

Beleuchtender Bericht
an die Stimmberechtigten für
die Urnenabstimmung

vom Sonntag, 3. März 2024

Liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Liebe Uetikerinnen und Uetiker

Der Zugang zum See und die Nutzung des Seeufers für einen öffentlichen Park waren seit Beginn der Gebietsentwicklung "Chance Uetikon" im Jahr 2016 ein zentrales Element für die Umnutzung des ehemaligen Chemieareals. Schritt für Schritt nähern wir uns dem Zielbild eines Seeuferparks mit durchgehendem Seeuferweg unter Einbindung des Uetiker Hafens an. Nach der Erarbeitung des Masterplans mit aktiver Mitwirkung und Beteiligung der Bevölkerung im Jahr 2019, folgte an das Richt- und Freiraumkonzept 2020 und die beiden Gestaltungspläne von Kanton und Gemeinde im Jahr 2022. Anschliessend führten der Kanton Zürich und Gemeinde Uetikon am See gemeinsam einen öffentlichen Planungswettbewerb durch. Das Siegerprojekt AZZURO wurde am 20. April 2023 der Bevölkerung an einem Informationsanlass vorgestellt. AZZURO ist aber erst eine Projektidee und muss nun in einem nächsten Schritt im Detail projektiert und ausgeschrieben werden. Der Gemeindeanteil an den Planungskosten beträgt CHF 4.8 Mio. Eine grosse Summe, die aber ins Verhältnis zu den geschätzten Baukosten von CHF 40 Mio. gesetzt werden muss und in der Finanzplanung berücksichtigt ist. Zudem sind die Investitionskosten gedeckt durch den Landverkauf an die Investorin Mettler2Invest AG im Umfang von CHF 124 Mio.

Mit der Zustimmung zu diesem Planungskredit legen Sie, liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, die Grundlage für die schrittweise Umsetzung des von der Bevölkerung gewünschten Seezugangs und Seeuferparks. Die in diesem Beleuchtenden Bericht gezeigten Visualisierungen sind erst Projektideen und müssen noch auf die Umsetzbarkeit und rechtliche Zulässigkeit vertieft geprüft werden. Voraussichtlich 2025 werden Sie dann erneut an der Urne über den Baukredit und das Ergebnis aus der Planung befinden können. Der Gemeinderat dankt Ihnen für die bisherige und zukünftige Unterstützung des Uetiker Jahrhundertprojekts "Chance Uetikon" und empfiehlt den Planungskredit anzunehmen.

Gemeinderat Uetikon am See

Urs Mettler
Gemeindepräsident

Reto Linder
Gemeindeschreiber

Seeuferpark CU und Hafen: Planungskredit für die Projektierung und Ausschreibung

Den Stimmberechtigten wird beantragt, an der Urne wie folgt zu beschliessen:

Für die Projektierung und Ausschreibung des Seeuferparks CU und Hafens wird ein Planungskredit in der Höhe von CHF 4.8 Mio. bewilligt.

Bericht des Gemeinderats

Übersicht

Die Gebietsplanung des CU-Areals schreitet weiter voran, so auch das Bauvorhaben "Seeuferpark CU und Hafen". Das Preisgericht mit Vertretern des Kantons und der Gemeinde hat im Rahmen eines Planungswettbewerbs die Projekteingabe mit dem Kennwort "AZZURRO" als Siegerprojekt ausgewählt. Der Bericht des Preisgerichts datiert vom 18. April 2023. Das Gremium ist überzeugt, mit der besagten Projektidee die optimale Antwort auf die anspruchsvollen Anforderungen des öffentlichen Seeuferparks gefunden zu haben. Das Siegerprojekt erfüllt in der Gesamtschau die Kriterien der Freiraumgestaltung, der Nutzung und Funktion, der Ökologie und Biodiversität, der Wirtschaftlichkeit und des Denkmalschutzes am besten. In der Zwischenzeit konnte die Projektidee im Sinne der Würdigung des Preisgerichts überarbeitet werden.

Die überarbeitete Projektidee soll stufengerecht weiterentwickelt werden. Über den dafür notwendigen Planungskredit in der Höhe von CHF 4.8 Mio. wird nun abgestimmt. Über den Objektkredit für das Bauvorhaben werden die Stimmberechtigten voraussichtlich im Herbst 2025 entscheiden können. Der öffentliche Seeuferpark soll bis spätestens 2031 fertiggestellt werden.

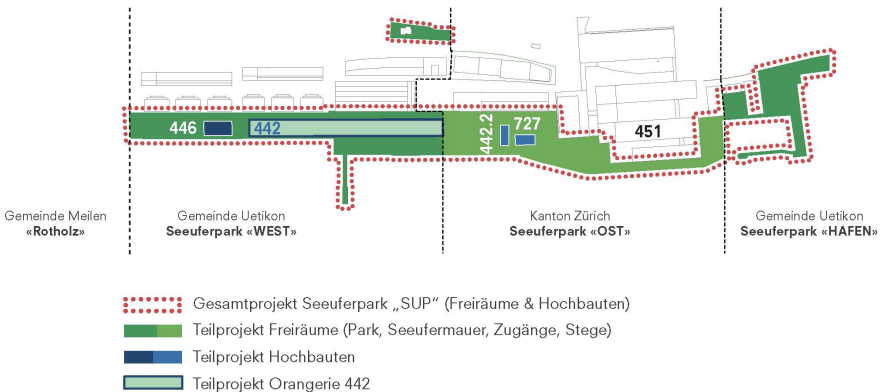
Der Gemeinderat empfiehlt den Planungskredit von CHF 4.8 Mio. anzunehmen.

Erläuterungen

Ausgangslage

Der Kanton und die Gemeinde Uetikon am See arbeiten bei der Planung des öffentlichen Seeuferparks zusammen und stimmen die Planungsschritte miteinander ab. Der Auftrag ergibt sich aus dem Masterplan Chance Uetikon von 2019. So soll ein durchgehender öffentlicher Zugang zum See ermöglicht werden. Der Seeuferweg dient dabei als wichtiges verbindendes Element. Für die Bevölkerung soll ein grosszügiger und vielseitig nutzbarer Park am See entstehen.

Nach der Überarbeitung des Richt- und Freiraumkonzepts im Jahre 2020 und der Genehmigung der beiden Gestaltungspläne im Jahre 2022 wurde ein öffentlicher Planungswettbewerb durchgeführt. Am 20. April 2023 hat der Gemeinderat zusammen mit Vertreterinnen und Vertretern der Baudirektion des Kantons Zürich, die interessierte Bevölkerung an einem Informationsanlass über das Ergebnis des Wettbewerbs orientiert. Sodann hat der Gemeinderat das Siegerprojekt AZZURRO mit Beschluss Nr. 2023/721 vom 13. Juli 2023 zustimmend zur Kenntnis genommen und die Kreditabrechnung über CHF 232'996.55 (Anteil Gemeinde) genehmigt.



Übersichtskarte Projektperimeter öffentlicher Seeuferpark CU (Kanton und Gemeinde) und Hafens (Gemeinde)

Projektidee AZZURRO

Der Projektidee liegt ein sehr gutes Verständnis der Aufgabe und des Ortes im CU-Areal zugrunde. Mit den davon abgeleiteten Gestaltungsvorschlägen reagiert das Planungsteam sensibel sowie differenziert auf die Gegebenheiten des Ortes und überzeugen durch einen klaren und stringenten Entwurf. Die vorgeschlagenen Massnahmen und Eingriffe tragen im Einzelnen dazu bei, dass trotz des Erhalts charakteristischer Merkmale ein zukunftsgerichteter Park entstehen kann. Es entsteht für die Arealnutzenden, die Gemeindebevölkerung und Besuchende aus der Region ein Park mit klar profilierten Bereichen, die diverse Nutzerbedürfnisse befriedigen können. Der am Kopf der Kantonsschule vorgesehene Seeplatz, der sich mit den grosszügigen Seeplatztterrassen zum Wasser hin abtreppt, bildet gemeinsam mit dem "Rasenplateau" eine Spielwiese mit Picknickplatz, ein vielfältig nutzbares Zentrum mit einem hohen Grad an Öffentlichkeit. Die Gestaltung des Vorplatzes der Mensa (Gebäude Vers.-Nr. 451) ist stimmig und verspricht eine hohe Aufenthaltsqualität.

Präzise Eingriffe wie der partielle Ersatz der Dachkonstruktion durch eine berankte Pergola-Struktur und der teilweise Abbruch der seeseitigen, nichttragenden sowie der landseitigen Fassadenteile lösen die trennende Wirkung zwischen See und Gasse auf und transformieren das Gebäude, Vers.-Nr. 442, zur luftigen "Parkhalle". Dennoch bleibt der Charakter des den Ort prägenden Baus erhalten. Neben unterschiedlichen Spielfeldern sollen darin der mediterran bepflanzte "Hallengarten" untergebracht werden, dessen Herzstück eine verglaste Orangerie ist. Abschluss des Parkbands bildet ein grosszügiger Naturbereich, welcher z. B. einem Ruderklub (Gebäude Vers.-Nr. 446) als Aussenbereich dient, die dahinterliegende Wohnnutzung (von Mettler2Invest) aufwertet und Nutzungskonflikte reduziert sowie als ökologisch wertvolle Fläche ans Gebiet Rotholz (Gemeinde Meilen) anschliesst.

Der Park bietet vielfältige Angebote für unterschiedliche Nutzergruppen. Die Zonierung in eine Mitte mit hohem öffentlichem Charakter und dem anschliessenden Parkband überzeugt. Der vorgeschlagene Mix an Nutzungsangeboten innerhalb der öffentlichen Parkhalle das ganze Jahr über ist attraktiv. Die Graduierung der Nutzungsintensität von Ost nach West ist schlüssig. Ebenso reagiert das Beleuchtungskonzept differenziert und folgerichtig auf die unterschiedlichen Situationen.

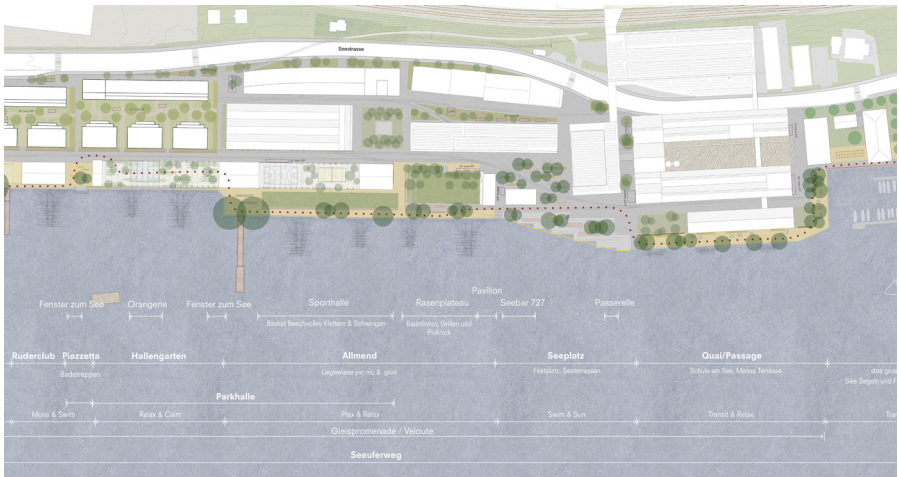
Die Projektidee zeichnet sich durch vielfältige biodiversitätsfördernde und an unterschiedliche Artengruppen ausgerichtete Massnahmen aus. Hinzu kommen Vernetzungselemente wie fugenreich geschichtete Mauerbänder aus rückgebauten Ziegeln, die teilweise mit einer Holzauflage

überdeckt als Sitzbänke dienen. Den detaillierten Massnahmen liegt eine sorgfältige Analyse der vorhandenen und potenziell entwickelbaren Lebensgemeinschaften und deren Einbettung in den regionalen Biotopverbund zugrunde.

Mit dem vorgeschlagenen Baumkonzept reagiert der Entwurf differenziert auf die unterschiedlichen klimatischen Bedingungen des Ortes: Entlang der Uferlinie sind Pappel- und Weidenarten vorgesehen, wohingegen im hinteren Bereich des Grundstücks wärmeresistente Arten wachsen sollen.

Mit der Wahl der Oberflächenmaterialien folgt das Planungsteam den vorgeschlagenen Nutzungen, die vom See zurückversetzten Gassen und der Seeplatz mit hohem öffentlichem Charakter sind asphaltiert, wohingegen chaussierte Wege das Parkband prägen. Die breiten, sich zum See hin abtreppten Stufen sind aus örtlichem Sandstein vorgesehen.

Das Planungsteam sieht vor, die vorhandenen Bauten (Gebäude Vers.-Nrn. 446, 442, 442.2 und 727) zu einem grossen Teil zu erhalten, jedoch min. teilweise stark transformiert einer neuen Nutzung zuzuführen. Dies gilt insbesondere für die Orangerie (Gebäude Vers.-Nr. 442), welche in ihrer Volumetrie erlebbar bleibt.



Projektdiee: Seeuferpark mit wechselnden Parkabschnitten und durchgehendem Seeuferweg



Projektidee: Öffentlicher Seeplatz (mit Gebäude Vers.-Nr. 727) und Stufenanlage



Projektidee: Öffentliche Uferpromenade mit Rasenplateau



Projektidee: Öffentlicher Pavillon (Gebäude Vers.-Nr. 442.2) und Spielwiese



Projektidee: Öffentliche "Orangerie" (Gebäude Vers.-Nr. 442): Gassenraum und Hallengarten (Umnutzung Lagerhallen)



Projektidee: Visualisierung öffentlicher Seeuferpark





Projektidee: Öffentliche "Orangerie" (Gebäude Vers.-Nr. 442): Sportnutzung mit schattenspendender Pergola

Projektorganisation

Mit dem Planungsteam des Siegerprojekts aus dem öffentlichen Planungswettbewerb bestehen Planerverträge mit Kanton und Gemeinde. Dabei handelt es sich um einheitliche und eigenständige Vertragswerke im Bereich von Architekten- und Ingenieurverträgen. Diese dienen dazu, den Leistungsumfang innerhalb des Projekts zu regeln.

Der Vertrag zwischen der Gemeinde Uetikon am See (als Auftraggeberin) und dem Generalplaner SUP (als Beauftragte) liegen vor und treten vorbehaltlich der Zustimmung zum Planungskredit durch die Urnenabstimmung in Kraft.

Organ	Hauptaufgabe	Besetzung
Projektaufsicht	Politische Lenkung	<ul style="list-style-type: none"> • Baudirektor • Bildungsdirektorin • Gemeindepräsident
Projektausschuss	Strategische Lenkung	<ul style="list-style-type: none"> • Bildungsdirektion • Hochbau- und Immobilienamt • Ressortvorsteher Bau, Uetikon am See • Ressortvorsteher Liegenschaften, Uetikon am See
Projektteam	Gesamtprojektleitung	<ul style="list-style-type: none"> • Hochbauamt des Kantons Zürich • Abteilung Bau + Planung Uetikon am See
Planungsteam	Projektbearbeitung	<ul style="list-style-type: none"> • Generalplaner SUP: <ul style="list-style-type: none"> • Krebs und Herde Landschaftsarchitekten • Park Architekten • Takt Baumanagement • Fachplaner & Spezialisten

Projektorganisation

Planungskredit

Die überarbeitete Projektidee soll nun stufengerecht, d. h. gemäss den Vorgaben der SIA-Phasen drei Projektierung (Vorprojekt, Bauprojekt und Bewilligungsverfahren / Auflageprojekt) und vier Ausschreibung (Ausschreibung, Offertvergleich, Vergabeantrag) weiterentwickelt werden.

Die Planungsverantwortlichen der Gemeinde rechnen für den Planungskredit mit einem Aufwand von rund CHF 4.8 Mio. zulasten der Gemeinde.

Der Planungskredit setzt sich grob wie folgt zusammen:

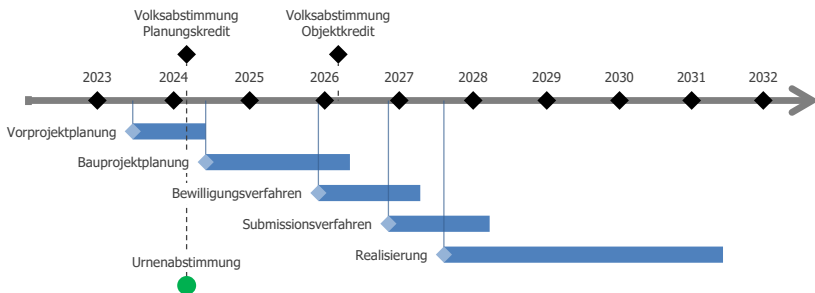
• Planungsteam	ca. CHF	2'620'000.00
• Fachplaner und Spezialisten	ca. CHF	1'240'000.00
• Weitere Planungsleistungen	ca. CHF	300'000.00
• Bewilligungsgebühren	ca. CHF	50'000.00
• Nebenkosten (4 % der Planungsleistungen)	ca. CHF	150'000.00
• Reserve und Rundung (10 % der Planungsleistungen)	ca. CHF	440'000.00
Gesamttotal Planungskredit (zuzüglich MwSt.)	ca. CHF	4'800'000.00

Termine

Die Ausarbeitung des Vor-, Bau- und Auflageprojekts wird mit dem Bewilligungsverfahren rund drei Jahre in Anspruch nehmen. Vorbehältlich der Zustimmung zum vorliegenden Planungskredit kann der Baubeginn erst dann erfolgen, wenn die Grundstücke aufgeteilt sind, die rechtskräftigen Baubewilligungen des Seeuferparks CU und Hafen vorliegen, der Objektkredit (Gemeinde) des Bauvorhabens gesprochen ist und die Bauarbeiten vergeben sind.

Es ergibt sich folgender, möglicher Zeitplan:

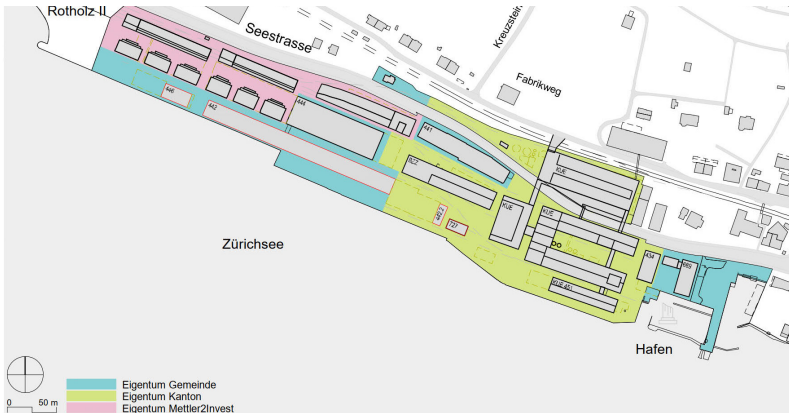
Planung SUP West, SUP Ost und Hafen (Kanton und Gemeinde)	
2024-2026	<ul style="list-style-type: none"> • Vorprojekt (mit Kostenschätzung $\pm 20\%$) • (Landaufteilung zwischen Kanton Zürich und Gemeinde Uetikon am See und in der Folge zwischen Gemeinde Uetikon am See und Mettler2Invest) • Bau- und Auflageprojekt (mit Kostenvoranschlag $\pm 10\%$) • Bewilligungsverfahren und Urnenabstimmung Objektkredit (Gemeinde) • Vergabe der Bauarbeiten
Realisierung SUP West (1. Teil Gemeinde)	
2027-2029	<ul style="list-style-type: none"> • Baubeginn – Bauende in Abhängigkeit mit der Realisierung der Wohn- Gewerbebauten
Realisierung SUP Ost (Teil Kanton) und Hafen (2. Teil Gemeinde)	
2028-2031	<ul style="list-style-type: none"> • Baubeginn – Bauende in Abhängigkeit mit der Realisierung Kantons- und Berufsfachschule



Zeitachse Planung + Realisierung Seeuferpark

Landaufteilung

Die Gebietsplanung des CU-Areals betrifft die gemeinsamen Grundstücke Kat.-Nrn. 4128 und 4751 von Kanton und Gemeinde (gemeinsames Eigentum). Ebenfalls sind die beiden gemeindeeigenen Hafengrundstücke Kat.-Nrn. 2089 und 3288 von der Planung betroffen. Die definitive Landaufteilung zwischen Kanton, Gemeinde und in der Folge zwischen Gemeinde und Mettler2Invest soll voraussichtlich per Ende 2024 vollzogen werden.



Übersichtsplan Landaufteilung

Finanzelle Auswirkungen

Neben dem bereits getätigten Landkauf mit CHF 26 Mio. (Gemeindeversammlung vom 24. Oktober 2016) wird mit der Landaufteilung voraussichtlich per Ende 2024 ein Wertausgleich im Betrag von rund CHF 50 Mio. zulasten der Gemeinde Uetikon am See und zugunsten des Kantons Zürich fällig. Mit der Landaufteilung steht jede Eigentümerschaft für die Umsetzung der Bauvorhaben auf ihren Grundstücken in der Pflicht. Für die Gemeinde bedeutet dies eine Investition von rund CHF 40 Mio. für die Umsetzung des Seeuferparks CU und Hafen (gemäss Grobkostenschätzung des Richt- und Freiraumkonzepts).

Mit dem Verkauf eines Teils des Areals an Mettler2Invest AG wird die Gemeinde Uetikon am See CHF 124 Mio. (Urnen-Abstimmung vom 27. März 2022) einnehmen. Am Schluss stehen sämtliche Ausgaben dieser einmaligen Einnahme gegenüber, wobei hier eine langfristig tragbare Lösung angestrebt werden soll. Die grob geschätzten Kosten für die Umsetzung des Seeuferparks zulasten des Kantons betragen rund CHF 20 Mio.

Wesentliche Vor- und Nachteile der Vorlage

Nach einem jahrelangen partizipativen Prozess mit der Bevölkerung liegt nun die überarbeitete Projektidee der damaligen Bestellung des Seeuferparks CU und Hafens im Sinne des Masterplans Chance Uetikon von 2019 vor.

Die Verantwortlichen sind überzeugt, dass die überarbeitete Projektidee AZZURRO die besagte Bestellung am besten umgesetzt hat. Dies schliesst die Möglichkeit aber nicht aus, z. B. in Bezug auf die Nutzung und Ausgestaltung des Zeitzegen usw. noch Einfluss zu nehmen. Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger erhalten mit der Genehmigung des vorliegenden Planungskredits die Möglichkeit, im Grundsatz "Ja" zur überarbeiteten Projektidee zu sagen und somit die damalige Bestellung aus dem partizipativen Prozess wiederum zu bestätigen. Im Wissen um die bevorstehende Landaufteilung betrifft die überarbeitete Projektidee AZZURRO sowohl die künftigen Seepark-Grundstücke des Kantons Zürich als auch der Gemeinde Uetikon am See. Sobald das Bauprojekt vorliegt und der Bewilligungsprozess ansteht, haben die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger erneut Gelegenheit, dem Objektkredit für die Umsetzung des Seeuferparks CU und Hafens (Anteil Gemeinde) zuzustimmen. Dies dürfte voraussichtlich 2025 der Fall sein. Bis dahin wird der Gemeinderat die interessierte Bevölkerung über die wichtigsten Projektstände orientieren. Mit der Umsetzung des Bauvorhabens Seeuferpark CU und Hafen erhält die Gemeinde einen durchgehenden öffentlichen Seezugang, einen Seeuferweg und einen einzigartigen Seeuferpark, in dem die Industriegeschichte erlebbar bleiben wird.

Mit dem Bauvorhaben Seeuferpark CU und Hafen (Anteil Gemeinde) gehen auch viele Risiken einher, welche für die Gemeinde Nachteile mit sich bringen könnten. Neben den für ein solches Projekt üblichen Prozessrisiken und vielen terminlichen Abhängigkeiten in Bezug auf die zu koordinierenden Bauvorhaben sind es insbesondere die hohen Ausgaben, welche es besonders zu beachten gilt und mittels einer präzisen Finanzplanung gemindert werden.

Abschied der Rechnungsprüfungskommission (RPK)

Die RPK hat an ihrer Sitzung vom 22. Dezember 2023 auf Basis der vorhandenen Unterlagen den Planungskredit über CHF 4,8 Mio. für die Projektierung und Ausschreibung des Seeuferparks auf dem Gelände der ehemaligen Chemie Uetikon und des Hafens Uetikon am See geprüft.

Nach Einsicht der Unterlagen und der Erläuterungen durch die Vertreter des Gemeinderates und der zuständigen Bauabteilung empfiehlt die RPK den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern der politischen Gemeinde Uetikon am See, den Antrag des Gemeinderates anzunehmen.

Uetikon am See, 22. Dezember 2023

Rechnungsprüfungskommission Uetikon am See

Robert Zanzerl
Präsident

Dubravko Sinovcic
Aktuar

Links und Planaushang

Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger haben die Möglichkeit, die Projektidee AZZURRO (sechs Plakate inkl. Planbereinigung) auf der gemeindeeigenen Homepage unter www.uetikonamsee.ch oder während den ordentlichen Öffnungszeiten im Gemeindehaus (Planauflagezimmer 1. Stock) einzusehen.

Weitere Unterlagen finden Sie auf der Website der Gemeinde Uetikon am See unter www.uetikonamsee.ch. Die Unterlagen können zudem während der Aktenauflage ab dem 2. Februar 2024 zu den ordentlichen Öffnungszeiten im Gemeindehaus, Zentrale Dienste (2. Stock) eingesehen werden.

Notizen

