

Kaum Seezugang, aber die Wogen gehen hoch

Neue Debatten um Fabrikareal an bester Lage in Uetikon am See

Das Areal der CU Uetikon ist begehrt, die Nutzung umstritten: Ein Verein hat nun eine Initiative für mehr Seezugang lanciert. Einem Architekten schwebt derweil die Vision vor, das Areal zum Zentrum einer neuen Stadt an der Goldküste zu entwickeln.

Andreas Schürer, Felix Schindler

Der Boden war sumpfig, der Wasserspiegel schwankte, und am Uferland drohten Krankheiten: Im 19. Jahrhundert war das Land am See gerade gut genug für eine Fabrik. Heute gehört das Grundstück der Chemie Uetikon (CU) zu den begehrtesten an der Goldküste. Es ist rund 70 000 Quadratmeter gross und bietet 650 Meter Seeanstoss. Die Fabrikgebäude aus dem 19. und 20. Jahrhundert stellen nach Ansicht des Bundes ein Wahrzeichen dar, das im Kanton Zürich einzigartig ist. Der Heimatschutz bezeichnet sie als «Kathedralen der Industriekultur», das gesamte Gelände wurde im Dezember 2012 ins Inventar der schützenswerten Ortsbilder nationaler Bedeutung (Isos) aufgenommen.

Verhärtete Fronten

Viele Uetiker äussern sich weniger ädächtig über die «Kathedralen» und die «Chemische», der das Land gehört. Sie klagen vielmehr darüber, dass ihr Seezugang abgeriegelt sei. Den Gemeindennamen, Uetikon am See, empfinden sie als Hohn – ihren Bürgerverein taufen sie sinnigerweise Uetikon an den See. Dieser will erreichen, dass das Areal der CU teilweise der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird. Kein einfaches Unterfangen: Das CU-Areal ist in Privatbesitz, in den Fabriken werden heute noch Dünger und andere chemische Produkte hergestellt, die Aufnahme ins Isos und eine anstehende Altlastensanierung verkomplizieren die Thematik weiter (siehe Zusatztexte).

Die Fronten sind verhärtet. Im Jahr 2007 lehnte die Gemeindeversammlung entgegen dem Willen des Gemeinderats den privaten Gestaltungsplan Uetikon-West ab. Dieser sah vor, knapp die Hälfte des Areals mit Gewerberäumen und Wohnungen zu überbauen. Zudem waren ein öffentlicher Freiraum und eine Naturschutzfläche vorgesehen. Das war den Stimmenden zu wenig.

Jetzt erhält die öffentliche Debatte über die künftige Nutzung des Areals am Zürichsee neuen Auftrieb. Der Auslöser ist die Revision der Bau- und



Die Arbeiten in der Fabrik laufen auf Hochtouren – obwohl viele Ideen zur Umnutzung des Areals kursieren.

KARIN HOFER / NZZ

Zonenordnung (BZO), die voraussichtlich Ende Jahr an die Gemeindeversammlung kommt. Was trocken tönt, «birgt Sprengstoff», wie es der Verein Uetikon an den See formuliert. Die Reaktionen auf den in die Vernehmlassung geschickten Vorschlag des Gemeinderats fallen geharnischt aus: Die Rede ist von Geschenken in Millionenhöhe an die «Chemische», es geht aber auch um die Sehnsucht nach einer Badeanstalt.

Verein lanciert Initiative

Die Revision der BZO soll in Uetikon einen besseren öffentlichen Seezugang bringen. Die Gemeinde will der CU mittels einer hohen Ausnutzungsziffer einen Anreiz bieten, einen Gestaltungsplan zu entwickeln. Der Gemeinderat Ueli Egli (parteilos) meint, dass man der CU ein Zückerchen gegeben müsse, um für die Bevölkerung etwas zu erreichen. Das Unternehmen sei auf einen hohen Wohnanteil angewiesen – nicht zuletzt, um die anstehende Altlastensanierung finanzieren zu können.

Der Verein Uetikon an den See wertet die vorliegende Version als Geschenk an die Fabrikeigentümer. Co-

Präsident Rolf Käppeli sagt: «Der Vorschlag ist unverschämt – die Öffentlichkeit kommt viel zu kurz.» Laut Berechnungen des Vereins ermöglicht der Vorschlag des Gemeinderats der CU, bis zu 312 Wohnungen zu bauen und eine Wertvermehrung von bis zu 154 Millionen Franken zu erzielen. Frei blieben dagegen bloss 9700 Quadratmeter, nur rund 15 Prozent des Areals. Der Seeuferweg, eine Badeanstalt und eine Option auf Seerestaurants seien in der Version der Gemeinde nicht einmal erwähnt, klagt Käppeli.

Nun geht der Bürgerverein in die Offensive: Diese Woche reicht er der Gemeinde eine Initiative ein. Verlangt wird, dass der Uferweg durchgehend entlang des Sees verläuft, der Uferbereich auf einem 18-Meter-Streifen frei zugänglich ist, eine Erholungsfläche als Badeanstalt genutzt werden kann, ein Seerestaurant als Option erwähnt wird – und dass auf je 6000 Quadratmetern zwei Erholungsflächen realisiert werden, die zu mindestens zwei Dritteln begrünt sind. Die Forderungen sollen in die Sonderbauvorschriften des Areals der Chemie Uetikon einfließen und der Gemeindeversammlung als Teil der BZO-Revision vorgelegt werden. Der

Grund für die Initiative: Der Verein spüre beim Gemeinderat keine Kompromissbereitschaft – nun solle das Stimmvolk ein Machtwort sprechen.

Diese Argumentation kommt im Gemeindepräsident Urs Mettler (parteilos) nicht an. Gemeinderat Egli sagt, der Verein hege zu grosse Hoffnungen. Inhaltlich will er sich zum Vorstoss nicht äussern, da nun zuerst die Einwände gegen den ersten Vorschlag des Gemeinderats ausgewertet werden müssten, namentlich auch jene des Kantons. Über allfällige Anpassungen ihres ersten Vorschlags informiere die Gemeinde voraussichtlich in rund einem Monat.

Vision einer neuen Stadt

Daneben belebt eine umtriebige Einzelperson die Diskussion: Hannes Strelbel, ein in Uetikon aufgewachsener Architekt, der auf die Erhaltung von Industriebauten spezialisiert ist und schon mit seinem Umnutzungsprojekt in der Wäbererei Hueb in Wald für Gesprächsstoff gesorgt hatte. Er verliert keine Gedanken über Initiativen, Sonderbauvor-

schriften, Ausnutzungsziffern und politische Realitäten. «Was wir brauchen, ist ein raumplanerisches Konzept», sagt er. Dieses müsse langfristig angelegt sein und weit über die Gemeindegrenzen von Uetikon hinausreichen.

Strelbels Vision reicht ins Jahr 2050. Dann werden die «Kathedralen» nach seiner Vorstellung das Zentrum einer neuen Stadt an der Goldküste sein. Diese soll aus dem Zusammenschluss mehrerer Seegemeinden entstehen und ein Scharnier zwischen Zürich, Rapperswil und Wädenswil bilden. Die neue Stadt werde auf die gesamte Region ausstrahlen, deren Bewohner verbrächten ihre Freizeit im Seebad auf dem CU-Areal, flanieren über die Uferpromenade und besuchten Konzerte und Theateraufführungen in den Fabrikhallen. Gäste logierten in einem Hotel in einer alten Industriebaute, daneben böten die Gebäude genügend Platz für Handwerk, Gewerbe und das Verwaltungszentrum der Stadt.

Wohnungen gibt es in dieser Vision auf dem CU-Areal höchstens wenige. Dafür soll auf dem heute landwirtschaftlich genutzten Land oberhalb der «Chemischen» verdichtet gebaut werden. Die privilegierte Lage biete sich für Wohnungen im oberen Preissegment an. Wichtig sei, dass sie für Investoren profitabel seien.

Nach Ansicht Strelbels bilden die Seestrasse und die Bahn eine Schneise, die das Dorf vom See abtrennt. Für die künftige Raumplanung sei von zentraler Bedeutung, diese Schneise zu überwinden. Die Strasse soll umgeleitet und die Gleise in den Untergrund versenkt werden. Der Bahnhof Uetikon, der mit sechs Gleisen auf industrielle Bedürfnisse ausgelegt sei, soll abgebrochen werden und einer neuen Überbauung Platz machen. Als Ersatz sieht Strelbel einen Tiefbahnhof, zentral zwischen Hangareal und Seearreal, je zwei Minuten Fahrzeit von Meilen und Männedorf entfernt. Ob sich diese kühnen Ideen tatsächlich umsetzen lassen, hält Strelbel heute noch für unwichtig. Er will einzig «das gewaltige Entwicklungspotenzial des Areals vorbehaltlos analysieren und ganz ohne Scheuklappen mit einer Vision füllen».

Der Uetiker Gemeinderat Ueli Egli hält Strelbels Vorstellungen für interessant: «Sein Projekt enthält visionäre Ideen, die man nicht einfach belächeln sollte.» Ob es gleich eine neue Stadt an der Goldküste brauche, sei zwar fraglich. Aber Strelbels Stossrichtung sei besser als die des Vereins Uetikon an den See: «Wenn man auf dem CU-Areal etwas gestalten will, muss man Wohnen und Freizeit weitgehend trennen.»

«Wir produzieren weiter wie bisher»

Die Fabrik auf dem Areal gehört der Chemie + Papier Holding (CPH). Im Jahr 1818 gründeten die Gebrüder Schnorf die CPH-Tochterfirma CU Uetikon auf dem sumpfigen Schwemmland auf, weil sich das Seeufer aus damaliger Sicht nicht zum Wohnen eignete. Die CU Uetikon produziert ihrer Tradition folgend in den alten Fabriken heute noch Dünger und Lösungsmittel. Von wirtschaftlich grösserer Bedeutung ist allerdings die Herstellung von Molekularsieben und Chromatographie-Gels, Systemen zur Trennung von Molekülen.

Das CU-Areal ist der einzige Standort für Chemieproduktion der CPH in Europa. Geht es nach dem Unternehmen, bleibt das auch so. Die privilegierte Lage in Uetikon spielt für das Unternehmen zwar keine Rolle mehr, doch dieser Produktionsstandort sei wichtig für die Belieferung der Märkte in Europa und dem Mittleren Osten, sagt Michel Segesser, Sprecher der CPH. Ein Wegzug aus Uetikon würde den Aufbau eines neuen Standorts bedingen, was mit erheblichen Investitionen verbunden wäre.

Ferner sind derzeit mehrere politische Prozesse im Gang, die für eine anderweitige Planung des Areals ungünstige Voraussetzungen schaffen. So stellt die anstehende Revision der BZO eine Rechtsunsicherheit dar. Ausserdem

sei noch völlig offen, was die Aufnahme ins Inventar der schützenswerten Ortsbilder für Folgen nach sich ziehe, sagt Segesser. Unter diesen Voraussetzungen ist für ihn relativ klar: «Wir produzieren weiter wie bisher.»

Und schliesslich könnte auch die Frage, wem das Grundstück überhaupt gehört, neuen Auftrieb erhalten. Die Fabrik ist auf aufgeschüttetem Land gebaut, das nach damaliger Auffassung der Öffentlichkeit gehörte. 2004 machte der Chef des kantonalen Amtes für Abfall,

Wasser, Energie und Luft aber klar: «Das Areal der chemischen Fabrik Uetikon (...) ist im Eigentum der Fabrik.» Ein Gutachten bestätigte diese Auffassung. Auch Gerichte entschieden in ähnlichen Fällen zugunsten der Konzessionsnehmer. Die Eigentumsfrage des aufgeschütteten Lands der CU wurde indes noch nicht von einem Gericht beurteilt. Zudem bildeten die Mauern der «Chemischen» die «DNA der Firma». «Diese Tradition gibt man nicht gerne auf», sagt Segesser.



Chemische Fabrik Uetikon
 CU-Areal
 Zone für verdichtetes Bauen (Vision Strelbel)
 Seestrasse
 Alte Landstrasse
 Bahnlinie

200 Meter

NZZ-INFOGRAFIK/tdf

Umnutzung unter erschwerten Bedingungen

Anfang November haben sich die Voraussetzungen für die Umnutzung des CU-Areals in Uetikon am See wesentlich geändert. Damals nahm der Bundesrat das Fabrikareal und seine Bauten ins Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung (Isos) auf. Schweizweit sind rund 1300 Objekte darin aufgeführt. Laut einem Bericht der Denkmalpflege ist die Anlage «mit ihren räumlichen und architekturgeschichtlichen Qualitäten (...) ausserordentlich bedeutend».

Als besonders wertvoll erachtet wird das Laboratorium mit den prägnanten Dachlukarnen aus dem Jahr 1853. Dahinter ragt der «obeliskartige Hochkamin mit seiner klassizistischen Krone in den Himmel». Dieser wurde vermutlich im Jahr 1855 zusammen mit dem Kesselhaus erbaut. Ebenfalls einen besonderen Stellenwert geniessen die Villen, die zusammen mit der Fabrikanlage eine «kulturhistorische Einheit bilden».

Die Unterschutzstellung hat zur Folge, dass das Ensemble aus Fabrikgebäuden, Villen und Arbeiterhäusern ungeschmälert als Zeugnis erhalten bleiben muss. Nicht nur die einzelnen Gebäude sind schützenswert, das gesamte Areal soll authentisch und integral erhalten bleiben. Dabei verlangt der Bund nicht, dass jedes Detail des Areals erhalten

bleibt, auch die Schwerindustrie stellt keinen zwingenden Bestandteil dar. Doch der industrielle Charakter und die historisch bedeutenden baulichen Elemente müssen bewahrt werden.

Ein weiterer Aspekt führt dazu, dass Umnutzungspläne lediglich mit Vorsicht zu artikulieren sind. Ein Teil des Areals ist im Kataster der belasteten Standorte aufgeführt. In früheren Jahren wurden Abfälle auf dem Grundstück vergraben, auf dem Areal Rotholz wurde eine Deponie betrieben. Jener westliche Teil des Grundstück, der in die Gemeinde Meilen ragt, muss gemäss Angaben des Kantons saniert werden – von den Altlasten geht bereits heute eine konkrete Gefahr von schädlichen Einflüssen aus. Die Sanierung ist bereits seit mehr als vier Jahren hängig. Derzeit befindet sie sich in der Detailplanung, wie ein Sprecher der kantonalen Baudirektion auf Anfrage sagt. Dafür wird mit Kosten zwischen fünf und zehn Millionen Franken gerechnet.

Auch der Rest des Areals ist belastet; solche Gebiete weisen lediglich das Potenzial für eine Gefährdung auf und werden daher vom Kanton überwacht. Eine Sanierung ist laut Baudirektion momentan nicht erforderlich. Frei von Altlasten ist das Areal nördlich der Seestrasse, das heute landwirtschaftlich genutzt wird.