Kanton Zürich
Baudirektion

Uetikon am See

Fotoprotokoll der Fokusgruppe 3

Nutzungsmix

Mittwoch 24. Januar 2018
18.30 bis 21.30 Uhr im Schulhaus Mitte

Erstellt am: 25.01.2018
Erstellt von: moderat GmbH mit Metron AG im Auftrag der Gemeinde Uetikon am See und dem Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung

Hinweis für die Lesbarkeit der Fotoprotokolle: Für eine gute Ansicht von Bildern und Fotos am Bildschirm verwenden Sie bitte die Ctrl.-Taste. Diese Taste drücken und das Mausrad nach vorne drehen = vergrössern.

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung und Facts 3
2. Resultate aus den Gruppenarbeiten 5
2.1 Ergebnisposter - Fragestellungen, Lösungsansätze, Bedenken 6
2.2 Planskizzen und Notizen 10
2.3 Präsentation der Resultate im Plenum 11
3. Stimmungsbilder 13
4. Mitwirkung und Vorbereitung 14

1. Einleitung und Facts

Ausgangslage

Von Januar bis März 2018 finden die «Fokusgruppen» statt. An diesen Veranstaltungen im kleineren Kreis nehmen engagierte Personen aus der Bevölkerung sowie Vertreter von Parteien, Kommissionen, Interessengruppen und direkt betroffene Anrainer teil. Interessierte hatten am 11. November 2017 sowie per schriftliche Anmeldung die Gelegenheit, sich für die Teilnahme in den Fokusgruppen einzutragen. Berücksichtigt wurden die Anmeldungen je nach Zahl der Interessierten.

Die Fokusthemen wurden an der 1. Beteiligungsveranstaltung vom 11. November 2017 gemeinsam bestimmt. Die Fokusgruppen setzen sich vertieft mit den Chancen und Herausforderungen dieser wichtigen Themenfelder auseinander.

Ziel

Ziel ist ein engagierter, vertiefter Austausch und das gemeinsame erarbeiten von Lösungsansätzen. Die Resultate der Fokusgruppen fliessen direkt in den Prozess des Varianzverfahrens ein. Gleichzeitig wird über technische Machbarkeit und gegebene Umsetzungsschwierigkeiten informiert. Transparenz ist dabei ein zentraler Grundsatz.

→ Grad der Mitwirkung: Mitsprache und Dialog

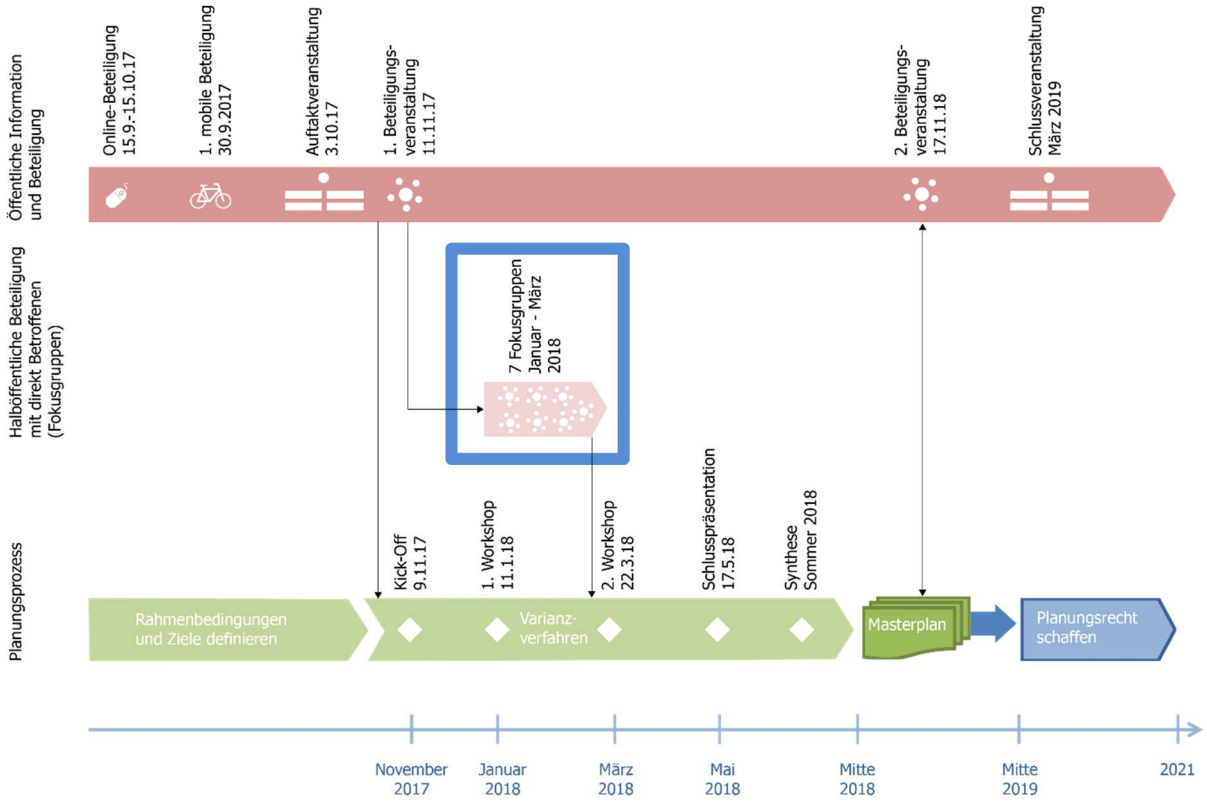
Ausblick

In jeder Fokusgruppe werden 3 bis 4 Vertretungen bestimmt (nach Verfügbarkeit und in einem Los-Verfahren), die am Mittwochabend, 4. April 2018, die Anliegen und Fragestellungen direkt mit den vier Planungsteams und dem Begleitgremium besprechen. Am 17. Mai 2018 (Vormittag) sind diese 20 bis 30 Personen zusätzlich zur Schlusspräsentation eingeladen. Am 17. November 2018 übernehmen sie im Rahmen der 2. Beteiligungsveranstaltung eine kleine Rolle.

→ Es wurden die folgenden 4 Personen als BotschafterInnen für das Thema „Nutzungsmix" ausgelost: Alexander Müller, Thomas Roth, Suzanne Naef Thalmann, Christof Wegmann

Die 2. Beteiligungsveranstaltung am 17. November 2018 gibt allen Beteiligten die Möglichkeit zu überprüfen, in welchem Mass ihre Anliegen eingeflossen sind. Alle Interessierten sind eingeladen, sich über den bisherigen Verlauf des Beteiligungsprozesses und des Varianzverfahrens zu informieren. Erläutert werden die Ergebnisse der Diskussionen in den Fokusgruppen, die inzwischen in das Varianzverfahren Eingang eingeflossen sind. Der Entwurf des Masterplans wird präsentiert und in der Veranstaltung zur Diskussion gestellt.

Stand im Beteiligungsprozess



Ablauf der Veranstaltung

18.30 Begrüssung

18.45 Gegenseitiges kreatives Kennenlernen und ankommen im Thema

19.15 Input Monika Twerenbold, Amt für Raumentwicklung (Kantonale Denkmalpflege)
Bernhard Ruhstaller, acasa Immobilien-Marketing GmbH

19.30 Gruppenarbeiten in wechselnder Zusammensetzung

20.30 Sichten der Gruppenarbeiten im Plenum

21.00 Ausblick und Bestimmung BotschafterInnen

ca. 21.30 Ende

TeilnehmerInnen

An der Fokusgruppe „Nutzungsmix" haben insgesamt 43 Personen teilgenommen. Davon waren 25 Personen aus der Bevölkerung sowie 9 mit dem Thema vertraute Fachleute resp. Personen (z.B. VertreterInnen Schule Uetikon, soziale Dienste, Hafengenossenschaft etc.) anwesend. Die Projektorganisation (Gemeinde und Kanton) war mit 9 Personen vertreten. Zusätzlich war eine Vertretung der Zürichsee-Zeitung anwesend.

2. Resultate aus den Gruppenarbeiten

Es bestand die Möglichkeit, sich mit mehreren Unterthemen auseinanderzusetzen. Dazu wurde den Beteiligten zu Beginn das untenstehende Blatt mit den Unterthemen mitsamt Fragestellungen verteilt, welche an der 1. Beteiligungsveranstaltung vom 11.November 2017 gemeinsam erarbeitet wurden. Es konnten aber auch neue Fragestellungen formuliert werden.

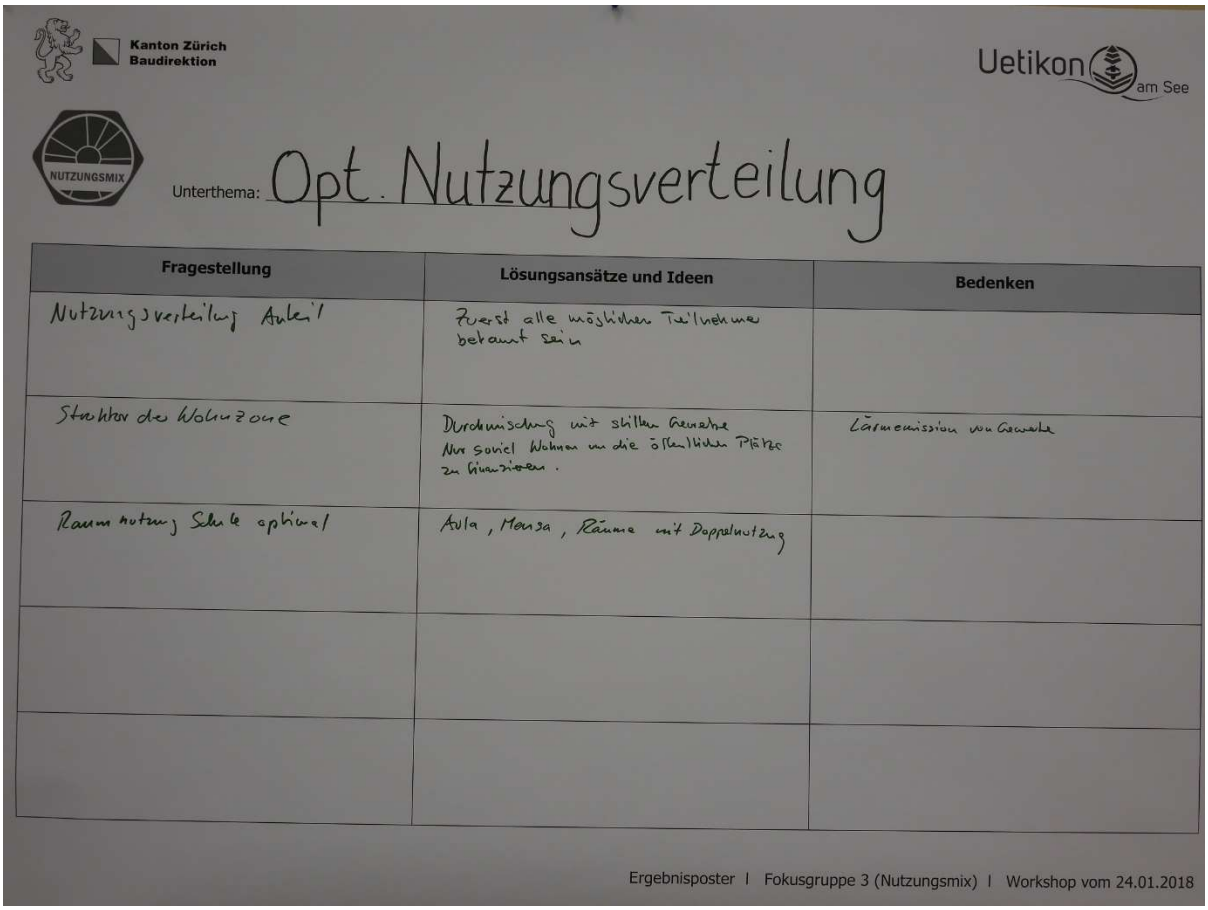
Tisch	Fragestellungen / Unterthemen	Ideen vom 11.11.2017	Rahmenbedingungen
1	**Optimale Nutzungsverteilung** > Wie hoch sollte der Anteil der jeweiligen Nutzung (Gewerbe, Dienstleistungen, Wohnen, Freiraum, etc.) sein? > Grad der Nutzungsdurchmischung: Sollte die Nutzungsdurchmischung auf Stufe eines einzelnen Gebäudes oder eher auf Stufe des ganzen Areals (z.B. Zonen) erfolgen? > Welches sind die geeigneten Standorte für die jeweiligen Nutzungen?	Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen, Mittelschule, öffentlicher Raum «hinten» verdichtetes Wohnen, «vorne» Offenheit/Freiräume	**Vorstellung zur Nutzung: gemischt genutzt für unterschiedliche Zielgruppen** - Eine Mischnutzung bedeutet; es gibt Platz für kleinteiliges Gewerbe, Dienstleistungen und Gastronomie, Wohnen und freie Fläche für Erholung. Der kommunale Richtplan schliesst aber grössere Grossverteiler (wie z.B. einen Jumbo) aus. - Auf den Flächen für die öffentliche Nutzung (Seezugang, Park und Umfeld Mittelschule) können verschiedene Nutzungsideen besprochen werden. **Vorstellung zur Bebauung: dicht bebaut mit öffentlichem Seezugang** Auf dem Areal soll ein dichtes Quartier entstehen. Es soll aber auch ein grösstmöglicher öffentlicher Zugang zum und - so weit möglich – in und an den See entstehen. Wie dies gestaltet wird und wie die unterschiedlichen Ansprüche verwirklicht werden können ist noch offen.
2	**Zielgruppenorientierte Nutzungen** > Welche Nutzungen sind für welche Zielgruppe(n) denkbar, so dass das Nutzungsbedürfnis aller Zielgruppen abgedeckt wird? > Wie könnten Lösungen im Umgang mit möglichen Nutzungskonflikten (z.B. Lärm, Sicherheit) zwischen verschiedenen Zielgruppen / Interessen aussehen?		
3	**Multifunktionalität** > Für was würden sich multifunktionale Räume (Freiräume und Gebäude) anbieten? > Wie könnten Synergien mit der Mittelschule genutzt werden?	multifunktionale Halle Kultur, Markthalle Mensa und Gastronomiebetrieb, Sporthalle, Zwischennutzung	
4	**Gastronomie und Gewerbe** > Welche Art von Gastronomie sollte auf dem Areal angesiedelt werden? > Welches Gewerbe sollte auf dem Areal angesiedelt werden? > Wie könnte eine ausgewogene gastronomische und gewerbliche Durchmischung erreicht werden?	Restaurants, Takeaways Handwerk, Gesundheitszentrum, Gastronomie, kein Shopping, Einkaufszentrum, Dienstleistungen, Kleingewerbe, grosse Firmen, Start-ups, Innovation, keine Grossverteiler	**Vorstellung zur Bebauung: dicht bebaut mit öffentlichem Seezugang** Auf dem Areal soll ein dichtes Quartier entstehen. Es soll aber auch ein grösstmöglicher öffentlicher Zugang zum und - so weit möglich – in und an den See entstehen. Wie dies gestaltet wird und wie die unterschiedlichen Ansprüche verwirklicht werden können ist noch offen.

5	**Wohnen** > Welche/r Wohntyp/en (z.B. Eigentumswohnungen, Baugenossenschaften) sollten auf dem Areal realisiert werden? > Wie könnte sichergestellt werden, dass Wohnraum für verschiedene Zielgruppen geschaffen wird? > Wie könnte eine ökologische Bauweise der Wohnbauten erreicht werden?	Eigentum, Miete, Luxuswohnungen vs. Genossenschaftswohnungen konkrete Vorgaben an die Investoren	**Historische Gebäude: einprägsam und unverwechselbar** - Schützenswerte Gebäude sollen grundsätzlich erhalten werden und die Identität des Areals, mit nationaler Bedeutung, soll weitgehend erhalten bleiben. Ein «Tabula Rasa» ist nicht erwünscht. - Im Prozess muss eine Balance zwischen den Nutzungsideen, der Wirtschaftlichkeit und dem Erhalt der Identität des Ortes gefunden werden.
6	**Schutzwürdigkeit vs. Nutzen** > Welche Nutzungen könnten in den geschützten Gebäuden Platz finden? > Könnte die Schutzwürdigkeit zuhanden des Nutzens bei einem/einigen Gebäude/n auch infrage gestellt werden?		

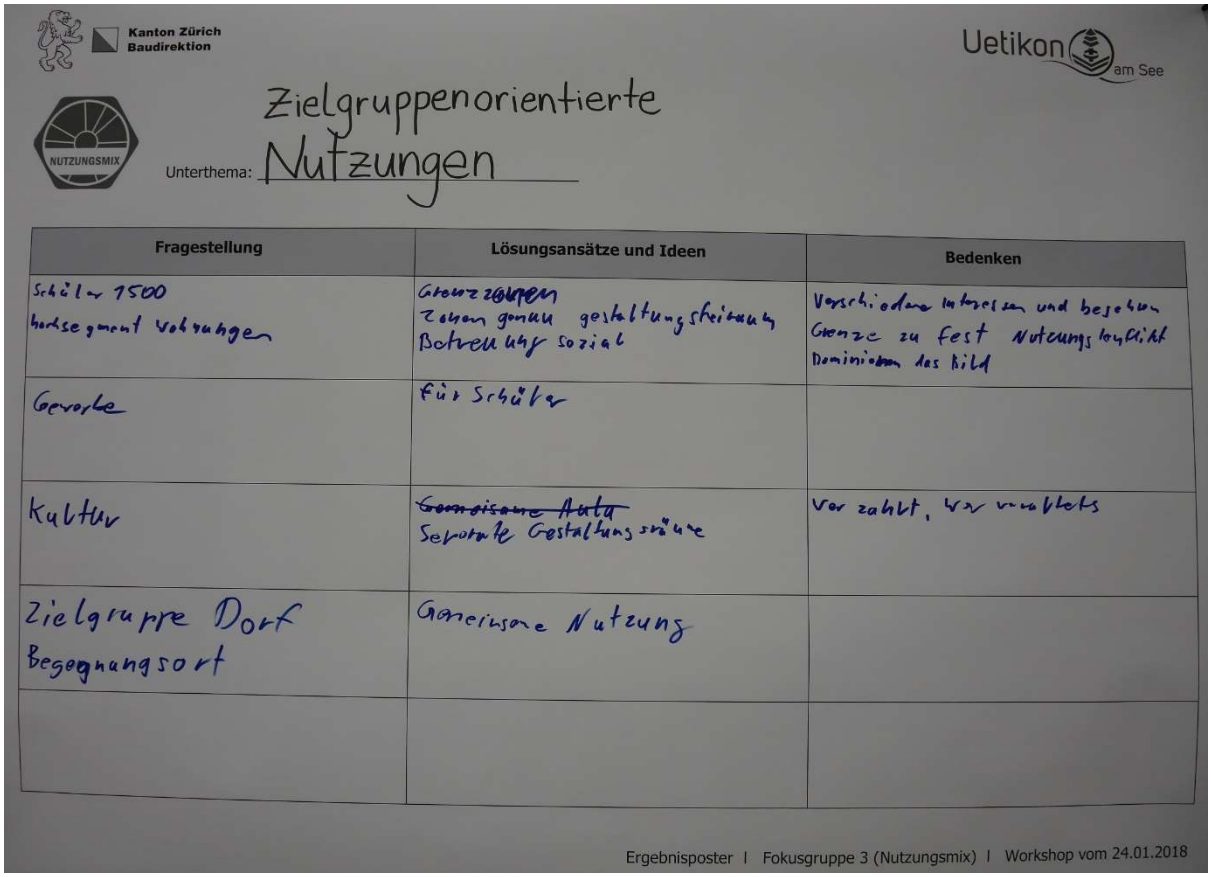
2.1 Ergebnisposter - Fragestellungen, Lösungsansätze, Bedenken

Nachfolgend sind die Ergebnisposter aus den Gruppenarbeiten mit Ausführungen zu Fragestellungen, Lösungsansätzen und Bedenken aufgeführt.

Unterthema optimale Nutzungsverteilung



Unterthema zielgruppenorientierte Nutzungen



Kanton Zürich
Baudirektion

Uetikon am See

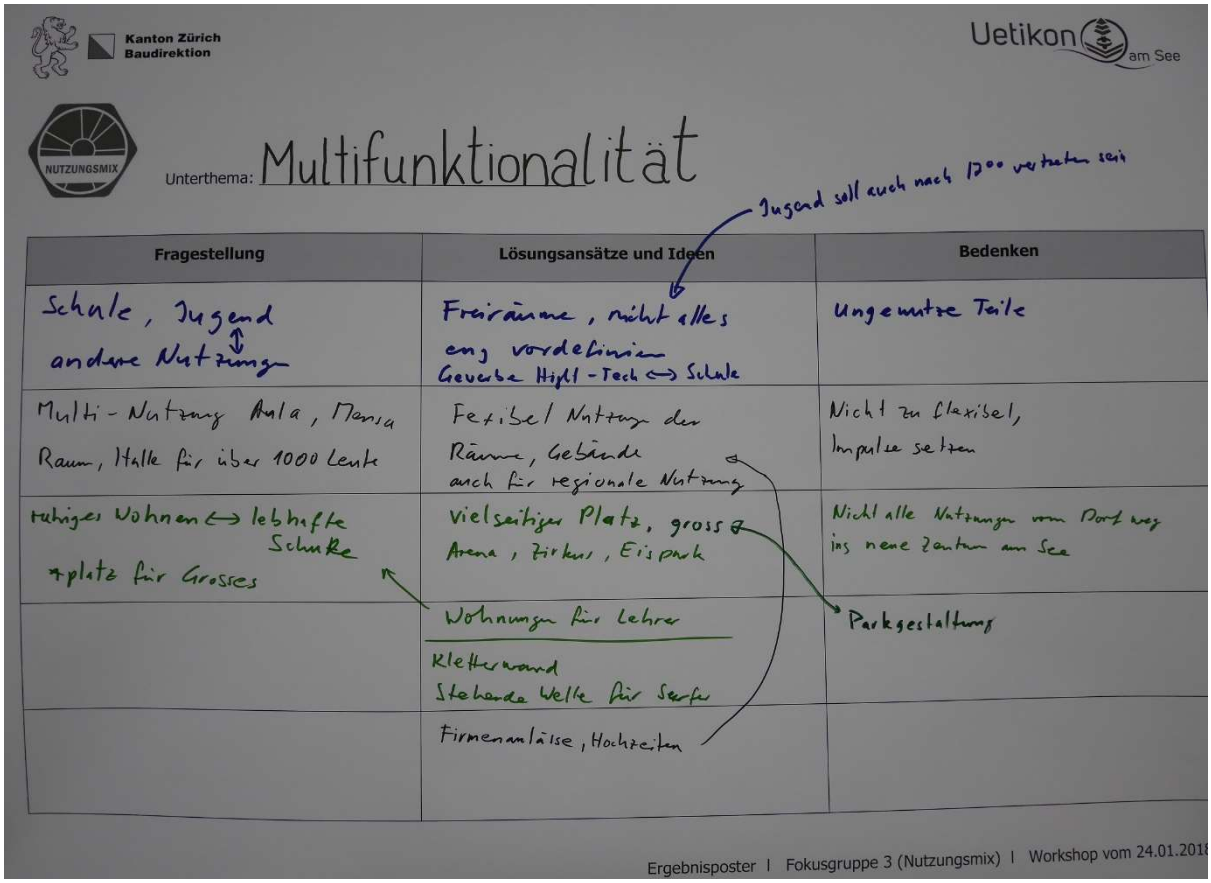
NUTZUNGSMIX

Unterthema: Zielgruppenorientierte Nutzungen

Fragestellung	Lösungsansätze und Ideen	Bedenken
Schüler 1500 Wohnsegment Wohnungen	Grenzzonen Zonen genau gestaltungsfreiraum Betreuung sozial	Verschiedene Interessen und Bedürfnisse Grenze zu fest Nutzungskonflikt Dominieren das Bild
Gewerbe	für Schüler	
Kultur	~~Gemeinsame Aula~~ Separate Gestaltungsräume	Wer zahlt, wer verwaltet
Zielgruppe Dorf Begegnungsort	Gemeinsame Nutzung	

Ergebnisposter I Fokusgruppe 3 (Nutzungsmix) I Workshop vom 24.01.2018

Unterthema Multifunktionalität



Kanton Zürich
Baudirektion

Uetikon am See

NUTZUNGSMIX

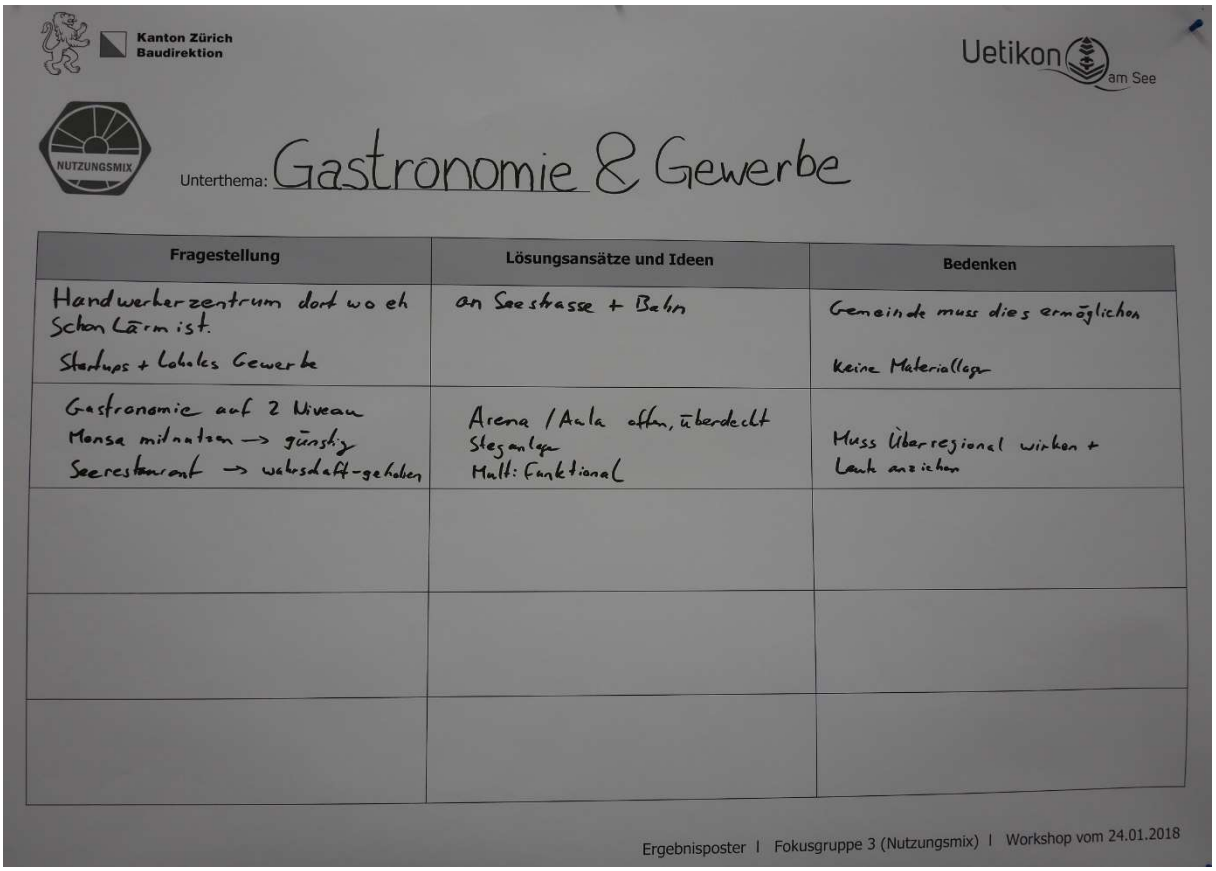
Unterthema: Multifunktionalität

Jugend soll auch nach 1700 vertreten sein

Fragestellung	Lösungsansätze und Ideen	Bedenken
Schule, Jugend andere Nutzungen	Freiräume, nicht alles eng vordefinieren Gewerbe High-Tech ↔ Schule	Ungenutzte Teile
Multi-Nutzung Aula, Mensa Raum, Halle für über 1000 Leute	Fexibel Nutzung der Räume, Gebäude auch für regionale Nutzung	Nicht zu flexibel, Impulse setzen
ruhiges Wohnen ↔ lebhafte Schule +platz für Grosses	vielseitiger Platz, gross Arena, Zirkus, Eispark	Nicht alle Nutzungen vom Dorf weg ins neue Zentrum am See
	Wohnungen für Lehrer Kletterwand Stehende Welle für Surfer	Parkgestaltung
	Firmenanlässe, Hochzeiten	

Ergebnisposter I Fokusgruppe 3 (Nutzungsmix) I Workshop vom 24.01.2018

Unterthema Gastronomie und Gewerbe



Kanton Zürich
Baudirektion

Uetikon am See

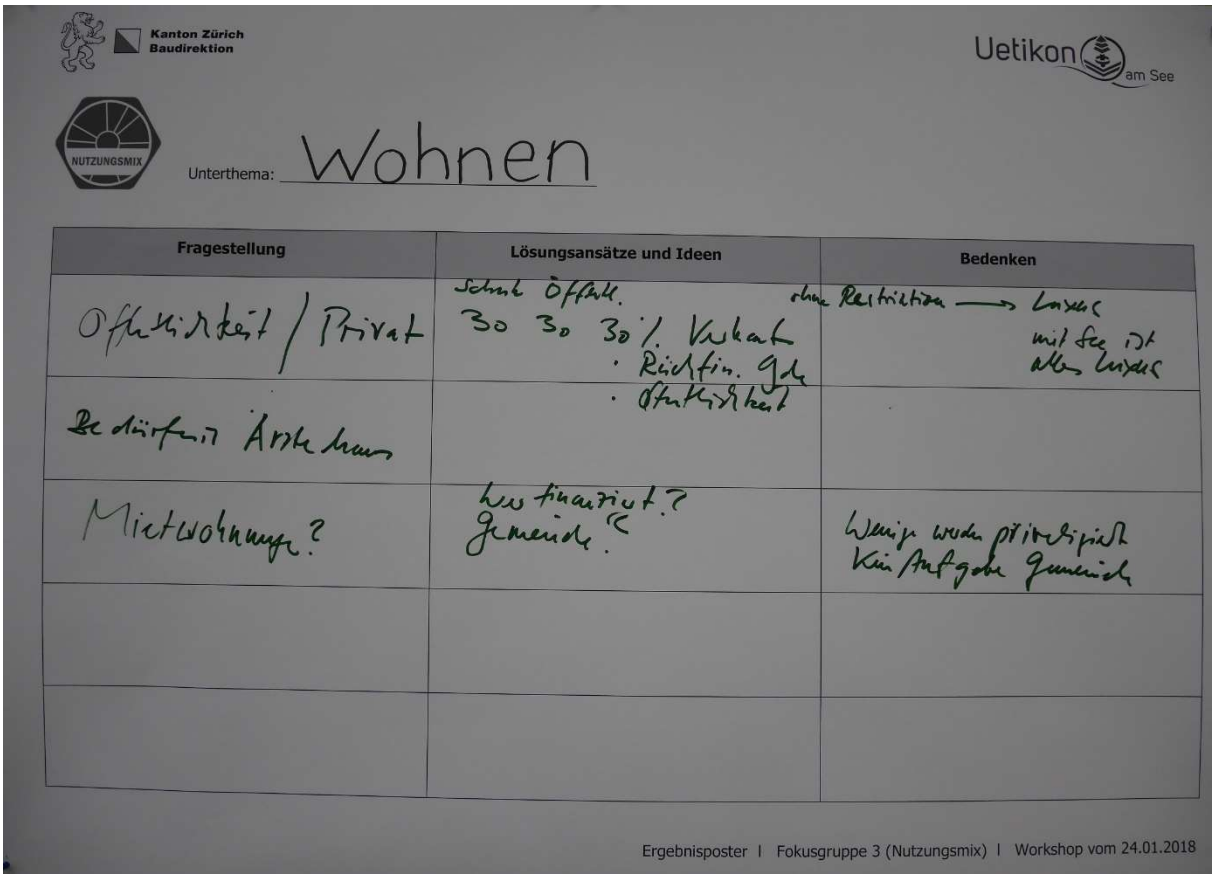
NUTZUNGSMIX

Unterthema: Gastronomie & Gewerbe

Fragestellung	Lösungsansätze und Ideen	Bedenken
Handwerkerzentrum dort wo eh schon Lärm ist. Startups + Lokales Gewerbe	an Seestrasse + Bahn	Gemeinde muss dies ermöglichen Keine Materiallager
Gastronomie auf 2 Niveau Mensa mittagsen → günstig Seerestaurant → wahrsdaft-gehoben	Arena / Aula offen, überdeckt Steganlage Multi-Funktional	Muss überregional wirken + Leute anziehen

Ergebnisposter | Fokusgruppe 3 (Nutzungsmix) | Workshop vom 24.01.2018

Unterthema Wohnen



Kanton Zürich
Baudirektion

Uetikon am See

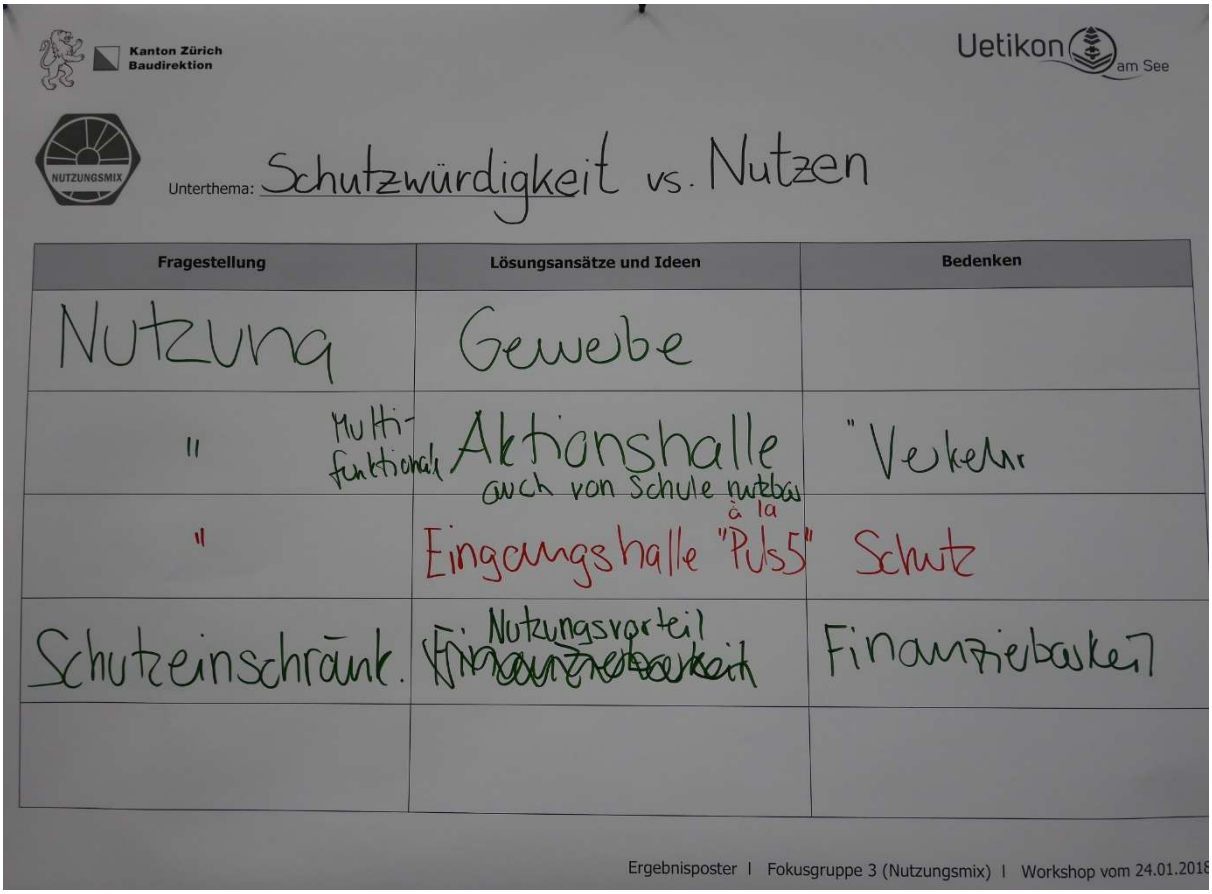
NUTZUNGSMIX

Unterthema: Wohnen

Fragestellung	Lösungsansätze und Ideen	Bedenken
Öffentlichkeit / Privat	Schule Öffentl. 30 30 30 % Verkauf · Richtlin. Gde · Öffentlichkeit	ohne Restriktion → Luxus mit See ist alles Luxus
Bedürfnis Ärztehaus		
Mietwohnungen?	wer finanziert? Gemeinde?	Wenige werden privatisiert Kein Aufgabe Gemeinde

Ergebnisposter | Fokusgruppe 3 (Nutzungsmix) | Workshop vom 24.01.2018

Unterthema Schutzwürdigkeit vs. Nutzen



Kanton Zürich
Baudirektion

Uetikon am See

NUTZUNGSMIX

Unterthema: Schutzwürdigkeit vs. Nutzen

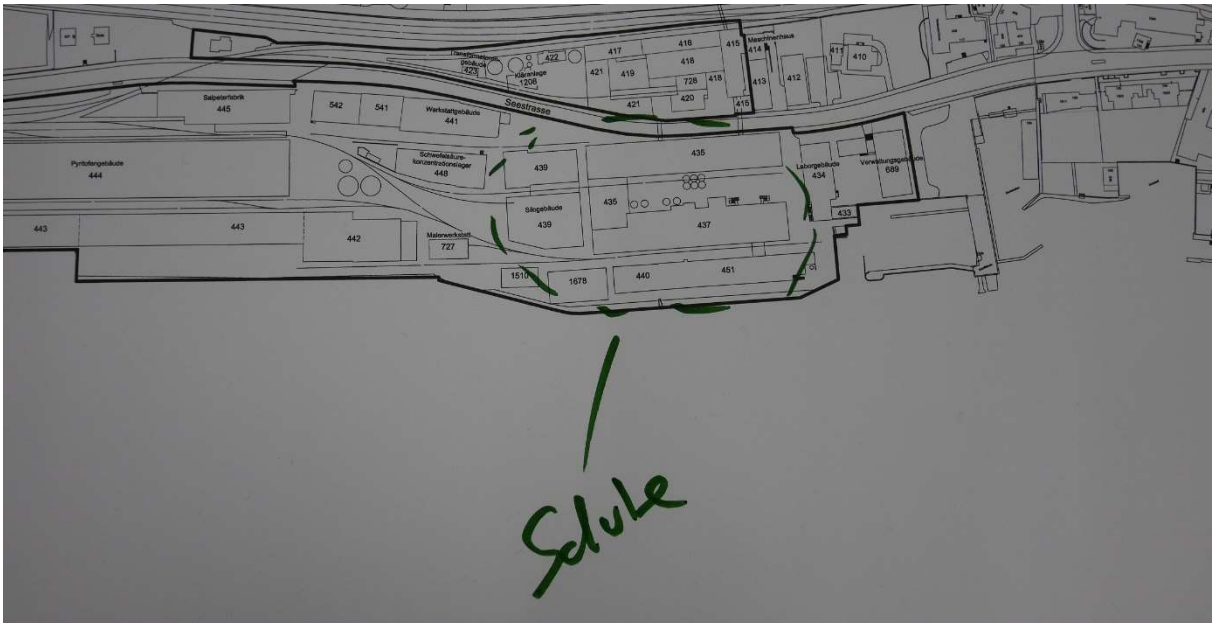
Fragestellung	Lösungsansätze und Ideen	Bedenken
Nutzung	Gewebe	
" Multi-funktional	Aktionshalle auch von Schule nutzbar à la	"Verkehr
"	Eingangshalle "Pus5"	Schutz
Schutzeinschränk.	Nutzungsvorteil ~~Finanzierbarkeit~~	Finanzierbarkeit

Ergebnisposter I Fokusgruppe 3 (Nutzungsmix) I Workshop vom 24.01.2018

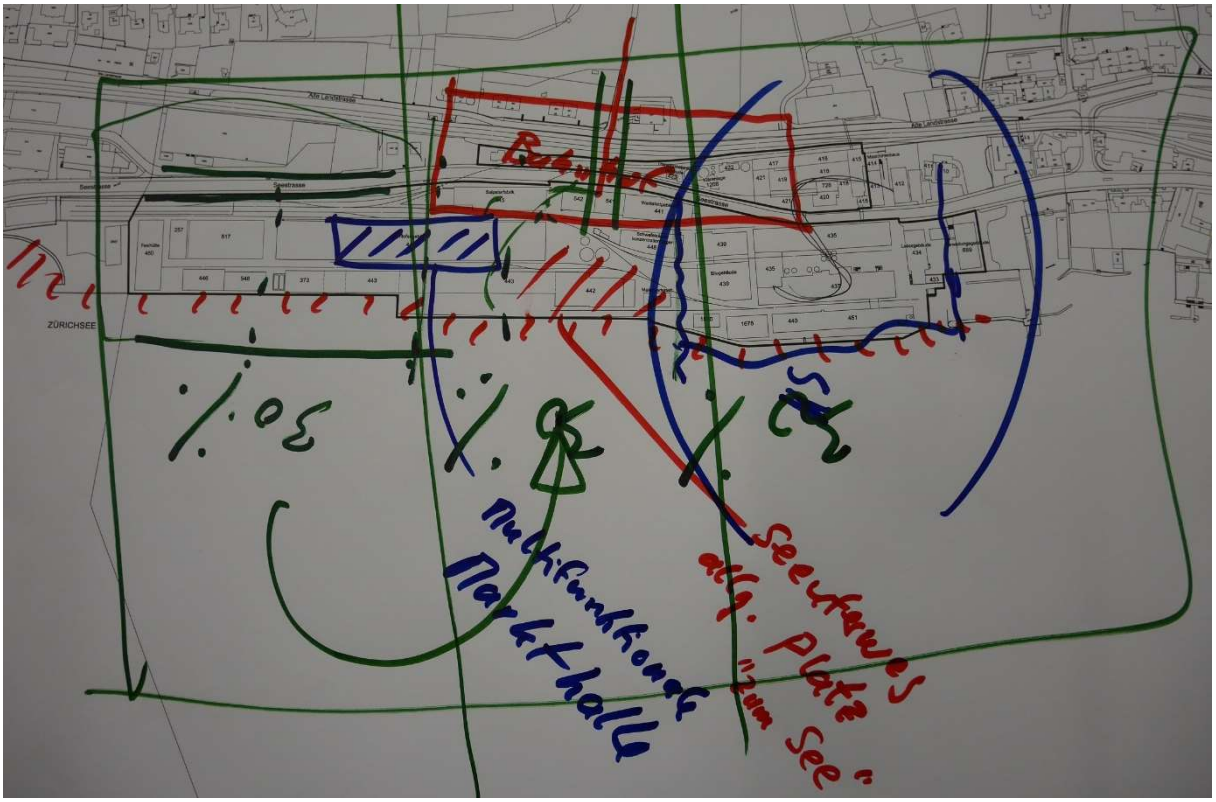
2.2 Planskizzen und Notizen

Während den Gruppenarbeiten lagen auf allen Tischen beschreibbare Pläne des Areals und Tischtücher zum Skizzieren und Notieren auf, die im Folgenden dargestellt sind.

Unterthema optimale Nutzungsverteilung



Unterthema Wohnen



2.3 Präsentation der Resultate im Plenum

Die Gruppenarbeiten wurden von den jeweiligen GastgeberInnen im Plenum zusammengefasst und im Folgenden protokolliert.

Unterthema optimale Nutzungsverteilung

- Herausforderungen in den Gruppenarbeiten, da es sich quasi um eine Beurteilung des Gesamtkonzeptes handelt
- Klärung, welche „Player" auf das Areal kommen
- Eher eine „durchmischte Wohnzone" als Ziel <-> gewisse Voten für eine Ansiedlung von „gut Betuchten" im westlichen Teil des Areals, welche wiederum öffentliche Plätze finanzieren
- Eher ein hoher Wohnanteil, damit die Arealentwicklung finanzierbar ist
- Gewerbe ansiedeln, welches keine Lärmemissionen verursacht
- Doppelnutzung Kantonsschule -> Turnhalle, Aula z.B. für kulturelle Anlässe auch am Abend -> öffentliche (Tages- und Abend-)nutzung von Mensa, wenn keine anderen Gastronomiemöglichkeiten vorhanden sind

Unterthema zielgruppenorientierte Nutzungen

- Wenige konkrete Vorschläge aus den Gruppenarbeiten, sondern eher allgemein gehalten
- Grosses Konfliktpotential zwischen „Hochpreissegment" und den Schülern, welche sich auf dem ganzen Areal verteilen werden -> Anliegen einer gewissen Abgrenzung bei gleichzeitigem Freiraum für die Schüler -> der Freiraum für Schüler auf dem ganzen Areal ist wichtig -> Betreuung nötig
- Offene Frage was während der Winterzeit betreffend Nutzungen geschieht
- Gewerbe, welches auch von den Schülern nach Schulschluss genutzt wird (z.B. Lernzentrum, Zentralbibliothek, etc.) -> geht ein wenig in „separate Gestaltungsräume" hinein
- Kulturzentrum ähnlich wie die „Rote Fabrik", welches nicht der Schule angegliedert ist -> offene Frage wer dies verwaltet und finanziert

Unterthema Multifunktionalität

- Es sind viele Ideen gefallen
- Verknüpfung von Gewerbe und Kantonsschule (z.B. Schüler in Betrieb einspannen)
- Noch ein grösserer Raum als die Aula von regionaler Bedeutung -> Gemeinde finanziert mit
- Lebhafte Schule auch nach der Unterrichtszeit

Unterthema Gastronomie und Gewerbe

- Letzte verbliebene Fläche für das Gewerbe in Uetikon
- Die öffentliche Hand muss dafür Hand bieten -> Rahmenbedingungen für das Gewerbe schaffen wie z.B. finanzierbare Bodenpreise und Mieten
- Problematik Gewerbe und Lärmverträglichkeit -> Gewerbe Richtung Seestrasse und Bahnstrecke (bereits bestehender Lärm) ansiedeln
- Lokales Gewerbe ansiedeln, welches in Uetikon noch fehlt
- Start-ups
- Kein Materiallager wie Kieslager, etc.

- Gastronomie in Zusammenhang mit Multifunktionalität gesetzt -> Mensa mitnutzen
  -> z.B. günstige und schnelle Verpflegung, z.B. Biergarten, aber auch gehobenes Angebot
- Gastronomie während des ganzen Jahres
- Begegnungszentrum in Zusammenhang mit Gastronomie (z.B. offene Arena/Aula)
- Steganlage / Seerestaurant
- Überregionale Ausstrahlung des Gastronomieangebotes ist wichtig -> einmalige Chance
- Neben der Mensa weitere Verpflegungsmöglichkeit für Schüler schaffen

Unterthema Wohnen

- Luxusbauten, Eigentum, etc. schnell als Thema aufgekommen, aufgrund der Lage am See
- Offene Frage, wer dies finanzieren soll und zu welchem Preis dort gewohnt wird
  -> Lösung: 1/3 der Fläche ist durch die Kantonsschule besetzt, 1/3 ist öffentlich; lässt gemischtes Wohnen zu und z.B. Ärztezentrum, 1/3 wird ohne Restriktionen verkauft
  -> dieses letzte „Luxus"-1/3 subventioniert die Fläche mit dem gemischten Wohnen und gleicht den Kauf des Areals wieder aus
- Bedenken, wie Wohnbauten finanziert werden und wer dafür zuständig ist -> gewisse Voten sehen Gemeinde dafür zuständig (z.B. Baurechtsvertrag für Genossenschaften)
- Frage, wer das Privileg hat, auf dem Areal zu wohnen
- Divergente Diskussionen: einerseits Wohnchance, andererseits Frage der Finanzierbarkeit
  -> das grosse Thema ist die Finanzierbarkeit

Unterthema Schutzwürdigkeit vs. Nutzen

- Das Gewerbe ist als Nutzung in den geschützten Gebäuden (weiterhin) denkbar
  -> von der Bausubstanz her am passendsten
- Multifunktionale Aktionshalle im „Düngerbau" (für Konzerte, Messen, Ausstellung, etc.)
  -> Eigentum der Gemeinde und Kantonsschule könnte diese nutzen (und nicht umgekehrt)
  -> Flexibilität gewährleisten -> Halle als Klammer für den angrenzenden öffentlichen Raum
  -> ev. auch als Eingangshalle für ein weiteres Gebäude z.B. mit Hochhauscharakter
  => Bedenken: hohes Verkehrsaufkommen aufgrund der Aktionshalle
- Wenn klarer Nutzungsvorteil, dann Schutzwürdigkeit durchaus einschränken
- Wenn durch eine sehr aufwändige Instandhaltung der Substanz die Finanzierbarkeit zum Problem wird, dann Schutzwürdigkeit in Frage stellen

3. Stimmungsbilder

Kreatives Vorstellen

Input

Im Dialog

Auswahl der BotschafterInnen per Losverfahren

4. Mitwirkung und Vorbereitung

Begrüssung und Verabschiedung
Markus Hafner, Gemeinderat (Ressortvorsteher Bau)
Urs Mettler, Gemeindepräsident

Projektleitung
Nena Campolongo, Stv. Projektleiterin Teilprojekt Arealnutzung, Gemeinde Uetikon am See

Input
Monika Twerenbold, Amt für Raumentwicklung (Kantonale Denkmalpflege)
Bernhard Ruhstaller, acasa Immobilien-Marketing GmbH

Moderation/Beteiligungsteam
Roman Dellsperger, moderat GmbH
Alessandra Silla, moderat GmbH
Maren Peter, metron AG

Infrastruktur
Unterhalt Gemeinde Uetikon am See