

Andreas Natsch
Verein Uetikon AN DEN See
Kleindorfstrasse 40
8707 Uetikon am See

An die Projektleitung und die Projektoberleitung Projekt Chance Uetikon

Uetikon am See, 10.4.2018

Betrifft: Vorgaben an die Planungsteams Varianzverfahren

Sehr geehrte Damen und Herren,

Im Verein Uetikon An DEN See setzen wir uns seit über zehn Jahren für den Seezugang in Uetikon ein, und mit ‚Chance Uetikon‘ sind wir fast auf der Zielgeraden. Wir schätzen das Beteiligungsverfahren sehr, und haben es genossen am 4.4.2018 erste Visualisierungen und Pläne einsehen zu können. Es hat begeisternde Ideen dabei und die Teams haben, entsprechend ihren Vorgaben, ihr Bestes gegeben.

Zwei Punkte haben uns aber sehr stark beschäftigt, die bereits in den Diskussionen am 4.4.2018 klar zum Ausdruck kamen. Wir sind besorgt, dass das Projekt in eine nicht mehrheitsfähige Sackgasse läuft, wenn hier nicht unmittelbar reagiert wird.

Konkret geht es hauptsächlich um die sehr hohe bauliche Dichte, die fehlenden Freiräume am See und den nicht eingehaltenen Gewässerabstand im Westareal, dem Gebiet das an die Gemeinde gehen wird. Dieser Mangel ist allen Projekten gemeinsam, und ist offensichtlich stark geprägt durch die Vorgaben der Projektsteuerung. Es macht den Anschein, der Auftrag laute „Planung einer Arealüberbauung“, obschon der Richtplan und die Inputs aus dem Beteiligungsverfahren eine Nutzung des Seearials mit Überbauung und grosszügigen Freihaltezonen anstreben.

Wir gelangen deshalb mit zwei konkreten Anliegen an Sie:

a) **Aufnahme des Resultats vom 4.4.2018 in die Vorgaben an die Teams:** Die erste Reaktion der Projektleitung auf die breit geäusserte Kritik am 4.4.2018 war: „Wir können den Teams im letzten Monat nicht mehr geänderte Vorgaben machen, es ist zu spät“. Es ist absolut essentiell, dass dieses Feedback JETZT einfließt und das Beteiligungsverfahren ernst genommen wird. Das Argument Zeit gilt nicht: Wenn nötig wird die Frist für die Teams 1-2 Monate verlängert. Besser jetzt einen Monat verlieren als drei Jahre. Ein Scheitern des Projekts ist teurer als eine kurze Verlängerung.

b) **Offenlegung der Projektvorgaben:** Es wurden den Planungsteams offensichtlich einseitig gewichtete Vorgaben und Rahmenbedingungen abgegeben (z.B. Isos-Angaben zu Bebauungsdichte). Zudem wurden aus dem Beteiligungsverfahren entstehende Wünsche und Vorgaben nicht, oder zu spät, an die Teams übermittelt. Die Offenlegung der offiziellen Projektvorgaben und der geänderten Vorgaben nach dem 4.4.2018 zumindest an die Botschafter der Fokusgruppen des Beteiligungsverfahrens ist wichtig.

Wir schreiben Ihnen diesen Brief im Namen des Vereins Uetikon an den See. Wir sind aber überzeugt, damit der Mehrheit der am Beteiligungsverfahren beteiligten Bürgerinnen und Bürgern aus der Seele zu sprechen. Wir möchten diesen Prozess mit Begeisterung weiterverfolgen können. Im Anhang finden Sie deshalb einige weitere, konkrete Erwägungen.

Wir sind überzeugt, dass das weitere Vorgehen bilateral und konstruktiv diskutiert werden soll. Wir würden diese Anliegen deshalb gerne im Rahmen eines offenen Gespräches mit der Oberprojektleitung vertiefen. Zu diesem Gespräch könnten selbstverständlich auch weitere Botschafter eingeladen werden.

Gerne erwarten wir Ihre baldige Antwort auf unsere Gedanken.

Für den Verein Uetikon an den See

Uetikon AN DEN See

Andreas Natsch

Uetikon AN DEN See

Anhang: Konkrete Erwägungen:

Finanzmodelle / Rechnungen: Es werden jetzt anhand der verschiedenen Projektskizzen erste Rechnungen zu Wert und Finanzierbarkeit gemacht. Diese Rechnungen müssen unbedingt an den geänderten Projekten mit reduzierter Dichte gemacht werden. Sonst fehlen die Diskussionsgrundlagen zu den Varianten mit vernünftiger baulicher Dichte, und es heisst nachher ‚nur für die präsentierten Modelle können wir Finanzierbarkeit garantieren / haben wir gerechnet‘. Damit werden indirekt Fakten geschaffen. Es wird dann sehr schwierig zu argumentieren, dass auch andere Varianten tragbar sind. Deshalb ist das Argument vom 4.4.2018 „Im Gestaltungsplan fließen Eure Ideen dann ein“ wenig hilfreich – wir werden dann die relevanten Informationen, die das Varianzverfahren liefern muss, nicht haben.

Überbauungsdichte: Es ist uns absolut klar, dass am See eine grosse Anzahl Wohnungen gebaut werden soll, und wir haben uns nie dagegen ausgesprochen. Nur – es muss nicht eine maximale Zahl gebaut werden. Der Schwerpunkt soll auf Qualität und nicht Quantität gesetzt werden, so kann ein Mehrwert entstehen, der gleichzeitig finanzielle Tragbarkeit und Aufwertung des Seeufers für die Öffentlichkeit garantiert.

Finanzierbarkeit: Das Argument ‚sehr hohe bauliche Dichte ist notwendig um die schwarze Null zu erreichen‘ stimmt nur teilweise. In einem Modell wurden drei Reihen Wohnbauten westlich vom Düngerbau mit 6, 4 und 3 Geschossen auf 250 Laufmeter Länge präsentiert. Diese Dichte ist nach unseren Abschätzungen nicht notwendig für die Finanzierbarkeit. Alternative Modelle müssen geprüft werden, und jetzt ist der Zeitpunkt dafür.

Denkmal/Heimatschutz: Das Argument am 4.4. war: „ISOS schreibt uns vor, ähnliche Dichte und ähnliche Footprints zu den bestehenden Gebäuden zu machen“ – gemäss den Projektteams war das ein Teil der Vorgaben. Allerdings sehen wir hier die Verhältnismässigkeit der Denkmalschutzvorgaben als nicht gegeben.

Wir sind überzeugt: Abriss von Gebäuden, die im ISOS Kataster schwarz gekennzeichnet sind, würde in der Tat vor Gericht nicht standhalten. Aber der Neubau von 3 x 250 Laufmeter Wohnneubauten ohne einen Stein historischer Bausubstanz westlich des Düngerbaus kann keine gerichtlich durchsetzbare Denkmalschutzbedingung sein.

Es sei dabei anzumerken: Beim Projekt Uetikon West (vor ISOS, aber nach vielen Heimatschutzgutachten) hat der kantonale Denkmalschutz (und alle kantonalen Stellen) sogar den Abriss des Düngerbaus (jetzt höchste ISOS Priorität) durchgewinkt. Nur dank der Bevölkerung von Uetikon steht er noch! Jetzt der Bevölkerung auf dem mittlerweile gekauften Seeareal eine sehr hohe bauliche Dichte für Neubauten vorzuschreiben, aufgrund von Denkmalschutzargumenten, erscheint uns nicht verhältnismässig.

Freihaltezone von Regionaler Bedeutung: Im einen Projekt gibt es in der Mitte eine schöne Freihaltezone. Man kann in der Tat die Meinung vertreten: „Das reicht doch für euch Uetiker!“. Mit einem engen Blickwinkel auf Uetikon mag das teilweise stimmen. Die Chance Uetikon ist aber eine Chance für die Region. Wir sehen kein Areal am rechten Seeufer, wo in den nächsten 200 Jahren in ähnlichem Ausmass Freiraum am See geschaffen werden kann. Der Bedarf an Erholungszone am See ist ein steigendes **regionales Bedürfnis**. Dem wird mit den vorliegenden Entwürfen viel zu wenig Rechnung getragen.

Ökologie: Einige Projektteams haben darauf hingewiesen, dass sie grosse Freiflächen entlang der Seestrasse als ökologische Ruderalflächen ausgeschieden haben, und deshalb bis hart an den See zu bauen vorschlagen. Es erscheint uns falsch verstandene Ökologie und unverhältnismässig, die ökologische Aufwertung entlang der Seestrasse zu machen. Bei einem Seegrundstück bietet sich das Seeufer an um in die Aufwertung zu investieren. Für Reptilienschutz gäbe es in Uetikon viele mögliche Aufwertungsstandorte.

Beteiligungsprozess: Wer Beteiligung sagt, muss Beteiligung meinen. Ein Prozess, der nur das Gefühl vermitteln soll, es fände Beteiligung statt, und nicht auf klare Inputs reagiert, riskiert das Bürgervertrauen zu zerstören - nehmen wir das Beteiligungsverfahren also ernst. Deshalb muss Der Input vom 4.4. 2018 aufgenommen werden und in das Produkt des Varianzverfahrens einfließen und nicht erst, wie auf der Homepage angedeutet, in den Masterplan. Ansonsten läuft das Beteiligungsverfahren Gefahr zu scheitern.

Mehrheitsfähigkeit: Am Schluss bestimmt die Gemeindeversammlung, und eine Wiederholung der Uetikon-West Abstimmung will hier niemand. Es sei anzumerken, dass mit dem Beteiligungsverfahren der Appetit der Bevölkerung auf eine attraktive Lösung nur weiter gestiegen ist, und die Gemeinde als Mitbesitzerin diesmal noch viel bessere Karten in der Hand hält. Es ist also kaum anzunehmen, dass eine bauliche Dichte, die bei Uetikon West abgelehnt wurde, jetzt plötzlich mehrheitsfähig ist.

Rechnungsbeispiele im Vertrag Gemeinde – Kanton: Der Vertrag Gemeinde – Kanton enthält bereits einige Rechenbeispiele mit sehr wenig Freihaltezone. Bis jetzt hiess es von Seiten der Verantwortlichen immer: Das hat keine Bedeutung, das wird erst im Beteiligungs- und Varianzverfahren entwickelt. Offensichtlich enthielten diese Rechenbeispiele bereits die Vorgaben, die nie kommuniziert wurden.

Uetikon AN DEN See

Obiger Brief wurde dann beantwortet, es hiess, ein dichtes Quartier am See sei eine ‚Vorgabe‘ – darauf haben wir nachgedoppelt, mit folgendem Mail. Im Moment können wir nichts anders machen als maximale Transparenz fordern:....

Sehr geehrter Herr Grimm,

Vielen Dank für die Erläuterungen, die Sie uns Botschaftern zukommen liessen und die Möglichkeit die Pläne einzusehen.

Es bleiben für mich noch offene Fragen in drei Themenkreisen:

a) Vorgaben

- Wurden die **Vorgaben des kommunalen Richtplans** (grössere Freihaltefläche am Seeufer im Areal West, grosszügige Badeanlage) an die Teams kommuniziert?
- Im Protokoll Nutzungsmix steht als Vorgabe: „**Auf dem Areal soll ein dichtes Quartier entstehen.**“

Wer hat diese Vorgabe formuliert? Worauf stützt sie sich?

Über diese Vorgabe wurde nie demokratisch abgestimmt und sie steht im Widerspruch zum von der Gemeindeversammlung beschlossenen Richtplan (Zone mit besonderen Öffentlichen Interessen), im Widerspruch zum Abstimmungsergebnis Uetikon West (Ablehnung eines dichten Wohnquartiers am See) und vielen Wortmeldungen im Beteiligungsprozess (mehrheitlich Wunsch nach dichter Bebauung entlang Seestrasse und Freiraum am See). Eine demokratische Legitimierung fehlt in meinen Augen.

Die Beantwortung dieser Fragen ist wichtig um zu verstehen, wie es zu den Plänen der Teams mit der durchwegs hohen Bebauungsdichte bis ans Seeufer im Areal West (bis zu ca. 300 Wohnungen) gekommen ist.

b) Kennzahlen zu Finanzen:

Darf ich Sie bitten folgende Kennzahlen zu kommunizieren:

- Bruttogeschossfläche der unterschiedlichen Nutzungen.
- Kubatur für die verschiedenen Nutzungen.
- Anzahl Wohnungen und geschätzte Anzahl Bewohner.
- Ausgleichszahlung Gemeinde – Kanton.

Eine Zusammenfassung dieser Kennzahlen für die vier Varianten ermöglicht eine differenzierte Auseinandersetzung und die Pläne bleiben nicht nur schöne Bilder.

Die Varianten der einzelnen Teams sollen dabei nicht gegeneinander ausspielt werden. Aber die **Bandbreite** soll aufgezeigt werden, in der im Moment geplant wird. **Diese Bandbreite offenzulegen ist essentiell** für die Diskussion, ob sich die Pläne mit den Vorstellungen der Bevölkerung decken.

c) Einhausung Seestrasse

Sie schreiben „Abklärungen zur Tieferlegung der Seestrasse werden den BotschafterInnen transparent gemacht.“ Es wurde im Beteiligungsprozess immer von den Alternativen a) Tieferlegung und b) Einhausung gesprochen. Die Antworten zur Tieferlegung sind vermutlich einfach (Kosten, komplexe Tiefbausituation unter Seespiegel, lange Einfahrrampen). Die Antworten zur günstigeren Einhausungsvariante, die am Fuss eines Abhangs theoretisch machbar ist, sind komplexer und brauchen konkrete Berechnungen. Insofern müssten Antworten zu beiden Varianten präsentiert werden: Was wurde gerechnet und abgeklärt? Gibt es weiteren Abklärungsbedarf? Wurde der Nutzen „Landgewinn auf Einhausung“ (siehe Anhang) berücksichtigt? Kann eine Einhausung in einer späteren Bauetappe realisiert werden?

Uetikon AN DEN See

Durch die Beantwortung dieser Fragen erhoffe ich mir Transparenz und Grundlagen für die weitere Diskussion.

Vielen Dank für Ihre Bemühungen, mit freundlichen Frühsommer-Grüssen

Andreas Natsch