



Referenz-Nr.: ARE 21-1331

Kontakt: Christian Werlen, Fachleiter Sondernutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 41 90, www.zh.ch/are

1/4

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung «Umsetzung Masterplan Chance Uetikon» – Genehmigung

Gemeinde **Uetikon am See**

- Massgebende
Unterlagen
- Zonenplan Mst. 1:5'000 vom 13. September 2021
 - Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 13. September 2021
 - Kernzonenplan Mst. 1:500 vom 13. September 2021
 - Bericht nach Art. 47 RPV vom 13. September 2021
 - Bericht zur Mitwirkung vom 3. Dezember 2020, rev. 20. April 2021

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung
der Planung

Im frühen 19. Jahrhundert entwickelte sich am Seeufer von Uetikon am See eine internationale tätige Chemiefabrikanlage. Bis 1917 erfolgte eine rasante bauliche Entwicklung des Areals, wobei die Bauten grösstenteils auf vom Kanton konzessionierten Aufschüttungen realisiert wurden. Mit dieser Entwicklung ist direkt am Seeufer ein Gebäudeensemble mit grossen Hallenbauten und Hochkaminen entstanden, welches das Ortsbild von Uetikon am See stark prägt. Nach dem kontinuierlichen Rückgang der industriellen Produktion wurde die Chemiefabrikanlage stillgelegt. Als Folge davon wurde das Areal je zur Hälfte dem Kanton Zürich und der Gemeinde Uetikon am See verkauft. Daraufhin haben die Gemeinde und der Kanton als Grundstückseigentümerinnen gemeinsam eine Vorstellung für die Entwicklung des ehemaligen Industrieareals ausgearbeitet, gemäss welcher ein vielfältig durchmischtes, lebendiges Quartier am See entstehen soll. Neben den vorgesehenen Wohn- und Gewerbenutzungen sollen auf dem Areal eine Kantonsschule für 1500 Schülerinnen und Schülern und eine Berufsfachschule für 500 Lernende erstellt werden. Zudem soll ein öffentlich zugänglicher Seeuferpark entstehen, mit welchem die Bevölkerung einen durchgehenden Seezugang erhalten soll. Um die Entwicklungspotenziale und möglichen Lösungsansätze für das Areal umfassend auszuloten, wurde ein städtebaulicher Studienauftrag durchgeführt. Die zentralen Inhalte dieses Studienauftrags wurden im Masterplan «Chance Uetikon» zusammengefasst. Gestützt auf den Masterplan wurde ein vertiefendes Richtkonzept erarbeitet. Zur Umsetzung des Masterplans und des Richtkonzepts «Chance Uetikon» ist die kommunale Richt- und Nutzungsplanung anzupassen. Parallel dazu werden Gestaltungspläne ausgearbeitet.

Im Rahmen der Teilrevision der Nutzungsplanung wird zudem koordiniert mit der vorliegenden Vorlage der Gewässerraum am Zürichsee festgelegt.



Festsetzung Die Gemeindeversammlung Uetikon am See setzte mit Beschluss vom 13. September 2021 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats vom 25. Oktober 2021 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 25. November 2021 ersucht die Gemeinde Uetikon am See um Genehmigung der Vorlage.

Gleichzeitig mit der vorliegenden Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung wurde eine Teilrevision der kommunalen Richtplanung sowie der öffentliche Gestaltungsplan «Lebendiges Quartier am See» von der Gemeindeversammlung beschlossen. Diese drei Vorlagen wurden gleichzeitig zur Genehmigung eingereicht.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der
Vorlage

Im Zonenplan wird das Gebiet «Chance Uetikon», welches sich in der Industriezone befindet, einer Zentrumszone, einer Zone für öffentliche Bauten OeB (Bereich der Kantons- und Berufsfachschule), einer Kernzone sowie einer Erholungszone (Seeuferpark) zugeordnet. Das Gebiet «Chance Uetikon» wird zudem mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Im Kernzonenplan werden der Kernzonenperimeter erweitert und die sich darin befindenden Gebäude mit Mantellinien und Hauptfirstrichtungen bezeichnet. In der Bau- und Zonenordnung (BZO) werden insbesondere Vorschriften für die neue Zentrumszone und Zielvorgaben für die Gestaltungsplanpflicht des Gebiets «Chance Uetikon» ergänzt.

Wesentliche
Festlegungen und
Vorschriften

Gestützt auf das Richtkonzept werden für die Zentrumszone «Chance Uetikon» in Art. 13a BZO insbesondere eine maximale Gebäudehöhe von 25 Meter und ein maximaler Wohnanteil von 80% festgelegt.

In Art. 25 BZO werden die zulässigen Nutzungen in der Erholungszone Seeuferpark gestützt auf das Richtkonzept und den Masterplan präzisiert. Grundsätzlich sind in der Erholungszone Seeuferpark Bauten und Anlagen zulässig, die der Naherholung der Bevölkerung dienen. Darunter fallen im Sinne des Masterplans «Chance Uetikon» und des Richtkonzepts insbesondere Einrichtungen für den Wassersport (z.B. Bootshaus, Bootsvermietung, Anlegestelle, Baden, Rudern, Segeln), für die Verpflegung (z.B. Restaurant, Kiosk, Strandcafé) und für die Infrastruktur (z.B. Passerelle, Garderoben, Toiletten, Spielfelder, Ausstattungen).

In Art. 30 BZO werden die anzustrebenden und im öffentlichen Interesse liegenden Ziele der Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet «Chance Uetikon» definiert. Insbesondere sollen mit den Gestaltungsplänen eine sorgfältige Transformation des ehemaligen Industrieareals in ein gemischt genutztes, lebendiges Quartier am See unter Wahrung der historischen Identität sowie eine hochwertige städtebauliche, architektonische und freiräumliche



Gestaltung erreicht werden. Zudem soll ein Seeuferpark als vielfältig nutzbarer und öffentlich zugänglicher Freiraum mit durchgehendem Seezugang, und ein verkehrsfreies Arealinneres geschaffen werden.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 25. September 2020 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

Die Teilrevision der Nutzungsplanung schafft die planerischen Grundlagen für die Umsetzung des Masterplans «Chance Uetikon» und steht im Einklang mit der übergeordneten Planungen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Gemeinde ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «Umsetzung Masterplan Chance Uetikon», welche die Gemeindeversammlung Uetikon am See mit Beschluss vom 13. September 2021 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Uetikon am See wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zusammen mit der Teilrevision der kommunalen Richtplanung und der Gewässerraumfestlegung (BDV 3/2022) zu veröffentlichen;
 - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung sowie der Teilrevision der kommunalen Richtplanung und der Gewässerraumfestlegung (BDV 3/2022) aufzulegen;
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
 - den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen;

III. Mitteilung an

- Gemeinde Uetikon am See (unter Beilage von drei Dossiers)
- Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Müller Ingenieure AG; Geerenstrasse 6, 8157 Dielsdorf (Katasterbearbeiterorganisation KBO)

VERSENDET AM 21. MRZ. 2022

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:

