



**Kanton Zürich  
Baudirektion**

Uetikon  am See

# «Chance Uetikon»

**Varianzverfahren**

**Herzlich willkommen zum  
Schlussworkshop  
17.05.2018**

# Projekt im Überblick

 Baudirektion/Uetikon am See



# Stand Verfahren: Halbzeit





# Ziele und Rollen

- **Entwürfe** vermitteln  
*Teams*

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



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

# Ablauf Schlussworkshop



Baudirektion/Uetikon am See

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

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

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

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



**Haben Sie Fragen?**



# Vorprüfung: Einordnung

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



# **Vorprüfung: Formelle Vorprüfung**

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





## agps

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



# Salewski Kretz

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



# KCAP

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



# pool

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



# **Erkenntnisse der Planaufgabe: Prozess/Allgemeines**

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



# **Erkenntnisse der Planaufgabe: Inhaltliche Themen/Hinweise Masterplan**

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



# Haben Sie Fragen?



# Übergeordnete Erkenntnisse





## Funktionen des Masterplans sind...

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

# Beispiel Testplanung Lengg



Baudirektion/Uetikon am See

## LEGENDE

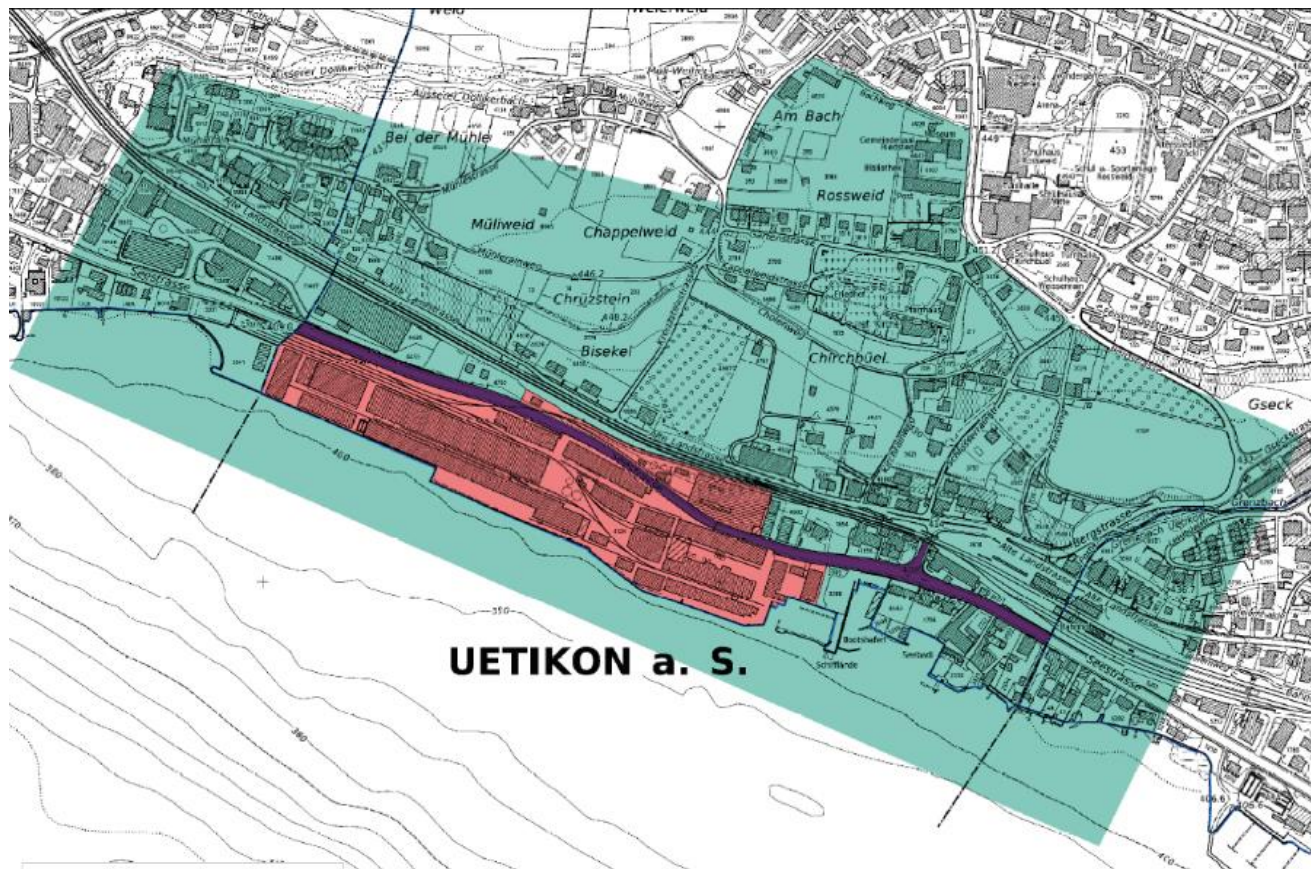
-  Wald
-  Öffentlicher Grünraum, multifunktional
-  Quartiersgärten
-  Unigasse
-  Repräsentative Vorzonen
-  Dienstflächen
-  Weinreben
-  Interne Gärten
-  Perimetergrenze

# Beispiel Masterplan Lengg

 Baudirektion/Uetikon am See



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



Baudirektion/Uetikon am See



# Herleitung der Rahmenbedingungen

Kanton und Gemeinde

Gesetze:  
PBG,  
Gewässerschutz,  
Lärmschutz

Planung:  
kantonal, regional und  
kommunal Richtpläne

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

Kaufvertrag

Abklärungen und  
Studien:  
Bausubstanz,  
Verkehr, Sanierung



# Rahmenbedingungen Varianzverfahren

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

# Anliegen und Bedürfnisse Fokusgruppen



Baudirektion/Uetikon am See

## 1 Verkehr und Erschliessung

- Mehrere Arealzugänge
- Mehrere Wege zum Bahnhof
- Passerelle

## 2 Anbindung Dorf

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

## 3 Nutzungsmix

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

## 4 Begegnung und Belebung

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

## 5 Seezugang

- 13'000m<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  $\frac{1}{3}$  öffentlich zu  $\frac{2}{3}$  privat soll relativiert werden können
- Etappierung



## Weitere Abklärungen

Gesetze:  
PBG,  
Gewässerschutz,  
Lärmschutz

Planung:  
kantonal, regional und  
kommunal Richtpläne

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

Kaufvertrag

Abklärungen und  
Studien:  
Bausubstanz,  
Verkehr, Sanierung



# Verschiebung Bahnhof Uetikon a.S.



Baudirektion/Uetikon am See



ÖV-Güteklassen



Nutzungszone

Stand: Ende 2016





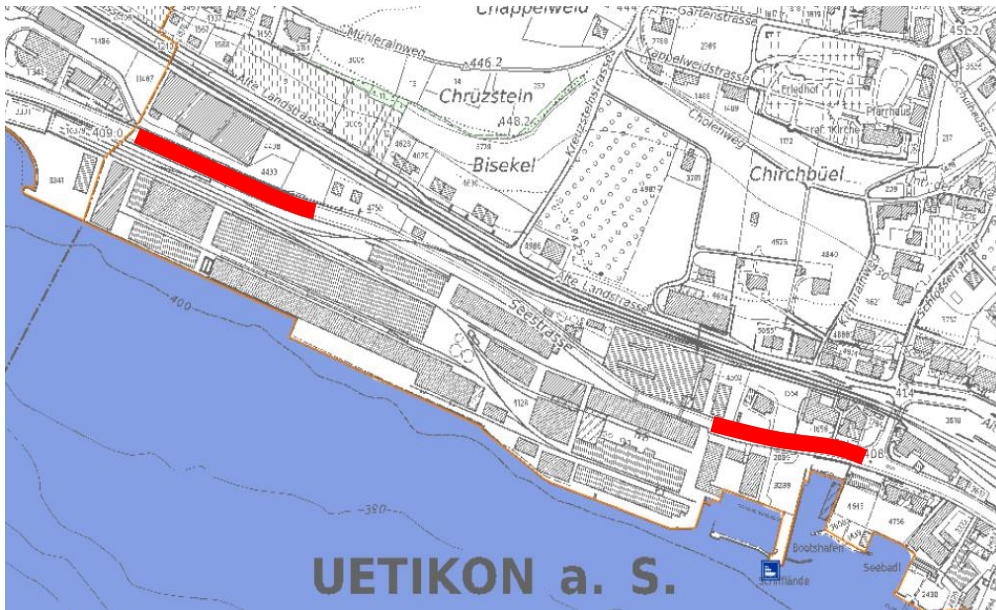
# Zusätzliche S-Bahn Haltestelle



*Bild: S-Bahn Haltestelle bei Samstagern*

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

# Tieferlegung und Einhausung Seestrasse



Machbarkeitsstudie Amt für Verkehr (2017-18):

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

Einhausung:

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

# Gestaltungsplan Rotholz





# Aufschüttung Hafen Uetikon a.S.



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

# Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

## Erhaltungsziel A = Erhalten der Substanz

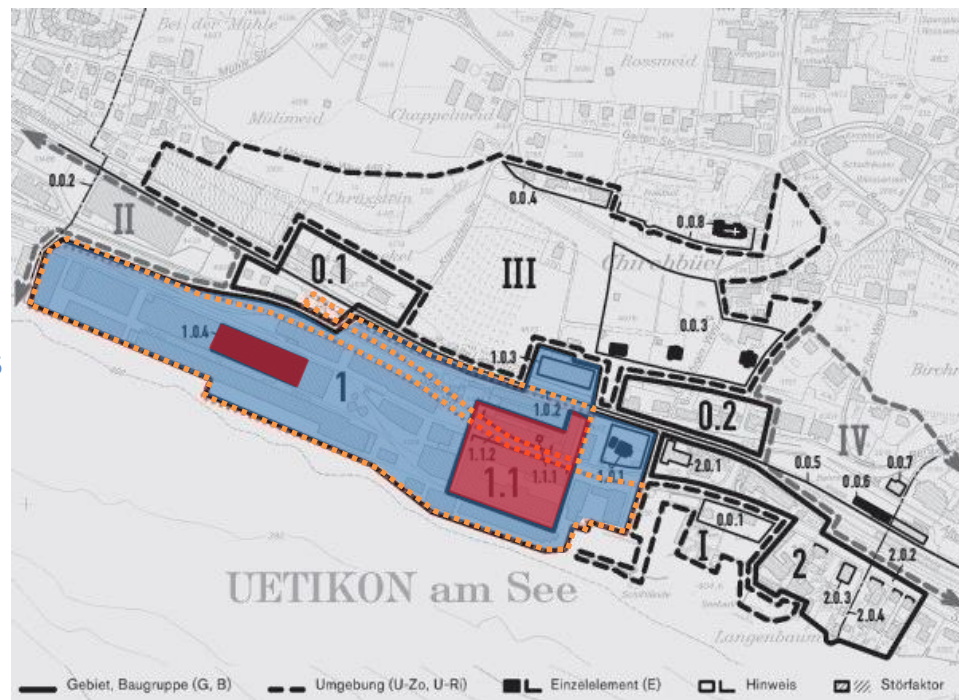
- Abbruchverbot
- Keine Neubauten
- Detailvorschriften für Veränderungen

## Erhaltungsziel B = Erhalten der Struktur

- Betrifft Areal nicht

## Erhaltungsziel C = Erhalten des Charakters

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



# Freiraum

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



Arealfläche 65'000 m<sup>2</sup>

Sechseläutenplatz 16'000 m<sup>2</sup>



**Haben Sie Fragen?**





**Kanton Zürich  
Baudirektion**

Uetikon  am See

# Präsentationen Teams



**Kanton Zürich  
Baudirektion**

Uetikon  am See

# Panelgespräch

# Verabschiedung und Ausblick



Baudirektion/Uetikon am See

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



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

