Zeitschrift: Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale

Herausgeber: Fédération suisse des urbanistes = Fachverband Schweizer Raumplaner

Band: - (2022)

Heft: 3

Artikel: Vom Industrieareal zum lebendigen Quartier am See : die Uetiker:innen reden mit

Autor: Heitz, Debora / Dellsperger, Roman

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-981129

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 07.12.2025

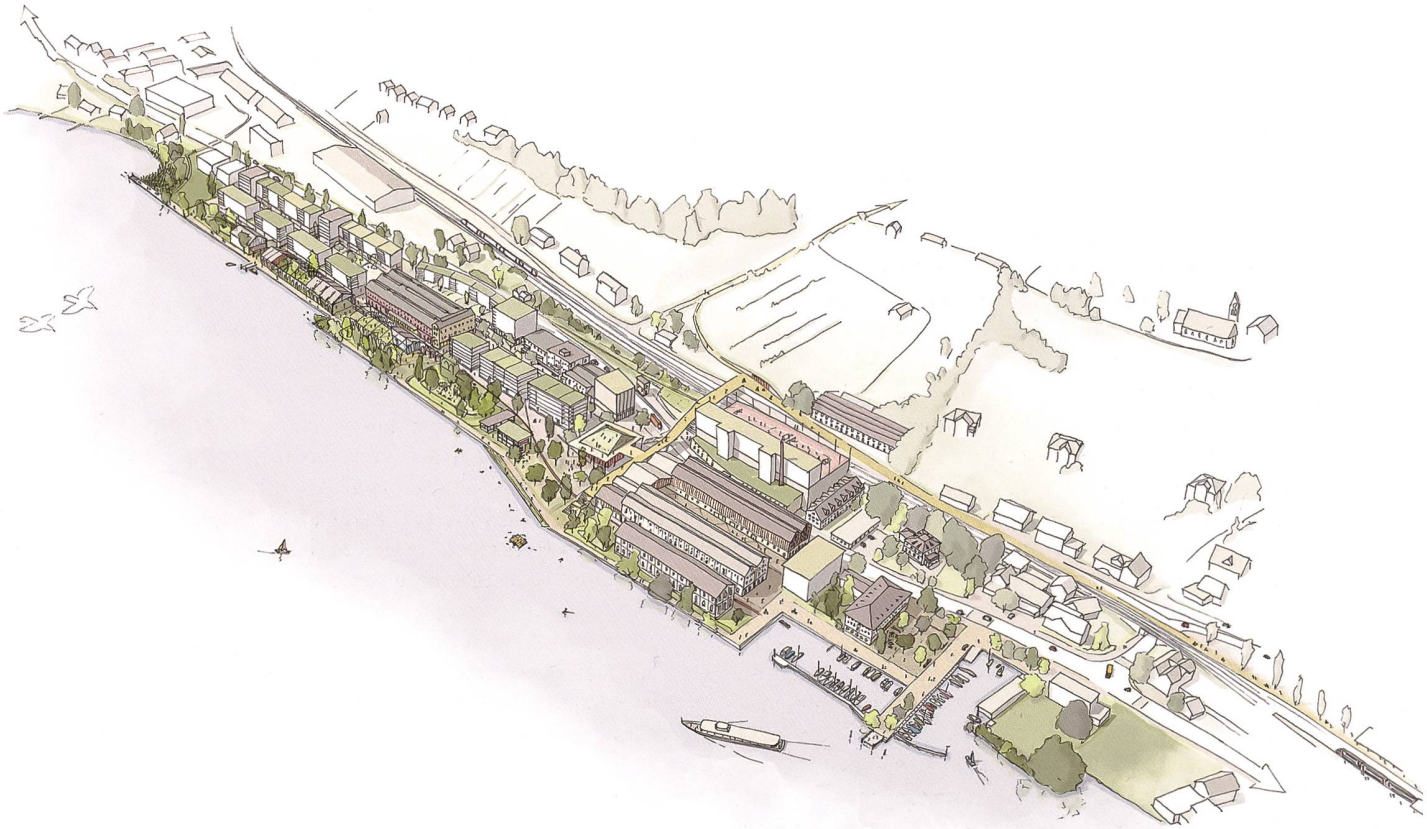
ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Vom Industrieareal zum lebendigen Quartier am See

Die Uetiker:innen reden mit

DEBORA HEITZ
MSc in Architektur ETHZ, FSU, Projektleiterin Arealentwicklung bei EBP

ROMAN DELLSPERGER
MSc in Organisationswicklung, BSO, Inhaber moderat GmbH



[ABB.1] Visualisierung Richtkonzept / Rappresentazione grafica del progetto / Visuel du plan directeur (Quelle: Salewski Nater Kretz AG, 2019)

Die «Chemische Fabrik Uetikon» produzierte über Jahrzehnte an bester Lage direkt am Zürichsee. Als die industrielle Nutzung aufgegeben wurde, war daher das öffentliche Interesse an der künftigen Nutzung gross. Ein erstes Projekt für die Transformation des Areals scheiterte 2007 an der Urne. 2016 haben der Kanton Zürich und die Standortgemeinde das Areal gemeinsam erworben. Seither entwickeln sie es gemeinsam unter dem Slogan «Chance Uetikon». Im Rahmen der Planung konnten sich neben den Fachleuten, der Region und den Nachbargemeinden auch die Uetiker:innen mit ihren Anliegen einbringen. Dies hat zu einem besseren Projekt und einer grossen Zustimmung zum resultierenden Gestaltungsplan «Lebendiges Quartier am See» wie auch zum Teil-Landverkauf an einen privaten Investor geführt.

Kooperative Planung mit anspruchsvoller Ausgangslage

Ab 1818 wird in Uetikon am See Schwefelsäure produziert. Über die Jahre wuchs das Industrieareal auf rund 65'000 m². Es wurde auf aufgeschüttetem Land direkt am Zürichsee errichtet und über einen Gleisanschluss verbunden. In einzelnen Entwicklungsschritten der Chemiefabrik wurden über einen Zeitraum von rund 200 Jahren zahlreiche Produktionsgebäude errichtet. Für die Planung bedeutet diese Geschichte eine anspruchsvolle Ausgangslage in Bezug auf den Umgang mit dem einmaligen Industriedenkmal an exponierter Lage, den historischen Fabrikgebäuden und der Belastung des Standorts mit Chemieabfällen.

Beim ersten Anlauf für die Entwicklung des Areals scheiterte die Gestaltungsplanung «Uetikon West» im Jahr 2007 an der Gemeindeversammlung. Knapp zehn Jahre später kauften der Kanton Zürich und die Gemeinde Uetikon am See das Areal. Ziel des kooperativen Planungsprozesses war es, das Industrieareal zu einem lebendigen und gemischt genutzten Quartier am See zu entwickeln und unter anderem eine Kantonsschule umzusetzen. Ein grosses Anliegen der Bevölkerung sind die Öffnung des bisher geschlossenen Areals und ein durchgehender Seezugang (inkl. Park) für die Öffentlichkeit.

Die beiden Grundeigentümerinnen entschieden sich für ein schrittweises Vorgehen: Basierend auf gemeinsam definierten Leitsätzen wurde ein Studienauftrag mit mehreren Teams durchgeführt und im Anschluss ein Richtkonzept erarbeitet. Die wesentlichen Elemente des Richtkonzepts flossen in einen Masterplan ein, welcher wiederum Basis für die anschliessende Nutzungsplanung war.

Studienauftrag mit intensiver Bevölkerungsbeteiligung

Die Uetiker:innen konnten sich in allen Schritten einbringen. Ziel war es, die lokalen Anliegen und Bedürfnisse in die Arealentwicklung frühzeitig einfliessen zu lassen und dadurch eine breite Akzeptanz für ein lebenswertes Quartier für die Uetiker:innen zu schaffen. Das gewählte Studienauftragsverfahren ermöglichte einen offenen Dialog über die vorgeschlagenen städtebaulichen Varianten. Vor Beginn des Studienauftrags wurden die zentralen Anliegen mittels einer Online-Befragung erhoben. Dabei wurden Fragen zur künftigen Identität oder der Bedeutung des Quartiers für die Gemeinde gestellt sowie ein erstes Zukunftsbild abgefragt. Mittels einem Cargo Bike wurde am Herbstmarkt zudem auf die Auftaktveranstaltung hingewiesen. Mit einer Einführung zum Planungsprozess, einer Fragerunde sowie Hinweisen zu den Möglichkeiten der Beteiligung startete die Beteiligung vor Beginn des Studienauftrags. Die ersten Erkenntnisse aus diesen Veranstaltungen bildeten eine Grundlage für das Programm des Studienauftrags.

Aufgabe des Studienauftrags war es zum einen, städtebauliche Vorstellungen für die Weiterentwicklung des Industrieareals zu entwickeln, insbesondere zum Umgang mit dem historischen Ortsbild und Einzelgebäuden, zur baulichen Dichte und Höhenentwicklung und zur Gestaltung des Uferbereichs. Andererseits galt es auch auszuloten, wie sich die geplanten Bildungsnutzungen des Kantons sowie die von der Gemeinde gewünschten Wohn-, Arbeits- und Freizeitnutzungen auf dem Areal anordnen lassen. Dabei mussten vielfältige Anforderungen bezüglich Gewässerschutz, Altlasten, Erschliessung und Parkierung sowie ökologische Vernetzung beachtet werden.

Für den Studienauftrag wurden vier interdisziplinäre Bearbeitungsteams durch eine Präqualifikation ausgewählt. Es fanden nach einer Kick-Off Sitzung drei Bearbeitungsphasen statt, gegliedert durch zwei Workshops und eine Schlusspräsentation.

In der ersten Beteiligungsveranstaltung brachten sich über 180 Interessierte aktiv mit ihren Ideen und Anliegen ein. Engagiert diskutierten sie gemeinsam mit Fachleuten von Kanton und Gemeinde über die Zukunft des Industrieareals. An diesem Anlass konnten mit den Teilnehmer:innen sieben Leitthemen für die Arealentwicklung definiert werden. Diese sieben Leitthemen bildeten ein zentrales Element der Beteiligung im Rahmen des Studienauftrags. Die kontinuierliche Arbeit in kleineren Fokusgruppen ermöglichte ein besseres Verständnis von Abhängigkeiten und den Rahmenbedingungen. Der grosse Seeuferpark wie auch ein belebtes Quartier am See waren zwei zentrale Anliegen. Früh im Prozess war auch die Ausgewogenheit der Finanzierung ein Thema. Um den grossen Seeuferpark durch die Arealentwicklung zu finanzieren, war eine gewisse bauliche Dichte bei den Wohngebäuden im hinteren Arealteil notwendig. Diese fand schliesslich trotz anfänglicher Skepsis breite Akzeptanz.

Herausforderung Verzahnung im laufenden Prozess

Im Verlauf des Studienauftrags konnten 28 ausgeloste Vertreter:innen aus den sieben Fokusgruppen an den Workshops und der Schlusspräsentation ihre Anliegen direkt im Studienauftrag vertreten. Das Zusammentreffen von Auftraggebern, Planung und Beteiligung verlief nicht immer nur harmonisch und eine aufmerksame Moderation war essenziell. Sie hat die Aufgabe, sowohl Expert:innen als auch engagiertere Nicht-Profis im Workshop zu Wort kommen zulassen. Eine gewisse Ergebnisoffenheit von Auftraggeber wie auch der Bearbeitungsteams war eine der wesentlichen Voraussetzungen für den Erfolg. Eine solche Verzahnung von Studienauftrag und intensiver Beteiligung ist ressourcenintensiv und auch kommunikativ anspruchsvoll. Sie gelingt mit offenen Planer:innen, wie auch mit flexiblen Behörden und gut abgestimmten externen Büros. Die Ergebnisse des Studienauftrags wurden nach Abschluss des Verfahrens zusammen mit dem Richtkonzept der Öffentlichkeit vorgestellt und stiessen in der Schlussveranstaltung mit gegen 200 Personen auf sehr grosse Zustimmung.

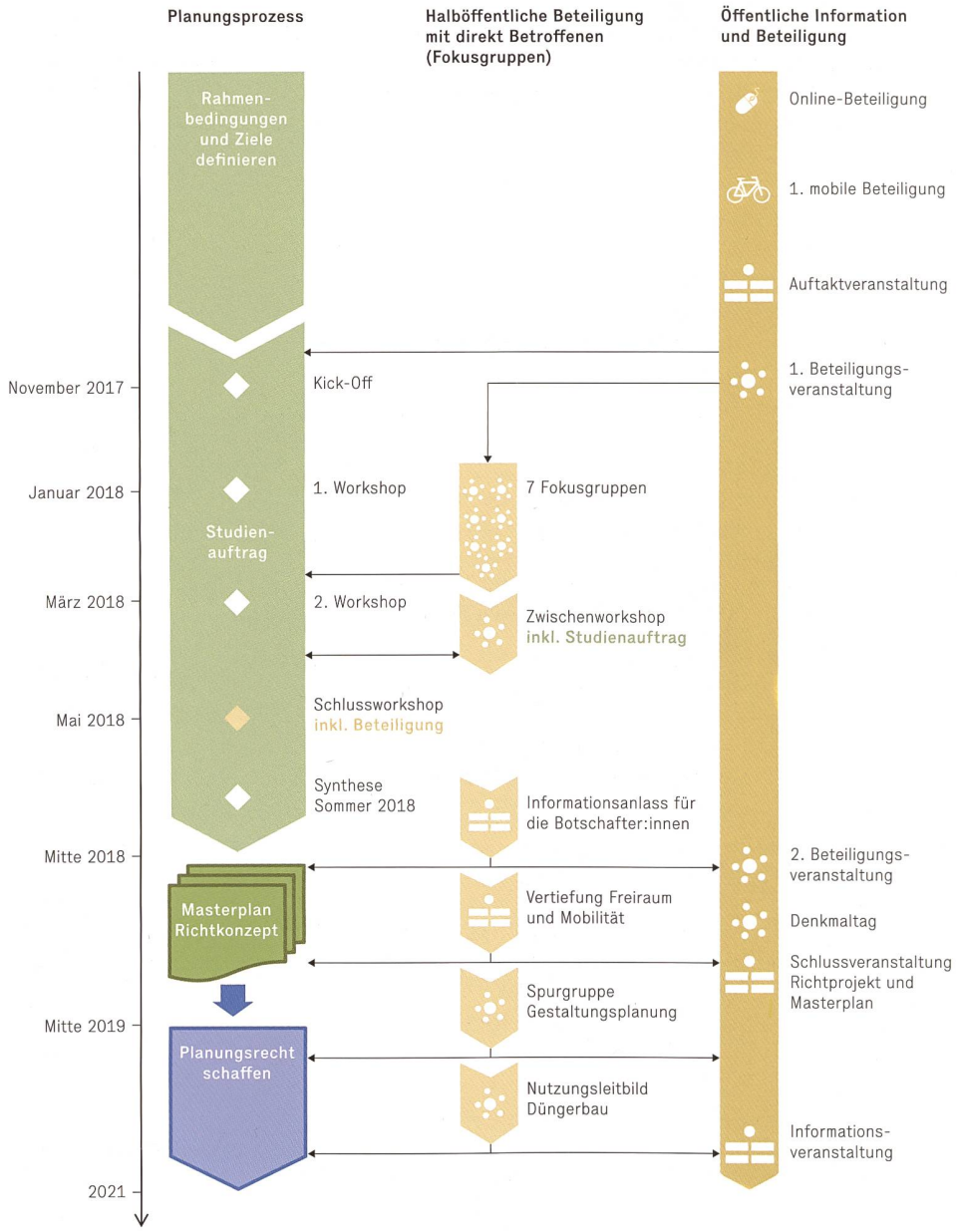
Vom Studienauftrag zum Gestaltungsplan

Die hohe Qualität der Projektbeiträge aus dem Studienauftrag forderte die Involvierten auch bei der Auswahl des Projekts für die Weiterbearbeitung. So empfahl das Beurteilungsgremium den Grundeigentümer:innen, den Ansatz von Salewski Nater Kretz für das Gesamtkonzept und jenen von Pool Architekten für den Bereich der Kantonsschule weiter zu vertiefen und in einem Richtkonzept zusammenzuführen. Das Richtkonzept zeigt eine umsetzbare Entwicklung des Areals und diente als Basis für die Erarbeitung des Masterplans. Im Masterplan wurden die wesentlichen Elemente aus dem Richtkonzept abstrahiert und in einer höheren Flugebene festgehalten. Plan und Text mit einer Angabe der wesentlichen Entwicklungsschritte auf der Zeitachse dienten der Einigung der beiden Grundeigentümerinnen und als verbindliche gemeinsame Absichtserklärung. Für die weitere Planung wurden im Masterplan Nutzungen und Entwicklungsfelder, Bebauung und Freiraum, Mobilität und eine Auswahl an Folgeprojekten ausserhalb des Perimeters definiert.

Die Uetiker:innen haben die Beteiligungsmöglichkeiten sehr engagiert wie auch konstruktiv genutzt. Insbesondere in der Gestaltung des Freiraums oder in der Nutzung des Düngerbaus hatte die Beteiligung grossen Einfluss. Mit Abschluss des Studienauftrags und der Verabschiedung des Masterplans wurde entschieden, die Bevölkerung in der weiteren Vertiefung des Richtkonzepts sowie der Erarbeitung eines Freiraumkonzepts weiter mit einzubeziehen. Damit das Areal nach den Zielen von Kanton und Gemeinde transformiert und entwickelt werden konnte, bedurfte es der Anpassung des Planungsrechts. Dazu wurden zwei separate Gestaltungspläne erarbeitet. Der eine Gestaltungsplan widmet sich dem östlichen Teil, der primär von Bildungsnutzungen geprägt sein wird. Der zweite Gestaltungsplan gilt für den gemischt genutzten westlichen Teil mit einem hohen Wohnanteil. Parallel dazu hat die Gemeinde ihre Richt- und Nutzungsplanung revidiert und den Gewässerraum festlegen lassen.

Eine Spurgruppe der ausgelosten Vertreter:innen aus der Bevölkerung wurde während der Erarbeitung des westlichen Gestaltungsplans nochmals involviert. Sie konnten sich zu wesentlichen Regelungselementen einbringen und mit den Verantwortlichen diskutieren, wieviel Spielraum für die weitere Entwicklung offengehalten werden soll und welche zentralen Eckwerte verbindlich festgelegt werden sollten. Trotz pandemiebedingten Einschränkungen trugen die weiteren Veranstaltungen mit einer Spurgruppe dazu bei, dass die Gestaltungsplanung in Uetikon mehrheitsfähig wurde – beispielsweise mit digitalen Veranstaltungen. Der kommunale Gestaltungsplan «Lebendiges Quartier am See» wurde am 13. September 2021

[ABB.2] Zeitstrahl Verfahren inkl. Beteiligungsveranstaltungen / Cronologia delle procedure, comprese le manifestazioni partecipative / Calendrier de la procédure, avec rencontres participatives (Quelle: Moderat, 2017; angepasst von Hahn+Zimmermann, 2022)



von der Gemeindeversammlung mit wenigen Änderungsanträgen und einer deutlichen Mehrheit angenommen. Dem Verkauf des Areals inkl. der Abgabe des Düngerbaus im Baurecht stimmte die Bevölkerung zudem an der Urne am 27. März 2022 mit gegen 80 Prozent zu.

Schrittweise zur Verwirklichung

Während der langen Zeit bis zur baulichen Entwicklung liegt das CU-Areal nicht brach. Aktuell sind diverse Zwischennutzungen auf dem Areal zu finden. Neben gewerblichen Nutzungen gibt es beispielsweise eine Bike-Halle und die «Sicht-Bar» im 5. Obergeschoss eines Bestandsbaus mit Aussicht über den Zürichsee und sein Ufer. Auf dem kantonalen Gebiet wurde unterdessen ein Wettbewerb für die neue Kantonsschule durchgeführt und erfolgreich juriert.

Im Umfeld des Areals finden bereits mehrere Planungen statt, die durch die Arealentwicklung ausgelöst wurden. Zum Beispiel werden die Gestaltung der Alten Landstrasse für die Arealerschliessung und Anbindung an den Bahnhof bearbeitet, die Neugestaltung des Bahnhofplatzes von Uetikon am See vorangetrieben und ein Betriebs- und Gestaltungskonzept für die Seestrasse erarbeitet.

Mitwirkung bringt Mehrwerte für das Areal

Mit den Vertreter:innen von Kanton und Gemeinde sowie Expert:innen und begleitenden Büros waren viele Personen und unterschiedliche Büros involviert. Die Mitwirkung der Bevölkerung hat zusätzliche Komplexität in den Prozess gebracht und der ambitionierte Zeitplan sowie inhaltliche Abstimmungen waren herausfordernd. Der Einbezug aller und die aktive und offene Kommunikation haben sich jedoch sehr gelohnt.

Im Dialog mit der Bevölkerung wurden die zentralen Anliegen erkannt, einen möglichst grossen öffentlich zugänglichen Seeuferpark mit Seeuferweg vorzusehen, eine belebte und lebendige Mitte sowie das historische Gebäude «Düngerbau» primär als Gebäude für Kultur und Begegnung zu nutzen. Mit der Denkmalpflege konnte eine identitätsstiftende Lösung für historische Gebäude am Seeufer gefunden werden und mit der Idee eines grosszügigen Parks zusammengeführt werden. Die Gebäude verschmelzen gestalterisch und funktional mit dem Park und wahren dennoch seeseitig die charakteristische Silhouette des Industrieareals – sie werden zum «Zeitzeugen». Nach intensiven Aushandlungsprozessen konnten schliesslich zahlreiche Anliegen der Bevölkerung in der Gestaltungsplanung planungsrechtlich festgesetzt werden. Die Berücksichtigung dieser Bedürfnisse aus der Bevölkerung ergeben einen spürbaren Mehrwert für die Belebung und Attraktivität des neuen Quartiers.

Zusammenfassend hat der frühe und konstante Einbezug der Uetiker:innen nicht nur Akzeptanz für die Transformation des Areals geschaffen, sondern auch ein besseres Projekt bewirkt. Die Behörden bzw. die Grundeigentümer:innen haben die Beiträge der Bevölkerung als Mehrwerte erkannt: Mit der Integration von Planungselementen wie beispielsweise dem Seeuferpark oder der Nutzung des Düngerbaus konnte die grosse Zustimmung zum Gestaltungsplan erreicht und damit die Entwicklung des Quartiers gesichert werden. Weiter stellt auch die Belebung des Areals über den grossen Park, Düngerbau und zahlreiche weitere öffentliche Nutzungen einen Mehrwert für die Eigentümerinnen dar.

WEITERFÜHRENDE INFORMATIONEN

Auftraggeberschaft: Kanton Zürich Baudirektion, Amt für Raumentwicklung; Gemeinde Uetikon am See

Gremien im Studienauftrag
– 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 entschied über das inhaltliche und prozessuale weitere Vorgehen im Verfahren.
– Expert:innengremium: Ein Expert:innengremium aus externen Fachexpert:innen unterstützte die Projektsteuerung mit einer unabhängigen Sicht auf die Beiträge der Bearbeitungsteams.
– Begleitgremium: Ein Begleitgremium unterstützte die Projektsteuerung und das Expert:innengremium 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.

Moderation
Die Workshops wurden moderiert durch den Projektsupport. Im Workshop 2 und dem Schlussworkshop bestand eine enge Zusammenarbeit mit der Moderation der Beteiligung. Die Moderation achtete auf ein sinnvolles und zielgerichtetes Zusammenspiel von Projektsteuerung, Expertengremium und Begleitgremium.

Beteiligungsgefässe
– Online-Beteiligung und mobile Beteiligung am Herbstmarkt: Aktivierung und Erhebung der Anliegen für das Areal wie auch für den Prozess
– Auftaktveranstaltung: Informationen zum Verfahren und der Mitwirkung
– 1. Beteiligungsveranstaltungen: Aushandlung der zentralen Anliegen und der sieben Vertiefungsthemen (Fokusgruppen)
– Fokusgruppen: Die Fokusgruppen waren zusammengesetzt aus einer Auswahl interessierter Uetiker:innen und wurden durch Fachexpert:innen begleitet. Es wurden in sieben Gruppen sieben Leitthemen besprochen; Verkehr und Erschliessung, die Anbindung zum Dorf, Nutzungsmix, Begegnung und Belebung, der Seezugang, Miteinbezug der Region sowie die Finanzen.
– 2. Beteiligungsveranstaltungen: Vorstellen des Studienverfahrens und Dialog zu den wesentlichen Elementen für den Masterplan
– Schlussveranstaltung: Ausstellung des Richtprojekts und Vorstellung des Masterplans
– Denkmaltag: An diesem Tag durfte die Öffentlichkeit das Areal besichtigen. Es gab fachkundig geführte Führungen und Informationen zur Geschichte und den Transformationsideen.
– Spurgruppe Gestaltungsplanung: Besprechung der Vorschriften mit den ausgelosten 28 Personen, die auch im Studienverfahren involviert wurden
– Spurgruppe Entwicklung Leitbild: Erarbeitung eines Leitbilds für den Düngerbau mit Personen aus Vereinen, Kultur und Gewerbe

LINK

https://www.chance-uetikon.ch

KONTAKTE

Debora.Heitz@ebp.ch
Roman.Dellsperger@moderat.ch

RÉSUMÉ

Un site industriel devient un lieu de vie au bord du lac

L'usine pharmaceutique d'Uetikon, au bord du lac de Zurich, a été en activité pendant des dizaines d'années. Quand cette exploitation industrielle a cessé, la réaffectation du site a suscité un grand intérêt du public. Un premier projet de transformation a été rejeté en votation en 2007. En 2016, le site a été acheté par le canton de Zurich et sa commune d'implantation, qui travaillent depuis ensemble à son aménagement sous le slogan «Chance Uetikon». Un mandat d'étude impliquant quatre équipes interdisciplinaires a été conduit, lequel a abouti à un plan directeur. Deux plans d'aménagement de détail ont été élaborés pour garantir la conformité légale. Durant ces différentes phases de planification, les habitant·es d'Uetikon ont été invité·es à faire valoir leurs points de vue aux côtés des expert·es, dans le cadre d'un processus participatif à plusieurs niveaux. Le projet a pu ainsi être amélioré et le plan d'aménagement «Lebendiges Quartier am See» [un quartier vivant au bord du lac] qui en a résulté a été mieux accueilli.

RIASSUNTO

Da comparto industriale a vivace quartiere in riva al lago

Dopo decenni di attività industriale, la Chemische Fabrik Uetikon ha chiuso i battenti, attirando così l'interesse della sfera pubblica per un nuovo utilizzo di quest'area privilegiata in riva al lago. Un primo progetto di trasformazione del comparto è stato bocciato nel 2007 alle urne. Nel 2016 il Cantone Zurigo e il Comune di Uetikon hanno acquistato congiuntamente il terreno. Da allora stanno lavorando a un piano nell'ambito dell'iniziativa «Chance Uetikon». A un primo mandato di studio è succeduto un masterplan. In seguito sono stati elaborati due piani di progettazione per garantire la conformità con il diritto pianificatorio. Oltre agli specialisti, hanno potuto dire la loro anche gli abitanti di Uetikon, che sono stati coinvolti in un minuzioso processo partecipativo. Questa procedura ha permesso di arrivare a un progetto migliore e di ottenere un ampio consenso per il piano di sviluppo «Lebendiges Quartier am See».