

**Zeitschrift:** Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design  
**Herausgeber:** Hochparterre  
**Band:** 20 (2007)  
**Heft:** 1-2

**Artikel:** Stimmt die Chemie am See? : Fabrikgelände Uetikon  
**Autor:** Hornung, René  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-123136>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **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. [Voir Informations légales.](#)

### **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. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 31.01.2025

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

# Stimmt die Chemie am See?

Text: René Hornung  
Fotos: Hannes Strebelt

In Uetikon am Zürichsee steht die Chemische Fabrik auf einem 800 Meter langen Uferabschnitt und versperrt den Zugang zur Goldküste. Jetzt soll auf dem Areal eine Wohn- und Gewerbeüberbauung entstehen. Daraus entwickeln sich Konflikte um Eigentums-, Planungs- und Nutzungsfragen, um Denkmalschutz und Uferzugang.



1

**1** Das Fabrikgelände der Chemie Uetikon versperrt den Zugang zum Zürichsee. Ein Teil der cathedralartigen Gebäude ist nach Ansicht der Fachleute schützenswert.

**2** Der «Düngerbau», das dreigieblige Produktionsgebäude, soll als erster Fabrikbau abgebrochen werden und der Überbauung «Uetikon West» weichen. Renoviert und in den Achtzigerjahren inventarisiert, «entliess» man ihn 2005 aus dem Inventar.



2

• «Einfahrt verboten», «Zufahrt nicht gestattet», «Privat». Wer der Zürcher Goldküste entlangfährt, kennt die Tafeln. Seezugang gibts nur alle paar hundert Meter. In Uetikon sind gar nur hundert Meter Seeanstoss öffentlich erreichbar. Drei Viertel der Uferlinie der Gemeinde belegt die Chemische Fabrik, einst eine Vitriol-, Chlor- und Sodafabrik, später der grösste Schwefelsäure- und Düngerproduzent der Schweiz. «Das Ensemble ist die bedeutendste Grossindustrieanlage in der Region Zürich, ja eine der Perlen der Schweizer Industriebaugeschichte», sagt der Winterthurer Industriearchäologe Hans-Peter Bärtschi. Wer das Areal auf der Seestrasse durchfährt, findet archaische Verhältnisse: Cathedralartige Fabrikationshallen stehen eng an der Strasse, ein Hochkamin wie ein Obelisk und in die Jahre gekommene Passerellen prägen das Bild.

Bärtschi und der Schweizer Heimatschutz listen mindestens sieben erhaltenswerte Bauten im 86 000 Quadratmeter grossen Gelände auf. In die Fabrikantenvilla ist kürzlich der Coiffeur- und Beauty-Unternehmer Valentino eingezogen. Doch der «Düngerbau», ein dreigiebliges Backsteingebäude mit einer autonomen inneren Holzständerkonstruktion aus dem Jahre 1895, ist akut gefährdet. Er steht auf dem Teil des Geländes, wo eine Wohn- und Gewerbeüberbauung realisiert werden soll.

Nach Machbarkeitsstudien, einem Entwicklungsleitbild und der Teilrevision des Richtplans hat die Chemie und Papier Holding (CPH) einen privaten städtebaulichen Ideenwettbewerb ausgeschrieben. Die CPH ist die Muttergesellschaft der Chemie Uetikon zu der auch die Papierfabrik Perlen gehört. Zehn eingeladene und zehn zusätzlich sich bewerbende Büros machten mit. Gewonnen haben Allmann, Sattler, Wappner aus München. Danach wurde ein privater Gestaltungsplan ausgearbeitet, über den nun die Gemeinde im März abstimmt. Der Vorschlag besteht aus einem Dutzend längs zur Uferlinie im Schachbrett angeordneter Bauparzellen für Mehrfamilienhäuser und Villen. Auf 30 000 Quadratmetern sollen so zweihundert neue Wohnungen entstehen, 25 Prozent der Flächen sollen gewerblich genutzt werden können. Das geschätzte Investitionsvolumen: 200 Millionen Franken.





3 Dass an einer Lage mit Seeanstoss die Interessen hart aufeinanderprallen, erstaunt nicht. Und in diesem Fall sind erst noch die Verhältnisse vertrackt. Das erste Problem ist das Eigentum: Der Boden, auf dem die Fabrik steht, wurde zwischen 1812 und 1950 mit immer neuen Uferaufschüttungen dem See abgerungen. «Dieses Konzessionsland gehört der Öffentlichkeit», behauptet zum Beispiel Hannes Strebler, in Uetikon aufgewachsen und als Architekt ein Pionier und Spezialist für Umnutzungen von Industriebrachen. Der Kanton will von seinem Eigentum aber nichts wissen. Nach zwei Gutachten kommt er zum Schluss: Die CPH sagt, was mit dem Land passiert. «Für uns sind hier keine Fragen mehr offen», schliesst Kantonsbaumeister Stefan Bitterli die Debatte. Auch Vorstösse der Linken im Kantonsrat führten zu keiner weiteren Klärung.

### Aus dem Inventar entlassen

Das zweite Problem ist der Schutz der Industriegebäude. Der durch die Überbauung gefährdete «Düngerbau» wurde zwar vor über zwanzig Jahren einmal als kommunales Schutzobjekt inventarisiert, Ende 2005 aber aus dem Inventar entlassen. «Leider haben wir es verpasst, gegen diesen Entscheid vorzugehen», bedauert Heimatschutz-Geschäftsführer Philipp Maurer, doch es gebe ja Denkmalpflegegutachten, die dem Ensemble eine nationale Bedeutung zumessen. Ein Abbruch sei deshalb nicht so einfach möglich. Jedenfalls steht das Gebäude auf der (roten Liste) des Heimatschutzes.

Nicht direkt gefährdet ist die «Festhütte» – eine Halle der Berner Landesausstellung von 1914. Die CPH hat zugesichert, diesen Holzständerbau auf eigene Kosten zu versetzen. Ob sie dann künftig im öffentlich zugänglichen Teil des neuen Quartiers «Uetikon West» weiterhin in Seenähe stehen wird, ist offen. Eine Arbeitsgruppe sucht nach einem Standort und einer Verwendungsmöglichkeit.

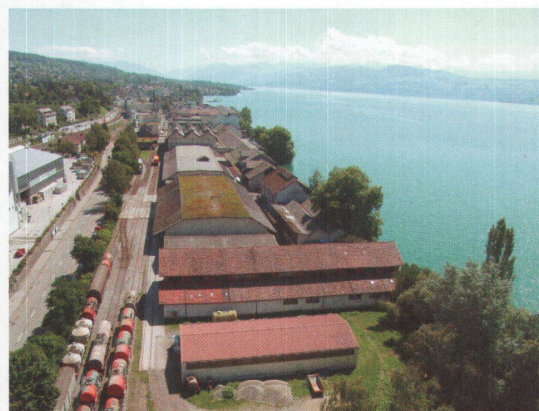
Neben Eigentum und Schutzwürdigkeit diskutiert die Opposition über einen ganzen Strauss weiterer Fragen. Reicht der geplante Uferweg aus, um geltendes Recht zu erfüllen, zumal er nicht überall direkt dem See entlang geplant ist?

Bekommt die Bevölkerung hier endlich einen Zugang zum See? Wie erreicht man eine Anbindung des neuen Quartiers ans Dorf? Ist das stark belastete Deponiegelände am Westzipfel des Areals nicht eine giftige Zeitbombe? Eine Bestandesaufnahme listet auf 2000 Quadratmetern Reste von 50 Tonnen Blei, Kupfer und Zink, 10 Tonnen Arsen, 4 Tonnen Cadmium und 50 Kilogramm hochgiftiges PCB auf.

### Baurechtszins für Altlastensanierung?

Für diese Altlastensanierung muss die CPH aufkommen. 50 bis 60 Millionen Franken werde das kosten, erklärt Verwaltungsratspräsident Franz J. Albrecht. Finanzieren will das Unternehmen dies – samt Verlegung der «Festhütte», dem Bau eines öffentlichen Platzes und ökologischer Ausgleichsflächen – aus den Baurechtszinsen. So gehe die Rechnung gerade auf, sagt Albrecht. Man sei weit von einer Gewinnmaximierung entfernt und angesichts all dieser Kosten sei die geplante Nutzung nötig.

Das mögen nicht alle glauben. Über die Sanierungskosten gehen die Schätzungen weit auseinander. Und Opposition kommt nun nicht mehr nur von den Industriedenkmal-schützern, sondern auch aus dem Dorf selbst. Das bürgerliche «Zukunftsforum» kritisiert unter anderem das geplante «teilweise nur fünf Meter breite Trottoir am See» →



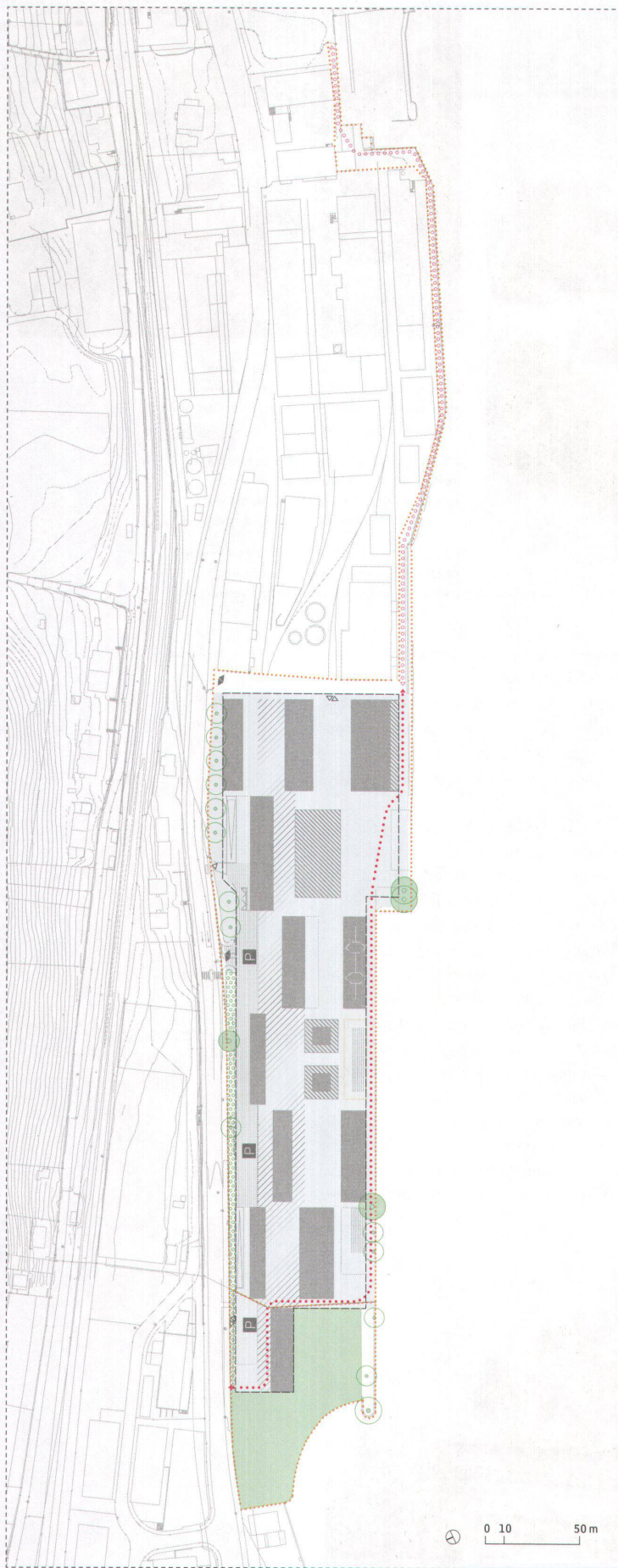
4 Die «Festhütte», eine Halle der Berner Landesausstellung von 1914, wird erhalten, aber versetzt. Ob sie einen Standort am See erhalten wird, ist offen.

4 Die Fabrikantenvilla am östlichen Rand des Areals der Chemie Uetikon wurde eben renoviert. Coiffeur- und Beauty-Unternehmer Valentino ist hier eingezogen.

5 Stark belasteter Westzipfel des Chemie-Areals. Er muss saniert werden und soll ökologische Ausgleichsfläche werden.

5





→ und fordert für die Überbauung mindestens zwanzig Meter Uferabstand. Aus Kreisen der Grünen Partei sind zwei konkrete Initiativen zu hören: Die eine schlägt eine andere Aufteilung für das zu überbauende Gebiet vor, die andere will einen durchgehenden Uferweg mitsamt Park. Und die Naturschützer fordern, dass nicht bloss 3600, sondern 6000 Quadratmeter ökologische Ausgleichsfläche auszuscheiden sei. Als «radikale Maximalforderung» lehnt die CPH diese Ansinnen ab und machte die Gemeinde darauf aufmerksam, dass sie solche Forderungen teuer zu stehen kommen könnten.

Der Architekt Hannes Strebel kritisiert aber auch das Neubauprojekt: «Es ist ein fantasieloses Schachbrettmuster, das nur so angelegt wird, damit man leichter Investoren findet.» Er fordert eine neue Planung, denn im Fabrikgebäude stecke «ein enormes Potenzial, wenn sich hier Renovationen und gute Neubauten ergänzen würden».

### Vors Volk

Noch bis zum 26. März läuft die Diskussion in Uetikon, dann wird die Gemeindeversammlung über den Gestaltungsplan und die beiden Initiativen abstimmen. Welchen Weg der Gemeinderat den Stimmberechtigten vorschlagen wird, werde erst entschieden, wenn alle Kosten auf dem Tisch liegen. Inzwischen versuchen der Schweizer Heimatschutz und Hannes Strebel, dem Gemeinderat und der Bevölkerung «die Augen zu öffnen» und sie auf den Wert des Areals hinzuweisen. «Die Leute wissen nicht, was da unten alles steht, sie wurden mit dem privaten Gestaltungsplan einfach vor vollendete Tatsachen gestellt», sagt Strebel. Ganze Väter-Generationen hätten dort gearbeitet. Mit seinem 17-Minuten-Film «Das Dorf und seine Fabrik» steigt er in den Abstimmungskampf.

Die CPH will an der bisherigen Planung festhalten. Es komme kein anderes Projekt in Frage, liess Verwaltungsratspräsident Franz J. Albrecht die Öffentlichkeit wissen. Man gebe den westlichen Teil des Fabrikareals nur auf, wenn dort eine wirtschaftlich vertretbare Nutzung möglich sei. Weitere Kompromisse könne man nicht mehr eingehen. Würde das Projekt abgelehnt, werde das Gelände weiterhin industriell genutzt. Spätestens Ende 2007 will die CPH Klarheit, 2009 soll Baubeginn sein. Vielleicht verschwinden danach ein paar Verbotstafeln und die Uetiker bekommen etwas mehr Seezugang. •

#### Privater Gestaltungsplan

Gestützt auf einen städtebaulichen Ideenwettbewerb, den das Münchner Büro Allmann, Sattler, Wappner gewonnen hatte, entstand der private Gestaltungsplan. Als Gegenvorschläge wurden zwei Initiativen eingereicht. Am 26. März 2007 wird über die Varianten abgestimmt.

- ..... Perimeter
- Baufelder
- - - Baubereich unterirdische Bauten
- Freiraum
- ökologische Aufwertungsfläche
- ..... Zürichseeweg

Quelle: Metron, Bearbeitung Hochparterre

#### Blick ans andere Ufer

Die Gegner des Projekts «Uetikon West» geben sich optimistisch und verweisen auf die Steinfabrik Pfäffikon am gegenüberliegenden Seeufer. Dort haben die Stimmberechtigten der Standortgemeinde Freienbach im November eine Initiative gutgeheissen, die anstelle einer Wohnüberbauung einen Park verlangt. Die Ausgangslage war ähnlich wie in Uetikon: Auch hier wurde über Eigentumsrechte, Zonenpläne, Altlasten, Wohnungsbedarf, Renditen und Folgekosten in Millionenhöhe diskutiert. Um den Park auf dem Steinfabrik-Areal zu realisieren, müssen die Stimmberechtigten in einer weiteren Abstimmung 20 bis 30 Millionen für den Landkauf bewilligen.