



Chance Uetikon: Ein Dorf kommt an den See

Das ehemalige Industrieareal der Chemischen Fabrik in Uetikon am See wird komplett umgestaltet: Bis 2028 sollen dort eine Kantonsschule und ein lebendiges Quartier am See entstehen. Ein Bauprojekt, das der Kanton und die Gemeinde zusammen mit der Bevölkerung planen.

Benjamin Grimm
Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung
Amt für Raumentwicklung
Baudirektion Kanton Zürich
Telefon 043 259 43 12
benjamin.grimm@bd.zh.ch
www.zh.ch/raumplanung

Andreas Vaszary, Teamleiter Bereitstellung
Immobilienamt, Portfoliomanagement
Baudirektion Kanton Zürich
Telefon 043 259 34 59
andreas.vaszary@bd.zh.ch
www.zh.ch/portfoliomanagement

– Artikel «Nachhaltig Bauen: Kanti Uetikon
– ein Provisorium mit Vorbildfunktion»,
ZUP 92, 2018

Was soll mit diesem Industriezeugnis mit 750 Metern Seeanstoss geschehen? Die einmalige Chance zur Umsetzung eines so grossen Areals soll verschiedensten Interessen gerecht werden.

Quelle: ARE

In den ersten Jahrzehnten des 19. Jahrhunderts entwickelte sich in Uetikon am See eine Chemiefabrik, die zeitweise international führend war. Als Wahrzeichen der Anlage sticht der vermutlich älteste Hochkamin im Kanton Zürich heraus (Baujahr 1855). Weil das prägnante Fabrikensemble nach 200 Jahren vollständig erhalten ist, hat es eine umfassende kultur-, industrie- und architekturgeschichtliche Zeugniskraft. Darum wurde es 2012 ins Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) aufgenommen. Mehrere Objekte sind überkommunal und kommunal geschützt.

Grosses Potenzial

Das Areal ist aufgrund seiner Lage und Grösse für die Gemeinde Uetikon am See, die Region Pfannenstil und den Kanton Zürich ein raumplanerisch wichtiges Gebiet. Zudem erstreckt es sich rund 750 Meter entlang des Sees und belegt damit 75 Prozent des Seeanstosses der Gemeinde.

Die Gesamtfläche beträgt 65 500 Quadratmeter – rund neun Fussballfelder oder fünf Mal der Sechseläutenplatz. Dieses Gebiet wird nun von Grund auf neu entwickelt: Bis 2028 sollen hier eine Kantonsschule und eine Berufsfachschule für rund 2000 Schülerinnen und Schüler sowie ein lebendiges Quartier am See mit bis zu 600 Einwohnerinnen und Einwohnern und Beschäftigten entstehen.

Raumbedarf für höhere Schulen decken

Da die Schülerzahlen im Kanton Zürich steigen, sollen in den Regionen Zimmerberg und Pfannenstil je eine neue Kantonsschule errichtet werden. Am rechten Zürichseeufer fiel der Standortentscheid zu Gunsten der Gemeinde Uetikon am See. Erstmals seit vierzig Jahren bekommt der Kanton damit wieder ein neues Gymnasium.

Zu diesem Zweck kaufte der Kanton Zürich im Frühjahr 2016 der CPH Chemie + Papier Holding AG das Areal für 52 Millionen Franken ab. Anfang 2017 übertrug er das Miteigentum zur Hälfte an die Gemeinde, nachdem die Gemeindeversammlung einem entsprechenden Kaufvertrag zugestimmt hatte.

Gemeinsam planen

Die Geschichte des Areals und sein baukulturelles Erbe bildeten die zentrale Ausgangslage für die Erarbeitung einer Entwicklungsplanung für das künftige Quartier. Die ersten Ergebnisse dieses Prozesses liegen in Form des Richtkonzepts und Masterplans «Chance Uetikon» vor. Zusammen bilden sie die Grundlage für die weiteren Planungs- und Bauvorhaben. Dieser Planungsprozess setzt nicht nur eine enge Zusammenarbeit von Kanton und Gemeinde auf politischer, strategischer und operativer Ebene voraus, sondern auch das Wissen von verwaltungsinternen und -externen Fachleuten.



Als letzte erhaltene Grossindustrieanlage am Zürichsee weist das ISOS (Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung) dem ehemaligen Chemiefabrikareal bemerkenswerte Lagequalitäten sowie hohe räumliche und architekturhistorische Qualitäten zu.
Quelle: ARE



In diesem geschichtsträchtigen Bereich des Areals ist unter anderem ein Seeuferpark für die Bevölkerung geplant. Schützenswerte Bauten bleiben bestehen und werden integriert.
Quelle: ARE

Schliesslich gilt es, die Anliegen und Bedürfnisse der zukünftigen Nutzerinnen und Nutzer zu kennen und aufzunehmen. Der Planungsprozess «Chance Uetikon» wurde von Anfang an mit einem Partizipationsverfahren kombiniert. Die Bevölkerung ist weiterhin eingeladen, wichtige Entscheidungen mitzubestimmen.

Kanton spricht mit einer Stimme

Die enge Kooperation zwischen den verschiedenen Direktionen und Ämtern mit ihren Fachstellen und Ressorts bildet eine ganz wesentliche Voraussetzung für die erfolgreiche Beteiligung der Bevölkerung. Die Bevölkerung soll die unterschiedlichen Fachinteressen und Anliegen der

einzelnen kantonalen Stellen weder voneinander unterscheiden, noch eine Gewichtung zwischen den einzelnen Interessen vornehmen müssen. Der Kanton mit seinen vielen Verwaltungseinheiten soll als eine Institution wahrgenommen werden. Entsprechend wird im Partizipationsprozess eine konsolidierte Haltung des Kantons erwartet. Dies erfordert von den unterschiedlichen kantonalen Stellen eine sehr intensive Koordination sowie die Offenheit und Bereitschaft, Kompromisse einzugehen.

Zweimal Partizipation als Voraussetzung für den Erfolg

Im Planungsprozess «Chance Uetikon» stehen in den regelmässigen Sitzungen der «Projektkoordination» Delegierte von sechs verschiedenen kantonalen Ämtern mit mehreren Fachstellen sowie mit Vertreterinnen und Vertretern der Standortgemeinde im ständigen Dialog. Die am Prozess teilnehmende Bevölkerung bildet keine homogene Gruppe oder Öffentlichkeit. Sie besteht aus ganz verschiedenen Akteuren mit unterschiedlichen Vorstellungen und Anliegen. Das Risiko, dass sich Partikularinteressen durchsetzen könnten, muss im Prozess beziehungsweise bei wichtigen Entscheidungen bewusst mitgedacht werden. Zweimal Partizipation heisst also, dass der Erfolg des Prozesses mit der Bevölkerung entscheidend von der Koordination innerhalb der kantonalen und kommunalen Verwaltungen abhängt.

Ein 750 Meter langer Seeuferpark ...

Die Projektpartner haben im Gestaltungsplan festgelegt, dass das Areal in vier Bereiche gegliedert wird, die fließend ineinander übergehen: Der Westen dient primär dem Wohnen. Die «Mitte» ist ein Begegnungsraum und bietet Flächen für öffentliche Nutzungen, Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen. Das Schularéal im Osten beheimatet die neue Kantonsschule und die neue Berufsfachschule. Am Hafen sind in den bestehenden Gebäuden Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen vorgesehen.

Eine Passerelle, die über die Seestrasse und die Eisenbahnlinie führt, wird sowohl Schulweg als auch die wichtigste Verbindung zwischen Dorf und See werden. Zudem entsteht ein grosszügiger, vielseitig nutzbarer öffentlicher Seeuferpark, der sich über die gesamten 750 Meter Länge des Areals erstreckt und die vier Bereiche verbindet.

... kombiniert mit Zielen aus dem ISOS

Als letzte erhaltene Grossindustrieanlage am Zürichsee weist das ISOS (Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung) dem ehemaligen Chemiefabrikareal bemerkenswerte Lagequalitäten sowie hohe räumliche und architekturhistorische Qualitäten zu. Im Partizipationsprozess hat sich sehr schnell ein Widerspruch zwischen dem wichtigsten Anliegen der Bevölkerung nach einem grosszügigen öffentlichen Seezugang und den Zielen und Interessen der Denkmalpflege gezeigt. Die bestehenden langgestreckten



Visualisierung des realisierten Areals: Die Partizipation trug zu einer guten Lösung bei. Wohnen, Unterricht und Erholung im Seepark sind bei gleichzeitiger Erhaltung schützenswerter Strukturen möglich geworden. Quelle: ARE

Gebäude am Seeufer, die gemäss ISOS den Charakter des Areals und seine räumlichen Qualitäten grundlegend mitprägen, schienen auf den ersten Blick dem Hauptanliegen der Bevölkerung im Weg zu stehen.

Dank Dialog, Austausch, Kooperation und Kommunikation mit der Bevölkerung – sowie Zuversicht, eine Lösung zu finden – konnte ein Ergebnis erreicht werden, das von allen Beteiligten unterstützt wird. Im Richtkonzept und im Masterplan ist der grosszügige öffentliche Freiraum am Ufer als «Seeuferpark» und wesentliches

Qualitätsmerkmal des künftigen Quartiers enthalten. Seine Identität wird durch eine langgestreckte Gebäudestruktur geprägt, die als «Zeitzeuge» im Zusammenspiel mit den Nutzungen des Freiraums erhalten bleibt.

Ohne den Partizipationsprozess würde es den Freiraum am See in seiner Grosszügigkeit nicht geben. Ein seit Jahrzehnten bestehendes Anliegen der Bevölkerung wäre vermutlich viel zu spät oder gar nicht in den Planungsprozess einbezogen worden. Ganz sicher aber hätte die gemeinsame Lösungsfindung weder die dafür notwendige Zeit noch den Raum erhalten.

werden Büros, Gewerberäume und Lagerflächen temporär vermietet sowie die Gleise als Abstellplätze für den Güterverkehr der Bahn genutzt. In den Räumen und Hallen finden verschiedene Veranstaltungen wie Gewerbeausstellungen oder Firmenanlässe statt. Und nachdem das Areal für die Bevölkerung rund 200 Jahre verschlossen war, ist seit September 2018 im Osten ein Abschnitt direkt am See das ganze Jahr geöffnet. Also ein erster, kleiner Vorgeschmack auf das lebendige Quartier, das auf diesem geschichtsträchtigen Areal entstehen wird.

Die Projektbeteiligten

Baudirektion

- Amt für Landschaft und Natur (Fachstelle Naturschutz)
- Amt für Raumentwicklung (Abteilungen Raumplanung, Denkmalpflege, sowie Recht und Verfahren)
- Amt für Abfall, Wasser Energie und Luft (Abteilungen Abfallwirtschaft und Betriebe, Altlasten sowie Wasserbau)
- Hochbauamt (Baubereich B)
- Immobilienamt (Portfoliomanagement)
- Tiefbauamt (Fachstelle Lärmschutz).

Bildungsdirektion

- Mittelschul- und Berufsbildungsamt

Volkswirtschaftsdirektion

- Amt für Verkehr

Gemeinde Uetikon am See

Zügiger Zeitplan

Vom 29. Mai bis 27. Juli 2020 lagen der kantonale sowie der kommunale Gestaltungsplan öffentlich auf. Sie regeln die Bebauung, Nutzung und Erschliessung des Areals grundeigentümergebunden und sollen 2021 in Kraft treten. Parallel dazu wird die kommunale Richt- und Nutzungsplanung angepasst. Ab 2025 sollen die Bagger auf dem Areal auffahren, wobei die Kantonsschule die erste Baustelle sein wird. Die Eröffnung der Schule ist gleichzeitig mit dem Bezug der ersten Wohnungen im Jahr 2028 vorgesehen. Damit das Areal in der Zwischenzeit nicht in einen Dornröschenschlaf verfällt, haben Kanton und Gemeinde verschiedene Angebote für Zwischennutzungen ausgeschrieben. Das Interesse ist gross: So

Im Dialog mit der Bevölkerung

An drei grossen Beteiligungsveranstaltungen brachten sich jeweils bis zu 200 Personen ein. Auch Fokusgruppen mit rund 30 Mitwirkenden sowie 28 ausgewählte Botschafterinnen und Botschaftern hinterfragten die Planung. Verschiedene Elemente des Masterplans – und daraus abgeleitet der Gestaltungsplan – haben ihren Ursprung im Beteiligungsprozess, etwa der grosszügige Seeuferpark und der Seezugang auf der ganzen Länge des Areals, die Anbindung an das Ortszentrum und den Bahnhof sowie öffentliche Nutzungen in dafür geeigneten Erdgeschossen. Auch in den nächsten Phasen wird sich die Bevölkerung beteiligen können.

INTERVIEW

«Extrem komplex, aber auch extrem spannend»

Was sagen die beiden kantonalen Projektleiter von «Chance Uetikon» – Benjamin Grimm vom Amt für Raumentwicklung und Andreas Vaszary vom Immobilienamt – zu ihren Rollen, Herausforderungen sowie Erkenntnissen für die Zukunft?

Benjamin Grimm und Andreas Vaszary, haben Sie für Sommer 2028 schon Pläne?

Andreas Vaszary: Beruflich schon. Wir werden in Uetikon am See feierlich eine Kantonsschule eröffnen und mit allen Beteiligten anstossen. Wenn möglich in einer schönen Aula direkt am See.

Benjamin Grimm: Ich werde wohl das eine oder andere Mal mit meiner Familie in Uetikon den See entlang spazieren, ein kurzes Bad geniessen und einen feinen Snack in einem tollen «Industriecafé» essen.

Das Areal gehört je zur Hälfte dem Kanton und der Gemeinde. Hat das Auswirkungen auf Ihre Arbeit?

Grimm: Da die Gemeinde Uetikon am See das Projekt zu 50 Prozent mitfinanziert, haben wir als Projektleitende ihr gegenüber ebenfalls eine Verpflichtung. Bis zu einem gewissen Grad arbeiten wir auch für die Gemeinde und tragen also zwei Hüte. Diese Rollenaufteilung ist für ein kantonales Projekt sehr aussergewöhnlich.

Vaszary: Das Immobilienamt muss sich als Eigentümer stärker für die Interessen des Kantons einsetzen. Aber die Gemeinde hat nicht dieselben personellen und finanziellen Ressourcen wie der Kanton. Wir müssen deren Verantwortlichen deshalb frühzeitig einbinden, damit sie sich aktiv einbringen können und nicht vom Kanton «überrollt» werden. Gleichzeitig leistet die Gemeinde im Rahmen der ak-



Projektleiter Andreas Vaszary und Benjamin Grimm.
Quelle: ARE

tuellen Zwischennutzung jedoch einen enorm wichtigen Beitrag vor Ort für das Projekt und für die Akzeptanz in der Bevölkerung.

Auf operativer Ebene gibt es ein Sitzungsgefäss «Projektkoordination», an dem rund 20 Fachpersonen von Kanton und Gemeinde aus den verschiedenen Direktionen und Ämtern teilnehmen. Ist eine solch überladene Sitzung sinnvoll?

Grimm: Absolut! Am Anfang war sehr umstritten, ob es dieses Sitzungsgefäss in dieser Form überhaupt braucht. Zum Glück haben wir darauf beharrt. Die einzelnen Fachleute bekommen dadurch den Blick fürs Ganze und für mögliche Konflikte. Dies hilft im stetigen Dialog, die vielen einzelnen Interessen aufeinander abzustimmen und abzuwägen.

Vaszary: Die Fachstellen sind manchmal über eine längere Zeit nicht stark ins Projekt involviert, und plötzlich werden sie zu einem wichtigen Faktor. Dank diesem Sitzungsgefäss verfügen wir über eine Plattform, mit der wir sie laufend mit im Boot haben. Das steigert die Effizienz. Wenn es die Fachleute braucht, sind sie schneller eingebunden.

Projekte dieser Art bringen auch viele Herausforderungen mit sich.

Vaszary: In der aktuellen Entwicklungsphase müssen wir alle Themen abdecken, die man sich nur vorstellen kann: Mobilität, Städtebau, Freiräume, Ortsbild- und Denkmalschutz, Gebäudesubstanz, Schadstoffe, ökologische Vernetzung, heterogene Nutzungen und so weiter. Das macht es extrem komplex, aber auch extrem spannend.

Sehen Sie vor lauter Bäumen den Wald noch?

Grimm: Wichtig ist, dass wir als Team zusammenarbeiten und nicht jeder für sich allein. So können wir die Themen spiegeln. Die Sichtweise des anderen bringt Aspekte ein, die man selber nicht sieht. Dadurch wird das Projekt trotz seiner Komplexität fassbarer. Ein Projekt beginnt einem über den Kopf zu wachsen, wenn man das Gefühl hat, man müsse im stillen Kämmerlein alles alleine lösen.

Können Sie bereits erste Lehren ziehen?

Grimm: Darüber könnte man ein Buch schreiben (lacht). Die Herangehensweise an ein solches Projekt ist für mich, im Nachhinein betrachtet, von grosser Bedeutung. Als Projektleiter in einem solch komplexen Projekt sollte man vor allem mit Freude und Offenheit den Dialog mit allen Beteiligten suchen. Natürlich muss man sich dann auch in einzelne Themenbereiche einarbeiten und auskennen – ich habe zum Beispiel extrem viel gelernt in Sachen Denkmalpflege, Architektur, Gewässerraum, Altlasten und Finanzen, aber auch in den Bereichen Beteiligungsverfahren mit der Bevölkerung oder Projektmanagement...

Vaszary: ...aber es braucht dabei das Bewusstsein, dass man nicht der Spezialist ist oder sein muss. Dafür gibt es die Fachexperten. Wichtig ist auch, den zeitlichen Horizont im Auge zu haben. Wir haben über die Eröffnung der Kantonsschule im Jahr 2028 gesprochen. Das ist jedoch nur der Abschluss einer Etappe. Zu diesem Zeitpunkt wird vermutlich noch nicht das ganze Areal überbaut sein. Es wird sich auch danach weiterentwickeln.