

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 24. April 2019

431. Masterplan Chance Uetikon (Kenntnisnahme)

A. Ausgangslage

In Uetikon am See wird auf dem Areal der ehemaligen Chemiefabrik in Uetikon a. S. (CU-Areal) eine neue Kantonsschule für 1500 Schülerinnen und Schüler entstehen, die ihren Betrieb 2028 aufnehmen soll. Der Kanton Zürich reagiert damit auf die steigenden Schülerzahlen in den kommenden Jahren an den Mittelschulen. Der Standortentscheid für den Bau der neuen Kantonsschule beruht auf der vom Kanton durchgeführten Standortevaluation in der Region Pfannenstil (RRB Nr. 231/2016). Eigentümer des rund 65 500 m² grossen Areals sind der Kanton Zürich und die Gemeinde Uetikon a. S. (Miteigentum zu je 50%). Das Areal ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) eingetragen. Das ISOS weist dem Areal als ältester Schweizer Chemiefabrik und letzter erhaltener historischer Grossindustrieanlage am Zürichsee bemerkenswerte Lagequalitäten sowie hohe räumliche und besondere architekturhistorische Qualitäten zu. Einzelne Gebäude auf dem Areal sind überkommunal und kommunal geschützt.

Aufgrund der Grösse und Lage des Areals sind neben der neuen Kantonsschule weitere Nutzungen vorgesehen. Unter der Federführung des Amtes für Raumentwicklung (ARE) hat der Kanton zusammen mit der Standortgemeinde eine gemeinsame Entwicklungsperspektive für das Areal erarbeitet.

Ergänzend zu einem städtebaulichen Studienauftrag und der Ausarbeitung eines Richtkonzeptes wurde unter Einbezug verschiedener Interessengruppen ein Masterplan erarbeitet. Dabei wurden neben der interessierten Bevölkerung, den kantonalen und kommunalen Verwaltungsstellen auch Verbände sowie weitere Interessierte von Beginn weg einbezogen. Der vorliegende Masterplan ist das Ergebnis eines umfassenden Beteiligungsprozesses.

B. Leitsätze des Masterplans als Grundlage für die Arealentwicklung

Ausgehend von den Ergebnissen aus dem Beteiligungsverfahren, dem städtebaulichen Studienauftrag und dem Richtkonzept wurden sechs Leitsätze für die Zukunft des Areals formuliert.

1. *Gemischt genutztes, lebendiges Quartier am See mit Kantonsschule im Osten:* Das neue Quartier am See ist geprägt von einer vielfältigen Mischung mit Anteilen für Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen, Bildung, Erholung, Freizeit und Kultur. Im CU-Areal besteht spätestens 2028 eine Kantonsschule mit Raum für rund 1500 Schülerinnen und Schüler im Osten des Areals. Im Areal können sich vielfältige öffentliche Nutzungen entfalten, die zur Ausstrahlung und Identität des Quartiers beitragen, so beispielsweise im Düngerbau. Das neue Quartier am See bietet Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen.
2. *Durchlässige Bebauung und grosszügiger Freiraum mit Seezugang und Zürichseeweg:* Die Bebauung des Areals ermöglicht einen durchgehenden öffentlichen Zugang zum und an verschiedenen Stellen in den See. Der Zürichseeweg dient als verbindendes Element. Ein grosszügiger und vielseitig nutzbarer Park am See dient der Öffentlichkeit in Gemeinde, Region und darüber hinaus. Die Bebauung ist durchlässig und ermöglicht eine Vernetzung mit dem Umfeld und Durchblick zum See. Ein feinmaschiges Wegenetz im Areal stellt die Zugänglichkeit der wichtigen Orte im Areal sicher.
3. *Wirtschaftlich tragfähig:* Die Arealentwicklung wirkt sich langfristig zumindest nicht negativ auf die finanzielle Entwicklung der Gemeinde Uetikon a. S. aus. Die Planungspartner finanzieren die Arealentwicklung gemeinsam. Mit Massnahmen auf Kosten- und Ertragsseite wird die Wirtschaftlichkeit der Arealentwicklung laufend optimiert.
4. *Historisches Erbe zur Identitätsbildung:* Das historische Erbe wird zur Identitätsbildung im Areal genutzt. Die Neubauten nehmen Bezug auf die Industriegeschichte. Einzelne Bestandsbauten bleiben erhalten und werden sorgfältig neuen Nutzungsbedürfnissen angepasst.
5. *Gute Anbindung für alle:* Das CU-Areal ist für alle Nutzergruppen mit allen Verkehrsmitteln gut angebunden und erschlossen. Dies gilt besonders für den öffentlichen sowie den Fuss- und Veloverkehr. Von besonderer Bedeutung ist ein verbesserter Zugang zum Bahnhof Uetikon a. S. über die Alte Landstrasse, zum Ortszentrum sowie der Übergang über die Seestrasse für Fussgängerinnen und Fussgänger.
6. *Partnerschaftliche Umsetzung:* Die Planungspartner handeln gemeinsam. Sie stimmen wesentliche Planungsschritte aufeinander ab. Sie beteiligen die Bevölkerung für einzelne Planungen und Projekte.

C. Räumliche Prinzipien des Masterplans

Die räumlichen Prinzipien bilden die Ausgangslage für die schrittweise Entwicklung des Areals. Ein besonderes Augenmerk wird auf die charakteristischen Aussen- und Zwischenräume gelegt. Sie stellen die Grundmuster dar, von denen aus der Bestand weiterentwickelt werden soll.

Gemäss den Erkenntnissen aus dem Beteiligungsverfahren und den städtebaulichen Vertiefungen aus dem Richtkonzept ist es zweckmässig, das Areal in vier miteinander verflochtene Quartierteile mit jeweils unterschiedlicher Ausrichtung zu gliedern: der vorrangig dem Wohnen dienende, ruhigere Westen, die gemischt genutzte Mitte mit hohem Öffentlichkeitsgrad und dem Düngerbau als Leuchtturm, das Schulareal mit der Kantonsschule und der angrenzende Hafen im Osten.

Der Ausdruck der Gesamtanlage mit seiner dichten Bebauungsstruktur und den langgestreckten Gassenräumen bleibt erhalten und trägt dem ISOS sowie der Geschichte des ehemaligen Industrieareals Rechnung. Das bestehende langgestreckte Gebäude direkt am See bleibt in einzelnen Elementen erhalten und wird als Zeitzeuge in den neuen Seeuferpark integriert. Der Zeitzeuge leistet einen wichtigen Beitrag für den Erhalt des Ausdrucks der Gesamtanlage gemäss ISOS.

Die Schulgebäude befinden sich nördlich und südlich der Seestrasse. Eine Passerelle über die Seestrasse und die Bahngeleise verbindet die Gebäude miteinander. Sie ist die Haupteinschliessung für die Kantonsschule und verbindet als prägendes Element die Gemeinde mit dem neuen Quartier am See. Eine neue Fussgänger- und Veloführung entlang der Geleise über die Alte Landstrasse zur Passerelle stellt die Erschliessung zwischen Bahnhof und Areal sicher. Auf dem Schulareal befinden sich zusätzliche Räumlichkeiten für Bildungs-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sowie eine öffentlich zugängliche Mensa. Neben der Kantonsschule für 1500 Schülerinnen und Schüler ist zusätzlich Raum für 500 Schülerinnen und Schüler als Bildungsreserve vorgesehen. Für den Standort einer Aula sind im Masterplan zwei Möglichkeiten festgehalten. Einerseits bietet das Schulareal Platz für die Errichtung einer Aula. Als ein weiterer möglicher Standort für die Aula wird der Düngerbau im mittleren Teil des Areals vorgeschlagen. Falls die Aula nicht im Schulareal gebaut wird, ist an ihrer Stelle ein Schultrakt, z. B. für die Naturwissenschaften vorgesehen. Die Mitte des Areals ist neben dem einprägsamen Düngerbau durch eine Vielfalt neuer Nutzungen gekennzeichnet (öffentliche Nutzungen, Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen, Bildung und Kultur). Sie ist ein Begegnungsort für Einwohnerinnen und Einwohner, Beschäftigte sowie Schülerinnen und Schüler. Im ruhigeren Westteil soll ein

Wohnquartier entstehen mit Eigentums- und Mietwohnungen für ein unterschiedliches Zielpublikum. Die unterschiedlichen Quartierteile sind durch ein feinmaschiges Fuss- und Velowegenetz und qualitätsvoll gestaltete Aussen- und Freiräume miteinander verbunden.

Im Süden des neuen Quartiers befindet sich am Ufer ein grosszügiger öffentlicher Park. Er wird als vielseitig nutzbarer Freiraum gestaltet und dient der Erholung, Freizeit und Kultur. Der Seeuferpark mit dem Zürichseeweg entlang des Wassers bietet die einmalige Gelegenheit, der Öffentlichkeit einen grösseren Zugang zum See zu ermöglichen. Am Seeanstoss des Parks sind Wasser- und Badezugänge vorgesehen.

Ruderalflächen gewährleisten die ökologische Vernetzung im Quartier und durch das Quartier über die Seestrasse in Richtung Bahngeleise. Entlang der Geleispromenade und an anderen geeigneten Standorten werden Freiräume als strukturreiche Ruderalstandorte ausgebildet, die an die Industriegeschichte erinnern.

Für den Individualverkehr ist das Areal nur für die Zufahrt in die Parkierungsanlagen und zu Anlieferungszwecken befahrbar. Ein neues Busangebot soll die Erreichbarkeit des neuen Quartiers mit dem öffentlichen Verkehr sicherstellen. Im Westen des Areals ist hierfür eine Bushaltestelle vorgesehen.

Die unterschiedliche Ausprägung der Quartierteile ist anhand einzelner Entwicklungsfelder in der Masterplankarte dargestellt.

D. Umsetzungsagenda

Beim Masterplan handelt es sich um ein informelles Planungsinstrument. Entsprechend sind die planungsrechtlich erforderlichen Schritte einzuleiten, damit die Grundsätze und Eckwerte des Masterplans Verbindlichkeit erlangen.

Für das CU-Areal bedeutet dies, dass die Planungspartner gemeinsam das grundeigentümergebundene Planungsrecht erarbeiten und hierfür auch die Eigentumsaufteilung klären. Für die Umsetzung des Masterplans sind auch einzelne Grundstücke ausserhalb des Planungssperimeters wichtig. Die eigentumsrechtliche Sicherung dieser Grundstücke hat vor der öffentlichen Auflage von Planungsinstrumenten zu erfolgen.

Kanton und Gemeinde sind für die Finanzierung der Entwicklung auf ihren Grundstücken verantwortlich. Die Erstellung sowie der bauliche und betriebliche Unterhalt von Infrastrukturen und Freiräumen sind in einem Vertrag zur Infrastruktur- und Freiraumfinanzierung zwischen Kanton und Gemeinde zu regeln. In der schrittweise vorgesehenen Entwicklung des neuen Quartiers am See sind Zwischen- und temporäre Nutzungen erwünscht.

Für die Sicherstellung einer qualitätsvollen Umsetzung des Masterplans sind verschiedene Folgeprojekte notwendig. Die Folgeprojekte und Verantwortlichkeiten sind im Masterplan festgehalten. Die mit «Hauptverantwortung» bezeichneten Institutionen sorgen für die Erarbeitung der Folgeprojekte und definieren in Abstimmung mit der Projektsteuerung Chance Uetikon den Einbezug weiterer Institutionen und Personen. Zusätzlich zu den Folgeprojekten gehen die Planungspartner Projekte in den einzelnen Entwicklungsfeldern an und stimmen ihre Vorhaben miteinander ab.

Für die Entwicklung der Kantonsschule (deren Umsetzung in zwei Etappen, z. B. zuerst Kantonsschule Nord, dann Süd, anzustreben ist) und des neuen Quartiers wird eine Umsetzungsorganisation durch die Projektpartner eingerichtet. Sie richtet sich nach den gemeinsam definierten Grundsätzen von Kanton und Gemeinde. Die Umsetzungsorganisation bezieht die entscheidenden Gremien sowie die Öffentlichkeit und die Nachbargemeinden Meilen und Männedorf in geeigneter Weise ein, stösst Planungen und Projekte an, koordiniert Planungsprozesse und begleitet die Umsetzung. Sie überprüft mindestens quartalsweise die Umsetzung der in der Agenda festgelegten Massnahmen. Die verschiedenen Planungen und Folgeprojekte werden zudem regelmässig auf ihre Übereinstimmung mit dem Richtkonzept und dem Masterplan überprüft. Ein Beirat, der nach der Festsetzung des Planungsrechts eingesetzt wird, unterstützt die Umsetzungsorganisation in dieser Aufgabe.

E. Umsetzungsvorbehalt

Die Umsetzung des Masterplans, insbesondere hinsichtlich Leitsatz 1, sowie die der projektierten Vorhaben stehen unter dem Vorbehalt, dass diese im Rahmen der zur Verfügung stehenden Budgetkredite der Investitionsrechnung finanziert werden können und im Vergleich zu anderen Vorhaben priorisiert werden.

F. Veröffentlichung

Die Zustimmung des Regierungsrates und des Gemeinderates Uetikon a. S. zum gemeinsam erarbeiteten Masterplan soll gemeinsam bekannt gemacht werden. Sie stimmen den Zeitpunkt der Veröffentlichung miteinander ab.

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Der Masterplan Chance Uetikon vom März 2019 wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

II. Dieser Beschluss ist bis zur Zustimmung des Gemeinderates Uetikon am See zum Masterplan und zu dessen Bekanntmachung nicht öffentlich.

III. Mitteilung an den Gemeinderat Uetikon am See, Bergstrasse 90, 8707 Uetikon am See, sowie an die Bildungsdirektion und die Baudirektion.



Vor dem Regierungsrat
Die Staatsschreiberin:

Kathrin Arioli