

Gemeinde Uetikon  
Gemeinderat  
Bergstrasse 90  
Postfach  
8707 Uetikon

Uetikon, 10. Juli 2020

**Einwendungen zur amtlichen Publikation „Gestaltungsplan Lebendiges Quartier am See - Gebietsplanung Chance Uetikon“ und zu den geplanten Änderungen im kommunalen Bau- und Zonenplan**

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident Mettler  
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Die Lobby für Uetikon hat sich intensiv mit dem kommunalen Gestaltungsplan „Chance Uetikon“ und mit den geplanten Änderungen im kommunalen Bau- und Zonenplan auseinandergesetzt.

Folgende Aspekte des Projekts „Chance Uetikon“ gefallen uns und begrüssen wir:

- Die Durchgängigkeit des Seeuferwegs von Westen nach Osten mit Seeuferpark.
- Die Erhaltung markanter Gebäude im Bereich der geplanten Schule und dem Düngerbau als Kultur- und Freizeitzentrum.
- Die Absichtserklärung der Gemeinde, den Düngerbau nicht zu veräussern und ihn (allenfalls im Baurecht) zu entwickeln und zumindest teilweise als Kultur- und Freizeitzentrum zu nutzen.
- Den Verbleib der Gebäude „Werkstattgebäude“ und „Verwaltungsgebäude“ im Gemeindebesitz, wodurch die Gemeinde eine vielseitige gewerbliche Nutzung auf dem Areal mitgestalten kann.
- Die Absichtserklärung der Gemeinde das Gebäude D1 abbrechen zu wollen.

Die unten aufgeführten Punkte müssen in unseren Augen aber noch überarbeitet werden, um ein nachhaltiges und mehrheitsfähiges Projekt zu verwirklichen.

**Eine besondere Bedeutung in der Bereinigung der Pläne von Kanton und Gemeinde kommt der «Rettung der gemischt genutzten Mitte» zu – diese liegt an der Schnittstelle der beiden Gestaltungspläne (Abbildung 2 im Anhang). Hier ist nochmals ein vereinter Effort der Planungspartner notwendig.**

Mit freundlichen Grüssen

Für die Lobby von Uetikon

Suzanne Naef Thalmann  
Andreas Natsch  
Valentin Peer  
Erica Kuster  
Mirjam Pfister

Brigitte Gloor  
Andreas Gamper  
Edith Bucher  
Werner Mäder

LOBBY FÜR UETIKON

Engagierte UetikerInnen gemeinsam mit  
CVP, EVP, Grünen, Grünliberalen und SP

## 1. Zielantrag „lebendiges Quartier am See“

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

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 Gesamt-areal.

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.

Begründung: Das lebendige Quartier soll nicht nur im Titel stehen, sondern im Zweckartikel explizit erklärt werden. Eine ganzjährige Belebung ist wichtig (Siehe auch „Rettung der belebten Mitte“).

## 2. Nutzung Düngerbau

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

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**

Begründung

Der Düngerbau ist „Herz des Areals“, so wurde er auch mehrfach von den Gemeindevertretenden gehandelt. Kultur-, Erholungs- und Freizeitnutzung ist essenziell, um dieses Versprechen einzulösen. Im aufgelegten Entwurf ist diese Nutzung zugelassen, aber nicht sichergestellt. Eine Freizeit-, Erholungs- und Kulturnutzung muss deshalb festgelegt werden.

## 3. Baufeld D1: Baufeld streichen

Antrag:

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

Begründung

Das Gebäude D1 steht als Fremdkörper im Park, stört den Seeuferweg, und die Nutzung führt zu Konflikten mit der Wohnzone. Das Seeufer ist per Bundesverfassung öffentlich, und es

LOBBY FÜR UETIKON

Engagierte UetikerInnen gemeinsam mit  
CVP, EVP, Grünen, Grünliberalen und SP

gehören keine Gebäude in die Uferzone. Die gesamte Flucht der Gebäude A1/A3 würde gestört und die Parkanlage zerschnitten. Ein neues Gebäude könnte öffentlich angefochten werden, und das alte Gebäude hat keine Schutzbestimmungen, es ist nicht erhaltenswert und stört die dahinterliegenden Wohnungen massiv und wäre wertvermindernd für die Überbauung.

Deshalb soll D1 nicht als Baufeld definiert werden, sondern Teil des Parks sein.

#### 4. **Baudichte A1-A4; Fassadenhöhe am Park**

Antrag:

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

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)“.**

Begründung

Proportion und Qualität des Seeparks werden massgeblich von der Höhe der angrenzenden Fassade bestimmt. Mit 5.5 Geschossen und der jetzigen Höhenkote von 426 m (18 m Höhe) sind die möglichen Gebäude so wuchtig, dass die Aufenthaltsqualität im Park massiv eingeschränkt wird. Die Variante mit 4.5 Geschossen an der Front entspricht der Variante Minib aus der Volumenstudie und nur diese, Variante war unter den BotschafterInnen mehrheitsfähig. Mit der Höhenkote von 421.5 m sind 4.5 Geschosse gemäss Richtkonzept / Minib möglich.

Eine Variante Minib hat weniger BewohnerInnen zur Folge. Daher werden weniger Parkplätze und weniger Infrastruktur der Gemeinde benötigt, auch wird weniger Verkehr verursacht. Somit entstehen weniger Folgekosten für die Gemeinde.

#### 5. **Pflichtbaulinien**

Antrag

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

- 1 Die Pflichtbaulinien sind mindestens auf zwei Drittel der Länge zu bebauen.
- 2 Entlang der Pflichtbaulinie ist eine minimale Fassadenhöhe von **12 m** einzuhalten.

Begründung

LOBBY FÜR UETIKON

Engagierte UetikerInnen gemeinsam mit  
CVP, EVP, Grünen, Grünliberalen und SP

Eine minimale Höhe von 15 m (ca. 5 Geschosse) ist nicht gerechtfertigt, auch nicht durch ISOS Überlegungen, da insbesondere im Teil West heute viele Bestandesbauten deutlich weniger hoch sind.

## 6. Unterteilung der Gebäude A1/A3

### Antrag

Art. 18 in den Vorschriften: ist wie folgt anzupassen:

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.

### Begründung

Durch drei Gebäude auch im Baubereich A3 und einem Mindestabstand von 8 Metern zwischen den Gebäuden erhält man eine bessere Durchsicht und gibt den Bewohnenden in den hinteren Gebäude A2/4 Seesicht. Damit werden alle Wohnungen massiv aufgewertet. Zusätzlich ergibt sich dadurch eine attraktivere, aufgelockerte Kulisse vom See her. Diese Aufteilung wurde im Richtkonzept so visualisiert und hat überzeugt.

## 7. Bäume im Park vor A1 / A3

### Antrag

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

### Begründung

Bäume sind für das Wärmeklima und die Aufenthaltsqualität im Park essenziell. Bäume im Park vor A1 und A3 müssen geplant und eingezeichnet werden, bevor das Land verkauft wird, da sonst mit Rechtskonflikten gerechnet werden muss.

## 8. Transparenz Zeitzeuge

### Antrag

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

„(...) 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.**“

### Begründung

LOBBY FÜR UETIKON

Engagierte UetikerInnen gemeinsam mit  
CVP, EVP, Grünen, Grünliberalen und SP

Im Park muss der Gewässerabstand von 15m für Gebäude weitgehend eingehalten werden. Es gehören keine gebäudeartigen Strukturen ans Seeufer, denn dieses ist freizuhalten.

Durch allfällige hohe Mauern des Zeitzeugen auf einer längeren Strecke wird der Bezug des Parks zum See eingeschränkt und der Park zerschnitten.

Der Zeitzeuge soll ein Gestaltungselement des Parks sein und nicht in grossen Teilen als Gebäude in Erscheinung treten.

## 9. **Naturnahe Flächen**

### Antrag

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

Begründung: Die naturnahen Flächen sollen Teil des Parks sein. Auf den Dächern ist eine zusätzliche Begrünung vorzunehmen, soweit die Dachflächen nicht von Solaranlagen bedeckt sind. Dachbegrünung ist aber kein Ersatz für naturnahe Fläche im Park.

## 10. **Badezugang**

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

**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.

Begründung: Die Zugänge in den See sind kein Detail, das nachträglich geplant werden kann, denn Bauten im See sind bewilligungspflichtig, und diese Bewilligungen müssen vorgängig (mit Festsetzung des Gestaltungsplans) eingeholt werden. Falls der Einstieg nicht für alle Personen möglich ist, ist eine rechtliche Beschwerde möglich, was zusätzliche Umtriebe, Verzögerungen und unnötige Kosten verursachen kann.

Die Zugänge, wie sie im Richtkonzept visualisiert sind, sind ein Minimum. Die Parkgestaltung kann dann immer noch kreativere oder weitergehende Lösungen finden.

## 11. Liegewiese

Antrag:

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

**Abs. 1** Im Teilgebiet DWest ist der Seeuferpark als vielfältig nutzbarer, begrünter und öffentlich zugänglicher Freiraum zu gestalten.

**Abs. 2** Der Seeuferpark enthält im breiten Bereich vor dem Düngerbau eine Liegewiese von mindestens 1500 m<sup>2</sup>

Begründung:

Eine Liegewiese in der Nähe des familienfreundlichen mittleren Badezugangs ist zwingend und ist auch im Richtkonzept eingezeichnet. Die Festlegung im Gestaltungsplan engt den Wettbewerb zur Parkgestaltung nicht ein, sichert die Liegewiese aber als elementaren Teil des Parks.

## 12. Antrag zur Zonierung Seeufer

Antrag: Das Gebiet Dwest und Dost soll in der kommunalen Bau- und Zonenordnung als Erholungszone festgelegt werden.

Begründung:

Die Bau- und Zonenordnung soll die effektive Nutzung als Seeparks abbilden. Für Details der Begründung siehe Eingabe der BotschafterInnen um Hans Wyler vom 10.7.2020. Die Lobby unterstützt diese Einwendung der BotschafterInnen vollumfänglich.

## 13. Antrag Erschliessung mit zusätzlichem Fussweg (Kommunaler Richtplan Verkehr)

Antrag: Im kommunalen Richtplan Verkehr ist eine zusätzliche Fusswegerschliessung von der Kreuzsteinstrasse (unterhalb Kappelweid Hof) über die bestehende Feldstrasse in der Parzelle 5106 zum Sodabau und dann auf die Passerelle aufzunehmen. In untenstehendem Planausschnitt in 'pink' eingezeichnet. Allenfalls wäre auch eine Verbindung dieses Weges zum bestehenden 'Cholenweg' zusätzlich denkbar.

Begründung:

LOBBY FÜR UETIKON

Engagierte UetikerInnen gemeinsam mit  
CVP, EVP, Grünen, Grünliberalen und SP

Die einzige neue Fusswegverbindung aus dem Dorf zur Passerelle, welche in den kommunalen Richtplan Verkehr aufgenommen wurde, ist der Weg über die Kreuzsteinstrasse. Diese Strasse weist ab dem Kappelweidhof bis zur alten Landstrasse ein sehr hohes Gefälle auf. Dadurch ist dieser Weg für gehbeeinträchtigte Uetikerinnen und Uetiker nur bedingt nutzbar.

Mit einem Fussweg über die bestehende Feldstrasse (pink eingezeichnet, auf Parzelle 5106) kann zumindest einem Teil des starken Gefälles der Kreuzsteinstrasse ausgewichen werden und ist daher viel besser für alle begehbar. Der steile Einstieg über die Kreuzsteinstrasse könnte allenfalls mit einer neuen Verbindung zum 'Cholenweg' (mit weniger Gefälle dem Hang entlang) noch entschärft werden.

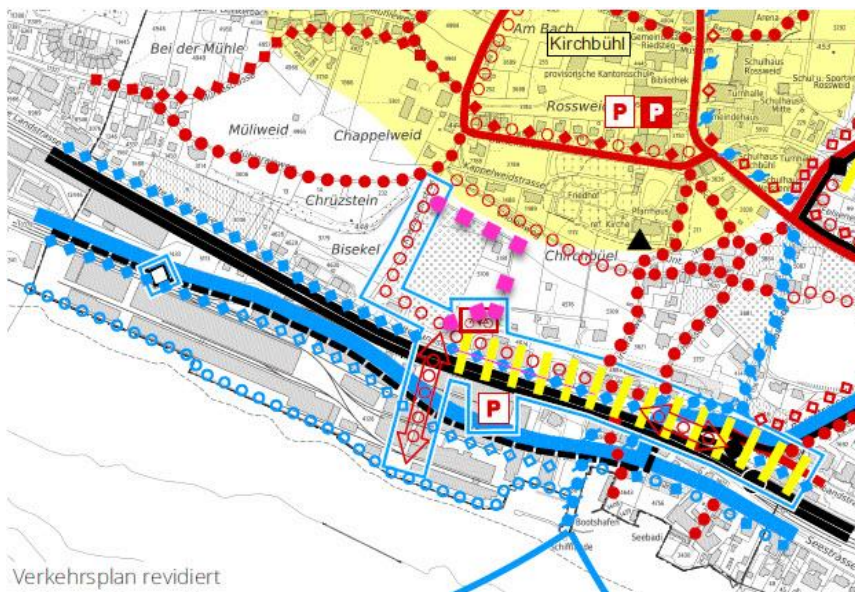


Abbildung 1. Alternativer Zugang zur Passerelle im Verkehrsplan aufnehmen.

## 14. Energie

**Antrag 7:** 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)

**Begründung:** Solaranlagen sind auf die Betriebsdauer heute wirtschaftlich und betrieblich tragbar. Wirtschaftlichkeitsargumente in Bezug auf die Anfangsinvestitionen dürfen nicht als Grund für die Nicht-Realisierung aufgeführt werden können.

## LOBBY FÜR UETIKON

Engagierte UetikerInnen gemeinsam mit  
CVP, EVP, Grünen, Grünliberalen und SP

Der Bund hat das Netto-Null-Klimaziel für 2050 beschlossen, als Gemeinde müssen wir dieses Ziel im Rahmen unserer Planungshoheit umsetzen, ohne von Bund und Regulatoren dazu gezwungen zu werden.

Deshalb sollte das grösste Bauvorhaben in Uetikon bis 2050 möglichst klimaneutral gebaut werden.

## 15. Anhang: „Rettung der gemischt genutzten Mitte“

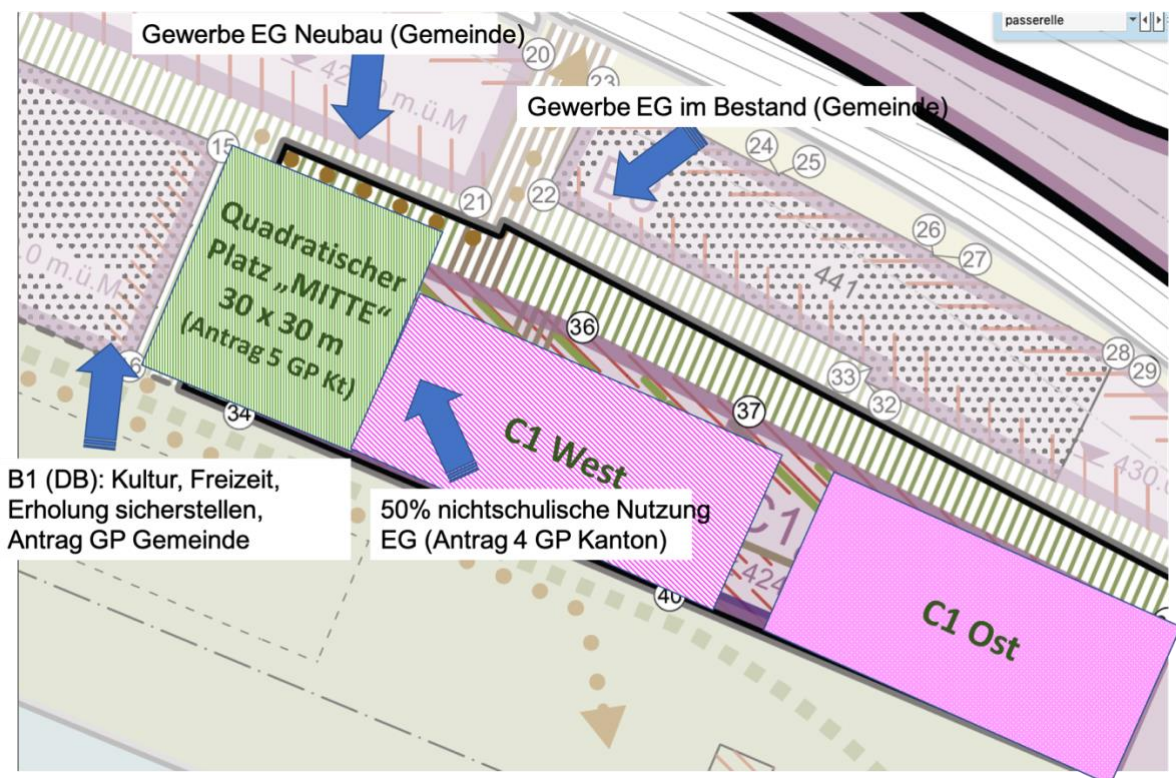


Abbildung 2. „Rettung der gemischtgenutzten Mitte“ durch die Anträge 3 und 4 zum kantonalen GP.

Publikumswirksame Nutzungen um den Platz „Mitte“ können die belebte Mitte sicherstellen und die Verbindung zum Düngerbau herstellen. Dazu sind zwingend die angeregten Änderungen in den Gestaltungsplänen umzusetzen.

Ein gemeinsames Engagement von Kanton und Gemeinde ist nötig, um an dieser Schnittstelle das „lebendige Quartier am See“ zu verwirklichen.



**Wir ersuchen den Gemeinderat, sich hier nochmals beim Kanton zu engagieren.**

**LOBBY FÜR UETIKON**

Engagierte UetikerInnen gemeinsam mit  
CVP, EVP, Grünen, Grünliberalen und SP