



**Kanton Zürich  
Baudirektion  
Hochbauamt**

**Seeuferpark CU-Areal**

**Uetikon am See**

**Wettbewerbsprogramm**

**19. August 2022**



© **2022 Baudirektion Kanton Zürich, Hochbauamt**

Rhea Lesniak, Leiterin Fachstelle Wettbewerbe  
Sybille Besson, Co-Projektleiterin Baubereich B  
Michael Plüss, Co-Projektleiter Baubereich B

Projektnummer Hochbauamt 13216  
Seeuferpark CU-Areal, 8707 Uetikon am See  
19. August 2022  
Version 1.0

**Seeuferpark CU-Areal Uetikon am See**  
**Einstufiger Projektwettbewerb im offenen Verfahren**  
**für Landschaftsarchitektur**  
**Wettbewerbsprogramm**  
**Unterlage B**

# Inhalt

|                                  |           |
|----------------------------------|-----------|
| <b>1. Kurzfassung</b>            | <b>5</b>  |
| <b>2. Verfahren</b>              | <b>7</b>  |
| 2.1. Allgemeine Bestimmungen     | 7         |
| 2.2. Teambildung Generalplaner   | 8         |
| 2.3. Honorarbedingungen          | 10        |
| 2.4. Preisgericht                | 11        |
| 2.5. Beurteilungskriterien       | 12        |
| 2.6. Termine                     | 13        |
| 2.7. Abgabeleistungen            | 14        |
| <b>3. Aufgabe</b>                | <b>16</b> |
| 3.1. Ausgangslage                | 16        |
| 3.2. Aufgabenstellung            | 19        |
| 3.3. Nutzungsprogramm            | 26        |
| 3.4. Betriebliche Anforderungen  | 29        |
| 3.5. Biodiversität   Ökologie    | 30        |
| 3.6. Altlasten   Schadstoffe     | 33        |
| 3.7. Denkmalpflege   Archäologie | 35        |
| 3.8. Weitere Rahmenbedingungen   | 38        |
| <b>4. Genehmigung</b>            | <b>50</b> |

# 1. Kurzfassung

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gegenstand des Projektwettbewerbs | Die Gemeinde Uetikon am See veranstaltet gemeinsam mit der Baudirektion Kanton Zürich, vertreten durch das Hochbauamt Kanton Zürich, auf dem Areal der ehemaligen Chemischen Fabrik Uetikon (CU-Areal) in Uetikon am See Zürich einen offenen Projektwettbewerb für Landschaftsarchitektur mit Folgeauftrag (gem. Ordnung SIA 142) zur Planung und Realisierung eines Seeuferparks.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Aufgabenstellung                  | <p>Gesucht wird ein gesamtheitliches Freiraumprojekt, das durch eine dieser speziellen Lage am Seeufer angemessenen Gestaltung den Freiraumbedürfnissen verschiedenster Nutzergruppen gerecht wird. Zu nennen wären einerseits die Bewohnerschaft samt den Angestellten des Areals aber auch die Besuchenden aus der Gemeinde Uetikon am See und der Region sowie die Schüler- und Lehrerschaft der Kantons- und Berufsfachschule. Es soll ein attraktiver Aufenthalts-, Lern-, Spiel- und Erholungsraum geschaffen werden, der als wichtiger Ort der Begegnung und der Gemeinschaft fungiert. Die Nutzungsverteilung soll die Belebung und Begegnung im Areal zulassen (Mitte und Ost), aber auch Rückzugsmöglichkeiten und Ruheräume bieten (West).</p> <p>Im Projektwettbewerb sollen verbindliche und intelligente Lösungen aufgezeigt werden, wie das geforderte Nutzungsprogramm innerhalb des Perimeters nachhaltig gestaltet, sinnvoll organisiert und etappiert, ästhetisch überzeugend und mit hoher ökologischer und landschaftsarchitektonischer Qualität umgesetzt werden kann.</p> <p>Die sorgfältige Transformation des ehemaligen Industrieareals in ein lebendiges Quartier am See, unter Wahrung der historischen Identität, steht im Vordergrund.</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Verfahrensart                     | Einstufiger Projektwettbewerb für Landschaftsarchitektur im offenen Verfahren                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Fachpreisgericht                  | David Vogt<br>Claudia Moll<br>Carola Antón<br>Stefan Rotzler<br>Joëlle Zimmerli<br>Simon Kretz                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | stv. Kantonsbaumeister, Hochbauamt (Vorsitz)<br>Landschaftsarchitektin, Co-Präsidentin BSLA<br>Landschaftsarchitektin, Antón Landschaft<br>Landschaftsarchitekt, rotzler.land<br>Soziologin und Planerin FSU, zimraum GmbH<br>Architekt und Städtebauer, Salewski Nater Kretz (Ersatz) |
| Sachpreisgericht                  | Urs Mettler<br>Christoph Wegmann<br>Wilhelm Natrup<br>Andreas Vaszary<br>Martin Zimmermann                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Gemeindepräsident, Gemeinde Uetikon am See<br>Landschaftsarchitekt, Mitglied Baukommission Uetikon a. S.<br>Kantonsplaner, Amtschef Amt für Raumentwicklung<br>Portfoliomanager, Immobilienamt<br>Rektor, Kantonsschule Uetikon a. S. (Ersatz)                                         |
| Termine                           | 13. September 2022                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Ablauf Anmeldefrist                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                   | 7. Dezember 2022                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Abgabe Wettbewerbsbeitrag                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                   | April 2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Veröffentlichung Jurybericht und Ausstellung                                                                                                                                                                                                                                           |



Abb. 1. Luftbild CU-Areal, Quelle: Gemeinde Uetikon am See  
Alle folgenden Abbildungen sind, wenn nicht anders angegeben, genordet.

## 2. Verfahren

### 2.1. Allgemeine Bestimmungen

**Wettbewerbsverfahren** Das Wettbewerbsverfahren untersteht dem WTO-Übereinkommen über das öffentliche Beschaffungswesen und dem Binnenmarktgesetz. Es wird als Planungswettbewerb im offenen Verfahren gemäss Art. 12 Abs. 1 lit. und Art. 12 Abs. 3 der interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) durchgeführt. Subsidiär gilt die SIA-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe, Ausgabe 2009. Nach SIA handelt es sich um einen einstufigen Projektwettbewerb.

Das Verfahren ist anonym und wird in deutscher Sprache geführt. Die Ermittlung der Namen der Verfasserinnen und Verfasser, die Veröffentlichung des Berichts sowie die Ausstellung sämtlicher Wettbewerbsarbeiten erfolgen nach der Beurteilung durch das Preisgericht. Eine anonyme, separat entschädigte Bereinigung mehrerer Projekte in Konkurrenz, im Anschluss an das Wettbewerbsverfahren gemäss SIA 142, Art. 5.4, bleibt vorbehalten.

**Teilnahmeberechtigung** Teilnahmeberechtigt am Wettbewerb sind Planerteams aus den Bereichen Landschaftsarchitektur und Architektur, die sich mit Planenden aus den Disziplinen Baumanagement, Bauingenieurwesen und Gebäudetechnik zu einem Wettbewerbsteam zusammenschliessen. Voraussetzung für alle Büros ist ein Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz oder in einem Vertragsstaat des WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen, soweit dieser Staat Gegenrecht gewährt.

Die Teilnehmenden aus dem Bereich Landschaftsarchitektur müssen innerhalb ihres GP-Teams für mindestens ein Teammitglied eines der nachfolgenden Kriterien erfüllen und nachweisen:

- Abgeschlossenes Hochschul- oder Fachhochschulausbildung im Bereich Landschaftsarchitektur
- Eintrag im Register REG A oder B der Landschaftsarchitekt/-innen
- Einzelmitglied des Bundes Schweizer Landschaftsarchitekten und Landschaftsarchitektinnen (BSLA)

**Befangenheit** Ausgeschlossen von der Teilnahme sind Fachleute, die mit einem Mitglied des Preisgerichts, einem Experten, einer Expertin oder einem bei der Vorprüfung Mitwirkenden in einem beruflichen Abhängigkeits- bzw. Zusammengehörigkeitsverhältnis stehen oder mit einem solchen nahe verwandt sind.

**Vorprüfung** Die Vorprüfung der Wettbewerbsprojekte erfolgt unter der Leitung des Hochbauamtes durch die Metron Raumentwicklung AG, Freiraum + Landschaft.  
Bei den Projekten der engeren Wahl erfolgt durch entsprechende Expertinnen und Experten eine vergleichende Kostenschätzung sowie eine Nachhaltigkeitsprüfung. Ebenso wird der Umgang mit der Seeufermauer und den Altlasten vertieft geprüft. Bei Bedarf werden weitere Experten oder Expertinnen für die Vorprüfung beigezogen.

**Preise und Ankäufe** Zur Prämierung von maximal 5 Entwürfen (Preise und Ankäufe) stehen dem Preisgericht insgesamt Fr. 150 000 (exkl. MWST) zur Verfügung. Angekaufte Beiträge können durch

das Preisgericht nicht zur Weiterbearbeitung empfohlen werden (SIA 142, Art. 22.3 wird wegbedungen).

- Bereinigungsstufe** Eine anonyme, separat entschädigte Bereinigung mehrerer Projekte in Konkurrenz im Anschluss an das Wettbewerbsverfahren gemäss Ordnung SIA 142, Art. 5.4, bleibt vorbehalten. Die Ermittlung der Namen der Verfassenden, die Veröffentlichung des Berichts sowie die Ausstellung sämtlicher Wettbewerbsarbeiten erfolgt nach vollständig abgeschlossener Beurteilung, einschliesslich einer optionalen Bereinigungsstufe, durch das Preisgericht.
- Weiterbearbeitung** Die Veranstaltenden beabsichtigen, die mit dem Bauvorhaben verbundenen Planerleistungen den Verfassenden der erstrangierten Eingabe zu vergeben unter Anwendung §10 Abs. 1 lit. i der Submissionsverordnung.
- Folgeaufträge** Die Vergabestelle kann mögliche Folgeaufträge, die sich direkt auf den Grundauftrag beziehen, unter Anwendung §10 Abs. 1 lit. g der Submissionsverordnung freihändig an die Wettbewerbsgewinner vergeben. Es besteht jedoch kein Anspruch auf allfällige Folgeaufträge.
- Das Hochbauamt Kanton Zürich und die Gemeinde Uetikon am See behalten sich vor, bei einer Folgebeauftragung die Honorarparameter neu zu verhandeln.
- Unterbrüche** Aus finanziellen, technischen, rechtlichen oder politischen Gründen können nach jeder Projektphase Unterbrüche oder Verzögerungen auftreten. Dies berechtigt die Anbietenden nicht zu finanziellen Nachforderungen.
- Urheberrecht** Das Urheberrecht an den Wettbewerbsarbeiten verbleibt bei den Verfassenden. Sämtliche eingereichten Unterlagen gehen in das Eigentum der Auftraggebenden über. Auftraggebende und Teilnehmende besitzen das Recht auf Veröffentlichung der Beiträge unter Namensnennung der Auftraggebenden und der Projektverfassenden. Ausgenommen davon bleibt das Recht zur Erstveröffentlichung, welches bei den Auftraggebenden liegt. Nach Abschluss der Generalplanerverträge mit dem Wettbewerbsgewinner kommt die dort vorgesehene Urheberrechtsregelung zum Tragen.
- Rechtsschutz** Der Rechtsschutz richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 15 IVöB sowie § 2 des Beitrittsgesetzes zur IVöB.
- Publikation und Ausstellung** Die Publikation des Wettbewerbsergebnisses erfolgt nach Abschluss der Jurierung auf [www.simap.ch](http://www.simap.ch). Über das Wettbewerbsverfahren wird ein Bericht erstellt. Die Wettbewerbsentwürfe werden nach dem Entscheid des Preisgerichtes unter Namensnennung der Verfassenden während mindestens zehn Tagen öffentlich ausgestellt.

## 2.2. Teambildung Generalplaner

- Teambildung** Im vorliegenden Wettbewerb sollen Lösungsvorschläge den Freiraum betreffend erarbeitet werden, es sind aber auch Lösungsvorschläge für die Transformation der Hochbauten gefordert. Die Beurteilung des Gesamtprojekts erfolgt über alle Aufgaben und alle Teilgebiete des Wettbewerbsperimeters gesamthaft. Mit dem Verfasserteam des ausgelobten Projektes werden zwei separate Generalplanerverträge ausgearbeitet: Landschaftsarchitektur (als ARGE mit Baumanagement möglich) für die Freiraumgestaltung und Architektur (als

ARGE mit Baumanagement möglich) für die Transformation der Bestandesgebäude. Die betreffenden Verträge werden für Kanton und Gemeinde jeweils separat erstellt (vgl. Beilagen E1 und E2).

Für die Koordination der Schnittstellen muss einer der Generalplaner als verantwortlich bezeichnet werden. Die Koordination der Schnittstellen wird im Stundenaufwand vergütet.

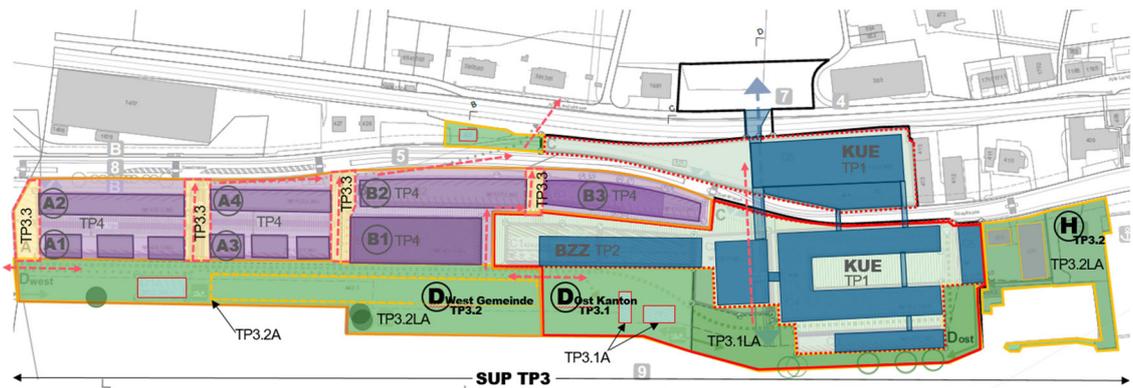


Abb 2. Darstellung der Eigentumsverhältnisse und Teilprojekte (TP). Der vom Kanton Zürich beauftragte Teil beinhaltet das Gebiet D<sub>Ost Kanton</sub>, TP3.1, der von der Gemeinde beauftragte Teil besteht aus D<sub>West Gemeinde</sub> und H, TP3.2.

Die Generalplaner (Landschaftsarchitektur und Architektur) ergänzen das Planungsteam mit den notwendigen und identischen Fachplanenden als Subplanende (Unterlage D1). Zu benennen sind: Baumanagement, Bauingenieurwesen und HLKKSE-Ingenieurwesen. Bei Bedarf können weitere Fachplanende team- und/oder projektspezifisch beigezogen werden (Ökologie/Biodiversität, Werkleitungingenieurwesen, Wasserbau etc.).

Die Zusammensetzung des Teams sowie der Zeitpunkt des Beizugs von Fachplanenden liegen in der Verantwortung der Generalplaner. Die definitive Zusammensetzung ist von den Auftraggebern genehmigen zu lassen. Diese behalten sich vor, aus ihrer Sicht zu wenig geeignete Subplanende abzulehnen, beziehungsweise Auftragnehmenden ohne genügende Erfahrung, auf deren Kosten, in den von ihnen zu erbringenden Teilleistungen versierte Fachleute beizustellen. **Die Generalplaner sind verpflichtet, die Subplanenden über diesen Vorbehalt zu informieren.**

Spezialistinnen/  
Spezialisten Die Einbindung von zusätzlichen Spezialisten und Spezialistinnen nach dem Projektwettbewerb ist projektspezifisch und kann durch die jeweiligen Generalplaner beantragt werden. Die Generalplaner können daher nach der Verfügung und vor der Auftragserteilung mit weiteren Spezialisten und Spezialistinnen ergänzt werden. Deren Honorierung für Arbeiten, die nicht in den Grundleistungen enthalten sind, sind zwischen Auftraggebern und Generalplanern vorgängig zu vereinbaren.

Mehrfachnennungen Mehrfachnennungen von Architektinnen/Architekten und Landschaftsarchitektinnen/Landschaftsarchitekten sind nicht zulässig. Alle weiteren Planenden dürfen sich sowohl als Teil einer ARGE, wie auch als Subplanenende mehrfach bewerben.

## 2.3. Honorarbedingungen

Auftragserteilung und Planervertrag Entsprechend den Eigentumsverhältnissen werden mit den beauftragten Planenden vier Generalplanerverträge abgeschlossen. Für den kantonalen Teil des Seeuferparks (TP3.1) sind die jeweiligen «Vertragsurkunde für Planerleistungen» des Hochbauamtes massgebend. Für den kommunalen Teil des Seeuferparks inkl. Hafen (TP3.2) gelten die Verträge der Gemeinde Uetikon am See.

Die in dieser Urkunde nicht veränderbaren Vertragsbestimmungen sind verbindlich. Vorgegeben werden die folgenden Honorarparameter:

- Z-Werte:
 

|                        |            |            |
|------------------------|------------|------------|
| Landschaftsarchitektur | Z1 = 0.062 | Z2 = 10.58 |
| Architektur            | Z1 = 0.062 | Z2 = 10.58 |
  
- Baukategorie:
 

|                                        |          |
|----------------------------------------|----------|
| LHO 105 Landschaftsarchitektur         |          |
| Freiraumkategorie IV                   | n = 1.1  |
| LHO 102 Architektur                    |          |
| Baukategorie V                         | n = 1.05 |
| LHO 103 Bauingenieurwesen              | n = 1.0  |
| LHO 108 Sanitär-/Werkleitungsingenieur | n = 1.0  |
| LHO 108 Heizung-/Kälteingenieur        | n = 0.8  |
| LHO 108 Lüftung-/Klimaingenieur        | n = 0.9  |
| LHO 108 Elektroingenieur               | n = 1.0  |
| LHO 108 Fachkoordination               | n = 0.8  |
  
- Anpassungsfaktor:
 

|                                     |          |
|-------------------------------------|----------|
| Landschaftsarchitektur              | r = 1.05 |
| Architektur                         | r = 1.05 |
| Bauingenieurwesen                   | r = 1.05 |
| Sanitär-/Werkleitungsingenieurwesen | n = 1.0  |
| Heizung/Kälte Ingenieurwesen        | n = 1.0  |
| Lüftung/Klima Ingenieurwesen        | n = 1.0  |
| Elektroingenieurwesen               | n = 1.0  |
| Fachkoordination                    | n = 1.0  |
  
- Stundenansatz h:  
der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gültige Ansatz des Hochbauamtes und der Gemeinde für Planeraufträge (z. Zt. Fr. 130 exkl. MWST)
  
- Stundenansatz für Arbeiten nach effektivem Zeitaufwand:  
Stundenansatz für besonders zu vereinbarende Leistungen ausserhalb der Grundleistungen gem. Norm SIA 105 sowie Normen SIA 102, SIA 103, SIA 108 sowie den Präzisierungen zu den Grundleistungen gem. Beilage 2 der Vertragsurkunden (z. Zt. max. Fr. 145 exkl. MWST)
  
- Generalplanerzuschlag 5%

Die Honorierung der Grundleistungen (Landschaftsarchitektur und Architektur) erfolgt nach den aufwandbestimmenden Baukosten für das Gesamtprojekt (umfasst Seeuferpark Anteil Gemeinde, Hafen und Seeuferpark Anteil Kanton); die Planungsphasen werden einzeln freigegeben. Die Grundleistungen definieren sich nach den Ordnungen SIA 105/2014 bzw. SIA 102/2014 und den «Präzisierungen zu den Grundleistungen» (gemäss Vertragsurkunden). Von den Bauherrschaften bewilligte Zusatzleistungen werden nach effektivem Zeitaufwand vergütet. Das Honorar kann gegebenenfalls nach Genehmigung des Objektkredites pauschaliert werden.

Die Honorierung der Leistungen in den Fachdisziplinen (siehe Teambildung), gemäss den Ordnungen SIA 102/2014 (Leistungen und Honorare der Architektinnen und Architekten), 103/2014 (Leistungen und Honorare der Bauingenieurinnen und Bauingenieure), 108/2014 (Leistungen und Honorare der Ingenieurinnen und Ingenieure der Bereiche Gebäudetechnik und Elektrotechnik) sowie für die Planungsleistungen der Signalistik erfolgen nach den aufwandbestimmenden Baukosten für das Gesamtprojekt. Weitere Fachplanende werden nach effektivem Aufwand honoriert. Die Honorarverträge werden durch das Hochbauamt und die Gemeinde mit den Planenden direkt abgeschlossen.

Beauftragung Beabsichtigter Leistungsanteil: 100% (gemäss LHO SIA 105 und LHO SIA 102). Die Auftraggebenden behalten sich vor, das Bauvorhaben mit Einzelleistungsträgern oder in Zusammenarbeit mit einem Generalunternehmer auszuführen; entsprechend würde sich der Leistungsanteil reduzieren. Die Generalplaner bleiben aber direkte Vertragspartner der Auftraggebenden.

## 2.4. Preisgericht

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fachpreisgericht     | David Vogt<br>Claudia Moll<br>Carola Antón<br>Stefan Rotzler<br>Joëlle Zimmerli<br>Simon Kretz                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | stv. Kantonsbaumeister, Hochbauamt (Vorsitz)<br>Landschaftsarchitektin, Co-Präsidentin BSLA<br>Landschaftsarchitektin, Antón Landschaft<br>Landschaftsarchitekt, rotzler.land<br>Soziologin und Planerin FSU, zimraum GmbH<br>Architekt und Städtebauer, Salewski Nater Kretz (Ersatz) |
| Sachpreisgericht     | Urs Mettler<br>Christoph Wegmann<br>Wilhelm Natrup<br>Andreas Vaszary<br>Martin Zimmermann                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Gemeindepräsident, Gemeinde Uetikon a. S.<br>Landschaftsarchitekt, Mitglied Baukommission Uetikon a. S.<br>Kantonsplaner, Amtschef, Amt für Raumentwicklung<br>Portfoliomanager, Immobilienamt<br>Rektor, Kantonsschule Uetikon am See (Ersatz)                                        |
| Expertinnen/Experten | Christian Schucan, Vertretung Bevölkerung Uetikon a. S.<br>Hansruedi Bosshard, Gemeinderat, Bauvorstand Uetikon a. S.<br>Oliver Räss, Leiter Planung + Bau, Gemeinde Uetikon a. S.<br>Raphael Ott, Leiter Betrieb + Liegenschaften, Gemeinde Uetikon a. S.<br>Tino Margadant, CPO, Mettler2Invest<br>Roger Strub, stv. Kant. Denkmalpfleger, Amt für Raumentwicklung<br>Sybille Besson, Co-Projektleiterin, Hochbauamt<br>Michael Plüss, Co-Projektleiter, Hochbauamt<br>Silke Schmid, Fachprojektleiterin, Hochbauamt<br>Marijan Lakic, Portfoliomanager, Immobilienamt |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

Marc Meyer, Projektleiter, Bildungsdirektion Generalsekretariat  
Ökologie/Biodiversität  
Kurath & Partner AG, Wasserbau  
Friedli Partner, Altlasten  
Jsabel Buckelmüller, Sektionsleiterin, Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft  
Verena Poloni, Teamleiterin, Amt für Raumentwicklung  
Peter Frischknecht, PBK AG, Kosten  
Rhea Lesniak, Leiterin Fachstelle Wettbewerbe, Hochbauamt  
Stefanie Liebisch, Teamleiterin Freiraum + Landschaft, Metron Raumentwicklung AG

Bei Bedarf können weitere Expertinnen/Experten zur Beurteilung zugezogen werden.

## 2.5. Beurteilungskriterien

Beurteilung der Eingabe Das Preisgericht beurteilt die eingegangenen Lösungsvorschläge nach den nachfolgend aufgeführten Kriterien.

- **Freiraumgestaltung**  
Atmosphäre und Identität des neuen Freiraums / Hohe Aufenthaltsqualität / Gesamtheitliche Gestaltung / Bezugnahme auf laufende und zukünftige Planungen / Einbindung vorhandener, ortstypischer Potenziale / Eingliederung in den räumlichen und historischen Kontext / Transformation des Industrieareals unter Beibehaltung der charakteristischen Merkmale
- **Nutzung und Funktion**  
Attraktivität des Parkes für verschiedene Nutzer- und Besuchergruppen / Spektrum unterschiedlicher Aktivitäten und Möglichkeiten der Aneignung / Zonierungen Öffentlichkeitsgrad / Barrierefreiheit und Behindertengerechtigkeit / Durchwegung / Zufahrten / Beleuchtung / Beschattung / Differenzierung Tageszeitnutzungen
- **Ökologie und Biodiversität**  
Erschaffung einer ökologischen Wertigkeit und Vernetzung / Biodiversität Freiflächen / Vernetzung mit der Gesamtanlage und dem umgebenden Grün- und Landschaftsraum
- **Stadtklima/Mikroklima**  
Berücksichtigung von stadtklimatischen Aspekten / strukturelle Durchlässigkeit zur Zirkulation von Kaltluft / Massnahmen zur Hitzeminderung / Umgang mit Oberflächen / Versiegelungsgrad
- **Wirtschaftlichkeit**  
Verhältnismässiger Einsatz der zur Verfügung stehenden Finanzmittel / Einbezug des Bestandes / Abwägung von Anzahl und Umfang der Interventionen unter Beachtung der Altlastensituation bzw. Einbindung der sanierungsbedürftigen Standorte (Hot Spots)
- **Denkmalschutz**  
Sorgsamer Umgang mit schutzwürdigen Elementen / Zweckmässige und umsetzbare Nutzung und Transformation der Zeitzeugen im Zusammenspiel mit der Entwicklung des Düngerbaus und den Anliegen der verschiedenen Nutzergruppen

Die Reihenfolge entspricht keiner Gewichtung. Das Preisgericht nimmt aufgrund der aufgeführten Beurteilungskriterien eine Gesamtwertung vor.

## 2.6. Termine

|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Anmeldung, Bezug der Wettbewerbsunterlagen | Die Anmeldung zur Teilnahme erfolgt mit dem Anmeldeformular (Unterlage A) per Email an Frau Laura Chenet, <a href="mailto:wettbewerbe@bd.zh.ch">wettbewerbe@bd.zh.ch</a> und muss vor Ablauf der Anmeldefrist im Hochbauamt eingetroffen sein. Ab dem Datum der Ausschreibung sind sämtliche untenstehend aufgeführten Unterlagen auf der Website des Hochbauamtes ( <a href="http://www.zh.ch/wettbewerbe">www.zh.ch/wettbewerbe</a> – aktuelle Ausschreibungen) verfügbar.                                                                                    |                                                                                                                                      |
| Termine Wettbewerb                         | 19. August 2022                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Ausschreibung                                                                                                                        |
|                                            | <b>Mittwoch,<br/>14. September 2022</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Anmeldefrist</b>                                                                                                                  |
|                                            | Mittwoch,<br>14. September 2022                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Schriftliche Fragenstellung                                                                                                          |
|                                            | ab 7. Oktober 2022                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Verfügbarkeit der Fragenbeantwortung:<br><a href="http://www.zh.ch/wettbewerbe">www.zh.ch/wettbewerbe</a> – aktuelle Ausschreibungen |
|                                            | <b>Mittwoch,<br/>7. Dezember 2022,<br/>16.00 Uhr</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Eingabe der Wettbewerbsarbeiten</b><br>Alle Unterlagen digital auf Datenträger (USB-Stick) ausser Verfasserangaben in Papierform. |
|                                            | Januar/Februar 2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Beurteilung der Projekte durch das Preisgericht                                                                                      |
|                                            | April 2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Veröffentlichung des Berichts und<br>Ausstellung der Wettbewerbsarbeiten                                                             |
| Begehung/Dokumentation                     | Es findet keine geführte Begehung des Areals statt. Die Teilnehmenden können die öffentlich zugänglichen Bereiche des Areals jederzeit eigenständig besichtigen. Eine Fotodokumentation befindet sich in den abgegebenen Unterlagen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                      |
| Fragenstellung                             | Fragen zum Wettbewerbsverfahren können schriftlich und anonym bis zum oben genannten Termin mit dem Betreff <b>«Seeuferpark CU-Areal, Uetikon am See»</b> an Frau Laura Chenet, <a href="mailto:wettbewerbe@bd.zh.ch">wettbewerbe@bd.zh.ch</a> geschickt werden. Die Wettbewerbsteilnehmenden müssen um die Wahrung der Anonymität besorgt sein. Willentliche Verstösse gegen das Anonymitätsgebot können zum Ausschluss führen. Die Fragen sind mit Kapitel, seitlichem Marginalientitel und Seitennummer, auf welche sich die Frage bezieht, zu kennzeichnen. |                                                                                                                                      |

Fragenbeantwortung Die auslobende Stelle beantwortet die Fragen und stellt diese allen Teilnehmenden zur Verfügung. Die Fragenbeantwortung ist ab dem oben genannten Termin auf der Homepage des Kantonalen Hochbauamts [www.zh.ch/wettbewerbe](http://www.zh.ch/wettbewerbe) – aktuelle Ausschreibungen als Download verfügbar.

Wettbewerbseingabe Die **Wettbewerbseingaben** sind digital und anonym in geeigneter Verpackung und mit dem Vermerk «Projektwettbewerb Seeuferpark CU-Areal, Uetikon am See» bis zum oben erwähnten Termin in der Kanzlei des Hochbauamtes Kanton Zürich, Stampfenbachstrasse 110, 8006 Zürich (Schalter Erdgeschoss) abzugeben (Abgabezeiten: 08.00 – 12.00 Uhr und 13.30 – 16.00 Uhr). Per Post versandte Unterlagen (Postadresse: Hochbauamt Kanton Zürich, Wettbewerbe, Stampfenbachstrasse 110, 8090 Zürich) müssen bis zu diesem Datum an der Eingabeadresse eintreffen, das Datum des Poststempels ist nicht massgebend. Sämtliche Bestandteile der Wettbewerbseingabe sind mit einem Kennwort zu versehen. Die Eingabe von mehreren Lösungsmöglichkeiten ist nicht zulässig.

## 2.7. Abgabeleistungen

|                       |                                                                  |          |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------|----------|
| Wettbewerbsunterlagen | <b>A Anmeldeformular</b>                                         | PDF      |
|                       | <b>B Wettbewerbsprogramm</b>                                     | PDF      |
|                       | <b>C Planunterlagen</b>                                          |          |
|                       | C1 Gesamtplan                                                    | DWG/PDF  |
|                       | C2 Leistungskataster                                             | DWG/PDF  |
|                       | C3 Bestandesgebäude (446, 442, 442.2, 727)                       | DWG/PDF  |
|                       | <b>D Formulare</b>                                               |          |
|                       | D1 Angaben zum Unternehmen                                       | DOCX     |
|                       | D2 Flächentabelle mit Beilage                                    | XLSX/PDF |
|                       | <b>E Weitere Dokumente</b>                                       |          |
|                       | E1 Vertragsurkunden HBA für Planerleistungen                     | PDF      |
|                       | E2 Vertragsurkunden Gemeinde Uetikon am See für Planerleistungen | PDF      |
|                       | E3 Kommunalen Gestaltungsplan                                    | PDF      |
|                       | E4 Kantonalen Gestaltungsplan                                    | PDF      |
|                       | E5 Gestaltungsplan Rotholz II                                    | PDF      |
|                       | E6 Freiraumkonzept/Richtkonzept                                  | PDF      |
|                       | E7 Gewässerraum                                                  | PDF      |
|                       | E8 Altlasten                                                     | PDF      |
|                       | E9 Baugrund                                                      | PDF      |
|                       | E10 Seeufermauer                                                 | PDF      |
|                       | E11 Oberflächen Typisierung                                      | PDF      |
|                       | E12 Fotodokumentation                                            | PDF      |
|                       | E13 Dossiers zu Bestandesgebäuden                                | PDF      |
|                       | E14 Dossier WBW VPA                                              | PDF      |
|                       | E15 Verkehrskonzept                                              | PDF      |

Einzureichende Die Abgabe und die Jurierung der Pläne erfolgt ausschliesslich digital.  
Unterlagen Die vollständige Eingabe hat folgende Unterlagen zu umfassen und ist gemäss untenstehenden Angaben zu gestalten:

Pläne Auf maximal 6 Blättern im Format A0 quer (84 x 120 cm) sind folgende Angaben zum Projekt darzustellen:

– **Erschliessungsplan**

M 1:1000; genordet, Areal- und Gebäudezugänge sowie wichtige Höhenkoten sind zu benennen; Darstellung des gesamten CU-Areals mit Umgebung, Zugänglichkeiten, Wegführung

– **Situationsplan**

M 1:200; über 3 A0 quer, Längsausrichtung Areal parallel zu längsausrichtung A0, Areal- und Gebäudezugänge sowie wichtige Höhenkoten sind zu benennen; detaillierte Darstellung der Freiraumgestaltung des Planungssperimeters mit Aussagen zu Belägen, Bepflanzung, Möblierung und Nutzungen

– **Schnitte**

M 1:200; zum Verständnis notwendige Schnitte; gewachsenes und neu gestaltetes Terrain sind einzutragen

– **Detailauszüge**

M 1:100; zum Verständnis notwendige Aussagen in Schnitt, Ansicht oder Plan für die Gebäude im Bearbeitungssperimeter sowie exemplarische Ausschnitte für die Gesamtkonzeption des Parks

– **Visualisierungen**

Skizzen, Modellfotos, Renderings etc.

– **Erläuterungstexte und -schemata**

Zu ökologischem und klimatischem Ausgleich (Hitzeminderung, Umgang mit Oberflächenwasser und Strukturvielfalt / Biodiversität), Bepflanzung, Materialwahl, zu Nutzungsdarstellungen (unterschiedliche Tages-, Wochen- und Jahreszeiten), Möblierung und Beleuchtung.

Es ist der komplette Plansatz als PDF-Datei in Originalgrösse A0, als Verkleinerung in A3 sowie der Erläuterungstext als separates PDF in A4 auf einem digitalen Datenträger (USB Stick) abzugeben.

Formular D2 Flächen und Stückzahlen

Mit Angaben der Flächen und Stückzahlen des Wettbewerbsprojekts inklusive nachvollziehbaren Schemaplänen zu den Berechnungen. Auf demselben Datenträger wie die Pläne als PDF-Datei und als Excel zur Verwendung für die rechnerische Kontrolle bei der Vorprüfung.

Der Datenträger (keine CD) ist in einem separaten, neutralen und verschlossenen Briefumschlag mit Kennwortbezeichnung abzugeben.

Anonymität Alle eingereichten Unterlagen sind **zwingend zu anonymisieren**. Versteckte auf die Autorenschaft Hinweise in den Dateisignaturen können zum Ausschluss führen.

Verfassercouvert Das Formular D1 «Angaben zum Unternehmen» ist in einem verschlossenen, neutralen Couvert, versehen mit dem Kennwort und der Bezeichnung «Angaben zum Unternehmen», abzugeben. Das Formular ist rechtsgültig zu unterzeichnen. Ein Einzahlungsschein (Teilnehmende aus dem Ausland: Angabe der Bankverbindung) für die Überweisung eines allfälligen Preisgeldes ist beizulegen.

## 3. Aufgabe

### 3.1. Ausgangslage

CU-Areal  
Geschichte



Abb. 3, Luftaufnahme Uetikon a. S., Betrachtungsperimeter (gelbes Rechteck) mit CU-Areal (violett) und Hafenaerial (gelb und orange) mit Katasternummern

Inmitten einer ländlich geprägten Umgebung und ausgehend von einem der ersten chemischen Laboratorien in der Schweiz entwickelte sich am Seeufer von Uetikon am See in den ersten Jahrzehnten des 19. Jahrhunderts eine Chemiefabrikanlage. Bis 1917 erfolgte eine rasante bauliche Entwicklung des Areals. Die Bauten wurden dabei grösstenteils auf vom Kanton konzessionierten Seeaufschüttungen realisiert. Auf dem Areal ist ein eindrückliches Gebäudeensemble entstanden, welches als älteste Schweizer Chemiefabrik und letzte erhaltene historische Grossindustrieanlage am Zürichsee mit seinen grossen Hallenbauten und den Hochkaminen seit fast zwei Jahrhunderten das Siedlungsbild des Seeufers prägt.

Nach der Aufgabe der industriellen Produktion im Jahre 2018 steht die Entwicklung des Areals der Chemischen Fabrik Uetikon im Fokus des öffentlichen Interesses. Das Areal stellt aufgrund seiner Lage und Grösse einerseits für die Region und den Kanton Zürich und andererseits für die Gemeindeentwicklung von Uetikon am See ein Schlüsselareal dar.

Das Areal ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) verzeichnet.

Und das Grundstück ist als Betriebsstandort im Kataster der belasteten Standorte (KbS) eingetragen und gilt als belastet und überwachungsbedürftig. Die altlastenrechtliche Beurteilung ist noch nicht abschliessen vorliegend. Einzelne Bereiche werden als sanierungsbedürftig eingestuft.

CU-Areal  
Planungs  
historie

Im Frühjahr 2016 kaufte der Kanton Zürich die beiden Grundstücke Kat.-Nrn. 4751 und 4128, in der Absicht, eine Kantons- und eine Berufsfachschule zu realisieren. Im Januar 2017 wurde die Eigentumsübertragung von 50%-Miteigentum an die Gemeinde Uetikon am See vollzogen.

2017 wurde ein städtebaulicher Studienauftrag durchgeführt. Begleitet wurde das Verfahren von Vertreterinnen und Vertretern des Gemeinderats, den involvierten kommunalen und kantonalen Ämtern sowie von externen Fachleuten. Die Bevölkerung wurde in einem Beteiligungsprozess von Anfang an einbezogen. Der Gestaltung des Seeuferparks, dessen Zugänglichkeit und dessen Nutzung wird grosse Bedeutung beigemessen.



Abb. 4, Situationsplan Richtkonzept, Salewski & Kretz Architekten, Zürich mit Atelier Loidl, Berlin.

Im Nachgang zum städtebaulichen Studienauftrag hat das Büro Salewski & Kretz Architekten unter Beteiligung von Fachexpertinnen und Fachexperten und der Bevölkerung ab 2018 das Richtkonzept erarbeitet. Basierend auf dem Richtkonzept wurde ein Masterplan entwickelt.

2019 erfolgte durch Pool Architekten die Ausarbeitung der Machbarkeitsstudie zur Kantonschule (KUE) für 1'500 Schüler und Schülerinnen und für eine Berufsfachschule (BZZ) mit bis zu 500 Lernenden. Gleichzeitig erfolgte die vertiefte Ausarbeitung des Freiraumkonzepts durch Atelier LOIDL. Darauf wurde die Gestaltungsplanung erarbeitet. Der kommunale öffentliche Gestaltungsplan «Lebendiges Quartier am See» schafft die planungsrechtliche Grundlage für den gemischt genutzten westlichen Arealteil. Der kantonale öffentliche Gestaltungsplan «Kantonschule am See» bildet die Grundlage für die Entwicklung der Kantons- und der Berufsfachschule im östlichen Arealteil. Mit den Gestaltungsplänen werden die gestalterischen Qualitäten des Richtkonzepts (Salewski & Kretz Architekten, Atelier LOIDL) und des vertieften Freiraumkonzepts gesichert. Der Seeuferpark entlang der gesamten Uferlinie des CU-Areals stellt einen integralen Bestandteil der beiden Gestaltungspläne dar.

Im Februar 2022 konnte VPA Architektur AG den Projektwettbewerb für die Kantons- und Berufsfachschule für sich entscheiden.

Die Baufelder A1 bis A4 sowie B2 wurden von der Gemeinde Uetikon am See an den Investor Mettler2Invest verkauft. Der Düngerbau im Baufeld B1 wird im Baurecht an Mettler2Invest abgegeben. Ab Mitte 2022 findet für die Wohnbaufelder ein Konkurrenzverfahren statt. Die Entwicklung des Düngerbaus wird mit einem Direktauftrag vergeben.



Abb. 5, Situationsplan öffentlicher kommunaler Gestaltungsplan.

Der kommunale öffentliche Gestaltungsplan «Lebendiges Quartier am See» und der kantonale öffentliche Gestaltungsplan «Kantonsschule am See» bilden die verbindlichen Grundlagen für diesen vorliegenden Wettbewerb.

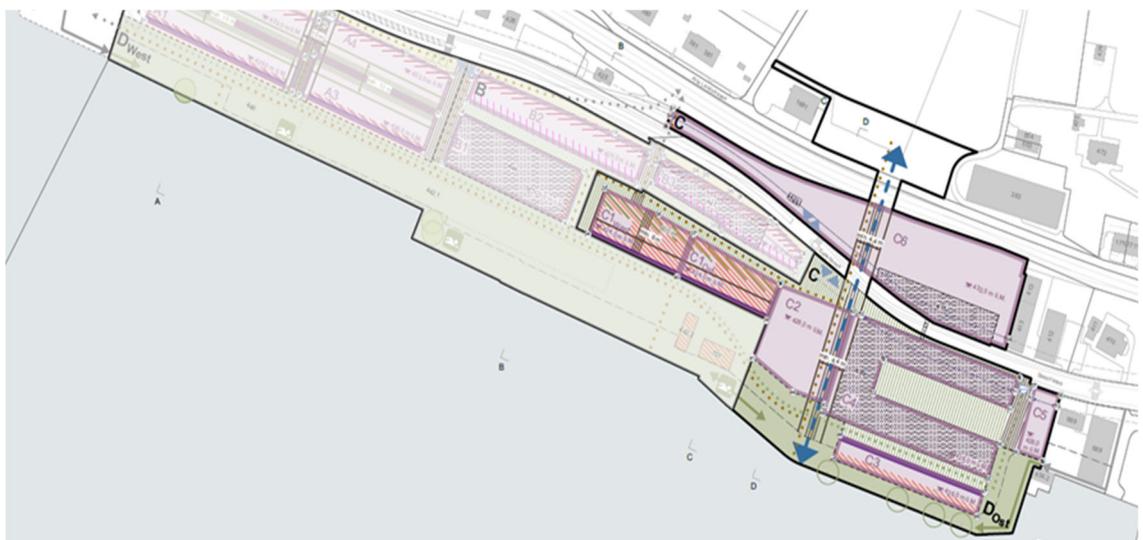


Abb. 6, Situationsplan öffentlicher kantonalen Gestaltungsplan.

CU-Areal  
Zukunft Das CU-Areal bietet ausgezeichnete Ausgangsbedingungen für ein gemischt genutztes und lebendiges Wohn- und Gewerbequartier, für einen Schulstandort sowie für einen öffentlichen Park.

Im Osten soll der Hafen das attraktive Eingangstor zum CU-Areal und zum Seeuferpark bilden. An den Hafen anschliessend entwickelt sich das Schulareal. Die Kantonsschule wird in den denkmalgeschützten Bestand integriert und ergänzt diesen mit Neubauten. Ein parallel zum See liegender, langgestreckter Neubau in der Mitte des Areals wird die Berufsfachschule beherbergen. Eine öffentlich zugängliche Mensa schafft eine Verbindung zum Park und zum Seeufer. Auf dem Schulareal wird eine Aula für die Schulen realisiert, die für öffentliche Anlässe genutzt werden kann. Die Passerelle wird baulich integriert und führt als grosszügige Treppenanlage auf das Areal, in den Seeuferpark und zum Seeufer.

Die Mitte des Areals ist durch vielfältige Mischnutzungen (öffentliche Nutzung, Bildung, Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen) mit hohem Öffentlichkeitsgrad geprägt. Wohn- und Gewerbebauten bilden den nördlichen Abschluss zur Seestrasse.

Im Westen entsteht ein Wohnquartier durch den Investor Mettler2Invest mit rund 200 hauptsächlich mittel- bis hochpreisige Wohnungen. In den Erdgeschossen sind an geeigneten Lagen Räume für publikumsorientierte Nutzungen sowie Wohnungen im Hochparterre vorgesehen. Entlang der Seestrasse werden im Erdgeschoss Gewerbe, Dienstleistungen, Eingänge oder Wohnnebennutzungen geplant.

Ein wichtiger Teil des Quartiers ist der historisch wertvolle Düngerbau. Der geplante Nutzungsmix im Erdgeschoss soll ein vielseitiges Angebot für das Quartier und dessen Einzugsgebiet bieten. Das Zusammenspiel von ausgewählten kommerziellen und nicht-kommerziellen öffentlichen Nutzungen, die den Ort prägen, und ihm seinen spezifischen Charakter verleihen, sollen den Düngerbau zum gesellschaftlichen Herzen des Areals machen.

## 3.2. Aufgabenstellung

Allgemein Im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens ist ein Vorschlag für die im Wettbewerbsprogramm umschriebene Aufgabe zu erarbeiten. Neben der freiraumplanerischen Qualität des Entwurfes liegt das Augenmerk der Beurteilung auf den Aspekten der ökologischen, ökonomischen und sozialen Nachhaltigkeit.

Gesucht wird eine verbindliche und intelligente Lösung für den Freiraum, welche das geforderte Nutzungsprogramm innerhalb des Perimeters nachhaltig gestaltet, sinnvoll organisiert und etappiert, ästhetisch überzeugend und mit hoher ökologischer und landschaftsarchitektonischer Qualität sowie klimagerechter Gestaltung umgesetzt. Die gestalterischen Absichten sollen überzeugend und nachvollziehbar dargelegt werden.



Abb. 7, Perimeter

Die sorgfältige Transformation des ehemaligen Industriearcals in ein lebendiges Quartier mit einer grosszügigen, öffentlich zugänglichen Grünanlage, die die unterschiedlichen Arealteile verbindet, steht, unter Wahrung der historischen Identität und gemäss den Vorgaben des Gestaltungsplans, im Vordergrund.

Es soll ein gesamtheitliches Freiraumprojekt erarbeitet werden, das durch eine dieser speziellen Lage angemessenen Gestaltung sowohl den Freiraumbedürfnissen der bestehenden Bevölkerung der Gemeinde, der neuen Quartierbevölkerung, den Arbeitenden den Besuchern und Besucherinnen sowie der Schüler- und Lehrerschaft als auch den vielfältigen Ansprüchen des Naturschutzes gerecht wird.

**Hafenbereich** Als östliches Eingangstor zum Seeuferpark soll die Hafenanlage aufgewertet werden. In das Erdgeschoss des denkmalgeschützten Verwaltungsgebäudes kommt ein öffentliches Cafe. Der dazugehörige Aussenraum bildet das Herzstück der Promenade. Für die Anordnung und Beschattung der Aussensitzplätze ist eine geeignete Lösung aufzuzeigen. Die bestehende Parkierungsfläche soll auf 20 kompakte Parkplätze zurückgebaut und zu einer Hafenpromenade umgestaltet werden. Vorgesehen ist ein offener, grosszügiger Zugang für alle Verkehrsteilnehmenden von der Seestrasse. Eine Baumallee führt die Besuchenden zur Schifflande und zum Eingangstor des Zürichseewegs vor dem Verwaltungsgebäude. Weiter sollen im Hafenbereich an geeigneter Lage 40 Veloparkplätze angesiedelt werden.

**Bestandesbauten** Die erhaltenswerten Bestandesgebäude im Seeuferpark umfassen die Gebäudenummern 446 und 442 sowie 442.2 und 727. Gemäss Leitidee sind verschiedene Transformationsprinzipien und -konzepte mit unterschiedlichen Eingriffstiefen und Zeithorizonten als Teil des Freiraumkonzepts denkbar. Die Nutzungsintensität, der Nutzungsgrad und die Geräushtoleranz nehmen im gesamten Seeuferbereich des Areals von Osten nach Westen

hin ab. Dies soll bei der Konzeption und der Anordnung der verschiedenen Freiraumnutzungen berücksichtigt werden.

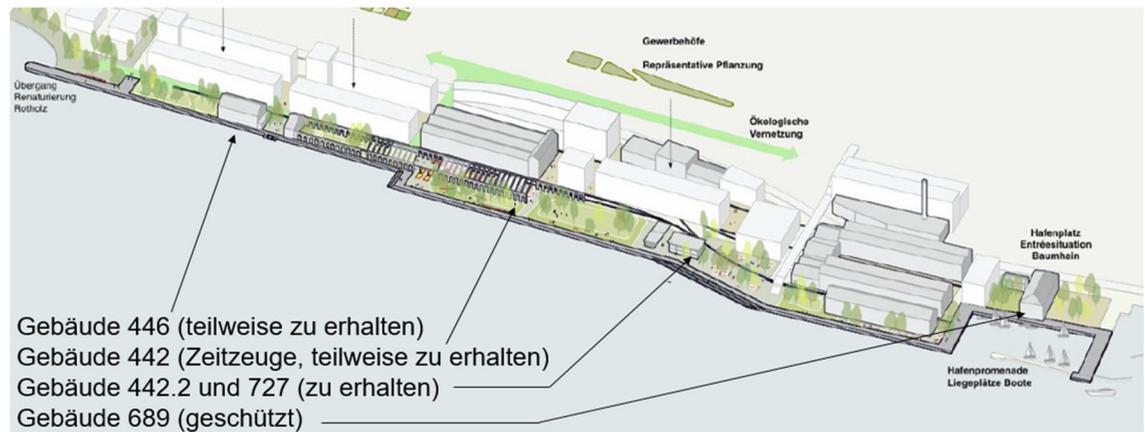


Abb. 8, Geschützte und erhaltenswerte Gebäude gemäss Richtkonzept

Der Entwicklung des längsten Gebäudes mit der Vers.-Nr. 442 (Zeitzeuge), mit Rücksichtnahme auf die denkmalpflegerischen Aspekte, kommt dabei grosse Bedeutung zu. Das langgestreckte Gebäude kann unter Berücksichtigung des Nutzungspotentials unterschiedlich transformiert werden. Zu beachten ist hierbei der bauliche Zustand des Gebäudes und der Tragstruktur, wie auch die damit einhergehenden finanziellen Aufwendungen. Der Zeithorizont für seine Entwicklung erstreckt sich über mehrere Jahre. Für die Anfangsphase wird eine ausgewogene Mischung aus passiver und aktiver Nutzung, die den Zeitzeugen ganzjährig attraktiv macht, angestrebt, die langfristig weiterentwickelt werden kann.

Wichtige Elemente des Zeitzeugen sind die Fassaden, welche zum Düngerbau grossmehrfach eine Industriegasse bewahren sollen, um den wichtigen Binnenraum in diesem Bereich weiterhin abbilden zu können. Das geeignete Mass an Perforation, das Verhältnis zwischen Öffnung, Geschlossenheit, gedecktes Dach oder Gerippe gilt es im Wettbewerb darzustellen. Die im Richtkonzept dargestellte Ausdehnung des Zeitzeugen bzw. das Verhältnis zwischen Erhalt und Perforation bzw. Abbruch sowie die Anordnung der Nutzungen sind als Minimalvariante und als Anhaltspunkt zu verstehen. Eine grössere Ausdehnung des Zeitzeugen kann bei sinnvoller Integrierung der Nutzungen und Freiflächen einen Mehrwert für das Ortsbild ergeben. Das bestehende Gebäude Vers.-Nr. 446 bleibt soweit es den Hauptbau betrifft, bestehen. Eine geeignete Nutzung gilt es durch die Gemeinde noch zu finden. Im Gespräch ist eine halböffentliche Nutzung mit Seebezug, wie z.B. ein Haus für einen Ruderclub. Im Wettbewerb ist lediglich die entsprechende Zugänglichkeit nachzuweisen.



Abb. 9, Gebäudeplan

**Nutzungsverteilung** Der Seeuferpark soll den verschiedenen Nutzenden als attraktiver Aufenthalts-, Lern-, Spiel- und Erholungsraum dienen und als wichtiger Ort der Begegnung und der Gemeinschaft fungieren.

Die Nutzungsverteilung soll die Belebung und Begegnung im Areal zulassen (Mitte und Ost), aber auch Rückzugsmöglichkeiten und Ruheräume bieten (West). Gestaltung und Bepflanzung sollen für Menschen unterschiedlichen Alters hohe Aufenthaltsqualitäten bieten und auch für einheimische Tiere und Pflanzen adäquate Lebens- und Entwicklungsräume bereitstellen («Ökologische Vernetzung»). Das Projekt muss einen Beitrag zur Hitzeminderung und Verbesserung des Mikroklimas auf dem Areal leisten.

**Rahmenbedingungen** Die stark einschränkenden Rahmenbedingungen (Umgang mit den Altlasten, Be- und Entwässerung, Versickerung, Erhalt und Sanierung oder Abbruch Seeufermauer, Umgang mit dem erhaltenswerten Bestand) stellen dabei eine grosse Herausforderung dar. Die vorhandenen Potentiale sind unter diesen Umständen bestmöglich zu nutzen, was auch im Umgang mit neuen Baumsetzungen und bei der Bearbeitung der weiteren Fragestellungen, wie Anordnung der Liegewiesen, der naturnahen Flächen und der Badezugänge sowie bei der Wahl der Bepflanzung zu berücksichtigen ist. Ein anderer wichtigerer Aspekt ist die Wegführung durch den Park, das innere Erschliessungsnetz und die Anbindung nach aussen. Die Gestaltung und Linienführung des Zürichseewegs sowie des Geleiswegs muss definiert werden. Für die Verteilung von grösseren, öffentlich zugänglichen Veloabstellplätzen an sinnvoller Lage ist ein Konzept zu entwickeln.

**Schnittstellen** Der Park wird im Anschluss an den Wettbewerb von zwei Bauherrschaften (Kanton und Gemeinde) realisiert. Mettler2Invest entwickelt als Investor die Wohn- und Gewerbenutzung im Westen.

Das Gesamtkonzept, inklusive der verwendeten Elemente, der Ausstattungen und der Materialisierung, muss durchgängig über alle Baufelder und Etappen entwickelt werden und

nachvollziehbar erkennbar bleiben. Das Projekt Seeuferpark umfasst einerseits die Gestaltung des ufernahen Arealteils und andererseits den Umbau und die Instandsetzung der in dieser Zone gelegenen Strukturen zum Zweck der Erstellung eines Seeuferparks mit Realisierung von publikumsorientierten Nutzungen, des Gleis- und des Zürichseewegs sowie der Instandsetzung der Seeufermauer inkl. Badezugängen, gemäss den Vorgaben des Gestaltungsplans und auf der Grundlage des Freiraumkonzepts. Die Ideen bezüglich Freiraum wurden konzeptionell erarbeitet, die Aussagen des Freiraumkonzepts haben orientierenden Charakter.

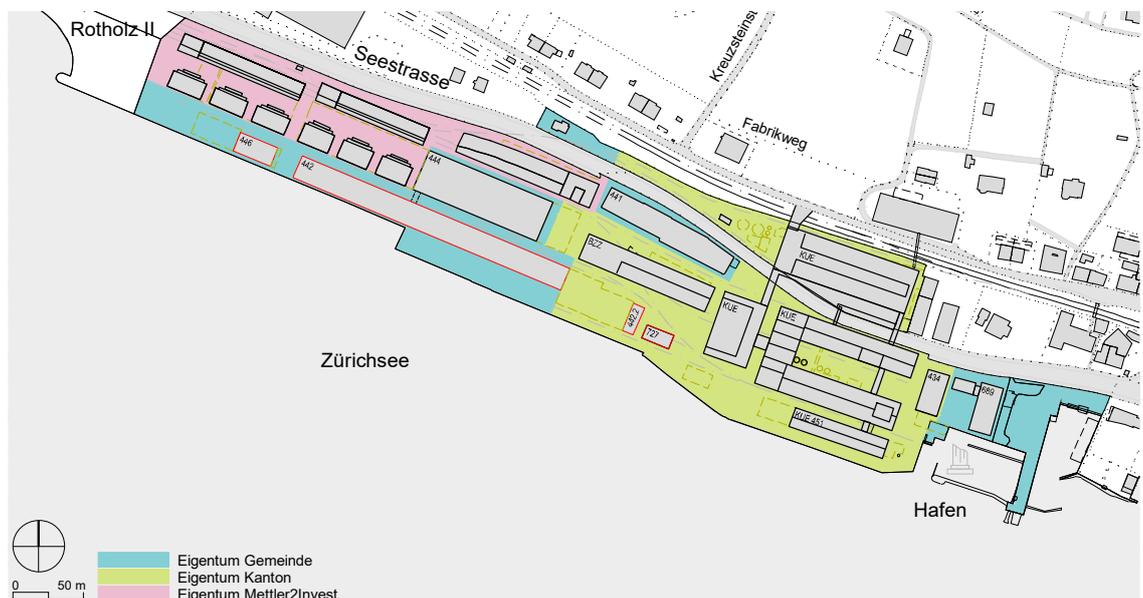


Abb. 10, Eigentumsverhältnisse

Das Projekt umfasst die Bereiche  $D_{West}$ ,  $D_{Ost}$ , die ökologischen Vernetzungskorridore (Fenster zum See, Ideenperimeter), die ökologische Vernetzungsfläche nördlich der Seestrasse sowie H.  $D_{Ost}$  befindet sich im Eigentum des Kantons.  $D_{West}$  und H befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Die Fenster zum See befinden sich auf der Parzelle des vom Investoren entwickelten Gebietes. Diese müssen einerseits die Erschliessung der Baufelder und des Areals und andererseits die ökologische Vernetzung gewährleisten. Die ökologische Vernetzung gemäss Gestaltungsplan ist Bestandteil der Wettbewerbsaufgabe.

Beim Ideenperimeter handelt es sich um einen Bereich in dem konzeptionell und beispielhaft als Idee aufgezeigt werden soll, wie die Querungen der ökologischen Vernetzung aussehen müssten, um die Vernetzung über die Seestrasse hin zu gewährleisten, ohne, dass die entsprechenden Flächen zum derzeitigen Zeitpunkt genau verortet werden können und, ohne zu wissen, wie diese im Detail ausgestaltet werden. Hierzu sollten prinzipielle Überlegungen angestellt werden, die nicht in der gleichen Tiefe ausgearbeitet werden müssen, wie die Kernperimeter  $D_{Ost}$ ,  $D_{West}$  und Hafen. Eine Beauftragung für den Ideenperimeter ist nicht vorgesehen.

Der kantonseigene Teil des Seeuferparks  $D_{Ost}$  ist mit der Freiraumplanung des Schulareals abzustimmen. Die Umnutzung und Instandsetzung der beiden darin befindlichen zu erhaltenden Gebäude Vers.-Nr. 442.1 und 727 ist in das Gesamtkonzept einzugliedern. Die Ergebnisse aus dem Schulwettbewerb stellen die Schnittstelle zum Wettbewerb des Seeuferparks dar und sind nicht Teil der Aufgabenstellung.



Abb. 11, Kantonsschule KUE und Bildungszentrum Zürichsee BZZ von VPA Architektur, grün: Wettbewerbsperimeter

**Abgrenzung** Die Arealentwicklung in den beiden Planungsperimetern (Kanton und Gemeinde) beding-  
verschiedene planerische und infrastrukturelle Anpassungen im Umfeld. Nachfolgend wer-  
den Projekte genannt, die in den nächsten Jahren umgesetzt werden müssen. Diese bil-  
den keinen Bestandteil der Wettbewerbsaufgabe.

### **Bahnhofsareal Uetikon a. S.**

Die Entwicklung des CU-Areals erfordert eine Neugestaltung des Bahnhofsareals. Hierbei wird der Bahnhofvorplatz in Uetikon am See neu organisiert. Das Bahnhof-Areal auf dem Gemeindegebiet Uetikon am See und soweit erforderlich auch in Männedorf soll im Sinne der künftigen Anforderungen bis zur Inbetriebnahme der Kantonsschule im Jahr 2029 ausgebaut bzw. neugestaltet werden.

### **Alte Landstrasse**

Die Neugestaltung der Alten Landstrasse und die Anbindung an den Bahnhof werden in einem separaten Strassenbauprojekt entwickelt. Die Erschliessung der Kantonsschule und des Quartiers am See soll über eine Passerelle (gemäss Dossier WBW VPA) ab der Alten Landstrasse erfolgen. In diesem Zusammenhang wird die Alte Landstrasse, Abschnitt Kreuzsteinstrasse bis zum Bahnhofareal, zur Begegnungszone (Tempo-20), umgestaltet. Die Fussgänger- und Veloführung wird ab Passerelle bis zum Bahnhof ausgearbeitet.

### **Neubau Fabrikweg**

Die Verbindung des Dorfzentrums zum See soll auf der Basis des bestehenden Strassen- und Wegnetzes mit dem neuen Fabrikweg verbessert bzw. aufgewertet werden. Die Verbindung soll von der künftigen Passerelle bis zur Kreuzung Kreuzsteinstrasse und Gartenstrasse geführt werden. Von hier aus ist ein Gehweg (Gartenstrasse) bis ins Dorfzentrum geplant und teilweise umgesetzt.

### **Ausbau Seestrasse**

Die kantonale Seestrasse muss an die neuen Anforderungen des Planungsgebiets angepasst bzw. ausgebaut werden. Insbesondere sind verschiedene Linksabbieger und Übergänge für Fussgänger notwendig. Der Ausbau steht für die Gewährleistung der Erschliessung (Verkehr, Werkleitungen etc.) in enger Abhängigkeit zur baulichen Entwicklung des CU-Areals. Auch sind Massnahmen aus Sicht des Lärmschutzes zu prüfen (Belag, Geschwindigkeit). Die Projektierung erfolgt ab 2023, die Realisierung sollte bis 2027 abgeschlossen sein.

**Etappierung** Eine Realisierung in Etappen ist für den kantonalen Teil des Seeuferparks gemäss heutigem Wissensstand nicht vorgesehen. Auch für den Anteil des Seeuferparks der Gemeinde sind voraussichtlich keine Etappierungsschritte vorgesehen. Dies hängt jedoch von den einzelnen Bauvorhaben und dem Entwicklungshorizont des Investors Mettler2Invest ab.

Hingegen wird die Transformation der Zeitzeugen im Perimeter der Gemeinde sowie die Aufwertung des Hafens in Etappen vorstattengehen. Hier ist eine längerfristige Entwicklung geplant.

**Ziele** Die folgenden Ziele haben Kanton und Gemeinde im Richtkonzept gemeinsam formuliert:

### **Einbettung in Gemeinde und Region**

Das CU-Areal ist Teil der Gemeinde Uetikon am See und der Region.

### **Nutzung und Begegnung**

Das gemischt genutzte Quartier am See wird in drei zusammenhängende Teile mit unterschiedlichen Schwerpunkten gegliedert:

- die gemischt genutzte Mitte mit hohem Öffentlichkeitsgrad
- das Schulareal im Osten
- der primär dem Wohnen dienende und ruhigere Westen
- der verbindende Seeuferpark der der Erholung, der Freizeit und der Kultur dient und durch offene Strukturen zur Aneignung einlädt

### **Durchlässige Bebauung, Seeuferpark als vielfältig nutzbarer und öffentlich zugänglicher Freiraum mit durchgehendem Seezugang**

Die Bebauung ist durchlässig gestaltet und ermöglicht eine Vernetzung mit dem Umfeld und Durchblicke zum See. Ein feinmaschiges Wegenetz stellt die Zugänglichkeit der wichtigen Orte im Areal sicher. Ein grosszügiger Seeuferpark mit durchgängigem Seezugang verbindet die verschiedenen Arealteile und dient der Erholung, Freizeit und Kultur. Zielkonflikte zwischen Ruhesuchenden und Aktiven sollen mit der Freiraumgestaltung minimiert werden. Im Verbund mit landschaftsgestalterischen Elementen soll ein ansprechendes Ambiente entstehen. Mit dem Zürichseeweg ermöglicht der Seeuferpark die durchgängige öffentliche Zugänglichkeit des Seeufers.

### **Ökologische Vernetzung**

Naturnahe Flächen ermöglichen die ökologische Vernetzung im und durch das Areal über die Seestrasse in Richtung der SBB-Gleise. Den ökologischen Werten soll bei der Freiraumgestaltung bestmöglich Rechnung getragen werden, da innerhalb der Bebauung wegen der vorhandenen Altlasten, der schützenswerten Gebäude und der künftigen intensiven Nutzung nur wenig Spielraum für ökologische Aufwertungsmassnahmen besteht.

### **Stadtklima**

Massnahmen zur Hitzeminderung bringen zusätzliche klimatische Verbesserungen. Grün- und Wasserflächen als Massnahmen zur Hitzeminderung bringen bei sommerlicher Hitze den notwendigen Kühlungseffekt.

### **Historisches Erbe**

Eine sorgfältige Transformation des ehemaligen Industrieareals in ein gemischt genutztes, lebendiges Quartier am See unter Wahrung der historischen Identität stellt ein gemeinsames Ziel dar.

## **3.3. Nutzungsprogramm**

Allgemein Der Seeuferpark wird der Bewohnerschaft des neuen Quartiers, den Schülerinnen und Schülern der Kantonsschule und der breiten Öffentlichkeit einen grosszügigen Seezugang ermöglichen und der Erholung, Freizeit und Kultur dienen.

Für die Bewohner und Bewohnerinnen des Quartiers, für die Bevölkerung der Gemeinde, für Angestellte und Besuchende stellt der Seeuferpark ein beliebtes (Ausflugs-) Ziel dar, sowohl unter der Woche als auch verstärkt am Wochenende. Für die geplanten kantonalen Schulen ist der Seeuferpark der zentrale Aussenraum. Es ist davon auszugehen, dass bis zu 2'000 Schulsehörer sich zu bestimmten Zeiten – im Sommer, über Mittag – in diesem Bereich bewegen.

Das Bedürfnis nach entsprechenden Aufenthaltsorten unterschiedlichster Qualität ist hoch. Benötigt werden zum einen Sitz- und Liegeplätze, zum andern aber auch Bewegungsräume für Freizeitaktivitäten. Besonderes Augenmerk ist auf die Übergänge zwischen Park und Schulgelände bzw. -bauten sowie Park und Wohnbauten bzw. Gebäuden der «belebten Mitte» zu richten. Wo möglich oder gar gefordert, kann der Park direkt an die Bauten geführt werden. In anderen, störungsanfälligen Bereichen (Wohnzonen) braucht es zwingend Massnahmen, mit denen eine bestimmte «Privatheit» gesichert werden kann (siehe kommunaler Gestaltungsplan Vorschriften Art. 35 und Richtkonzept Schnitt AA\_1 und AA\_2). Grundsätzlich ist das gesamte Gelände aber «öffentlich» und frei zugänglich. Einfriedungen sind zu vermeiden.

Für die Schulsehörer der beiden Schulen werden verschiedene Infrastrukturen benötigt. Der gesamte Schulaufenthaltsbereich soll sich in die Gesamtanlage integrieren. Eine Separierung ist explizit nicht gewünscht. Spezifische Infrastrukturen nur für den Sportunterricht sind nicht vorgesehen. Wo diese Teile der Gesamtanlage sind (Seezugang, Spielfelder, Running Trail etc.), ist eine Mitnutzung durch die Schulen geplant.

Dabei ist besonderes Augenmerk auf die folgenden Punkte zu richten:

- Ganzjahresnutzung
- Adäquate Beschattung; bei Pflanzmassnahmen unter Berücksichtigung der Versickerungs- und Altlastenproblematik
- Nutzung auch bei schlechtem Wetter
- Abend- und Nachtnutzung
- Nutzungskonflikte (unter anderen Tag/Abend/Nacht)
- Sicherheitsaspekte (Beleuchtung, Durchwegung, Einsehbarkeit etc.)
- Unterhalt

| <b>Bereich</b>                                                                                                                                                                   |                                                                                                  | <b>Gesamtfläche<br/>in m<sup>2</sup></b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Wettbewerbsperimeter und Ideenperimeter total</b>                                                                                                                             |                                                                                                  | <b>rund 25 100 m<sup>2</sup></b>         |
| davon                                                                                                                                                                            |                                                                                                  |                                          |
| Seeuferpark Gemeinde D <sub>West</sub> Gemeinde gemäss Eigentumsperimeter, inkl. Flächen Zeitzeuge 442 und ökol. Vernetzungsfläche nördlich der Seestrasse, exkl. GF Gebäude 446 |                                                                                                  | rund 10 950 m <sup>2</sup>               |
| «Fenster zum See» Vernetzung Seeuferpark Investor                                                                                                                                |                                                                                                  | rund 1 800 m <sup>2</sup>                |
| Seeuferpark Kanton D <sub>Ost</sub> Kanton gemäss Eigentumsperimeter, inkl. GF Gebäude 442.2 und Gebäude 727                                                                     |                                                                                                  | rund 8 850 m <sup>2</sup>                |
| Hafenareal Gemeinde                                                                                                                                                              |                                                                                                  | rund 3 500 m <sup>2</sup>                |
| <b>Nr.</b>                                                                                                                                                                       | <b>Teilbereich</b>                                                                               | <b>Fläche in m<sup>2</sup></b>           |
| 1                                                                                                                                                                                | Park West (mind.)                                                                                | 1 500 m <sup>2</sup>                     |
| 2                                                                                                                                                                                | Gebäude 446**                                                                                    | - m <sup>2</sup>                         |
| 3                                                                                                                                                                                | Gebäude 442 Zeitzeuge / Industrierehkt (GF EG)                                                   | Ca. 3 450 m <sup>2</sup>                 |
| 3.01                                                                                                                                                                             | Beach Volleyball Feld                                                                            | 1 Stk.                                   |
| 3.02                                                                                                                                                                             | Sportfläche Basketball                                                                           | 1 Stk.                                   |
| 3.03                                                                                                                                                                             | Sportfläche Badminton                                                                            | 1 Stk.                                   |
| 3.04                                                                                                                                                                             | Umkleideraum                                                                                     | 50 m <sup>2</sup>                        |
| 3.05                                                                                                                                                                             | Lageraum für Sportutensilien                                                                     | 10 m <sup>2</sup>                        |
| 3.06                                                                                                                                                                             | Spielplatz                                                                                       | 1 Stk.                                   |
| 3.07                                                                                                                                                                             | Gartenflächen                                                                                    | ausreichend                              |
| 3.08                                                                                                                                                                             | Gemeinschaftsraum/Mehrzwecksaal inkl. Küche und Lager**                                          | 1 Stk.                                   |
| 3.09                                                                                                                                                                             | Gewächshaus**                                                                                    | 1 Stk.                                   |
| 3.10                                                                                                                                                                             | zentrale öffentliche WC Anlage                                                                   | ca. 2 x 25 m <sup>2</sup>                |
| 3.11                                                                                                                                                                             | Putzraum                                                                                         | 10 m <sup>2</sup>                        |
| 3.12                                                                                                                                                                             | Betriebs- und Unterhaltsraum / Lager                                                             | 100 - 150 m <sup>2</sup>                 |
| 3.13                                                                                                                                                                             | Raum für Veloparkierung ca. 30 Velo-PP.                                                          | ausreichend m <sup>2</sup>               |
| 4                                                                                                                                                                                | Floss im See (Option)                                                                            | 1 Stk.                                   |
| 5                                                                                                                                                                                | Badezugang 1                                                                                     | 1 Stk.                                   |
| 6                                                                                                                                                                                | Badezugang 2                                                                                     | 1 Stk.                                   |
| 7                                                                                                                                                                                | Liegewiese (gem. Gestaltungsplan, mind.)                                                         | 1 200 m <sup>2</sup>                     |
| 8                                                                                                                                                                                | Wiese (Freizeitaktivitäten wie Fussball, Volleyball, Frisbee etc, picknicken sonnenbaden, mind.) | 1 000 m <sup>2</sup>                     |
| 9                                                                                                                                                                                | Seeplatz I Festplatz mit Sitzgelegenheiten formell und informell (mind.)                         | 2 500 m <sup>2</sup>                     |
| 10                                                                                                                                                                               | Gebäude 727 Café Bar I Werkstatt (Geschossfläche EG, Einbauten möglich)                          | 215 m <sup>2</sup>                       |
| 10.1                                                                                                                                                                             | Lager (Kanu, SUP, Schwimmwesten etc.)                                                            | 60 m <sup>2</sup>                        |
| 10.2                                                                                                                                                                             | IV- WC                                                                                           | 1 Stk.                                   |
| 10.3                                                                                                                                                                             | Putzraum                                                                                         | 5 m <sup>2</sup>                         |
| 11                                                                                                                                                                               | Gebäude 442.2 Sonnendeck (Geschossfläche EG)                                                     | 175 m <sup>2</sup>                       |
| 12                                                                                                                                                                               | Badezugang 3                                                                                     | 1 Stk.                                   |
| 13                                                                                                                                                                               | Mensa Terrasse, Aufenthalt (mind.)                                                               | 630 m <sup>2</sup>                       |

\*\* Realisierung der Nutzung in einer weiteren Etappe zu einem späteren Zeitpunkt, steht für Zwischennutzungen (unbeheizt) zur Verfügung.

### Ausstattung Seeuferpark

|    |                                                                                       |                              |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| 14 | Sitzgelegenheiten formell und informell (SuS) gemäss Konzept                          | ausreichend für 500 Personen |
| 15 | Picknicktische (SuS) möglichst mobil (wechselnde Sonnen-/Schattenlage) gemäss Konzept | ausreichend für 100 Personen |
| 16 | Parkbänke gemäss Konzept                                                              | ausreichend                  |
| 17 | Sitzgelegenheiten gemäss Konzept                                                      | ausreichend                  |
| 18 | Beleuchtung gemäss Konzept                                                            | ausreichend                  |
| 19 | Grillstellen im «aktiven» Teil des Parks                                              | 3 Stk.                       |
| 20 | Anschlüsse für Aussenbewässerung                                                      | ausreichend                  |
| 21 | Abfallbehälter                                                                        | ausreichend                  |
| 22 | Abfallsammler 600l, Unterflur an neuralgische Punkten                                 | 10 Stk.                      |
| 23 | Recyclingtonnen                                                                       | 5 Stk.                       |

### Flächen ökologische Vernetzung

|    |                                                                       |                      |
|----|-----------------------------------------------------------------------|----------------------|
| 24 | Ökologische Vernetzung Naturnahe Flächen Teilgebiet D <sub>Ost</sub>  | 100 m <sup>2</sup>   |
| 25 | Ökologische Vernetzung Naturnahe Flächen Teilgebiet D <sub>West</sub> | 3 100 m <sup>2</sup> |

### Nutzungen Hafen

|    |                                             |                      |
|----|---------------------------------------------|----------------------|
| 26 | Hafen Freiraum                              | 3 550 m <sup>2</sup> |
| 27 | Neuer Baumbestand, grosskronig, hochstämmig | 15 Stk.              |
| 28 | Zu- und Wegfahrt,                           |                      |
| 29 | PP MIV, davon 2 IV- Parkplätze              | 20 Stk.              |
| 30 | Velo-PP                                     | 40 Stk.              |
| 31 | Vorplatz mit Sitzplätzen vor Gebäude 689    | 30 Stk.              |
| 32 | Öffentliches WC Gebäude 689                 | 2W, 1M + 2 P         |

### Ausstattung Hafen

|    |                            |             |
|----|----------------------------|-------------|
| 33 | Parkbänke                  | 10 Stk.     |
| 34 | Abfallbehälter             | 5 Stk.      |
| 35 | Beleuchtung gemäss Konzept | ausreichend |
| 36 | Holzsteg (optional)        | Max. 60 m   |

Gemäss Gestaltungsplan «lebendiges Quartier am See» zwingend umzusetzen sind die folgenden Positionen:

- Erhalt der Gebäude 442.2 und 727
- Teilweiser Erhalt der Gebäude 442.1 und 446 in einzelnen Elementen
- Liegewiesen 1 200 m<sup>2</sup>
- Fenster zum See (Ideenperimeter)
- Naturnahe Flächen und ökologische Vernetzung: (Teilgebiet A, B) D<sub>West</sub>
- Erhalt der im Situationsplan als «Baum zu erhalten» bezeichneten 3 Bäume
- Umsetzung von 3 Badezugängen gemäss Situationsplan
- Umsetzung Zürichseeweg: Fussweg min. Breite 2.5 m
- Umsetzung Gleisweg: Fussweg min. Breite 2.5 m, Veloweg min. Breite 2.5 m, möglichst Erhalt der Gleise

Gemäss Gestaltungsplan «Kantonsschule am See» zwingend umzusetzen sind die folgenden Positionen:

- Fenster zum See (Ideenperimeter)
- Naturnahe Flächen und ökologische Vernetzung: D<sub>Ost</sub>

- Erhalt oder Ersatz der im Situationsplan als «Baum zu erhalten oder zu ersetzen» bezeichneten 4 Bäume
- Umsetzung Zürichseeweg: Fussweg min. Breite 2.5 m
- Umsetzung Gleisweg: Fussweg min. Breite 2.5 m, Veloweg min. Breite 2.5 m, möglichst Erhalt der Gleise

### 3.4. Betriebliche Anforderungen

Facility Management Die Grünflächen bedürfen durch den Seebezug eines ökologischen Pflegekonzeptes mit möglichst wenig Einsatz von Hilfsstoffen (Dünger, Unkrautvernichter). Die Pflanzenwahl hat standortgerecht zu erfolgen.

Oberflächen sollen dauerhaft, unterhalts- und reinigungsfreundlich sein sowie eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit garantieren. Versorgungs- und Reinigungswege sollen möglichst kurz erfolgen. Reinigungsräume sind mit direktem Zugang zu Toiletten und Garderoben zu planen. Die folgenden Anforderungen sind zu erfüllen:

- Optimierte Betriebs-, Unterhalts- und Instandsetzungskosten
- Barrierefreier Zugang zu allen öffentlich zugänglichen Nutzungsbereichen
- Gute Zugänglichkeit für Wartungs- und Erneuerungsarbeiten. Wartung und Betrieb sollen ökonomisch günstig, effizient und mit minimalen Friktionen des Schulbetriebes sichergestellt werden können.

#### **Grünflächen**

Ein optimales Pflanzenwachstum und ein geringer Unterhaltsaufwand muss sichergestellt werden. Es sollen einheimische und standortbezogene Pflanzen und Samenmischungen gewählt werden, welche auf die Bodenbeschaffenheit und deren Nutzung angepasst sind.

#### **Unterhalt Wege**

Die Wege und Plätze sollen so gestaltet sein, dass diese maschinell (Kehrmaschine, Laubgebläse) gereinigt werden können. Bei Verwendung von unebenen Oberflächen wie Kies- und Natursteinbelägen, welche im Winter nicht unterhalten werden, ist die Eignung für gehbehinderte Personen abzuklären. Grenzen zwischen Fahrbahn- und Fussgängerflächen müssen für Sehbehinderte klar erkenn- und ertastbar (Randabschluss) sein.

#### **Winterdienst**

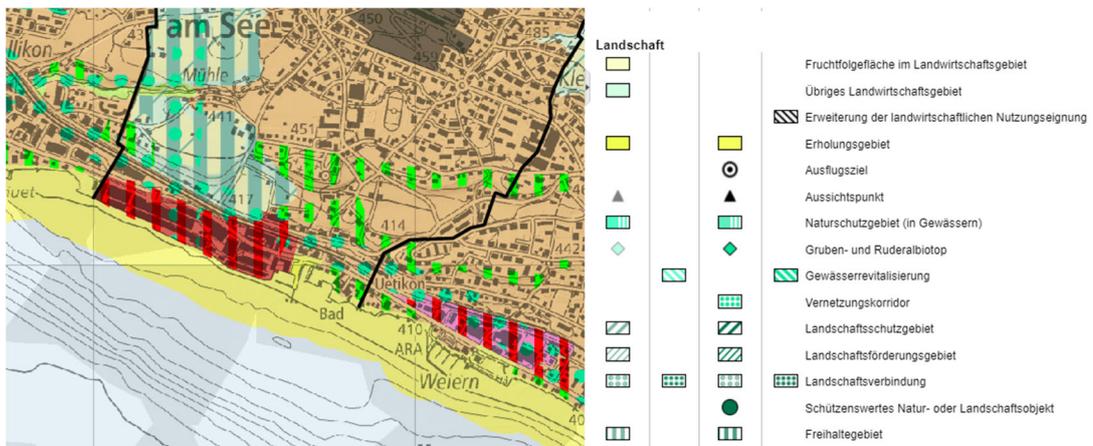
Die Reinigung von Wegen und Plätzen muss mit dem Schneepflug effizient und umweltschonend möglich sein. Das Entstehen von Staunässe auf versiegelten Flächen durch Tauwasser soll durch entsprechende Massnahmen verhindert werden (kein Tausalz). Wo die Möglichkeit besteht, soll der Belag sickerfähig ausgebildet werden und/oder ein intelligentes Konzept zur Versickerung bzw. Wasserführung erarbeitet werden. Synergien zu Baumpflanzungen und sanierten Flächen sind aufzuzeigen. Der Belag soll in zusammenhängenden Flächen ausgebildet und eben sein sowie genügend Lagerflächen für Schnee bieten.

#### **Abfallsammelstellen**

Als Abfallsammelstelle soll an geeigneten Stellen ein Unterflursystem zum Einsatz kommen. Dieses muss maschinell (Lastwagen mit Absaugung) entleert werden können.

### 3.5. Biodiversität | Ökologie

Allgemein Eine hohe Biodiversität ist anzustreben. Mit Hilfe einer entsprechenden Begrünung und Anlage von Strukturelementen soll Lebensraum geschaffen werden für eine reichhaltige Fauna und Flora. Es sollen sowohl weniger anspruchsvolle Arten gefördert werden als auch solche mit speziellen Standortansprüchen. Dabei können nach Möglichkeit auch bestehende, ökologisch wertvolle Elemente mit einbezogen werden.



Siedlungs- und Landschaftsplan, Vernetzungskorridore

| Vernetzungsart                                    | Zielbiotope                                                                                                                                                                                     | Koordinationshinweis / Massnahmen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vernetzung trockenheits- und wärmeliebender Arten | <ul style="list-style-type: none"> <li>- trockene Magerwiesen</li> <li>- Ruderal- und Pionierstandorte</li> <li>- Rebflächen</li> <li>- Steinstrukturen (Gleiskörper, Trockenmauern)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- extensiv genutzte Wiesen an südexponierten, flachgründigen Standorten fördern</li> <li>- Ruderal- und Pionierstandorte durch angepasste Pflege, v.a. Neophytenbekämpfung erhalten und fördern</li> <li>- Rebflächen mit standorttypischen Strukturen und extensiv genutzten Bereichen erhalten</li> <li>- Gleiskörper und angrenzende Böschungen (Pionierflächen, Ruderallebensräume, Magerwiesen, Gehölze usw.) nutzen</li> </ul> |

Abb. 14, Vernetzungstabelle mit Massnahmen

Biodiversität versteht sich in diesem Zusammenhang auch als kulturelle Leistung, indem durch die Erfüllung ästhetischer und intellektueller Bedürfnisse ein nicht-materieller Nutzen erbracht wird. Es ist ein möglichst ausgewogenes Verhältnis zwischen der Anlage von naturnahen und künstlich gestalteten Flächen zu finden. Abgrenzungen und Übergängen zwischen diesen Flächen ist besondere Beachtung zu schenken.

Der Artenreichtum und das Blütenangebot sind möglichst gross zu halten. Die Vernetzung mit Gärten und Grünanlagen in der Nähe ist zu gewährleisten. Bei den naturnahen Gartenbereichen ist auf standortangepasste und einheimische Arten zu setzen. Invasive Arten der Schwarzen Liste und der Watch Liste sind im ganzen Perimeter zwingend zu vermeiden. Die Pflege ist nachhaltig und verzichtet auf Pestizide und Kunstdünger. Im Bereich des CU-Areals befinden sich keine geschützten oder schützenswerten Lebensräume. Das Gebiet ist jedoch im Regionalen Richtplan Pfannenstiel als Potenzialgebiet für Reptilien und Vernetzungskorridor für Wildtiere und trockenheits- und wärmeliebende Arten verzeichnet. Die bestehende Vernetzung läuft vom Rotholz über das ehemalige Gebiet der Gleisanlage hinauf zum SBB-Gleis. Das nördlich an das Areal angrenzende SBB-Gleis

wird als ein wertvoller Lebensraum für seltene, wärmeliebende Ruderalpflanzen, Mauereidechsen, Wildbienen und andere Insekten eingestuft.

| Funktion                             | Standorte auf Areal                                                                  | Ziel Lebensräume                                                                                    | Zielarten                                                                                                                                                                                                                                                                             | Voraussetzungen                                                                                                                                                                 | Hinweise Gestaltung                                                                                                                                                                                                             | Hinweise Pflege                                                                                       |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vernetzung, Trittsteine              | Geleise Trasse, randlich von Wegverbindungen                                         | Ruderalstandort mit Strukturelementen, Krautsäumen, Einzelsträuchern                                | Zaun-, Mauereidechse, Blindschleiche, Kleinsäger                                                                                                                                                                                                                                      | Mageres kiesiges Substrat/ Schotter als Untergrund. Gute Besonnung. Mindestbreite: 3 m. Genügend Unterschlupfmöglichkeiten.                                                     | Abstand zwischen Strukturelementen: max. 20 m. Querende versiegelte Flächen auf Minimum beschränken. Querende Flächen möglichst als unversiegelte Flächen gestalten. Keine querstehenden Hindernisse (z.B. Randsteine, Rinnen). | Bei starkem Bewuchs periodisch mähen. Spontanes Gehölzaufkommen entfernen. Problempflanzen bekämpfen. |
| Vernetzung                           | Querung Seestrasse                                                                   |                                                                                                     | Zaun-, Mauereidechse, Blindschleiche, Kleinsäger                                                                                                                                                                                                                                      | Querendes Element unter Seestrasse im Bereich heutiger Geleisquerung. Rechtwinklige Querung (kürzeste Distanz). Gute Einbindung der Zugänge in Umgebung.                        | Mindestbreite/-höhe: 30 cm. Kiesiges Substrat. Kein stehendes Wasser. Einfall Tageslicht.                                                                                                                                       |                                                                                                       |
| Naturnahe Lebensräume                | Seesettige Standorte, Streifen angrenzend an Rotholz, Bahngleise nördlich Seestrasse | Ruderalstandort mit Strukturelemente Einzelsträucher Krautsäume                                     | Zaun-, Mauereidechse, Blindschleiche Pflanzenarten von Ruderalstandorten wie Gemeiner Natternkopf, Kartäuser-Nelke, Rundblättrige Glockenblume, Gelbe Resede, Wegwarte Pflanzenarten von Krautsäumen wie Wilde Möhre, Echtes Seifenkraut, Echter Dost, Echtes Johanniskraut, Insekten | Minimale Fläche an naturnahen Lebensräumen in m <sup>2</sup> oder ‰. Mageres kiesiges Substrat als Untergrund. Gute Besonnung. Frostsichere Überwinterungsplätze für Reptilien. |                                                                                                                                                                                                                                 | Dito.                                                                                                 |
| Erholung mit naturnahen Lebensräumen | Seesettige Standorte, Standorte zwischen Gebäuden                                    | Strukturelemente wie Natursteinmauern, Steinplatten, Einzelsträucher, Krautsäume, Wiesenflächen     | Mauereidechse, Pflanzen                                                                                                                                                                                                                                                               | Unversiegelte Flächen schaffen. Mageres kiesiges Substrat.                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                 | Dito.                                                                                                 |
| Naturnahe Lebensräume                | Flachdächer                                                                          | Ruderalstandort, Trockenstandort, Strukturen für Insekten (z.B. Natur belassenes Holz, Sandhaufen). | Pflanzen von Trockenstandorten wie Gemeiner Wundklee, Scharter und Weiser Mauerpfeffer, Aufrechter Ziest, Arznei-Thymian, Edel-Gamander, Insekten                                                                                                                                     | Vielfältige Gestaltung mit unterschiedlichem Substrat und Substratmächtigkeit.                                                                                                  | Dachaufstieg/-sicherung, die einen Unterhalt ermöglichen.                                                                                                                                                                       | Dito.                                                                                                 |
| Naturnahe Lebensräume                | Ufermauer                                                                            | Natursteinmauer                                                                                     | Mauereidechse, Pflanzen: Mauerraute, Braunstieliger Streifenfarn, Zimbekraut.                                                                                                                                                                                                         | So weit möglich mit offenen Fugen gestalten.                                                                                                                                    | Regionstypische Steine verwenden.                                                                                                                                                                                               | Spontanes Gehölzaufkommen entfernen. Problempflanzen bekämpfen                                        |
| Quartiere für Fledermäuse            | Dächer, Fassaden                                                                     |                                                                                                     | Fledermäuse                                                                                                                                                                                                                                                                           | 1. Gestaltung von zugänglichen Hohlräumen. 2. Anbringung von künstlichen Quartieren (Kästen)                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                       |
| Nisthilfen für Vögel                 | Dächer, Fassade                                                                      |                                                                                                     | z.B. Mauersegler, Mehlschwalbe                                                                                                                                                                                                                                                        | 1. Gestaltung von zugänglichen Hohlräumen. 2. Anbringung von Nisthilfen.                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                       |

\*mögliche Strukturelemente: reptiliengerechte Steinkörbe, Steinplatten, Natursteinmauern, Ast-/Steinhauen, Holzbeige

Abb. 15, Übersicht Ökologische Vernetzung mit Zielformulierungen gem. Freiraumkonzept

Die beiden grossen zusammenhängenden Bahnbereiche auf dem Bestandesareal als auch nördlich der Seestrasse sind bestehende und funktionierende Vernetzungsachsen, die mit der Neuplanung unterbrochen werden. Die dadurch entstehende fehlende Durchlässigkeit zwischen dem neu gestalteten Naturschutzgebiet Rotholz und den Bahngleisen nördlich der Seestrasse gilt es wiederherzustellen (Ideenperimeter).

Umbauten müssen nach Minergie-ECO und nach dem Nachhaltigkeitsstandard SNBS (Stufe Silber) zertifiziert werden. Das Bauvorhaben ist nach den kantonalen Leitsätzen und Massnahmen des «Standard Nachhaltigkeit Hochbau» und gemäss dem Nachhaltigkeitsstandard SNBS (keine Zertifizierung für den Park, jedoch für das Areal) zu projektieren:

<https://www.zh.ch/de/planen-bauen/hochbau/planungsgrundlagen-hochbau.html>

**Baumschutz** Auf dem Areal sind im Teilgebiet D<sub>West</sub> drei bestehende Bäume im Kommunalen Natur- und Landschaftsschutzinventar erfasst. Es handelt sich dabei um drei einzelne Platanen gemäss Situationsplan des Gestaltungsplans. Sie werden aufgrund Ihrer Grösse, ihres Alters und der Stellung im Raum als konzeptionell und/oder materiell schutzwürdig bewertet. Das Schutzziel ist die Erhaltung der Bäume. Sie verfügen über eine ortsprägende Erscheinung.

Im Teilgebiet D<sub>Ost</sub> sind vier bestehende Bäume (Weiden und Erlen) gemäss Situationsplan des Gestaltungsplans grundsätzlich zu erhalten, sofern dies aus wirtschaftlicher Sicht tragbar ist. Falls dies nicht möglich sein sollte, sind sie zu ersetzen.

**Fauna** Aufenthaltsorte für Tiere bietet unter anderem die Seeufermauer. Aufgrund ihres teilweise maroden Zustands ist sie an gewissen Stellen instandzusetzen. In der weiteren Planung sind in der neuen Mauer nach der Sanierung/Ersatz Rückzugsorte für Tiere vorzusehen. Sämtliche Dächer und Fassaden sind ebenfalls im Sinne der Biodiversität tierfreundlich auszugestalten.

**Mikroklima** Die Klimaanalysekarten des Kantons zeigen für das CU-Areal im Istzustand eine hohe Wärmebelastung sowie einen starken Hitzeinseleffekt in den Nachtstunden. Auffällig ist dabei die Wirkung des Zürichsees mit einem verhältnismässig grossen Wärmeinseleffekt. Dies lässt sich in erster Linie auf die hohe spezifische Wärmekapazität von Wasser zurückführen. Damit sind die Lufttemperaturen über Gewässern im Sommer tagsüber niedriger und nachts höher als auf dem Land. Grössere Gewässer wirken somit auf bebauten Flächen am Tag ausgleichend, während sie in der Nacht deren Abkühlung verringern.

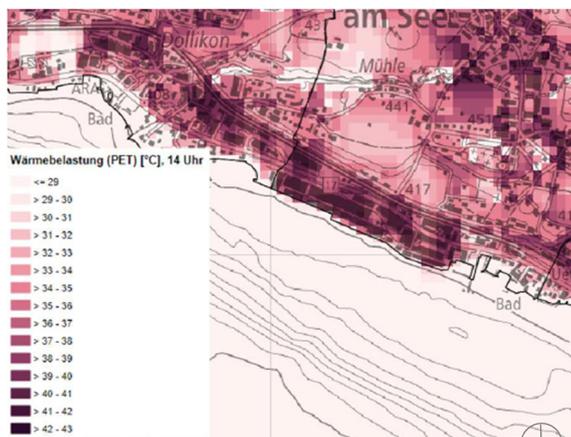


Abb. 16a, Auszug GIS- Browser zur Wärmebelastung

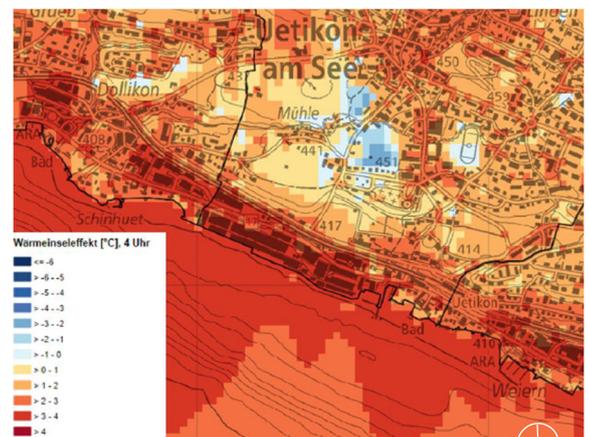


Abb. 16b, Auszug GIS- Browser zum Wärmeinseleffekt

Gemäss der kantonalen Planhinweiskarte Klima verlaufen die Hauptströmungsrichtungen der Kaltluft vom Vollikerberg / Pfannenstiel hangabwärts Richtung Zürichsee. Für eine möglichst gute Durchlüftung des Areals müsste die Bebauung deshalb eine möglichst hohe Durchlässigkeit in Nord-Süd-Richtung (Hang - See) aufweisen. Diese Anforderung steht allerdings im direkten Widerspruch zu einem möglichst hohen Lärmschutz des Areals vor dem Verkehrslärm der Seestrasse.

Die «Fenster zum See» vermögen die Durchlüftung voraussichtlich teilweise zu gewährleisten und stellen damit einen Kompromiss in diesem Zielkonflikt dar. Durch den Seeuferpark, grüne Innenhöfe, Dach- und Fassadenbegrünung sowie die bestehenden und neu zu

pflanzenden Bäume kann den Auswirkungen des Hitzeinseleffekts entgegengewirkt werden. Diese Massnahmen wirken über Verdunstung und Beschattung lokal kühlend. Weitere Massnahmen, die zu prüfen sind, stellen z.B. Grünflächen oder Sträucher in den Strassenräumen innerhalb des Areals, Begrünung von Verkehrswegen oder Optimierung von Oberflächen im Aussenraum dar.

Bauökologie Baumannnahmen sollen ressourcenschonend und schadstoffarm projektiert und umgesetzt werden. Es gelten die Vorgaben aus dem KBOB-Merkblatt 2008/1; 2017 «Nachhaltiges Bauen in Planer- und Werkverträgen». Bauteile, welche neuhinzugefügt werden, müssen den Merkblättern nach eco-BKP (eco-bau) des Vereins eco-bau entsprechen.

### 3.6. Altlasten | Schadstoffe

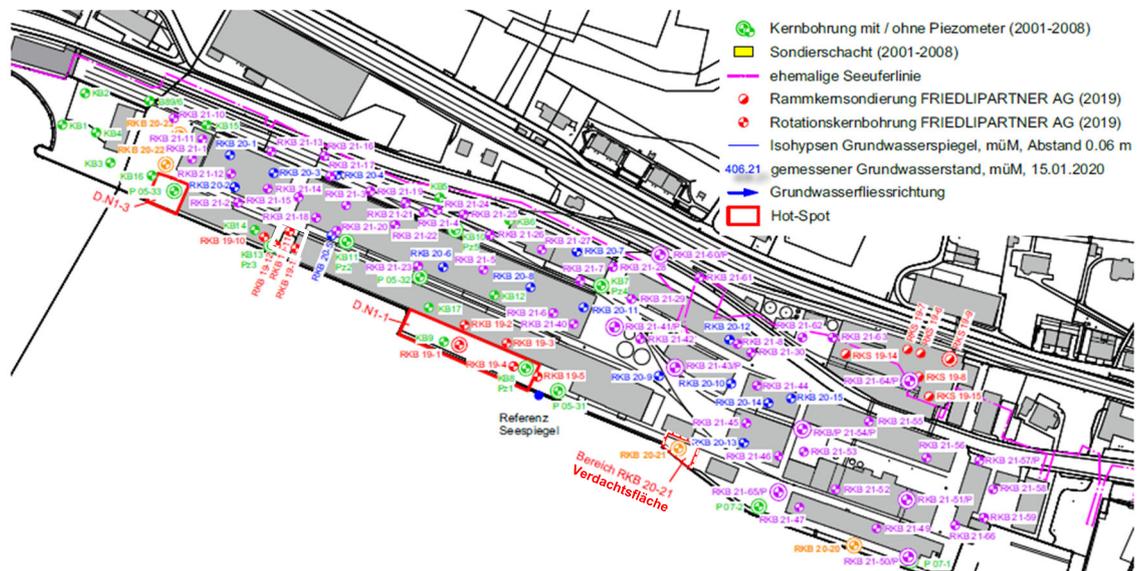


Abb. 17, Plan Sondierungen und Hot Spots, Januar 2020

Das gesamte Gebiet ist flächig in unterschiedlichem Ausmass belastet. Gemäss der aktuellen Beurteilung ist das Gebiet überwachungsbedürftig und weist einzelne sanierungs-pflichtige Bereiche auf. Die Untersuchung zu den Altlasten aus dem Jahr 2021 von Friedli + Partner hat ergeben, dass es zum Abtransport des belasteten Bodens und der Lagerung auf einer Deponie keine Alternative gibt (d.h. keine Insitu-Verfahren möglich). Eine Sanierung des gesamten Geländes scheint somit ökologisch nicht sinnvoll, da hiermit nur eine Verlagerung des Materials stattfindet und eine enorme Menge an Aushub abtransportiert und in eine Deponie gelagert werden müsste. Die Belastungssituation ist sehr heterogen. Die zu erwartenden Schadstoffe sind Schwermetalle, polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe und aliphatische Kohlenwasserstoffe.

Die Oberfläche ist zum grössten Teil versiegelt. Die Anforderungen für Entsiegelungen, Aufbauten oder im Zusammenhang mit den überwachungsbedürftigen Flächen sind gemäss Freiraumkonzept und in Absprache mit dem AWEL wie folgt:

Der unterhalb der «ungesättigten Zone» (oberhalb des Grundwasser- oder Seewasserspiegels) liegende «feuchte», vom See- oder Grundwasser ausgewaschene Untergrund

wird als «gesättigte Zone» betitelt. Im Bereich des Seeufers entspricht dieser Horizont vermutlich dem mittleren Seewasserspiegel (ca. 1.5 - 2 Meter unter Oberfläche, massgebliche Werte sind die Messungen von Friedli + Partner, allenfalls sind zusätzliche Sondierungen nötig).

Die Entsiegelung von versiegelten Bereichen ist unter folgenden Voraussetzungen möglich:

- Für das Pflanzen von Bäumen ist am vorgesehen Standort der Untergrund zu untersuchen (oder auf bereits vorliegende Resultate zurückzugreifen).
- Austausch der betroffenen Schicht bis zum mit Wasser gesättigten Horizont mit seitlicher Abdichtung, um einen Schadstoffeintrag ins Seewasser zu vermeiden.
- Falls nicht die gesamte Schicht bis zum gesättigten Horizont ausgetauscht wird, muss seitlich und unten abgedichtet werden.
- Beläge, die jetzt schon offen sind, und unversiegelte Flächen können offenbleiben, da man davon ausgeht, dass die Schadstoffe über die Jahre hinweg ausgewaschen wurden. Sie eignen sich für Bepflanzungen.
- Die Untersuchungen von Friedli + Partner geben Hinweise, in welchen Bereichen eine Entsiegelung aus Sicht des belasteten Untergrunds weniger problematisch ist.
- Versiegelte Flächen können als Untergrund für Aufschüttungen verwendet werden.

Der Untergrund in der gesättigten Zone muss nicht ausgetauscht werden, chemische Belastungen dürften schon ausgeschwemmt sein. Hot Spots (= Altlasten, bzw. sanierungs-pflichtige Standorte) müssen saniert werden. Nach der Sanierung eignen sich diese Flächen gut für Bepflanzungen. (Neue Beurteilung wird Ende 2022 erwartet).

Bei der Realisierung von Grünflächen und Untergeschossen sind die Belastungen im Untergrund zu berücksichtigen. Es entstehen Zusatzkosten aufgrund von Aushub und Entsorgung von belastetem Material. Werden Eingriffe in den Untergrund vorgenommen, ist darauf zu achten, dass Art. 3 der Altlastenverordnung (AltIV) eingehalten wird.

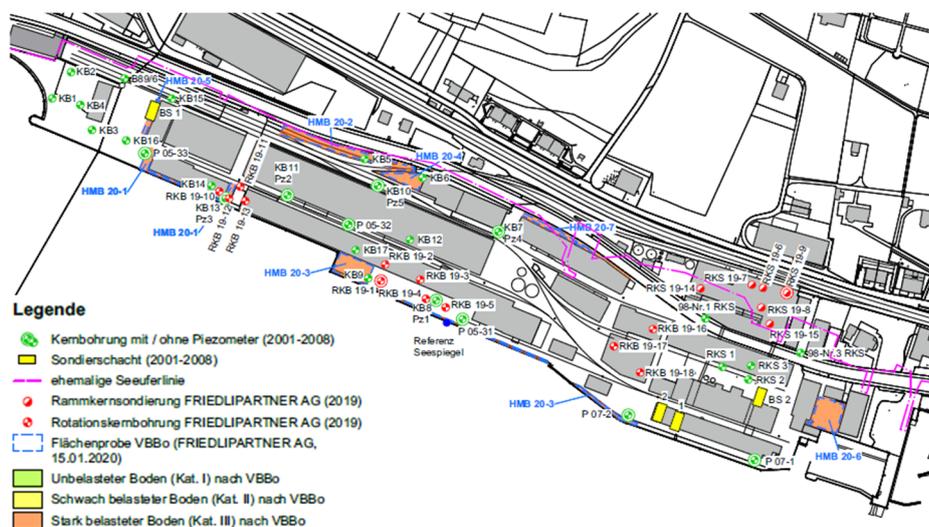


Abb. 18, Belastungsplan Oberboden, Januar 2020

**Boden** Auf dem Areal gibt es heute wenig unversiegelten Boden, der gemäss Untersuchungen sehr stark belastet ist (Überschreitung der Prüfwerte gemäss VBBo). Im Rahmen der Umnutzung des Areals ist derjenige stark belastete Bodenaushub zu entfernen, welcher gemäss Art. 12 AltIV sanierungsbedürftig ist. Dieser ist gesetzeskonform zu behandeln, resp. zu entsorgen. Wird im Rahmen der Umnutzung neuer Boden auf das Areal gebracht, müssen Massnahmen getroffen werden, um den lateralen und vertikalen Eintrag von Schadstoffen aus belasteten Aushubmaterialien zu verhindern.

Im heute öffentlich zugänglichen Bereich hat es im Uferbereich eine Kiesfläche, welche als Aufenthaltsbereich genutzt wird, die temporär saniert wurde (temporäre Abdichtung und Kiesschüttung). Der Oberboden weist im Bereich zwischen Bordstein und Zürichsee (linke Seite) eine Mächtigkeit von ca. 0.3 m und zwischen Bordstein und Hauskante (rechte Seite) eine Mächtigkeit von ca. 0.05 m auf. Es besteht ein bodenschutzrechtlicher Sanierungsbedarf nach VBBo. Die definitive Sanierung muss mit der Realisierung der Schulanlage und des Seeuferparks erfolgen.



Abb. 19, Sanierungsbedürftige Fläche vor dem Ofengebäude

**Gebäude-  
schadstoffe** Aufgrund des Erstellungsjahrs und der Nutzung der betroffenen Gebäude wird mit dem Vorkommen von Gebäudeschadstoffen gerechnet. Vor Baufreigabe ist ein projektangepasstes Entsorgungskonzept für die um- oder rückzubauende Gebäudesubstanz zu erstellen. Die als Basis dazu notwendige Untersuchung auf (Asbest, PCB) wurden bereits durchgeführt.

### 3.7. Denkmalpflege | Archäologie

**Gutachten KDK** Angefangen vom ersten Laboratorium sind die Produktionsgebäude aller bedeutenden Entwicklungsphasen der Chemischen Fabrik Uetikon bis heute erhalten, als deren Wahrzeichen der vielleicht älteste Hochkamin im Kanton Zürich sichtbar ist. Es handelt sich um die letzte, bedeutende, erhaltene Grossindustrieanlage am Seeufer.

Diese Einschätzung ist bereits in einem ersten Gutachten der Kantonalen Denkmalpflegekommission 1989 ausführlich dargelegt worden. Gemäss Gutachten aus dem Jahr 2014 klassifiziert die KDK die Fabrikanlage der Chemischen Fabrik Uetikon als wichtigen wirtschafts- und architekturhistorischen Zeugen. Die Kantonale Denkmalpflege als zuständige Behörde folgt dieser Einschätzung und bezeichnet die im folgenden Plan abgebildeten Gebäude als überkommunal und kommunal schützenswert. Diese Gebäude sind elementare Bestandteile der wertvollen Industrieanlage.



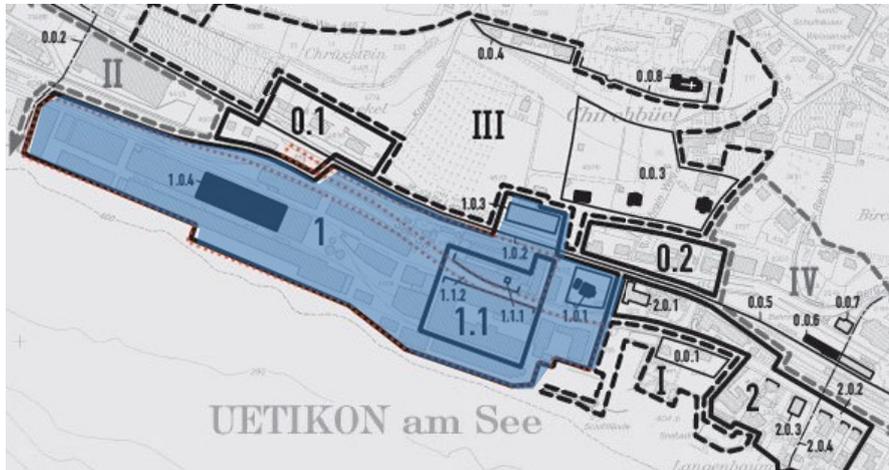


Abb. 21, Inventarblatt, Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

Für die Ensemblewirkung vom See her sind die ruhigen, langgestreckten Bauten im Vordergrund von besonderer Bedeutung. Sie bilden die Basis für die mehrfach hintereinander gestaffelten Fabrikbauten. Zwischen dem Kammerofengebäude (Vers.-Nr. 435) und dem seewärts vorgelagerten Ofengebäude (Vers.-Nr. 451) und weiter westwärts zwischen dem Düngerbau (Vers.-Nr. 444) und dem langen Ofengebäude (Vers.-Nr. 442, Zeitzeuge) entstehen typische Binnenräume. Diese charakteristischen Aussen- und Zwischenräume haben einen hohen Stellenwert und sind zu erhalten. Sie stellen die Grundregel dar, von der aus der Bestand weiterentwickelt werden soll. Die langgestreckten Binnenräume dürfen nicht überstellt werden. In die weitere Planung wird die Denkmalpflege stufengerecht mit einbezogen.

#### Archäologie

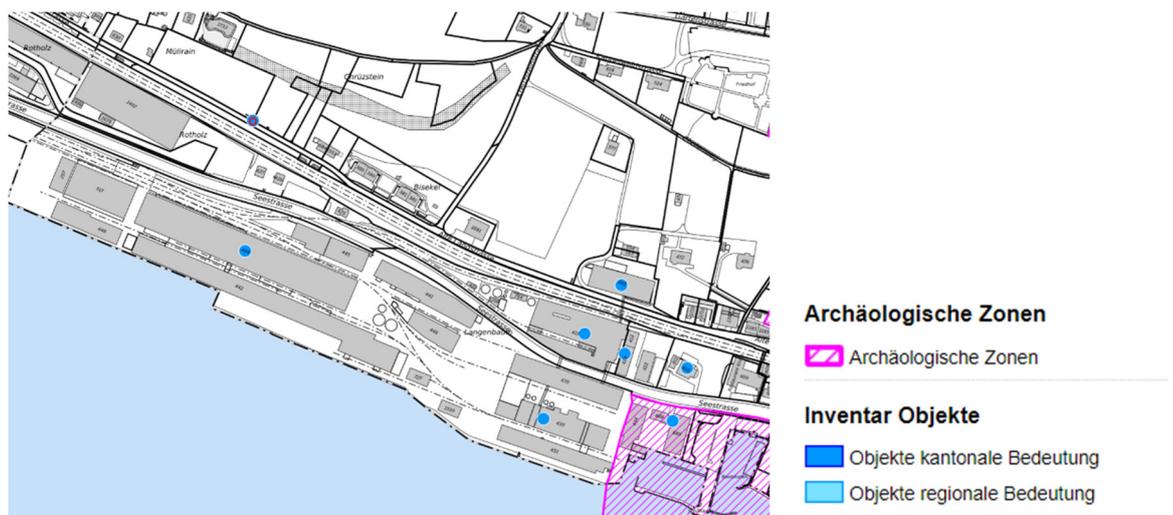


Abb. 22, Auszug GIS, archäologische Zone

Ein Teil des Areals im Osten ist als Zone mit archäologischem Belang definiert. Die Seeufermauer steht auf einer mächtigen neuzeitlichen Aufschüttung. Sofern Veränderungen



Nach dem vorliegenden geplanten Wettbewerb soll das designierte Planungsteam ein bewilligungsfähiges Projekt ausarbeiten. Nach Beantragung des Objektkredits kann es für das kantonale Projekt zu einem Planungsunterbruch kommen. Eine Abstimmung und Koordination der beiden Projektorganisationen erfolgt laufend

Kosten/ Wirtschaftlichkeit Als Zielkosten werden für das Wettbewerbsprojekt die folgenden Werte vorgegeben:  
 Gebiet Eigentum Kanton in Fr. inkl. MWST: 19.3 Mio.  
 Gebiet Eigentum Gemeinde in Fr. inkl. MWST: 36.6 Mio.  
 Gefragt sind robuste, langfristig gut nutzbare Freianlagen mit hohem Gebrauchswert und angemessener Wirtschaftlichkeit.

Während des Nutzungszeitraumes von ca. 50 Jahren sollen die Kosten für den Betrieb und Unterhalt der Parkfläche exkl. Bauten Fr. 6 - 8 pro m<sup>2</sup> und Jahr nicht übersteigen. Eine wirtschaftliche Betrachtung ist aufgrund der Nutzungsart und fehlenden Ertragsmöglichkeiten nicht möglich. Somit sollen die anfallenden Kosten über den Betrachtungszeitraum möglichst tief gehalten werden. Infolge dessen ist mit den folgenden Bewirtschaftungskosten zu rechnen:

Gebiet Eigentum Kanton Zürich in Fr. inkl. MWST ca.: 60'000/Jahr  
 Gebiet Eigentum Gemeinde in Fr. inkl. MWST ca.: 90'000/Jahr

Baugrund/  
Seeufermauer

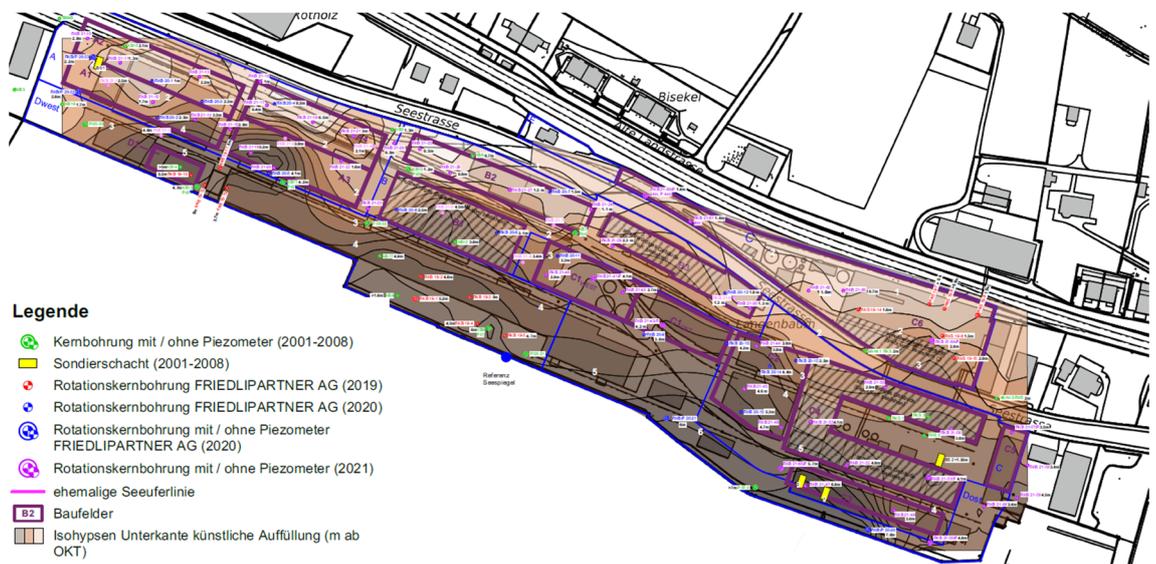


Abb. 23, Plan Untergrenze künstliche Auffüllungen, Friedli und Partner 2022 (Unterlage E8)

Auf dem ehemaligen Betriebsareal liegen grossflächig künstliche Auffüllungen (Seeuferaufschüttung) vor. Darunter folgen seeseitig Seeablagerungen und bergseitig (Richtung Seestrasse) Moränen. Diese Schichten werden von Süsswassermolasse (Fels) unterlagert, deren Oberkante in Richtung See stark abfällt.

Die künstlichen Auffüllungen sind zwischen 0 bis 7 m mächtig. Grundsätzlich werden die künstlichen Auffüllungen in Richtung See immer mächtiger. Die Auffüllungen sind i.A. chemisch belastet.

In Seenähe folgen unter der künstlichen Auffüllung zwei unterschiedliche Seeablagerungen, wobei die jüngeren Seeablagerungen erst nahe am heutigen Seeufer angetroffen werden (Seekreide, unkonsolidierte, junge Seeablagerungen). Die älteren Seeablagerungen sind vorwiegend siltig-sandig ausgebildet und zwischen 3 bis 10 m mächtig.

Unter den Seeablagerungen folgt die Moräne. Im Bereich der Seestrasse steht diese direkt unter der künstlichen Auffüllung bzw. unter der Deckschicht an. In Richtung Seeufer fällt die 0.2 bis 4 m mächtige Moräne steil ab. Sie besteht aus vorwiegend siltig-sandigem Kies bis kiesig-sandigem Silt. Die Moräne bildet die Übergangsschicht zum Molassefels.

Der Fels besteht aus der Oberen Süsswassermolasse (OSM). Im Bereich der Seestrasse steht der Fels nur wenige Meter (ca. 2 m) unter der Terrainoberkante an. Die Felsoberkante fällt in Richtung See stark ab und kann dort bis über 20 m unter Terrain liegen. Aus der Umgebung ist bekannt, dass die Felsoberkante terrassiert, also stufenartig, gegen den See abfällt. Die Obere Süsswassermolasse besteht aus einer Wechsellagerung von Mergeln, Silt- und Sandsteinen unterschiedlicher Härten und Festigkeiten.

**Gewässerschutz** Gewässerschutzrechtlich zählt das Gebiet zum Gewässerschutzbereich Ao (Im Gewässerschutzbereich Ao dürfen keine Anlagen erstellt werden, die eine besondere Gefahr für ein Gewässer darstellen zum Schutz des Oberflächengewässers Zürichsee). Es befindet sich dort kein nutzbares Grundwasser. In Seenähe kommuniziert das Hangwasser mit dem Seewasserspiegel. Der Seewasserspiegel kann im Extremfall bis rund 407 m.ü.M. erreichen (höchster bekannter Wasserspiegel des Zürichsees).

**Versickerung** Aus Sicht der Abteilung Gewässerschutz Siedlungsentwässerung des AWEL ist eine Versickerung des anfallenden Regenwassers auf dem CU-Areal aufgrund der Altlastensituation und der Nähe zum See nicht vorgeschrieben. Versickerung ist jedoch auf Flächen möglich, die vollständig saniert wurden bzw. bei denen der Bodenaustausch bis zum Horizont der gesättigten Zone stattgefunden hat oder die bisher bereits entsiegelt waren. Gleichwohl sind eine Speicherung des anfallenden Regenwassers bzw. ein intelligentes Konzept zur Verwendung desselben zur Bewässerung von Grünflächen sinnvoll und notwendig. Die Verwendung von Trinkwasser zur Bewässerung soll, soweit möglich, vermieden werden.

Bei Starkregen anfallendes Wasser kann zur Entlastung der Kanalisation zurückgehalten, gespeichert und über intelligente Konzepte zur Bewässerung von Grünflächen, Bäumen, Gründächern, Plätzen und zur Gestaltung gegen den Untergrund abgedichteter, offener Wasserflächen genutzt werden.

Wünschenswert ist, attraktive Aufenthaltsbereiche anzulegen und Aspekte des Regenwassermanagements möglichst zu integrieren (Versickerung, Speicherung, Spielmöglichkeiten), wobei bei der Versickerung durch die Belastungssituation des Areals Grenzen gesetzt sind. Abhängig von der Lage ist das überschüssige Regenwasser in den Zürichsee zu leiten.

**Seeufermauer** Das ehemalige Betriebsareal ist grösstenteils durch Aufschüttungen des Seeufers entstanden. Als Abschluss zum See wurde auf der gesamten Länge des Areals eine Seeufermauer erstellt. Zur Stabilisierung dieser Mauer wurde seeseitig zudem ein Blockwurf auf den Seegrund geschüttet.

Die Mauer liegt auf ihrer gesamten Länge direkt an der Südgrenze des im KbS (Kataster der belasteten Standorte) aufgeführten überwachungsbedürftigen Betriebsstandorts. Die beiden sanierungsbedürftigen Ablagerungsstandorte liegen ebenfalls unmittelbar nördlich angrenzend.



Abb. 24, Lage der Schnitte orange: Geltungsbereich SN 1-1, blau: Geltungsbereich SN 2-2, grün: Übergangsbereich

Im Allgemeinen ist die Seeufermauer in einem akzeptablen Zustand. An vereinzelten Stellen ist der Zustand jedoch aufgrund von Verwitterungen und Verformungen (in erster Linie im Bereich von Bäumen) als schlecht einzustufen. Die Standsicherheit der bestehenden Ufermauer auf Gemeindeseite konnte nachgewiesen werden. Auf Kantonsseite befindet sich die Mauer mit Berücksichtigung einer Pfahlgründung in einem labilen Gleichgewicht. Ohne bauliche Massnahmen, d.h. ohne die geplanten Seezugänge und ohne die Dekontamination der KbS-Standorte, kann die Seeufermauer mit den in den Berichten der «Materialtechnik am Bau» aufgeführten Instandsetzungsmassnahmen für weitere 50 Jahre erhalten bleiben. Voraussetzung dafür ist, dass die Bäume entfernt werden oder in deren Bereich entsprechende Sanierungsmassnahmen realisiert werden.

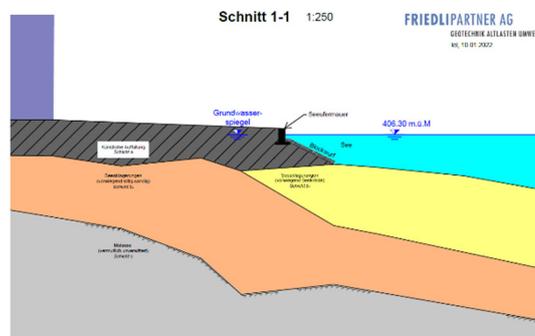


Abb. 25a, Schemaschnitt SN 1-1, Gemeinde

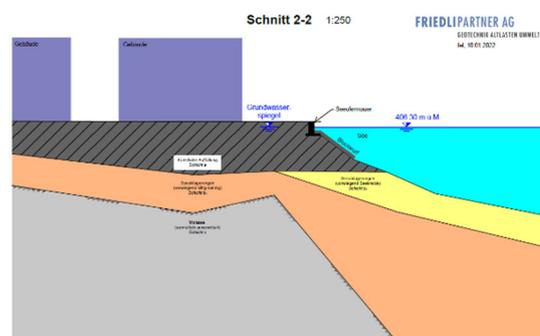


Abb. 25b, Schemaschnitt SN 2-2, Kanton

Im Bericht von Friedli & Partner wurden verschiedene Szenarien der Terraingestaltung untersucht, die einen Einfluss auf die Standsicherheit der Seeufermauer haben.

### **Aushub von 1 m**

Im Rahmen der Terraingestaltungen ist ein Aushub von einem Meter Untergrundmaterial, z.B. für den Austausch von Oberboden, möglich. Es wurde dabei davon ausgegangen, dass dieser Aushub ohne Baugrubenverbau ausgeführt wird. Auf Gemeindeseite sowie auf Kantonsseite konnte die Standsicherheit für diese Massnahme nachgewiesen werden. Ein Aushub direkt hinter der Mauer ist somit generell möglich, muss jedoch vorsichtig erfolgen.

### **Aushub bis Grundwasserspiegel**

Bei mittlerem Seewasserstand (405.9 m.ü.M.) liegt der Grundwasserspiegel in Seeufernähe in ca. 1.5 m Tiefe ab OKT. Der Fuss der Seeufermauer liegt generell ca. auf dieser Kote. Bei einem Aushub hinter der Seeufermauer bis zum mittleren Grundwasserspiegel ist somit zu beachten, dass die gesamte Höhe der Seeufermauer an ihrer Rückseite freigelegt wird. Die Berechnung der Standsicherheit würde analog dem Szenario «Aushub von 1 m» prinzipiell eine Verbesserung der globalen Standsicherheit ergeben. Allerdings ist der Zustand der Rückseite der Seeufermauer nicht bekannt. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass die Seeufermauer infolge kompletter Freilegung instabil werden könnte (innere Tragsicherheit nicht garantiert). Somit wäre ein vorsichtiger Rückbau und Wiederaufbau der Trockenmauer vorzusehen.

### **Aushub für Totaldekontamination 6.5 m**

Die beiden sanierungsbedürftigen Ablagerungsstandorte liegen unmittelbar nördlich angrenzend an der Seeufermauer. Ein Aushub von ca. 6.5 m Tiefe ist nur im Schutz eines vertikalen, dichten Baugrubenabschlusses, z.B. einem Spundwandkasten hinter der landseitigen Seeufermauer, möglich. Die Seeufermauer ist im Bereich der Totaldekontamination zu ersetzen. Der Ersatz der Seeufermauer ist dabei so zu konstruieren, dass die Durchlässigkeit bzgl. dem Hang- und Seewasser, wie heute, wiederhergestellt wird. Es wird empfohlen, die neue Seeufermauer wieder als Trockenmauer auszuführen.

### **Aufschüttung von 1 m**

Ein weiteres denkbare Szenario für die Terraingestaltung ist die Aufschüttung von Erdmaterial in Seeufernähe. Eine Aufschüttung von 1 m direkt hinter der Seeufermauer ist ohne weitere Massnahmen (Sicherung der Seeufermauer mit Mikropfählen am Fundamentfuss) nicht möglich. Generell ist ungefähr ein Abstand von der Hinterkante der Mauer bis mindestens die Mauerhöhe im liegenden einzuhalten, um auf zusätzliche Stabilisierungsmassnahmen verzichten zu können. Das entspricht i.A. etwa einem Abstand von 1.5 m -2.5 m von der Seeufermauer. Aus Sicherheitsgründen wird empfohlen, bei allen Schüttungen näher als 2.5 m am Seeufer vorgängig eine projektspezifische Betrachtung durchzuführen.

Es kann jedoch grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass auf allen Bodenflächen von Bestandesgebäuden, bei Erhalt der Bodenplatte, Aufschüttungen zur Geländemodellierung und potenzielle Bepflanzung möglich sind. Aufschüttungen sind grundsätzlich möglich, benötigen jedoch eine Bewilligung, da sie als Anlagen gelten. Jegliche Art von Auflast (Aufschüttungen, Blumentöpfe etc.) abseits der Betonplatten müssen aufgrund der Setzungen und der Lage von Leitungen beziehungsweise der Auswirkungen auf die Stabilität der Seeufermauer genau geplant werden.

### **Erstellung von Seezugängen**

Gemäss Gestaltungsplan sind insgesamt drei Zugänge in den See geplant. Der Seezugang Mitte überschneidet sich mit dem Hotspot. Die beiden Seezugänge Nordwest und Südost tangieren den überwachungsbedürftigen Betriebsstandort. Für alle Zugänge sind

Anpassungen an der Seeufermauer vorzusehen, resp. Teilabbrüche der Seeufermauer notwendig. Der eigentliche Bau der Seezugänge kann technisch gesehen mit relativ einfachen Massnahmen umgesetzt werden. In einem ersten Schritt erfolgt ein temporärer Abschluss gegenüber dem Seewasser (z.B. mittels Big-Bags) mit anschliessender Trockenlegung des Uferbereichs. Dann erfolgt der Abbruch der bestehenden Seeufermauer, der Aushub im Bereich des neuen Zugangs und abschliessend der eigentliche Bau des Zugangs. Beim Aushub für die Seezugänge ist zu beachten, dass aufgrund der Belastung des Untergrunds allenfalls mehr Aushub getätigt werden muss, als projektbedingt geplant: Um ein Einsickern von belastetem Sickerwasser im Bereich der neuen Seezugänge zu vermeiden, muss ggf. ein «Pufferbereich» um den neuen Seezugang ausgehoben und mit sauberem Material wiederverfüllt werden. Zudem muss dieser wiederverfüllte Bereich mit einer seitlichen Abdichtung gegen das Wiedereindringen von belastetem Sickerwasser aus den benachbarten Bereichen gesichert werden.

### **Umgang mit Entwässerungsleitungen**

Die Entwässerungsleitungen und ihre Durchführung durch die Seeufermauer in den See haben einen vernachlässigbaren Einfluss auf die globale Stabilität der Seeufermauer. Für die geplanten Seezugänge sind einige Hauptentwässerungsleitungen teilweise umzulegen oder zumindest in der Planung der Zugänge zu beachten. Auch bei einem Ersatz der Seeufermauer (z.B. bei einer Totaldekontamination der Altlasten) ist die Entwässerungssituation frühzeitig einzuplanen.

### **Umgang mit Sickerwasser**

Das nicht gefasste Sickerwasser dringt auf der ganzen Länge der Seeufermauer durch die durchlässige Trockenmauer diffus in den See ein. Bei einem Neubau der Seeufermauer ist daher darauf zu achten, dass die neue Seeufermauer keine hydraulische Barriere für das Hangwasser bildet.

### **Baumstandorte**

Im Bereich der bestehenden Bäume sind grössere Massnahmen zu treffen, um weitere Verformungen zu vermeiden. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Seeufermauer bei weiterem Wachstum der Bäume in den Bereichen der Baumwurzeln nachgibt und Bäume so in Richtung See verkippen oder sogar umstürzen könnten. Die Bäume entlang der Seeufermauer sind teilweise geschützt.

### **Aufenthaltort für Tiere**

Bei einer Sanierung der Seeufermauer sind in der Planung Aufenthalts- und Rückzugsorte für Tiere vorzusehen.

Werkleitungen Für die Behandlung des Regenwassers von der Seestrasse ist eine Strassenabwasserbehandlungsanlage vorzusehen. Diese filtert das Strassenabwasser, bevor es in ein Gewässer oder in den Boden abgegeben wird. Der Generelle Entwässerungsplan der Gemeinde Uetikon am See wurde im Jahre 2017 genehmigt. Dieser hat die vorliegende Umnutzung des Areals antizipiert. Das Areal wird im Trennsystem entwässert, d.h. das häusliche und gewerbliche Abwasser wird der Abwasserreinigungsanlage (ARA) zugeleitet. Das nicht verschmutzte Niederschlagswasser, das nicht verdunstet, wird grösstenteils in den Zürichsee eingeleitet. Weil die Verwendung von stofflich unproblematischen Dachmaterialien vorgeschrieben wird, kann das auf den Dächern anfallende Wasser ohne Bodenpassage eingeleitet werden.

Das auf internen Strassen und oberirdischen Plätzen anfallende Wasser kann ohne Vorbehandlung in den Zürichsee geleitet werden. Eine Versickerung ist wegen der vorhandenen Bodenbelastungen und des hohen Grundwasserspiegels nur unter erschwerten Bedingungen möglich. Es bestehen Regen- und Sickerwasserleitungen (blau) von der Seestrasse bis ans Seeufer und Misch- und Schmutzwasserleitungen (rot) entlang der Seestrasse.



Abb. 26, Ausschnitt GIS Entwässerung, Werkleitungen

Die bestehenden Werkleitungen wurden für den kantonalen Teil aufgenommen. Die Abwasserleitungen sind grösstenteils in einem akzeptablen Zustand, Die Meteorwasserleitungen sind alt, in einem schlechten Zustand und müssen saniert werden. Die Leitungsanschlüsse in den See sind separat zu betrachten. Die Ausläufe in den See sind teilweise unter resp. über dem Seespiegel, zudem sind die Ausläufe gegenüber dem Kanal teilweise erhöht. Dadurch bleibt der Schlamm in den entsprechenden Leitungen liegen. Die Leitungsenden an der Ufermauer sind teilweise abgebrochen. Mit dem neuen Projekt müssen die Anschlüsse speziell untersucht und saniert werden

Werkleitungen, die nicht mehr verwendet werden, müssen verfüllt werden. Bestehende Leitungen zur Hangentwässerung und Arealquerungen müssen erhalten bleiben oder ersetzt werden (Dienstbarkeit). In der Folge ist im Rahmen des zu erarbeitenden Entwässerungskonzepts zu klären, welche Leitungen in Betrieb bleiben, an welche neu angeschlossen werden soll und welche verfüllt werden können. Je nach Anschlusspunkt sind zudem weitere Untersuchungen nötig, insbesondere, wenn Nebenleitungen in Betrieb bleiben sollen.

Es wird empfohlen, bestehende Regen- und Sickerwasserleitungen vom Hang als separate Leitungen zu belassen und die neue Geländeentwässerung getrennt vorzusehen, was bei einem Havariefall auf dem Gelände (Feuerwehr) von Vorteil ist.

Verkehr Für den motorisierten Individualverkehr (MIV) wird das Areal gemäss Gestaltungsplan über die bestehende Seestrasse an drei Punkten erschlossen. Das Ziel ist ein verkehrsfreies Arealinneres mit peripherer Erschliessung ab Seestrasse und Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Dies soll mit der Seestrasse als Erschliessungsrückgrat, mehreren kurzen see- und bergseitigen Zufahrten, einer dezentralen Parkierungsorganisation und einer Bushaltestelle erreicht werden. Die Anlieferung auf der Nordseite der Seestrasse wird auf dem Vorplatz westlich des Kantonsschulgebäudes abgewickelt. Die Anlieferung des südlichen Arealteils erfolgt im Einbahnregime. Die Zufahrten hierfür sind östlich des Fabrikgebäudes und auf Höhe des Düngerbaus vorgesehen. Die zentrale Ausfahrt wird südlich der

Anlieferfläche Nord bei der Passerelle platziert. Die Zu- und Wegfahrten ab Seestrasse sind aus allen Richtungen mit LW Typ B ohne Anhänger möglich.



Abb. 27, Anlieferungsregime gemäss Verkehrskonzept SNZ

**Notzufahrten** Im Freiraumkonzept wird eine Notzufahrtsachse entlang der Seefront zusätzlich zu den Anlieferungsachsen vorgesehen. Gemäss der «FKS Richtlinie für Feuerwehzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen» sind für Gebäude mittlerer Höhe bis 30 Meter grundsätzlich Bewegungsflächen entlang einer Längsfassade zum Anleitern freizuhalten. Die Richtlinie schreibt Bewegungs- und Stellflächen von mind. 6 m x 11 m, im Abstand von 5 m bis 6.50 m von der Gebäudefassade, vor. Die Bewegungsflächen müssen eine Mindestbreite von 3.50 m aufweisen und sind in Kurven entsprechend zu verbreitern. Sowohl die Bewegungs- wie auch die Stellflächen sind zu befestigen, die tangierten Ruderalflächen sind anzupassen resp. zu befestigen.

Die Dimensionierung und Beschaffenheit sowie Verlauf und Anordnung der Zufahrten und Aufstellflächen sind gemäss den Richtlinien für Feuerwehzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen gemäss der Feuerwehrkoordination Schweiz sowie der VKF-Vorschriften auszuführen und im Konzept darzustellen. Die von der Feuerwehr befahrbaren Flächen können auch für Anlieferung und Güterumschlag genutzt werden.

Die Notzufahrten sind entsprechend in der Planung zu berücksichtigen und sicherzustellen. Das Schulprojekt von VPA Architektur AG sowie die Baufelder A und der Düngerbau sind dabei entsprechend zu beachten.

**Parkplätze MIV** Das neue Quartier am Wasser sowie das Schulareal, wird mit einem reduzierten Parkplatzangebot umgesetzt. Insgesamt werden im Teilgebiet C6 in der Tiefgarage der Kantonsschule 100 Parkplätze realisiert. 70 Parkplätzen davon sind bewirtschaftete Parkplätze, die öffentlich nutzbar sind. Die Erschliessung für Dritte von und zur Garage funktioniert daher unabhängig vom Schulbetrieb.

10 oberirdische Abstellplätze (Notzufahrt) für Personenwagen sind ausschliesslich für Notfall- und Anlieferdienste vorzusehen. Davon sind 4 PP gemäss Freiraumkonzept in der Vorzone Strasse vor dem Baubereich A2 und 2 PP im Binnenraum vor den Baubereichen B3, C1West und C1Ost vorgesehen sowie 4 PP im Nahbereich der publikumsorientierten Nutzungen des Seeuferparks.

Im Hafen sollen 20 PP vorgesehen werden.

- Fussverkehr** Die neu zu erstellende Fussgängerbrücke zwischen Bahnhofplatz und Alter Landstrasse ist wichtig für die direkte Wegführung über die neu zu erstellende Passerelle auf das Areal. Damit lenkt ein attraktiver und breiter Weg die Besuchenden vom Bahnhof auf die Alte Landstrasse und mittels einer Rampe hinauf zur Passerelle. Zusätzlich zu dieser Hauptverbindung, gibt es die bereits vorhandenen schmalen Wege auf dem Trottoir entlang der Strasse und durch die vorhandene Personenunterführung ab der Alten Landstrasse. Innerhalb des Areals besteht ein feinmaschiges Netz an Wegverbindungen, das öffentliche, halböffentliche und private Bereiche verbindet.
- Passerelle** Die Passerelle bildet die Hauptverbindung vom Areal am See zum Bahnhof sowie zur übrigen Gemeinde und umgekehrt. Die mit Liftanlagen behindertengerecht ausgerüstete Passerelle ist sowohl Bewegungs- als auch Aufenthaltsraum. Sie ist auch Teil des Konzepts der ökologischen Vernetzung. Die Passerelle wurde als Bestandteil des Projektwettbewerbs der Schulen bearbeitet und definiert und muss im Konzept des Seeuferparks entsprechend berücksichtigt und eingearbeitet werden.
- Zürichseeweg** Der Zürichseeweg hat einen besonders hohen Erlebniswert und macht den See und das Quartier für Fussgängerinnen und Fussgänger erlebbar. Er ermöglicht das Spazieren und die Erholung am Zürichsee und ist Teil des Rundwegs, der das Ortszentrum, Meilen (Anschluss Naturschutzgebiet Rotholz), das CU-Areal und den Hafen Richtung Männedorf verbindet. Querverbindungen, wie die «Fenster zum See», führen von der Seestrasse unmittelbar auf den Zürichseeweg.
- Der Zürichseeweg weist eine minimale Breite von 2.5 m auf und ist hindernisfrei ausgestaltet. Abweichungen von der kantonalen Vorgabe der Mindestbreite von 2.50 m sind begründet möglich. Von einem unmittelbaren Verlauf entlang der Ufermauer kann im Zusammenhang mit der Gestaltung des jeweiligen Freiraumes abgewichen werden, jedoch immer mit dem Ziel der Gewährleistung eines Ausblickes auf den See.
- Gleisweg** Das Erschliessungssystem innerhalb des Areals verläuft parallel zum Seeufer. Industrielle Gleispuren prägen das Areal. Mit dem Gleisweg wird eine attraktive Verbindung für Velofahrer und Fussgänger durch das Areal angeboten.
- Für den Veloverkehr ist eine Breite des Gleisweges von 2.1 m vorgesehen, für den Fussverkehr von 2.5 m (Vermeidung von Nutzungskonflikten beachten). Der Gleisweg kann auch für Anlieferung und Notzufahrt befahren werden. Zu beachten sind die Durchfahrtsbreiten für die Feuerwehr. Die Industriegleise sind nach Möglichkeit zu erhalten bzw. zu ersetzen. Ist der Erhalt in einzelnen Bereichen nachweislich nicht möglich, ist die Lage gestalterisch sichtbar zu machen.
- Veloverkehr/**  
**PP** Die für das Bauvorhaben zu realisierende Zahl an Abstellplätzen wird gemäss kantonalen Wegleitung berechnet. Parkierungslösungen für 240 Veloabstellplätze (Teilgebiet A: ca. 50 Velo-PP, Teilgebiet B: ca. 100 Velo-PP, Teilgebiet C: ca. 50 Velo-PP, Hafen ca. 40 Velo-PP) sind aufzuzeigen. Ein Teil der Veloabstellplätze ist in grösseren Abstellanlagen zu erstellen. Veloabstellanlagen dürfen nicht im Gewässerraum realisiert werden.

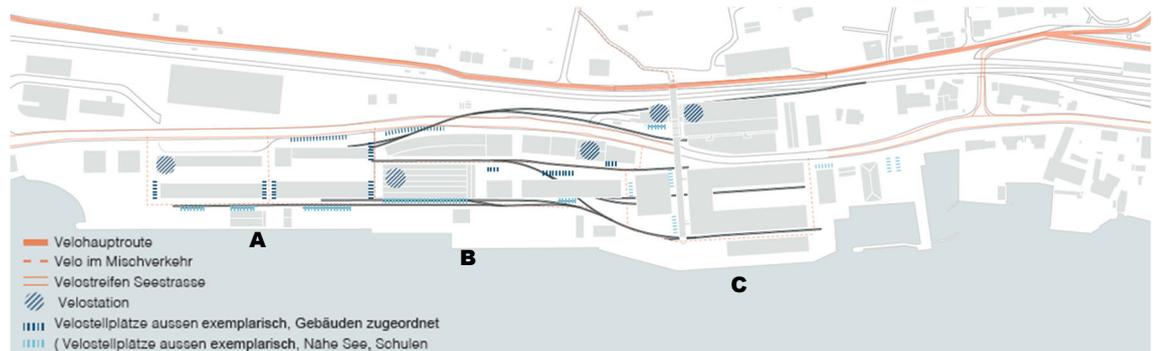


Abb. 28, Richtkonzept mit Veloführung und möglicher Verteilung Veloparkplätze

**Ausstattung** Für die Ausstattung und Möblierung gilt der Grundsatz der zurückhaltenden Materialvielfalt. Die Ausstattung ist so zu wählen, dass Bau- und Unterhaltskosten möglichst niedrig und in einem ansprechenden Verhältnis zum Nutzen stehen.

Zum Thema Sitzmöglichkeiten ist ein Möblierungskonzept zu entwickeln oder zu wählen, das als modulares System frei kombinierbar, nutzungsflexibel und vielfältig einsetzbar ist und sowohl zum kurzen Aufenthalt als auch zum längeren Verweilen einlädt.

Für Kehrichtcontainer (auch Unterflur) sind im Gesamtkonzept unauffällige und für das Unterhaltsfahrzeug gut erreichbare Standorte zu bestimmen. Anzahl gemäss Liste Kap. 3.3.

**Barrierefreiheit** Gemäss der Zürcher Kantonsverfassung und dem Behinderten-Gleichstellungsgesetz sind öffentlich zugängliche Gebäude und Anlagen behindertengerecht zu gestalten. Der Zugang wie auch das Innere der Gebäude sind nach den Anforderungen der Norm SIA 500 «Hindernisfreie Bauten», Korrigenda 2009 zu konzipieren.

Der Kanton Zürich legt grossen Wert auf hindernisfreies Bauen für Menschen mit Seh-, Hör- oder Mobilitätsbehinderung sowie die gemeinsame Zugänglichkeit seiner Gebäude und Anlagen für alle Personengruppen. Sämtliche öffentlich zugänglichen Zonen müssen hindernisfrei ausgebildet werden.

**Statik/ Erdbebensicherheit** Das Gebäude 442 besteht aus mehreren Gebäudeteilen. Die stark unterschiedlichen Tragwerkstypen (z.B. Deckenfelder mit vielen Aussparungen, extrem an die vorhandene Nutzung angepasst) erfordern vermutlich in grösseren Teilbereichen Ergänzungen. Die Tragstrukturen sind vereinzelt leicht bis stark geschädigt. Problematisch sind vor allem Verbindungen (Zapfen und Dübel im Holz, Schrauben beim Stahlbau), die von aussen visuell nicht zu erkennen sind. D.h. es ist mit Massnahmen zu rechnen, diese Verbindungen zu prüfen oder ggf. neu zu erstellen. Die Tragkonstruktion der Fassade besteht aus unterschiedlichen Abschnitten. Die Lagerhallen weisen vermutlich keine horizontale Feuchtigkeitssperre unter den Aussenwänden auf. Aufsteigende Feuchtigkeit in Kombination mit den eingelagerten Salzen hatten daher im Laufe der Zeit deutlich sichtbare und vereinzelt mehrere Zentimeter tiefe Abplatzungen des Mauerwerks bzw. der Zementsteine zur Folge.

Zu beachten ist, dass die Fassaden ohne zugehörige Gebäude nicht standsicher sind. Somit müssen bei der Transformation der erhaltenen Gebäude Stabilisierungsmassnahmen getroffen werden. Die Erdbebensicherheit ist grösstenteils unzureichend. Daher sind bei einer Umnutzung Verstärkungsmassnahmen erforderlich. Eine Instandsetzung der

Tragstrukturen ist aufwändig und umfangreich, aber prinzipiell möglich. Hierbei ist für das Konzept der Transformation der haushälterische Umgang mit den vorhandenen Mitteln in die Planung miteinzubeziehen. Das Gebäude 446 ist erhaltungsfähig, für eine Umnutzung müssen aufwändige Instandsetzungen umgesetzt werden. Die Gebäude 442.2 und 727 sind in einem relativ guten Zustand und können mit verhältnismässigem Aufwand umgenutzt werden. Generell weisen die Lagergebäude und -hallen gemäss Bestandesplänen eine zulässige Nutzlast von 600 bis 800 kg/m<sup>2</sup> auf.

**Beleuchtung** Lichtemissionen gegenüber Dritten und der Umwelt sollen im Park minimiert werden. Ziel ist, den Freiraum mit einer zurückhaltenden und zweckmässigen Beleuchtung zur Gewährleistung der Sicherheit der Benutzenden von Wegverbindungen auszustatten. Diese soll konzeptionell aufgezeigt werden. Dem Betrieb und Unterhalt soll dabei gebührend Rechnung getragen werden.

Das Kunstlicht soll nachtaktive Tiere und Insekten möglichst wenig beeinträchtigen. Die problematischen Lichtemissionen sollen mit gezielten Massnahmen und der Verwendung neuer Technologien auf ein umweltverträgliches Mass beschränkt werden, ohne die Sicherheitsanforderungen zu vernachlässigen. Richtlinien der Schweizer Licht Gesellschaft (SLG).

**Naturgefahren**

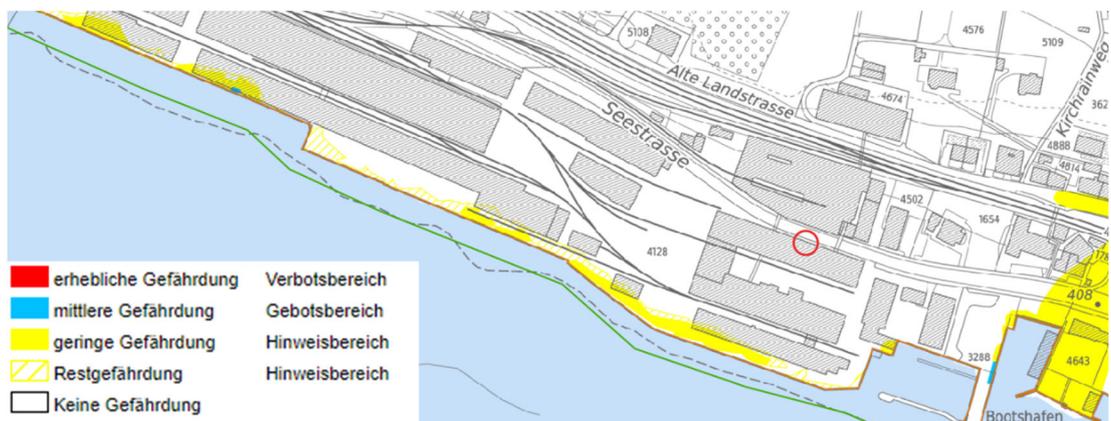


Abb. 29, Ausschnitt Naturgefahrenkarte mit Gefährdungsgebiete

Gemäss der Gefahrenkarte Naturgefahren Zürichsee Rechts ist der Uferbereich des Areals stellenweise von einer Überflutung durch Seehochwasser betroffen. Bei einem 30-jährlichen Hochwasserereignis (HQ 30) wird nur ein sehr kleiner Bereich tangiert (bei D<sub>ost</sub>, lokales Defizit, möglicherweise ein Treppenzugang zum Gewässer), dies resultiert in einer mittleren Gefährdung (blaue Fläche gemäss Gefahrenkarte). Bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ 100) und 300-jährlichen Hochwasserereignis (HQ 300) kommen grössere Flächen dazu, hierbei handelt es sich um eine geringe Gefährdung (gelbe Fläche gemäss Gefahrenkarte) in Bereichen in denen später vor allem Freiräume zu liegen kommen. Die Wassertiefen bei HQ 300 betragen < 0.5 m. Bei Extremereignissen (EHQ, ≥ HQ 500) kommen weitere Flächen dazu, welche als Restgefährdung dargestellt werden (gelbweiss schraffierte Fläche gemäss Gefahrenkarte).

**Hochwasserschutz** Neubauten sind im Kanton Zürich auf den Schutz vor einem 300-jährlichen Hochwasserereignis (HQ300: Seespiegel 407.2 m.ü.M.) mit Freibord (Sicherheitszuschlag) auszulegen. Bei Sonderrisiko-Objekten (wie z. B. Bildungseinrichtungen (Gebäude 451) oder gastronomo-

mischen Betrieben (Gebäude 727)) ist die Möglichkeit eines Schutzes vor einem Extremereignis (EHQ: Seespiegel 407.35 m.ü.M.) mit Freibord zu prüfen. Vom AWEL (Amt für Abfall, Wasser Energie und Luft), wird am Zürichsee grundsätzlich ein Freibord von 50 cm verlangt. Die Massnahmen müssen je nach Gebäude auf die festgelegte Schutzzielhöhe ausgelegt werden. Möglich sind entweder ein Schutz der gesamten Fläche oder einzelner Teilflächen des Areals.

## 4. Genehmigung

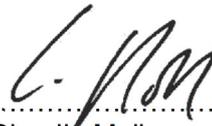
Mit der Teilnahme am Wettbewerb anerkennen die Projektverfassenden die in diesem Programm festgehaltenen Wettbewerbsbedingungen, die Fragenbeantwortung und die Entscheidung des Preisgerichts in Ermessensfragen.

Das vorliegende Wettbewerbsprogramm wurde von der Baudirektion Kanton Zürich und der Gemeinde Uetikon am See als Veranstalterinnen, beide vertreten durch das Hochbauamt, in Rücksprache mit allen Mitgliedern des Preisgerichtes genehmigt.

Fachpreisgericht



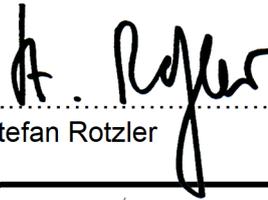
David Vogt (Vorsitz)



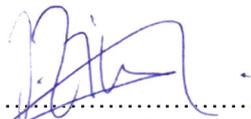
Claudia Moll



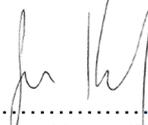
Carola Antón



Stefan Rotzler



Joëlle Zimmerli



Simon Kretz (Ersatz)

Sachpreisgericht



Urs Mettler



Christoph Wegmann



Wilhelm Natrup



Andreas Vaszary



Martin Zimmermann (Ersatz)