



Kanton Zürich  
Baudirektion



## Verfügung

Amt für Raumentwicklung  
Raumplanung

Nr. 0559 / 21

vom 22. April 2022

Referenz-Nr.: ARE 21-0559

Kontakt: Christian Werlen, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 41 90, [www.aren.zh.ch](http://www.aren.zh.ch)

1/5

# Kantonaler Gestaltungsplan «Kantonsschule am See» – Festsetzung

Gemeinde **Uetikon am See**

Lage Kat.-Nrn. 4128, 4751, 5106 sowie Teile von Kat.-Nrn. 3287, 4499 und 4501

- Massgebende Unterlagen
- Situationsplan Mst. 1:1'000 und Schnitte Mst. 1:500 vom 31. März 2022
  - Höhenlinienplan Mst. 1:1'000 vom 3. Dezember 2020
  - Vorschriften vom 31. März 2022
  - Bericht im Sinne von Art. 47 RPV vom 31. März 2022
  - Bericht zur Mitwirkung vom 20. April 2021

## Zuständigkeit

Gemäss § 84 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) setzt die zuständige Direktion – namentlich die Baudirektion – kantonale Gestaltungspläne für Bauten und Anlagen fest, welche im kantonalen oder in einem regionalen Richtplan enthalten sind. Im Rahmen der Teilrevision 2016 des kantonalen Richtplans wurde mit Kantonsratsbeschluss Nr. 5401 vom 28. Oktober 2019 der Eintrag für die Kantonsschule Uetikon a.S. festgelegt. Im Rahmen der Teilrevision 2018 wurde mit Kantonsratsbeschluss Nr. 5597a vom 25. Oktober 2021 der Eintrag für das Bildungszentrum Zürichsee, Horgen, Filiale Uetikon a.S. im kantonalen Richtplan festgelegt.

## Öffentliche Auflage und Anhörung

Der kantonale Gestaltungsplan «Kantonsschule am See» wurde gestützt auf § 7 Abs. 2 PBG vom 29. Mai 2020 bis zum 27. Juli 2020 öffentlich aufgelegt. Gleichzeitig fand die Anhörung der nachgeordneten Planungsträger statt (vgl. § 7 Abs. 1 PBG).

Die Gemeinde Uetikon am See wurde bei der Erarbeitung des vorliegenden Gestaltungsplans stark einbezogen und hat mit Schreiben vom 19. April 2021 bestätigt, dass sie auf eine Einigungsverhandlung nach § 84 Abs. 2 PBG verzichtet.

## Sachverhalt

Ausgangslage Im frühen 19. Jahrhundert entwickelte sich am Seeufer von Uetikon am See eine international 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 Uetikon am See und der Kanton Zürich als Grundstückeigentümerinnen gemeinsam eine Entwicklungsidee für das ehemalige Industrieareal ausgearbeitet. In Uetikon am See wird eine neue Kantonsschule und eine Berufsfachschule errichtet. Der Standortentscheid für den Bau einer Kantonsschule und Berufsfachschule in Uetikon am See basiert auf der vom Kanton initiierten Standortevaluation für eine neue Kantonsschule in der Region Pfannenstil (RRB Nr. 231/2016) und dem Beschluss des Kantonsrats zur Errichtung einer Kantonsschule in Uetikon am See vom 19. September 2016 (Vorlage 5261). Die geplante Berufsfachschule ist im Rahmen der Teilrevision 2018 im kantonalen Richtplan aufgenommen worden. Im Rahmen der Gesamtüberarbeitung des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) wurde das gesamte Gelände der Chemischen Fabrik Uetikon ins Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz aufgenommen. Das ISOS der Regionen Zürichsee und Knonaueramt wurde 2012 in Kraft gesetzt. Es weist dem Areal bemerkenswerte Lagequalitäten, hohe räumliche Qualitäten und besondere architekturhistorische Qualitäten aufgrund der Bedeutung als älteste Schweizer Chemiefabrik und letzte erhaltene historische Grossindustrieanlage am Zürichsee zu.

Anlass und Zielsetzung  
der Planung

Gemäss der von der Gemeinde und dem Kanton zusammen mit der Bevölkerung im Rahmen eines kooperativen Planungsprozesses ausgearbeiteten Entwicklungsidee soll das Areal als *vielfältig durchmischtes, lebendiges Quartier am See* entwickelt werden. Neben den vorgesehenen Wohn- und Gewerbenutzungen sollen auf dem Areal eine Kantonsschule mit Platz für 1'500 Schülerinnen und Schülern und eine Berufsfachschule für 500 Lernende erstellt werden. Zudem soll ein öffentlich zugänglicher Seeuferpark mit durchgehendem Seezugang für die Öffentlichkeit entstehen. 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, welches dem vorliegenden kantonalen Gestaltungsplan «Kantonsschule am See» sowie dem westlich angrenzenden öffentlichen Gestaltungsplan «Lebendiges Quartier am See» zugrunde liegt. Mit den beiden Gestaltungsplänen sollen die gestalterischen Qualitäten des unter Einbezug der Bevölkerung entwickelten Richtkonzepts und des Freiraumkonzepts gesichert werden.

Im Bereich des Gestaltungsplanperimeters wird zudem der Gewässerraum am Zürichsee festgelegt. Die Gewässerraumfestlegung wurde zusammen mit den beiden Gestaltungsplänen ausgearbeitet, wobei die Planungen aufeinander abgestimmt sind.

## **Erwägungen**

### **A. Wesentliche Festlegungen**

Zusammenfassung  
der Vorlage

Der kantonale Gestaltungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Kantonsschule, einer Berufsfachschule und für ergänzende, primär bildungsorientierte Nutzungen am See mit einem öffentlich zugänglichen Seeuferpark und einem durchgehenden Zürichseeweg. Im Sinne des Richtkonzepts ist der Gestaltungsplanperimeter in die beiden Teilbereiche C und D<sub>Ost</sub> aufgeteilt.



**Nutzweise** Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, finden die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) im Perimeter keine Anwendung (Art. 3). Im Teilgebiet C sind Schulungs- und Bildungsnutzungen, mässig störende Gewerbenutzungen mit Bezug zu schulischen Nutzungen, Handels- und Dienstleistungsnutzungen sowie Kulturnutzungen mit Bezug zu schulischen Nutzungen zulässig. Im Baubereich C1<sub>West</sub> sind zusätzlich Gewerbenutzungen, Handels- und Dienstleistungsnutzungen und Kulturnutzungen ohne Bezug zu schulischen Nutzungen zulässig. Im Teilgebiet D<sub>Ost</sub> sind Freizeit- und Erholungsnutzungen, Kulturnutzungen und Gastronomienutzungen zulässig (Art. 4). Im Baufeld C3 sind gegen den See hin zur Belebung des Quartiers und des Seeuferparks im Erdgeschoss entlang von mindestens zwei Dritteln der Fassadenlänge nur publikumsorientierte Nutzungen zulässig (Art. 5). Die maximal zulässigen Gesamthöhen der Bauten sind im Situationsplan für den jeweiligen Baubereich festgelegt, wobei die Anzahl der anrechenbaren Geschosse frei ist (Art. 12 und 13). Der nicht als begehbarer Terrasse genutzte Bereich von Flachdächern ist mit einer wasserspeichernden, genügend starken Vegetationsschicht ökologisch wertvoll zu begrünen (Art. 14). Die im Situationsplan bezeichneten «schutzwürdigen Bauten» mit den Vers.-Nrn. 415 (Maschinengebäude mit Hochkamin und bestehender Passerelle), 423 (Transformatorengebäude) und 435 (Kammerofengebäude) dürfen gemäss Art. 17 nur unter Einhaltung ihrer Schutzziele verändert werden.

**Freiraum** Der Seeuferpark mit dem durchgehenden Zürichseeweg ist im Teilgebiet D<sub>Ost</sub> gemäss Art. 19 nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass ein vielfältig nutzbarer, begrünter und öffentlich zugänglicher Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität entsteht. Zur Gewährleistung von visuellen Verbindungen zwischen der Seestrasse und dem See werden im Situationsplan sog. «Fenster zum See» definiert, welche als öffentlich zugängliche Freiräume mit Erschliessungsfunktion auszugestalten sind (Art. 20). Des Weiteren werden für die Teilgebiete C und D<sub>Ost</sub> minimale Flächen festgelegt, welche naturnah auszugestalten sind (Art. 23). Die Versiegelung ist im gesamten Gestaltungsplanperimeter auf das notwendige Minimum zu beschränken (Art. 24). Gemäss Art. 27 sind Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht.

**Erschliessung** Neben der Festlegung des Zürichseewegs (Art. 28) und des Geleisewegs (Art. 29) wird eine Passerelle festgelegt, welche als zusätzliche Erschliessung für Fussgängerinnen und Fussgänger in das Areal und zu den Bildungseinrichtungen dient (Art. 30). Im Gestaltungsplanperimeter sind gemäss Art. 34 maximal 120 Parkplätze zulässig, wobei für Besucherinnen und Besucher, Kundinnen und Kunden, Taxis und für notwendige Zu- und Wegfahrten oberirdische Parkplätze im Teilgebiet C zulässig sind (Art. 35).

## **B. Mitwirkungsverfahren und Einigungsverhandlung**

Im Rahmen der öffentlichen Auflage gingen 29 Einwendungen mit insgesamt 135 Anträgen ein. Über die Einwendungen im Sinne von § 7 Abs. 3 PBG gibt der separate Bericht zu den Einwendungen Auskunft.



Die Gemeinde Uetikon am See war bei der Erarbeitung des vorliegenden Gestaltungsplans stark einbezogen und hat mit Schreiben vom 19. April 2021 bestätigt, dass sie auf eine Einigungsverhandlung nach § 84 Abs. 2 PBG verzichtet.

### **C. Ergebnis**

Die Vorlage entspricht § 84 Abs. 2 PBG und enthält die gesetzlich erforderlichen Angaben. Der Festsetzung des kantonalen Gestaltungsplans steht nichts entgegen.

Gegen die festgesetzten Festlegungen steht der Gemeinde Uetikon am See sowie weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG).

Die im Planungssperimeter relevanten schutzwürdigen Interessen wurden im Rahmen der Sachverhaltsermittlung während des Planungsprozesses sorgfältig erfasst und im vorliegenden Planungswerk nach Abwägungen bestmöglich berücksichtigt. Im Planungsbericht sind die verschiedenen Abwägungen dargestellt und deren Resultate begründet.

Analog § 5 Abs. 3 PBG ist der Festsetzungsakt durch den Kanton zu veröffentlichen und aufzulegen.

### **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Der kantonale Gestaltungsplan «Kantonsschule am See», bestehend aus den Vorschriften, dem Situationsplan mit den Schnitten, dem Höhenlinienplan, dem Planungsbericht im Sinne von Art. 47 RPV (alle datiert 31. März 2022) und dem Bericht zu den Einwendungen (datiert 20. April 2021), wird festgesetzt.
- II. Der Gestaltungsplan steht bei der Gemeinde Uetikon am See (Bergstrasse 90, 8707 Uetikon am See) sowie der Baudirektion (Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich) jedermann zur Einsicht offen.
- III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der öffentlichen Bekanntmachung an gerechnet, beim Baurekursgericht, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Das Amt für Raumentwicklung wird angewiesen
  - Dispositiv I bis III zu veröffentlichen;
  - diese Verfügung zusammen mit dem kantonalen Gestaltungsplan aufzulegen;
  - den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen;
  - nach Eintritt der Rechtskraft das Inkrafttreten zu publizieren.



- V. Die Gemeinde Uetikon am See wird eingeladen
- diese Verfügung zusammen mit dem kantonalen Gestaltungsplan aufzulegen.
- VI. Mitteilung an
- Gemeinderat Uetikon am See, Bergstrasse 90, 8707 Uetikon am See (unter Beilage von einem Dossier)
  - 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 22. APR. 2022

**Amt für  
Raumentwicklung**  
Für den Auszug:

