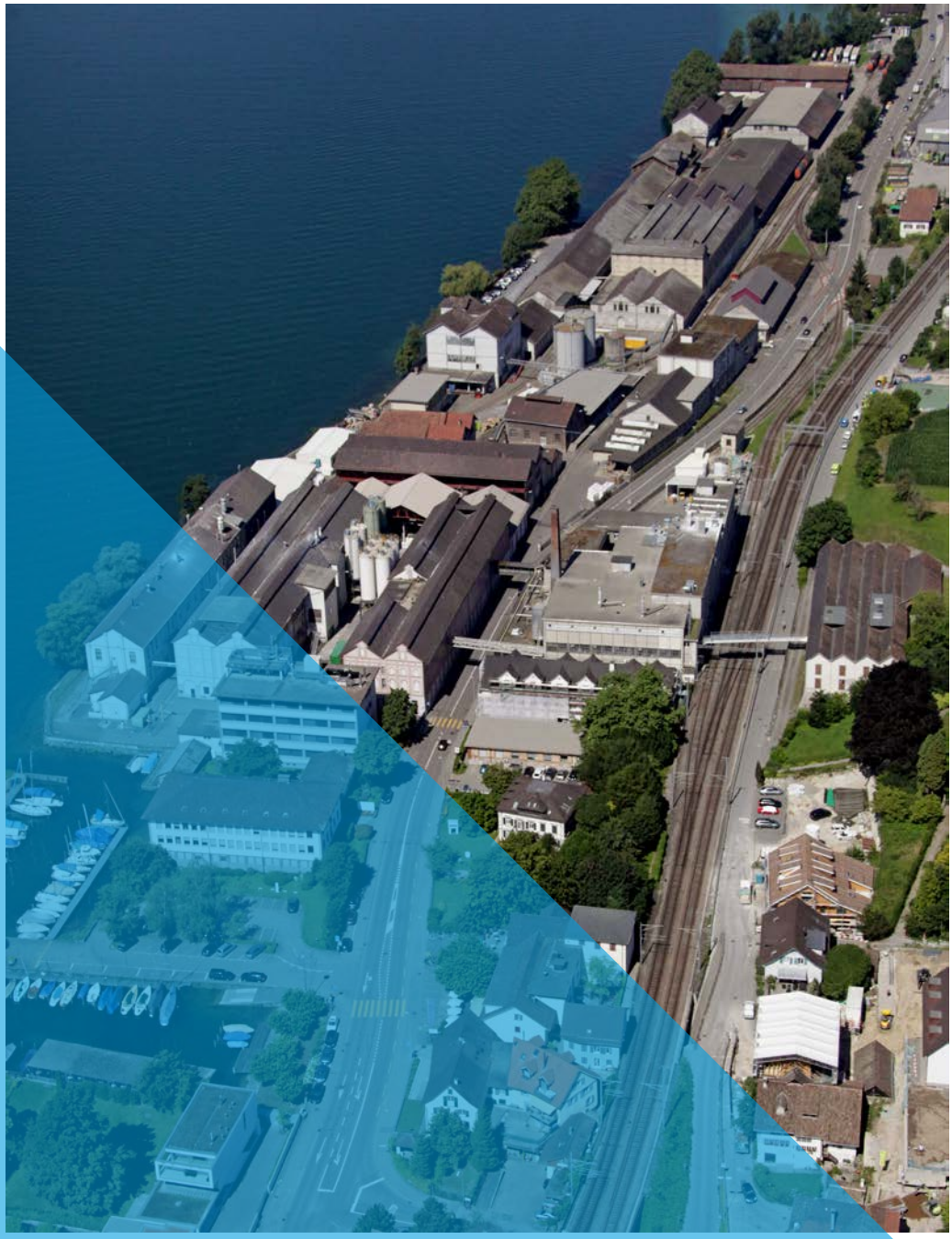
Kanton Zürich
Baudirektion
Amt für Raumentwicklung

«Chance Uetikon» Schlussbericht Studienauftrag

27. September 2018



© 2018 Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung
Gemeinde Uetikon am See

Benjamin Grimm, Projektleiter ARE; Verena Poloni, Stv. Projektleiterin ARE, Oliver Räss, Co-Projektleiter Uetikon am See
Projektsupport: EBP

«Chance Uetikon» Schlussbericht Studienauftrag

Titelbild: Luftbild; Quelle Gemeinde Uetikon am See ©

«Chance Uetikon»
Schlussbericht Studienauftrag

Inhalt

1. Einleitung 5
1.1. Ausgangslage 5
1.2. Zielsetzungen und Rahmenbedingungen 6
1.3. Ergänzende Abklärungen 8

2. Rahmen und Ablauf des Verfahrens 10
2.1. Auftraggeberin und Dokumentation 10
2.2. Planungsverfahren 10
2.3. Beteiligungsverfahren 12
2.4. Gremien 15
2.4.1. Projektsteuerung 15
2.4.2. Expertengremium 15
2.4.3. Begleitgremium 15

3. Würdigungen 17
3.1. Team agps architecture 17
3.2. Team KCAP Architects&Planners 25
3.3. Team pool Architekten 32
3.4. Team Salewski & Kretz Architekten 40
3.5. Ergänzende thematische Würdigungen 48
3.6. Würdigung aus Sicht Beteiligungsverfahren 52

4. Gesamtfazit und Empfehlungen 55
4.1. Inhaltliche Erkenntnisse 55
4.2. Prozessuale Erkenntnisse 56

5. Weiteres Vorgehen 58

6. Dank und Genehmigung 60

1. Einleitung
1.1. Ausgangslage

Die Entwicklung des Areals der Chemischen Fabrik Uetikon (CU-Areal) steht schon seit Jahren im Fokus des öffentlichen Interesses. Im Jahre 2007 wurde versucht, das Areal zu entwickeln und gleichzeitig einen angemessenen Seezugang für die Öffentlichkeit zu erreichen. Dies bisher allerdings ohne Erfolg: 2007 wurde der private Gestaltungsplan «Chemie Uetikon West» abgelehnt.

Der Kanton Zürich, vertreten durch das Immobilienamt (IMA), hat mit der CU Chemie Uetikon AG (CPH), der früheren Eigentümerin des Areals, im Frühjahr 2016 einen Kaufvertrag für die zwei Grundstücke Kat.-Nrn. 4751 und 4128, mit einer Gesamtfläche von 65'499 m^2 Bauland, abgeschlossen und den Kauf vollzogen.

Abbildung 1: Luftbild; Quelle Gemeinde Uetikon am See ©

Am 26. Januar 2017 ist die Eigentumsübertragung von 50%-Miteigentum an die Gemeinde Uetikon am See vollzogen worden. Damit wurde der Beschluss der Gemeindeversammlung vom 24. Oktober 2016 umgesetzt.

In Uetikon am See wird eine neue Kantonsschule errichtet. Der Kanton Zürich reagiert so auf die steigenden Schülerzahlen in den kommenden Jahren. Der Standortentscheid basiert auf der vom Kanton initiierten Standortevaluation für eine neue Kantonsschule in der Region Pfannenstil (siehe RRB 231/2016) und dem Beschluss des Kantonsrats zur Errichtung einer Kantonsschule in Uetikon am See vom 19. September 2016 (KR-Vorlage 5261). Der Schulbetrieb startet in einem Provisorium in Uetikon am See ab dem Schuljahr

2018/2019. Etappenweise wird die neue Schule «Kantonsschule Uetikon am See» im Provisorium von Beginn ca. 100 Schülerinnen und Schülern auf rund 500 Schülerinnen und Schülern erweitert.

Eine Besonderheit, die das Areal kennzeichnet, ist die Aufnahme in das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS). Im Rahmen des ISOS werden dem Areal bemerkenswerte Lagequalitäten, hohe räumliche Qualitäten und besondere architektonische Qualitäten aufgrund seiner Bedeutung als älteste Schweizer Chemiefabrik und letzte erhaltene historische Grossindustrieanlage am Zürichsee zugewiesen.

1.2. Zielsetzungen und Rahmenbedingungen

Im Rahmen des Studienauftrags waren - mit dem Ziel einer attraktiven Nutzungsmischung und hohen städtebaulichen Qualitäten - neben der Kantonsschule geeignete Nutzungen und Bebauungen sorgfältig auszuloten. Für die durch die Teams zu erarbeitende strategisch-räumliche Gesamtperspektive wurden die im Folgenden beschriebenen Zielsetzungen und Rahmenbedingungen festgelegt. Die vollständige Aufgabenstellung ist im Programm des Studienauftrags beschrieben.

NUTZUNG: Gemischt genutzt mit Kantonsschule

Im CU-Areal wird bis spätestens 2028 eine Kantonsschule für bis zu 1'500 Schülerinnen und Schülern realisiert.

Ergänzend zur Kantonsschule entsteht auf dem Areal ein Quartier mit einer vielfältigen Mischnutzung mit Anteilen für kleinteiliges Gewerbe, Dienstleistungen, Wohnen und Erholung, die sich gegenseitig ergänzen. Maximal 1/3 der Gemeindeflächen sind für öffentliche Zwecke geplant, 2/3 der Gemeindeflächen soll an private Investoren verkauft werden.

Das Wohnraumangebot auf dem CU-Areal spricht mit seiner hohen Nutzungsdichte unterschiedliche Zielgruppen an.

BEBAUUNG: dicht bebaut mit öffentlichem Seezugang

Für den Standort der Kantonsschule wird der Osten des Areals präferiert.

Auf dem CU-Areal entsteht ein dichtes Quartier.

Die Bebauung des Areals ermöglicht einen grösstmöglichen öffentlichen Zugang zum und - so weit möglich - in den See.

WIRTSCHAFTLICHKEIT: langfristig tragfähig

Die Entwicklung des CU-Areals ist wirtschaftlich umsetzbar und langfristig tragfähig. Die Nutzungen auf dem Areal sind marktfähig bezüglich ihrer Positionierung, Körnigkeit und der Etappierbarkeit.

Die langfristigen Wirkungen auf den Finanzhaushalt der Gemeinde Uetikon am See sind positiv.

HISTORISCHE GEBÄUDE: einprägsam und unverwechselbar

Die aus Sicht der kantonalen Denkmalpflege schützenswerten Gebäude sind einprägsame Industriebauten auf dem Areal und Teil der unverwechselbaren Identität am Seeufer des Zürichsees. Sie sind in ihrer Substanz zu erhalten. Neue Bauten müssen auf den Bestand Bezug nehmen.

Abbildung 2: Luftbild; Quelle Gemeinde Uetikon am See ©

ÖFFENTLICHER RAUM UND UMFELD: durchlässig und eingebettet

Das Areal ist derzeit privat und nicht für die Öffentlichkeit zugänglich. Es soll in den kommenden Jahren – soweit sinnvoll und möglich – schrittweise für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

ERSCHLIESSUNG: gut angebunden

Das CU-Areal ist für alle Verkehrsträger gut angebunden und erschlossen. Dies gilt besonders für den öffentlichen sowie Fuss- und Veloverkehr. Von besonderer Bedeutung ist der Zugang zum Bahnhof Uetikon am See für Fussgänger.

RESSOURCENNUTZUNG: optimiert

Die Entwicklung des CU-Areals weist eine optimierte Ressourcenbeanspruchung auf. Die Gebäude und ihr Betrieb haben eine minimale Ressourcenbeanspruchung, wobei für denkmalrelevante Bauten geringere Anforderungen gelten.

PROZESS: partnerschaftlich und kooperativ

Die Planung und Entwicklung des Areals erfolgt partnerschaftlich und kooperativ zwischen Gemeinde und Kanton. Die Region und die Bevölkerung der Gemeinde Uetikon am See sowie weitere relevante Akteure werden im Rahmen eines Beteiligungsprozesses in die Arealentwicklung involviert.

1.3. Ergänzende Abklärungen

Ergänzend zu den im Programm des Studienauftrags aufgeführten und zusammengefassten Rahmenbedingungen und Grundlagen sowie den konzeptionellen Vorschlägen der Teams wurden parallel zum Varianzverfahren die nachfolgenden Abklärungen getroffen.

Verschiebung Bahnhof Uetikon Am See

Der heutige Standort des Bahnhofs erschliesst einen grossen Siedlungsteil. Die Verschiebung des Bahnhofs würde eine erhebliche Verschlechterung der Erschliessung des Siedlungsgebiets zur Folge haben. Anstelle des Siedlungsgebiets würde ein Grünraumkorridor ausserhalb der Bauzone, d.h. in der kantonalen Freihaltezone, erschlossen. Für viele Gebäude resp. Wohnungen, insbesondere auch in der Gemeinde Männedorf, würde bei einer Verschiebung die heutige gute Anbindung verschlechtert. ZVV und SBB würden eine solche Verschiebung weg vom bestehenden Siedlungsgebiet nicht unterstützen.

Zusätzliche S-Bahn Haltestelle

Damit der Bund eine zusätzliche Haltestelle genehmigen würde, müsste diese mindestens 1.5 km vom nächstgelegenen Bahnhof entfernt sein. Dies wäre für das CU-Areal nicht möglich, da die Distanz zur Arealmitte lediglich rund 700 m beträgt. Ebenso wäre eine zusätzliche Haltestelle auf der Hauptstrecke des Pfannenstils aus Kapazitätsgründen gemäss ZVV und SBB nicht umsetzbar.

Tieferlegung und Einhausung Seestrasse

Die Machbarkeitsstudie des Amts für Verkehr für die Tieferlegung der Seestrasse von 2018 zeigt, dass ca. 45 Mio. Kosten und aus Lärmschutzsicht keine grossen Verbesserungen zu erwarten sind. Eine Tieferlegung würde unattraktive lange Rampenbauwerke generieren. Eine Einhausung würde neben den sehr hohen Kosten eine ca. 700 m lange Wand, die das Areal von der Seestrasse und vom Ort trennt, bedeuten. Weder aus ortsbaulicher Sicht noch für die Anbindung ans Dorf würde eine Einhausung die Situation verbessern. Auch der Vorschlag, mit der Einhausung Land zu gewinnen, um Bauten auf die Einhausung zu stellen, wurde aus ökonomischer Sicht als nicht tragfähig gesehen. Zudem würden sich die Erschliessungsmöglichkeiten des Areals verschlechtern bzw. wären nur mit anspruchsvollen Lösungen umsetzbar. Weiter würde eine Einhausung im Konflikt mit schützenswerten Gebäuden stehen. Die Variante Tieferlegung wurde auch von den Teams abgeklärt und wird von keinem Team als Mehrwert gesehen.

Vorgaben des Gestaltungsplan Rotholz

Das Amt für Raumentwicklung geht davon aus, dass der Gestaltungsplan von der Gemeinde Meilen in der vorliegenden Form (Stand 2. Vorprüfung) zur Genehmigung beim Kanton eingereicht wird. Die diesbezüglichen Vorgaben sind dann eigentümerverbindlich und die Anbindung an Meilen vorgegeben.

Aufschüttung des Hafens

Die Aufschüttung bzw. Verschiebung des Hafens wäre nur mit Flachwasserzonen umsetzbar. Es bestehen grosse rechtliche Hürden und ein hohes Prozessrisiko ist gegeben. Gleichzeitig müssten vertiefte Abklärungen zu einer Verschiebung des bestehenden Hafens durchgeführt werden.

Vorgaben betreffend Gebäudehöhe

Das Programm des Studienauftrags hat bezüglich Gebäudehöhen Spielraum gelassen und keine Höhenvorgabe gemacht. Der regionale Richtplan hat in der Region Pfannenstil keine Eignungsgebiete für Hochhäuser ausgeschieden. Die Zweckmässigkeit von Gebäudehöhen über der Hochhausgrenze müssten entsprechend begründet werden.

Zusätzliche Vertiefungen

Von den Botschaftern wurde gewünscht, dass die Themen «Verschiebung Bahnhof Uetikon am See» sowie die «Tieferlegung der Seestrasse / partielle Einhausung» vertieft untersucht werden. Dies erfolgt im Rahmen des weiteren Prozesses.

Abbildung 3: Luftbild; Quelle Gemeinde Uetikon am See ©

2. Rahmen und Ablauf des Verfahrens

Für den Studienauftrag galten die nachfolgenden allgemeinen Bestimmungen. Ergänzend dazu galten die Bestimmungen gemäss Ausschreibung Studienauftrag Chance Uetikon vom 12. September 2017.

.

2.1. Auftraggeberin und Dokumentation

Auftraggeber für die Durchführung des Studienauftrags waren die Baudirektion Kanton Zürich, vertreten durch das Amt für Raumentwicklung und das Immobilienamt, sowie die Gemeinde Uetikon am See.

Die Auftraggeberinnen beauftragten das Amt für Raumentwicklung mit der Durchführung des Studienauftrags.

Die Projektorganisation des Studienauftrags erfolgte in Anlehnung an die Projektorganisation des Projekthandbuchs Chance Uetikon, mit Ergänzung eines Expertengremiums.

Der vorliegende Bericht dokumentiert die Erkenntnisse des Studienauftragsverfahrens. Die einzelnen Bestandteile wurden von Mitgliedern der Projektgremien (siehe 2.4) sowie dem Projektsupport erarbeitet. Die Texte zum Beteiligungsverfahren wurden vom Beteiligungssupport verfasst.

2.2. Planungsverfahren

Der Studienauftrag ist eingebettet in den Gesamtprozess «Gebietsplanung Uetikon» gemäss nachfolgender Abbildung. Er deckt die Phase «Varianzverfahren: Städtebauliches Potenzial ermitteln» ab.

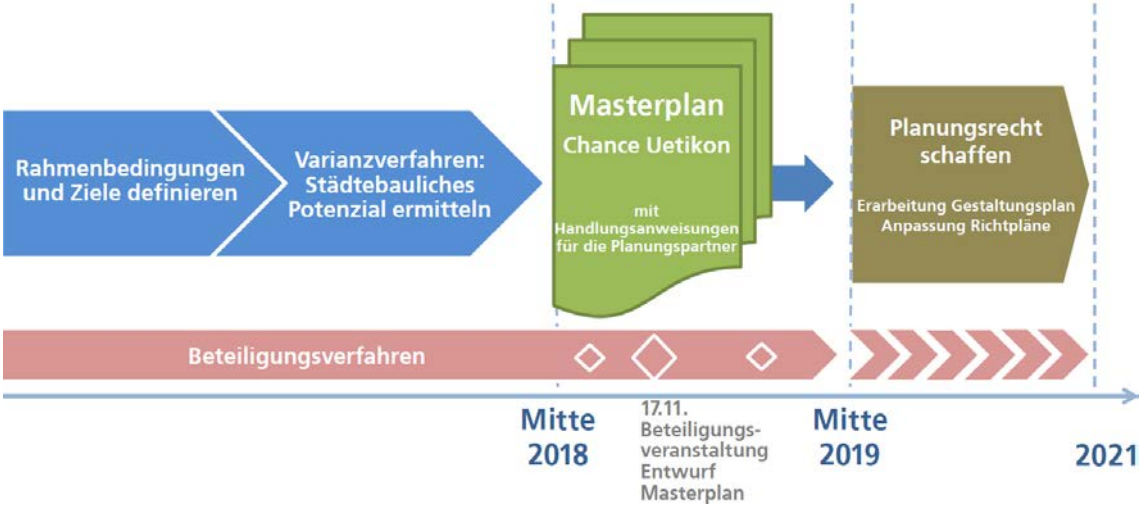


Abbildung 4: Prozess der Gebietsplanung Chance Uetikon

Für das CU-Areal wurde ein Studienauftrag im Rahmen eines kooperativen Planungsprozesses mit vier Planungsteams durchgeführt.

Das Beurteilungsgremium bestimmte in der Auswahlsitzung vom 2. November 2017 die Beauftragung von vier Planungsteams. Die Teams decken zwingend die Bereiche Städtebau, Landschaft/Freiraum und Verkehr ab. Ergänzende Fachkompetenzen in den Themenfeldern Immobilienmarkt/-ökonomie und Sozialraum/Nutzung sind von hoher Bedeutung und sind positiv in die Bewertung eingeflossen. Für die Teilnahme am Studienauftrag Chance Uetikon wurden folgende Planungsteams beauftragt:

- agps architecture, SKK Landschaftsarchitekten, kontextplan, Zeugin-Gölker, zimraum
- KCAP Architects&Planners, YEWO LANDSCAPES, CABANE Partner, IBV Hüsler
- pool Architekten, Westpol, Wüest Partner, Basler & Hofmann, archipel
- Salewski & Kretz Architekten, LOIDL, Dipl. – Ing. Bodo Fuhrmann, MICHAEL EMMENEGGER, UTO Real Estate Management AG, Dr. lic. phil. Andreas Pfister

Die Teams bearbeiteten die Aufgabe in drei Phasen. Die Zwischenergebnisse wurden im Verlauf des Verfahrens an zwei Workshops mit den Projektgremien und einem Zwischenworkshop mit den BotschafterInnen diskutiert. Auf der Basis von schriftlichen Rückmeldungen nach den Workshops arbeiteten die Teams ihre Entwürfe aus und entwickelten diese weiter. Zum Abschluss des Verfahrens fand eine Schlusspräsentation und -diskussion mit den Projektgremien und den BotschafterInnen statt.

Parallel und eng verzahnt mit dem Studienauftrag fanden verschiedene Formen der Beteiligung der Bevölkerung statt. Aus den verschiedenen Gefässen der Beteiligung wurden Inputs in das laufende Verfahren im Rahmen der Workshops eingebracht, so dass eine direkte Rückkopplung zwischen den Ideen der Teams und den Anliegen der Bevölkerung stattfinden konnte (siehe hierzu Kapitel 2.3).

Begleitet wurden die Planungsteams durch die Projektsteuerung, ein Expertengremium, Begleitgremium und dem Projektsupport (siehe hierzu Kapitel 2.4).

Der Studienauftrag wurde in drei Phasen durchgeführt. Nach der ersten und der zweiten Phase fand jeweils ein ganztägiger Workshop statt. An diesem Tag wurden die Arbeitsergebnisse präsentiert und mit den Projektgremien diskutiert. Die dritte Erarbeitungsphase wurde mit einem Schlussworkshop abgeschlossen.

Veranstaltung	Termin
Startveranstaltung / Kick Off	09.11.2017
1. Workshop	11.01.2018
2. Workshop	22.03.2018
Zwischenworkshop	04.04.2018
Schlussworkshop	17.05.2018

2.3. Beteiligungsverfahren

Mit sechs Qualitätskriterien in die Beteiligung

Während vier Wochen (15. September 2017 - 16. Oktober 2017) konnten interessierte Personen auf der Website www.chance-uetikon.ch an einer Online-Beteiligung teilnehmen. Die 232 TeilnehmerInnen der nicht repräsentativen Online-Beteiligung wurden auch nach der Wichtigkeit verschiedener Kriterien im Verlauf des Beteiligungsprozesses befragt. Der Transparenz wurde die grösste Wichtigkeit zugeschrieben. An zweiter Stelle wurde die Kompetenzentwicklung genannt. An dritter die Fairness sowie die Legitimation. Dagegen wurde der Effizienz und Effektivität im Vergleich eine geringere Bedeutung beigemessen. Die nachfolgenden Abschnitte beleuchten rückblickend die Erfüllung der sechs Qualitätskriterien.
Der Prozess wurde zu Beginn weg mit einer Grafik visualisiert und öffentlich kommuniziert (siehe nachfolgende Abbildung).

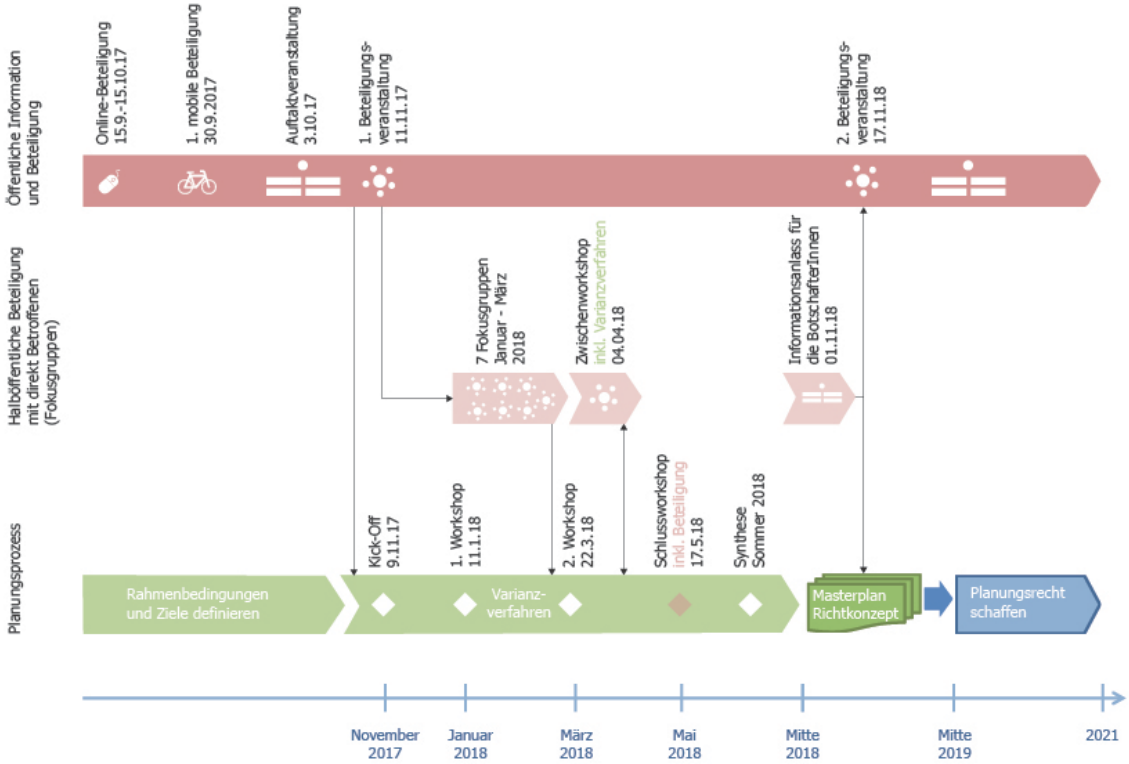


Abbildung 5: Ablauf Beteiligungsprozess

Legitimation

Die Aussagekraft der Anliegen aus der Bevölkerung ist über die 1. Beteiligungsveranstaltung mit gegen 180 Teilnehmenden sowie den sieben Fokusthemen sehr klar (im Konsens aber auch im Dissens) und über den transparenten Prozess legitimiert. Mit den sieben Fokusgruppen und den ausgewählten 28 BotschafterInnen konnten die Anliegen direkt ins Varianzverfahren eingebracht werden. Das Panelgespräch im Schlussworkshop vom 17.

Mai 2018 zeigte die gelungene, repräsentative Auswahl der BotschafterInnen - repräsentativ *nicht* in Bezug auf die Gesamtbevölkerung – sondern für den weiteren demokratischen Weg. Weniger als die Hälfte der 28 BotschafterInnen sind direkt mit dem „Verein an den SEE“ oder der „Lobby Uetikon“ verbunden. Weitere Personen sind mit anderen Vereinen, einer anderen politischen Partei oder dem Gewerbe verbunden. Einzelne Personen haben keine Interessensverbindungen. Es sind zwei Generationen (die jüngere ist untervertreten) sowie beide Geschlechter (wenn auch die Frauen in der Minderheit sind) vertreten.

Effizienz und Effektivität

Die Organisation war ausgesprochen effizient und effektiv – im Zwischenworkshop vom 4. April 2018 wurde die Effizienz sogar etwas strapaziert. BotschafterInnen reagierten hier kritisch, gerade auch da sie die Effizienz nicht an erster Stelle sehen. Die Veranstaltungen waren immer gut durchstrukturiert, das Organisatorische verlief reibungslos. Die Feedbacks im Plenum waren mehrheitlich positiv bis sehr positiv. Vereinzelt wurde aber die mangelnde Zeit für einen längeren Dialog kritisch zurückgemeldet. Der Beteiligungsprozess ist insofern effektiv, da die Hauptanliegen der Bevölkerung das Varianzverfahren beeinflusst haben und von den vier Planungsteams auch aufgenommen werden konnten.

Kompetenzentwicklung

Ein Lernprozess im Sinne der Kompetenzentwicklung fand statt, indem die Komplexität und auch die Abhängigkeiten auf dem Entscheidungsweg gut aufgezeigt und verstanden wurden. Dilemmata sind (auch) von den BotschafterInnen erkannt worden. Besonderheiten in Uetikon am See wurden ausserdem von den Planerteams sowie vom Kanton zur Kentnis genommen. Viele Widersprüche (ISOS, Nutzungsmix, Wirtschaftlichkeit) konnten benannt und qualifiziert werden. Insbesondere die Präsentationen sowie die Gespräche mit den vier Planungsteams waren für die 28 BotschafterInnen hilfreich, da die Planungsteams die Abhängigkeiten und Konflikte an konkreten Beispielen aufzeigen konnten. In der öffentlichen Planauflage im Vorfeld des Schlussworkshops im Varianzverfahren zeigte sich eine leichte inhaltliche Überforderung (Pläne vergleichen, Pläne lesen, Dimensionen). Für die Kompetenzentwicklung hat sich gezeigt, dass der beteiligten Bevölkerung genügend Zeit für die Informationsaufnahme gegeben werden muss - insbesondere um die Flughöhe zu klären und zu halten.

Fairness

Es wurden Spielregeln vereinbart und die Rahmenbedingungen zu Beginn festgelegt - im Verlauf des Prozesses aber auch neue Möglichkeiten des Einbezugs ermöglicht (z.B. Planauflage vor dem Schlussworkshop) damit die Mitsprache dort wo gefordert, auch geleistet werden konnte. Die externe Moderation hat kompetent dafür gesorgt, dass stets für alle Beteiligten die Möglichkeit bestand, Meinungen und Anliegen in die Diskussion einzubringen. Dort wo auf Anliegen nicht weiter eingegangen wurde (z.B. Tieferlegen der Seestrasse, aber auch das Hallenbad oder die Seilbahn), wurde dies qualifiziert begründet. Die Auslosung der 28 BotschafterInnen verlief nach einem fairen Zufallsprinzip (Losziehung).

Transparenz

Mit allen Protokollen auf der Website und Artikel in der ZSZ ist der Beteiligungsprozess, wie auch die Ergebnisse sehr transparent und somit für Dritte gut nachvollziehbar. Die Mittel der Öffentlichkeitsarbeit wurden sehr effizient eingesetzt und Maximales erreicht (u.a. Logos für die Fokusthemen, die auch für den Masterplan verwendet werden sollen). Die

Aufgabenstellung und Arbeitsweisen in den verschiedenen Veranstaltungen scheinen den Beteiligten klar gewesen zu sein. Teils wurde aber die Transparenz bezüglich Informationen aus der Planung (z.B. der Aufgabenbeschrieb des Varianzverfahrens) bemängelt. Es gelang nicht durchgehend transparent zu vermitteln, welche Ergebnisse aus dem bisherigen Beteiligungsprozess in die Planung einfliessen konnten und welche nicht.

Die Beteiligung geht mit der 2. Beteiligungsveranstaltung am 17. November 2018 sowie mit der Schlussveranstaltung im Frühjahr 2019 weiter. Darauf folgt die gesetzliche Mitwirkung für den Gestaltungsplan.

2.4. Gremien

2.4.1. Projektsteuerung

Für die Auswertung und Beurteilung der Studienergebnisse wurde die Projektsteuerung eingesetzt. Diese formulierte – auf Basis der Einschätzungen des Begleitgremiums und des Expertengremiums (s. unten) – Hinweise für die weitere Bearbeitung und Vertiefung einzelner Themen nach den Workshops. Die Projektsteuerung entscheidet über das inhaltliche und prozessuale weitere Vorgehen im Verfahren.

Die Projektsteuerung besteht aus:

- Sacha Peter, Vorsitz Projektsteuerung «Chance Uetikon», Leiter Abteilung Raumplanung und Stv. Amtsleitung Amt für Raumentwicklung, Kanton Zürich
- Wolfgang Annighöfer, Leiter Abteilung Finanzen und Bau, Bildungsdirektion, Kanton Zürich
- Thomas Häberli, Leiter Immobilienmanagement, Immobilienamt, Kanton Zürich
- Urs Mettler, Gemeindepräsident, Uetikon am See
- Markus Hafner, Ressort Bau sowie Vorstand der Planungsgruppe Pfannenstiel (ZPP), Gemeinderat Uetikon am See
- Christian Schucan, Ressort Liegenschaften, Gemeinderat Uetikon am See

2.4.2. Expertengremium

Ein Expertengremium aus externen Fachexperten unterstützte die Projektsteuerung mit einer unabhängigen Sicht auf die Teambeiträge. Es besteht aus folgenden Personen:

- Ursina Fausch, ernst niklaus fausch architekten
- Lukas Schweingruber, studio vulkan
- Oscar Merlo, team verkehr
- Beny Ruhstaller, acasa Immobilien-Marketing
- Corinna Heye, raumdaten

2.4.3. Begleitgremium

Ein Begleitgremium unterstützte die Projektsteuerung und das Expertengremium mit dem notwendigen fachlichen Knowhow aus der kantonalen und kommunalen Verwaltung sowie der Region. Es besteht aus der Projektleitung und der Projektkoordination des Projekts Gebietsplanung «Chance Uetikon», dem Regionalplaner ZPP sowie weiteren Fachpersonen (ergänzend zur Projektkoordination).

Projektleitung Gebietsplanung «Chance Uetikon»

- Benjamin Grimm, Projektleiter «Chance Uetikon», Amt für Raumentwicklung, Kanton Zürich
- Verena Poloni, Stv. Projektleiterin Teilprojekt Raumplanung «Chance Uetikon», Amt für Raumentwicklung, Kanton Zürich
- Hans-Georg Romano, Co-Projektleiter «Chance Uetikon», Immobilienamt, Kanton Zürich (Oliver Wick bis 31.01.2018)

Projektkoordination
- Oliver Räss, Leiter Infrastruktur, Gemeinde Uetikon am See
- Reto Linder, Gemeindeschreiber, Gemeinde Uetikon am See
- Matthias Graf, Leiter Zentrale Dienste, Gemeinde Uetikon am See
- Hans Jörg Höhener, Stv. Amtschef Mittelschul- und Berufsbildungsamt, Kanton Zürich
- Gerhard Stutz, Leiter Abteilung Wasserbau, Amt für Abwasser, Wasser, Energie und Luft, Kanton Zürich
  (Stv. Vanessa Keller, Abteilung Wasserbau, Amt für Abwasser, Wasser, Energie und Luft, Kanton Zürich)
- David Vogt, Abteilungsleiter Baubereich 3, Hochbauamt, Kanton Zürich
  (Stv. Jens Daldrop, Hochbauamt, Kanton Zürich)
- Bettina Flury, Abteilung Abfallwirtschaft & Betriebe, Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft, Kanton Zürich
- Tobias Etter, Infrastrukturplanung, Amt für Verkehr, Kanton Zürich
- Monika Twerenbold, Bauberaterin, Amt für Raumentwicklung, Archäologie und Denkmalpflege, Kanton Zürich
- Daniel Schärer, Portfoliomanagement, Immobilienamt, Kanton Zürich
- Eugen Temperli, Amt für Landschaft und Natur, Kanton Zürich
- Daniela Kauf, Fachstelle Lärmschutz, Tiefbauamt, Kanton Zürich

Regionalplaner ZPP:
- Reto Nebel, Regionalplaner ZPP, EBP

Fachpersonen (ergänzend zur Projektkoordination)
- Andreas Huber, Dipl. Bauing. ETH, Wasserbauexperte, Greifensee
- Peter Frischknecht, Bauökonom AEC, PBK AG

3. Würdigungen
3.1. Team agps architecture

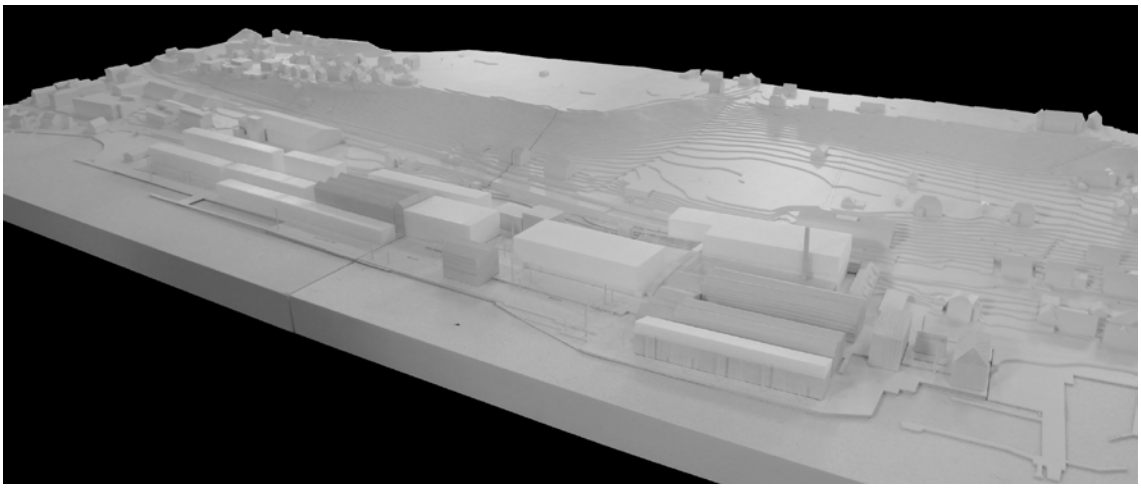


Abbildung 6: Modellfoto

Städtebau

Ausgehend von der Logik des Areals, den vom Gütertransport geprägten Gassenräumen parallel zum See und den charakteristischen langgezogenen Bauten, wird eine räumliche Gesamtstruktur vorgeschlagen. Selbstverständlich integriert sind die schutzwürdigen Bauten, wodurch ein prägnantes räumliches Ensemble entsteht.
Aus dem Zusammenspiel von alten und neuen Strukturen und Gebäuden wird eine Interpretation des Areals geschaffen, welche auf die Vergangenheit verweist und gleichzeitig einen neuen Ausdruck sucht.

Die kompakte Erscheinung der Anlage bleibt erhalten, würde in Zukunft aber wesentlich durch die Neubauten geprägt werden. Die als grosszügige Lücken interpretierten Freiräume öffnen die schmalen Stadträume in einer spannungsvollen Raumfolge zum See und bieten öffentlich nutzbaren Platz an. Der Seezugang ist als grosszügige Treppenanlage den als Spielwiesen dargestellten Freiräumen vorgelagert. Der Seeuferweg wird in die Raumfolge der Gassen und der Uferkante integriert. Um die Raumfolge zu stärken wird dabei bewusst auf ein die Grundstruktur überlagerndes Merkmal des Weges verzichtet.
Die vorgeschlagene Abschnittsbildung der Seestrasse zeigt ihr städtebauliches Potenzial gut auf, was sich positiv auf die Zugänglichkeit des Areals für alle Verkehrsteilnehmenden auswirken dürfte und eine logische und einfache Adressbildung ermöglicht. Die Höhe des Parkhauses deckt aber das identitätsstiftende Gebäude Nr. 444 fast vollständig ab, so dass dessen Prägnanz zum Strassenraum kaum noch spürbar wäre.

Die vorgeschlagene räumliche Setzung bewahrt die wesentlichen Merkmale der Anlage: Dichte, Kompaktheit, Nähe zum See und Ausbildung des Ufers als Kante.
Der Zusammenhang der einzelnen Schutzobjekte bleibt durch die Neuinterpretation der Mitte nur noch teilweise ablesbar.

Die Kantonschule mit ihrer regionalen Ausstrahlung wird entsprechend der Gesamtstruktur als Zentrum der Anlage vorgeschlagen und in drei Gebäudekörper unterteilt. Diese Nutzungsanordnung ergibt günstige Voraussetzungen für die Etablierung des urbanen Lebens, welches dem dichten Raumgefüge entsprechen und von einer vielfältigen Durchmischung geprägt sein soll. Zur Unterstützung dieser Idee wird das auf vielfältige Zielgruppen ausgerichtete Wohnen in unterschiedlichen Wohnungstypen vorgeschlagen und über das gesamte Areal verteilt. Auch die Gewerbenutzungen werden als Baustein zur Durchmischung des Areals eingesetzt und sind in kleinen Einheiten in den Erdgeschossen entlang der Bewegungszonen angeordnet. Insbesondere zur Seestrasse könnte diese Idee einen wesentlichen Beitrag zur Aufwertung der Situation bieten.
Durch das vorgeschlagene Nutzungskonzept wird der öffentliche Anspruch der Gesamtanlage gestärkt, aber auch unerwünschtes sozialräumliches Konfliktpotenzial geschaffen.

Das Prinzip der Umsetzungsstrategie ist in unabhängigen Modulen angedacht und wird plausibel aufgezeigt.

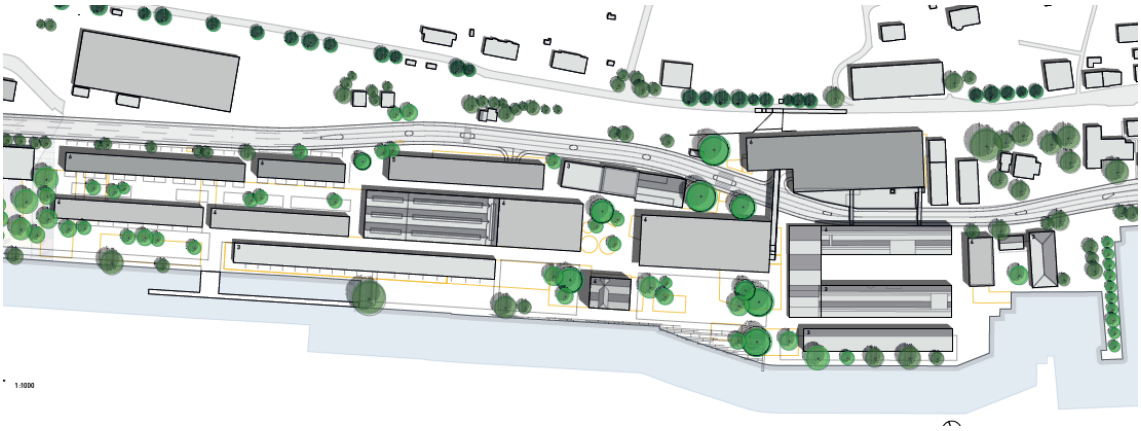


Abbildung 7: Baustruktur

Abbildung 8: Luftbild

Freiraum

Die starke Bezugnahme des städtebaulichen Layouts auf den Bestand bestimmt die Setzung der Freiräume. Unterteilt in die Bereiche Hang, Areal und Ufer entsteht ein Freiraumnetz von grosser Vielfalt. Bewusst werden die Räume von ihrer Grösse her nicht hierarchisiert - das Ziel ist ein kontinuierlich fliessender Freiraumteppich - der die Gebäude umspült. In den durchgehenden mineralischen Teppich werden, zusammen mit den Bestandsbauten als Gedächtnis des Ortes, situativ Belagsintarsien eingeschrieben, die unterschiedliche Atmosphären erzeugen. Diese sind zum Ufer hin grün - im Herz der Anlage mineralisch. Dem Grundgedanken des Projektes, der Nutzungsdurchmischung, folgend, entsteht so ein lebendiges Patchwork an unterschiedlichen Flächen. Dementsprechend gliedert sich die Ufergestaltung in eine Sequenz von unterschiedlichen Spielarten im Umgang mit Wasser und Land.

Die Reichhaltigkeit des Ansatzes verspricht die angestrebte Nutzungsdurchmischung. Mittels Frequenzkarten wird eine zu erwartende Mehrfachnutzung der Räume über die Tages- und Wochenzeiten aufgezeigt.

Die Vielfalt der Räume ist gleichzeitig die Stärke und die Schwäche des Projektansatzes.

Dem Ansatz fehlt eine gewisse Hierarchisierung der Räume, insbesondere in Seenähe, die dem Areal, bei aller Wertschätzung der Substanz, bei seinem Neustart helfen würde. Die trotz allem massiven baulichen Eingriffe würden so ein stärkeres Gegenüber im Sinne eines kräftigen öffentlichen Raumes am See erhalten.

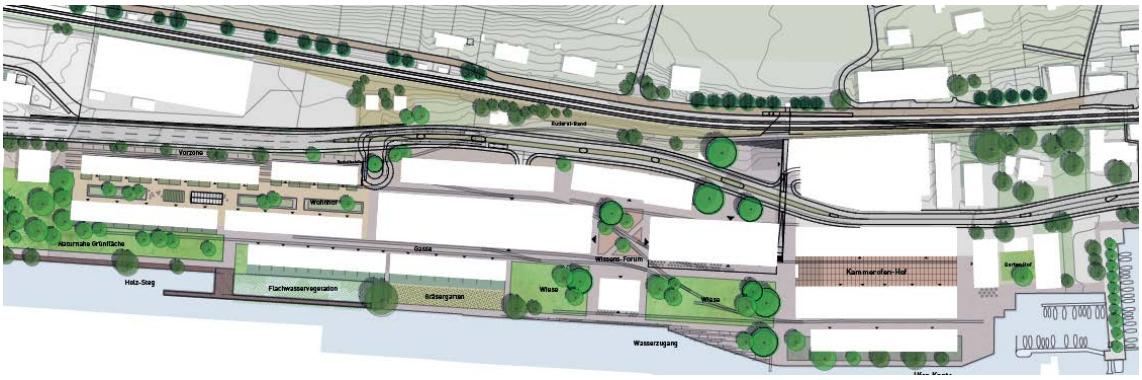


Abbildung 9: Freiraum

Erschliessung und Verkehr

Der Zugang für den Fussverkehr ist feinmaschig mit mehreren Querungsmöglichkeiten der Seestrasse und einer Passerelle gestaltet. Für den gewünschten Arealzugang des Fussverkehrs über die Alte Landstrasse und Passerelle ist diese ungenügend dimensioniert und auch nicht gemäss dem Behindertengleichstellungsgesetz ausgebildet.

Die Lage der Bushaltestelle (Endhaltestelle mit Wendemöglichkeit) ist gut gewählt, um eine schnelle Verbindung zum Bahnhof herstellen zu können. Sie ist jedoch nur für Standardbusse ausgebildet.

Die Erschliessung für den MIV ist mit der Ausbildung eines Mittelstreifens auf der Seestrasse für den Verkehrsfluss störungsarm gelöst. Dies gilt besonders für die Zufahrten bei den beiden Parkhäusern.

Die Gestaltung der Seestrasse ist mit dem Mittelstreifen funktional gelöst. Sie ist angemessen, um ein ruhiges Geschwindigkeitsniveau zu erreichen. Das Aufheben der Radstreifen ist aufgrund der hohen Verkehrsbelastung und der Bedeutung im Velonetz (Hauptverbindung) zu hinterfragen.

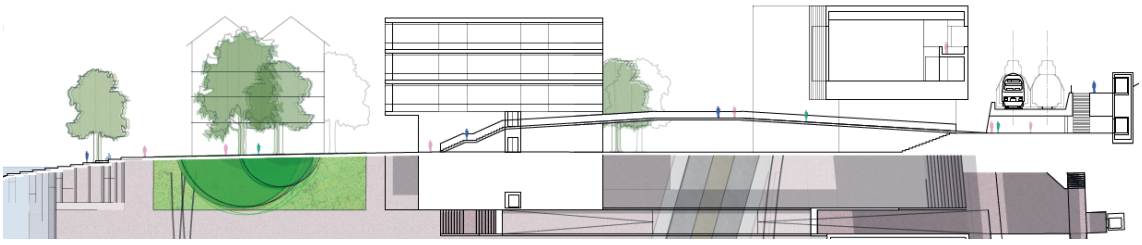


Abbildung 10: Seeufer - Zugänge – Freiräume

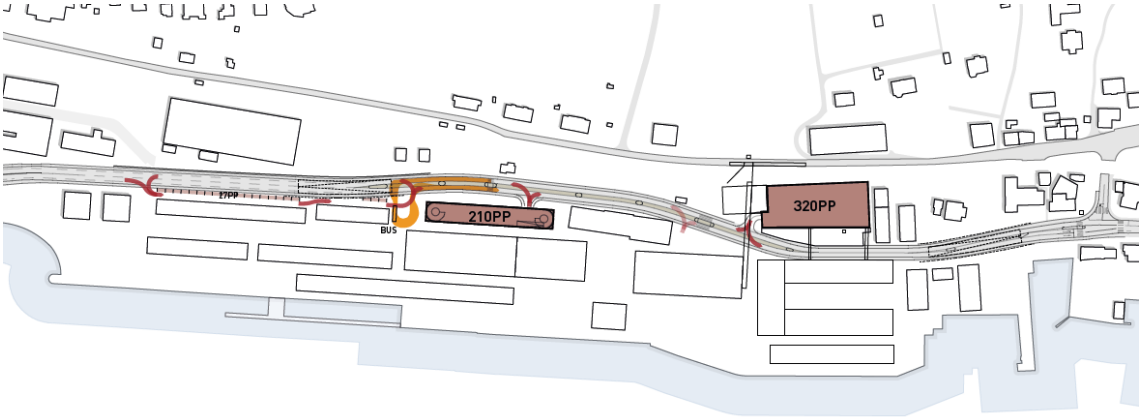


Abbildung 11: MIV-Konzept

- Parkhaus
- PP im Aussenbereich
- Tieferlegung optional
- Erschliessung MIV
- Anlieferung

Sozialraum/Nutzung

Die vorgeschlagene Nutzungsverteilung strebt eine Durchmischung mit der Kantonsschule in der Mitte des Areals an. Auf diese Weise werden auf der einen Seite Synergien maximiert - auf der anderen Seite werden die verschiedenen Nutzungen so miteinander verwoben, dass das Risiko von Nutzungskonflikten vergleichsweise hoch ist. Private Wohnnutzungen im Erdgeschoss entlang dem Seeuferweg können insbesondere im Westen einen Konflikt mit dem Seeuferweg bedeuten. Zur Seestrasse hin entstehen vergleichsweise viele strassenseitige EG-Nutzungen, deren Marktfähigkeit angezweifelt wird, wenn die Nutzungen in Konkurrenz zum bestehenden Zentrum stehen.

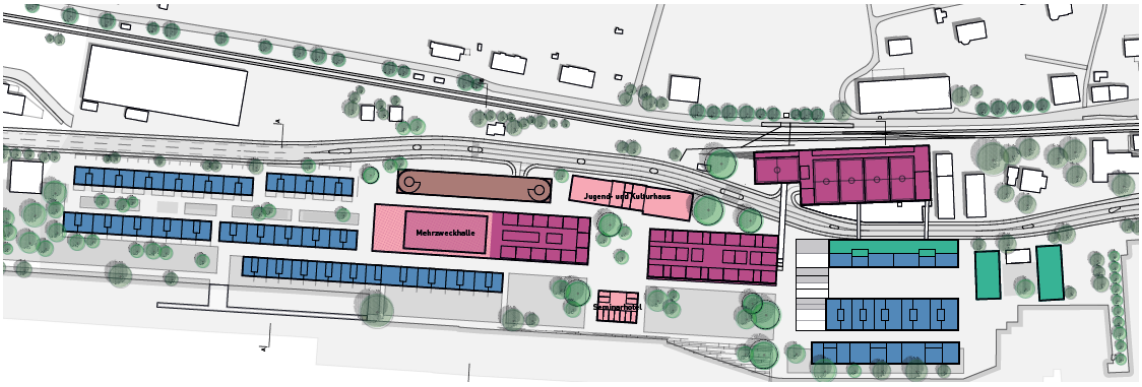


Abbildung 12: Nutzungsverteilung Regelgeschoss

- Kantonsschule
- Wohnen (/im Hochparterre)
- Öffentliche Nutzungen
- Dienstleistungen
- Publikumsorientierte Angebote
- strassenorientiertes Gewerbe, Infrastruktur
- Parkierung

Denkmalpflege

Die bezeichneten Schutzobjekte bleiben im Projekt grundsätzlich erhalten, die geplanten Nutzungen sind jedoch nicht optimal gewählt. Die Umnutzung des Kammerofengebäudes mehrheitlich zu Wohnzwecken mit kleinteiligen Strukturen hat aufwendige bauliche Massnahmen zur Folge. Es besteht die Gefahr, dass die wertvollen räumlichen Qualitäten der Industriehallen, wie auch viel an Bausubstanz verloren gehen. Beim Düngerbau ist ein House-in-House Konzept angedacht. Der Einbau einer grösseren Mehrzweckhalle in die historische Industriehalle ist denkbar, sofern die grosszügige Raumatmosphäre erhalten bleibt. Es bestehen jedoch denkmalpflegerische Bedenken, da aufgrund der Grösse einer solchen Halle die innere Struktur mit dem Zwischenboden und den Holzkonstruktionen verloren geht. Zudem bedrängt der östliche Neubau das Schutzobjekt und insbesondere wird die Ostfassade des historischen Querbaus bis zur Traufe zugebaut.

Der Umgang mit dem bestehenden Bebauungsmuster erscheint qualitätsvoll und sorgfältig. Es ist jedoch weniger ein Weiterentwickeln des Vorgefundenen, sondern vielmehr ein bewusstes Hinzufügen von neuen Baukörpern um die Altbauten herum ablesbar. Der östliche Arealabschnitt bleibt in seinem Fussabdruck grossmehrheitlich erhalten. So werden nebst den Schutzobjekten weitere historische Bauten in die Planung einbezogen. Die Mitte des Areals wird hingegen zu einem grossen Teil mit Neubauten für die Kantonsschule neu strukturiert und so zum neuen zentralen Bildungs-Fokus auf dem Areal. Im westlichen Arealabschnitt dominieren die zum See parallelen, langgezogenen Bauten in einer neuen stringenten Struktur. Dem im ISOS geforderten Erhaltungsziel des Zusammenspiels einzelner Industriebauten über das gesamte Areal wird nicht Rechnung getragen.

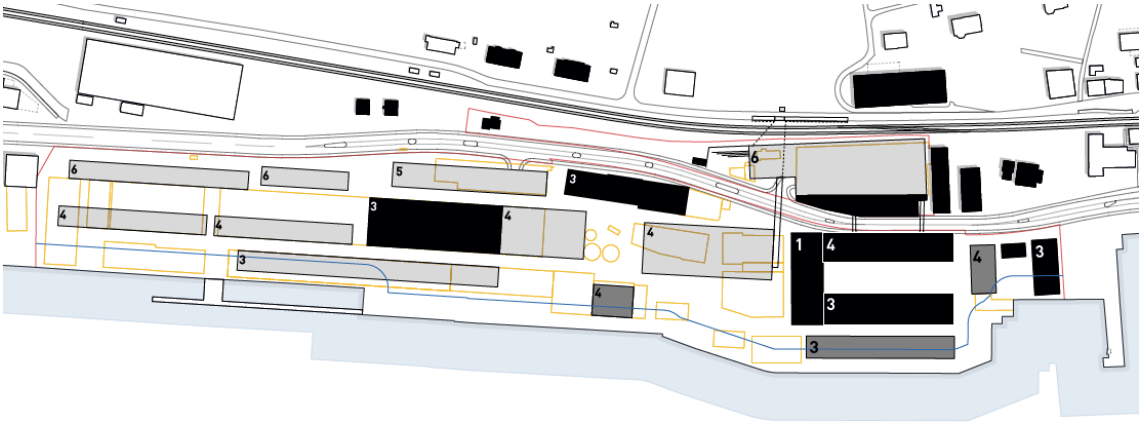
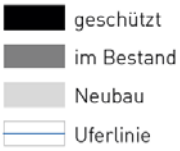


Abbildung 13: Gebäudestruktur



Wirtschaftlichkeit

Das Projekt bietet mit 104'268 m^2 die gesamthaft grösste Geschossfläche an. Davon entfallen 62‘702 m^2 auf den Anteil Gemeinde und 41‘566 m^2 auf den Anteil Kanton.

Die Nutzungsverteilung für den Anteil Gemeinde sieht einen geringen Anteil Dienstleistung / Gewerbe / öffentliche Nutzung mit einem durchschnittlichen bis geringen zu erzielenden Ertrag sowie einen hohen Anteil Wohnen mit hohem Anteil hochwertig zu erzielenden Ertrag vor. Der Fokus auf Wohnnutzung ist mit ca. 79% der Nutzfläche deutlich erkennbar.

Der Anteil an Umbauten im Bestand liegt mit ca. 29% im Mittel der Projektvorschläge. Im Vergleich zu den anderen Projektbeiträgen ist es das kompakteste Projekt. Die Einstellhalle für den Arealanteil Gemeinde wird in einem Gebäude oberirdisch angeordnet. Dadurch wird ein grosses Aushubvolumen am belasteten Standort grösstenteils vermieden.

Die Kantonsschule im Zentrum des Areals positioniert und nutzt als einziges Projekt das Pyritofengebäude als Mehrzweckhalle für öffentliche Nutzungen und als Aula für die Kantonsschule. Durch die Verteilung der Schule auf mehrere Gebäude - davon grösstenteils Neubauten - generiert der Vorschlag die grösste Geschossfläche und weisst damit im Vergleich zu den anderen Projekten die grössten Investitionskosten auf.

Der Anteil Grünflächen am Gesamtgrundstück ist mit total 9% der kleinste aller Projekte.

Kantonsschule

Der Vorschlag setzt die Kantonsschule bewusst in das Zentrum des Areals, da ihr als einzige Nutzung eine ausreichende Strahlkraft für das Gebiet zugesprochen wird. Die Schule wird hauptsächlich in neu zu erstellenden Bauten organisiert. Sehr gut vorstellbar ist dabei

die kombinierte Nutzung des Pyritofengebäudes als Mehrzweckhalle für öffentliche Nutzungen und als Aula für die Kantonschule. Die teilöffentliche Nutzung des Erdgeschosses im «Neubau Mitte» der Kantonsschule mit einer Mensa befindet sich am richtigen Ort. Die Sportflächen hinter dem Werkstattgebäude wirken für den bearbeiteten Planungsstand sehr durchdacht.
Nachteilig für den Betrieb wird die Gesamtlänge bzw. Ausdehnung der Schulanlage bewertet. Auch ist der Zugang der Schülerinnen und Schüler vom Bahnhof Uetikon am See im Quervergleich der vier Projektvorschläge am längsten und damit am schlechtesten zu bewerten. Statt eines klaren, der Schule zugeordneten Pausenplatzes, sollen die Schülerinnen und Schüler mehrere Freiräume des Areals nutzen. Dies kann zu andauernden Konflikten mit den anderen Nutzern des Areals führen. Eine etappierte Realisierung ist grundsätzlich denkbar.
Das vorgeschlagene Konzept überrascht durch die alternative Setzung der Kantonsschule im Gesamtperimeter. Die damit verbundenen Nachteile – bspw. vorprogrammierte Nutzungskonflikte – werden aber als zu gewichtig für eine Weiterbearbeitung bewertet.

Störfallvorsorge

Der Standort des Jugend- und Kulturhauses (hohe Personenansammlung) an der Seestrasse ist ungünstig. Für den Veranstaltungsraum sind Objektschutzmassnahmen erforderlich.

Fazit

Das Projekt von agps architecture zeichnet sich durch ein Nutzungskonzept aus, welches sehr gute Voraussetzungen für ein urbanes und durchmischtes Areal schafft. Das modulartige, feinkörnig durchmischte Konzept bietet die Chance, dass das Areal in unterschiedlichen Teilprojekten entwickelt werden kann und dennoch der Charakter als kompakte Gesamtanlage erhalten bliebe. Der Vorschlag unterscheidet sich von den weiteren drei Projekten insbesondere in der Anordnung der Kantonsschule auf dem Areal. Die Schule wird in der Arealmitte in mehreren Gebäuden angeordnet, wodurch eine Durchmischung mit weiteren Nutzungen angestrebt wird. Durch die Verwebung der verschiedenen Nutzungen wird das Potenzial erkannt, einen hohen Grad an Belebung auf dem Areal zu erreichen. Gleichzeitig werden durch die Vermischung von Öffentlichkeit und Schulnutzung, insbesondere um das Pyritofengebäude, Nutzungskonflikte erwartet. Ein Schulhof oder halböffentlicher Bereich für die Schule wird in diesem Ansatz vermisst.

3.2. Team KCAP Architects&Planners

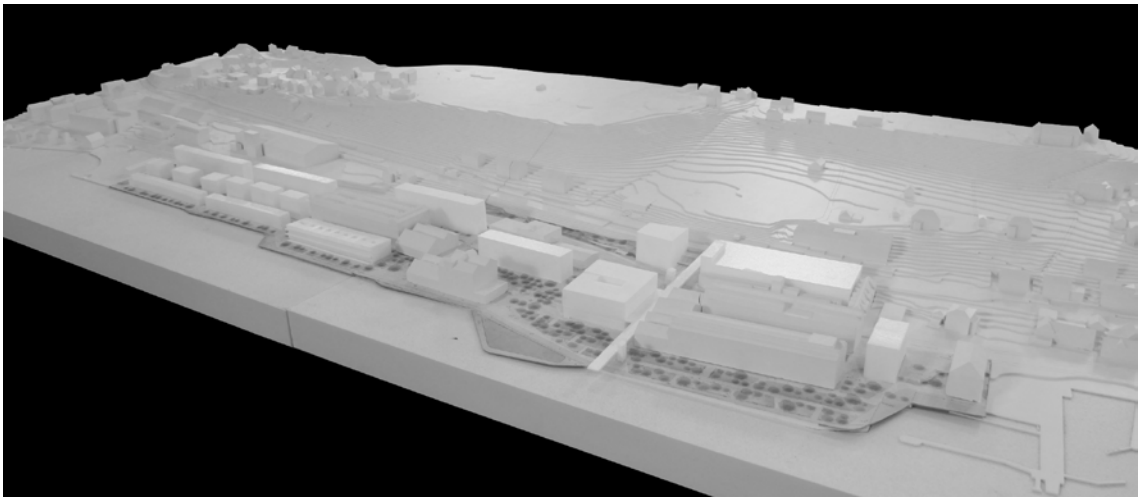


Abbildung 14: Modellfoto

Städtebau

Zwei Aspekte prägen die Grundidee des Konzeptes: Strukturerhalt und Öffnung zum See. Die räumliche Fassung der Raumstruktur erfolgt dabei über Baufelder, welche aus dem Fussabdruck des Gebäudebestands entwickelt sind. Die schützenswerten Gebäude bleiben damit selbstverständlich integriert und können ihre Rolle als Eckpunkte des Transformationsprozesses entfalten. Die dargestellte Wohnbebauung im Westen des Areals wirkt aber zu wenig spezifisch, so dass das Ziel des Strukturerhalts nicht voll eingelöst wird.
Die Öffnung zum See erfolgt über eine Promenade, welche sich über die gesamte Länge des Areals ausdehnt und den Seeuferweg als Abfolge unterschiedlicher See-Erlebnisse interpretiert. Ausgangspunkt nimmt sie auf der Hafenseite in einem grosszügigen parkartigen Freiraum, der an Stelle des ersatzlos rückgebauten Gebäudes Nr. 451 tritt. Diese Freispielung des Seeufers wird akzentuiert durch eine als Merkpunkt und Aussichtsplattform zu gestaltende Passerelle, welche auch der Adressierung und Erschliessung der Kantonsschule dient. Diese Massnahme wird bewusst in Kontrast zum dichten gedrängten Bebauungsmuster gesetzt, mit dem Ziel die Öffnung zum See auch zeichenhaft zu prägen.
Dennoch bleibt die kompakte Erscheinung der Anlage zum See weitgehend erhalten, würde in Zukunft jedoch vorwiegend durch die Neubauten geprägt. Da die vorgelagerten Gebäude niedriger konzipiert sind, treten die schutzwürdigen Gebäude in der Silhouette zum See prägnant in Erscheinung und entfalten somit auch räumlich ihre Rolle als Konstanten im Areal.
Auf der Landseite ist die Seestrasse durch einen Vegetationsstreifen vom Areal und der Erschliessung der Wohnbauten losgelöst. Es bleibt fraglich inwiefern diese Distanznahme den Strassenraum aufwerten könnten. Eine gut positionierte Querung beim Schutzobjekt Nr. 441 ermöglicht jedoch eine direkte Anbindung an die Kreuzsteinstrasse und somit an das Dorf.

Die Nutzungsanordnung ist in drei klar gegliederten Bereichen vorgesehen: Im Westen die Wohnnutzung, im Osten die Kantonsschule und dazwischen ein Übergangsbereich mit

Gewerbe und Freizeitnutzungen. Zum Transformationsprozess wird sorgfältig aufgezeigt wie das Areal mit Zwischennutzungen aktiviert und wie die wertvollen Bauten unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten langfristig umgenutzt werden können. Für die Etappierung ist vorgesehen, Bauten und Freiräume gleichzeitig und in Teilschritten zu realisieren. Die Überlegungen zur Umsetzung ermöglichen eine Zweiteilung des Areals für Gemeinde und Kanton. Sie bergen aber auch die Gefahr des Verlustes der Erscheinung als Gesamtanlage, dies als Folge einer nutzungsbedingten Ausdifferenzierung der Arealteile oder divergierenden Ansprüchen der unterschiedlichen Akteure.

Abbildung 15: Situationsplan

Abbildung 16: Luftbild

Freiraum

Der Entwurf setzt auf ein starkes öffentliches Freiraumband entlang des Ufers, das sich in der Arealmitte landwärts ausweitet. Dem langen Band entgegengesetzt wird ein Landmark-artiger Erschliessungssteg, der von der Alten Landstrasse her zum See hinausführt und in diesen hinausragt. Diese Kreuzfigur steht zeichenhaft für den Neustart des Areals.

Das See-Parkband beginnt richtigerweise am Hafen und schafft dadurch eine gute ortsbauliche Anbindung des Areals an die bestehende Dorfstruktur. Die Aufhebung der Bootsplätze ist jedoch ein relativ hoher Preis dafür.

In seinem Ausdruck ist das Band eigentlich ein langer Platz, in welchen situativ Intarsien eingeschrieben werden. Das Band lebt vor allem durch seine unterschiedliche Bezugnahme zum Wasser, in sich vermag es jedoch wenig Atmosphäre aufzubauen. Der seeseitige Abschluss des Bandes bildet im Sinne eines Saumes des Areals der Seeuferweg, der entlang der bestehenden Mauer führt. Der Stegbügel im See als Ausnahme der Regel schafft eine willkommene Differenz zum eher homogenen Parkband.

Den landseitigen Abschluss und die Adresse des Areals bilden die Ruderalfläche des Fabrikparks. So sehr dieser Park den Belangen der ökologischen Vernetzung entgegenkommt, stellt sich doch hier die Frage, ob das Potenzial der landseitigen Adressierung genügend ausgeschöpft wird.

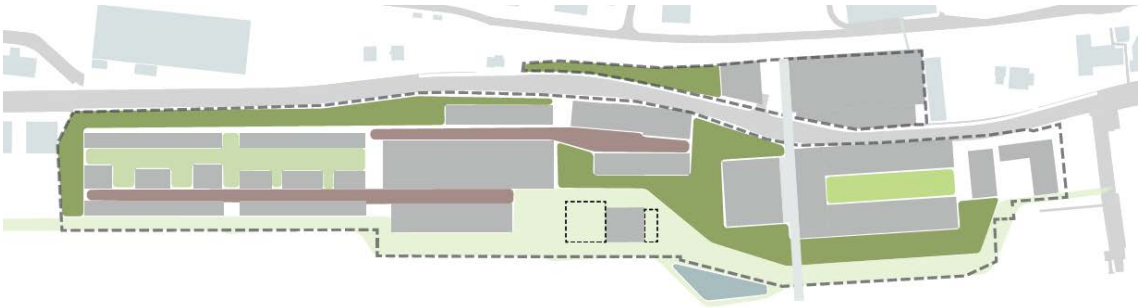


Abbildung 17: Freiraumkonzept

- Offener Seezugang
- See und Naturerlebnispark
- Wohnplateau
- Kantihof
- Badi
- Begrünte Strassenräume
- Bearbeitungsperimeter

Erschliessung und Verkehr

Die Erschliessung ist auf allen Ebenen gut gelöst. Für ein feinmaschiges Fusswegnetz sind vier neue Querungen der Bahn vorgesehen. Die westliche Querung bindet das Wohnquartier an die Alte Landstrasse und an den Bahnhof an. Die mittige Unterquerung bildet den Hauptzugang zum Areal und führt weiter über eine grosszügig gestaltete Passerelle zum Kantonsschulhof und zum See. Hier ist auf der Seite der Alten Landstrasse eine grosszügige Veloabstellanlage vorgesehen. Im Lichte der hohen Kosten ist der Nutzen der beiden östlichen Personenunterführungen zu hinterfragen.

Die Bushaltestelle beim Wohnquartier ist zu diesem zentral angeordnet. Sie kann jedoch nicht als Endhaltestelle genutzt werden, da keine Wendemöglichkeit vorgesehen ist.

Bei den Fussverkehrsquerungen und bei den Arealzufahrten wird die Seestrasse jeweils ausgeweitet, um Schutzinseln und Abbiegespuren zu ermöglichen.

Die Seestrasse ist funktional gestaltet.

Abbildung 18: Erschliessung Langsamverkehr

Abbildung 19: Passerelle

Sozialraum/Nutzung

Die Nutzungsmischung und -verteilung ist in diesem Ansatz sehr gut gelöst und miteinander verbunden. Durch fliessende Übergänge werden Nutzungskonflikte vermieden. Das Wohnraumangebot ist differenziert und mit den anderen Nutzungen gut verbunden. Das Gewerbeangebot weist eine sehr gelungene Mischnutzung auf. Das Konzept lässt zudem durch die Nutzung einiger Bestandsgebäude in der Mitte des Areals mit öffentlichen Nutzungen genug Offenheit, um in späteren Mitwirkungsprozessen erst die definitiven Nutzungen zu bestimmen.

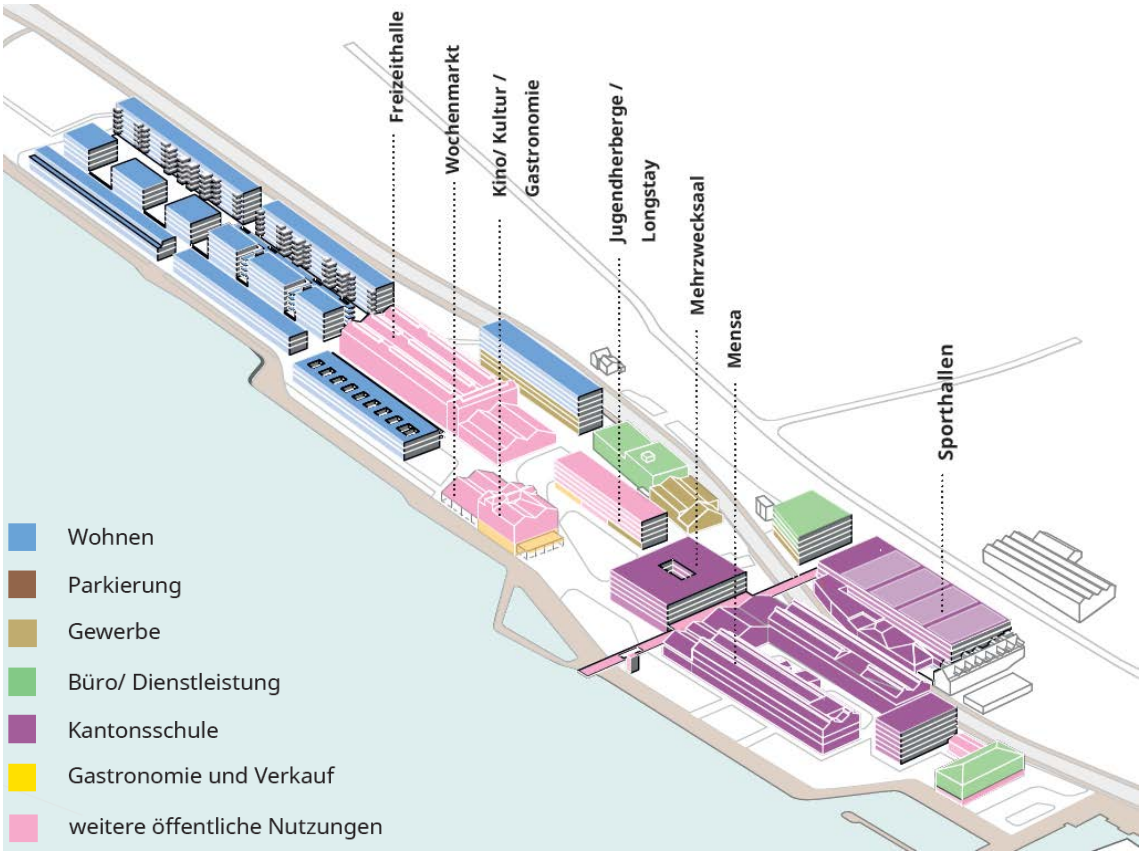


Abbildung 20: Nutzungsverteilung

Denkmalpflege

Der Umgang sowie der Erhalt der Schutzobjekte entspricht grundsätzlich den denkmalpflegerischen Anliegen. Die Nutzungsverteilung über das gesamte Areal erscheint sinnvoll und angemessen, insbesondere überzeugen die einzelnen Transformationsstrategien für die Schutzobjekte. Einzig die angedachte Umnutzung mit partieller „Neuinterpretation“ des Kammerofengebäudes hinterlässt denkmalpflegerische Fragen. Dies müsste in einem detaillierten Umbauprojekt zusammen mit der Denkmalpflege konkretisiert werden.

Der Umgang mit dem bestehenden Bebauungsmuster erscheint qualitätsvoll und sorgfältig. Es ist jedoch weniger ein Weiterentwickeln des Vorgefundenen, sondern vielmehr ein bewusstes Hinzufügen von neuen Baukörpern um die zu erhaltenen Altbauten erkennbar. Zudem kritisch gesehen wird das konsequente Freispielen der seeseitigen Flächen. Diese Haltung wiederspricht der gewachsenen Dichte auch bis zum See hin und somit einer wesentlichen, im ISOS beschriebenen Charakteristik des Areals. Im westlichen Arealabschnitt werden die aussenräumlichen Qualitäten mit den bestehenden wertvollen Binnenräumen ernst genommen. Das vorgeschlagene Bebauungsmuster wirkt jedoch beliebig und wenig zusammenhängend zum restlichen Areal. Dem im ISOS geforderten Erhaltungsziel des Zusammenspiels einzelner Industriebauten über das gesamte Areal wird nicht Rechnung getragen.

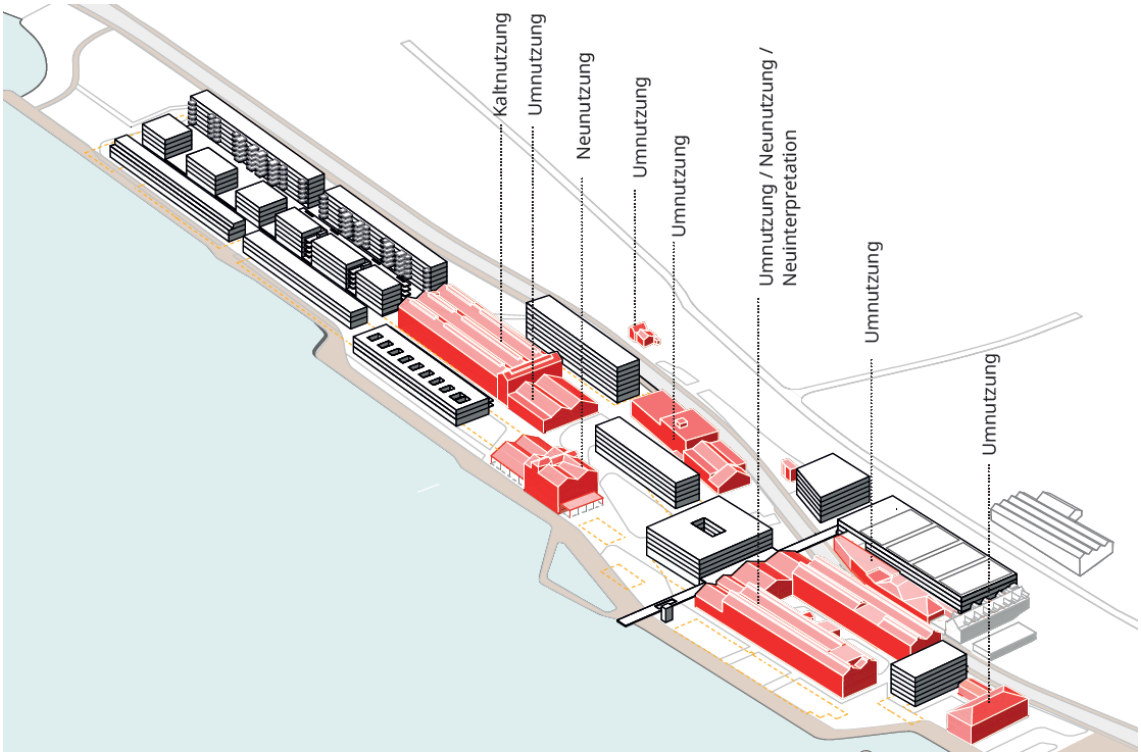


Abbildung 21: Umgang mit Bestandsgebäuden

Wirtschaftlichkeit

Das Projekt liegt mit 90’798 m^2 Geschossfläche gesamthaft im Mittel der Projekte. Davon entfallen 57’242 m^2 auf den Anteil Gemeinde und 33’556 m^2 auf den Anteil Kanton.

Die Nutzungsverteilung für den Anteil Gemeinde bezogen auf die Geschossfläche liegt bei ca. 52% Anteil Dienstleistung / Gewerbe / öffentliche Nutzung sowie Auto- und Veloeinstellhalle mit einem durchschnittlichen bis geringen zu erzielenden Ertrag sowie bei ca. 48% Anteil Wohnen mit hochwertig zu erzielendem Ertrag vor.

Der Anteil an Umbauten im Bestand ist mit ca. 24% im Mittel der Projektvorschläge. Das Projekt weist eine grosse Gebäudehüllfläche bei einer mittleren Kompaktheit auf. Die Einstellhalle für den Arealanteil Gemeinde wird grossflächig unterhalb der neuen Wohnbauten angeordnet. Dadurch wird ein grosses Aushubvolumen am belasteten Standort notwendig.

Die Kantonsschule wird im vorderen Teil des Areals angesiedelt. Die zu erwartenden Investitionskosten sind vergleichbar mit den Projektvorschlägen von Salewski & Kretz Architekten und pool Architekten. Der Anteil der umgenutzten Bausubstanz liegt bei ca. 38%.

Der Anteil Grünflächen am Gesamtgrundstück liegt bei 12% leicht unterhalb der Projekte Salewski & Kretz Architekten und pool Architekten.

Kantonsschule

Durch den Rückbau des Ofengebäudes liegt die Kantonsschule an einem grosszügigen, seezugewandten, öffentlichen Freiraum, an welchem sich auch die öffentliche Mensa befindet. Als Ergänzung zu den bestehenden denkmalgeschützten Bauten werden zwei neue Gebäude erstellt: Ein zentral gelegenes, fünfgeschossiges Aula-/Schulgebäude und ein kleineres „Institutsgebäude“ im Osten der Schulanlage. Die Aufteilung des geforderten Raumprogramms in die verschiedenen Einzelbauten ist betrieblich nicht ideal.
Die neue Passerelle ist überzeugend angeordnet und scheint durch die Tieferlegung der Alten Landstrasse gut nutzbar. Die geforderte etappierte Realisierung der Schule ist ausgewiesen.
Als Gesamtkomposition vermag das vorgeschlagene Konzept für die Kantonsschule Uetikon am See nicht komplett zu überzeugen.

Störfallvorsorge

Der Standort der Aula (hohe Personenansammlung) an der Seestrasse ist ungünstig. Objektschutzmassnahmen sind erforderlich.

Fazit

Das Projekt von KCAP Architects&Planners zeichnet sich durch die Öffnung des Areals zum See und den Erhalt der geschützten Objekte bzw. die Neubauten auf dem Fussabdruck des Bestands aus. Der Umgang mit dem Bestand überzeugt weitgehend – dabei wird die bewusste Freispielung des östlichen Seeufers positiv gewürdigt. Ebenso ist die Führung des Seeuferwegs grösstenteils auf der bestehenden Mauer vorbildlich gelöst. Der Ansatz im westlichen Arealteil wirkt in der Bebauungsstruktur etwas beliebig und dem Ziel des Strukturerhalts wird nicht genügend Rechnung getragen.
Das Projekt von KCAP Architects&Planners sieht eine überzeugend ausgestaltete Passerelle vor, welche verschiedene Funktionen übernimmt, indem sie neben der Erschliessung auch als Pausenraum und Aussichtsplattform auf den See und über das Areal zur Orientierung dient.

3.3. Team pool Architekten

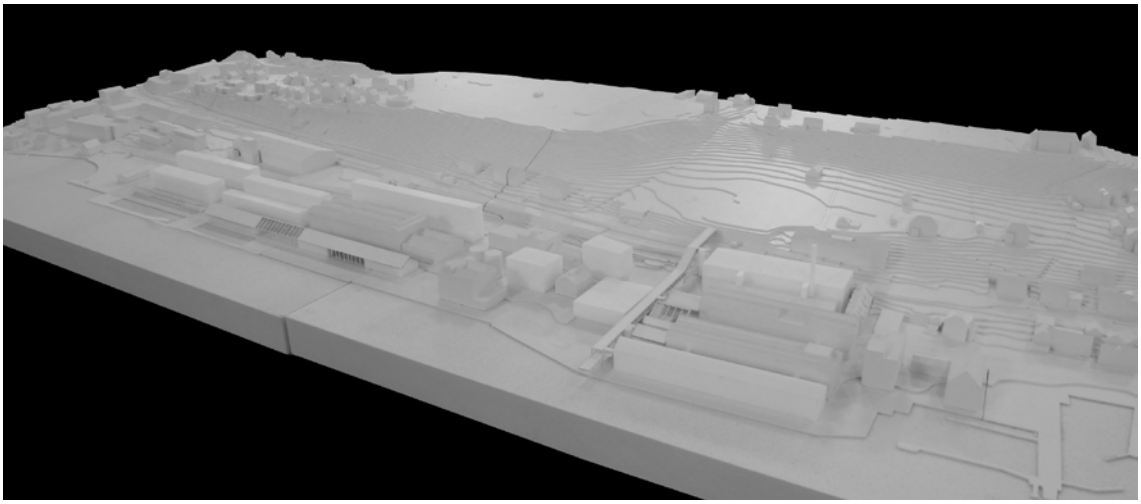


Abbildung 22: Modellfoto

Städtebau

Das Konzept baut auf einer sorgfältigen Beschäftigung mit den Bestandsbauten und ortsbaulichen Qualitäten auf. Konsequent wird das Vorgefundene aufgenommen, dessen Potenziale herausgearbeitet und für die Zukunft weiterentwickelt. Die Kompaktheit, die bauliche Dichte und Nähe zum See werden als wertvolle Aspekte der Gesamtanlage erkannt. Als prägendes Alleinstellungsmerkmal sowohl in stadträumlicher wie auch sozialgeschichtlicher Hinsicht bildet diese starke Grundstruktur den Ausgangspunkt sämtlicher Massnahmen des Konzeptes.

Zentrale Idee des Konzeptes ist es, den Anspruch an Freiraum für die Bevölkerung und die freie Zugänglichkeit zum See unter Einbezug bestehender Baustrukturen zu erreichen. Entsprechend werden die Bestandsbauten weiter- bzw. umgenutzt. Wo Neubauten vorgesehen werden, übernehmen sie weitgehend den Fussabdruck des bestehenden Bebauungsmusters.
Dies wird mit einer klaren Zuordnung von öffentlich zugänglichen Nutzungen und Freizeitaktivitäten direkt am See erreicht. Diese aktivieren eine durchlaufende Raumfolge differenzierter Aussenräume und teilweise mit einfachen Mitteln umstrukturierter Bestandsgebäude. Exemplarisch und detailliert werden hierzu Möglichkeiten zur Weiternutzung des Gebäudebestands für Freizeit, Sport und Erholung dargelegt und aufgezeigt wie im Zusammenspiel mit den Aussenräumen Platz und Nischen für unterschiedlichste Anspruchsgruppen geschaffen werden könnten.
Zur Landseite verhält sich das Konzept mit einer Rückseite, welche durch hohe schlanke Wohngebäude wesentlich geprägt sein wird. Eine angemessene Aktivierung wird durch die Adressierung dieser Gebäude zum Strassenraum erreicht, welche durch die Anordnung von Gewerbenutzungen im Erdgeschoss zusätzlich gestärkt wird.

Die Kantonschule mit ihrer regionalen Ausstrahlung wird im Kammerofengebäude Nr. 435, dem Ofengebäude Nr. 451 und am Kamingebäude Nr. 415 vorgeschlagen. Ein Kopfbau der die Mehrzweckräume aufnimmt ist zum zentralen Forumsplatz orientiert und wird die Mitte des Areals wesentlich mitprägen. Verbunden werden die Gebäudestrukturen der Kantonsschule über eine Passerelle, welche gleichzeitig die Anbindung an den Bahnhof und eine an der alten Landstrasse angeordnete Velostation herstellt. Diese ist aber wegen der Höhenlage über der Bahn für die Fussgänger zu wenig attraktiv konzipiert.

Die Nutzungsanordnung ist sehr differenziert ausgearbeitet und entsprechend dem dichten Raumgefüge mit Durchmischung gelöst. Dies ist eine gute Voraussetzung damit eine Belebung des ganzen Areals etabliert werden kann.

Zugunsten der Robustheit der Entwicklungsidee ist das Konzept aufwärtskompatibel angedacht. Das heisst, auf die Definition eines detaillierten Endzustandes wird teilweise verzichtet. Vielmehr wird ein Zielbild formuliert, das die bauliche Transformation in kleinen Schritten erlaubt und alt wie neu auf allen Massstabs- und Bedeutungsebenen in Zusammenhang bringt. Dadurch wird sichergestellt, dass das Areal in jedem Entwicklungsschritt als Gesamtanlage ablesbar bleibt. Andererseits muss dementsprechend auch der Eindruck eines fortlaufenden Weiterbauens in Kauf genommen werden. Dieses anspruchsvolle Vorgehen hat neben dem respektvollen Umgang mit dem baukulturellen Erbe den Vorteil, dass zukünftige Bedürfnisse flexibel und entsprechend der jeweiligen Gebäudestruktur etabliert werden könnten.

Abbildung 23: Situationsplan

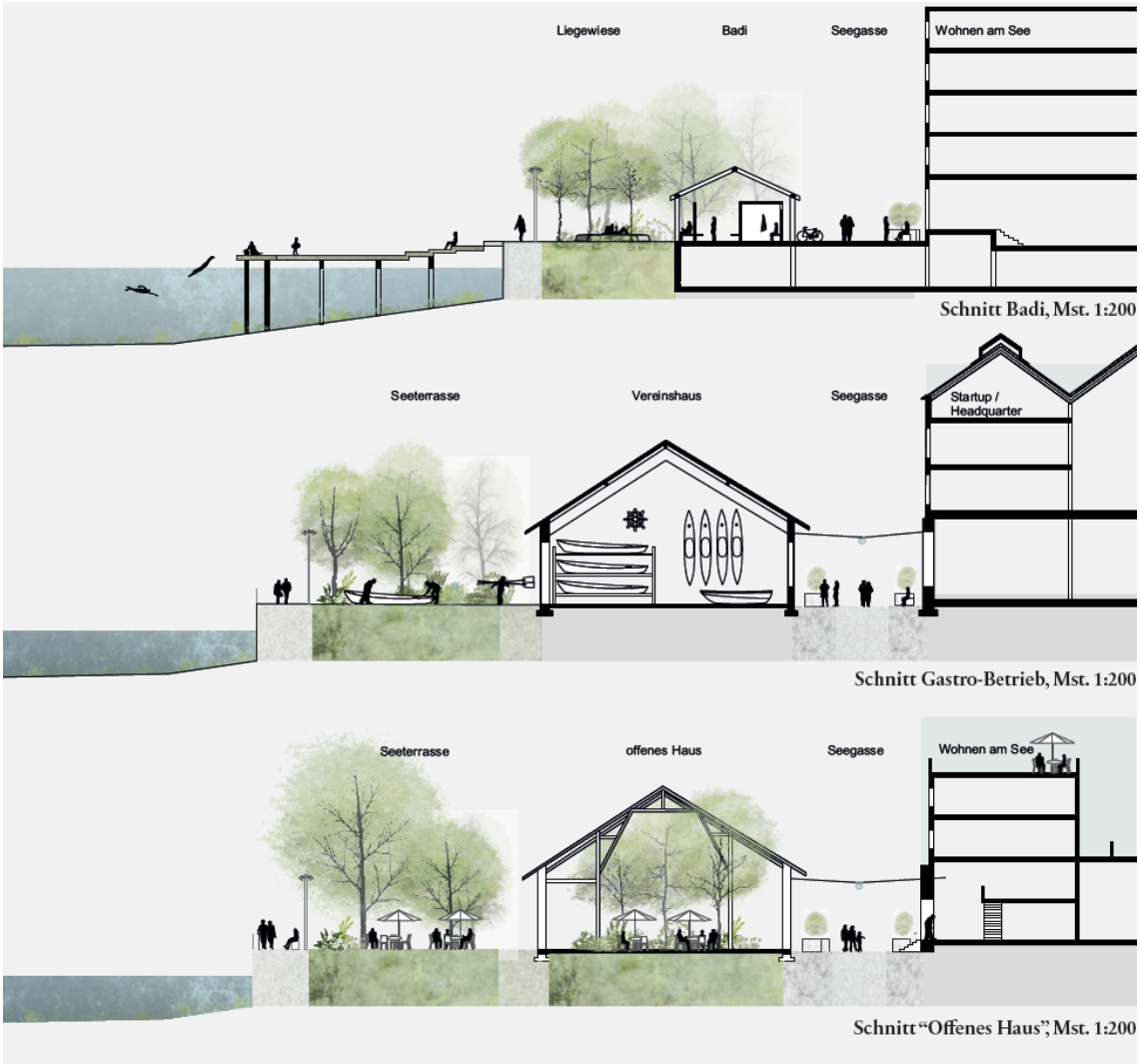


Abbildung 24: Schnitte

Freiraum

Die konsequente Umnutzung der Gebäude beantwortet die Frage nach der Präsenz und Eigenständigkeit der Aussenräume: Die Freiräume sind der industriellen Logik folgend die dienenden Zwischenräume der Gebäude, in notwendiger aber nicht übermässiger Grösse.

Als neues sichtbares Zeichen der Umnutzung wird ein vertikaler Erschliessungssteg von der Alten Landstrasse eingeführt.

Im Zuge der Umnutzung werden diese Räume nun neu bespielt. Je nach Lage im Gesamtgefüge erhalten sie unterschiedliche Atmosphären, Nutzungen und Öffentlichkeitsgrade. Die Vielzahl der erdgeschossigen Wohn- und Gewerbenutzungen in den langen Gassen erweist sich in der Nutzungskonzeption als anspruchsvoll. Bestehend bleibt in selbstver-

ständlicher Weise die hohe Durchlässigkeit des Areals. Neben einer sorgfältigen Bespielung der rückwärtigen Räume, setzt das Projekt vor allem auf ein öffentliches Band entlang des Ufers. So wird versucht der industriell bedingten räumlichen Situation eine neue Bedeutungsebene hinzuzufügen, die dem Öffentlichkeitsanspruch des Areals gerecht wird. Das Innovative und gleichzeitig Anspruchsvolle dieses Bandes ist es, dass hier Freiraum und bebauter Raum als Einheit verstanden werden. Die Bauten werden in ihrer Struktur erhalten und mit neuen, wassersportorientierten Programmen bespielt. Die Gebäude werden teilweise umgenutzt oder teilweise im Sinne einer Pergola-Struktur zu Objekten im Freiraum. Das Hinzufügen einer neuen Stegschicht sowie Sitzstufen zum Wasser erhöhen das Angebot zusätzlich und es entstehen vielfältige Zugänge und Bezüge zum Wasser. In der Diskussion dieses Ansatzes bleiben Zweifel bezüglich der tatsächlichen Kundschaft für die Wassersportnutzungen in diesem Umfang bestehen. Zudem geht das spezifische Angebot zulasten eines grosszügigen Freiraumes im Sinne eines nicht vorprogrammierten Ortes.

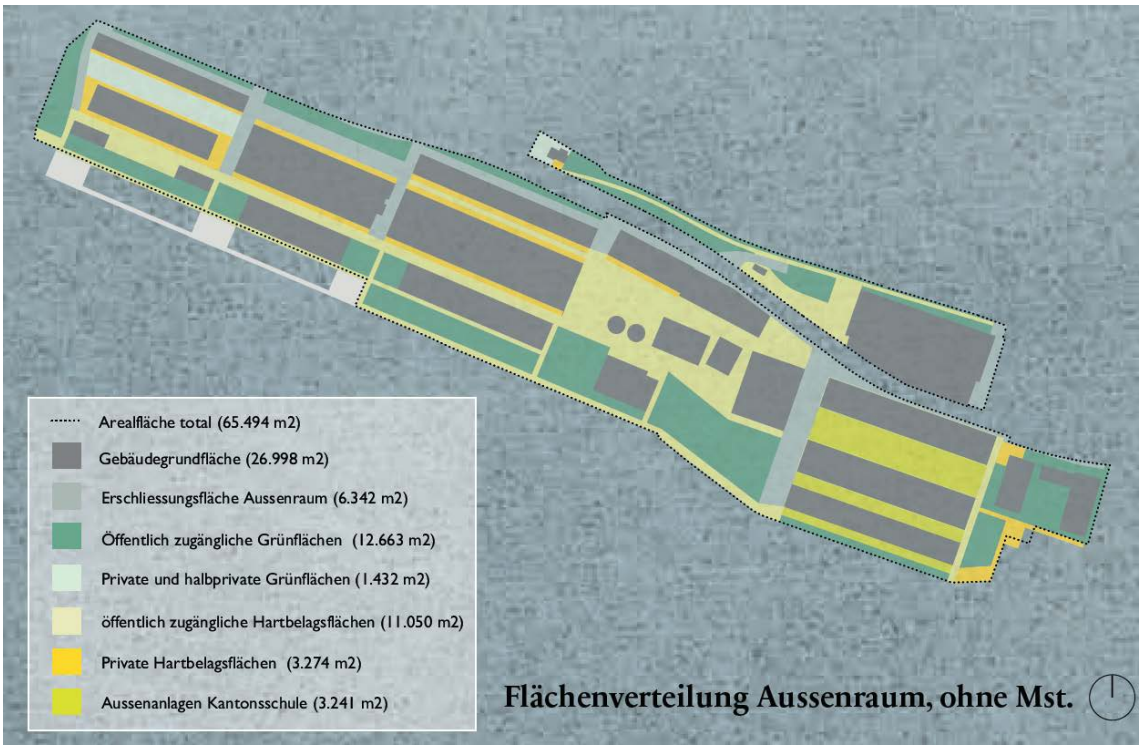


Abbildung 25: Flächenverteilung Aussenraum

Erschliessung und Verkehr

Der Hauptzugang für den Fussverkehr ins Areal ist mit einer hohen Passerelle über die Bahn und die Seestrasse gelöst, welche aber auch einen grossen Höhenunterschied bedeutet. Bei der Passerelle an der Alten Landstrasse ist eine grosszügige und attraktive Velostation geplant. Ergänzt wird das bahnquerende Fusswegnetz mit einer neuen Unterführung auf Hafenhöhe.

Die Bushaltestellen sind nur schematisch und ohne Wendemöglichkeit dargestellt.

Der Erschliessungspunkt der Parkierungsanlage Schule ist gut und übersichtlich gewählt. Da auf der Seestrasse in diesem Abschnitt Tempo 30 postuliert wird, sind auch keine Abbiegespuren vorgesehen.

Trotz interessantem Ansatz mit Tempo 30 auf der Seestrasse, beschränkt sich dieser auf die verbesserte Querungsmöglichkeit unter der Passerelle. Die Passerelle und der Ansatz mit Tempo 30 mit der verbesserten Querungsmöglichkeit stehen im Widerspruch zueinander.

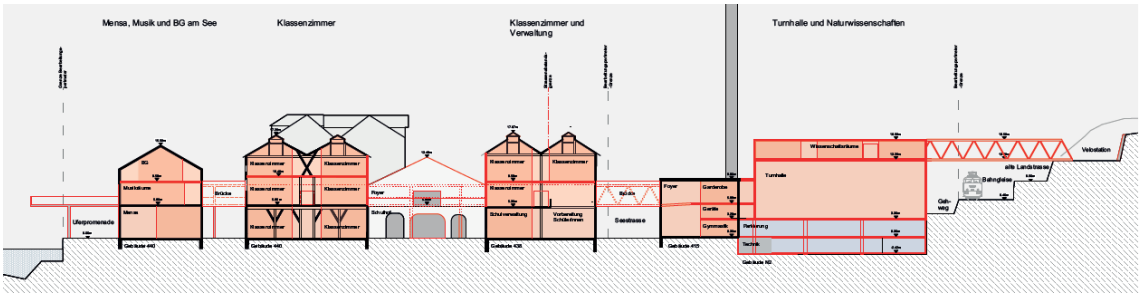


Abbildung 26: Brücke und Kantonsschule

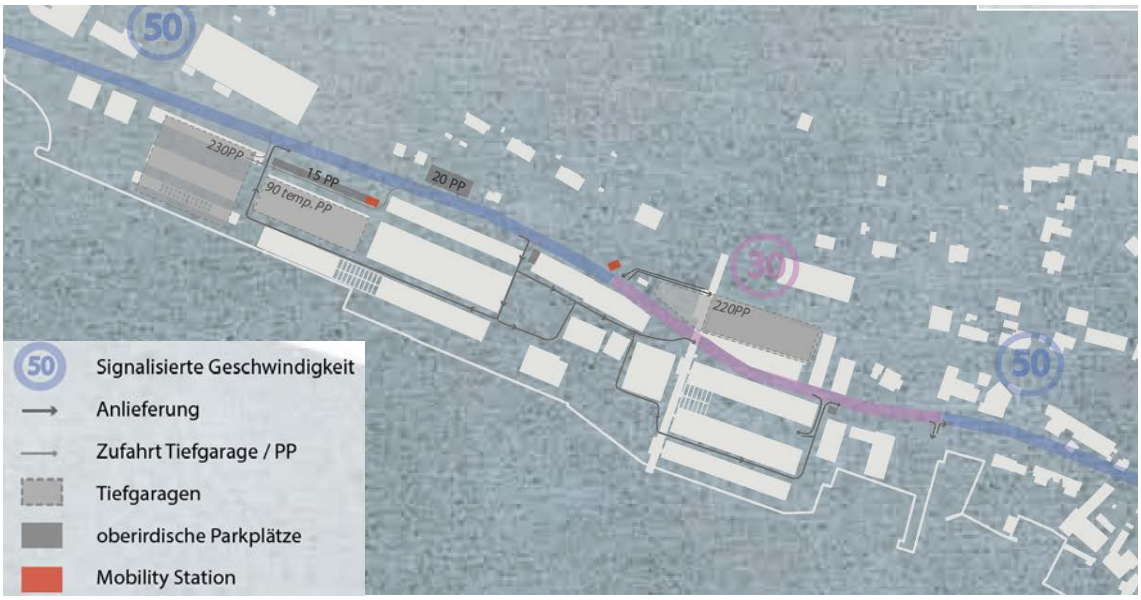


Abbildung 27: Netzplan «MIV»

Sozialraum/Nutzung

Der Ansatz ist sehr stark an den Qualitäten der Bestandsgebäude orientiert, die Nutzungsverteilung ordnet sich dem unter. Dieser Ansatz eignet sich sehr gut, das Gebiet sukzessive zu transformieren. An verschiedenen Orten im Areal können Strukturen zu Beginn stehen gelassen und zwischengenutzt werden. Die Nutzungsmischung ist sehr differenziert ausgearbeitet. Mit der Durchmischung wird das gesamte Areal belebt.

Die aufgezeigte resultierende Nutzungsverteilung ist sehr urban. Die Nutzungsverteilung weist einen sehr hohen Anteil an gewerblicher Nutzung auf und es würden lediglich ca. 220 Wohnungen entstehen. Zudem wird die Investorentauglichkeit für einzelne Gebäude in Frage gestellt. Damit verbleibt ein grosses Risiko bei der Gemeinde und die langfristige Tragfähigkeit bleibt fraglich.

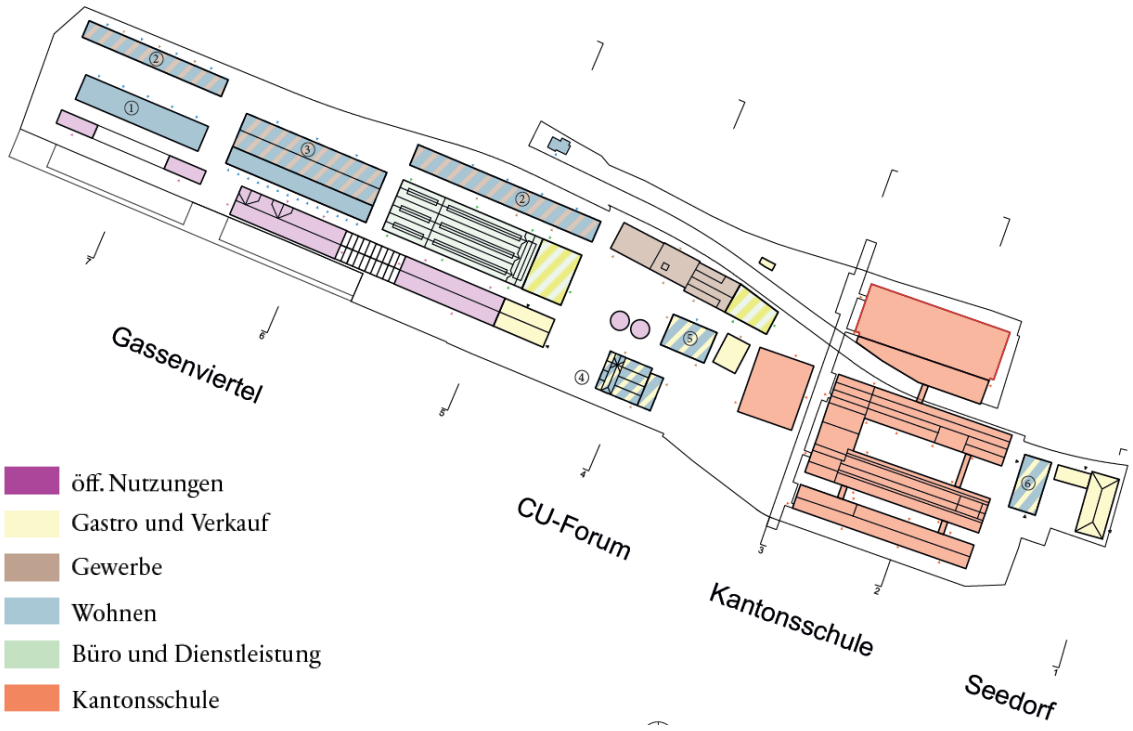


Abbildung 28: Nutzungsverteilung Regelgeschoss

Denkmalpflege

Der Umgang mit den Schutzobjekten ist vorbildlich und entspricht den denkmalpflegerischen Grundsätzen. Es wird eine sehr gute Durchmischung der angedachten Nutzungen über das gesamte Areal vorgeschlagen. Die Transformationsstrategien im Umgang mit den Schutzobjekten zeugt von viel Erfahrung. Dies ist insbesondere bei der Kantonsschule im Ostteil des Areals sehr gut erkennbar. Bestechend ist die Idee, welche vorsieht, den gesamten Uferstreifen einer öffentlichen Nutzung zuzuführen. Einzig die Aussagen zur Nutzung des Düngerbaus sind noch etwas undifferenziert und unklar.

Das Grundkonzept besteht darin, die Qualitäten des Vorgefundenen herauszuschälen und weiterzuentwickeln. Das bestehende Bebauungsmuster wird übernommen und partiell durch Neubauten mehrheitlich auf dem Fussabdruck der Bestandsgebäude ersetzt. Die vorgefundene und für das Areal charakteristische gewachsene Dichte nahe am See bleibt dadurch exemplarisch erhalten. Die Umwidmung des Areals für Bildung, Wohnen, Arbeiten und Dienstleistung wird nicht als Zäsur verstanden, sondern in eine kontinuierliche Folge von baulichen Transformationen eingeschrieben. Dies stellt nicht zuletzt bezüglich der zu

erwartenden Zwischenzustände eine interessante Strategie dar. Das Areal bleibt als Gesamtheit erkennbar - Neubauten und Bestand verschränken sich ohne klare Trennlinien. Es entstehen im Sinne des gewachsenen Industrieareals sehr vielfältige, differenziert genutzte und gestaltete Aussenräume. Im Vergleich zu den anderen drei Projekten bietet pool Architekten entlang dem Seeufer den grosszügigsten frei zugänglichen Aussenraum an. Die Erhaltungsziele des ISOS werden vollumfänglich umgesetzt.

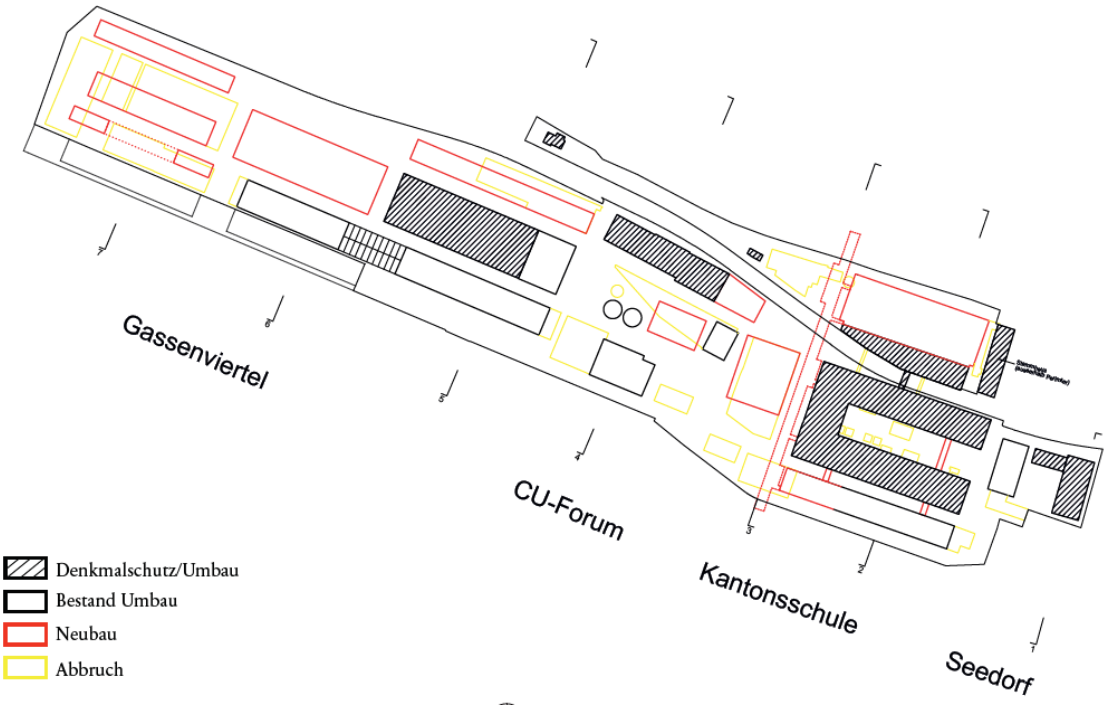


Abbildung 29: Bestandsgebäude

Wirtschaftlichkeit

Das Projekt liegt mit 90’356 m^2 Geschossfläche gesamthaft im Mittel der Projekte. Davon entfallen 60'113 m^2 auf den Anteil Gemeinde und 30'243 m^2 auf den Anteil Kanton.

Die Nutzungsverteilung für den Anteil Gemeinde bezogen auf die Geschossfläche liegt bei ca. 53% Anteil Dienstleistung / Gewerbe / öffentliche Nutzung sowie Auto- und Veloeinstellhalle mit einem durchschnittlichen bis geringen zu erzielenden Ertrag sowie bei ca. 47% Anteil Wohnen mit hochwertig zu erzielendem Ertrag vor.

Der Anteil an Umbauten im Bestand ist mit ca. 36% der grösste der Projektvorschläge. Das Projekt weist eine grosse Gebäudehüllfläche bei einer mittleren Kompaktheit auf. Die Einstellhalle für den Arealanteil Gemeinde wird grossflächig unterhalb der neuen Wohnbauten angeordnet. Dadurch wird ein grosses Aushubvolumen am belasteten Standort notwendig.

Die Kantonsschule wird im vorderen Teil des Areals angesiedelt. Die zu erwartenden Investitionskosten sind vergleichbar mit den Projektvorschlägen von Salewski & Kretz Architekten und KCAP Architects&Planners. Der Anteil der umgenutzten Bausubstanz liegt bei ca. 57% und ist der höchste Wert der vier Projekte.

Der Anteil Grünflächen am Gesamtgrundstück ist mit 13%, wie bei dem Projekt von Salewski & Kretz Architekten, der grösste aller Projekte.

Kantonsschule

Die gesamte Organisation der Schule ist betrieblich durchdacht und stufengerecht dargestellt. Konzeptionell richtig werden die komplexesten Schulräume - der Naturwissenschaftstrakt über den Turnhallen und die Aula - in Neubauten angeordnet.
Sehr gut ist auch die Orientierung der teilöffentlichen Nutzungen - Aula und Mensa - gelöst. Durch deren prominente Lage schaffen sie den erwünschten Mehrwert für das Gesamtareal.
Der vorgeschlagene Arealzugang vom Bahnhof mit der Passerelle über die Bahnlinie und der Kantonsstrasse ist überinstrumentiert und zu mächtig in seiner Erscheinung. Die verschiedenen Freiräume der Schule sind stimmig angeordnet. Zur geforderten Etappierung der Schule werden keine Aussagen gemacht.
Das vorgeschlagene Konzept für die Kantonsschule Uetikon am See überzeugt durch seine geschickte Konzipierung und Ausrichtung der verschiedenen Einzelbauten.

Störfallvorsorge

Der Standort des Veranstaltungsraums (und des Foyers falls Nutzungen mit hoher Personenzahl) an der Seestrasse ist ungünstig. Objektschutzmassnahmen sind erforderlich und die Entfluchtung zur strassenabgewandten Seite sind sicherzustellen.

Fazit

Das Projekt von pool Architekten zeichnet sich durch einen bewussten und wertschätzenden Umgang mit der vorgefundenen Bebauungsstruktur aus. Es werden differenziert neue Nutzungen gesucht und verteilt. Das Areal wird neu genutzt – nicht neu gebaut. Insbesondere die Umnutzung des Kammerofengebäudes in eine Schule sowie die Konzeption der weiteren Schulgebäude überzeugt. Besonders in der Anordnung der Nutzungen und der Verknüpfung mit der Passerelle wird viel Potenzial gesehen. Die Öffentlichkeit findet im Gebäude an zentralster Stelle am See vor dem Kammerofengebäude mit einem Café einen Ort.
Die Idee von öffentlich genutzten Gebäuden und Räumen in der vordersten Schicht am See wird als interessant gewürdigt – das Ausmass dieser Flächen wird in Frage gestellt. Der Ansatz kann als Vorschlag verstanden werden, das Gebiet sukzessive zu transformieren. An verschiedenen Orten im Areal können Strukturen zu Beginn der Entwicklung stehen gelassen und zwischengenutzt werden und die Entscheidung über den Erhalt bzw. Abbruch kann zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

3.4. Team Salewski & Kretz Architekten

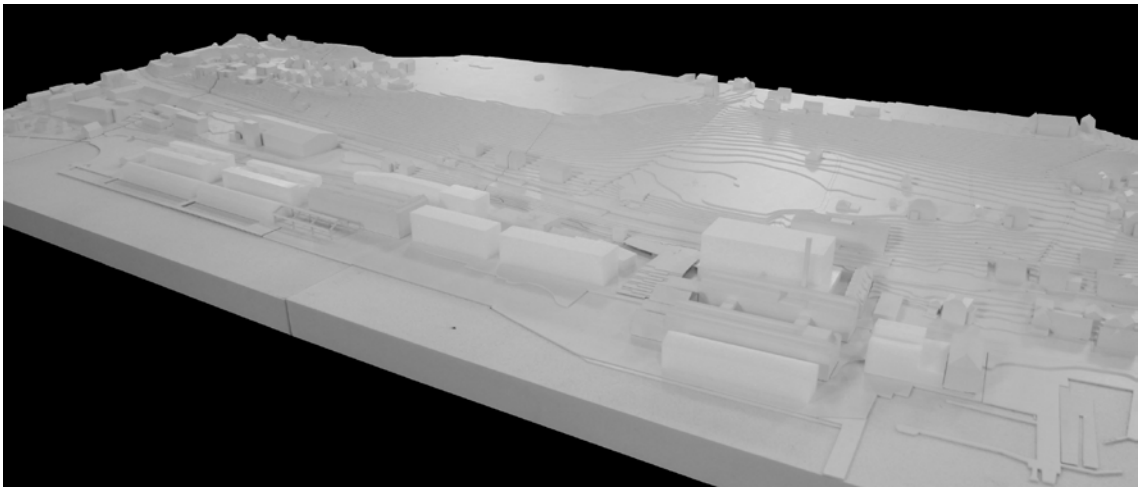


Abbildung 30: Modellfoto

Städtebau

Das Konzept wird stark geprägt von einem als segmentierte Wiese gestalteten Freiraum, der den Seeweg aufnimmt. Diese Fläche ist im Westen zum Rotholz und Osten zum Hafen räumlich und mit Wegstrukturen angebunden, wodurch zwischen See und dichter Bebauung eine breite Freihaltezone geschaffen wird. Die charakteristische durch die dicht gedrängte Bebauung geschichtete uferprägende Silhouette wird dadurch aufgelöst und verschwindet hinter einem Vegetationssaum. Diese Distanznahme führt zum Verlust der Kompaktheit und der gewachsenen baulichen Dichte direkt am See, beides wesentliche Merkmale der historisch gewachsenen Struktur.
Das Konzept verfolgt denn auch eine Grundhaltung, die das Areal lediglich als Pallette von identitätsstiftenden Einzelelementen, bzw. Relikten versteht, die mit neuen Elementen ergänzt und zu einer „Transformationslandschaft“ zusammengefügt werden.

Die Erkenntnisse zur Hafenanlage sind von hoher Bedeutung für die Entwicklung des Areals. Es wird aufgezeigt, wie die Verlegung des Steges zur Öffnung, Adressierung und Attraktivierung des gesamten Areals beitragen könnte. Gut positioniert ist diesbezüglich auch eine neue Querung, welche ausgehend vom neuen Steg den Kirchrainweg und damit das Dorf in direkter Linie mit dem See verbindet. Bemerkenswert sind auch die weiteren Überlegungen zu Querungsmöglichkeiten, welche ein feinmaschiges Wegnetz ermöglichen würden.
Interessant ist auch die Idee den Arealteil mit dem Kamingebäude auf der Landseite der Seestrasse über einen grosszügigen Vorplatz zu erschliessen, was zu deren Aufwertung beitragen könnte. Allerdings wird dieser Vorteil durch eine von Abfangmauern gekennzeichneten Absenkung der alten Landstrasse erkauft, von fraglicher stadträumlicher Qualität. Als verbindendes Element zwischen den beiden Schulgebäuden weist auch die Seeterrasse viel Potenzial auf. In Bezug auf die wichtige öffentliche Bedeutung des Hafens birgt sie in der dargestellten Form jedoch Anlass für Nutzungskonflikte zwischen Schulnutzung und Öffentlichkeitsansprüchen.

Die Nutzungsanordnung ist in drei Abschnitte gegliedert: ein Wohnquartier im Westen, den Schulstandort im Osten und einen Übergangsbereich mit gemischter Nutzung in der Arealmitte. Diese Clusterbildung ermöglicht es sozialräumliche Nutzungskonflikte zu vermeiden. Betreffend Umnutzung der Fläche wird sorgfältig aufgezeigt, mit welchen Nutzungen die schützenswerten Gebäude qualitätsvoll weiter zu entwickeln wären.

Die Etappierung ist thematisch gegliedert und strukturell so aufgebaut, dass die einzelnen Bereiche im Prinzip unabhängig entwickelt würden. Dies hat den Vorteil, dass die einzelnen Entwicklungsträger gemäss ihren Bedürfnissen agieren könnten, birgt aber auch die Gefahr einer Fragmentierung der Bebauungsmuster und des zusammenhängenden Freiraums.

Abbildung 31: Gesamtkonzept

Abbildung 32: Gesamtkonzept (Variante mit Seeuferabstand)

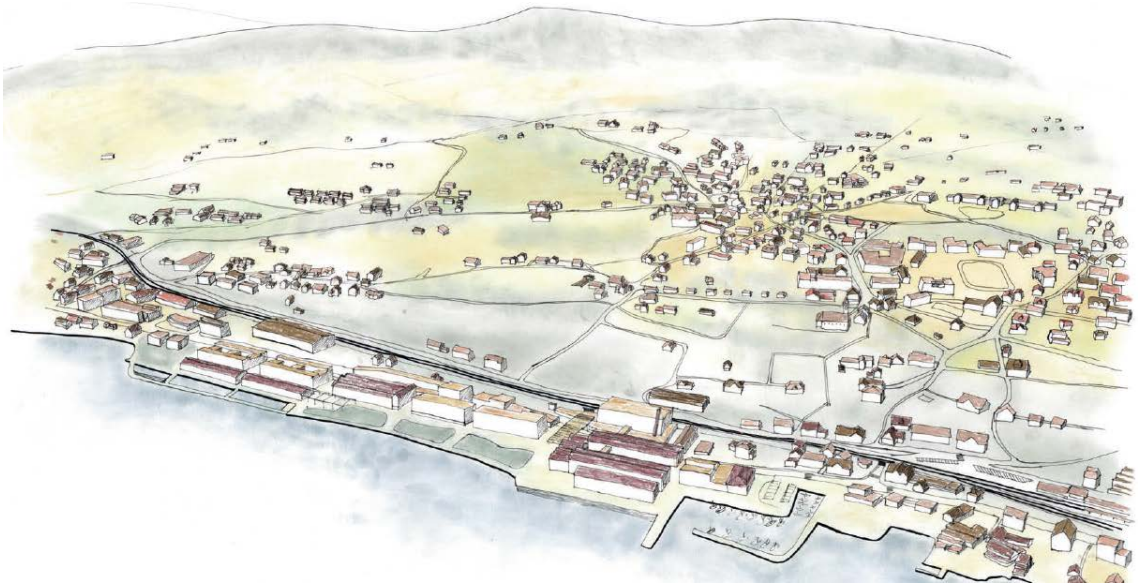


Abbildung 33: Skizze

Freiraum

Innerhalb der weiterentwickelten schutzwürdigen ISOS- Längsstruktur des Areals mit seinen Gassenräumen sucht der Entwurf neue zeichenhafte Interventionen, die klar ersichtlich für den Neuanfang des Areals stehen.

Eine Neuorganisation des Hafens mit neu positioniertem Schiffssteg bindet das Areal besser an die historische Dorfstruktur an. Vom neuen Steg leitet eine grosszügige Sitztreppe zum zentralen Park über. Mit der Freiraumspange Hafen - Park erhält das Areal einen neuen starken und öffentlichen Baustein als Grundlage seiner neuen Entwicklung. Grösse und Ausdruck des Parks bleiben jedoch etwas unbestimmt, respektive erscheinen nicht sehr zwingend. Als weiteres Element mit Leuchtturmcharakter überspannt die Seebühne die Seestrasse und schafft, zusätzlich zur guten Hafenanbindung, eine prominente Verbindung zur Alten Landstrasse. Der Umgang mit dem Hafen und die Seebühne sind zwei wichtige Elemente, die der heute bestehenden Isolation des Areals entgegenwirken. Ziel des Konzepts ist es das Areal als Ort im Gefüge der Gemeinde zu etablieren.

Der Steg in Fortführung des Parks sowie ein kleiner Gleispark an der Seestrasse geben dem westlichen Areal eine eigenständige Identität im Gesamtraum.

Abbildung 34: Aussenraumtypen

Seeuferpark
Innenfigur
extensive Freifläche
Gleisfragmente

Erschliessung und Verkehr

Die grosszügige Geste der als Seetribüne ausgebildeten Passerelle stellt nach der Unterquerung der Bahn ab der Alten Landstrasse eine starke Verbindung zwischen dem Dorf und dem Areal dar. Es ist aber zu prüfen, ob eine derartige Passerelle für die gleichzeitige Nutzung als Verbindung, Tribüne und Pausenplatz aufgrund der grosszügigen Aussenraumgestaltung verhältnismässig ist.

Die Anordnung der Bushaltestelle beim Wohnquartier, unmittelbar bei der Zufahrt zur Parkierungsanlage, kann zu Konflikten führen. Zudem ist mangels einer Wendemöglichkeit die etappierte Inbetriebnahme einer Buslinie nicht möglich.

Die Zufahrt zur Parkierungsanlage unter der Passerelle ist bezüglich Lichtverhältnissen ebenfalls kritisch. Die Gestaltung der Seestrasse ist undefiniert und für die Situation unangemessen.

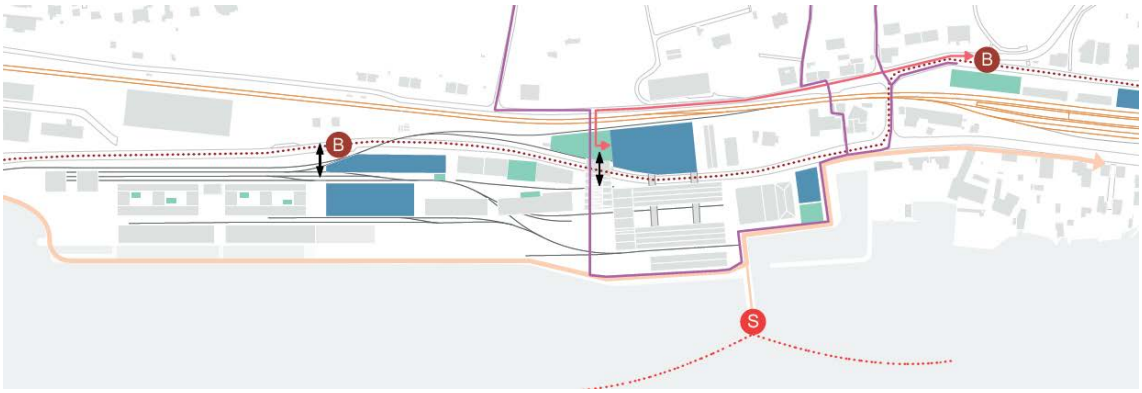


Abbildung 35: Verkehr

Legende

- Hauptschulweg (Bahnhof-Schule)
- Wanderweg
- Seeuferweg
- Buslinie & Haltestellen
- Bahnlinie
- Schifffahrt
- Veloparkierung
- Autoparkierung
- MiV-Erschliessung ab der Seestrasse

M 1:2000

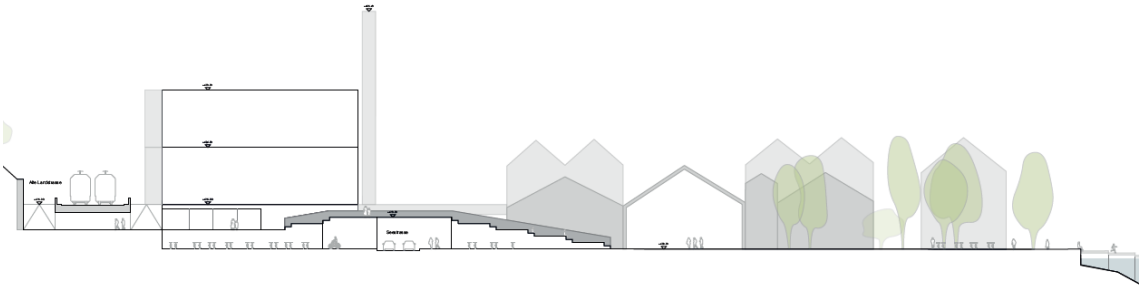


Abbildung 36: Schnitt durch Bahnunterführung und Seetribühne

Sozialraum/Nutzung

Die Nutzungsverteilung und -durchmischung ist schlüssig und so gelöst, dass wenig Nutzungskonflikte zu erwarten sind. Die Nutzungscluster sind sehr differenziert ausgearbeitet und weisen unterschiedliche Qualitäten für verschiedene Zielgruppen auf. Das experimentelle Wohnen und Arbeiten in der Mitte des Areals weist zudem eine genügend grosse Offenheit für eine spätere Anpassung an die Bedürfnisse der Bevölkerung auf. Durch die Anordnung werden zudem die Synergien mit der Kantonsschule optimal genutzt.

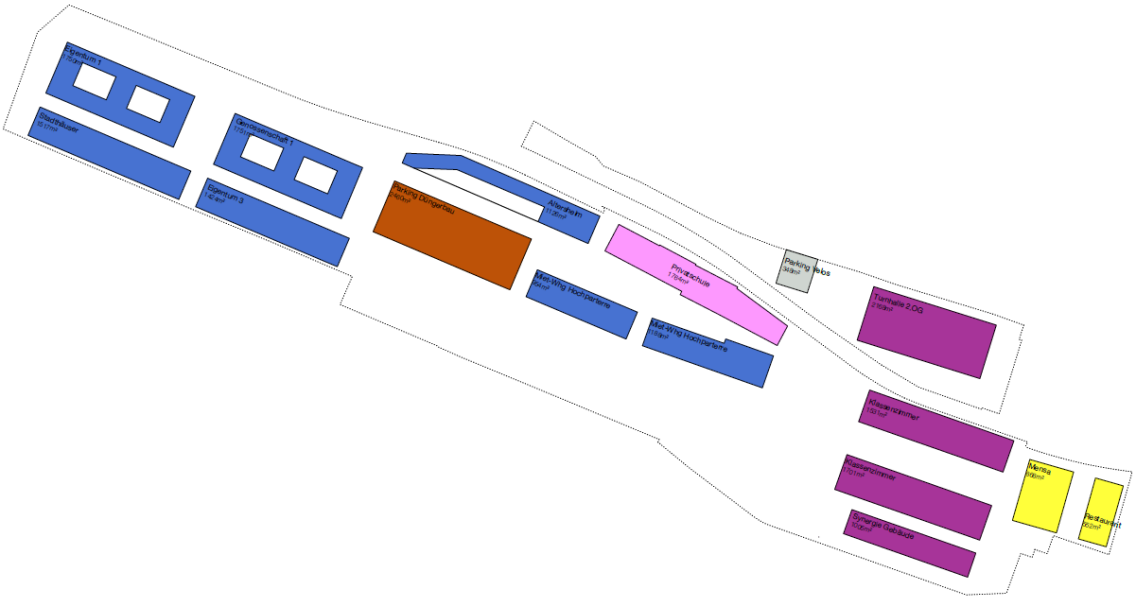


Abbildung 37: Nutzungsmix Regelgeschoss (blau: Wohnen, orange: Parking Düngerbau, rosa: Privatschule, grau: Parking Velos, dunkelrosa Turnhalle, Klassenzimmer, Synergiegebäude, gelb: Mensa, Restaurant)

Denkmalpflege

Die bezeichneten Schutzobjekte bleiben im Projekt von Salewski & Kretz Architekten grundsätzlich erhalten. Die Nutzung des Düngerbaus für Parkplätze erscheint eher dürftig und provisorisch. Das Potenzial der räumlichen Qualitäten bleibt ungenutzt. Problematisch erscheint das Verweben des historischen Verwaltungsgebäudes aus den späten 1940-er Jahren mit einer neuen Multifunktions- und Kulturhalle, dem „Mini-KKL“ ganz im Osten des Areals. Der Hauptkörper des Schutzobjektes bleibt erhalten, wird jedoch durch den Neubau marginalisiert, während der noch mehrheitlich original erhaltene Quertrakt der neuen Mehrzweckhalle weichen soll. Dies steht im Wiederspruch zum geforderten Erhaltungsziel der kantonalen Denkmalpflege.

Die Projektverfasser haben sich sorgfältig und intensiv mit den Erhaltungszielen des ISOS auseinandergesetzt. Diese Sorgfalt ist insbesondere im östlichen, partiell auch im westlichen Arealabschnitt spürbar. Der Wert der Industrieanlage liegt jedoch gerade in der Vollständigkeit der Bautypen, im Zusammenspiel der einzelnen Industriebauten und in der gewachsenen Dichte nahe am See. Insbesondere die grosse Freifläche in der Mitte des Areals wiederspricht diesen im ISOS dargestellten Werten. Das Zusammenspiel der einzelnen Bauten wird unterbrochen und das Areal in einzelne Cluster unterteilt. Diese Cluster begrenzen den neu geschaffenen Seepark, eine überdimensioniert wirkende freie Fläche, die städtebaulich problematisch ist. Die Themen der Dichte und einer zusammenspielenden Bebauungsstruktur nahe am See werden nicht im Sinne der Entstehung und Entwicklung des Areals weitergeführt, sondern die Architekten überführen das Areal in ein neues Muster, welches nicht mehr an die im ISOS beschriebenen Charakteristiken anzuknüpfen vermag.

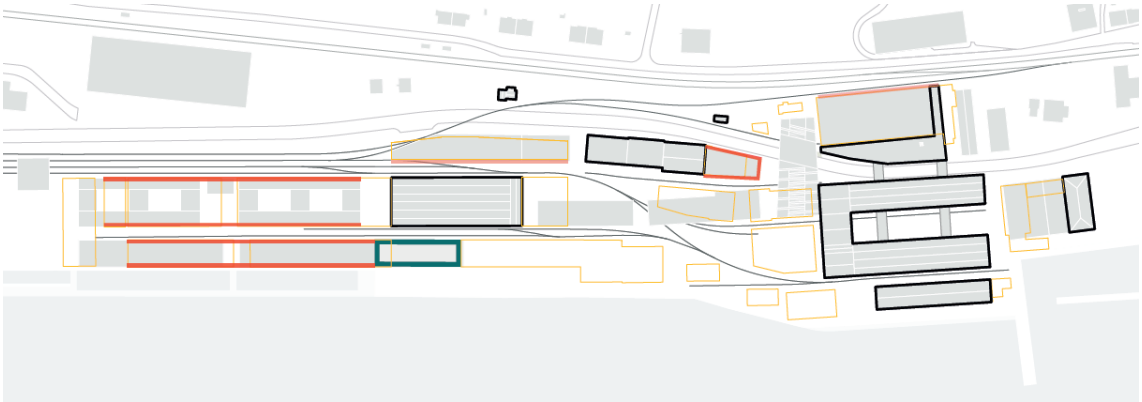


Abbildung 38: Gebäudebestand

Gebäudebestand «Chance Uetikon»
Erhaltene Gebäude
Erhaltene Fassade
Erhaltene Gebäudelinie
Relikte
Abbruch

Wirtschaftlichkeit

Das Projekt bietet die mit 79'588 m^2 gesamthaft die kleinste Geschossfläche an. Davon entfallen 50‘251 m^2 auf den Anteil Gemeinde und 29‘337 m^2 auf den Anteil Kanton.

Die Nutzungsverteilung sieht für den Anteil Gemeinde einen geringen Anteil Dienstleistung / Gewerbe / öffentliche Nutzung mit einem durchschnittlichen bis geringen zu erzielenden Ertrag sowie einen hohen Anteil Wohnen mit hohem Anteil hochwertig zu erzielenden Ertrag vor. Der Fokus auf Wohnnutzung ist mit ca. 87% der Nutzfläche deutlich erkennbar.

Der Anteil an Umbauten im Bestand ist mit ca. 19% der kleinste der Projektvorschläge. Im Vergleich zu den anderen Projektbeiträgen hat es die kleinste Gebäudehüllfläche bei einer mittleren Kompaktheit. Die Einstellhalle für den Arealanteil Gemeinde wird in dem Pyritofengebäude angeordnet. Dadurch wird ein grosses Aushubvolumen am belasteten Standort grösstenteils vermieden.

Die Kantonsschule wird im vorderen Teil des Areals angesiedelt. Die zu erwartenden Investitionskosten sind vergleichbar mit den Projektvorschlägen von pool Architekten und KCAP Architects&Planners. Der Anteil der umgenutzten Bausubstanz liegt bei ca. 40%.

Der Anteil Grünflächen am Gesamtgrundstück ist mit 13%, zusammen mit dem Projekt von pool Architekten, der grösste aller Projekte.

Kantonsschule

Die Kantonsschule soll mit dem zweigeschossigen Turnhallentrakt und dem prägnanten Ofengebäude, sowohl von der Seestrasse als auch vom See her, als «Leuchtturmgebäude» wahrgenommen werden. Die Schulnutzungen können in den vorgeschlagenen Gebäuden untergebracht werden, wobei der Umgang mit der geschützten Gebäudesubstanz

noch nicht ausreichend dargestellt ist. Die Durchwegung und Verbindung der verschiedenen Trakte ist betrieblich gut gelöst. Bemerkenswert ist die Beobachtung, dass der Haupteingang ins Turnhallengebäude, nördlich der Kantonstrasse, gelegt wird. Die Umnutzung des heutigen Verwaltungsgebäudes zu einem halböffentlichen Gebäude, mit einem Mehrzwecksaal mit kombinierter schulischer Nutzung als Aula und Mensa im Bereich des Arealzugangs/Hafens, ist aus betrieblicher Sicht grundsätzlich möglich, aber suboptimal. Die geforderte Etappierung ist ausgewiesen, bei welcher das Ofengebäude als Synergiegebäude bezeichnet wird, dessen Nutzung in der ersten Etappe nicht zwingend für die Kantonsschule vorgesehen ist.
Das Konzept für die Kantonsschule Uetikon am See besticht durch die gute Vernetzung mit dem bestehenden Hafenareal. Die betrieblichen Abläufe sind jedoch nicht detailliert dargestellt.

Störfallvorsorge

Aus den Plänen ist nicht ersichtlich, ob weiterhin ein Altersheim und eine KITA (schwer evakuierbare Personen) entlang der Seestrasse geplant sind. Diese Nutzungen dürfen nicht in der ersten Bautiefe angeordnet werden.

Fazit

Das Projekt von Salewski & Kretz Architekten setzte sich intensiv mit den Anliegen der mitwirkenden Bevölkerung auseinander und überprüfte diese auf dem vorgefundenen Areal. Die grosse Freifläche in der Mitte des Areals und der grosszügige Seezugang wird als massgeblicher Ort für die Identität des Areals gelesen. Die Dimensionierung des Freiraums insbesondere in Variante 2 wird jedoch in Frage gestellt und steht im Widerspruch zu den Erhaltungszielen des ISOS.
Der Konzeptvorschlag für die östlich gelegene Hafenanlage weist ein grosses räumliches Potenzial auf, indem der Hafen Teil der übergeordneten Anbindung des Areals werden kann.

3.5. Ergänzende thematische Würdigungen

Nachfolgend werden allgemeine Erkenntnisse, die durch die vier Beiträge gewonnen werden konnten, zusammengefasst. Sie sind nicht teamspezifisch aufgeführt, da sie allgemeingültig und für die weitere Bearbeitung von hoher Relevanz sind.

Gewässerraum

An den Seen ist gemäss dem Gewässerschutzgesetz parallel zur Uferlinie ein sogenannter Gewässerraum von 15m vor Bauten und Anlagen freizuhalten. Der Gewässerraum dient im Fall dieses Areals vor allem der öffentlichen Zugänglichkeit und Erholungsnutzung, in zweiter Linie der ökologischen Aufwertung. In dicht überbauten Gebieten (wie es dieses Areal darstellt) kann diese Breite für neue Bauten unterschritten werden, sofern die öffentlichen Interessen (Zugänglichkeit, Erholungsnutzung) gebührend berücksichtigt werden. Für die Zugänglichkeit ist ein durchgehender Seeuferweg von grosser Bedeutung.

Alle vier Teams berücksichtigen die öffentliche Zugänglichkeit und Erholungsnutzung in gebührender Weise. Alle weisen einen durchgehenden Seeuferweg entlang dem ganzen Areal aus. Mit Ausnahme der «Alternative mit Seeuferabstand» von Salewski & Kretz Architekten werden bei den anderen Planungen der Teams die Gewässerräume stellenweise mit neuen Bauten unterschritten. Das Ausmass der reduzierten Gewässerräume steht jedoch bei allen Teams in einem ausgewogenen Verhältnis zu den Abschnitten, in welchen der Gewässerraum von 15 m Breite eingehalten wird. Bei sehr schmalen Gewässerraumbreiten kann der Seeuferweg partiell über einen parallelen Steg im See geführt werden. Speziell zu würdigen sind bei allen Teams die Schaffung von Zugänglichkeiten für die Bevölkerung direkt zum Wasser. In den Konzepten sind keine «No Go's» zu verzeichnen. Bei der Projektweiterentwicklung sind jedoch nebst der Gewässerraumplanung auch die Ufergestaltung und die eigentlichen Bauten und Anlagen (Stege, Abtreppungen, Auskragungen, Auffüllungen, Hafengestaltung usw.) am und im See mit dem AWEL abzusprechen.

Regionale Einbindung

Das Areal ist aufgrund seiner Lage und Grösse auch für die Region Pfannenstil ein Schlüsselareal. Dazu postuliert der totalrevidierte und von der Delegiertenversammlung im Juni 2017 verabschiedete regionale Richtplan neben übergeordneten Stossrichtungen für die Region auch gebietsspezifische Vorgaben für das Areal. Dazu gehören u.a. der Erhalt wesentlicher Strukturmerkmale, die Gewährleistung einer hohen Nutzungsdichte mit hoher baulicher Qualität und die sorgfältige städtebauliche Einbettung in das bestehende Siedlungsgefüge. Weiter zählen dazu die Ermöglichung einer vielfältigen Mischnutzung inklusive Arbeitsplätze, die Sicherstellung einer qualitätsvollen Freiraumgestaltung mit gebietsweiser öffentlicher Zugänglichkeit und Durchlässigkeit zum Seeufer sowie eine attraktive und sichere Erschliessung und Anbindung.

Obwohl die vier Teams bei ihren Entwürfen unterschiedliche Akzente setzen, werden die regionalen Anliegen von allen Teams mehrheitlich aufgenommen. Die Teams berücksichtigen dabei grundsätzlich sowohl die übergeordneten wie auch die gebietsspezifischen regionalen Vorgaben. Aus regionaler Optik fehlen jedoch weiterhin Lösungsansätze für die

übergeordnete verkehrliche Erschliessung sowie weitergehende Aussagen über den Projektperimeter hinaus, insbesondere zu den Übergängen und zur Anbindung an die Gemeinde Meilen und zum Dorf Uetikon. Weiterführende Aussagen dazu sind in der nachgeordneten Projektphase zwingend notwendig.

Ökologische Vernetzung

Im Regionalen Richtplan besteht im Raum Uetikon ein Eintrag, der die ökologische Vernetzung des Seeuferbereichs mit dem angrenzenden Landschaftsraum sicherstellen soll. Im Varianzverfahren sollte dies einfliessen indem der naturnahe Seeuferbereich Rotholz, über die heute bestehenden Gleisfelder im Projektperimeter mit den naturnahen Bahnböschungen entlang den SBB-Gleisen vernetzt wird.

Die vier Teams berücksichtigen dies unterschiedlich. Die beiden Teams KCAP Architects&Planners und Salewski & Kretz Architekten bieten genügend Raum entlang den ehemaligen Gleisanlagen der CU Uetikon, um dort mit geeigneten Massnahmen die ökologische Vernetzung mit dem Hangbereich und den SBB-Böschungen zu gewährleisten.
Sehr minimalistisch bezüglich ökologischer Vernetzung ist die Planung des Teams pool Architekten. Ein eigentliches No-Go zum Thema Vernetzung besteht mit den Baustrukturen des Teams agps architecture. Eine ökologische Vernetzung lässt sich mit diesem Ansatz nicht umsetzen.

Das Varianzverfahrten lieferte stufengerechte und wertvolle Hinweise zu einer potenziellen ökologischen Vernetzung. Diese muss im weiteren Verfahren vertieft werden.

Rückbau / belasteter Standort

Bei der Realisierung von Grünflächen und Untergeschossen sind die Belastungen im Untergrund zu berücksichtigen (Zusatzkosten aufgrund Aushub und Entsorgung von belastetem Material). Diesem Aspekt ist in der weiteren Projektentwicklung eine hohe Bedeutung beizumessen.

Lärmschutz

Der Lärmschutz ist bei allen vier Teambeiträgen gut berücksichtigt. Alle Projekte arbeiten mit einer mehr oder weniger geschlossenen Bebauung entlang der Seestrasse. Die für Wohnnutzung bestimmten Bauten entlang der Seestrasse weisen eine geringe Gebäudetiefe auf, sodass durchgesteckte Wohnungstypologien möglich sind. Rückwärtig entstehen ruhige Aussenräume. Der Schalleinfall durch Bebauungslücken ist jedoch nicht zu unterschätzen. Partiell muss auch in der zweiten Bautiefe mit einer Grundrissoptimierung (allenfalls sogar mit der Anordnung von weniger lärmempfindlicher Nutzung) auf die Lärmbelastung reagiert werden.
Im Zusammenhang mit dem Schalleinfall durch Bebauungslücken sind auch Reflexionen genauer zu betrachten. Beispielsweise können Reflexionen am Düngergebäude beim Projekt KCAP Architects&Planners dazu führen, dass auf der lärmabgewandten Seite des Wohn- und Gewerbegebäudes Nr. VII die massgebenden Grenzwerte überschritten werden. Eine mögliche Lösung für dieses Problem zeigt allenfalls das Projekt von Salewski & Kretz Architekten, welches mit einem abgewinkelten Gebäudekörper den Schalleinfall auf die reflektierende Fassade des Düngergebäudes reduziert.

KCAP Architects&Planners hat im Westen (Wohnnutzung) in der ersten Bautiefe zur Seestrasse einen blockrandähnlichen Bebauungstyp (Grundidee: Belüftung der lärmempfindlichen Räume über den Innenhof) vorgeschlagen. Es hat sich gezeigt, dass bei diesem Bebauungstyp bei der Grundrissausgestaltung insbesondere die strassennahen Eckbereiche schwierig zu lösen sind.
Der Perimeter Nord zwischen Bahn und Seestrasse ist am stärksten lärmbelastet. Alle Teams sehen dort Parkierung und Schulsport vor. Dies ist aus der Sicht des Lärmschutzes sinnvoll und zweckmässig. Offene Sportplätze auf dem Dach der Turnhalle (KCAP Architects&Planners) sind aufgrund der ungehinderten Schallausbreitung in die Umgebung kritisch zu betrachten.
Grundsätzlich gilt im Lärmschutz, dass die Gebäude möglichst nah zur Quelle anzuordnen sind - mit der Idee "wertloses Abstandsgrün" zu vermeiden. Drei von vier Teams rücken mit den Wohngebäuden im Westen zumindest partiell von der Seestrasse zurück (Gleisplatz bei pool Architekten, Fabrikpark bei KCAP Architects&Planners, extensive Freiflächen bei Salewski & Kretz Architekten). Aus der Sicht des Lärmschutzes bringt ein solches Abrücken von der Lärmquelle höchstens einen geringen Mehrwert. Auf der lärmzugewandten Gebäudefassade ist es immer noch laut und die geschaffenen schattigen Aussenräume sind stark belärmt.
Wie die vier Projekte gezeigt haben, kann eine ansprechende Bebauung des Areals auch ohne Einhausung resp. Tieferlegung der Seestrasse realisiert werden. Die schmalen Baukörper entlang der Seestrasse übernehmen die Funktion einer Lärmschutzwand. Aus der Sicht des Lärmschutzes generiert eine Einhausung oder Tieferlegung lediglich einen geringen Mehrwert bei der gleichzeitigen Schaffung von neuen störenden Lärmphänomenen (Dröhnen aus den Portal- und Rampenbauwerken, höhere Motorenleistung beim Befahren der Rampe). Anstelle einer Einhausung oder Tieferlegung ist die Seestrasse anderweitig zu beruhigen. Das Team pool Architekten schlägt zum Beispiel eine Geschwindigkeitsreduktion auf einem Abschnitt der Seestrasse vor. Eine Reduktion der Lärmemissionen der Seestrasse kann auch durch den Einbau eines lärmarmen Belags erreicht werden.

Nicht ionisierende Strahlung NIS

Mobilfunkanlagen:
Es befindet sich eine Mobilfunkantenne auf dem Areal. Diese hat aber für die Beurteilung der Projekte keine Relevanz, da die Mobilfunkbetreiber verpflichtet sind, mit ihren Anlagen die Grenzwerte in Gebäuden einzuhalten.

Hochspannungsleitungen / Bahnfahrleitung:
In der Nähe des Planungsvorhabens befindet sich eine Bahnfahrleitung. Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN) sollten nur dort errichtet werden, wo der vorsorgliche Anlagegrenzwert von 1 Mikrotesla eingehalten wird. Als OMEN gelten z.B. Wohn- und permanente Arbeitsräume, Schulen und Kindergärten sowie raumplanungsrechtlich festgesetzte Kinderspielplätze. Bauten wie z.B. Garagen oder Gartengebäude sind auch in jenem Bereich, in welchem der Anlagegrenzwert überschritten wird (Nicht ionisierende Strahlung-Korridor), grundsätzlich geeignet. Da es sich um eine bereits bestehende Bauzone handelt, handelt es sich nicht um eine rechtsverbindliche Auflage, sondern um eine Empfehlung. Um sie zu berücksichtigen, ist der relevante NIS-Korridor ist mit dem Leitungsbetreiber festzulegen. Den Planungsteams wurden keine entsprechenden Unterlagen zugestellt. Relevant könnten die Sportanlagen nördlich der Seestrasse sein, dies kann jedoch nicht abschliessend beurteilt werden. Es wird empfohlen, den NIS-Korridor in die weitere Planung aufzunehmen

und innerhalb des NIS-Korridors freiwillig auf die Errichtung von OMEN zu verzichten. Vor der Bewilligung eines Bauvorhabens in der Nähe einer Starkstromleitung ist aber der Betreiber / die Betreiberin der Anlage gemäss Art. 11a der Verordnung über elektrische Leitungen (LeV) anzuhören.

Lichtemissionen:
Grundlage für die Beurteilung wäre ein Beleuchtungskonzept, dieses ist aber nicht vorhanden und auch nicht im Programm des Studienauftrags enthalten. Dieses ist in der nachgeordneten Projektphase zu erstellen.

3.6. Würdigung aus Sicht Beteiligungsverfahren

Mit sieben Fokusthemen und 28 BotschafterInnen wurden die Anliegen und Lösungsansätze aus der Bevölkerung direkt in das Varianzverfahren eingebracht.

Die sieben Fokusthemen wurden am 11. November 2017 gemeinsam mit gegen 180 Teilnehmenden ausgearbeitet. Mit gegen 80 verschiedenen Teilnehmenden und zusätzlich mit dem Thema vertrauten ExpertInnen sowie Personen aus der Projektorganisation (Gemeinde und Kanton) wurden an sieben Abenden an den Fragestellungen vom 11. November 2017 vertieft in Fokusgruppen gearbeitet. Nachfolgende Aufstellung entspricht der Abfolge der Veranstaltungen vom Januar bis März 2018.

Neben dem Rundweg und der Passerelle (siehe Anbindung Dorf) soll auch die Anbindung an den Bahnhof besser gelöst und v.a. auch besser aufgezeigt werden (Verkehr und Erschliessung). Dabei wird ein möglichst direkter, eindeutiger Weg für die SchülerInnen gewünscht. Auch wird eine neue Busverbindung zum Dorf als erstrebenswert befunden. Im Schlussworkshop wurde informiert, dass die Verlegung des Bahnhofs nicht in Frage kommt und auch eine zusätzliche Haltestelle im Westen des Areals sehr unwahrscheinlich sei (Ausbauschritt der SBB 2030/35). Die Tieferlegung wie auch eine Einhausung der Seestrasse wird von der Bevölkerung immer wieder erwähnt, aber aus Kosten-Nutzen Gründen abgelehnt.

Eine grosse Zustimmung erhielten auch am Schlussworkshop die verschiedenen Lösungen mit einer Passerelle, welche die Alte Landstrasse und somit auch das Dorf mit dem Areal verbindet (am 11. November 2017 wurde von einem „Wildwechsel“ gesprochen). Auch die Veloabstellplätze auf Seiten der Alten Landstrasse kommen gut an. Die gute Anbindung ans Dorf wird nochmals betont, auch mit einem Rundweg vom Dorf ins Areal und zurück, am liebsten entlang des Mülibachs.

Bezüglich des Nutzungsmix soll frühzeitig eine Bedarfsabklärung mit Investoren oder auch Eventmanagern etc. durchgeführt werden, damit sich die Gemeinde frühzeitig ein Bild von den anstehenden Kosten machen kann. Das Mini-KKL sowie eine grosse Eventhalle werden sehr positiv aufgenommen. Im Zusammenhang mit Nutzungen wie einem Jugendhaus/Gemeinschaftszentrum, einer Sporthalle im Düngerbau usw. sind noch viele Fragen offen. Die Umsetzung der gewünschten öffentlichen Nutzungen − insbesondere einer Kultur- und Markthalle in Verbindung mit der Aula der Kantonsschule − konnten konkretisiert werden. Offen sind jedoch Fragen der genauen Verteilung von Wohnen, Gewerbe oder Dienstleistung wie auch die Abwägungen der Wirtschaftlichkeit für die Gemeinde.

Ein zentraler Zugang wie z.B. die Seebühne (vorgeschlagen von einem Team) sowie der grosse offene Platz in der Mitte als Begegnungsmöglichkeit wird für die Begegnung und Belebung sehr begrüsst und als zentral eingeschätzt. Ein Gebäude in dieser Fläche wird eher als kritisch betrachtet oder müsste (wenn) eindeutig einer öffentlichen Nutzung zugeführt werden. Grundsätzlich vermisst wurden im Schlussworkshop dann doch mutige Lösungen und ausgereifte Leuchttürme (Bsp. Mini-KKL). Im Hinblick auf die Bedeutung und die Chance des Areals soll von (den vielen) Normen und Rahmenbedingungen auch abgewichen werden können, damit etwas Einzigartiges entstehen kann (u.a. auch moderne Gastronomie). Diverse Ideen zum Umgang mit den historischen und erhaltenswerten Gebäuden wurden aber grundsätzlich geschätzt. Den Düngerbau mit öffentlichen Nutzungen (Bsp. Jugend, Kultur) zu beleben wurde sehr begrüsst (Kaltnutzung). Jedoch sollen Voraussetzungen für eine ganzjährige Belebung im Innen- und Aussenraum geschaffen werden.

Ein weiteres zentrales Anliegen ist ein grosszügiger Seezugang auf der ganzen Länge des Areals inkl. der Ausgestaltung des Seeuferwegs. Nach Rückfrage im Schlussworkshop wurde bestätigt, dass die von den Teams ausgearbeiteten, sich voneinander unterscheidenden Sequenzen (mit unterschiedlichen Tiefen) des Uferbereichs geschätzt und als mehrheitsfähig eingeschätzt werden. Einer Unterschreitung der Gesamtfläche von 13‘000 m^2 würde ein Teil der Bevölkerung sehr kritisch gegenüberstehen. Für einen grosszügigen Seeuferbereich, auch mit einem attraktiven und grosszügigen Zugang im Westen (gerne naturbelassen Richtung Meilen) wird dafür eine hohe und dichte Überbauung entlang der Seestrasse in Kauf genommen. Die Bauten sollen zurückversetzt und direkt an die Seestrasse gebaut werden können. Gerade für Gewerbetreibende würde sich dieser Teil des Areals anbieten.

Für die gewünschte Umsetzung einer öffentlichen Kultur- und Markthalle in Verbindung mit der Aula der Kantonsschule für gegen 1’000 Personen, müsste wohl die ganze Region einen Bedarf anmelden. In der Fokusgruppe Miteinbezug der Region zeigten sich die Zusammenhänge mit der geplanten Zentrumsentwicklung in Männedorf sowie einer geplanten Markthalle in Meilen. Gerade die Gemeinde Meilen denkt allenfalls sogar an einen eigenen Dorfsaal und möchte dafür nicht zehn Jahre warten. Bestätigt wurden dagegen eine grosse Nachfrage nach Räumen für ein jüngeres Publikum und der Wunsch nach moderner Gastronomie am See. Ein neues Hotelangebot wurde unterschiedlich beurteilt. Zudem müsste der regionale (Mehr-) Verkehr und die möglichen Auswirkungen im weiteren Planungsprozess beachtet werden.

FINANZEN

Eine Bitte aus dem Publikum beinhaltete am Schlussworkshop, dass keine Entscheidung auf der Basis der im Varianzverfahren geprüften Wirtschaftlichkeitsrechnungen gefällt werden soll. Stattdessen soll ein Spielraum offen gelassen und in Szenarien (weiter) gedacht werden. Das wurde insbesondere in der Fokusgruppe Finanzen gewünscht. Die Vorarbeiten zu Fragen der Wirtschaftlichkeit zu diesem Zeitpunkt wurde aber sehr geschätzt und als „Kick Off“ begrüsst (siehe auch Nutzungs-mix).

4. Gesamtfazit und Empfehlungen

Am Schlussworkshop des Varianzverfahrens vom 17. Mai 2018 hat sich gezeigt, dass kein Ansatz prioritär weiterverfolgt werden soll, sondern verschiedene Stärken der vier Ansätze zu kombinieren sind. Nachfolgend sind die inhaltlichen und prozessualen Erkenntnisse zusammengefasst. Die Projektsteuerung und das Expertengremium empfehlen, diese Erkenntnisse in der weiteren Bearbeitung zu berücksichtigen.

4.1. Inhaltliche Erkenntnisse

Nutzungen

- Die Nutzungsverteilung ist relativ robust über alle Teams und bildet die Grundlage für die Weiterarbeit.
- In den Neubauten sind Wohntypologien mit unterschiedlichen Wohnformen denkbar.

Kantonsschule

- Für den Masterplan ist der Standort der Schule im Osten weiter zu verfolgen. Insbesondere der Ansatz von pool Architekten überzeugt. Der Standortentscheid ist im Rahmen des Masterplans qualifiziert zu begründen.

Freiraum

- Als Hauptzugang zur Kantonsschule soll eine Passerelle bzw. Seetribüne ab der Alten Landstrasse dienen. Die genaue Ausgestaltung ist weiter zu konkretisieren. Das geeignete Verfahren und die Kosten sind zu klären.
- Die Arealmitte mit Orientierung zum See hat sich als wichtiger Ort herauskristallisiert. Die Arealmitte ist auch als Freiraum zentral.
- Das Areal Hafen inkl. der landseitigen Flächen soll weitergedacht werden. Im Masterplan soll ein Prozess aufgezeigt werden, wie mit diesen Flächen ausserhalb des Perimeters und den weiteren EigentümerInnen umgegangen werden soll. Der Ansatz Salweski & Kretz zum Hafen überzeugt besonders.

Städtebau/Denkmalpflege

- Die zwei Bestandsgebäude Düngerbau und Kammerofengebäude wurden als prägende Elemente erkannt. Die geeigneten Nutzungen und der Betrieb sind zu vertiefen.
- Aus städtebaulicher Sicht sind keine neuen Hochpunkte notwendig. Der historische Kamin soll auch in Zukunft das höchste Gebäude bleiben.
- Das Parkhaus im Maschinenhaus soll als gesetzt angenommen werden. Das vordere zur Seestrasse orientierte zweigeschossige Maschinenhaus mit Hochkamin ist ein überkommunales Schutzobjekt und muss erhalten werden. Der hintere zur Eisenbahn orientierte Teil kann neugebaut werden. Weitere Parkhäuser ohne Untergeschosse sind nach Möglichkeit zu suchen.

Verkehr/Lärm

- Der Umgang mit der Seestrasse ist zu klären. Insbesondere ist die Adressbildung für Gewerbe, die potenzielle Beanspruchung von Ruderalflächen und die Lärmexponierung im Wohnungsbau zu vertiefen. Die Themen haben besondere Relevanz im westlichen Arealteil.
- Eine Umgestaltung der Seestrasse ist weiterzuverfolgen. Mit einer Beruhigung der Seestrasse ergeben sich allenfalls grössere Freiheiten bei den Gebäudetypologien, bei der Anordnung der Nutzungen sowie bei der Grundrissausgestaltung.
- Eine partielle Einhausung der Seestrasse ist begründet zu verwerfen. Dazu haben die Teams Argumente geliefert. Auch aus Sicht des Lärmschutzes ist eine Einhausung resp. Tieferlegung nicht nur positiv zu werten. Mit einer Einhausung resp. Tieferlegung wird der Lärm der Seestrasse nicht von einem Moment auf den anderen ausgelöscht. Es dröhnt - trotz schallabsorbierender Auskleidung - aus den massiven Tunnel- und Rampenbauwerken. Die höhere Motorenleistung beim Befahren der Rampen erzeugt zusätzlich Lärm.
  Wie die vier Projekte gezeigt haben, kann eine ansprechende Bebauung des Areals auch ohne Einhausung resp. Tieferlegung realisiert werden. Alle Projekte arbeiten mit schmalen Baukörpern entlang der Seestrasse. Die Gebäude übernehmen in dem Fall die Funktion einer Lärmschutzwand. Lärmabgewandt entstehen grosszügige Aussenräume mit einer hohen Ruhe-Qualität.
  Aus der Sicht des Lärmschutzes generiert eine Einhausung oder Tieferlegung der Seestrasse lediglich einen geringen Mehrwert bei der gleichzeitigen Schaffung von neuen Lärmphänomenen resp. Lärmproblemen.
- Die Anzahl Zugänge zum Areal sind zu diskutieren. Die Handlungsoptionen sind zu sichten und zu bewerten.

Seezugang

- Der Seezugang soll auf der gesamten Uferpromenade erfolgen, jedoch in unterschiedlicher Ausprägung und Umfang. Bezüglich Freiraum sollen nicht nur quantitative, sondern auch qualitative Aspekte diskutiert werden.
- Punktuelle Steglösungen sind vorzusehen.

4.2. Prozessuale Erkenntnisse

Am Schlussworkshop wurden für den Masterplan von den Projektgremien folgende Eckwerte vorgeschlagen:

Welche Form hat der Masterplan und wie wird er erarbeitet?

- Der Masterplan soll die Inhalte und Umsetzungsschritte für das gesamte Areal aufzeigen. Eine unterschiedliche Konkretisierung in einzelnen Arealteilen soll möglich sein. Gewisse Aussagen können je nach Erkenntnisstand präziser als andere sein.
- Der Masterplan soll bezüglich Zielbild offen sein und aufwärtskompatible Schritte aufzeigen. Der Masterplan soll eine Gliederung in einzelne Nutzungsbereiche statt eine fixe Etappierung aufweisen.

- Sinnvolle Umsetzungsschritte bzgl. Planungsinstrumenten/Wettbewerben/Einzelprojekten sollen im Masterplan aufgezeigt werden.
- Die Experten und Autoren der Entwürfe sollen zusätzlich zur Projektsteuerung und der Projektkoordination für den Masterplanentwurf beigezogen werden.

Welche Inhalte soll der Masterplan aufzeigen?

- Eine gesamthafte Identität ist zu entwickeln. Die Dilemmata der Arealentwicklung sind zu behandeln und zu lösen.
- Es sind Aussagen über den Projektperimeter hinaus zu treffen (z.B. Übergänge und Anbindung zum Hafen, zur Gemeinde Meilen und zum Zentrum/Dorf Uetikon). Aus regionaler Sicht ist vor allem auch die Frage nach der übergeordneten verkehrlichen Erschliessung zu thematisieren.
- Die Fokusthemen der Beteiligung sind im Masterplan zu behandeln.
- Eigentumsrechtliche Themen sollen im Masterplan aufgegriffen werden. Die Bereinigung bzw. der Umgang mit den Landanlagekonzessionen ist aufzuzeigen. Die eigentumsrechtlichen Möglichkeiten zur Realisierung des Veloparkierung bei der Alten Landstrasse sind zu klären.
- Die finanzielle Tragbarkeit ist zu prüfen. Die Berechnung hat im Kontext der geschaffenen Werte für die Öffentlichkeit zu erfolgen.

5. Weiteres Vorgehen

Ausgehend von den Ergebnissen des Varianzverfahrens hat sich die Projektsteuerung am 23. Mai 2018 dazu entschieden, ein Richtkonzept (s. unten) mit einem dem Studienauftrag ähnlichen Konkretisierungsgrad und unter Einbezug der bisherigen Planungsteams zu erarbeiten. Dies aus folgenden Gründen:

- Abhängigkeiten im Areal beachten und ausreichende Sicherheit für Masterplan/Gestaltungsplan herstellen
- Akzeptanz in der Öffentlichkeit schaffen
- Grundlagen für Interessenabwägungen bereitstellen
- Effizienz in der Weiterbearbeitung durch Nutzung des vorhandenen Wissens sicherstellen
- Planung durch Städtebauer/Freiraumplaner legitimieren

Salewski & Kretz Architekten sollen dieses Richtkonzept erarbeiten. Dabei wird explizit nicht der Ansatz des Teams aus dem Varianzverfahren weiterverfolgt (kein «Siegerprojekt»), sondern das beauftragte Planungsteam hat die Aufgabe, die verschiedenen Stärken in ihrem Entwurf zu vereinen. Insbesondere gilt es im Bereich der Kantonsschule den Ansatz von pool zu übernehmen.

Eine Weiterbearbeitung durch Salewski & Kretz wurde in der Projektsteuerung als geeignet betrachtet, weil das Team sich im Verfahren neben inhaltlich sehr überzeugenden Ansätzen (z.B. Park am See, Hafen) dadurch ausgezeichnet hat, unterschiedliche Ansprüche flexibel in ihren Planungsansatz einzubauen und auf die im Beteiligungsverfahren formulierten Ideen adäquat zu reagieren. Weiter wurden die kommunikativen Leistungen, insbesondere die Eingängigkeit und Nachvollziehbarkeit der konzeptionellen Überlegungen, sehr positiv gewürdigt.

Die weiteren drei teilnehmenden Planungsteams werden im Rahmen von einzelnen Terminen eingeladen, ihre Anregungen zum Richtkonzept einzubringen.

Der Masterplan wird parallel zum Richtkonzept mit Unterstützung durch das Projektoffice erstellt. Masterplan und Richtkonzept werden an zwei Beteiligungsveranstaltungen vorgestellt. Das Beteiligungsverfahren und die Erarbeitung des Richtkonzepts werden eng verzahnt.

Am 1. November 2018 findet ein Informationsanlass für die BotschafterInnen im Vorfeld der Präsentation des Masterplans statt. Dieser soll unter anderem die BotschafterInnen auf ihre unterstützende Rolle an der 2. Beteiligungsveranstaltung vorbereiten.

Die 2. Beteiligungsveranstaltung findet am 17. November 2018 in Uetikon am See statt. Die Schlussveranstaltung zum Masterplan ist für im Frühjahr 2019 vorgesehen.

Richtkonzept

Als Richtkonzept wird der städtebauliche Entwurf basierend auf der Synthese des Varianzverfahrens der Architekten bzw. des Planungsteams verstanden. Das Richtkonzept enthält nebst klaren städtebaulichen und architektonischen Aussagen konkrete Ideen und Kon-

zepte zur Gestaltung und Nutzung der Gebäude sowie der Aussenräume. Die Erschliessung des Areals, die Anbindung an das Dorf und die Einbettung in das Umfeld (inklusive Seestrasse) spielen zudem eine grosse Rolle. Der Detailierungsgrad des Richtkonzepts entspricht in etwa dem städtebaulichen Studienauftrag. Punktuelle Vertiefungen durch Expertenwissen stärken die Tragfähigkeit der Aussagen.

Die Ausarbeitung des Richtkonzepts erfolgt durch das genannte Planungsteam. Das Planungsteam ist verpflichtet, einen Landschaftsarchitekten und einen Verkehrsplaner beizuziehen.

Masterplan

Ein handlungsorientierter Masterplan hält die für die Planungspartner verbindlichen Eckwerte der Arealentwicklung fest.

Der Masterplan bildet die inhaltliche Grundlage für die planungsrechtliche Sicherung der Arealentwicklung Chance Uetikon. Basierend auf dem Masterplan werden durch die Baudirektion des Kantons Zürich und die Gemeinde Uetikon am See verbindliche Regelungen und Massnahmen umgesetzt (u.a. planungsrechtliche Instrumente wie Richtplan, Bau- und Zonenordnung, Gestaltungsplan etc.).

Bereits während der Erstellung des Richtkonzepts wird parallel der Masterplan entwickelt. Nach Abschluss des Richtkonzepts werden dessen wesentliche Ergebnisse und die Rückmeldungen aus der Machbarkeitsprüfung im Masterplan übersichtlich festgehalten. Der Masterplan liegt in der Kompetenz des Kantons und der Gemeinde. Er enthält die geforderte Flexibilität und macht Aussagen zu Baubereichen, Nutzungszuteilungen, Zonierungen, Erschliessung und Mobilität, Anbindung an das Dorf und definiert die wesentlichen städtebaulichen sowie architektonischen Elemente. Er ist entsprechend abstrakter als das Richtkonzept und beinhaltet die planerische Darstellung des Richtkonzepts mit einem ergänzenden Beschrieb.

6. Dank und Genehmigung

Den Planungsteams und allen Beteiligten wird für ihre bisherigen wertvollen Beiträge den weiteren Prozess gedankt.

Mit ihren Unterschriften genehmigen die Mitglieder der Projektsteuerung und des Expertengremiums den vorliegenden Schlussbericht am 27.07.2018 auf dem Korrespondenzweg.

Projektsteuerung

Sacha Peter

Urs Mettler

Markus Hafner

Christian Schucan

Wolfgang Annighöfer

Tom Häberli

Expertengremium

Ursina Fausch

Lukas Schweingruber

Oscar Merlo

Beny Ruhstaller

Corinna Heye