

Zürichsee  
Landschaftsschutz



**Präsident:**  
Thomas Isler  
Seestrasse 99, 8803 Rüschlikon  
Tel: 044 724 16 03  
e-mail: [ZSL.thisler@gessner.ch](mailto:ZSL.thisler@gessner.ch)

**Gebietsverantwortlicher:**  
Roeland Kerst  
Talweg 3, 8707 Uetikon am See  
Tel. 044 920 71 73  
e-mail: [kerst@bluewin.ch](mailto:kerst@bluewin.ch)

Joachim Kleiner  
Dorfstrasse 36, 8712 Stäfa  
Tel. 076 378 82 26  
e-mail: [jkleiner@hsr.ch](mailto:jkleiner@hsr.ch)

Kanton Zürich  
Baudirektion  
Amt für Raumentwicklung  
Stampfenbachstrasse 12  
8001 Zürich

Rüschlikon, Uetikon, Stäfa, 19 Juli 2020

## **Uetikon, kommunaler öffentlicher Gestaltungsplan, Lebendiges Quartier am See Einwendung**

---

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Interesse haben wir die aufgelegten Unterlagen zum kommunalen öffentlichen Gestaltungsplan «lebendiges Quartier am See» studiert.

Der Zürichsee Landschaftsschutz engagiert sich seit 1927 für den Schutz und die Förderung der Lebensräume und des Landschaftsbildes an den Ufern des Zürichsees und des Obersees. Es ist uns deshalb ein grosses Anliegen, dass bei Bauvorhaben und Umnutzungen entlang dem Seeufer das Landschaftsbild und die Ökologie gebührend berücksichtigt werden. In diesem Sinne stellen wir verschiedene Anträge zum aufliegenden Gestaltungsplan.

Der Zürichsee Landschaftsschutz begrüsst, dass Kanton und Gemeinde die Chance ergreifen einen grossen Abschnitt des Zürichseeufers zukunftsfruchtig zu entwickeln. Er kann die gewählte Strategie die historisch bedeutende Anlage in grossem Masse zu erhalten und auf dem westlichen Teil eine hohe Dichte anzustreben nachvollziehen, sieht darin aber auch eine grosse Verpflichtung für Kanton und Gemeinde ein Projekt mit Vorbildcharakter zu entwickeln.

### 1. Einleitung

Mit dem Entscheid die historisch bedeutsamen grossen Bauvolumen in ihrer dominanten Rolle zu erhalten und um eine 5- bis 8-geschossigen Wohnüberbauung zu erweitern, wird in Uetikon ein Gebiet mit hoher Dichte entstehen, welches sich vergleichbar nur im untersten Seebecken der Stadt Zürich findet. Diese ambitionöse urbane Dichte ruft nicht nur nach einer hohen städtebaulichen Qualität, sie verlangt zwingend auch klar überdurchschnittliche Ziele in den Kategorien Landschaftsbild, Ökologie, Stadtklima und Freiraumgestaltung.

#### 1.1. Anzustrebende Zielsetzung und Erwägungen aus Sicht Zürichsee Landschaftsschutz

### *Landschaftsbild*

Die Wirkung der neuen urbanen Dichte auf die Ansicht vom See her ist sorgfältig zu konzipieren. Neben den bekannten, dominanten Industriebauten treten neue Volumen vergleichbarer, wenn nicht grösserer Dimension. Das heutige Areal ist im östlichen Teil von hohen markanten Industriegebäuden geprägt. Im westlichen Teil stehen eher niedere Lagerhäuser, welche vom See aus gesehen nur wenig in Erscheinung treten. Es ist eine Gliederung der See-Ansicht anzustreben – grosse Bäume in der Seeuferanlage und eine strukturierende Fassadenbegrünung können Lösungsansätze darstellen, welche die Volumetrie nicht beeinträchtigen.

### *Lokalklima*

Die hohe Dichte stellt aus klimatischer Sicht eine Herausforderung dar. Die Gebäude sind daher sinnvollerweise – über die gesetzlich vorgegebene Dachbegrünung hinaus – auf den horizontalen und vertikalen Flächen zu begrünen.

### *Ökologie*

Aus ökologischer Sicht sind die vorhandenen Ruderalstandorte aufzunehmen und weiter zu entwickeln. Dabei gilt es einerseits vorkommende Lebensräume mit ihrer Fauna und Flora während der Bauphase zu sichern, andererseits müssen die Lebensraumpotenziale im Kontext der zukünftig stärker genutzten Freiräume bodennah gesichert werden. Ersatzmassnahmen auf Dachflächen können lediglich eine Ergänzung darstellen. Daneben gilt es die Umnutzung des Areals dazu zu nutzen, verloren gegangene seespezifische Qualitäten wiederherzustellen, respektive neu zu entwickeln. Dazu sind Abschnitte des Seeufers als Flachufer zu gestalten. Hierzu sind auch Seeschüttungen denkbar, die vorzugsweise im Westen des Areals zur Erweiterung der Lebensräume im Rotholz angelegt werden.

### *Freiraumgestaltung*

Grundsätzlich ist es zu begrüssen, dass eine so grosse Strecke des Seeufers öffentlich zugänglich gemacht wird. Angesichts der bereits mehrfach erwähnten urbanen Dichte sind die Ansprüche an die Dimensionierung der Freiräume sehr hoch. Es empfiehlt sich hier, im Vergleich das untere Seebecken der Stadt Zürich vor Augen zu führen, wo erst durch genügend dimensionierte und gestaltete Seeuferanlagen eine attraktive städtebauliche Situation entstanden ist. Der Seeuferpark ist deshalb vorzugsweise freizustellen, wo immer möglich ist auf die Umnutzung bestehender Bauten – vor den denkmalgeschützten Hauptbauten, respektive vor den geplanten Neubauten zu verzichten. Bestehende sekundäre Bauten können in geringen Umfang als Zeitzeugen bestehen bleiben, sie sollten keinesfalls durch Neubauten ersetzt werden. Nur so wird die neue Seeuferanlage eine Qualität entwickeln können, die der angestrebten Urbanität genügt.

Die siedlungsinternen Freiräume – sie bilden vorwiegend enge Gassensituationen – sind so zu gestalten, dass die ökologischen und klimatologischen Anforderungen neben dem hohen Nutzungsdruck bestehen können. Hierzu sind die Bodenverhältnisse massgebend. Auf die Unterbauung der Freiräume ist zu verzichten, um der Vegetation insbesondere den Bäumen gerade unter den harten klimatischen Bedingungen eine nachhaltige Wachstumsperspektive zu ermöglichen. Hierzu sind die Pflanzstandorte in horizontaler und vertikaler Dimensionierung grosszügig auszuscheiden. Die hohe bauliche Dichte ruft nach Freiräumen von hoher gestalterischer Qualität. Diese müssen in den Siedlungszwischenräumen andere Anforderungen erfüllen als in der Seeuferanlage. Für die Freiraumgestaltung muss baulich genügend Spielraum geschaffen werden, denn nur stark gestaltete Freiräume können diese Anforderungen erfüllen und gleichzeitig die bestehende Baustruktur mit den neuen Bauten im Westen verknüpfen.

## 2. Inhaltliche Forderungen

## 2.1 Landschaftsbild

Zielsetzungen	Forderungen
Landschaftliche Einbindung	Dichte gegen Seeufer reduzieren: Baufelder A1, A3 maximal 4 geschossig
	Landschaftlich einbindende Fassadengestaltung durch: Fassadenbegrünung Keine hellen Farben Vertikale Linien betonen Zurückhaltende Anlage von auskragenden Gebäudeteilen, wie Veranden, Balkone
	Gliederung Seeufer mit hochstämmigen, grosskronigen Bäumen
	Sicherung von Baumstandorten
	Freistellung Düngerbau (B1) gegen See
	Erhalt der Gebäude in den Baufeldern D1, C3 oder Ab- bruch ohne Ersatz.
	Keine Neubauten im Seeuferbereich
	Zeitzeuge im Bereich Düngerbau (B1) abbrechen

## 2.2 Klima

Zielsetzungen	Forderungen
Schaffung einer vorbildhaften urba- nen klimagerechten Bebauung	Überdurchschnittliche Qualität der Dachbegrünung anstre- ben
	Überdurchschnittliche Qualität der Fassadenbegrünung anstreben
Meteorwasserkonzept entwickeln, um Lokalklima zu verbessern	Meteorwasser zur Bewässerung und Klimatisierung nut- zen
Schaffung attraktiver Freiräume wäh- rend allen Jahreszeiten	Gute Mischung besonnener und beschatteter Freiräume konzipieren

## 2.3 Ökologie

Zielsetzungen	Forderungen
Realisierung der Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen ebenerdig	Die Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen sind möglichst vollständig ebenerdig anzulegen. Einzelne prioritäre Flächen sind im Situationsplan festzule- gen.
Schaffung von Vernetzungsmög- lichkeiten zwischen dem Seeareal und der bergseitigen Bahnlinie	Anbindung des Seeareals über die Seestrasse an das an- grenzende Bahnareal. Anlag ausreichender, ebenerdiger Vernetzungsstrukturen.
Schaffung von Vernetzungsmög- lichkeiten entlang dem Ufer	Ökologische Vernetzung längs zum Ufer ermöglichen.
Schaffung von Aufwertungsmass- nahmen im See	Schaffung von Flachwasser- und Flachuferbereichen bevor- zugt im westlichen Arealteil.
Förderung von einheimischen Grossgehölzen auf dem Areal	Der Seeuferbereich und Flächen zwischen den Gebäuden sind gut mit hochstämmigen Bäumen zu durchgrünen.
Schaffung von zusätzlichen Mass- nahmen im Bereich der extensiven Dachbegrünung	Dachbegrünungen sind mit unterschiedlichen Substrat- mächtigkeiten zu gestalten. Anlage von Strukturelementen.
Schaffung von Lebensraumstruktu- ren durch Fassadenbegrünung	Neue Fassaden sind durch umfassende Begrünung als Le- bensraum auszubilden
Ersatzmassnahme für betroffenes kommunales Naturschutzobjekt Nr. TS09	Die von der Passerelle betroffene Trockenwiese ist durch eine Ersatzmassnahme zu kompensieren.

## 2.4 Freiraumgestaltung

<b>Zielsetzungen</b>	<b>Forderungen</b>
Der Seeuferbereich ist vorzugsweise von Bauten freizustellen. Eine grosszügige Seeuferanlage soll die urbane Dichte der Bebauung zu einem qualitätvollen Ganzen ergänzen.	Wo immer möglich ist auf die Umnutzung bestehender Bauten – vor den denkmalgeschützten Hauptbauten, respektive vor den geplanten Neubauten zu verzichten.
Die Siedlungszwischenräume sind so zu gestalten, dass die ökologischen und klimatologischen Anforderungen neben dem hohen Nutzungsdruck bestehen können.	Auf die Unterbauung der Freiräume ist zu verzichten um der Vegetation, insbesondere den Bäumen gerade unter den harten klimatischen Bedingungen eine nachhaltige Wachstumsperspektive zu ermöglichen.
	Hierzu sind die Pflanzstandorte in horizontaler und vertikaler Dimensionierung grosszügig zu gestalten.
Die Freiräume – die Seeuferanlage und die Siedlungszwischenräume - sind so zu gestalten, dass sie die beiden Teile des Vorhabens verbinden.	Es sind zwei unterschiedliche Freiraumtypen für die beiden unterschiedlich geprägten Aussenräume zu entwickeln
	Diese Freiraumtypen müssen «Alt» und «Neu» verbinden.

### 3 Antrag für die Änderung der Vorschriften und des Situationsplans

Im Rahmen der beiden Gestaltungspläne werden erhebliche Mehrwerte geschaffen. Es ist im öffentlichen Interesse, dass in diesem Kontext ein vorbildliches Vorhaben in Bezug auf Landschaftsbild, Klima und Ökologie entsteht.

#### 1. Antrag zu Art. 7 Baubegrenzungslinien Abs.1, 2 und 3

**Art. 12 ist dahingehend zu differenzieren, dass für die seeseitigen Baulinien (jene zum Seepark) Folgendes gilt:**

- 1 Die Gebäude sind innerhalb der im Situationsplan angegebenen Baubegrenzungslinien anzuordnen.**
- 2 Die in Absatz 2 formulierten Ausnahmen finden für die seeseitige Bauleitung keine Anwendung.**
- 3 Die in Absatz 3 formulierten Ausnahmen finden für die seeseitige Bauleitung keine Anwendung.**
- 4 Ausserhalb der genannten Baulinie sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die der angestrebten Freiraumnutzung dienen (Brunnen, Kunstobjekte und dergleichen; Erschliessungsbauwerke für Fuss- und Veloverkehr einschliesslich Abstellplätzen für Velos etc.).**

Begründung:

- Dem neuen Seepark kommt aus Gründen des Landschaftsbilds, der Ökologie und der Naherholung eine grosse Bedeutung zu. Angesichts der knappen Abstände und Flächen ist dieser Bereich weitgehend von Infrastrukturen freizuhalten.

#### 2. Antrag zu Art. 8 Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

**Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten dürfen nur unter Hochbauten angelegt werden.**

Begründung:

- Eine nachhaltig funktionsfähige Bepflanzung mit grösseren Bäumen ist über unterirdischen Bauten nicht realistisch.

#### 3. Antrag zu Art. 14 Dachgestaltung

**<sup>3</sup> Extensiv begrünte Dachflächen sind mit zusätzlichen Aufwertungsmassnahmen, wie unterschiedlichen Substratmächtigkeiten und Kleinstrukturen zu Gunsten der Biodiversität aufzuwerten.**

Begründung:

- Nur mit einer vielfältigen Gestaltung können sich die Dachflächen zu artenreichen Ersatz-Lebensräumen entwickeln.
- Auf den Hinweis, «soweit dies technisch und betrieblich möglich ist», ist zu verzichten

#### 4. Antrag zu Art. 16 Fassadengestaltung

**<sup>2</sup> Fassaden sind mindestens zu einem Drittel der Ansichtsfläche zu begrünen**

Begründung:

- Eine gute Fassadenbegrünung gliedert die Gebäude besser in die Landschaft ein.
- Eine Fassadenbegrünung wirkt sich positiv auf das Mikroklima aus.
- Eine begrünte Fassade ist auch Lebensraum für die Fauna.

#### 5. Antrag zu Art. 17 schutzwürdige Gebäude

**Das im Situationsplan bezeichnete Gebäude im Baufeld C3 ist in ihrer historischen Form zu erhalten oder ersatzlos abzubauen.**

Begründung:

- Damit ein grosszügiger Seepark entstehen kann, sollen möglichst wenige Gebäude den Park verkleinern.
- Seenahe Gebäude sollen in einem historischen Kontext stehen und nicht durch Neubauten ersetzt werden.

#### 6. Antrag zu Art. 22 naturnahe Flächen und ökologische Vernetzung

**<sup>4</sup> Dachflächen gemäss Art. 24 Abs. 1 sind zu maximal einem Drittel anrechenbar. Anrechenbare Dachflächen haben zusätzliche Aufwertungsmassnahmen, wie unterschiedliche Substratmächtigkeit oder Kleinstrukturen zu Gunsten der Biodiversität aufzuweisen.**

**<sup>5</sup> Im Situationsplan sind die prioritären naturnahen Flächen einzuzeichnen.**

**<sup>6</sup> Es sind neue Flachwasserbereiche im angrenzenden Seebereich zu gestalten.**

**<sup>7</sup> Für das von der Passerelle betroffene kommunale Naturschutzobjekt Nr. TS09 ist Ersatz zu schaffen.**

Begründung:

- Nur Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen auf Erdgeschossniveau dienen der Vernetzung der vorkommenden Reptilienarten und anderer Boden aktiven Arten.
- Eine extensive Dachbegrünung ist gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Uetikon bereits Pflicht, daher sind nur besonders aufgewertete Dachflächen in Teilen anzurechnen.
- Mit der Aufwertung des Seeufers können die ursprünglich hier vorkommenden Flachufer neu angelegt werden.

#### 7. Antrag zu Art. 24 Bepflanzung

**Im Situationsplan sind Vorgaben betreffend den Standorten von grosskronigen Bäumen festzulegen.**

Begründung:

- Grosskronige Bäume wirken sich positiv auf die landschaftliche Einbindung aus.
- Grosskronige Bäume wirken sich positiv auf das Mikroklima und die Qualität des Seeparks aus.
- Bäume sind Lebensräume für die Fauna.
- Nur mit einer frühzeitigen Sicherung können zukünftige Interessenskonflikte umgangen werden.

## 8 Antrag zu Art 26 Gestaltung

**Für alle Bauten ist zwingend ein Architekturwettbewerb auszuschreiben. In der Jury soll ein/e Vertreter/In des Landschaftsschutzes Einsitz haben.**

Begründung:

- Damit eine städtebaulich und landschaftlich gute Lösung gefunden werden kann, ist die Projektierung der Bauten eng durch qualifizierte Fachpersonen zu begleiten.
- Die öffentliche Hand hat die Interessen einer besonders guten Gestaltung gegenüber privaten Investoren sicherzustellen.

Wir sind überzeugt, dass mit unseren Anträgen die bestehende Planung sinnvoll ergänzt wird. Mit diesen klaren Vorgaben soll sichergestellt werden, dass in Uetikon ein neues urbanes Quartier entstehen kann, welches nicht nur dem Postulat der baulichen Verdichtung genügt, sondern darüber hinaus in Bezug auf Landschaftsbild, Ökologie, Stadtklima und Freiraumgestaltung Massstäbe setzt.

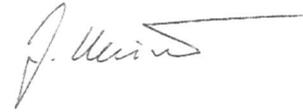
Mit freundlichen Grüssen



Thomas Isler



Roeland Kerst



Joachim Kleiner