

A N F R A G E von Maria Rohweder-Lischer (Grüne, Uetikon a.S.), Françoise Okopnik (Grüne, Zürich) und Peter Schulthess (SP, Stäfa)

betreffend Öffentliche Interessen bei der Umnutzung einer Industriezone auf Konzessionsland

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 zu Gunsten 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, Denkmal-

pflege, 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 zur Zeit 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?

Maria Rohweder-Lischer
Françoise Okopnik
Peter Schulthess