

Sitzung vom 14. Januar 2009

**59. Anfrage (Öffentliche Interessen bei der Umnutzung  
einer Industriezone auf Konzessionsland)**

Die Kantonsrätinnen Maria Rohweder-Lischer, Uetikon a. S., und Françoise Okopnik, Zürich, sowie Kantonsrat Peter Schulthess, Stäfa, haben am 27. Oktober 2008 folgende Anfrage eingereicht:

Das Industrieareal Uetikon der CU Chemie Uetikon AG liegt auf einer Landanlage an der Gemeindegrenze zu Meilen. Mittels Konzessionen hat der Kanton Zürich das Areal der ehemaligen Chemischen Fabrik Uetikon zum Eigentum übertragen. Die Konzessionsnehmerin hat auch weitgehende Verfügungsgewalt bezüglich einer Umnutzung des Areals, bis hin zu einer Übertragung des Besitzes an Dritte (mit Einwilligung des Kantons).

In den vergangenen Monaten hat die Firma METRON AG in einem Masterplan mit dem Auftraggeber die längerfristige Entwicklungsstrategie definiert. Für die Ausführung oder Veränderung von Bauten auf der betreffenden Landanlage ist eine Bewilligung der Baudirektion erforderlich (Baubewilligungsvorbehalt). Laut Antwort des Regierungsrates auf die Anfrage 56/2004 sind für die Prüfung und Erteilung der Bewilligung nach Landanlagekonzession öffentliche Interessen (Natur- und Landschaftsschutz, öffentlicher Zugang zum See usw.) wegleitend.

In seinem Rechenschaftsbericht an den Kantonsrat 2006 schreibt das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich im Kapitel C. Raumplanungs- und Baurecht unter Nr. 75:

«Gemäss §27 KonzessionsV werden Gesuche für Bauten auf Landanlagen, für die in der Landanlagekonzession ein Bewilligungsvorbehalt besteht, nach §25 KonzessionsV beurteilt. Da bei der Beurteilung solcher Gesuche ein erheblicher Ermessensspielraum besteht, hat die Baudirektion des Kantons Zürich zur Vermeidung von rechtsungleichen Entscheiden mit Verfügung vom 7. Juli 1995 (Baudirektionsverfügung 1598/1995) Richtlinien erlassen. Demgemäss werden konzessionsrechtliche Bewilligungen für bauliche Veränderungen auf Landanlagen (Konzessionsland) am Zürichsee unter anderem nach folgender Richtlinie erteilt (Richtlinie I Ziff. 1):

«Konzessionsland darf auf höchstens der Hälfte der Seeanstosslänge überbaut werden (Gebäude samt Nebenbauten wie Bootshäuser, Garagen usw.). Vom See her dürfen die Gebäude keine zusammenhängende

Ansicht von mehr als 20 m Länge aufweisen. Bei einem Gewässerabstand der Gebäude von mehr als 30 m werden angemessene Erleichterungen von diesen Bestimmungen gewährt.»

In diesem Zusammenhang fragen wir den Regierungsrat an:

1. a) Welche Bauverbote, Duldungspflichten eines Uferweges, verschärfte Abstandsvorschriften oder andere Einschränkungen und Abtretungspflichten zugunsten des Staates wurden damals im Zusammenhang mit der konzessionsrechtlichen Bewilligung der Uetiker Landanlagen eingerichtet?  
b) Welche Abtretungspflichten wurden bisher erfüllt?
2. Ist in den Kaufverträgen dem Staat Zürich das Recht eingeräumt, das Konzessionsland zurückzukaufen? Falls ja, mit welchen Bedingungen?
3. Welche öffentlichen Interessen (Erstellung des Zürichseeweges und von öffentlichen Seeuferanlagen, Landschafts- und Naturschutz, Ortsbildschutz, Archäologie, Denkmalpflege, Gewässerschutz) werden in Anwendung des Baubewilligungsvorbehaltes für die Neuüberbauung der Landanlage der CU Chemie Uetikon AG gestellt?
4. Finden die «Richtlinien für bauliche Veränderungen auf Landanlagen und für Seebauten. Erlass.» entsprechend der Verfügung der Direktion der öffentlichen Bauten des Kantons Zürich vom 7. Juli 1995 Anwendung für die Landanlage? Falls ja: welche maximalen baulichen Abmessungen und Abstände inkl. Gewässerabstand ergeben sich für Neubauten auf der Landanlage? Falls nein: mit welcher Begründung finden diese Richtlinien keine Anwendung?
5. Teilt der Regierungsrat die Meinung, dass für diese landschaftlich sensible Uferlage eine sorgfältige Überprüfung und Festlegung der maximalen baulichen Dichte notwendig ist?
6. Teilt der Regierungsrat die Meinung, dass das bestehende Flachufer im Rotholz (laut GIS mit Lebensraumpotenzial) im Sinn der ökologischen Aufwertung gemäss Vision Zürichsee 2050 und als Ausgleichsmassnahme wegen der mit dem Bau des Uferweg einhergehenden Zerstörung ökologischer Werte grosszügig vergrössert und als eigentliches Naturschutzgebiet ausgestaltet werden soll?
7. Gemäss den aktuellen Luftschadstoffmodellen ist die Gemeinde Uetikon Luftsanierungsgebiet (mit verschärften Emissionsbegrenzungen). Wird diese Tatsache bei der Erteilung einer Baubewilligung berücksichtigt, indem mit einer Umnutzung ein Beitrag zum Erreichen der Immissionsgrenzwerte zu leisten ist?

8. Das Areal der CU Chemie Uetikon AG weist gemäss Bericht der ZPP vom 14. Februar 2005 110–215 Arbeitsplätze auf. Die Umsetzung des Masterplanes wird eine Veränderung der Anzahl Arbeitsplätze zur Folge haben. Wie wird sichergestellt, dass eine Umnutzung angesichts der knappen Reserve von Seestrasse und S-Bahn und der zurzeit schlechten öV-Erschliessung nicht zum Verkehrskollaps führt?
9. Laut Kantonsverfassung Artikel 85 Absatz 1 regeln die Gemeinden ihre Angelegenheiten selbstständig. Das kantonale Recht gewährt ihnen möglichst weiten Handlungsspielraum. Teilt der Regierungsrat die Meinung, dass – nachdem im April 2006 schon der westliche Teil des Industriegebietes aus dem Regionalen Richtplan Pfannenstiel entlassen worden war – auch die Festlegung des östlichen Teils als Industriegebiet von regionaler Bedeutung aufgehoben werden müsste, um der Standortgemeinde eine möglichst weitreichende Gemeindeautonomie zu gewähren?

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Anfrage Maria Rohweder-Lischer, Uetikon a.S., Françoise Okopnik, Zürich, und Peter Schulthess, Stäfa, wird wie folgt beantwortet:

Zu Fragen 1 bis 4:

Nahezu das gesamte Areal der CU Chemie Uetikon AG, seeseitig der Seestrasse, setzt sich aus Landanlagen (sogenanntes Konzessionsland) zusammen, die vom Kanton Zürich im Laufe der Zeit (seit 1836) durch Sondernutzungskonzessionen bewilligt worden sind. Jeder Landanlageabschnitt hat seine eigene Konzession mit allenfalls unterschiedlichen öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (vgl. dazu die Beantwortung der Anfrage KR-Nr. 261/2004 betreffend Konzessionsland der Chemie Uetikon am See). Dazu zählen:

a) Baubewilligungsvorbehalte

Praktisch auf der gesamten Fläche der Grundstücke Kat.-Nrn. 3331, 3341 und 10379, Meilen, sowie Kat.-Nr. 4128, Uetikon, besteht ein Baubewilligungsvorbehalt. Bauvorhaben benötigen demzufolge eine Bewilligung aufgrund der Landanlagekonzession (Baukonzession). Die kantonalen Anforderungen für neue Bauvorhaben sind in den Richtlinien für bauliche Veränderungen auf Landanlagen und für Seebauten der Baudirektion (Verfügung der Baudirektion Nr. 1598/1995) festgehalten und werden auf den genannten Grundstücken angewendet.

Bei Gestaltungsplänen kann von der Richtlinie abgewichen werden, wenn die öffentlichen Interessen dadurch besser wahrgenommen werden.

Im Fall der CU Chemie Uetikon AG ist darauf hinzuweisen, dass die grossen Gebäude lange vor dem Inkrafttreten der oben genannten Richtlinie erstellt wurden.

b) Abtretungspflichten (gegen Ersatz der Rekognitionsgebühr)

Auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 3331 und 3341, Meilen (sogenanntes Rotholz), besteht eine Abtretungspflicht gegenüber dem Kanton, das für den Seeweg erforderliche Land zur Verfügung zu stellen (Uferwegservitut). Der Kanton hat im Falle einer Inanspruchnahme die bei der Schüttung der Landanlage geleistete Gebühr (Rekognitionsgebühr) anteilmässig zurückzuerbüßen.

c) unentgeltliche Abtretungspflichten

Auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 3331 und 10379, Meilen, sowie Kat.-Nr. 4128, Uetikon, bestehen auf einem Streifen von etwa 200 m entlang der Seestrasse verschiedene unentgeltliche Abtretungspflichten für einen allfälligen Ausbau der Seestrasse. Von diesem Recht hat der Kanton in bescheidenem Umfang bereits Gebrauch gemacht. Zudem besteht auf dem Grundstück Kat.-Nr. 4128, Uetikon, im östlichen Teil auf einer Länge von ungefähr 205 m entlang des Seeufers eine unentgeltliche Abtretungspflicht für die Verwirklichung des Seeuferweges (Uferwegservitut).

d) Bauverbote

Auf dem gesamten Fabrikareal bestehen drei Teilflächen mit einem Bauverbot: Teilfläche auf Kat.-Nrn. 3331 und 3341, Meilen, Teilfläche auf Kat.-Nr. 4128, Uetikon, entlang des Seeufers und Teilfläche auf Kat.-Nrn. 4128 und 2089, Uetikon.

Zurzeit hat der Regierungsrat Kenntnis von einer geplanten Überbauung beim Rotholz. Zur Wahrung der öffentlichen Interessen und zur Umsetzung der Richtplanvorgaben verlangt der Kanton, dass von der Seestrasse ein Weg ans Ufer gebaut sowie Bereiche für die Erholung und den Naturschutz ausgeschieden werden. Zur Weiterführung des Seewegs müsste die CU Chemie Uetikon AG zudem – wo noch nicht vorhanden – zugunsten der Öffentlichkeit ein Wegrecht entlang des Ufers vom Rotholz bis zur «Schifflände Uetikon» einräumen.

Zu Frage 5:

Die zulässigen baulichen Dichten werden im regionalen Richtplan Pfannenstil (vom Regierungsrat festgesetzt mit Beschlüssen vom 3. Juni 1998 und 11. Januar 2006) geregelt. In der kommunalen Nutzungsplanung sowie allenfalls in einer Sondernutzungsplanung werden entspre-

chende Präzisierungen vorgenommen und im Rahmen des Genehmigungsverfahrens unter anderem auf Zweckmässigkeit und Angemessenheit geprüft (§ 5 Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975, LS 700.1).

Zu Frage 6:

Die Flachwasserzone des Rotholz in Meilen weist zwar ein grosses Potenzial zur Aufwertung zu einem naturnahen Seeufer mit angrenzendem Röhricht auf. Es bestehen jedoch mit der Festlegung von Teilbereichen als Bauzone sowie mit den vorhandenen Altlasten Rahmenbedingungen, nach denen sich eine solche Aufwertung zu richten hat.

Aus Gründen der Rechtssicherheit ist eine Änderung von Nutzungszonen nur zulässig, wenn sich seit der Einzonung die Verhältnisse erheblich verändert haben. Im Rahmen der weiteren Planungen müssen sachgerechte Lösungen gefunden werden, welche die Interessen der baulichen Nutzung von Teilbereichen des Rotholz ebenso berücksichtigen wie öffentliche Interessen, insbesondere jene des Naturschutzes. Die unbestritten schutzwürdigen Flächen des Bereiches Rotholz werden jedoch im Rahmen der geplanten Überbauung im bestehenden Gelände oder allenfalls zu gewissen Anteilen im benachbarten Umfeld gleichwertig zu ersetzen sein.

Zu Fragen 7 und 8:

Das Industriegebiet der CU Chemie Uetikon AG liegt zu einem grossen Teil im Einzugsbereich des Bahnhofes Uetikon. Der Einzugsbereich beträgt für S-Bahn-Stationen 750 m Luftliniendistanz (§ 4 Abs. 3 lit. b der Angebotsverordnung vom 14. Dezember 1988, LS 740.3). Der Bahnhof Uetikon wird heute von den beiden S-Bahn-Linien S6 und S7 jeweils im Halbstundentakt bedient (ergibt vier Verbindungen pro Stunde und Richtung). Ab Dezember 2015 soll am rechten Zürichseeufer auf der Strecke Stäfa–Meilen–Zürich eine zusätzliche S-Bahn (S20) eingeführt werden. Diese hält zwar nicht in Uetikon, wird aber die Linie S7 entlasten können und damit zusätzliche Kapazitäten für Fahrgäste aus Uetikon schaffen.

Gemäss Leitlinie 2 des kantonalen Richtplans ist die Entwicklung der Siedlungsstruktur schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr (öV) auszurichten, und es ist sicherzustellen, dass neue Verkehrsbedürfnisse insgesamt nicht zu einer überproportionalen Vermehrung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) führen. Massnahme PV7 des Massnahmenplans Lufthygiene (Luft-Programm, 1996/2002) sieht deshalb für mit öffentlichem Verkehr schlecht erschlossene Lagen, wie der westliche Teil des Industrieareals CU Chemie Uetikon AG, vor, nur wenig verkehrsintensive Nutzungen zuzulassen. Solange kein verbes-

sertes öV-Angebot gewährleistet ist, sollten stark verkehrserzeugende Nutzungen nicht zulässig sein. Als stark verkehrserzeugende Nutzungen gelten Einkaufszentren mit einer Verkaufsfläche von mindestens 2000 m<sup>2</sup> oder Begegnungsstätten mit grossem Publikumsverkehr gemäss Besonderer Bauverordnung II vom 26. August 1981 (LS 700.22).

Zudem ist der MIV durch eine Begrenzung des Angebotes an Beschäftigten- und Kundenparkplätzen gemäss der Wegleitung sowie durch eine lenkungswirksame Parkplatzbewirtschaftung möglichst gering zu halten.

Die lufthygienerechtlichen Bestimmungen zu industriellen und gewerblichen Anlagen sowie zu Feuerungsanlagen sind in der Luftreinhalte-Verordnung vom 16. Dezember 1985 (SR 814.318.142.1) und im Massnahmenplan Lufthygiene (Luft-Programm) des Kantons Zürich festgelegt. Diese werden im Rahmen von Baubewilligungen umgesetzt oder vollzogen.

Zu Frage 9:

Gemäss gegenwärtigem Informationsstand wird im östlichen Teil des fraglichen Areals nach wie vor erfolgreich industriell produziert. Eine Änderung der Festlegung im regionalen Richtplan Pfannenstil drängt sich daher zurzeit nicht auf.

II. Mitteilung an die Mitglieder des Kantonsrates und des Regierungsrates sowie an die Baudirektion.

Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:  
**Husi**