

## Zürich

# Badi und Restaurant statt Düngerlager in Uetikon am See

Die Gemeinde nimmt einen neuen Anlauf, um Seezugang zu bekommen - und erntet Kritik.

Von Lorenzo Petrò

Uetikon - Es ist still auf der grossen Wiese am Uetiker Seeufer. Kein Kindergeschrei ist zu hören, kein Bürolistengeplauder unter den alten Bäumen am Wasser. Das Gelände ist eingezäunt und exklusiv reserviert für die Betriebsfeuerwehr der chemischen Fabrik. Sie übt hier alle paar Wochen mit Brandsätzen den Ernstfall. Ein paar Hundert Meter weiter stehen Autos auf dem Kies in der Sonne: ein Privatparkplatz direkt am Zürichseeufer. Stünde man nicht auf dem Gelände der «Chemischen», sondern am Stadtzürcher Seeufer, würde exakt hier der Glaceverkäufer auf Kundschaft warten. Doch die Uetiker pferchen sich im Sommer in die winzige Badi auf den paar Meter Seeanstoss, die ihnen bleiben. Das Dorf hat einen Kilometer Seeanstoss - 640 Meter davon besetzt die Fabrik.

Das soll nun anders werden. Der Architekt Hannes Strebel bezeichnet das Areal als das entwicklungsfähigste in der ganzen Schweiz und schlägt vor, in den alten Gemäuern der Chemie Uetikon (CU) ein neues, urbanes Zentrum am Zürichsee zu errichten. Auch die Gemeinde Uetikon will dem Unternehmen die Umnutzung seines Areals schmackhaft machen, indem sie Sonderbauvorschriften erlässt. Die CU soll die Düngerproduktion einstellen und das Areal stattdessen überbauen dürfen, sofern sie einen Streifen von 18 Metern am Ufer überwiegend frei lässt und zusammen mit einer weiteren Erholungsfläche öffentlich zugänglich macht. Gemeinderat Ueli Egli (parteilos) sieht dies so: «Wir geben ihr ein Zückerchen, um für die Öffentlichkeit endlich etwas zu erreichen.»

## «Öffentlichkeit kommt zu kurz»

Für Rolf Käppeli, Co-Präsident des Vereins Uetikon an den See, gehen die Forderungen der Gemeinde aber zu wenig weit: «Sie macht der CU ein riesiges Geschenk», sagt er. Um 150 Millionen Franken nehme der Wert des Areals zu, wenn darauf bis zu 310 Wohnungen gebaut werden dürften. «Die Öffentlichkeit hingegen kommt viel zu kurz.» Käppeli und drei weitere Uetiker haben deshalb eine Initiative eingereicht. Sie fordern eine zusätzliche Erholungsfläche, die als Badeanstalt genutzt werden kann, sowie einen durchgehenden Seeuferweg. Direkt am Wasser soll nicht gebaut werden dürfen - abgesehen von einem Seerestaurant.

Der Verein hatte diese und andere Vorschläge bereits in die laufende Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) eingebracht. Sie fühlten sich vom Gemeinderat jedoch nicht genug ernst genommen. Ihre Initiative soll nun noch vor der BZO zur Abstimmung kommen. «Die Sache ist einfach zu wichtig, um in einer einzigen Gemeindeversammlung abgehandelt zu werden», sagt Käppeli.

Dieses Misstrauensvotum verärgert Gemeinderat Ueli Egli. «Die Forderungen sind gar nicht so verschieden von den unsrigen», sagt der Infrastruktur- und Planungsvorstand. Sie könnten auch problemlos in die Vernehmlassung einfließen. Egli zweifelt zudem an der Gültigkeit der Initiative. Sie greife in ein laufendes Verfahren ein und dem demokratischen Prozess sogar vor.

Viele Forderungen des Vereins müssen gemäss Egli auch gar nicht explizit formuliert werden: Einen durchgehenden Seeuferweg etwa, so nah am Wasser wie möglich, fordert der übergeordnete Richtplan ohnehin.

## Teure Sanierung der Altlasten

Egli warnt davor, sich jetzt schon in Details zu verlieren. Vieles könne erst entschieden werden, wenn die Chemie Uetikon die Überbauung umsetze. Etwa die Frage, welche der Fabrikgebäude aus dem 19. und 20. Jahrhundert sie erhalten will. Im Dezember vergangenen Jahres erst hat der Bund diese ins Inventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung (Isos) aufgenommen. Die «Kathedralen der Industriekultur», wie sie der Heimatschutz nennt, müssen zwar nicht in ihrer Gesamtheit erhalten bleiben, der Charakter des Ortsbildes hingegen darf nicht verloren gehen.

Schwierigkeiten könnten den Bauherren auch die Altlasten auf dem Gelände machen. Wo neue Gebäude errichtet werden, muss der Untergrund analysiert und wenn nötig saniert werden. Dass dies teuer und umständlich sein kann, hat die CU bereits zu spüren bekommen: Auf einem Teilstück ganz im Westen sind die Pläne für zwei Villen bereits weit fortgeschritten. Doch dort befand sich einst eine Deponie. Seit vier Jahren plant das Unternehmen nun zusammen mit dem Kanton die Sanierung des Geländes und rechnet dabei mit Kosten von mehreren Millionen Franken. «Die Angelegenheit ist für die Eigentümerin mit vielen Unsicherheiten behaftet», sagt Gemeinderat Egli. «Deshalb müssen wir ihr einen grossen Schritt entgegenkommen, um etwas zu bewegen.»

## Kanton kritisiert Vorgehen

Egli ist inzwischen nicht mehr sicher, ob die Sonderbauvorschriften der richtige Weg sind, um dieses Ziel zu erreichen. Denn nicht nur Uetiker haben Einwendungen zur BZO gemacht. Auch verschiedene kantonale Ämter hätten sich eingeschaltet und das Vorgehen der Gemeinde kritisiert. In den kommenden vier Wochen will der Gemeinderat entscheiden und eventuell eine angepasste BZO präsentieren. Er rechnet damit, dass die Gemeinde im zweiten Halbjahr über die BZO abstimmen kann.



Enormes Entwicklungspotenzial: Areal der chemischen Fabrik Uetikon. Foto: Reto Oeschger

Vorschlag eines Uetiker Architekten

## Ein neues urbanes Zentrum an der Goldküste

Drei Seegemeinden sollen sich zusammenschliessen und auf dem Land der Chemie Uetikon einen Stadtkern planen.

Uetikon - Der Architekt Hannes Strebel schlägt den Uetikern vor, sich nicht weiter über Kleinigkeiten wie eine Badi am Seeufer zu streiten, sondern gleich im grossen Massstab zu denken. Das Dorf soll sich mit den umliegenden Gemeinden Männedorf und Meilen zusammenschliessen und auf dem Areal der «Chemischen» am See den Kern einer neuen Stadt planen: Mit über 30 000 Einwohnern die viertgrösste im Kanton, hinter Zürich, Winterthur und Uster. Mit seiner Idee ist er bereits bei den drei Gemeinden und bei der CU Chemie Uetikon vortellig geworden, hat kantonale Ämter und Denkmalpflege informiert - und ist durchaus auf Interesse gestossen.

Die wertvollen, teilweise monumentalen Industriebauten - Pyrit- und Pionierwerk genannt - will der 70-jährige Strebel erhalten und als Verwaltungszentrum der zukünftigen Stadt nutzen. Die übrigen Flächen würden frei und könnten Raum für öffentliche Plätze, Gewerbe, Handwerk, Sport und Kultur abgeben. Die Bevölkerung hätte an einer breiten Uferpromenade Zugang zum See.

«Das Areal hat das grösste Entwicklungspotenzial in der Schweiz», sagt Strebel. Er ist überzeugt, dass die Lage am See auf halber Strecke zwischen Zürich und Rapperswil ideal ist. Die neue Stadt könnte eine Scharnierfunktion einnehmen und die zunehmenden Pendlerströme auffangen. «Mit dem Ausbau des Schiffsverkehrs könnten auch die linksufrigen Städte und Dörfer angeschlossen

werden», sagt Strebel. Der Architekt ist im Dorf aufgewachsen, befasst sich seit Jahren mit dem Areal am See, und die Wiederbelebung alter Fabrikareale ist seine Spezialität. In Wald, Hittnau und Tramelan hat er eine Weberei, eine Spinnerei und eine Uhrenfabrik zu Lofts und Ateliers umgebaut.

Nicht nur deshalb findet Strebels Vision Gehör: Dem Uetiker Planungs- und Infrastrukturvorstand Ueli Egli gefällt, dass Strebel das Visionäre mit dem Machbaren verbindet. So soll die CU Chemie Uetikon auf ihrem etwas höher gelegenen Land nördlich von Seestrasse und Bahnlinie, wo heute Ziegen und Kühe weiden, ein dichtes Wohnquartier bauen dürfen. «Ein starker Anreiz für die Besitzerin, Strebels Vision umzusetzen», sagt Egli. Das Unternehmen müsste dafür nicht nur einen Teil des 180 000 Quadratmeter grossen Seeareals der Öffentlichkeit zur Nutzung

überlassen, sondern auch die Produktion einstellen.

Egli gefällt auch, dass damit Wohn- und Freizeitnutzung weitgehend getrennt wären: Das Zusammenleben im neuen Stadtteil wäre einfacher. Zwischen den Bauten am See und dem Wohnquartier sieht Strebel einen neuen Tiefbahnhof vor, der den Stadtteil mit den umliegenden Gemeinden und der Stadt Zürich verbindet. Auch die Seestrasse soll unter der Erde verschwinden. Das löst ein fundamentales Problem: Der Verkehr schneidet heute das Dorf vom See ab. Egal ob dort eine Badi, Büros oder eine Stadtverwaltung entstehen, das Gebiet ist bislang nur mühsam über eine Unterführung beim Bahnhof zu erreichen. Der Abbruch des Bahnhofs, der mit sechs Gleisen für heutige Zwecke zu gross dimensioniert ist, liesse zudem eine wertvolle Landreserve entstehen.

Lorenzo Petrò

## Vision für das Areal der chemischen Fabrik Uetikon



TÄ-Grafik str