



Ein kleiner Anfang ist gemacht: Am Eingang zum ISOS-geschützten Areal der ehemaligen Chemiefabrik in Uetikon am See wird in einigen Jahren ein 750 Meter langes Stück des Zürichseeweges realisiert. Möglich macht es das Projekt «Chance Uetikon». Bild: Denise Lachat

Uetikon will den See nicht mehr nur im Namen tragen

Die Gemeinde Uetikon am See und der Kanton Zürich planen die Sanierung, Neubebauung und Gestaltung eines riesigen, ISOS-geschützten Areals einer ehemaligen Chemiefabrik am See. Ein Novum: Beide besitzen je 50 Prozent.

Was für eine Lage! Die Wellen des Zürichsees schwappen an die Uferböschung, die Sonne taucht die imposanten Backsteinbauten mit ihren Bogenfenstern in edlen Glanz. Hellgrau steht neben Ziegelrot, im Boden eingelassene Schienen laufen über Hunderte von Metern und verbinden so Produktionsstätten und Lagerhallen aus der Zeit, als hier Schwefelsäure für die Gerber am See hergestellt wurde; später kam auch die Düngerproduktion hinzu. Das Areal ist riesig, ganze 65 000 Quadratmeter gross, doch zu dieser Traumlage haben die 6200 Einwohnerinnen und Einwohner von Uetikon am See keinen Zugang, zumindest jetzt noch nicht: Hinter den Metallzäunen stehen die Gebäude einer ehemaligen privaten Chemiefabrik, die

sich von der Hauptstrasse bis hinunter ans Seeufer erstrecken.

Mit dem Kanton auf Augenhöhe

Die industrielle Produktion ist in der «Chemischen» von Uetikon im Juni 2018 eingestellt worden, doch die Zeugen von zweihundert Jahren Uetiker und Schweizer Industriegeschichte der CPH Chemie + Papier Holding AG sollen erhalten bleiben: Dafür sorgt der Eintrag des Areals im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS) in der Kategorie «Spezialfall». Ein Spezialfall ist die Entwicklung des Areals am See in mehrfacher Hinsicht. Als klar wurde, dass die Eigentümer ihren Besitz an den Kanton Zürich verkaufen wollten, sicherten sich die Kommu-

nalbehörden Mitbesitz und damit Mitspracherecht; der Kanton hat die Hälfte des für 52 Millionen Franken erworbenen Lands an die Gemeinde weiterverkauft. Ein strategisch wichtiger Zug, wie Urs Mettler, Gemeindepräsident von Uetikon am See, bei einem Gespräch im Gemeindehaus betont. «Wir sind gleichberechtigte Partner und suchen gemeinsam mit dem Kanton nach guten Lösungen», sagt er. Ein Blick auf das Modell macht die Bedeutung von guten Lösungen wie auch die gewaltigen Dimensionen des Projekts deutlich. Das über 750 Meter dem See entlang verlaufende Quartier soll in einigen Jahren eine lebendige Mischung von Wohnen, Arbeiten, Lernen, Freizeit, Kultur und Erholen bieten – und das alles



Blick in die alten Lagerhallen der Chemiefabrik.

Bild: dla

innerhalb des historischen Bestands. Denn die geschützten Industriebauten dürfen nach den Vorgaben von ISOS nicht abgebrochen werden, und so muss in äusserst dichtem baulichem Volumen Neues geschaffen werden.

Und natürlich stellt sich bei einer Chemiefabrik auch die Frage nach den Altlasten. Diese bereitet den Behörden allerdings wenig Sorgen. Es müssten nur einzelne Hotspots saniert werden. Das gesamte Gelände ist ein überwachungs-pflichtiges Gebiet im Sinne des Umweltschutzgesetzes. Zudem wurde auch der Kaufpreis dieser speziellen Situation angepasst. Für 780 Franken pro Quadratmeter ist Land am See sonst nicht zu haben.

Ein öffentlicher Park am See

Vier Teile mit unterschiedlichen Schwerpunkten sind definiert: Im Westen plant die Gemeinde Wohnungen für rund 600 neue Einwohnerinnen und Einwohner, in der Mitte ist eine gemischte Nutzung

von Wohnen und Gewerbe vorgesehen sowie ein Kulturangebot. Im Osten wird der Kanton in nicht minder historischen Gebäuden eine neue Kantonsschule für rund 1500 Schülerinnen und Schüler, eine Berufsfachschule für 500 Lernende sowie eine öffentlich zugängliche Mensa eröffnen. Da die Schulareale auf beiden Seiten der Kantonsstrasse liegen, wird eine Passerelle gebaut, die auch die Anbindung an den Bahnhof und ans Dorf sicherstellen soll. Und, ganz wichtig, am Ufer ist der vierte Teil in Form eines Seeuferparks geplant, mit 18000 Quadratmetern künftig wohl einer der grössten Seeuferparks des Kantons Zürich.

«Ohne den Seeuferpark hätte das Projekt bei der Bevölkerung wenig Chancen gehabt», sagt Mettler. Denn tatsächlich trägt die Gemeinde an der Zürcher Goldküste den See bislang hauptsächlich im Namen: Der öffentliche Zugang zum Wasser beschränkt sich auf ein kleines Hafensareal. Kein Wunder, wünschte sich die Bevölkerung freien Zugang zum Ufer

und möglichst viel oder gar überhaupt nur Wiese, wie Gemeindeglied Reto Linder ergänzt. Solchen Träumen setzen die Vorgaben von ISOS allerdings enge Grenzen, wie ein Rundgang auf dem Gelände mit den Gemeindevertretern zeigt. Die Lagerhallen – «Visuell nichts Schönes», wie Gemeindepräsident Mettler es höflich formuliert – reichen bis auf einen Meter ans Wasser heran, ausgerechnet da, wo auch 750 Meter des Zürichseewegs realisiert werden sollen. ISOS verlangt eine Güterabwägung. Was also ist wichtiger: Die Lagerhallen stehen lassen und den Zürichseeweg hinter den Gebäuden durchführen oder die Hallen einem echten Uferweg opfern? Vielleicht wird die Frage in Uetikon mit einem Kompromiss beantwortet: Die Lagerhallen könnten stehen bleiben, würden aber geöffnet, damit der Weg durch sie hindurchführen kann.

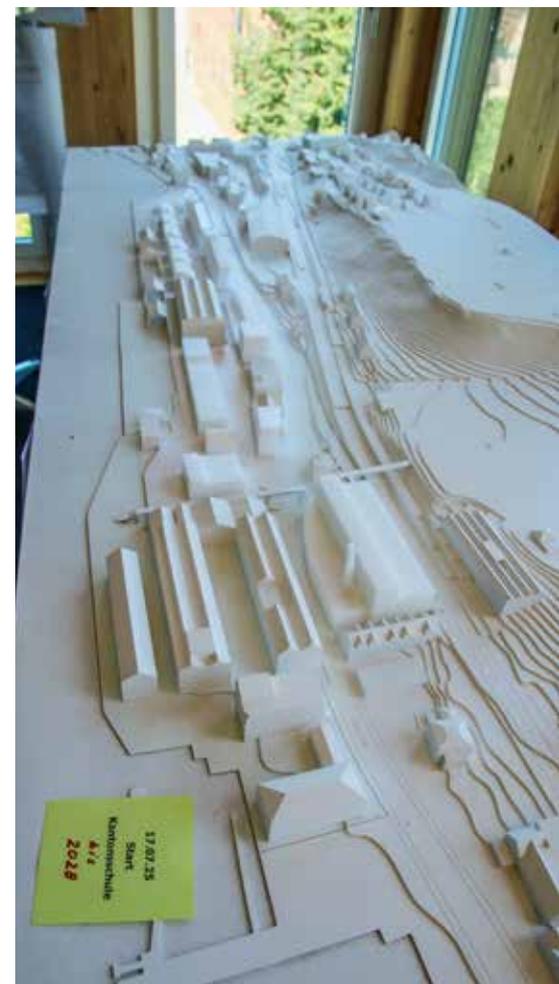
Herzstück Düngerbau

Keinerlei Kompromisse sind hingegen beim Düngerbau möglich, einem Herzstück des Areals. Da, wo bereits 1875 Dünger für die Schweiz produziert



Gemeindeglied Reto Linder freut sich auf das neue Quartier, das Uetikon auf einer Länge von 750 Metern an den See bringen wird.

Bild: Denise Lachat



Das Modell zeigt eindrücklich die Längsausrichtung der Fabrikgebäude.

Bild: dla



Urs Mettler, Gemeindepäsident von Uetikon am See, zeigt das Buch über die Geschichte der Chemiefabrik mit dem berühmten Düngerbau auf dem Titelbild. Rechts davon ein Blick ins Innere des Gebäudes, das dereinst Kulturangebote beherbergen soll. *Bilder: Denise Lachat*

wurde, öffnet sich den Besuchern ein beeindruckendes, von Holzbalken durchschnittenen Raumvolumen. Mettler und Linder machen keinen Hehl daraus, dass die künftige Ausgestaltung dieses speziellen Gebäudes eine Knacknuss darstellt. Darum ist der Gestaltungsplan mit der Umschreibung «gemischte Nutzung inklusive Begegnungszentrum, Freizeit und Kultur» bewusst offen formuliert. Denkbar ist, dass die künftigen Investoren der Wohnzone ein Konzept ausarbeiten, das auch den Düngerbau einschliesst.

An interessierten Investoren mangle es nicht, sagt Gemeindeglied Linder. Doch auch hier wird es Vorgaben geben; die Lage am See soll nicht zu Luxus ver-

leiten, geplant ist ein guter sozialer Mix. Ein Teil der Wohnungen wird allerdings im oberen Preissegment gebaut: Schliesslich soll der Wohnteil die Finanzierung des Parks (15 bis 20 Mio. Franken) sowie des Düngerbaus (rund 10 Mio. Franken) ermöglichen. Mettler spricht von einer tollen Gelegenheit, diese Angebote für die Allgemeinheit zu realisieren, weil der Besitz nun in öffentlicher Hand ist. «Sonst ist das Seeufer ja stark verbaut.»

Partizipation als Schlüssel

Für eine Gemeinde der Grösse von Uetikon am See (Haushalt: 110 Mio. Franken) ist das Projekt im Rahmen von fast 100 Mio. Franken kein Pappenstiel. Da-

rum wurde auch von Beginn weg auf eine enge Einbindung der Bevölkerung geachtet. Sieben Fokusgruppen für Themen wie Raumplanung, Verkehr, Finanzen wurden gebildet, jede mit zwei bis drei Botschaftern, und es wurden Dutzende von öffentlichen Veranstaltungen durchgeführt. Die Resultate der Mitwirkung hatten direkten Einfluss auf die einzelnen Projektschritte.

Nachdem der Zürcher Regierungs- und der Uetiker Gemeinderat bereits den Masterplan genehmigt hatten, wurden im Sommer dieses Jahres die Gestaltungspläne öffentlich aufgelegt. Sie sind, so berichten Mettler und Linder, erfreulich breit abgestützt. «Chance Uetikon» heisst das Projekt, und diese Chance, die



Auf Rundgang mit den Gemeindevertretern: Links im Blick das künftige Schulareal des Kantons Zürich, rechts der Eingang zur Bikehalle. Sie ist eine von 120 Zwischennutzungen, die der Arealbewirtschafter und Projektleiter Thomas Stutz (links) organisiert hat. *Bilder: dla*

Eine chemische Fabrik am See

1837, das zeigen alte Karten, befand sich die Uferlinie des Zürichsees in Uetikon am See noch auf jener Höhe, auf der später die Seestrasse gebaut wurde. Die junge Chemiefabrik, 1818 von Heinrich, Kaspar, Rudolf und Elisabeth Schnorf als kleiner Gewerbebetrieb gegründet, konnte nur in eine Richtung wachsen: in den See hinaus. Zuerst wurde Land aufgeschüttet, und ab 1862 bis 1865 entstanden die Erweiterungsgebäude beim heutigen Hafen, darunter das markante Kammerofengebäude mit dem Parallelgiebel. Zwischen 1893 und 1896 sowie von 1913 bis 1918 folgten die beiden nächsten Ausbautetappen. In dieser Zeit entstanden die grossen Lagerhallen, beispielsweise der geschützte Düngerbau von 1896. Für diese Bauten musste dem See erneut Land abgetrotzt werden. Vor rund hundert Jahren war das Gelände praktisch im heutigen Umfang aufgeschüttet und das neu gewonnene Terrain fast vollständig überbaut. Ein Wandgemälde um 1920 im Treppen-

haus der ETH ist nahezu identisch mit der Silhouette der heutigen Fabrik.

Dass sich die Chemiefabrik in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts plötzlich rasant entwickelte, lag zu einem grossen Teil an der Einführung der Düngemittelproduktion im Jahr 1881. Zuvor hatte sich die Fabrik auf die Herstellung von Schwefelsäure für die Textilindustrie konzentriert. Besonders stark stieg der Bedarf an chemischen Produkten während der Weltkriege, als die Schweiz wirtschaftlich vom Ausland abgeschnitten war. Auch nach dem Krieg expandierte das Unternehmen – allerdings nicht in Uetikon. Hier konnte sich die Fabrik nicht mehr ausdehnen, weshalb sie 1948 mit einem Teil der Produktion im Aargau begann. Die Bauten sind zu einem Wahrzeichen von Uetikon geworden. Der Bundesrat nahm das Fabrikareal 2012 im Inventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS) auf.

Quelle: Web-Spezial Zürichsee-Zeitung 2018

Kontroverses ISOS

Die Arbeiten am Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) begannen 1973 mit der Entwicklung einer für die Inventarisierung von Ortsbildern geeigneten Methode – der ISOS-Methode. In der Folge wurde eine schweizweite Bestandsaufnahme erstellt. Gemäss Art. 78 Abs. 1 der Bundesverfassung sind zwar grundsätzlich die Kantone für den Natur- und Heimatschutz zuständig. Ein Bundesgerichts Urteil stellte im Jahr 2009 (BGE Rüti) aber fest, dass die Bundesinventare auch bei der Erfüllung von kantonalen und kommunalen Aufgaben Rechtskraft entfalten. Im Zusammenhang mit aktuellen Herausforderungen in anderen Sektoralpolitiken (z. B. der Erarbeitung der Energiestrategie 2050 oder der Revision des RPG) wird der Ortsbildschutz und damit das Instrumente ISOS kontrovers diskutiert. Im November 2019 wurde die totalrevidierte ISOS-Verordnung vom Bundesrat gutgeheissen. Deren Ziel ist es, die Rechtssicherheit für Kantone und Gemeinden zu erhöhen und damit die Umsetzung des Inventars zu erleichtern. Der Schweizerische Gemeindeverband wird sich weiterhin dafür einsetzen, dass ISOS für die Gemeinden handhabbar ist.

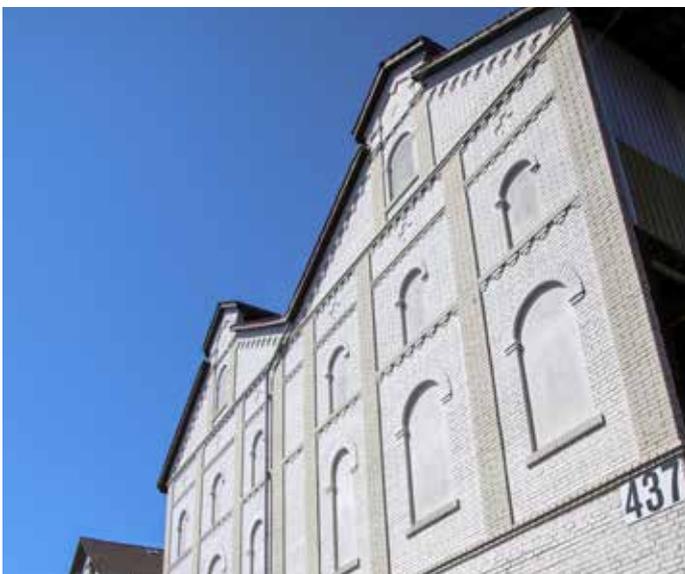
Zukunft der Gemeinde entscheidend zu prägen, ist auch der Grund, warum sich der Milizpolitiker Urs Mettler mit Herblut engagiert. «Eigentlich beträgt beträgt mein Pensum bei der Gemeinde 30 Prozent», sagt Mettler und lacht. Ohne den Einsatz von Freizeit wäre das nun deutlich höhere Engagement nicht möglich, schliesslich ist Mettler mit einem 70-Prozent-Pensum bei einer Bank ange-

stellt. Auch drei Gemeinderatskollegen sind involviert; der Arbeitsaufwand hat sich fast verdoppelt, wie Gemeindevizeiter Linder sagt. Aber wenn Uetikon am See in rund acht Jahren dann endlich auch wirklich am See angekommen ist, zählt vermutlich bei allen nur noch die Freude am «Jahrhundertprojekt».

Denise Lachat

Infos:

Website von Kanton Zürich und Gemeinde Uetikon am See: www.chance-uetikon.ch



Historische Mauern werden Kantons-, Berufsschule und Mensa beherbergen (linkes und rechtes Bild). Rechts das Maschinenhaus und die Heizzentrale mit Hochkamin.

Bilder: Denise Lachat