Kanton Zürich
Baudirektion

Uetikon am See

«Chance Uetikon»

Informationsveranstaltung Freiraumkonzept
28. November 2019

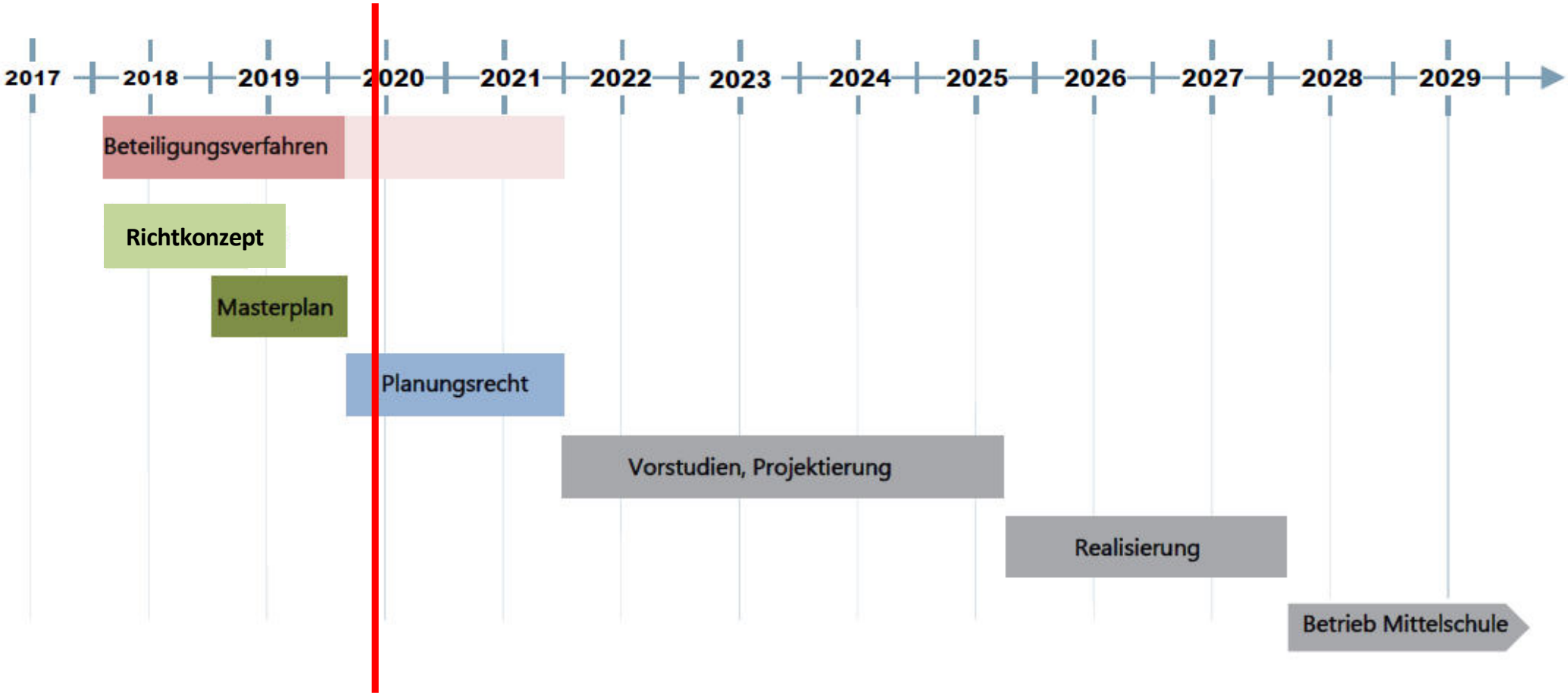
Herzlich willkommen –
Auf dem Weg zur Gestaltungsplanung

Ablauf

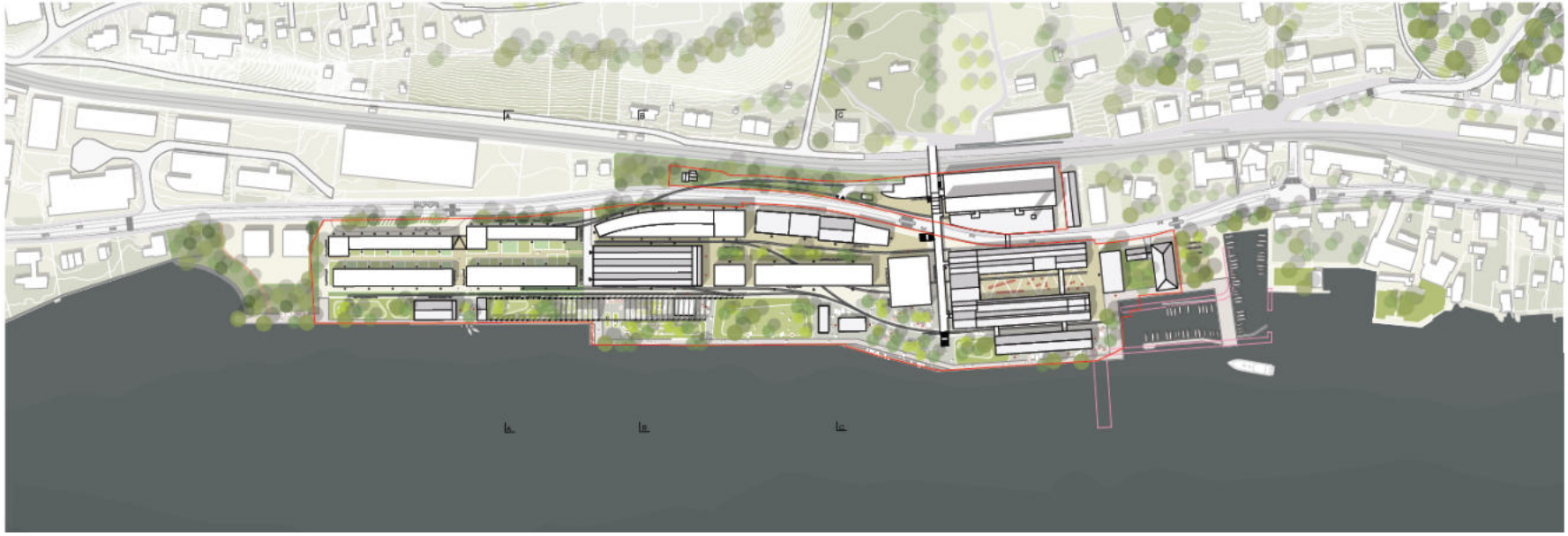
18.30	Begrüssung	Benjamin Grimm Heidi Mühlemann
18.35	Ziele und Ablauf des Abends	Moderation
18.40	Bedeutung des Freiraumkonzepts für die Gestaltungsplanung	Benjamin Grimm
18.50	Präsentation «Freiraumkonzept inkl. Seeuferpark»; Ergebnis und Erkenntnisse	Xenia Kremlacek Simon Kretz
19.30	Verständnisfragen im Plenum	Moderation
19.45	Information an Stehtischen zu den Abschnitten und einzelnen Elementen	Alle, Projektteam
20.30	Feedback im Plenum: Wo stehen wir in Bezug auf das Freiraumkonzept?	Moderation Alle
20.45	Ausblick und weiteres Vorgehen	Benjamin Grimm
ca. 21.00	Ende der Veranstaltung	Benjamin Grimm Heidi Mühlemann

Zeitplan

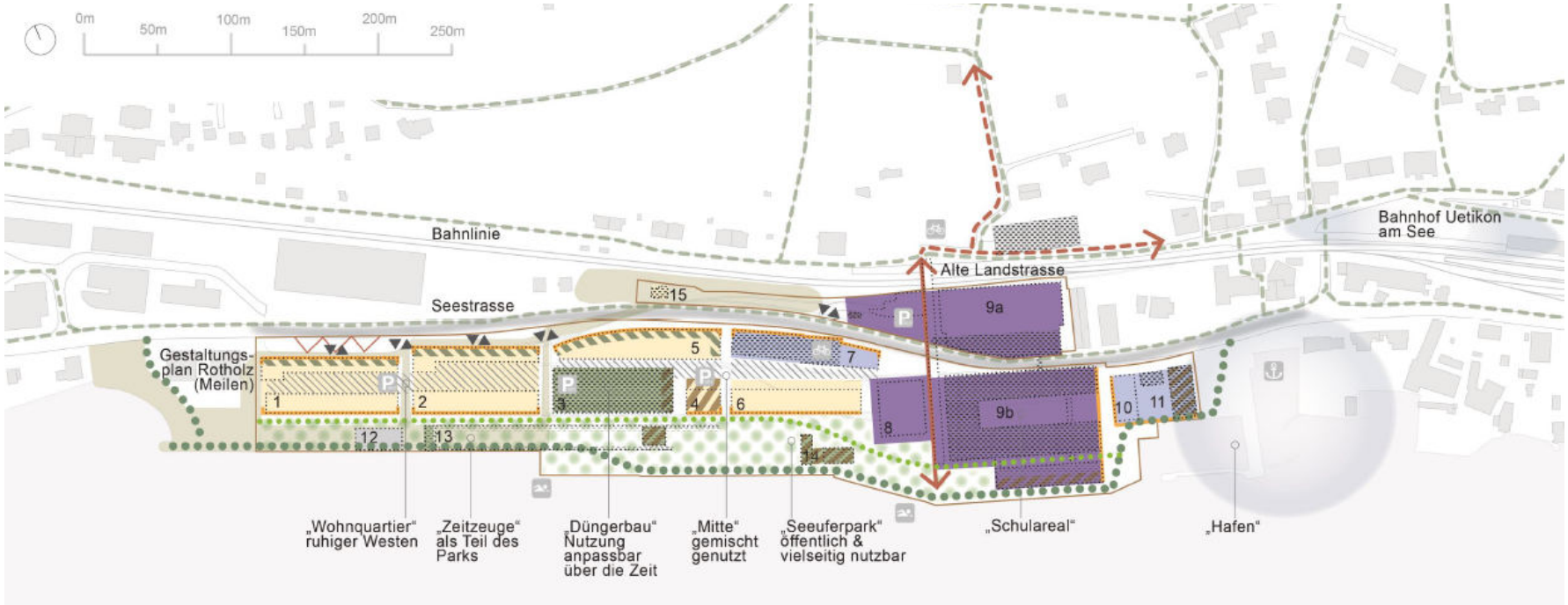
Baudirektion/Uetikon am See



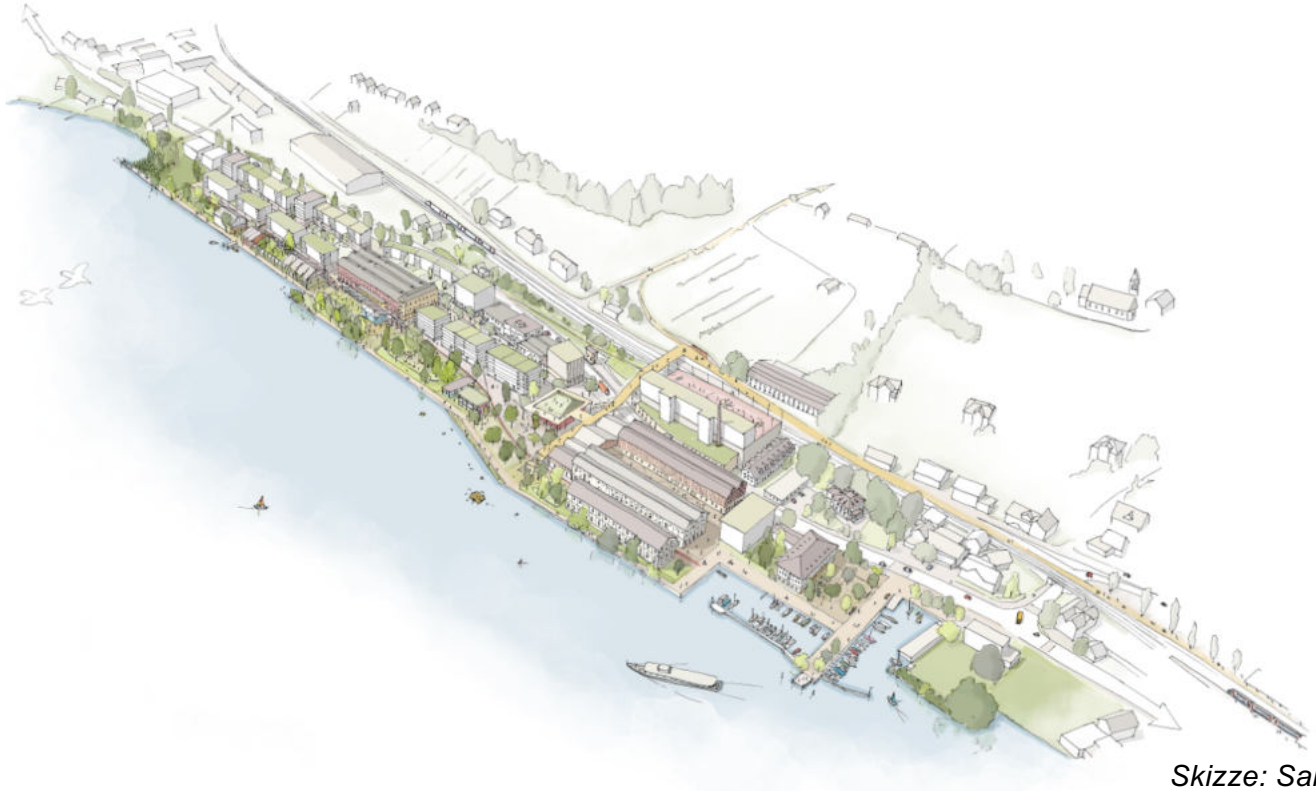
Richtkonzept von Salewski&Kretz



Masterplan Chance Uetikon

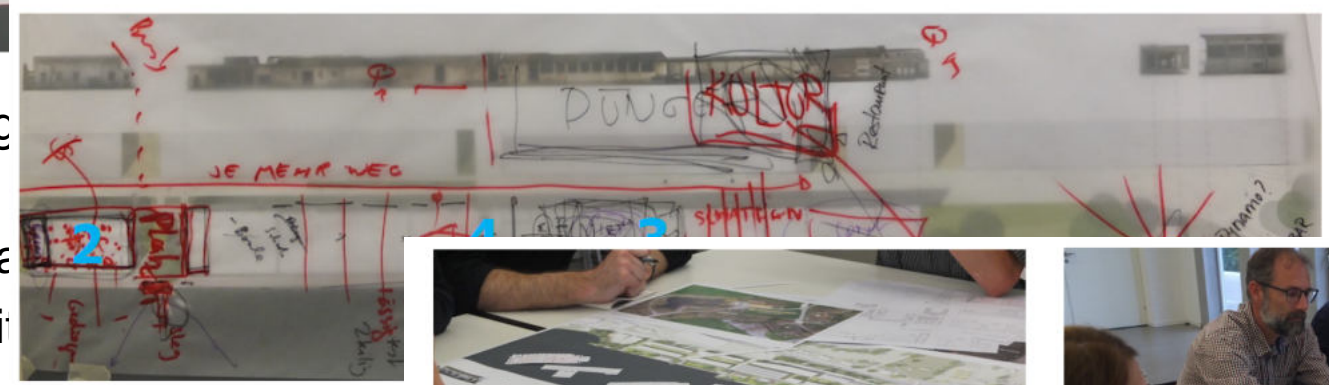


Auf dem Weg zur Gestaltungsplanung



Skizze: Salewski&Kretz Architekten

n vom 11. Juli 2019



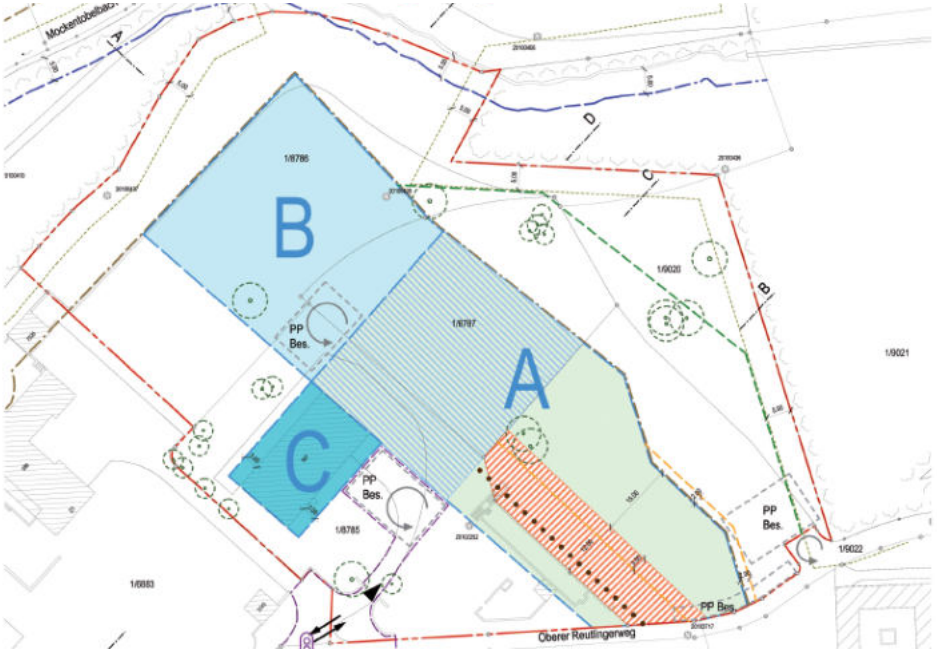
Vertiefung

1. Gesta
2. Quali
3. Ausg
4. Zeitzeugen
5. Nutzungskonflikte
6. Passerelle

Gestaltungsplanung bedeutet…

- **Eigentümerverbindlich und parzellenscharf**
- Eckwerte und Grundsätze sichern
- **Rechtsgrundlage** für konkrete Bauprojekte und Wettbewerbe

➢ Wichtig: Offenheit und Spielraum für Wettbewerbe!



Formelles Verfahren öffentliche Gestaltungsplanung

- Gesetzliche Vorgaben für öffentliche Gestaltungsplanung gemäss Planungs- und Baugesetz PBG
- Öffentliche Auflage und Mitwirkung
- Vorprüfung und Genehmigung durch Baudirektion

Instrumente der öffentlichen Gestaltungsplanung

- Situationsplan (1:1’000)
- Vorschriften

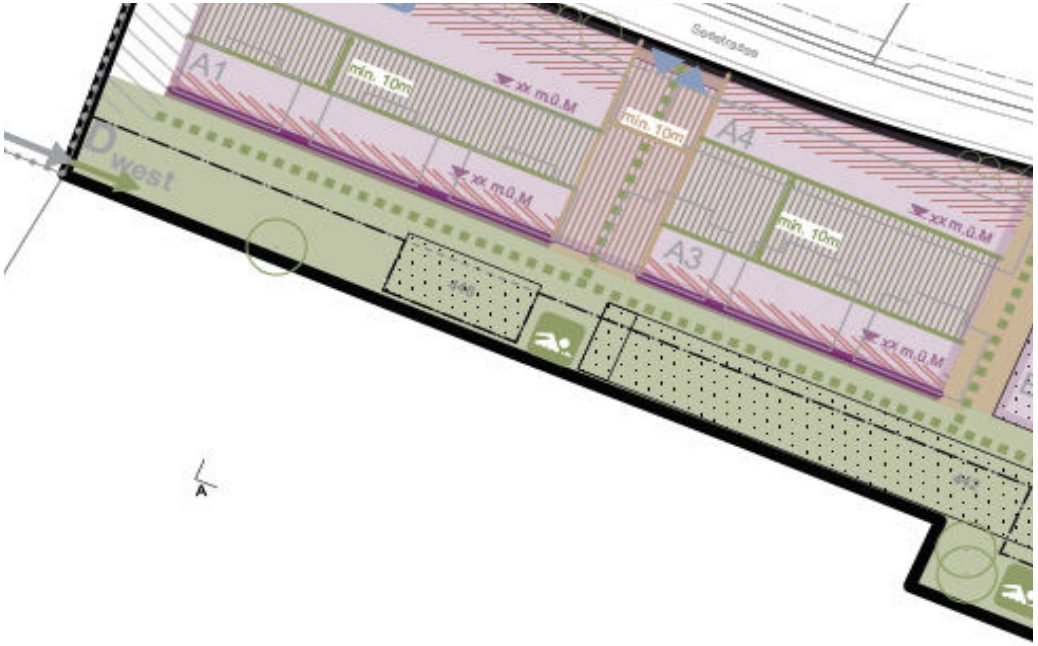
} Eigentümerverbindlich

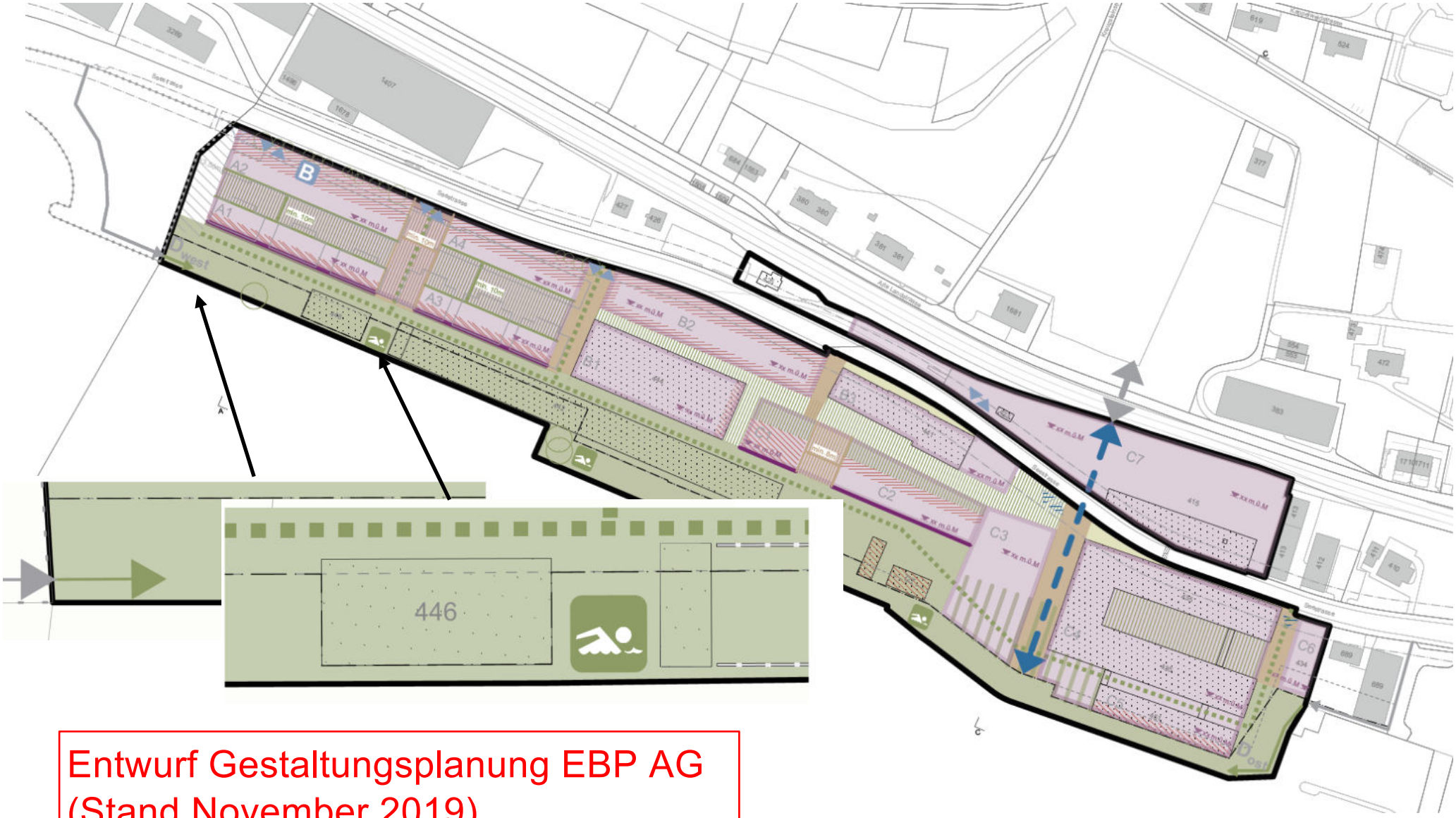
- Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV
- Weitere Beilagen

Werkstatt Gestaltungsplanung Freiraum

FREIRAUM

- Seeuferpark (Art. xx)
- Seeuferpark Teilgebiet C (Lage schematisch) (Art. xx)
- min. xxm — min. Breite Fenster zum See (Lage schematisch) (Art. xx)
- Fenster zum See (Lage schematisch) (Art. xx)
- min. xxm — min. Breite Binnenraum (Lage schematisch) (Art. xx)
- Binnenraum (Lage schematisch) (Art. xx)
- Vorzone Seestrasse (Lage schematisch) (Art. xx)
- Vorzone Wohnen (Lage schematisch) (Art. xx)
- Baum bestehend (Art. xx)
- Baumreihe neu (Art. xx)
- Badezugang (Lage schematisch) (Art. xx)
- Zürichseeweg (Lage schematisch) (Art. xx)
- Geleiseweg (Lage schematisch) (Art. xx)





Entwurf Gestaltungsplanung EBP AG
(Stand November 2019)

Entwurfsbeispiele Vorschriften

C. Freiraum

Art. 25 Seeuferpark

[1] Der Seeuferpark i
zugänglicher Freira

Bäume:

Art. 34 Bäume

[1] Die im Situationsplan als «
Bäume sind zu erhalten und

Badezugänge:

Art. 38 Badezugänge

[1] Die im Situationsplan da
vorzusehen.

Zürichseeweg:

Art. 41 Zürichseeweg

[1] Der Fussweg ist zwischen den im Situationsplan bezeichneten Punkten vorzusehen.

[2] Der Weg hat eine minimale Breite von 2.50 m und eine chaussierte Oberfläche aufzuweisen.

Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

meilen
Leben am Zürichsee

Kanton Zürich

Privater Gestaltungsplan
"Wohn- und Gewerbehaus
am Dorfplatz Meilen"

Fassung für die Kenntnisnahme durch die Gemeindeversammlung

Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV

Richtprojekt Les Halles, von Ballmoos Partner Architekten

Suter • von Känel • Wild • AG
Siedlung Landschaft Verkehr Umwelt

2. Rahmenbedingungen

2.1 Richtplanung

Kantonaler Richtplan

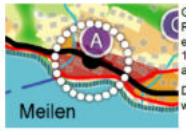
Gemäss kantonalem Richtplan liegt das Areal im Siedlungsgebiet und ist hervorragend erschlossen. Es liegt in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Meilen. Der kantonale Verkehrsplan bezeichnet keine Massnahmen im Bereich des GP-Perimeters.

Regionaler Richtplan Siedlung und Landschaft

Der Richtplan der Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) bezeichnet das Areal als Zentrumsgebiet mit hoher baulicher Dichte (min. BMZ 3.0).

Die geografische Ausdehnung des Zentrums soll gefördert werden.

Auszug regionaler Richtplan zum Thema Nutzungsdichte



Gemäss dem räumlichen Raumordnungskonzept wird eine hohe Nutzungsdichte mit 150 bis 300 Personen pro ha angestrebt.

Diese Richtplanfestlegung ist wegleitend.

Fazit

Das Vorhaben entspricht den Zielsetzungen der übergeordneten Richtpläne, was auch durch den Kanton und die Planungsregion ZPP im Rahmen der Vorprüfung und Anhörung bestätigt wurde.

Die geplante Dichte im Gestaltungsplanperimeter ist in Bezug auf die knapp bemessene Bezugsgrösse (anrechenbare Grundfläche) sehr hoch. Wenn der angrenzende Dorfplatz in die Bemessung miteinbezogen wird, liegt die bauliche Dichte im üblichen Rahmen.

Mit dem Neubau des Wohn- und Gewerbehauses werden neben Wohnungen auch Arbeitsflächen und Arbeitsplätze geschaffen, was den Zielsetzungen im kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft entspricht.

5. Auswirkungen

5.1 Berücksichtigung des ISOS

Ausgangslage

Der Gestaltungsplanperimeter befindet sich im ISOS-Gebiet Nr. 3, für das ein Erhaltungsziel B (Erhalten der Struktur) festgelegt ist.

Auszug ISOS

G	3	Bahnhofquartier, zwei- bis dreigeschossige Wohn- und Geschäftshäuser, Gemeindewerke, Schulareal, v. a. E. 19./A. 20. Jh., zahlreiche Ersatzbauten, 20. Jh.	BC	/	/	X	B			10–14,21
	3.0.1	Bankgebäude in markanter Lage am Bahnhofplatz, grosszeitiger Bau mit Flachdach, 1978/79							o	14,21
	3.0.2	Dreigeschossiges Wohnhaus mit auffälligem Treppengiebel, Läden mit grossen Rundbogenfenstern im Erdgeschoss, 1926							o	14,21
	3.0.3	Schulareal, Schulhäuser, Turnhalle und Kindergarten um asphaltierten Pausenplatz, 20. Jh.							o	13,21
E	3.0.4	Ehem. Primarschulhaus Dorf, mächtiger Giebeldachbau mit Treppenhaustürmchen, 1910, angebauter Sekundarschultrakt, 1952, heute sog. Dorfprovisorium (DOP) mit vielfältiger Nutzung				X	A		o	13,21

Generelle Bedeutung des ISOS

Das ISOS beurteilt die Ortsbilder in ihrer Gesamtheit bzw. es berücksichtigt sowohl den Eigenwert der Ortsbildteile als auch die Qualität ihres Zusammenhangs. Es dient Fachleuten aus den Bereichen Planung und Denkmalpflege sowie Gemeinden als Entscheidungsgrundlage und ist aufgrund der Rechtsprechung in die Güterabwägung im Rahmen der Nutzungsplanung und Sondernutzungsplanung einzubeziehen.

Aufnahmekategorie Gebiet 3

Das ISOS-Gebiet 3 besitzt eine Aufnahmequalität B/C.

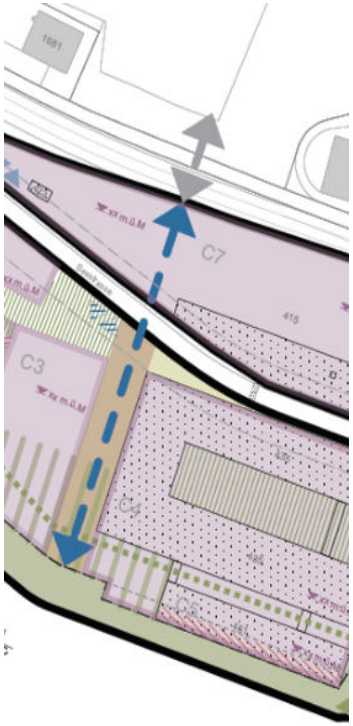
Gebiete mit einer Aufnahmekategorie B besitzen eine ursprüngliche Struktur. Dies bedeutet, dass das historische Gefüge der Räume vorhanden ist und die Mehrheit der Bauten ähnliche epochenspezifische oder regional typische Merkmale besitzen.

Beilagen sind…

- Masterplan
- Aktualisiertes Richtkonzept
- Freiraumkonzept
- Verkehrsstudie
- Umweltbericht
- Etc.

Passerelle

- Haupterschliessung für Fussgänger Kantonsschule und Areal
- Wettbewerb der Kantonsschule für Gestaltung zuständig
- Anliegen aus dem Prozess werden berücksichtigt
- Einsitz der Gemeinde in Jury vom Wettbewerb



Danke fürs Zuhören!

Präsentation «Freiraumkonzept inkl. Seeuferpark»

Ergebnis und Erkenntnisse präsentiert von:

Bernd Joosten und Xenia Kremlacek zum Freiraumkonzept

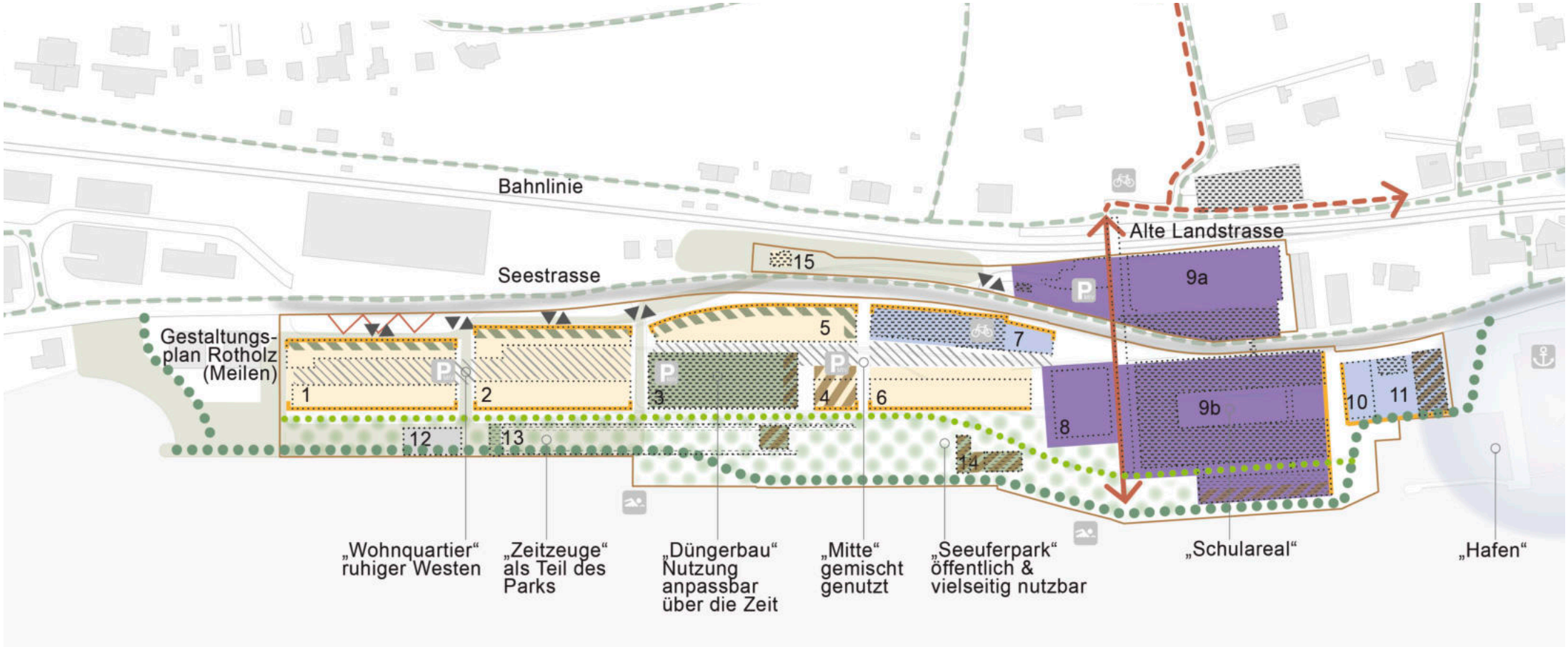
Simon Kretz mit einem Einblick in die Zeitzeugen

1. AUSGANGSLAGE

Baudirektion/Uetikon am See

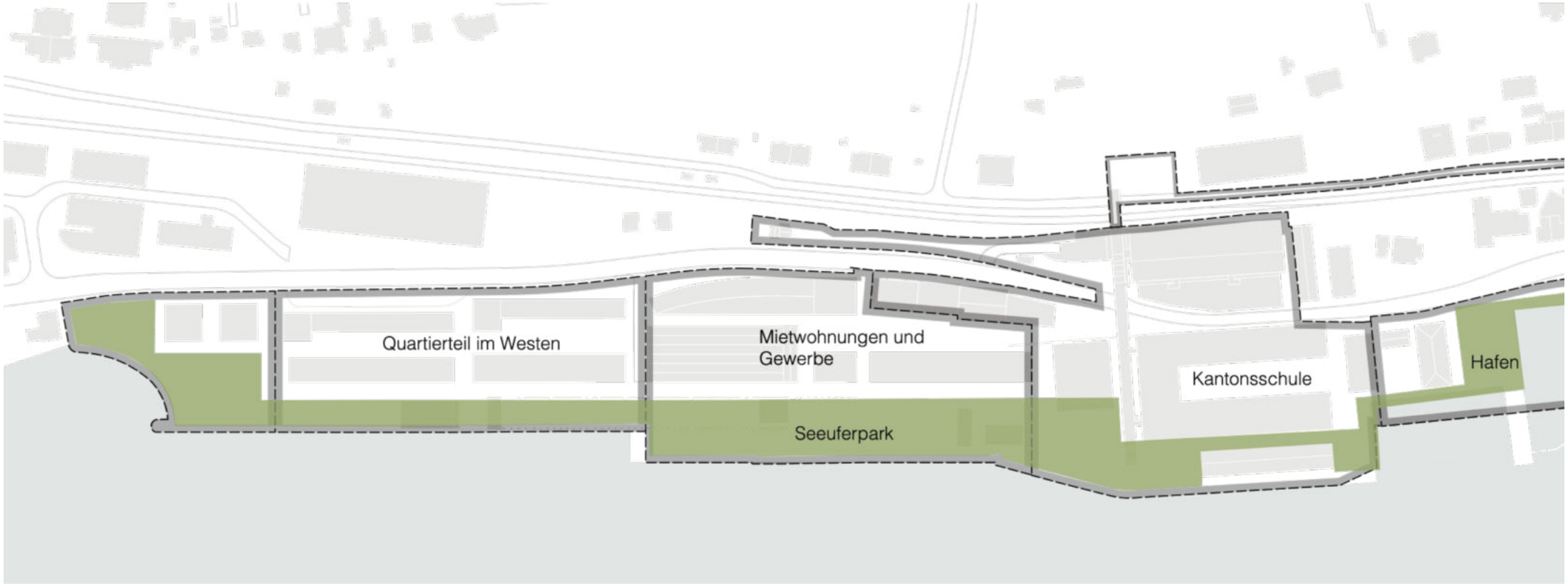
Masterplan - Situation

Baudirektion/Uetikon am See



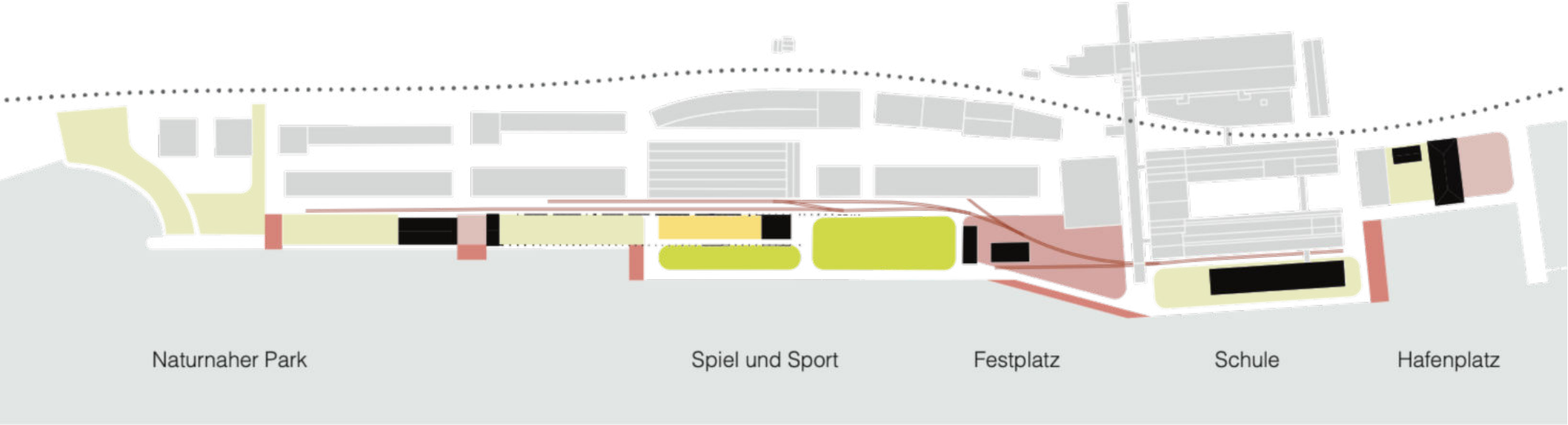
Masterplan - Entwicklungsfelder

Baudirektion/Uetikon am See



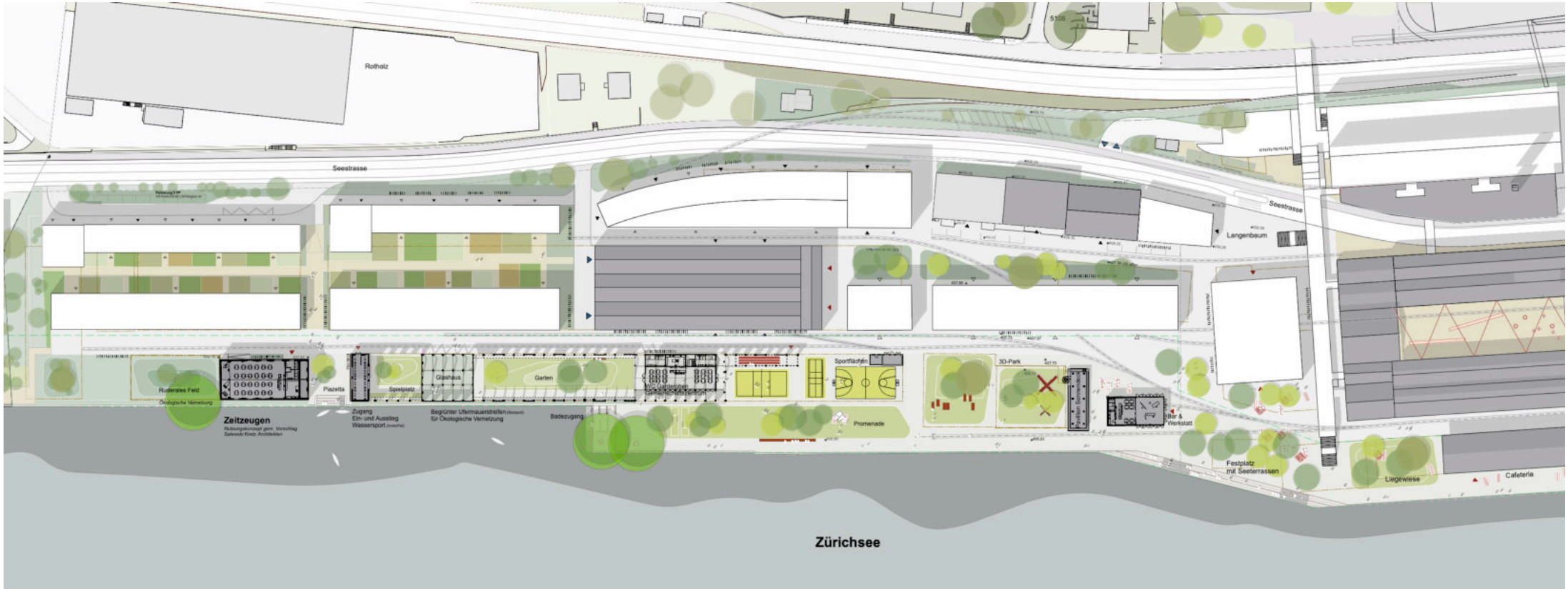
Masterplan - Nutzungskonzept Park

Baudirektion/Uetikon am See



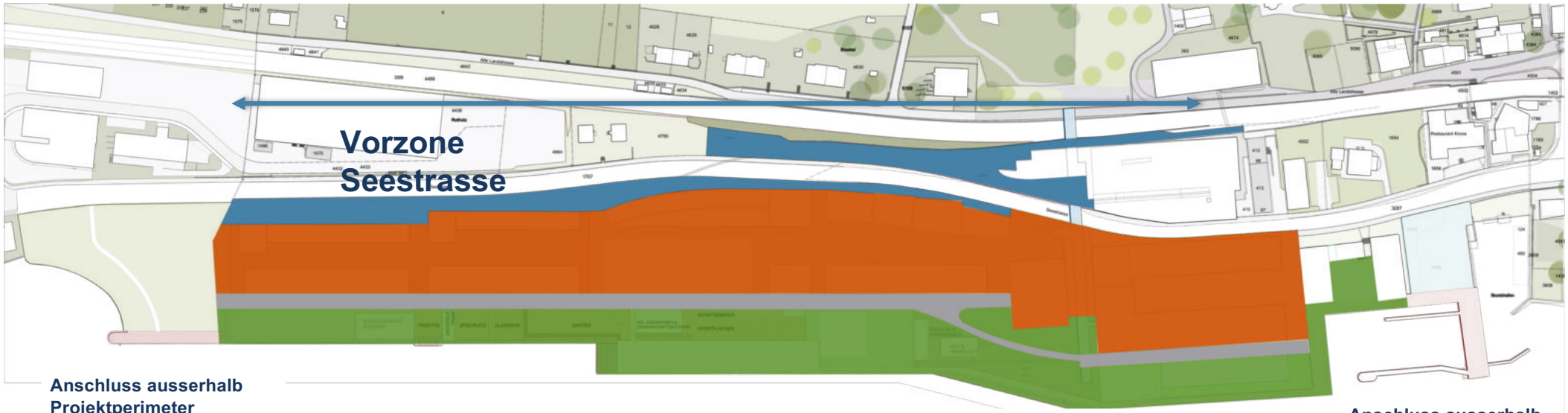
Freiraumkonzept - Situation

Baudirektion/Uetikon am See



Freiraumkonzept - Betrachtungsfelder

Baudirektion/Uetikon am See



Ubersichtsplan Freiraumtypologien mit den darin vorhandenen Gegebenheiten (räumlich, Belags- und Belastungsebene) und den angestrebten Qualitäten
Kleinräumliche Betrachtung mit detaillierterer Beschreibung Umsetzungbarkeit / Maßnahmen

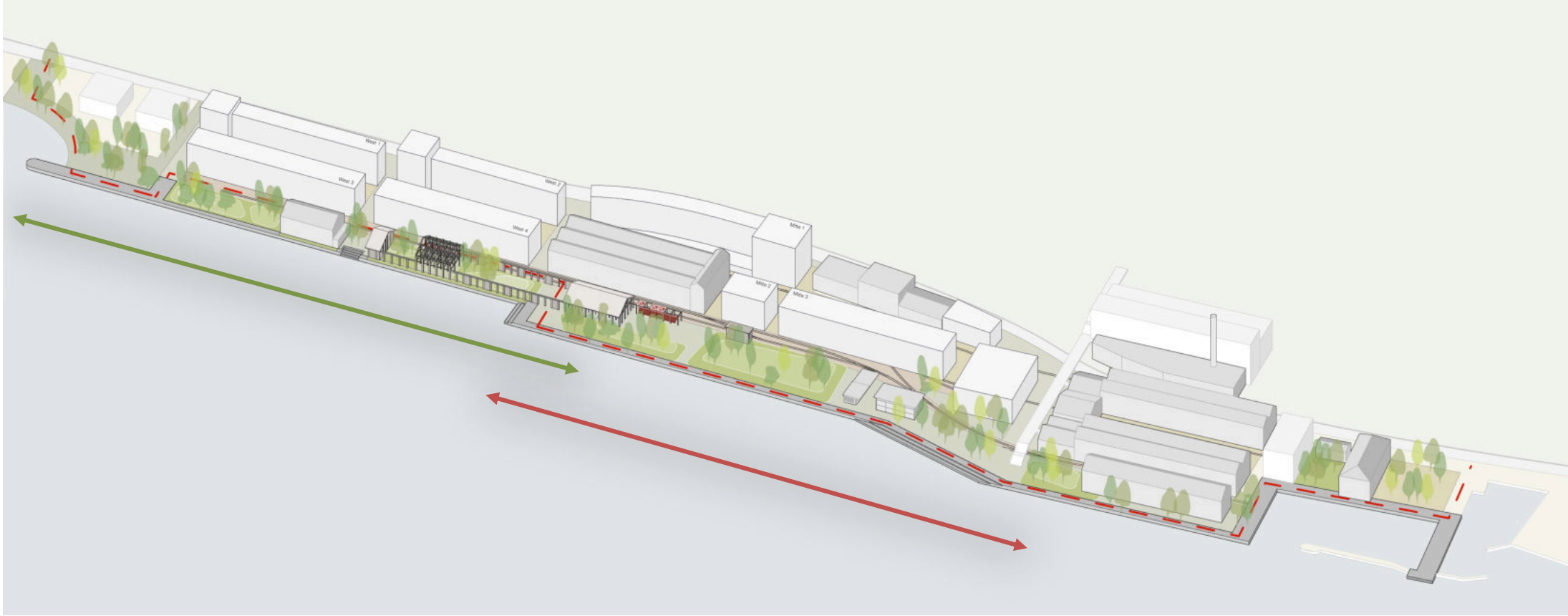
Baufelder und Höfe

Verbindungsräume

Seeuferpark

1. SPAZIERGANG IM SEEUFERPARK

Baudirektion/Uetikon am See

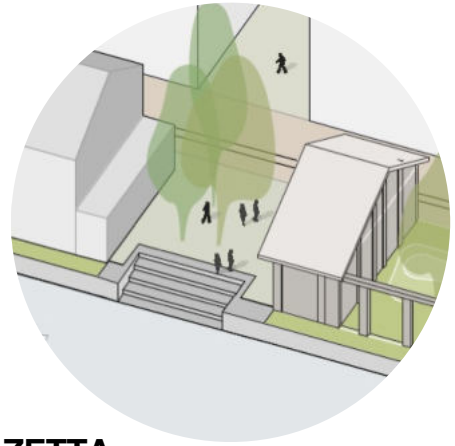


Vom Naturpark Rotholz zur Piazetta mit Seezugang

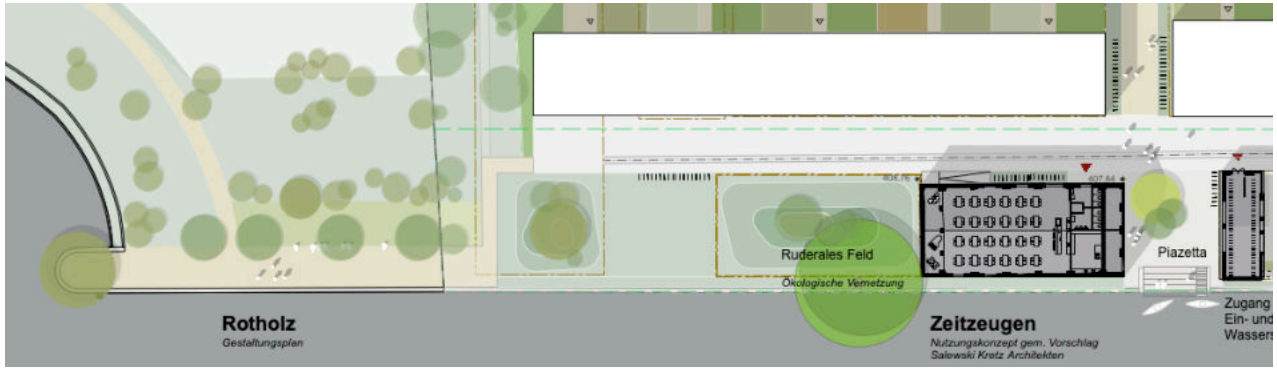
Baudirektion/Uetikon am See

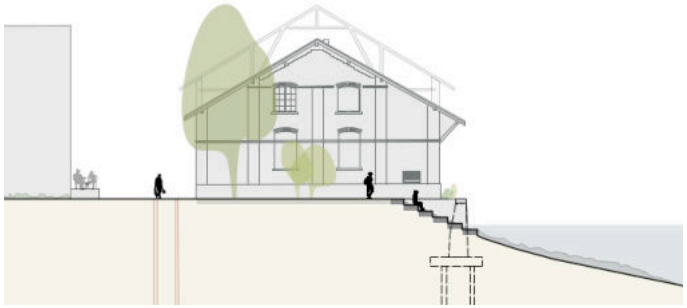
ROTHOLZ
Naturschutzgebiet und
Naturnahe Gestaltung zur Erholung

RUDERALES FELD
Ökologische Vernetzung
Erholung mit Naturnahen Lebensräumen



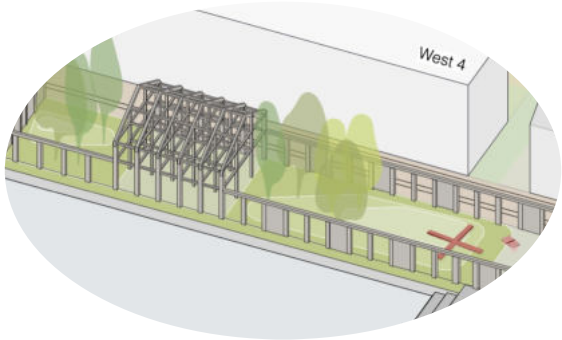
PIAZETTA
Kleiner Platz zwischen Infrasturkturbauten
mit Baumpflanzung und Zugang
zum See über Stufenanlage

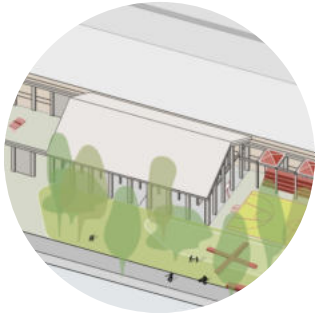


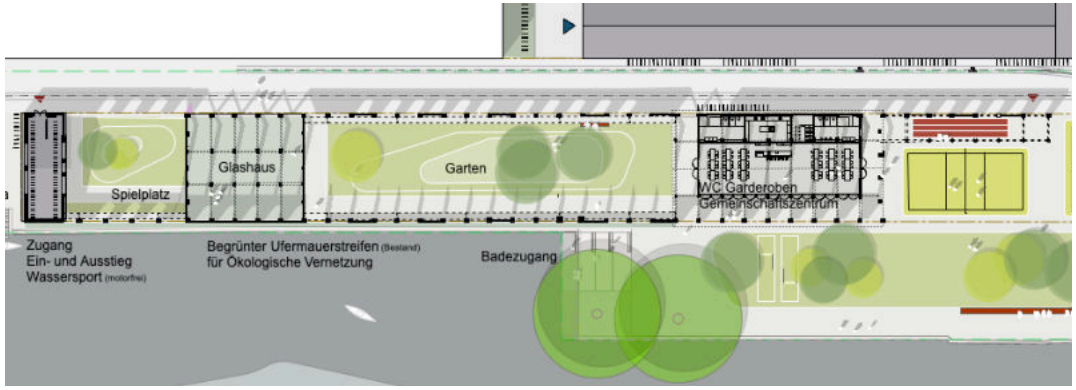


Freiräume im Zeitzeugen 443

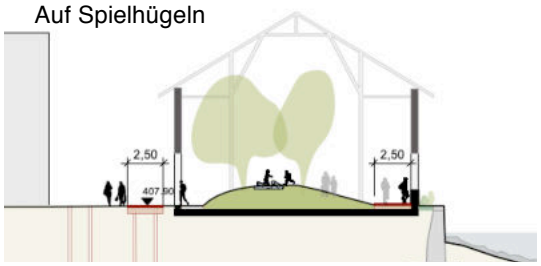
Baudirektion/Uetikon am See



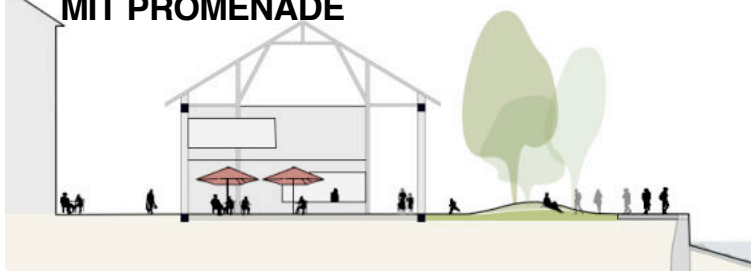




SPIELEN
Auf Spielhügeln

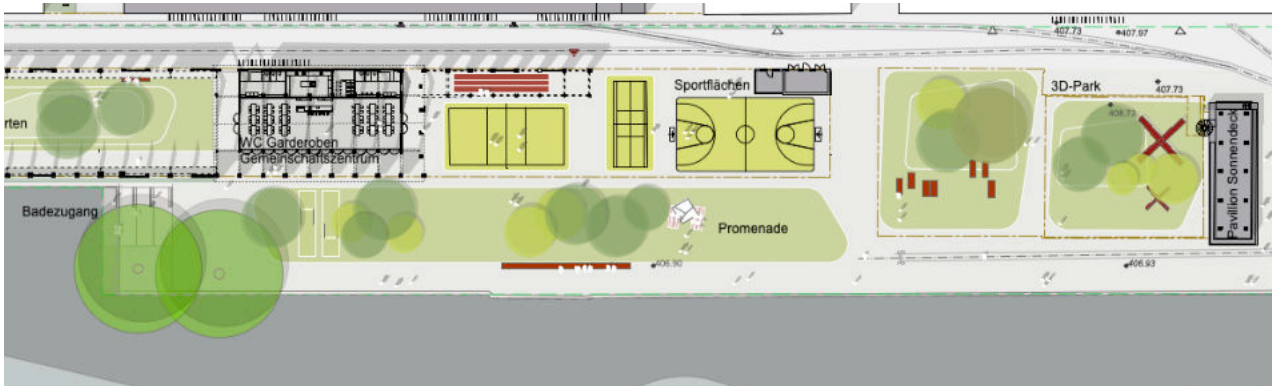


GEMEINSCHAFTSZENTRUM MIT PROMENADE



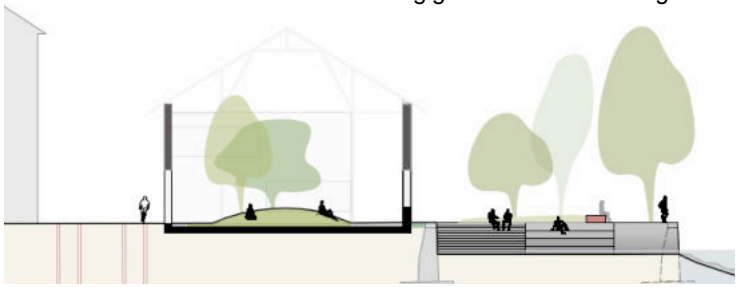
Promenade mit Badezugang und 3D-Park

Baudirektion/Uetikon am See



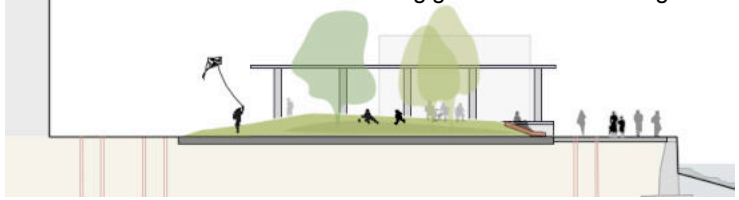
BADEZUGANG

Erweiterte Sitzstufenanlage
Variante Flachwasserzone in Abhängigkeit Bodensanierung



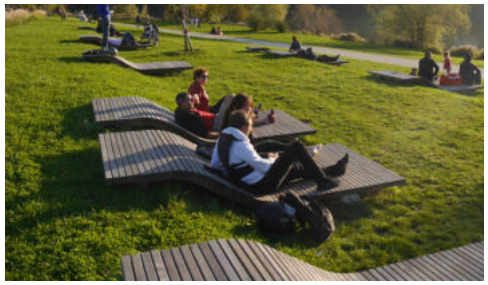
3D-Park

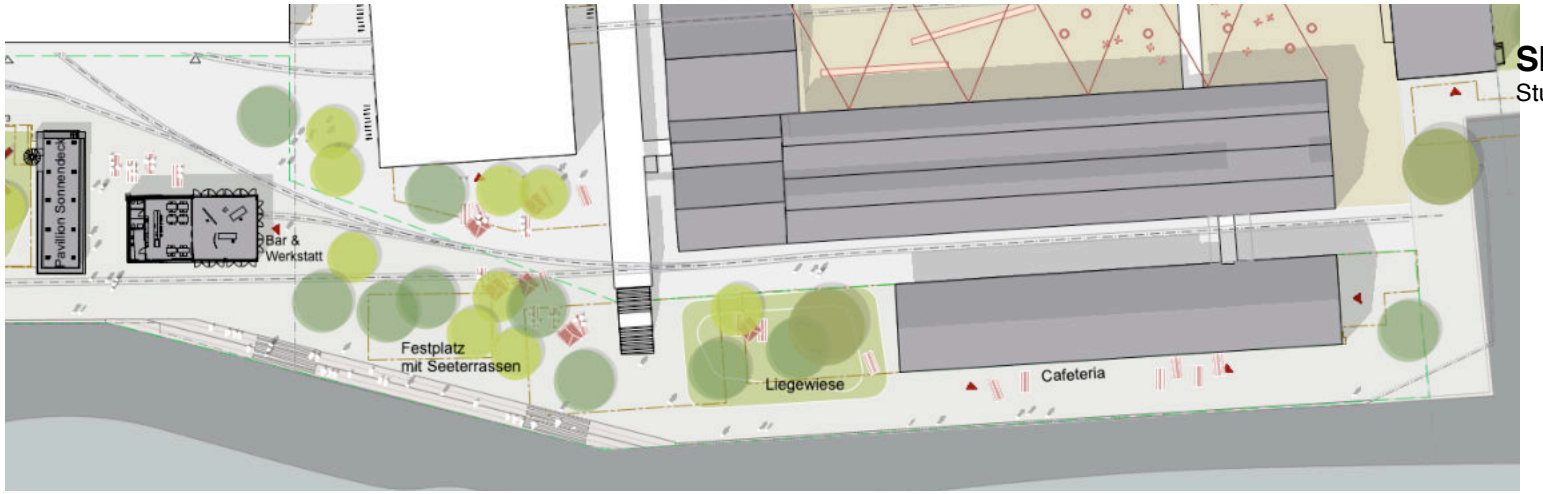
Erweiterte Sitzstufenanlage
Variante Flachwasserzone in Abhängigkeit Bodensanierung



Zeitzeuge - Festplatz - Seeterrassen - Liegewiese

Baudirektion/Uetikon am See



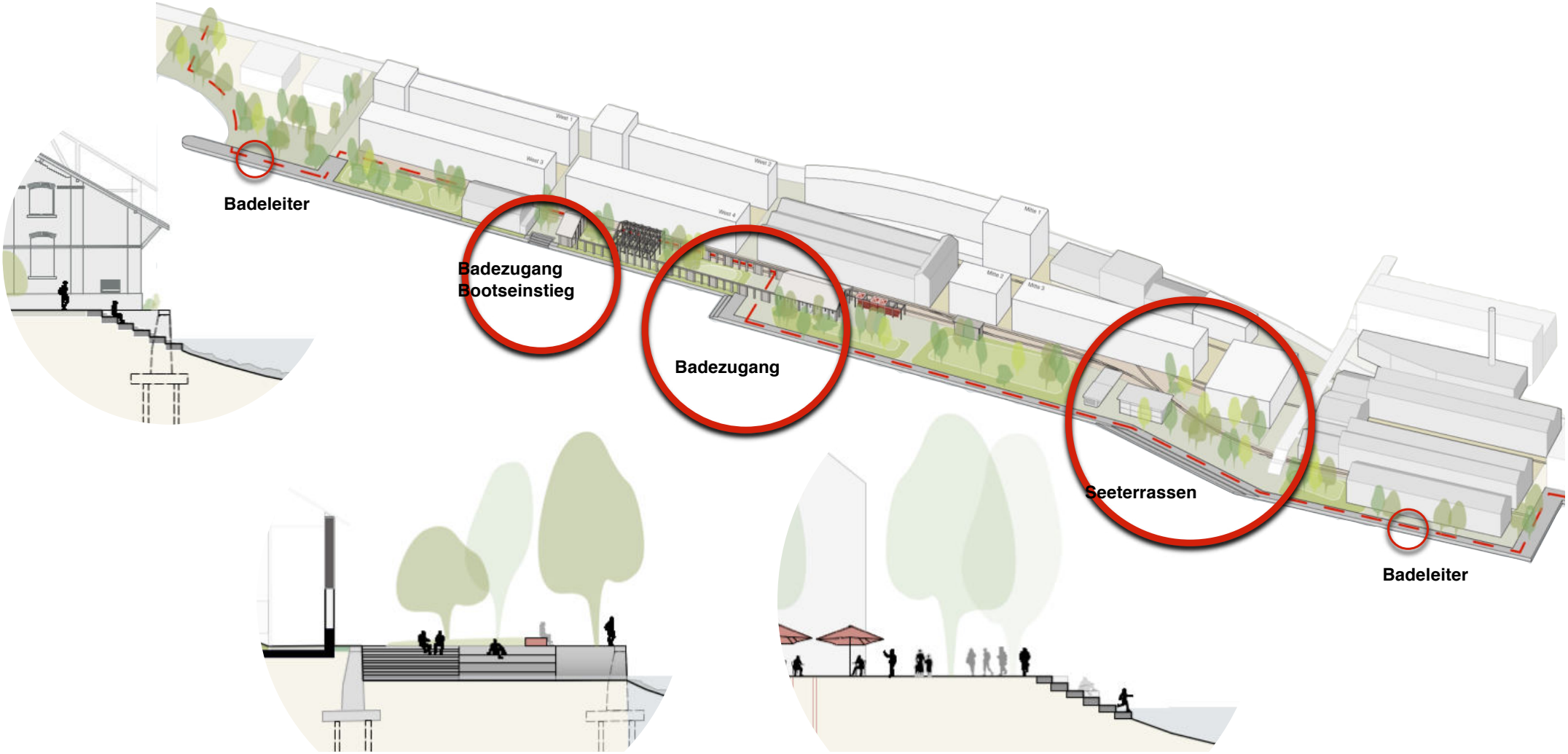


SEETERRASSE

Stufenanlage zum Sitzen und Liegen

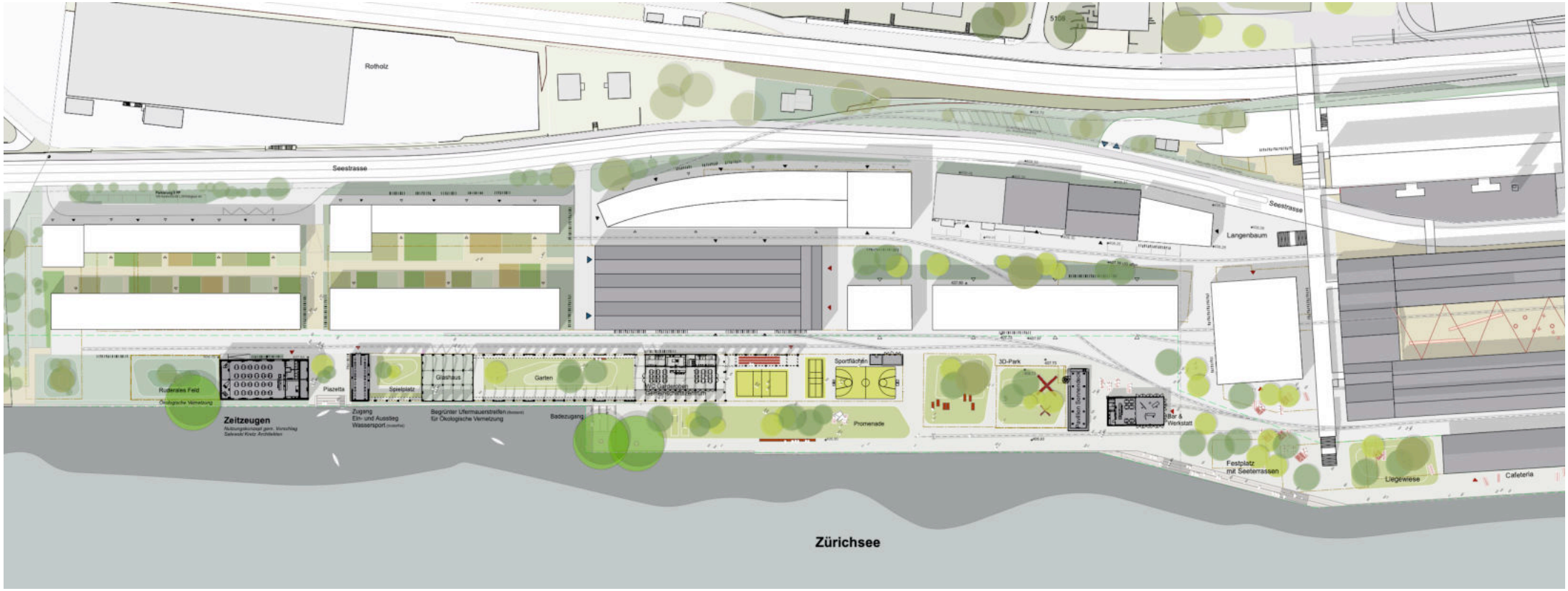
Drei neue Zugänge zum See

Baudirektion/Uetikon am See



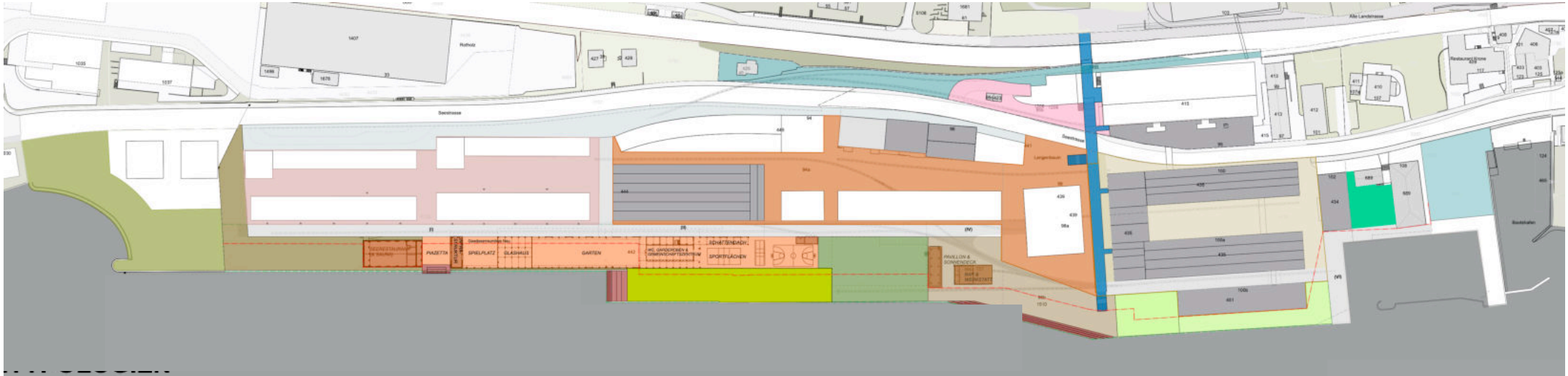
3. QUALITÄT DER FREIRÄUME

Baudirektion/Uetikon am See



Freiraumtypologie

Baudirektion/Uetikon am See



SEEUFERPARK

- Ruderales Feld (Ökologische Vernetzung)
- Seezugänge mit Bademöglichkeit
- Zeitzeuge - *Transformation Gebäude Bestand*
- Promenade
- 3-D Park
- Festplatz mit Baumhain
- Liegewiese

(I) Gleisweg - Gasse Vorzone Wohnen

(II) Gleisweg - Gasse Vorzone Düngemittelbau

(III) Gleisweg - Vorzone Bildungsmeile am Park

(IV) Gleisweg durch den Platz

(V) Gleisweg - Gasse Kantonsschule

(VI) Hafenweg

BAUFELDER mit HÖFE

- Baufeld West - Wohnungen mit grünen Innenhöfen
- Baufeld Mitte - Gemischte Nutzung mit Pocketparks und -plätzen
- Baufeld Ost - Aula und Kantonsschule

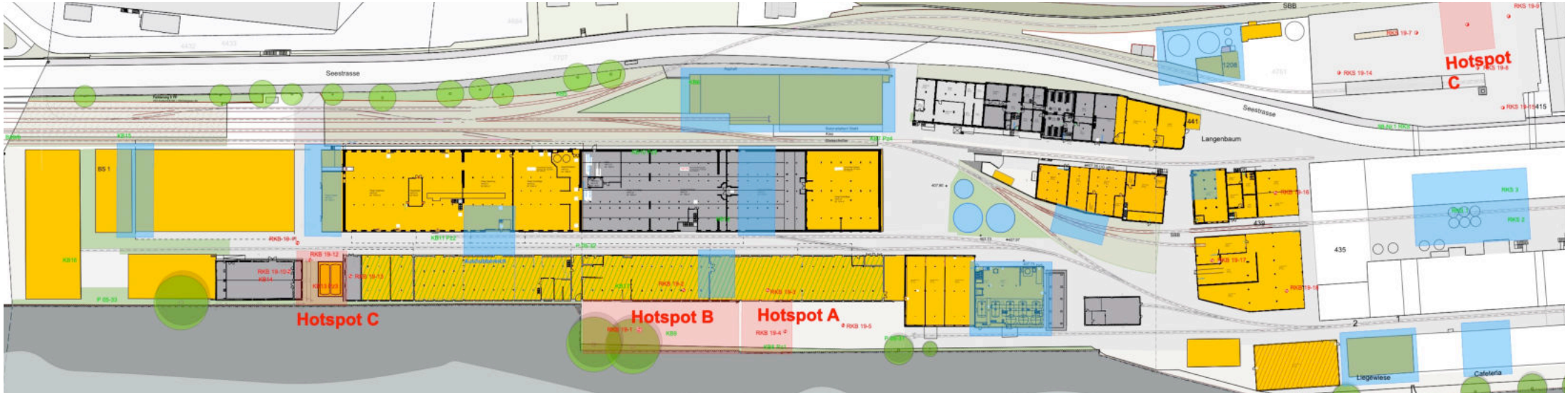
VORZONEN SEESTRASSE

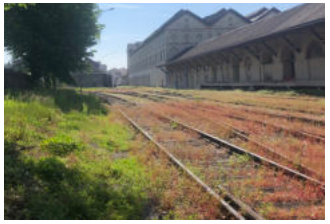
- Erschliessung Baugebiete und grüne Vorzone
- Vorplätze Mitte Anlieferung (Bereiche heutiger Zugang)
- Ruderales Gleisfeld - Ökologische Vernetzung

Qualität der Freiräume - Analyse Bestand

Baudirektion/Uetikon am See

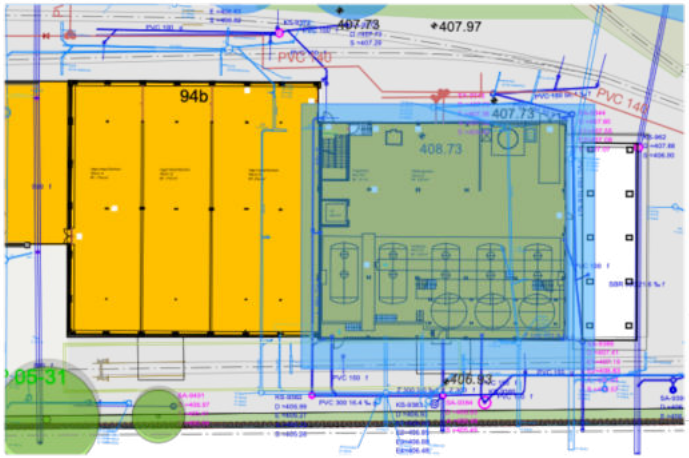
Bestand Gebäude mit Bodenplatten
Bestand Bodenbelag
Seeufermauer
Untersuchungen Altlasten und Hotspots



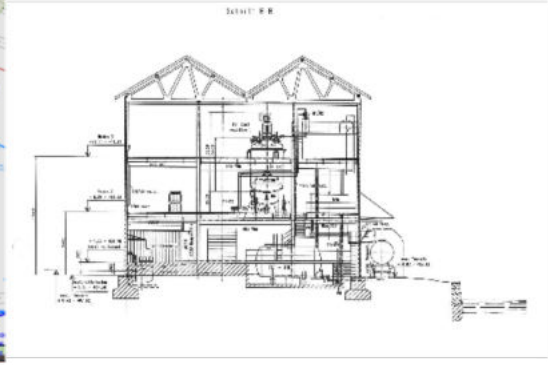


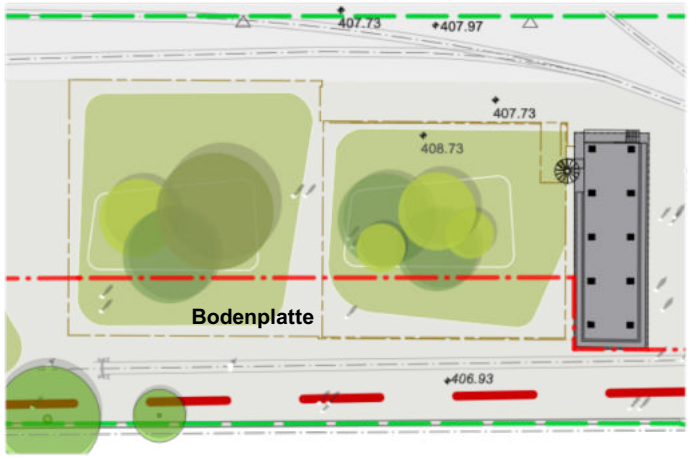
Freiraumkonzept - Umgang Gebäude Bodenplatten

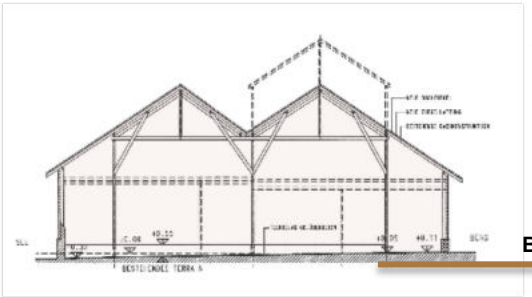
Baudirektion/Uetikon am See



Bsp. Gebäude mit Bodenplatten







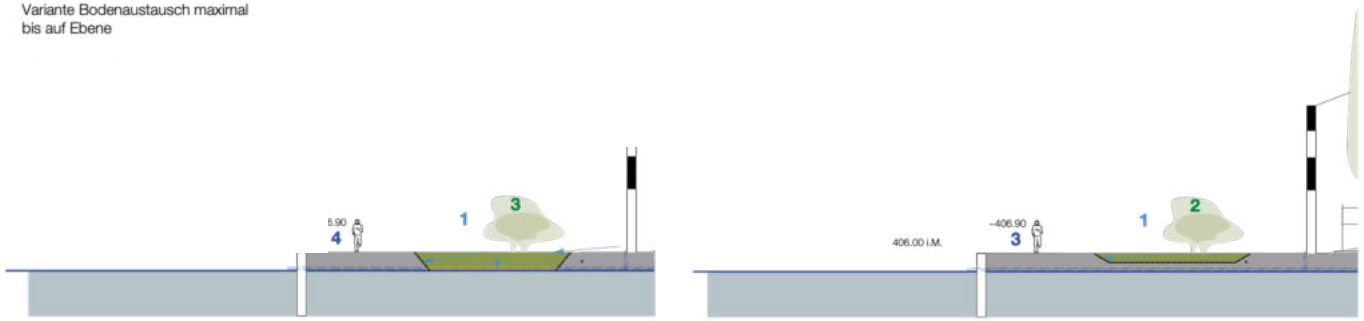
Freiraumkonzept - Umgang Bodenbelag Bestand

Baudirektion/Uetikon am See

Prinzipien für Aufbauten auf den bestehenden Belag Untergrund hinsichtlich Belastung und Statik für Nutzungen verschiedener Zonen *(in Abstimmung mit von Moos AG)*

Variante Aufschüttung

Variante Bodenaustausch maximal
bis auf Ebene



Abstimmung mit Dr. von Moos AG/ AWEL Gewässerinspektion

Hinweis Auflast:

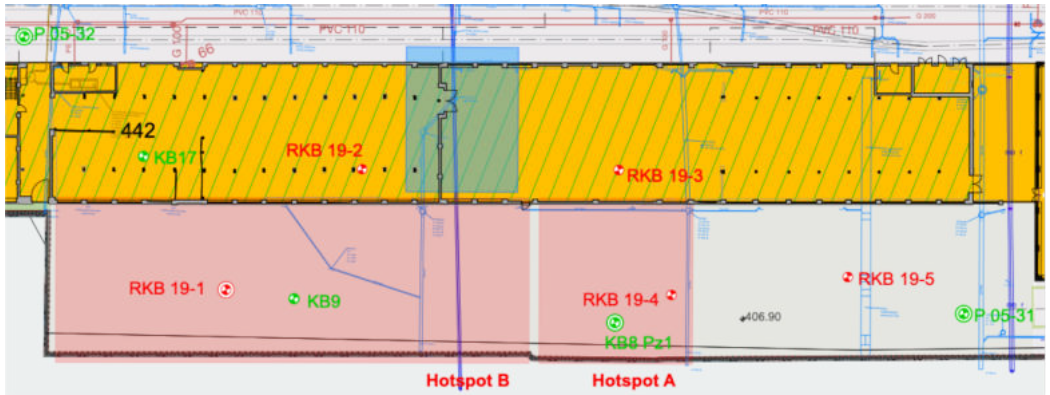
Je 1 m Aufschüttung ca. 5 cm Setzung im Boden zu erwarten.

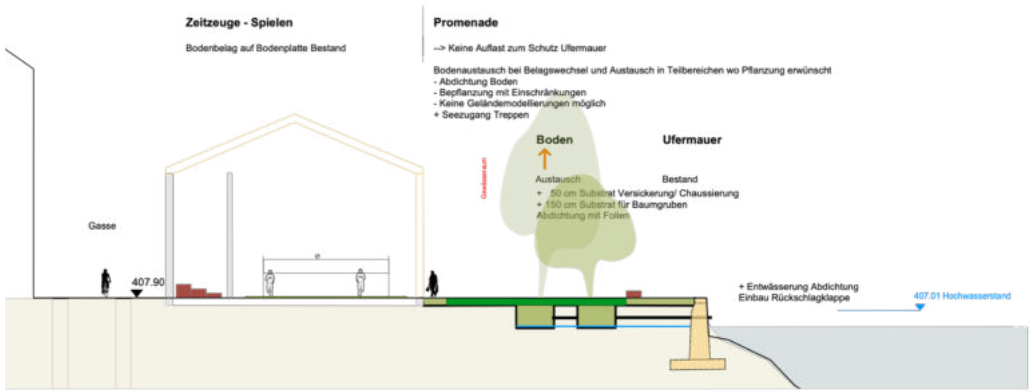
—> Leitungen

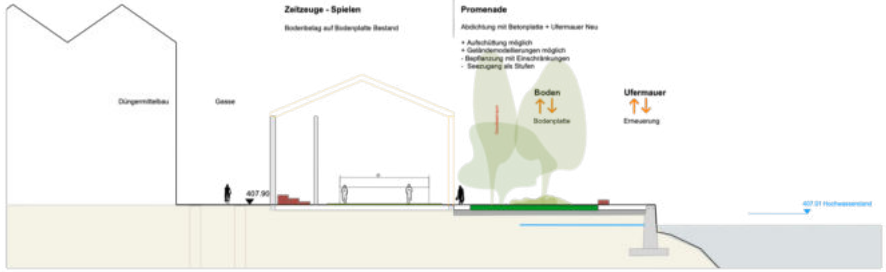
—> Entwässerung

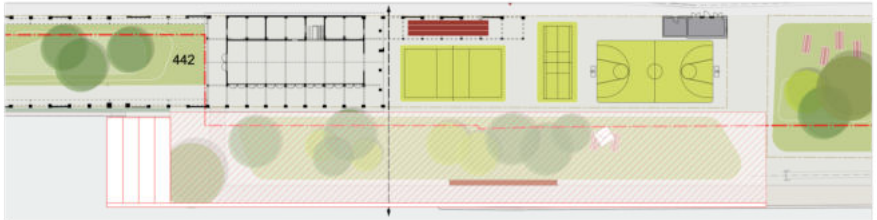
Freiraumkonzept - Umgang Bereich Hotspot Seeufer

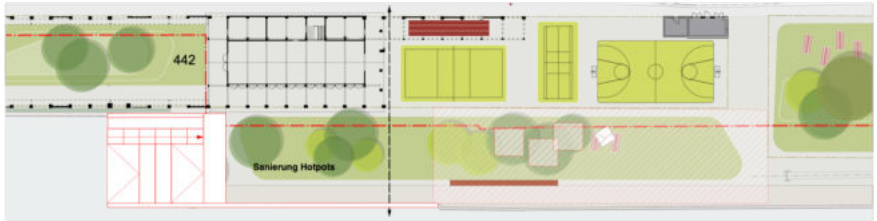
Baudirektion/Uetikon am See

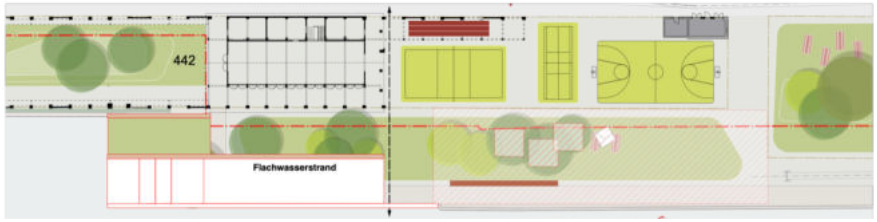










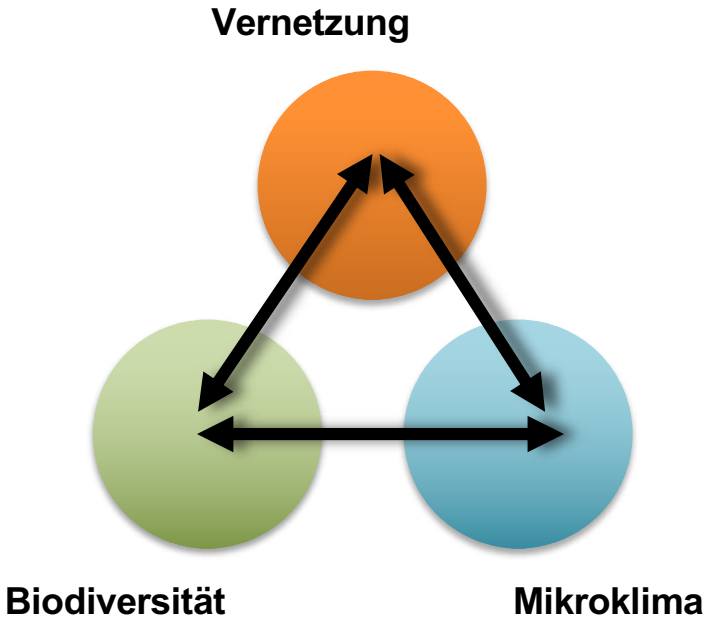


Ökologisches Konzept

Baudirektion/Uetikon am See

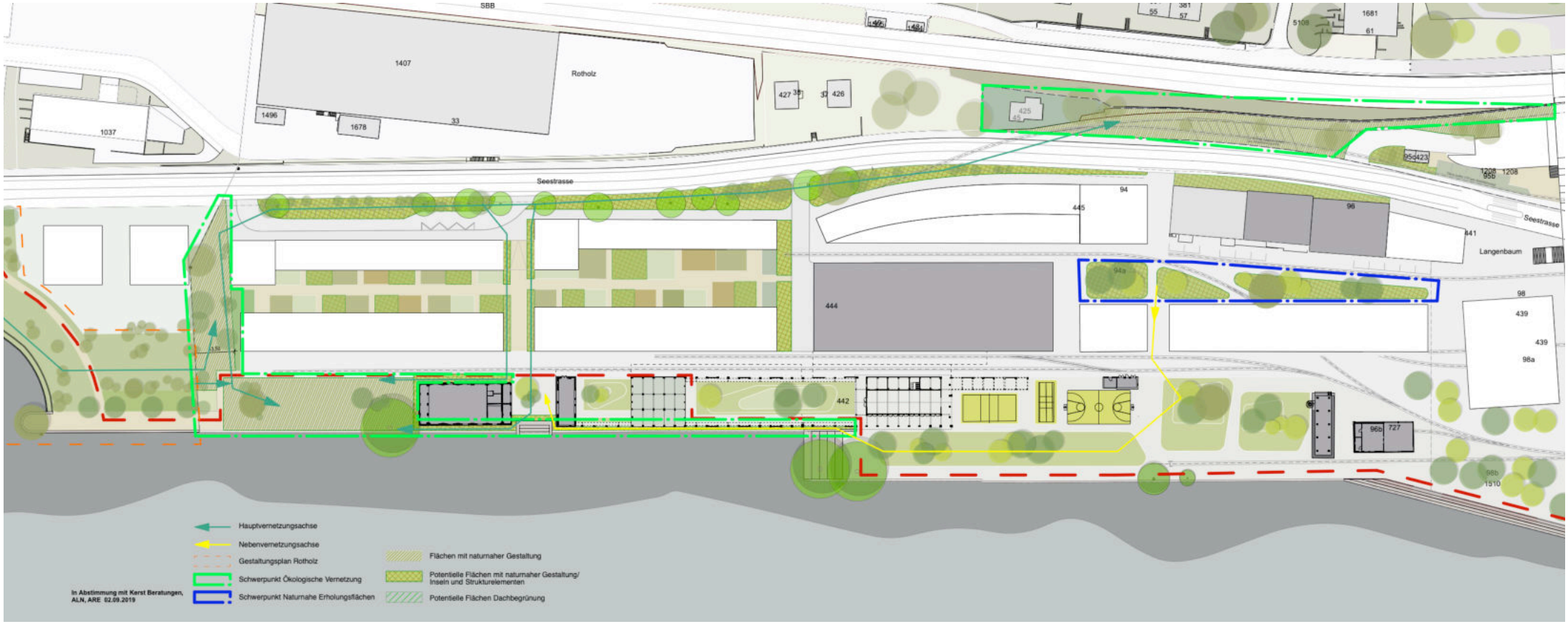
In den diversen Freiraumtypologien werden neue Lebensräume mit unterschiedlicher Grünstruktur und zur Etablierung von Zielarten geschaffen.

Mit einem angemessenen Anteil an ökologischen Massnahmen soll erreicht werden, dass Lebensräume für siedlungsspezifische Arten erhalten, aufgewertet oder neu geschaffen werden können.



Ökologische Konzept - Vernetzung

Baudirektion/Uetikon am See



Beratung durch Roeland Kerst
Kerst-Beratungen für Naturschutz und Umgebungsgestaltung/ Uetikon a.S.

Ökologisches Konzept

Baudirektion/Uetikon am See

Biodiversität

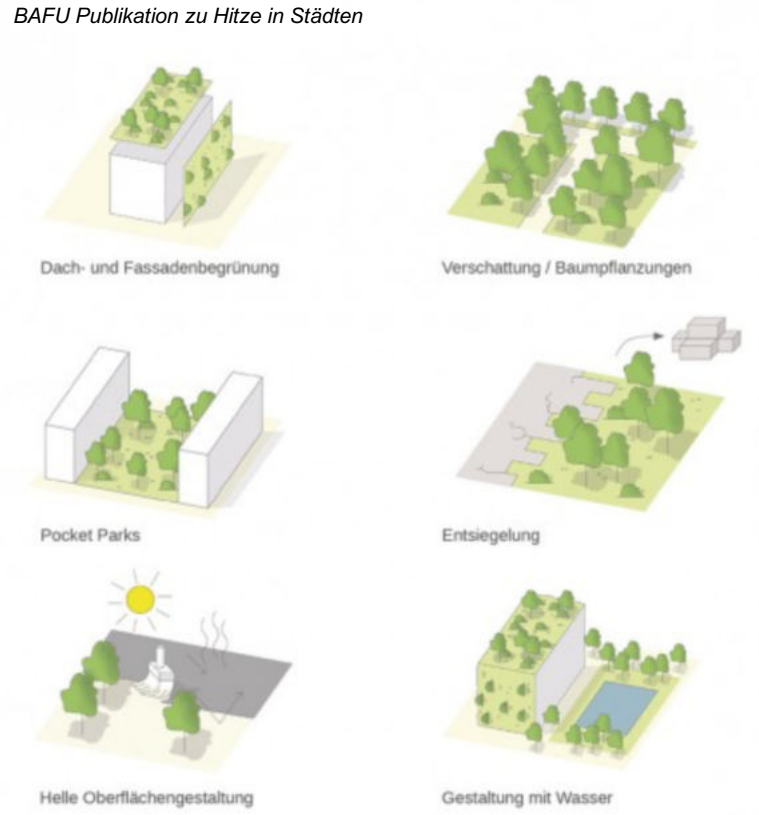
- Förderung der Artenvielfalt im arealbezogenen Kontext
- Schaffung neuer naturnaher Lebensräume
- Besiedlung mit Leitarten Fauna und Flora
- Dachbegrünung

Mauereidechsen

Habitat

Mikroklima / Stadtklima

BAFU Publikation zu Hitze in Städten

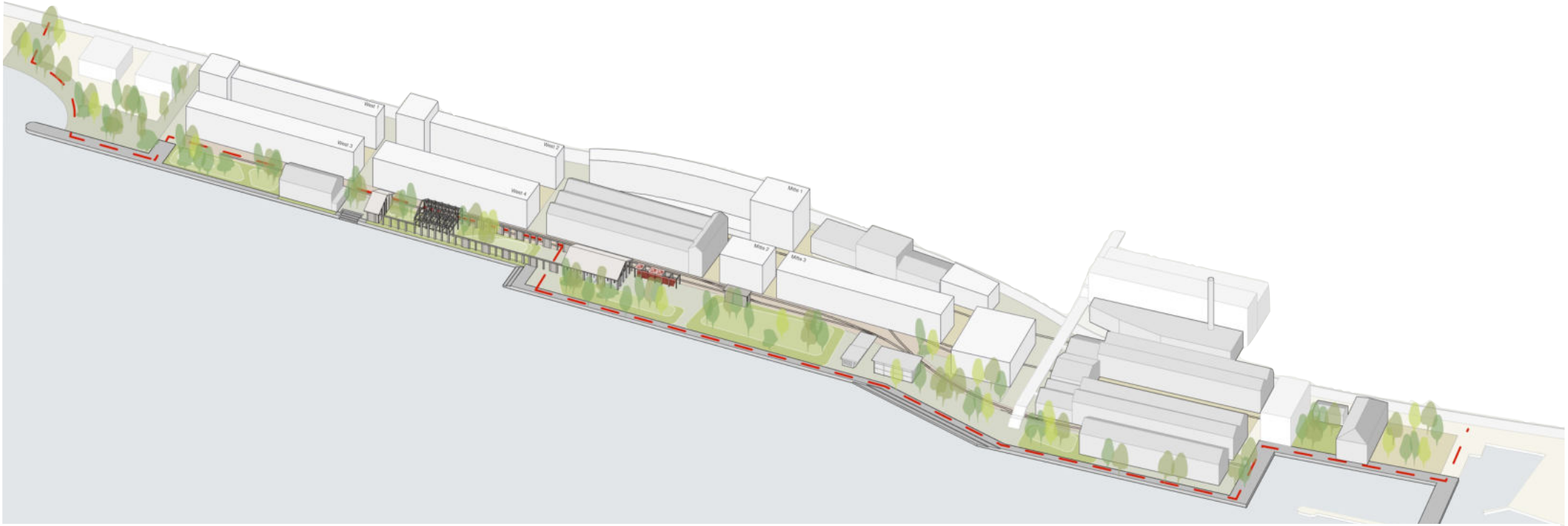


4. SEEUFERWEG - DER FUSSWEG AM ZÜRICHSEE

Baudirektion/Uetikon am See

Seeuferweg - Abwechslungsreicher Weg

Baudirektion/Uetikon am See



Materialien

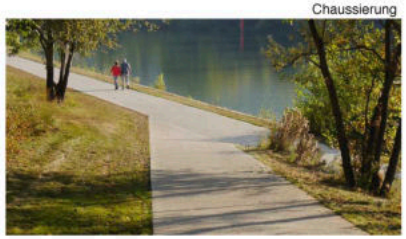
Pflaster

Beton

Kombination Holz und Beton

Asphalt

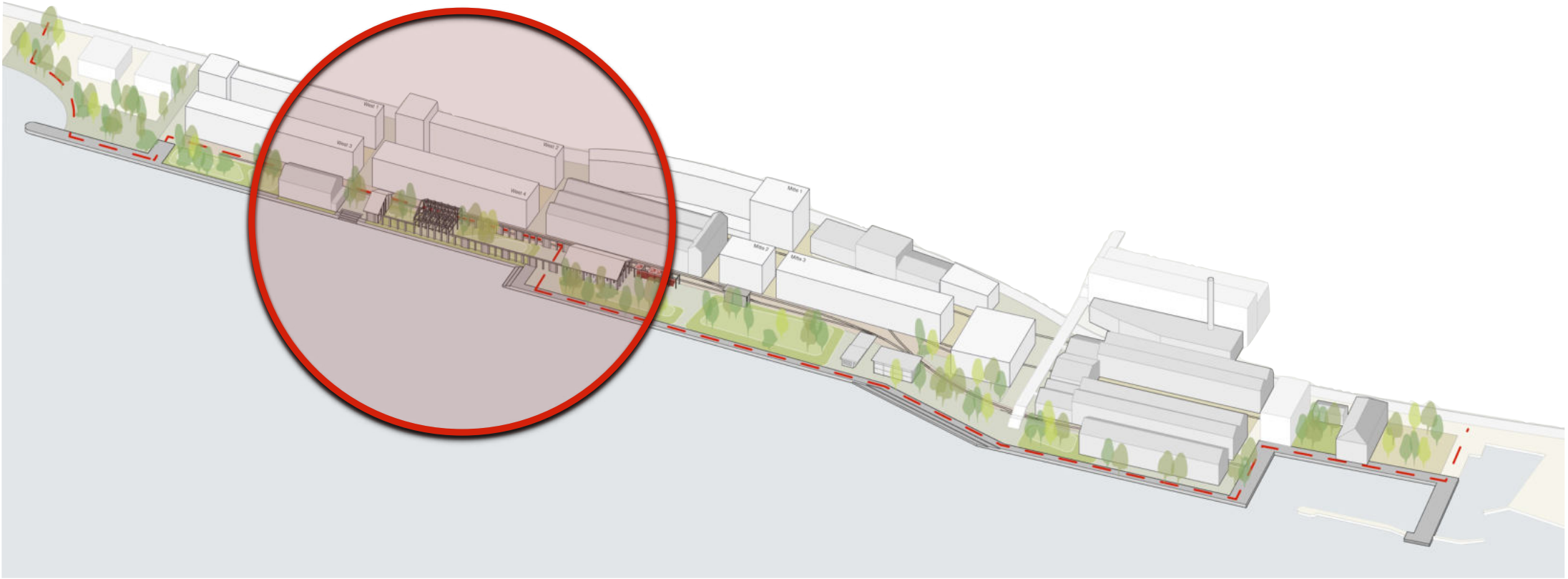
Chaussierung



Holz

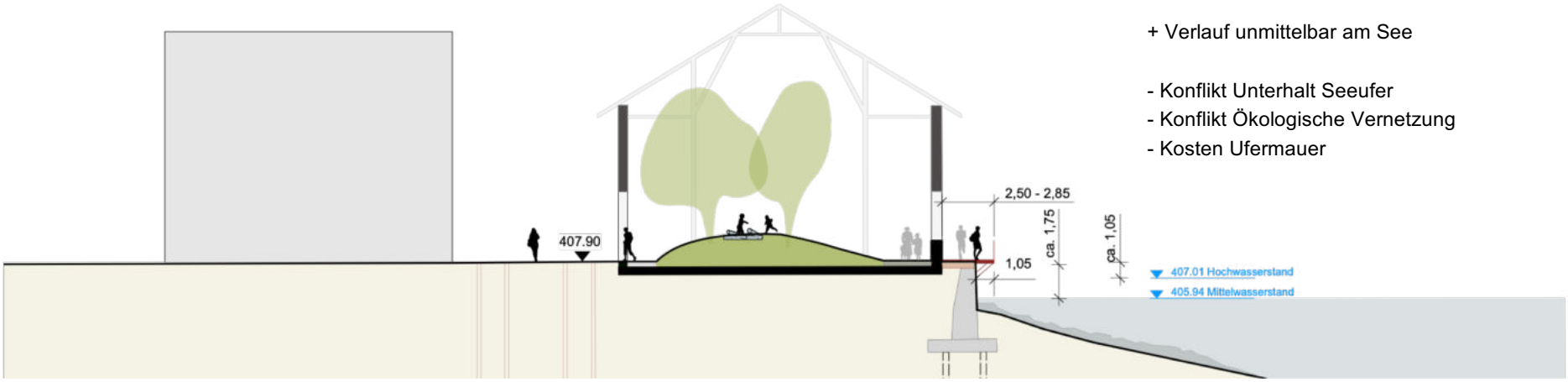
Seeuferweg - Varianten im Verlauf beim Zeitzeugen

Baudirektion/Uetikon am See



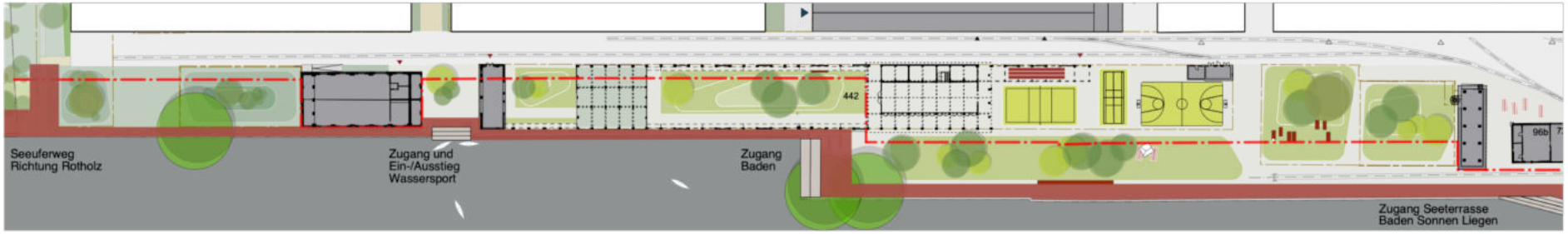
Seeuferweg - Variante Seeseitig vor dem Zeitzeuge

Baudirektion/Uetikon am See



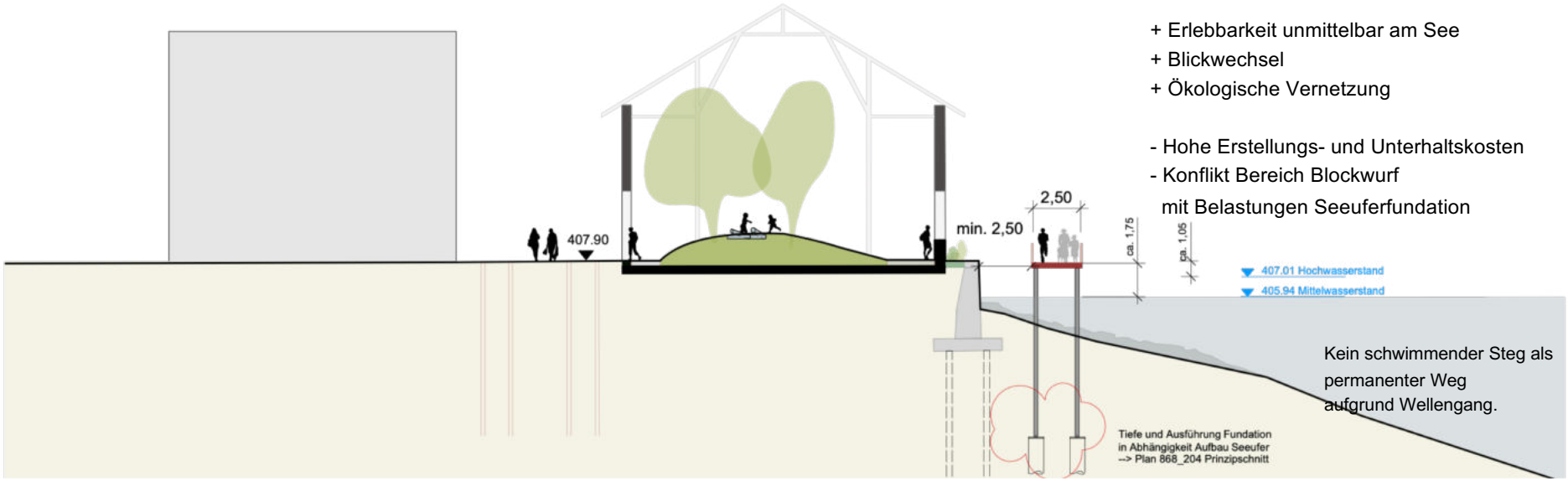
+ Verlauf unmittelbar am See

- Konflikt Unterhalt Seeufer
- Konflikt Ökologische Vernetzung
- Kosten Ufermauer



Seeuferweg - Variante Steg vor dem Zeitzeugen

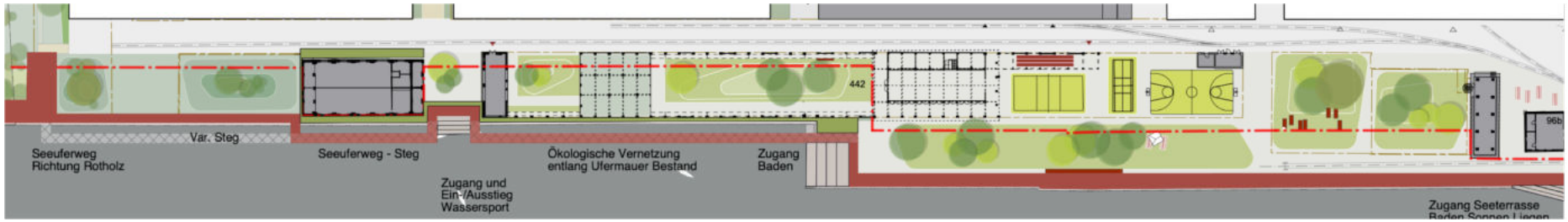
Baudirektion/Uetikon am See



+ Erlebbarkeit unmittelbar am See
+ Blickwechsel
+ Ökologische Vernetzung

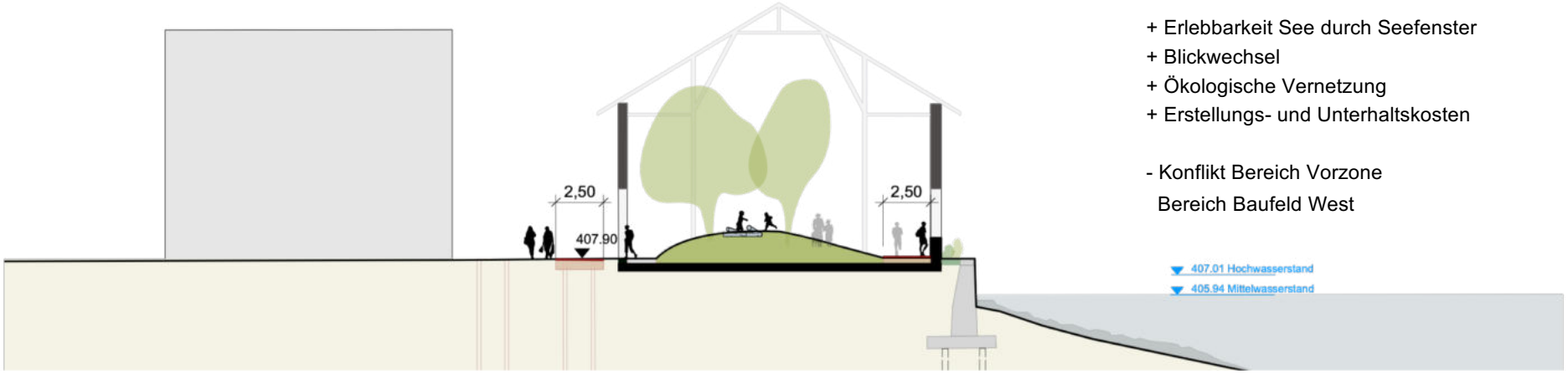
- Hohe Erstellungs- und Unterhaltskosten
- Konflikt Bereich Blockwurf
  mit Belastungen Seeuferfundation

Kein schwimmender Steg als permanenter Weg aufgrund Wellengang.



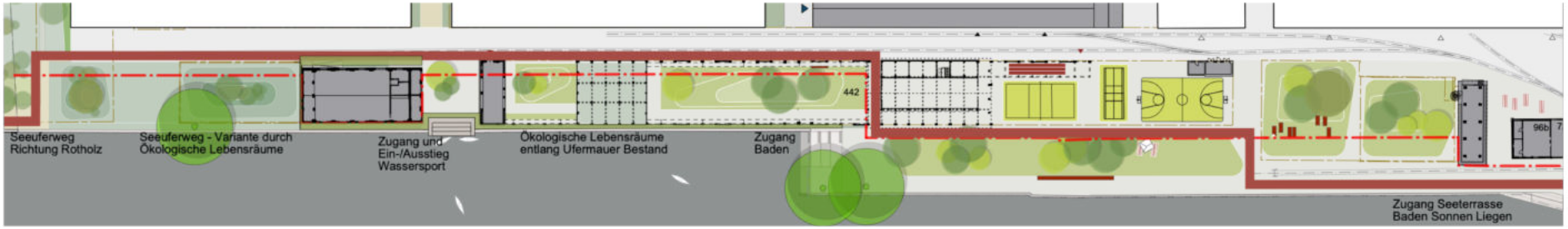
Seeuferweg - a) durch Zeitzeuge Fenster zum See

Baudirektion/Uetikon am See



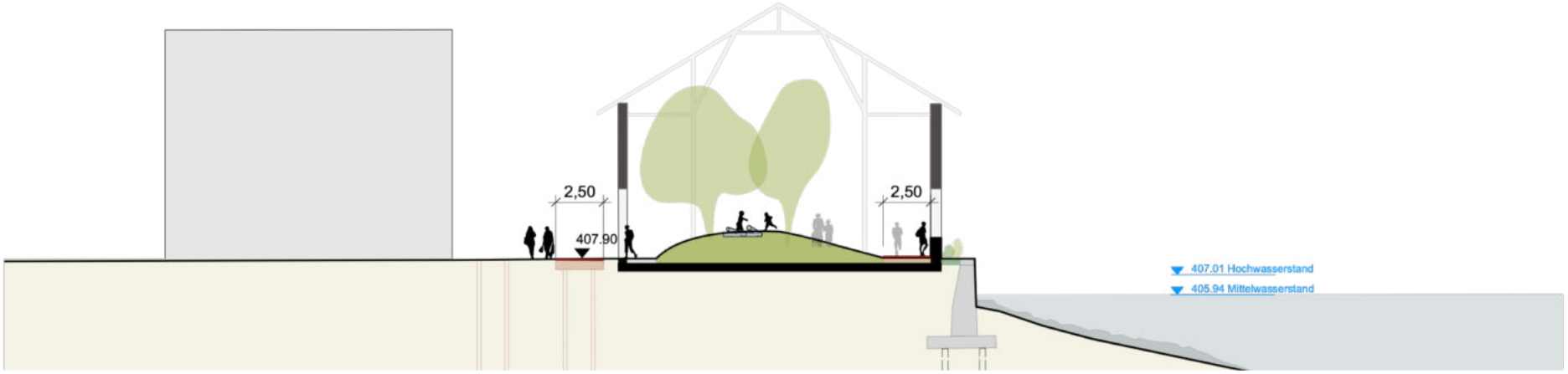
+ Erlebbarkeit See durch Seefenster
+ Blickwechsel
+ Ökologische Vernetzung
+ Erstellungs- und Unterhaltskosten

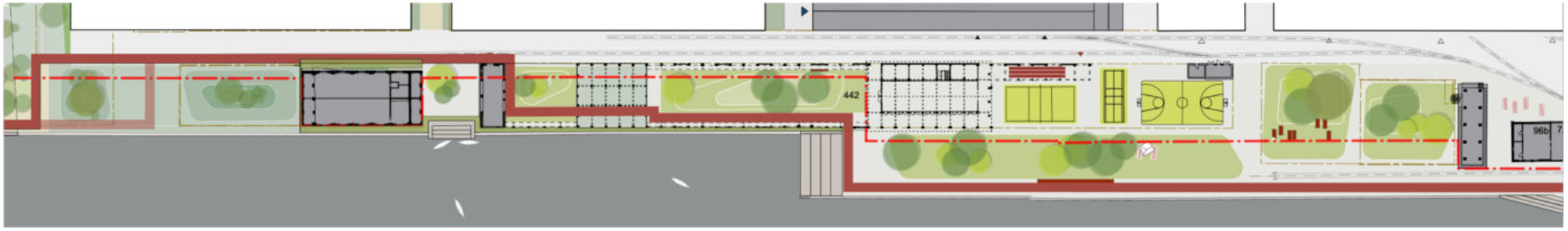
- Konflikt Bereich Vorzone
  Bereich Baufeld West



Seeuferweg - b) durch Zeitzeuge Fenster zum See

Baudirektion/Uetikon am See





5. ZEITZEUGEN AM SEE

Baudirektion/Uetikon am See

Teatro Oficina, Lina Bo Bardi

WBW Kochareal, mlzd Architekten

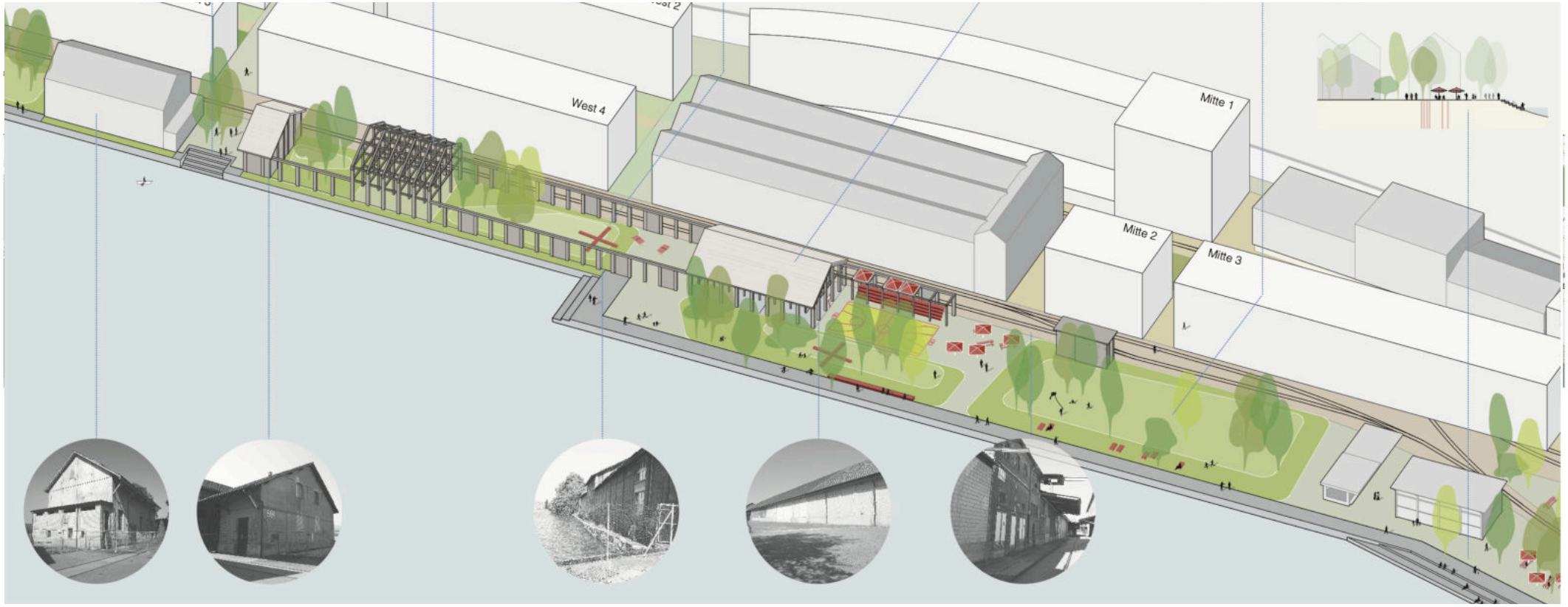
WBW Kochareal, Krebs & Herde, PARK Architekten

WBW Kochareal, Krebs & Herde, PARK Architekten

WBW Kochareal, Krebs & Herde, PARK Architekten

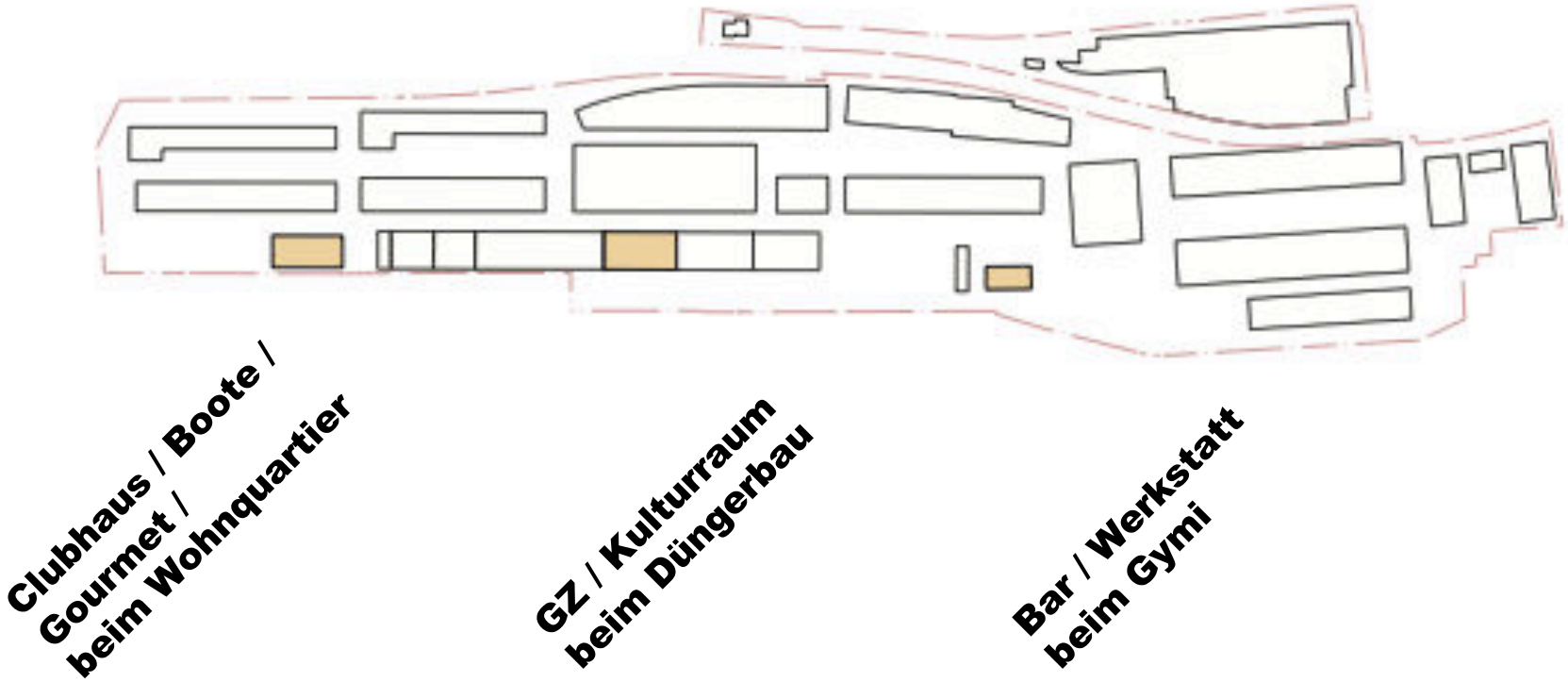
Zeitzeugen: Hausaufgaben über den Sommer

Baudirektion/Uetikon am See



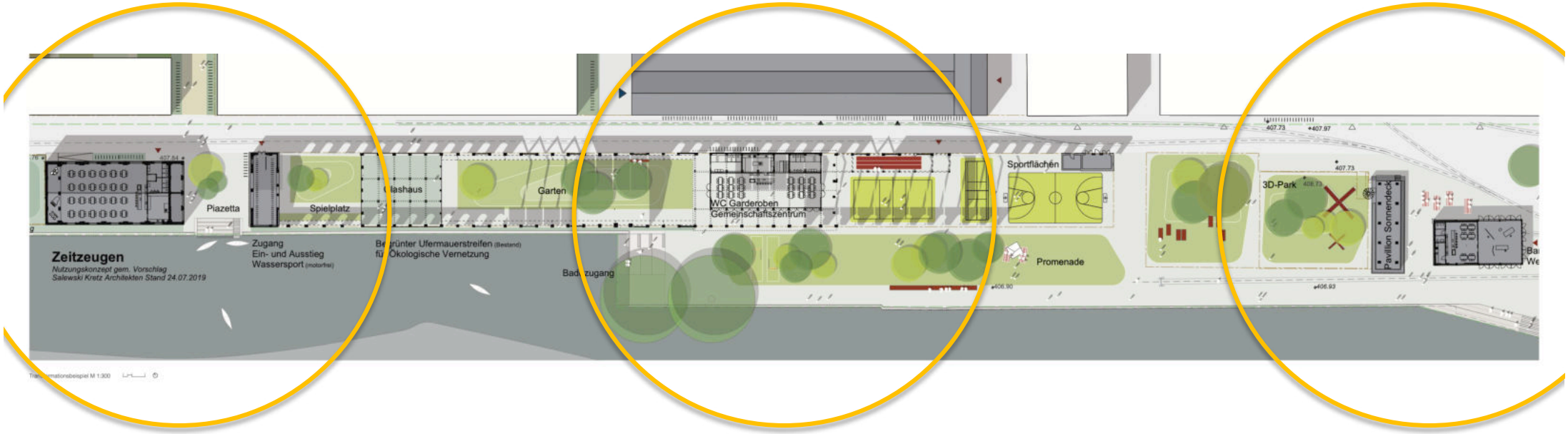
Zeitzeugen: Drei <u>Nutzungspole</u>

Baudirektion/Uetikon am See



Zeitzeugen: Drei <u>Nutzungspole</u>

Baudirektion/Uetikon am See



Zeitzeugen: Bestandteil des Seeparks

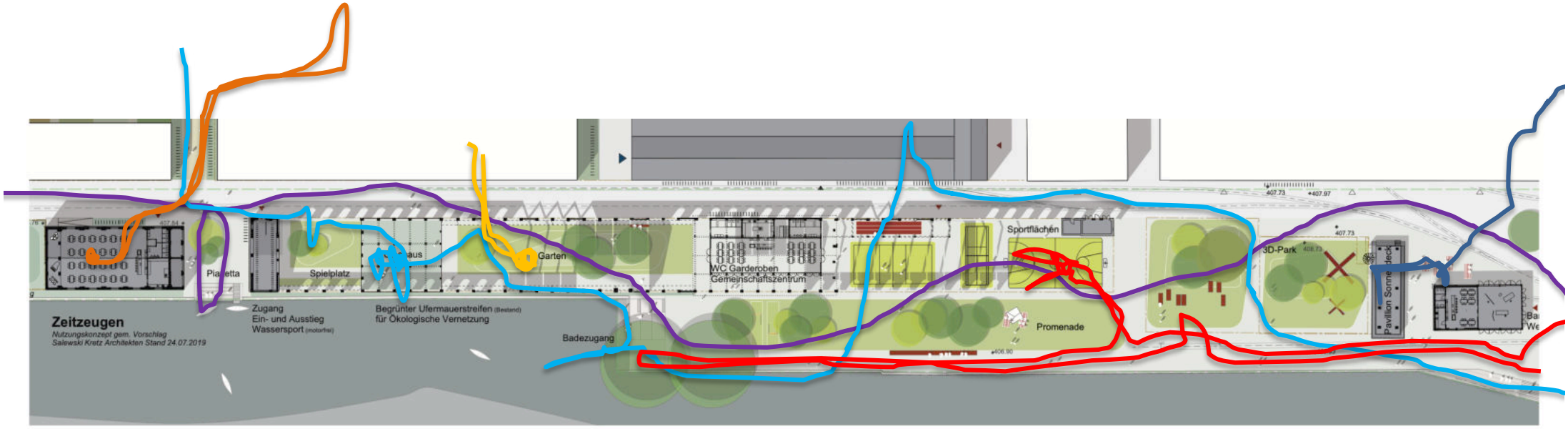
Baudirektion/Uetikon am See

Transformationsbeispiel M 1:300

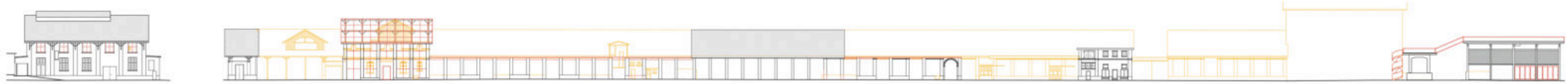
Transformationsbeispiel Ansicht Nord M 1:300

Zeitzeugen: Verschiedene NutzerInnen

Baudirektion/Uetikon am See



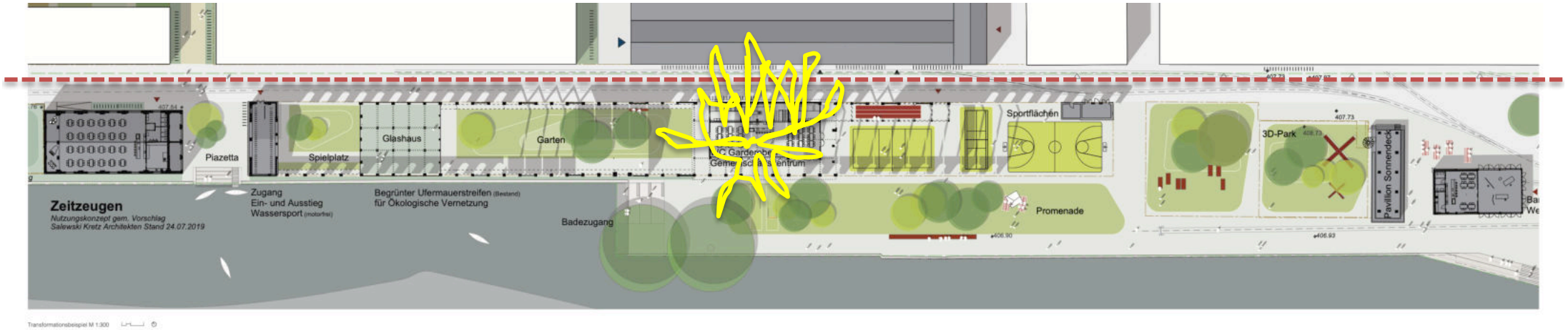
Transformationsbeispiel M 1:300



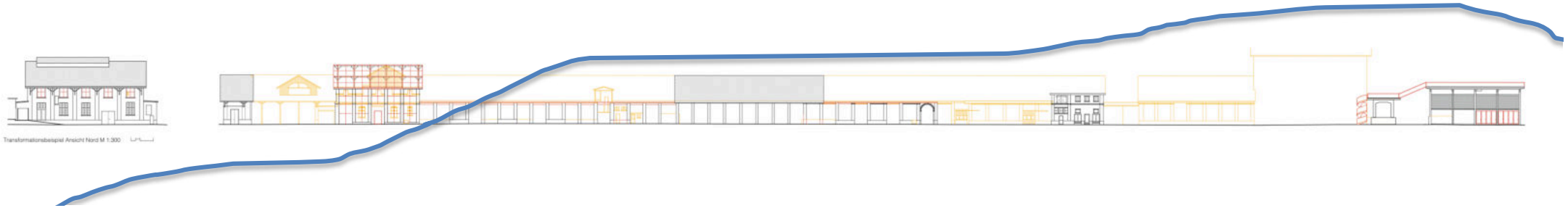
Transformationsbeispiel Ansicht Nord M 1:300

Zeitzeugen: Verschiedene NutzerInnen

Baudirektion/Uetikon am See



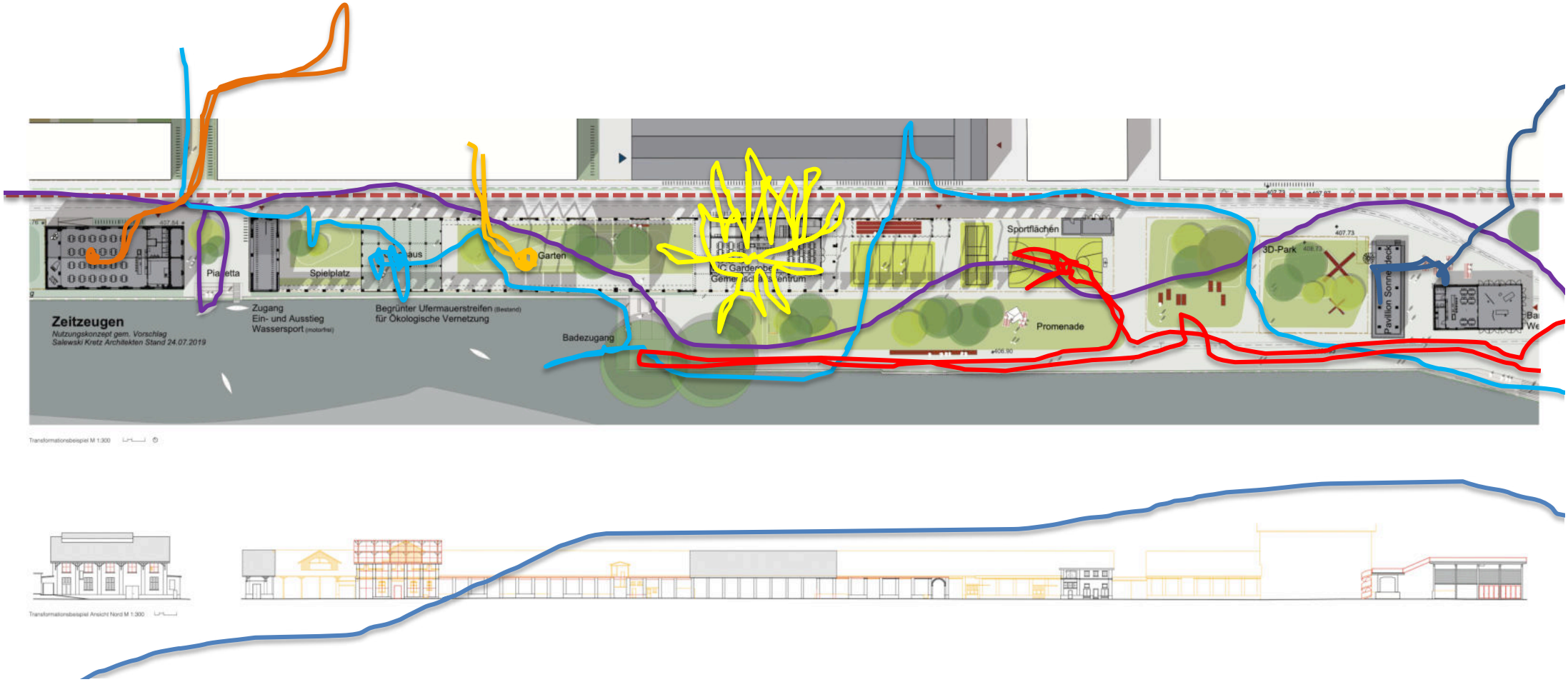
Transformationsbeispiel M 1:300



Transformationsbeispiel Ansicht Nord M 1:300

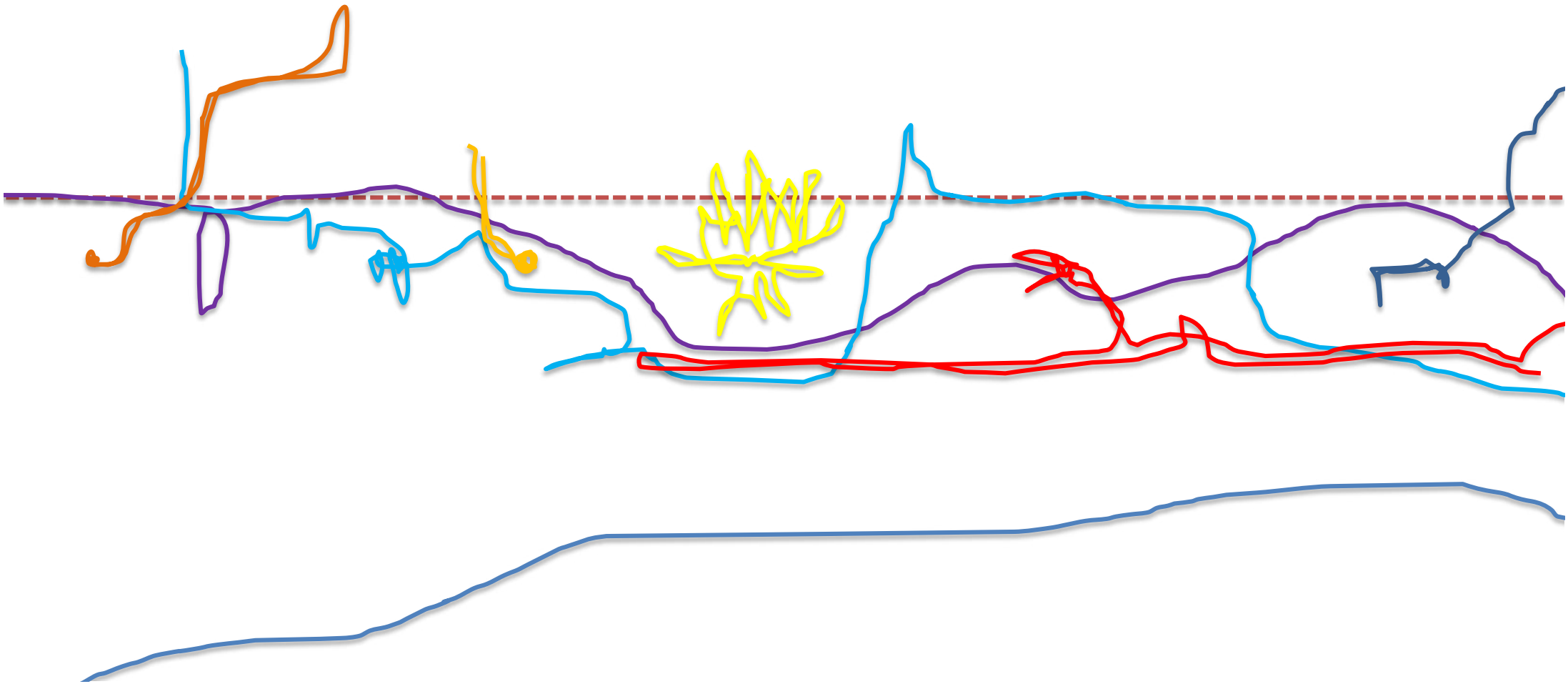
Zeitzeugen: Verschiedene NutzerInnen

Baudirektion/Uetikon am See



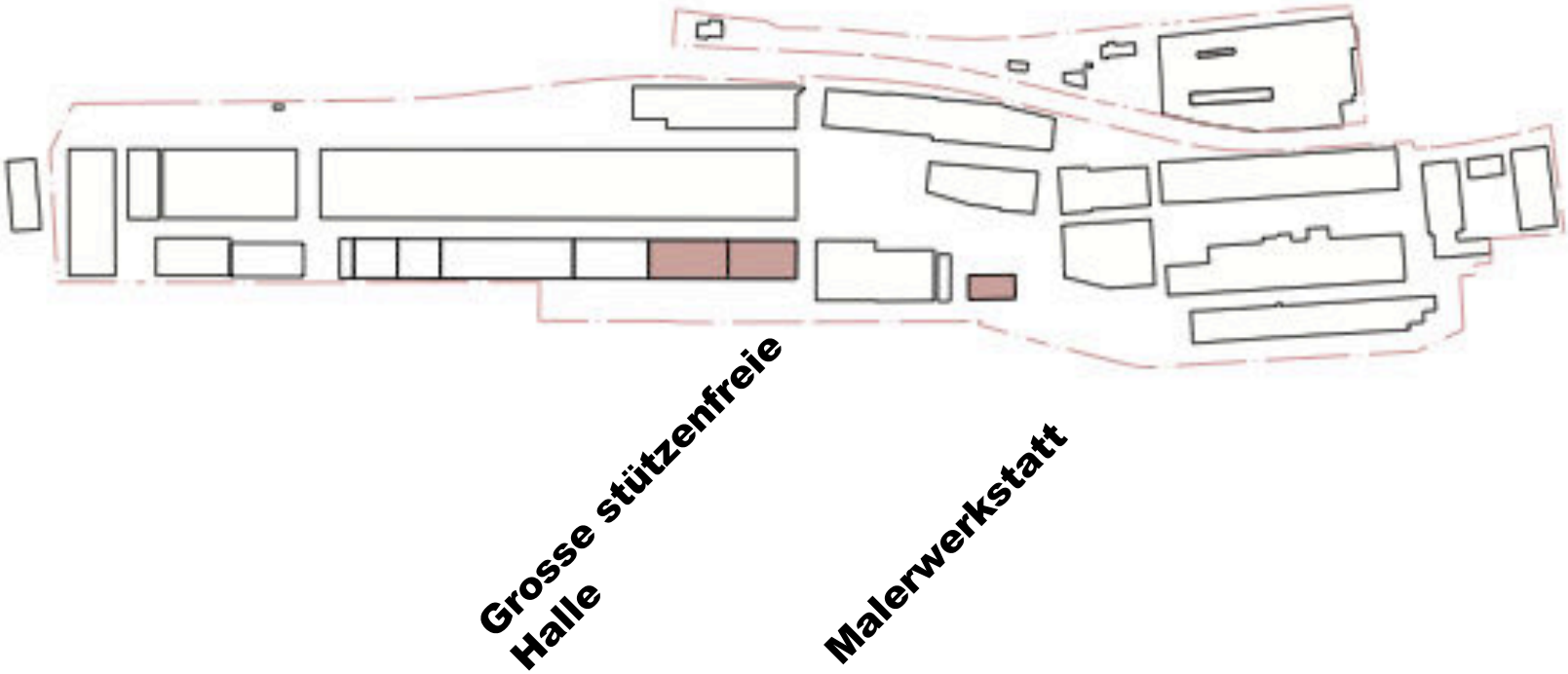
Zeitzeugen: Verschiedene NutzerInnen

Baudirektion/Uetikon am See



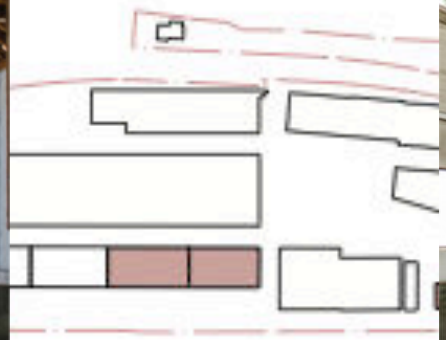
Zeitzeugen: Zwischennutzungen als Kick-Starter

Baudirektion/Uetikon am See



Zeitzeugen: Zwischennutzungen als Kick-Starter

Baudirektion/Uetikon am See



Grosse stützenfreie Halle

Malerwerkstatt

Zeitzeugen: Transformationskonzept

Baudirektion/Uetikon am See

Transformationskonzept I Zeitzeugen

Vereinslokal, Bootshaus, Seerestaurant, Sauna

Seerestaurant (& Sauna)

mögliche Massnahmen:

Mauerwerk lokal stabilisieren, insbesondere an der Südwestecke, Innenwärmedämmung anbringen, evtl. Zwischenboden wiederherstellen,

Nutzungspotential:

gehobeneres Restaurant mit Glacestand an der Piazetta, Sauna am See und/oder Bootshaus mit Clubhaus für das Quartier

Infrastruktur

mögliche Massnahmen:

massive Wände und Dach erhalten

Nutzungspotential:

Gerätelager für Parkunterhalt, Velostellplätze (ca. 120 Velos) oder kleines Bootshaus

Spielplatz

mögliche Massnahmen:

Bodenplatte erhalten und evtl. mit neuem Deckbelag versehen. Wandabschnitt am See sichern, Mauerfelder öffnen, Dachstuhl und Dacheindeckung entfernen

Nutzungspotential:

Spielplatz für Quartier oder öffentlicher Garten

Glashaus

mögliche Massnahmen:

Bodenplatte als stabilisierende Grundlage für neue Erde weiterverwenden. Holzkonstruktion ergänzen, Wandfelder grossflächig öffnen resp. durch Einfachverglasung ersetzen, Glasziegel oder Einfachverglasung als Dachhaut und Witterungsschutz

Nutzungspotential:

öffentlicher Wintergarten, Winterspielplatz, Plausch-Gewächshaus

Garten

mögliche Massnahmen:

Bodenplatte als stabilisierende Grundlage für neue Erde weiterverwenden. Wand am See und Gasse sichern und Mauerfelder öffnen, Holzkonstruktion entfernen, Dacheindeckung und Holzkonstruktion entfernen

Nutzungspotential:

Liegewiese, kontemplativer Skulpturenpark (offene Kunstgallerie am See), Arboretum, ruhige Spielnutzungen (z.B. Schach oder Boule)

Gemeinschaftszentrum

mögliche Massnahmen:

Bodenplatte erhalten und evtl. mit neuem Deckbelag versehen. Holzkonstruktion erhalten, restaurieren & mit neuem Einbau stabilisieren, Dachhaut ersetzen, Wände erhalten & öffnen

Nutzungspotential:

vermietbarer Raum mit Küche, WCs und öffentliche Garderoben für Seezugang, zum See hin verglast und öffenbar

Schattendach

mögliche Massnahmen:

Bodenplatte erhalten und evtl. mit neuem Deckbelag versehen. Wandscheibe an Gasse öffnen, mit Pergolastruktur stützen

Nutzungspotential:

offene Pergolastruktur mit flexiblem Stoffdach, Tribüne zum Sportplatz, Materiallager

Sportflächen

mögliche Massnahmen:

Bodenplatte erhalten und evtl. mit neuem Deckbelag versehen

Nutzungspotential:

verschiedene Sport- und Spielnutzungen

Pavillon & Sonnendeck

mögliche Massnahmen:

Dach mit Treppe zugänglich machen, Absturzsicherungen anbringen.

Nutzungspotential:

offener Pavillon z.B. für Konzert, Dach als Aussichtsplattform (vgl. Gerolds Garten Zürich), Sonnendeck, Biergarten

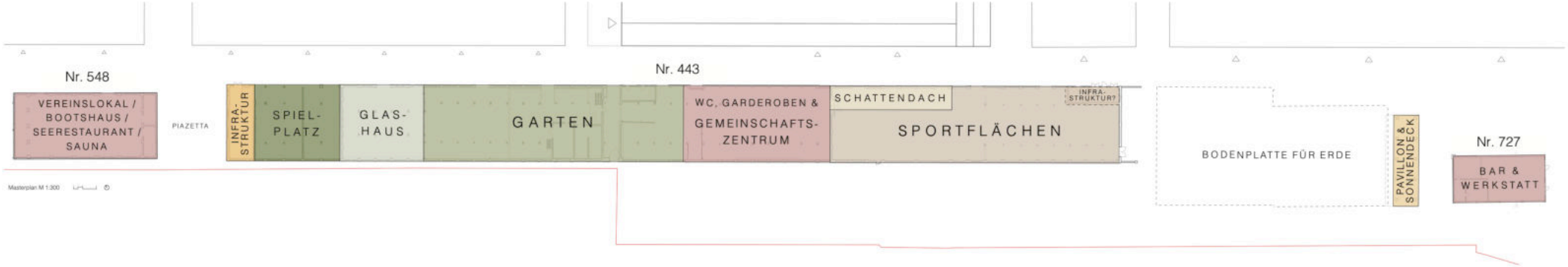
Bar & Werkstatt

mögliche Massnahmen:

kalt nutzen, Wärmedämmung anbringen oder Box-in-Box-Konstruktion einfügen.

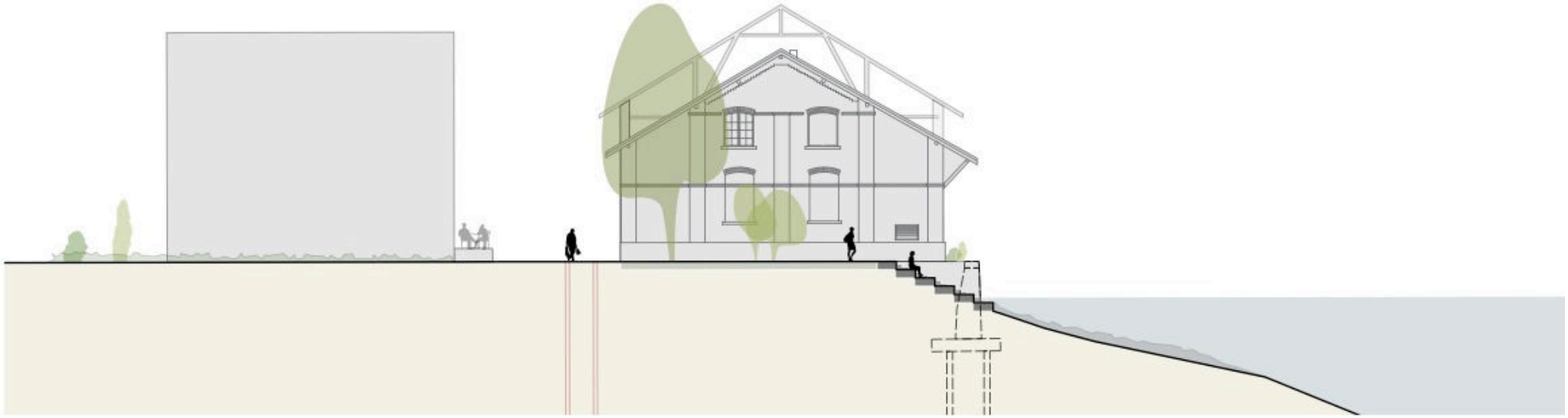
Nutzungspotential:

Cafebar ergänzend zur Mensa mit Werkstattbereich (vgl. Dynamo Zürich), Dach evtl. mit Steg zum Sonnendeck auf dem Pavillon verbinden



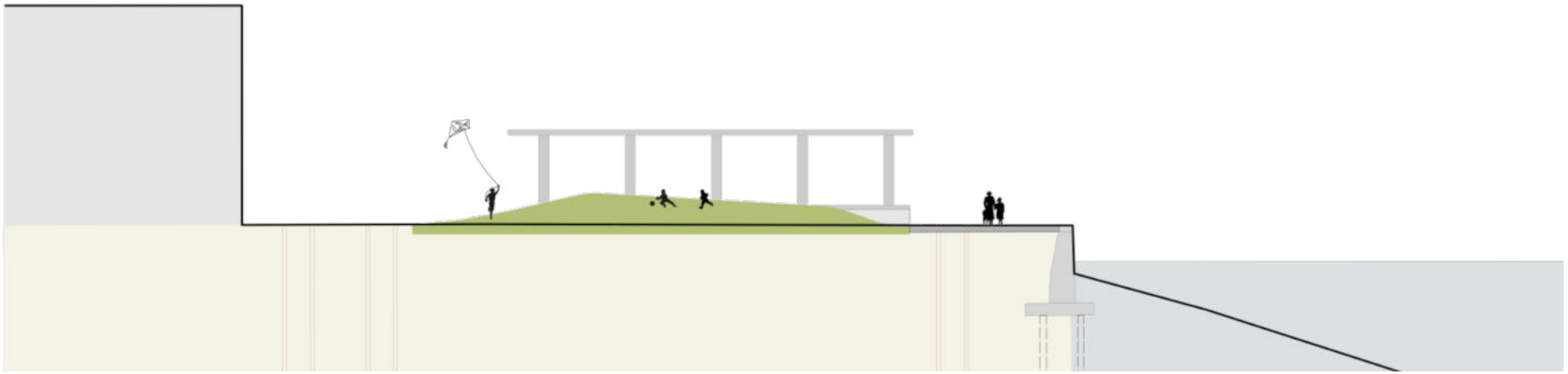
Zeitzeugen: Bestandteil des <u>Seeparks</u>

Baudirektion/Uetikon am See



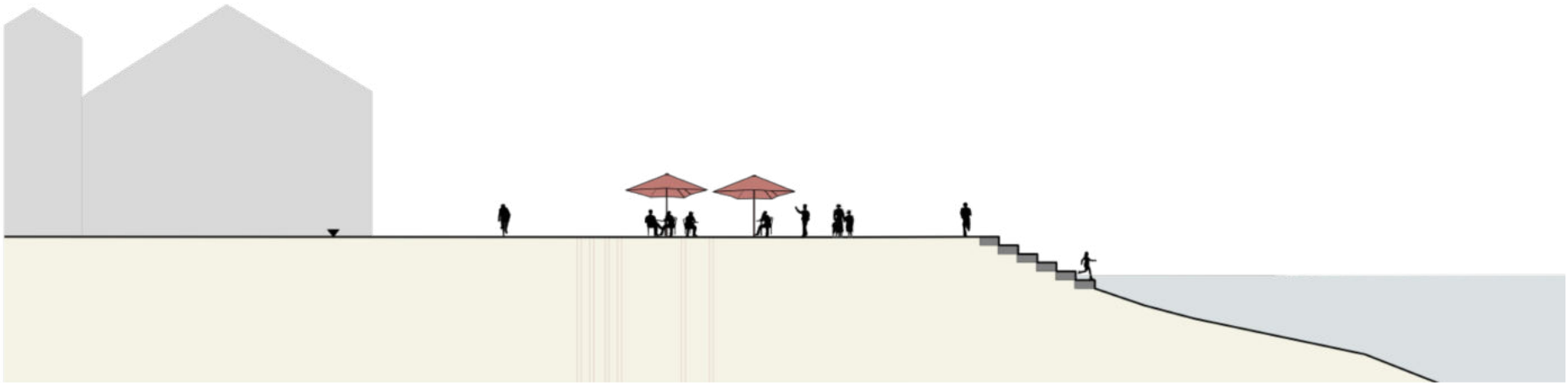
Zeitzeugen: Bestandteil des <u>Seeparks</u>

Baudirektion/Uetikon am See



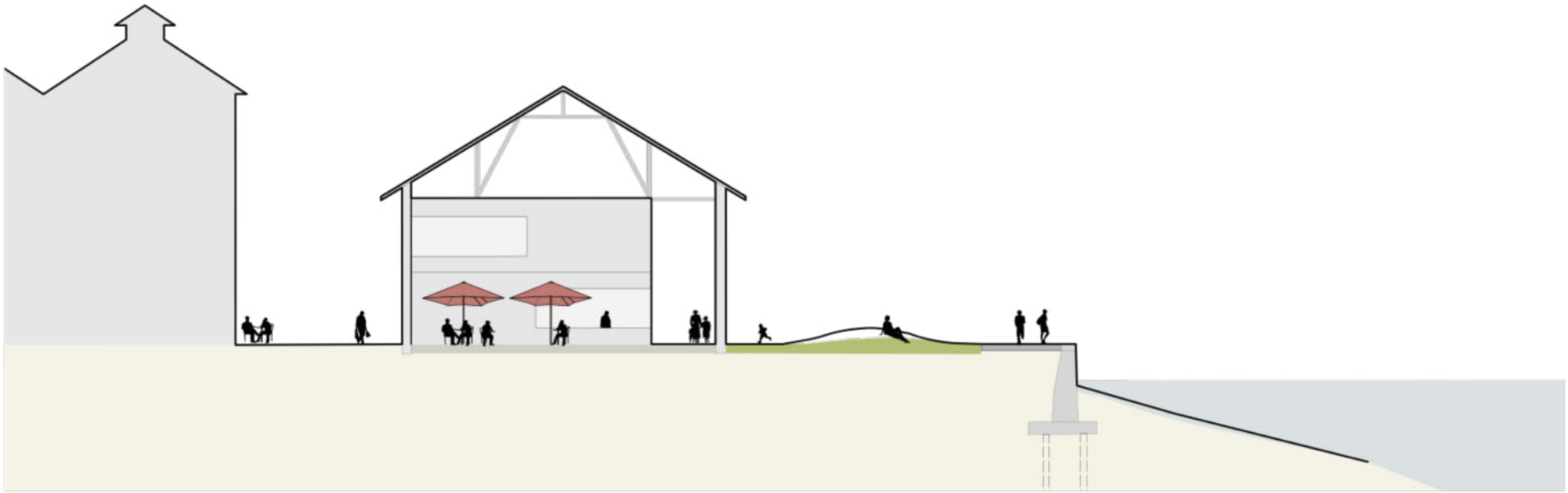
Zeitzeugen: Bestandteil des <u>Seeparks</u>

Baudirektion/Uetikon am See



Zeitzeugen: Bestandteil des <u>Seeparks</u>

Baudirektion/Uetikon am See



Zeitzeugen: Vokabular für die Transformation

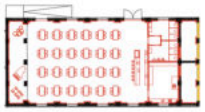
Baudirektion/Uetikon am See

Zeitzeuge Nr. 548 - Lagerhaus

Prinzip Innendämmung eingeschossig

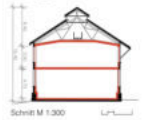
Eine am bestand befestigte Wärmedämmung ist eine Möglichkeit, das ehemalige Lagerhaus für Warmnutzungen nutzbar zu machen. In diesem Fall ist das Prinzip der Innenwärmedämmung anzuwenden, da der Wärmeperimeter so konsequenter geschlossen werden kann (insbesondere beim Übergang von Wand zu Boden). Zudem ist die statische Eleganz des Gebäudes vor allem von Aussen erkennbar. Um die plastische Aussenwirkung nicht zu midern, sollte eine allfällige Wärmedämmung an der Gebäudeinnenseite angebracht werden. Falls die Innenwärmedämmung entlang der Dachhaut geführt wird, bleibt der elegante stählerne Dachstuhl sichtbar. Die Stahkonstuktion des Dachs ist im Rahmen der CU Uetikon von Seterrheit, da – zwecks chemischer Beständigkeit – für die allermeisten filigranen Konstruktionselemente Holz verwendet wurde. Alternativ kann das Gebäude auch einer Kaltnutzung zugeführt werden. Die „eingeschossige Innendämmung" lässt das Gebäude als Halle nutzen, die mit der (bereits bestehenden) Bühne im Westen und den neu einzubauenden Sanitär- und Küchenbereichen an der Ostseite perfekt für gastronomische Zwecke umgenutzt werden kann.

Schnitt M 1:300

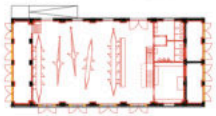

Erdgeschoss M 1:300

Prinzip Innendämmung zweigeschossig

Die bestehende Raumhöhe des Lagerhauses erlaubt nebst einer hallenartigen Nutzung auch den Einbau eines Zwischenbodens auf halber Raumhöhe. Bei Betrachtung des Bauwerks fällt auf, dass ein Zwischenboden bereits existierte, im Verlauf der Zeit jedoch entfernt wurde. Eine allfällige Wiederherstellung des Zwischenbodens würde erstens die Stabilität des gesamten Bauwerks verbessern und erlaubt zweitens andere Nutzungenskonstellationen als die eingeschossige Variante, wie zum Beispiel ein Lagerraum für Boote im Erdgeschoss und ein Clubraum im Obergeschoss, oder zwei gänzlich voneinander unterschiedliche Nutzungen. Die Wärmedämmung des Dachs kann entweder direkt unter der Dachhaut geführt werden, oder unter die Stahlkonstruktion des Dachstuhl abgehängt werden. Letztere Variante ist bauphysikalisch unkomplizierter und kostenextensiver. Bei der Planung der Erschliessung des Obergeschosses ist insbesondere der Brandschutz zu berücksichtigen (Ausgestaltung und Dimensionierung der Fluchtwege, Definition und Abschottung der Brandabschnitte).


Schnitt M 1:300

Obergeschoss M 1:300

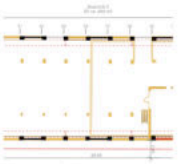

Erdgeschoss M 1:300

Zeitzeuge Nr. 443 | Ofengebäude / Phosphoritlager

Prinzip „Wände erhalten"

Das Ofengebäude kann unterschiedlich transformiert werden. Eine Möglichkeit ist das Entfernen der Holzkonstruktion bei gleichzeitigem Behalt der Wandscheiben. Da der Holzstuhl, der die horizontalen Querkräfte der langen eindimensionalen Wandscheiben zur Zeit aufnimmt, wegfällt, wird bei diesem Prinzip die Erdbebensicherheit mit einer neuen Hilfskonstruktion erreicht. Diese stützt die bestehenden Backsteinmauern an den Wandpfeilern. Somit können die zwischen den Wandpfeilern liegenden Mauerfelder je nach Situation belassen, mit Öffnungen versehen oder entfernt werden. Die bestehende Bodenplatte diente Jahrzehnte für die Gewichtsübertragung von mannshohen Düngermassen in den aufgeschütteten Boden und kann demzufolge auch zukünftig als statische Grundlage für neu einzubringende Erde verwendet werden. So kann das Prinzip „Wände erhalten" teile des Zeitzeugen zu einem Garten, einer Liegewiese, einem kontemplativer Skulpturenpark, einer offenen Kunstgallerie am See, einem Arboretum oder auch einer Pergola verwandeln.

Schnitt M 1:300


Erdgeschoss M 1:300

Prinzip „Box in Box"

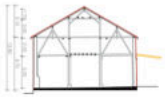
Das Ofengebäude kann auch als Rohbau für gedämmte Räume verwendet werden. Dabei wird die bestehende Holzkonstruktion mit gedämmten Holzbauelementen ausgefacht und das Dach als praktischer Witterungsschutz weiterverwendet. Die bestehenden Mauern können in diesem Prinzip entweder erhalten oder – zwecks Verbesserung des Lichteinfalls und der Aussicht – von den Wandfeldern befreit werden. Das statische System wird dabei durch den Verbund der bestehenden und neuen Holzbauelementen horizontal ausgesteift. Der bestehende Holzstuhl wird durch diese Massnahme visuell in Szene gesetzt. Der Zeitzeuge ist im Inneren bei allfälligen Wandöffnungen zum See hin nicht zu unterschätzenden Windgeschwindigkeiten ausgesetzt. Den dadurch entstehenden Sogwirkungen im Dachstuhl kann mittels Luken in der Dachhaut und Anbringen von Ankern an den Ziegeln entgegengewirkt werden. Alternativ kann die Einfachverglasung der Wandöffnungen die Sogwirkung im Innenraum gänzlich verhindern.

Schnitt M 1:300

Erdgeschoss M 1:300

Prinzip „Glashaus"

Die pragmatische Eleganz und die Filigranität der teilweise räumlich komplexen Holzkonstruktion des Zeitzeugen wird mittels Einfachverglasung der Aussenhaut zum Blickfang im Seepark. Als siedlungsbezogener Wintergarten, öffentlicher Winterspielplatz oder als botanische Wunderkammer hat das Prinzip „Glashaus" das Potential, das Seeufer auch im Winter zu einem attraktiven Wohn- und Aufenthaltsort zu machen. Konstruktiv betrachtet werden dabei die Mauerstützen belassen, die Wandfelder entfernt, das Holzfachwerk erdbebentechnisch ergänzt und mit transparentem Material eindedeckt, und die Bodenplatte mit Erde überdeckt. Damit wird maximale visuelle Transparenz bei gleichzeitig minimaler Windeinwirkung erreicht. Dieses Prinzip ist insbesondere bei gut erhaltenem und attraktivem Dachstuhl anzuwenden, zum Beispiel im überhohen Bereich im westlichen Teil des Gebäudes. Alternativ kann nur das Dach transparent verkleidet werden, und die Wandfelder ganz respektive teilweise offen gelassen werden.


Schnitt M 1:300

Erdgeschoss M 1:300

Prinzip „Bodenplatte"

Die bestehende Bodenplatte diente Jahrzehnte für die Gewichtsübertragung von mannshohen Düngermassen in den aufgeschütteten Boden und kann demzufolge auch zukünftig als statische Grundlage für neu einzubringende Erde oder für andere Beläge verwendet werden. So können Spielfelder, Gärten, ökologische Ausgleichsflächen oder grosse Sandspielplätze für Sandburgen entstehen.

Schnitt M 1:300

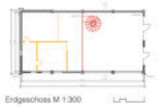
Erdgeschoss M 1:300

Zeitzeuge Nr. 727 | Malerwerkstatt

Prinzip Kaltnutzung

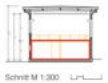
Das Gebäude ist aktiv beheizt (Wasserrohrleitungen an den Fassadenwänden, jedoch nur stellenwiese), weist jedoch keine Wärmedämmung auf. Bewilligungstechnisch gelten wohl nur die zur Zeit wirklich aktiv beheizten Räume als beheizt. Die Anschlüsse für Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro sind vorhanden, die Anlagen sind jedoch alle am Ende der Lebensdauer und müssen ggf. ersetzt werden. Das Gebäude kann in Zukunft kaltgenutzt werden. In diesem Fall sind gewisse Nutzungseinschränkungen zu berücksichtigen, hat aber zum Vorteil, dass von tiefen Erstellungs- und Unterhaltskosten ausgegangen werden kann. Dies kann je nach Nutzungskonzept, insbesondere für saisonale respektive temporäre Nutzungen, relevant sein.

Schnitt M 1:300


Erdgeschoss M 1:300

Prinzip „Matrjoschka"

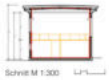
Das „Matrjoschka"- Konzept basiert auf dem Einfügen eines neuen Gebäudes in das bestehende Gebäude, analog den ineinandergeschachtelten russischen Matrjoschka-Puppen. Dabei wird das bestehende Gebäude klimatisch zum Schwellenraum, es übernimmt gewisse Funktionen bezüglich Wetter- und Brandschutz . So kann das Einbauten des neuen Gebäudes mit geringem bautechnischem Aufwand (reduzierte Anforderung an Wetter-und Wärmeschutz) erstellt werden, ohne dass dabei die statische Expressivität der ehemaligen Malerwerkstatt verdeckt werden muss. Der Raum zwischen Hülle und neuem Gebäude wird dabei erstens zu einem Architektonischen Ereignis, und zweitens zu einem Jahreszeitenraum, der Temperaturschwankungen ausgesetzt ist. Im Gegensatz dazu ist das neue Gebäude wärmegedämmt und beheizt resp. gekühlt.

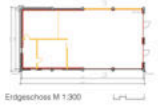

Schnitt M 1:300

Erdgeschoss M 1:300

Prinzip Innenwärmedämmung

Eine am bestehenden Gebäude befestigte Wärmedämmung ist eine Möglichkeit, die ehemalige Malerwerkstatt für Warmnutzungen aufzurüsten. In diesem Fall ist das Prinzip der Innenwärmedämmung anzuwenden, da der Wärmeperimeter so konsequenter geschlossen werden kann (insbesondere beim Übergang von Wand zu Boden). Zudem ist die statische Eleganz des Gebäudes vor allem von Aussen erkennbar. Dementsprechend sollte eine allfällige Wärmedämmung an der Gebäudeinnenseite angebracht werden, um die plastische Aussenwirkung nicht zu midern. Dieses Prinzip ist insbesondere dann anzuwenden, wenn möglichst viel beheizbare Nutzfläche resultieren soll. Andernfalls ist das Prinzip „Matrjoschka" zu favorisieren, bei der sowohl die Innen- wie auch Aussenwirkung des bestehenden Gebäudes besser zur Geltung kommt.


Schnitt M 1:300


Erdgeschoss M 1:300

Zeitzeugen: Integration in das Gesamtkonzept

Baudirektion/Uetikon am See

Zeitzeugen: Ausblick

Baudirektion/Uetikon am See

Teatro Oficina, Lina Bo Bardi

WBW Kochareal, mlzd Architekten

WBW Kochareal, Krebs & Herde, PARK Architekten

WBW Kochareal, Krebs & Herde, PARK Architekten

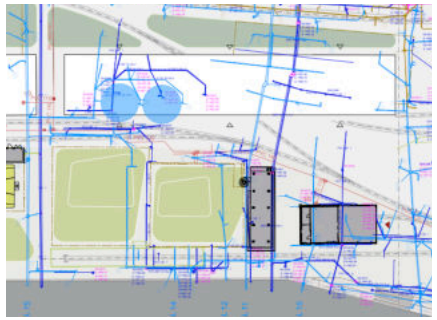
WBW Kochareal, Krebs & Herde, PARK Architekten

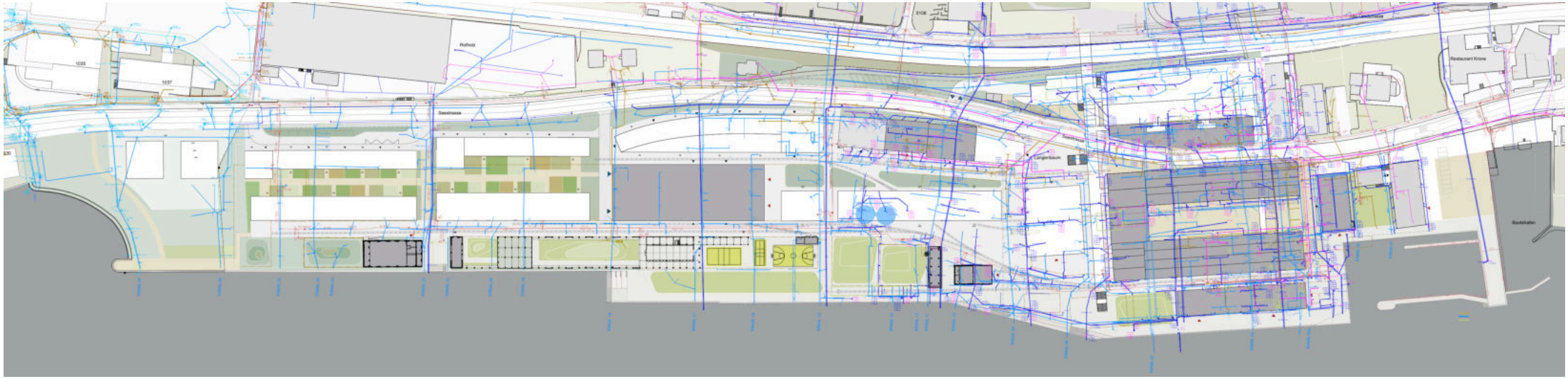
5. VERTIEFENDE ABKLÄRUNGEN

Siedlungsentwässerung
Feuerwehr/ Vorzone
Gewässerraum

Siedlungsentwässerung Leitungskataster

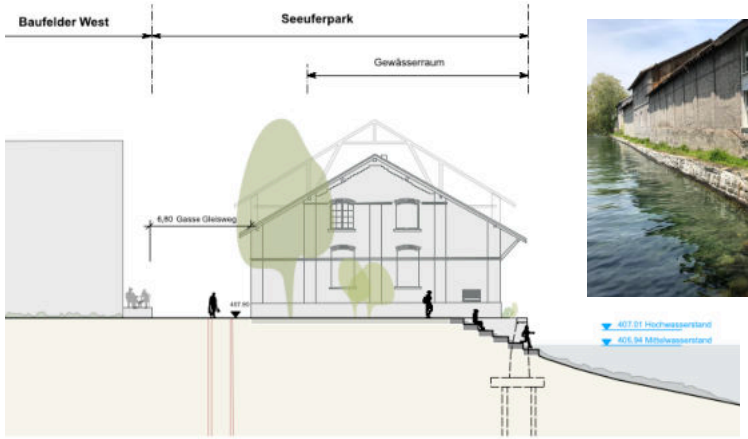
Baudirektion/Uetikon am See

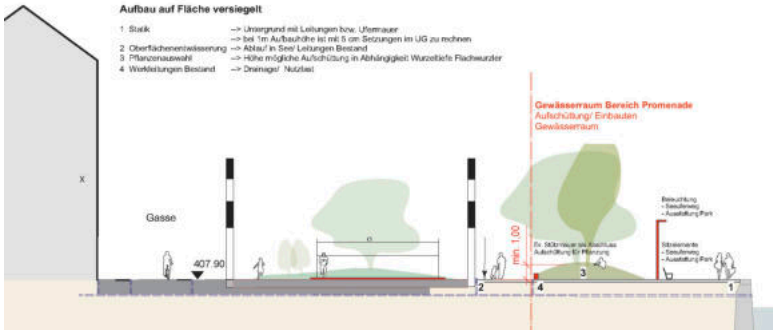


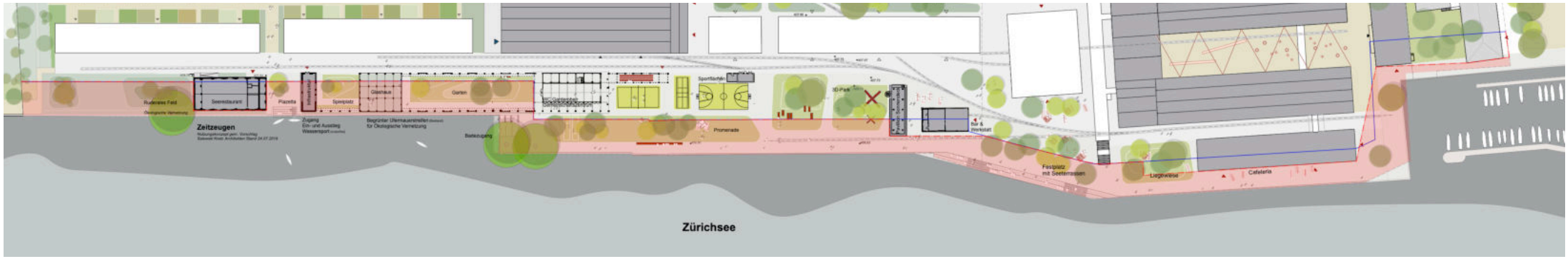


Gewässerraum

Baudirektion/Uetikon am See

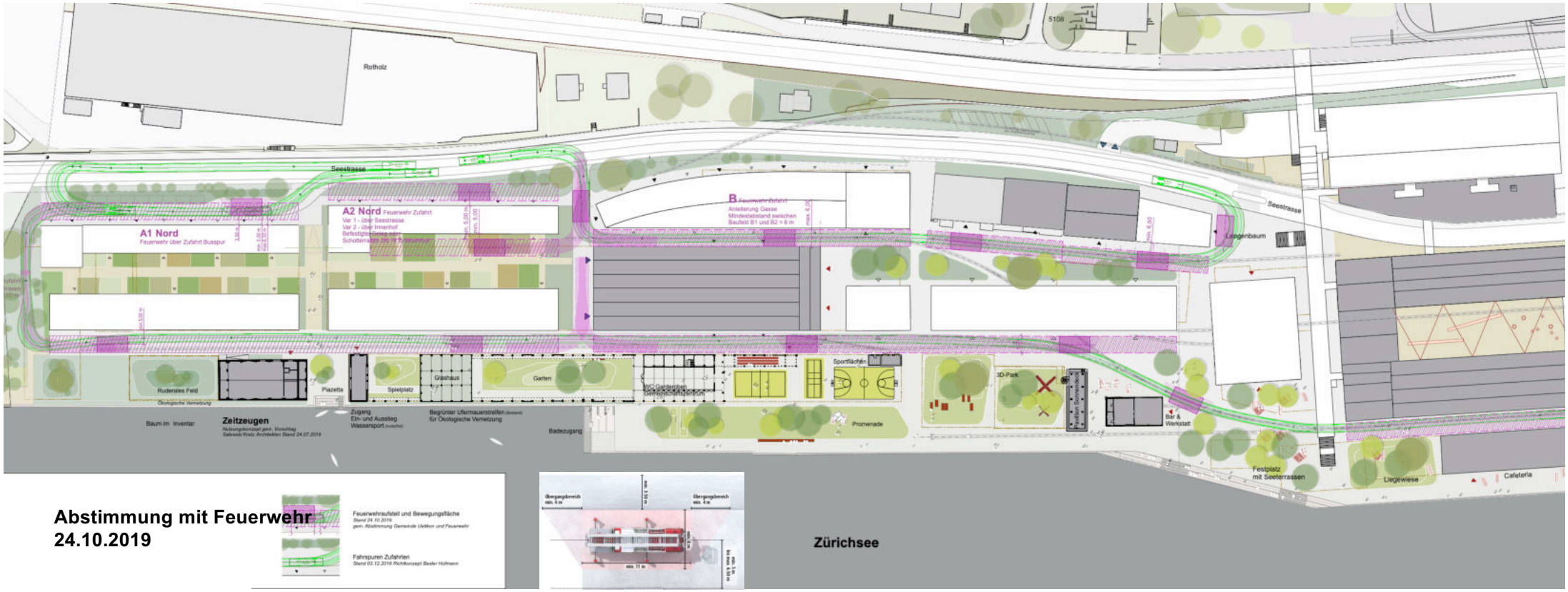






Feuerwehr - Fahrspuren und Stellplätze

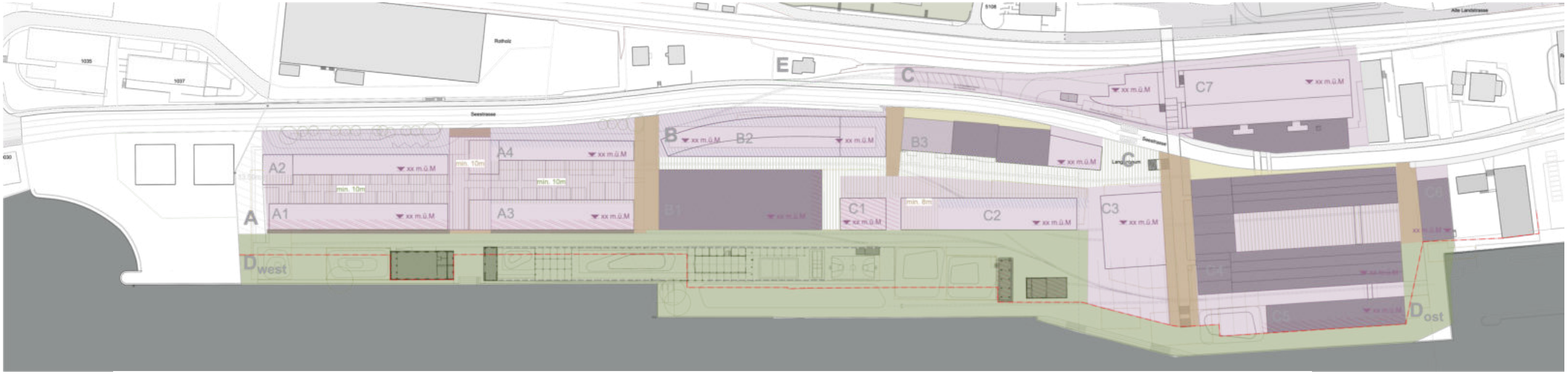
Baudirektion/Uetikon am See



Abstimmung mit Feuerwehr
24.10.2019

7. EMPFEHLUNG FÜR GESTALTUNGSPLAN

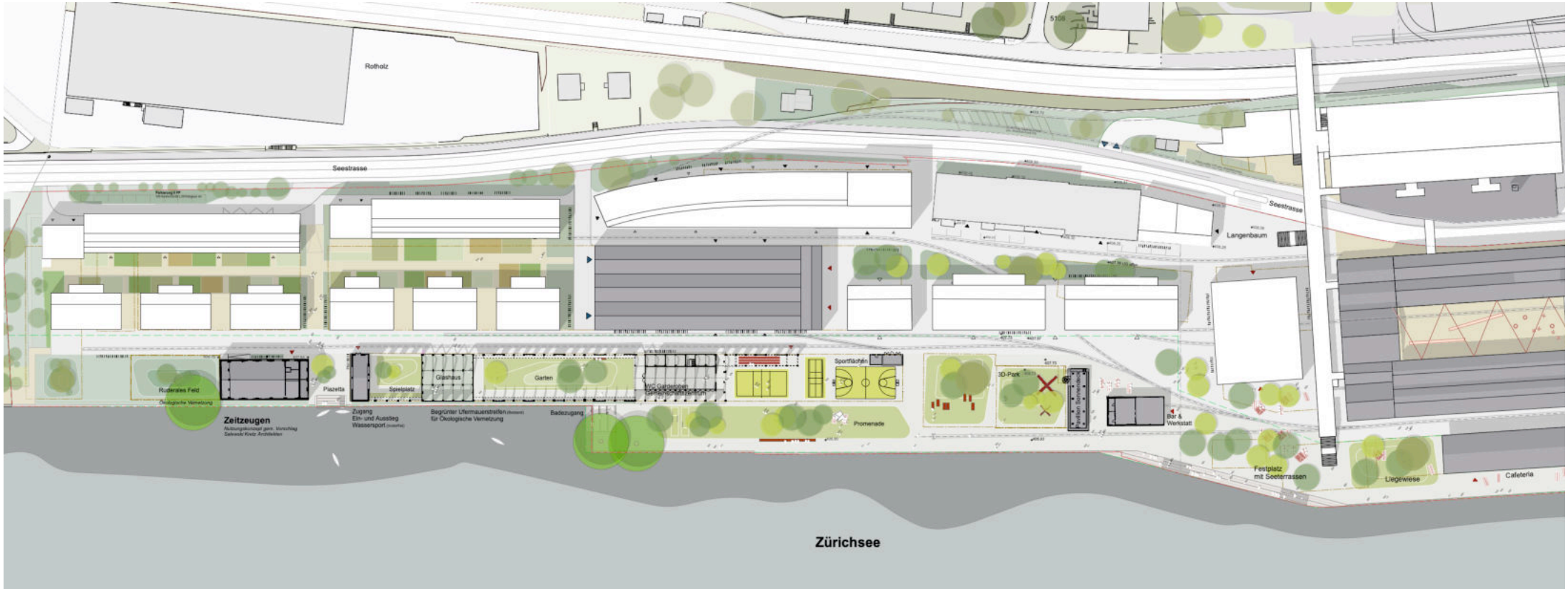
Baudirektion/Uetikon am See



- Seeuferpark —> Festlegung Perimeter
- Seeuferweg —> Verlauf
- Gleisweg —> Velo Fussweg
- Gewässerraumlinie
- Lage Badezugänge
- Ökologie —> Dachbegrünung, begrünte Innenhöfe, Anteil naturnaher Flächen
- Versickerung
- Notzufahrten —> Feuerwehr
- Ökologisches Konzept —> Vernetzung, naturnaher Grünfläche, Dachbegrünung

8. AUSSICHT AUF PLANUNGEN

Baudirektion/Uetikon am See



Projektraum auf dem Areal ist offen!

Danke für Ihre Mitarbeit!

Protokoll und Präsentationen werden auf der Website www.chance-uetikon.ch aufgeschaltet.

E-Mail-Adresse: kontakt@chance-uetikon.ch

Nächste öffentliche Veranstaltungen im 2020 mit Informationen zur Gestaltungsplanung.