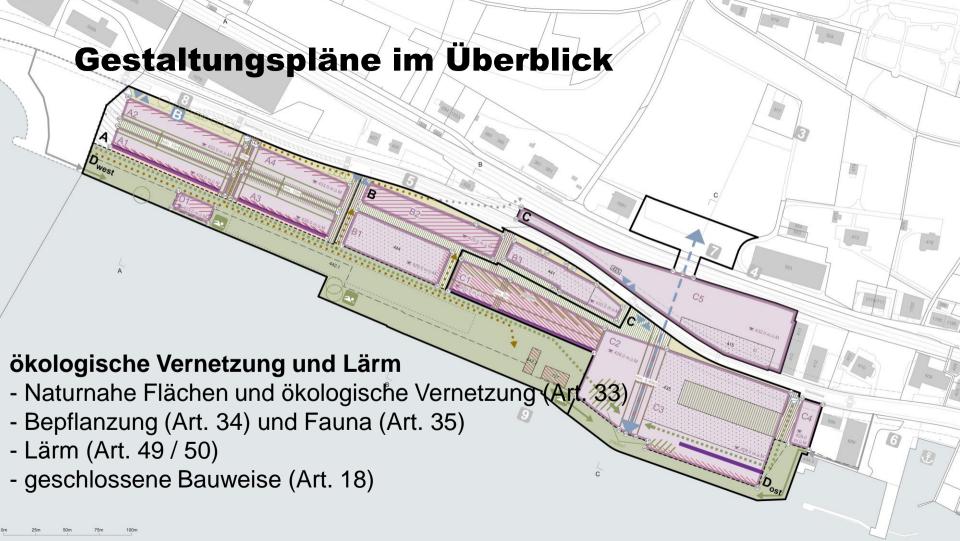


### Dichte und Höhen im Westen

- Höhenkoten (Art. 16) / Baubegrenzungslinien (Art. 11)
- Gebäudegliederung (Art. 20)







### **Danke für Ihre Aufmerksamkeit!**



### Gemeindefinanzen

# Stand und Entscheidungen im Projekt Chance Uetikon



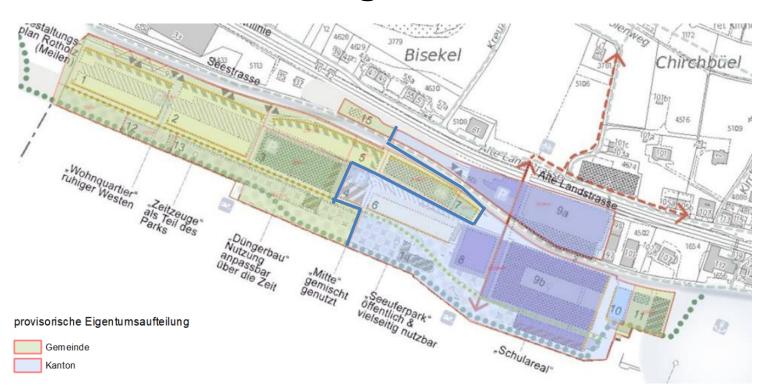
- Stand Landaufteilung
- Wertausgleich
- Investorenprozess

## Einleitende Bemerkungen

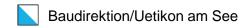
- Gesamtoptimierung steht im Zentrum
- Beteiligungsprozess hat das Projekt verbessert, dies gilt es zu nutzen
- Eine Wohnnutzung im Düngerbau macht keinen Sinn. Projektsteuerung verzichtet auf einen entsprechenden Passus in den Vorschriften
- Landverkauf, Baurecht und Projekte im Perimeter der Gemeinde bedürfen der Zustimmung der Uetiker Stimmbürger

### **Stand Landaufteilung**





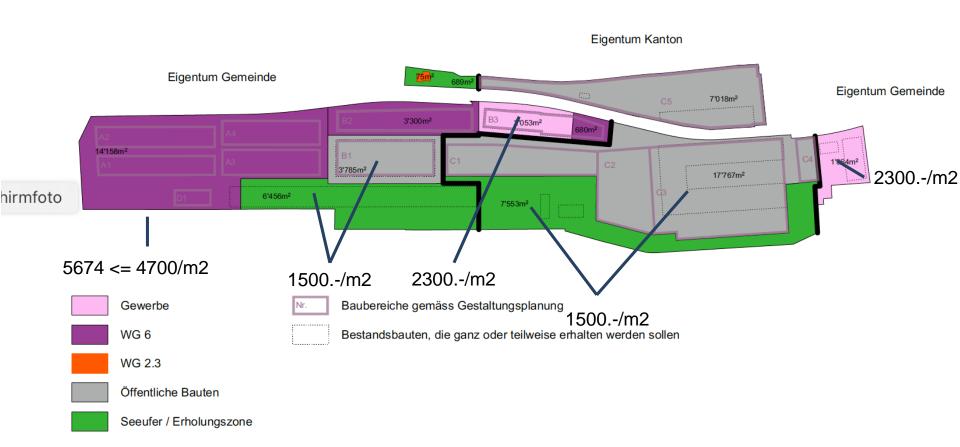
# Wertausgleichsmodell



- Baufelder werden auf vorhandene Zonierungen im Vertrag umgerechnet
- Wertausgleich macht keine Lageunterschiede:
  - Keinen Einfluss auf Mehrwertausgleich, Kosten Gemeinde bleiben gleich
  - Positive/Negative Auswirkungen auf Verkaufspreis Investorenseitig aufgrund der Lageunterschiede
- Wertausgleich macht keine Vorschriftenunterschiede
  - Einschränkungen für Investoren wirken sich auf Verkaufspreis, aber nicht auf Wertausgleich aus (EG Nutzung, Vorschriften mit hohen Baukostenfolgen, usw.)
- Noch nicht fixiert:
  - Ausgleich Altlasten (Untersuchungen noch am Laufen)
  - ZWEX See (Bewilligung Gestaltungsplan = Bemessungszeitpunkt)

# Wertausgleichsmodell





# **Investorenprozess gestartet**



- Gestaltungsplan geht nur in öffentliche Auflage, wenn auch die finanziellen Konsequenzen vorliegen und kommuniziert werden können.
- Prozessbegleitung/Durchführung: Brandenberger & Ruosch
- Was verstehend wir unter einer schwarzen Null?
  - Keine Wertmaximierung um jeden Preis aber auch kein finanzielles Fiasko
  - Finanzierung der öffentlichen Nutzungen sicherstellen
  - Langfristbetrachtung, auch z.B. Unterhalt berücksichtigen
- Durchmischte Nutzung => Ein Investorenansatz

## Investorensuche Grobvorgehen

- Kurzfristige Zielsetzung:
  - Vermeidung Verkaufpreismindernde Vorgaben, die nicht aufgrund der Beteiligung nötig sind
  - Abklären Investitionsbereitschaft Düngerbau
- Zielsetzung im Hinblick Gemeindeversammlung zur Genehmigung Gestaltungsplan
  - Non Binding Offer (NBO) von rund 5-10 Investoren
  - Verankerung Wertentwicklung in der Ausschreibung
- Zielsetzung im Hinblick Ausübungszeitpunkt
  - Ermitteln Bestofferte aufgrund Binding Offer
  - Detailvertragsverhandlungen (Verkaufsvertrag, Baurechtsvertrag, usw.)

