

Chance Uetikon - Freiraumkonzept



Auftraggeber	Baudirektion des Kantons Zürich Gemeinde Uetikon am See	
Begleitung	Amt für Raumentwicklung Kt. Zürich Immobilienamt Kt. Zürich Amt für Landschaft und Natur Kt. Zürich Amt für Wasser, Energie, Luft Kt. Zürich Gemeinde Uetikon am See Feuerwehr-Prävention Meilen EBP AG Dr. von Moos AG	Benjamin Grimm, Verena Poloni, Sara Hofmann Andreas Vaszary Gregor Lang Vanessa Keller, Gerhard Stutz Jonas Eppler, Jsabelle Buckelmüller Bettina Flury, Joachim Hanke Thomas Stutz, Oliver Räss, Severin Uhr, Heidi Mühlemann Patrik Wayandt Matthias Thoma, Debora Heitz Dr. Stefan Wallier
Projektverfasser	Atelier LOIDL Berlin Landschaftsarchitekten Salewski Kretz Architekten Roeland Kerst Beratungen	Bernd Joosten, Tatjana Busch, Xenia Kremlacek Simon Kretz, Louis Wangler Roeland Kerst

Berlin / Zürich, 12. Oktober 2020
(Stand Genehmigung Gestaltungsplanung)

Salewski
& Kretz

LOIDL

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage	6
1.1 Richtkonzept und Masterplan Chance Uetikon	6
1.2 Perimeter	8
1.3 Zielsetzung Freiraumkonzept	8
1.4 Beteiligungsverfahren Chance Uetikon	8
2. Freiraumkonzept	9
2.1 Zonierung und Struktur	9
2.2 Freiraumtypologien im Freiraumkonzept	10
2.3 Baufelder mit Wohn- und Gewerbehöfen	11
2.3.1 Baufeld West (A) - Wohnungen mit grünen Innenhöfen	11
2.3.2 Baufeld Mitte (B) - Gemischte Nutzung mit Pocketparks und -plätzen	12
2.3.4 Kantonsschule Baufeld Ost (C) - Kantonsschule / Aula	13
2.4 Verbindungswege innerhalb Areal	14
2.4.1 Gleiswege	14
2.4.2 Exkurs: Passerelle	15
2.5 Seeuferpark	16
2.5.1 Ruderales Feld	20
2.5.2 Piazzetta	21
2.5.3 Promenade	22
2.5.4 3-D Park	23

2.5.5	Festplatz	24
2.5.6	Liegewiese	25
3.	Qualität und Umgang im Bestand	26
3.1	Umgang mit Boden im Bestand	26
3.2	Umgang mit Belag im Bestand	26
3.3	Umgang und Zustand Seeufermauer	27
3.3.1	Umgang Seeufermauer und Belag Promenade in Hotspotbereichen	28
3.4	Variationsprinzipien Aufbauten auf Bestandesbelag	32
3.5	Siedlungsentwässerung	33
4	Kosten-Nutzen Verhältnis im Bestand	37
4.1	Ausgangslage	37
4.2	Kostenfaktoren	38
5.	Ökologisches Konzept	39
5.1	Übergeordnete Ziele	39
5.2	Bestandesanalyse	39
5.3	Ökologische Vernetzung	41
5.3.1	Ausgangslage	41
5.3.2	Massnahmen und Festlegungen	41
5.4	Biodiversität	45
5.5	Mikroklima / Stadtklima / Siedlungsökologie	45

6.	Erlebbarer Transformation - Die Zeitzeugen im Park	46
6.1	Prinzipien und masterplanrelevante Aussagen	46
6.2	Anwendungsbeispiele - Zeitzeugen	48
6.3	Transformationskonzept - Verortung der Eingriffstypen und Nutzungspotenziale	54
7.	Seeuferweg	56
7.1	Konzept und Massnahmen	56
7.2	Seeuferweg im Gewässerraum	58
7.2.1	Varianten Verlauf Seeuferweg im Bereich des Zeitzeugen	59
7.3	See- und Badezugänge	62
7.3.1	Piazzetta mit kombiniertem Badezugang und Bootseinstieg	63
7.3.2	Badezugang an der Promenade	64
7.3.3	Badezugang Seeterrasse	65
8.	Festlegung Gewässerraum	66
9.	Konzept Notzufahrten Feuerwehr	68
10.	Grundlagenverzeichnis	71
10.1	Pläne und Abbildungen	71
10.2	Berichte	72

1. Ausgangslage

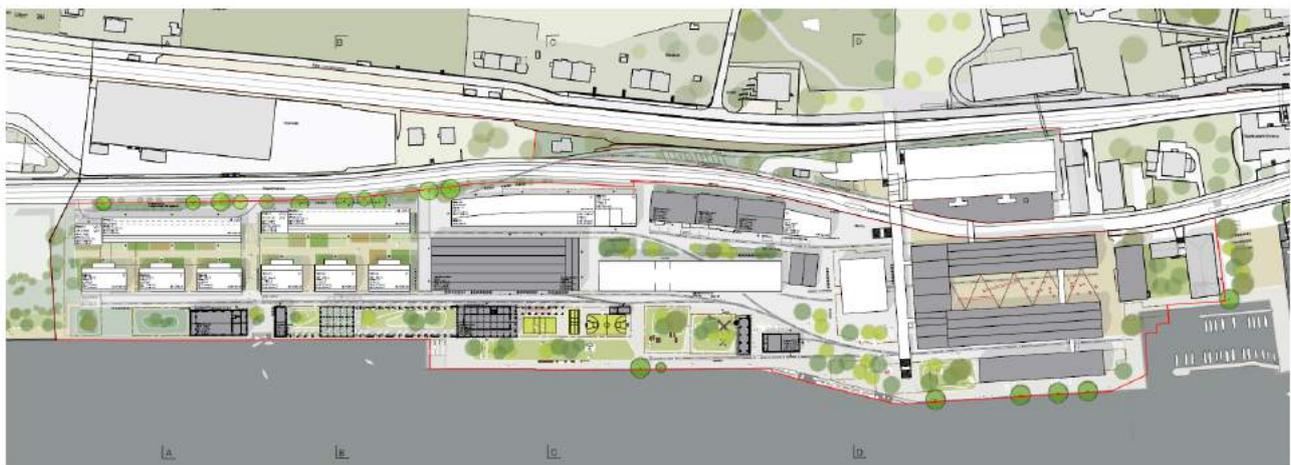
1.1 Richtkonzept und Masterplan Chance Uetikon

Die Entwicklung des Areals der ehemaligen Chemischen Fabrik Uetikon («CU-Areal») ist eine einmalige Chance. Das Areal ist aufgrund seiner Lage und Grösse einerseits für die Gemeindeentwicklung und andererseits für die Region und den Kanton Zürich ein Schlüsselareal.

Gemäss Richtkonzept von Salewski & Kretz Architekten von 2019 wird zukünftig ein lebendiges «Quartier am See» mit rund 400 bis 600 zusätzlichen Einwohnerinnen und Einwohnern die Gemeinde Uetikon am See ergänzen. Die Bevölkerung wird einen grosszügigen, öffentlich nutzbaren Seezugang erhalten. Darüber hinaus ist Platz für 1'500 Schülerinnen und Schüler einer Kantonsschule und für 500 Lernende einer Berufsschule. Zusätzlich sind diverse Gewerbeflächen und Gastronomieangebote geplant.

Im Nachgang zu einem städtebaulichen Studienauftrag hat das Büro Salewski & Kretz unter Beteiligung von weiteren Fachplanungsbüros ein Richtkonzept für die künftige Entwicklung des Areals erarbeitet, in dem vielversprechende Ansätze vertieft wurden.

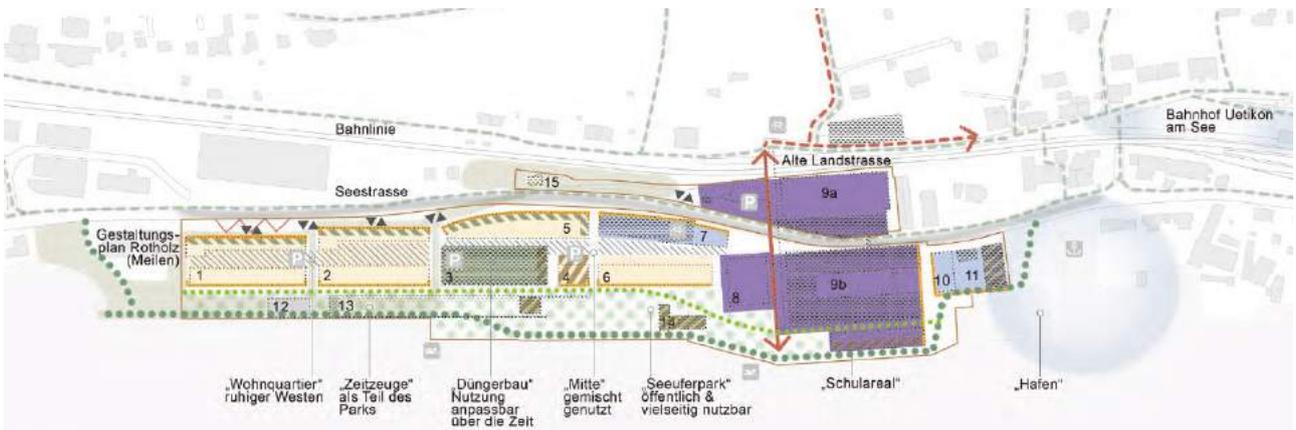
Im Rahmen einer Volumenstudie wurde das Richtkonzept 2019 überarbeitet und stellt einen umsetzbaren konzeptionellen Ansatz dar. Für das Freiraumkonzept inkl. Seeuferpark wurde das Büro «Atelier LOIDL» in Zusammenarbeit mit «Salewski & Kretz Architekten» zur Vertiefung beauftragt.



Situationsplan Richtkonzept 2019

Der zugrunde liegende Masterplan wurde im Mai 2019 durch den Gemeinderat Uetikon am See beschlossen und durch den Regierungsrat des Kantons Zürich zustimmend zur Kenntnis genommen. Der Masterplan zeigt auf, wie sich das CU-Areal entwickeln soll und basiert auf dem Richtkonzept.

MASTERPLANKARTE CHANCE UETIKON (STAND 20.05.19)



- Perimeter
- Fussabdruck Richtkonzept

Nutzungen und Entwicklungsfelder:

- 1, 2, ... Nummerierung Entwicklungsfelder
- Wohnen, EG-Nutzung: Nicht-Wohnen zwingend, Wohnnebennutzungen möglich
- Bildung
- Gewerbe / Dienstleistung / Bildung
- Freizeit / Erholung / Kultur
- Nutzung offen, EG-Nutzung: Freizeit / Erholung / Kultur
- EG-Nutzung: publikumsorientiert

Bebauung und Freiraum:

- geschützter Bestand zu erhalten
- weiterer Bestand zu erhalten
- raumbildende Kante
- ökologische Vernetzung
- Seeuferpark
- Innenhof, öffentlich durchwegbar
- Hafen mit Fährstation
- Badezugang

Mobilität:

- Fuss- & Veloverkehr bestehend
- Fuss- & Veloverkehr geplant
- Zürichseeweg (Fussweg)
- Geleisepromenade (Fuss- & Veloweg)
- Haupteerschliessung Dorf und Bahnhof / Passerelle (hindernisfrei)
- Bushaltestelle
- Erschliessungspunkt MIV

Folgeprojekte ausserhalb Perimeter (Auswahl):

- Gestaltung Alte Landstrasse und Anbindung Bahnhof Bahnhofvorplatz
- Betriebs- und Gestaltungskonzept Seestrasse
- Hafen landseitig und seeseitig

1.2 Perimeter

Der Untersuchungsperimeter für das Freiraumkonzept umfasst das gesamte CU-Areal (Masterplangebiet der Parzellen 4128/4751), erweitert um die angrenzenden Gebiete: Rotholz (Meilen), Hafengebiet, Übergang

Männedorf, Anknüpfungspunkt Passerelle und Freiraum beim Sodabau sowie eine ökologische Vernetzung ausgehend vom Seeuferpark nach Norden bis zu den Bahngleisen.

1.3 Zielsetzung Freiraumkonzept

Das Freiraumkonzept dient primär der Überprüfung des Richtkonzeptes bezüglich Nutzungen, Massnahmen und Umsetzbarkeit sowie zur Klärung ergänzender Fragen betreffend dem Umgang mit Bestandesgebäuden und dem Belag in Abhängigkeit der Altlasten, Siedlungsentwässerung und der Mobilität.

Ausgehend vom Richtkonzept entwickelte das Freiraumkonzept Vorschläge zur Freiraumgestaltung aufgrund

des heutigen Wissensstandes und der Kenntnisse des Standortes. Die Aussagen und Ideen haben einen orientierenden Charakter und dienen der weiteren Bearbeitung und Präzisierung der Freiräume in der Gestaltungsplanung sowie in darauffolgenden Wettbewerben. Das Freiraumkonzept wurde unabhängig vom Zustand der Seeufermauer und den weiteren Massnahmen der Seeufersanierung erstellt.

Wichtigste Ziele des Freiraumkonzeptes:

- Transformation des Industrieareals unter Beibehalt der charakteristischen Merkmale
- Umsetzung Seeuferpark mit öffentlich zugänglichem Seeufer
- Verlauf neue Wege vom Dorf zum See sowie entlang des Seeufers
- Verortung ökologischer Lebensräume mit Vernetzung über das Gesamtareal
- Erzielung einer hohen atmosphärischen Dichte in den Freiräumen
- Etablierung eines differenzierten Nutzungsclusters für eine Milieuheterogenität

1.4 Beteiligungsverfahren Chance Uetikon

Seit Beginn des Gebietsplanungsprozesses wurde die Bevölkerung mittels unterschiedlicher Beteiligungsformate eng einbezogen. In der Erarbeitungsphase des Freiraumkonzeptes wurden zwei Bevölkerungsanlässe (11. Juni 2019 und 28. November 2019) zum Seeuferpark, Seeuferweg und der Nutzungen der Freiräume durchgeführt. Die Ideen und Anregungen wurden aufgenommen und bezüglich Machbarkeit, Rahmenbedingungen und Kosten einer Interessenabwägung unterzogen.

Diskussionen und eingebrachte Ideen haben die vorliegenden Ergebnisse zum Freiraumkonzept positiv beeinflusst.

Der Beteiligungsprozess und die Planung der Gestaltung des Areals der ehemaligen Chemiefabrik sind auf www.chance-uetikon.ch dokumentiert.

2. Freiraumkonzept

Konzipiert von Atelier LOIDL in Zusammenarbeit mit Salewski & Kretz Architekten.

2.1 Zonierung und Struktur

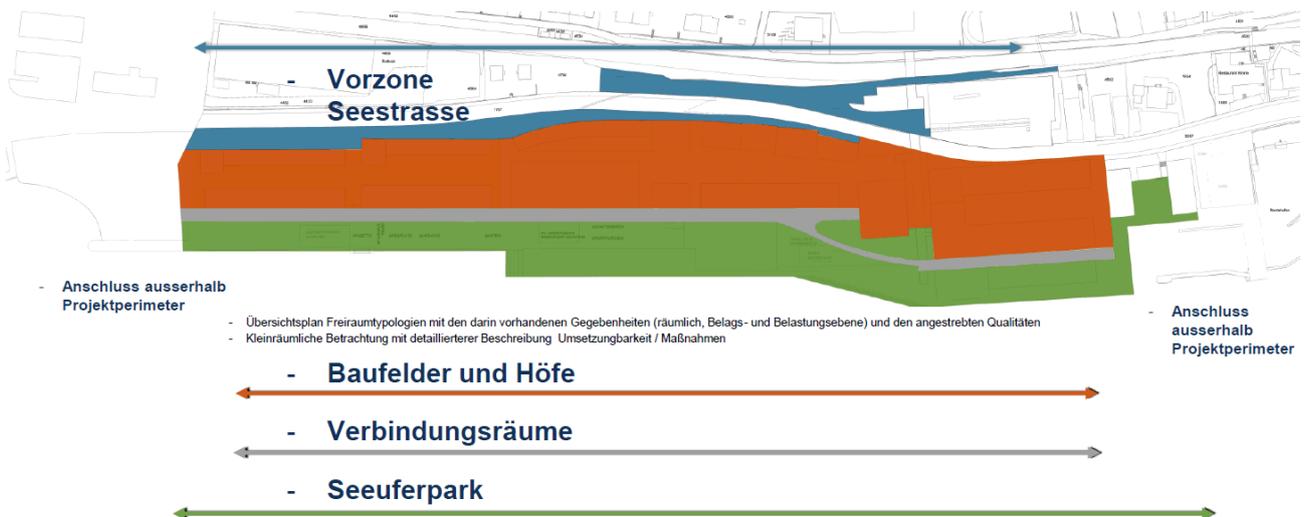
Im Masterplan und Richtkonzept sind vier Betrachtungsbereiche als Grobstruktur definiert. Diese werden im vorliegenden Freiraumkonzept spezifischen Freiraumtypologien zugewiesen und eigenständig betrachtet. Im Ergebnis konnten die räumlichen Grenzen des Seeuferparks definiert und in Bereiche unterteilt werden:

- Seeuferpark als zentrales Element im Süden
- Baufelder mit Wohn- und Gewerbehöfen
- Verbindungsräume innerhalb des Areals
- Vorzone entlang der Seestrasse

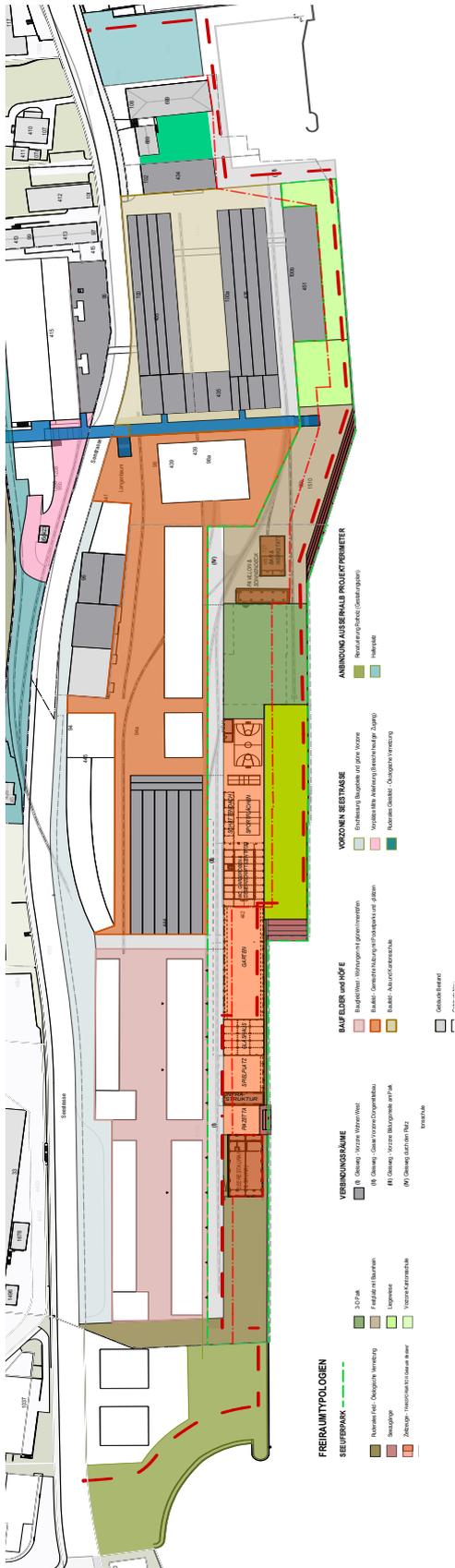
Das Areal soll weiterhin als zusammenhängende Einheit erlebbar bleiben, da die Entwicklungsfelder später möglicherweise durch unterschiedliche Investoren bebaut werden.

An der über 750 m langen Erschliessungsachse zwischen dem Hang und dem Zürichsee in ost-westlicher Ausrichtung, existieren zwischen den Gebäuden Sichtbezüge von der Seestrasse zum See, sogenannte «Fenster zum See». Dieser Rhythmus, bestehend aus Gassen, lang gestreckten Baufeldern, schmalen Sichtfenstern und Zugängen in nord-südlicher Ausrichtung, wird als Grundlage der Entwicklung verstanden.

BETRACHTUNGSBEREICHE



2.2 Freiraumtypologien im Freiraumkonzept



BAUFELDER MIT WOHN- UND GEWERBEHÖFEN

- Baufeld West (A) - Wohnungen mit grünen Innenhöfen
- Baufeld Mitte (B) - Gemischte Nutzung mit Pocketparks und -plätzen
- Baufeld Ost (C) - Aula und Kantonsschule

VERBINDUNGSRÄUME INNERHALB AREAL

- Passerelle
- (I) Gleisweg - Gasse Vorzone Wohnen
- (II) Gleisweg - Gasse Vorzone Düngermittelbau
- (III) Gleisweg - Vorzone Bildungsmeile am Park
- (IV) Gleisweg durch den Platz
- (V) Gleisweg - Gasse Kantonsschule
- (VI) Hafenweg

SEEUFERPARK

- Ruderales Feld - Ökologische Vernetzung
- Seezugänge mit Bademöglichkeiten
- Zeitzeuge - Transformation Gebäude Bestand
- Promenade
- 3-D Park
- Festplatz mit Baumhain
- Liegewiese

VORZONE SEESTRASSE

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

2.3 Baufelder mit Wohn- und Gewerbebehöfen

2.3.1 Baufeld West (A) - Wohnungen mit grünen Innenhöfen

BESTAND

Das Baufeld befindet sich auf dem grossen Gleisareal südlich der Seestrasse und nördlich der Lagerhallen. Eine offene Schotterfläche bietet einen ökologisch wertvollen Lebensraum.



Gleisareal südlich Seestrasse

PLANUNG

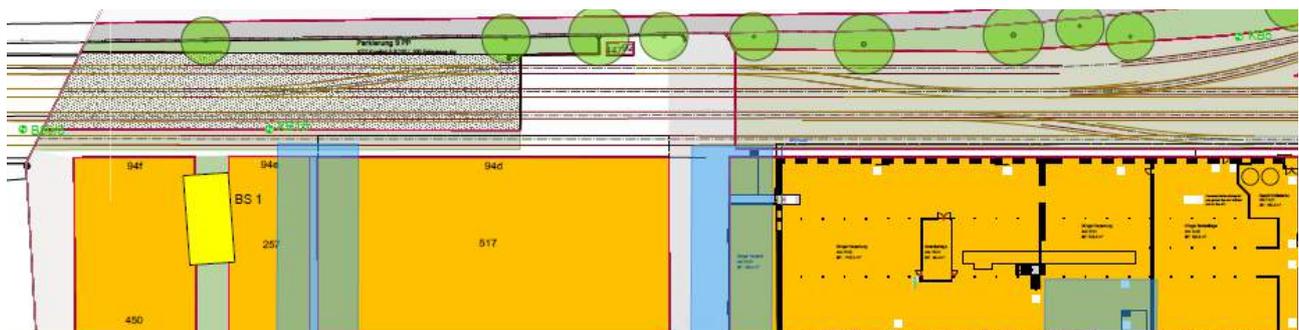
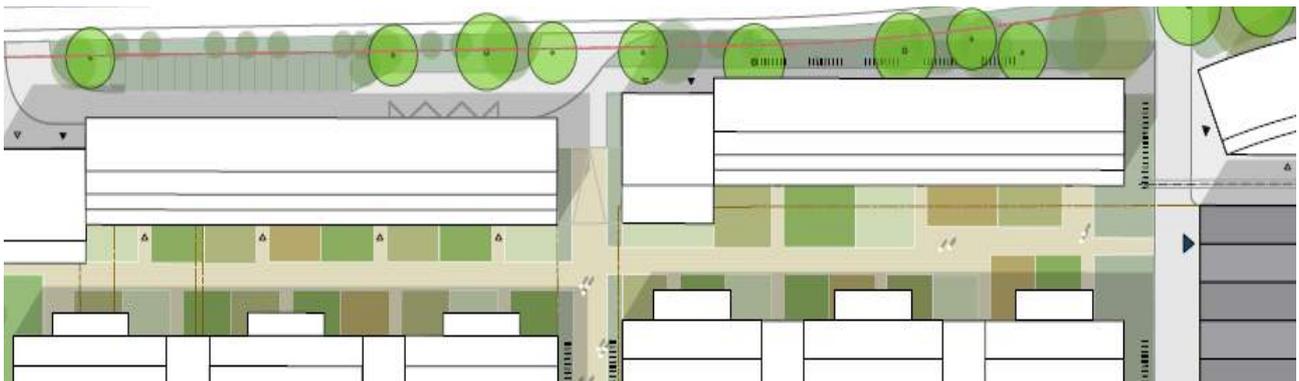
Der Charakter der Höfe entspricht den langen Gassen des Industrieareals. Durch die hohe Bebauung entstehen schattige Orte im Übergang zwischen privat und öffentlich.



Referenz Innenhöfe

Eine Bepflanzung mit Bodendeckern und Farnen, sowie in Höhe variierende Sträucher und Hecken bieten einen grünen Puffer und Sichtschutz zu privaten Erdgeschossbereichen. Gleichzeitig bilden die Höfe die kommunikative Mitte in alltäglichen Situationen und können als Spielgasse für Kinder und Nachbarschaftsfeste genutzt werden. Daher wird an dieser Stelle keine öffentliche Durchwegung oder Veloverbindung vorgesehen. Durch einen Materialwechsel beispielsweise von Asphalt zu Pflaster werden die Höfe zudem beruhigt und der private Charakter betont.

BAUFELD WEST (A)



2.3.2 Baufeld Mitte (B) - Gemischte Nutzung mit Pocketparks und -plätzen

BESTAND

Im Baufeld bleiben die schützenswerten Gebäude Düngerbau (Nr. 444) und das Werkstattgebäude (Nr. 408) erhalten.



Bestand

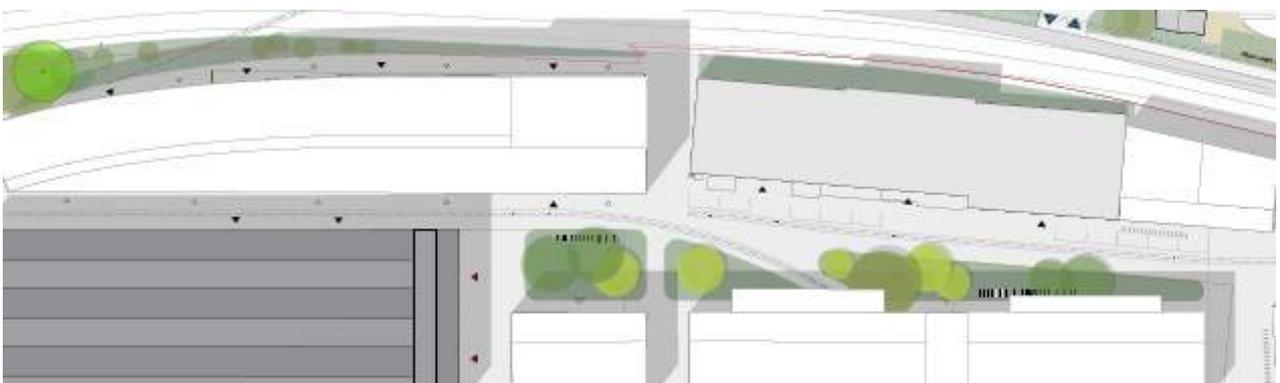
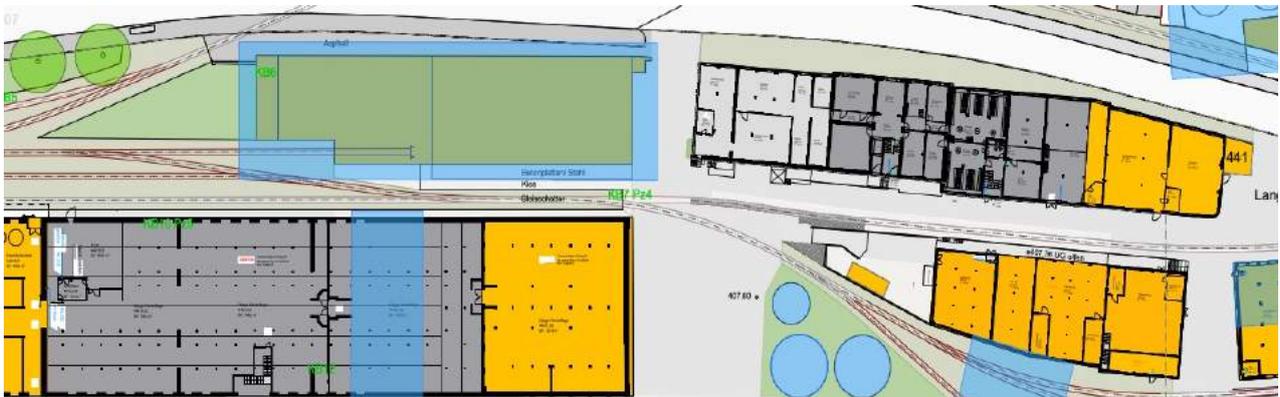
PLANUNG

Die hofartigen Räume des Baufeldes Mitte entstehen im Spannungsfeld zwischen den Bestandsbauten und Neubauten mit Adressierung nach aussen und innen. Baumbestandene Plätze und Gassen bilden Aufenthaltsräume.



Referenz Pocket Park, Urban 3 Architekten.

BAUFELD MITTE (B)



2.3.4 Kantonsschule Baufeld Ost (C) - Kantonsschule / Aula

BESTAND

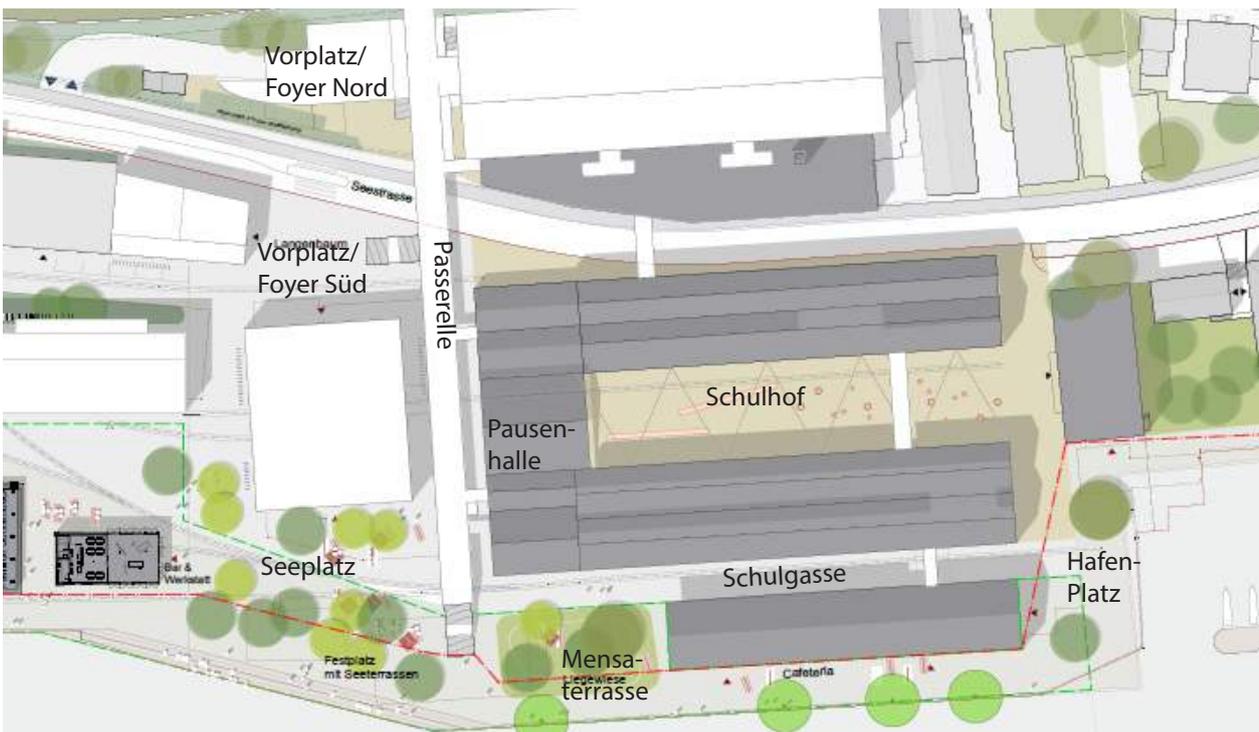
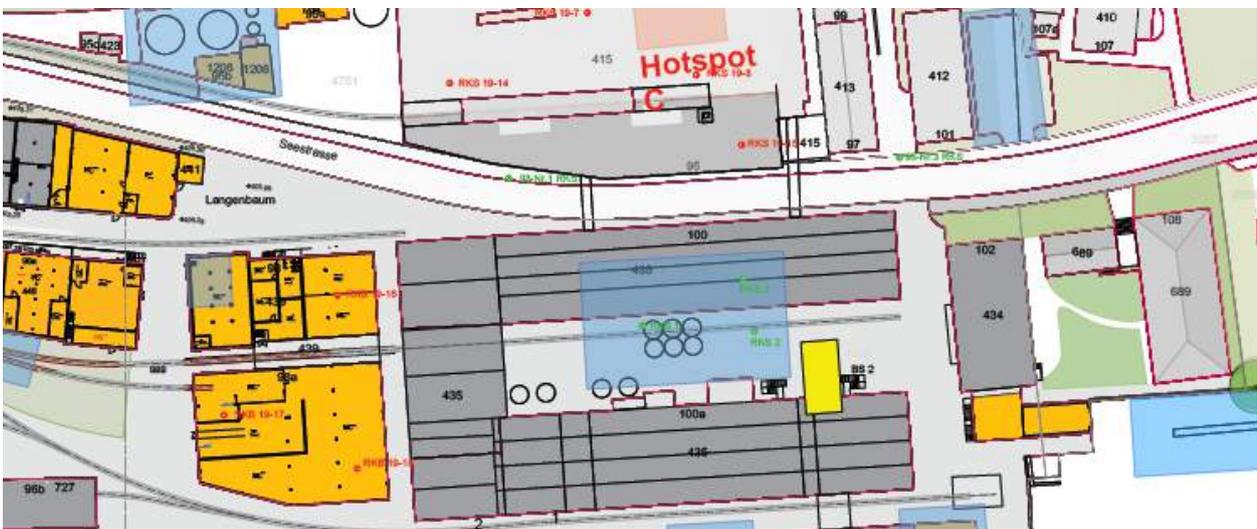
Das schützenswerte Kammerofengebäude des Industriealters bestimmt den Charakter des östlichen Baufeldes.

PLANUNG

Die öffentliche Nutzung der Freiräume nehmen vom Ufer her ab. Der Schulhof und die Pausenhalle zwischen dem ehemaligen Kammerofengebäude sollen als introvertierter Raum der Schule vorbehalten werden.

Es wird eine altersgerechte Gestaltung mit spezifischen Identitäten und einem hohen Grad an Aneignung, aufgrund der exponierten öffentlichen Lage am See und der potenziellen Beanspruchung durch nicht-schulische Nutzergruppen gewünscht. Die Mensaterrasse wird sich mit dem öffentlichem Seeuferweg überlagern.

BAUFELD OST (C)



Quelle: Machbarkeitsstudie Kantonsschule Pool Architekten, Juli 2019.

2.4 Verbindungswege innerhalb Areal

2.4.1 Gleiswege

BESTAND

Das Erschliessungssystem innerhalb des Areals verläuft parallel zum Seeufer. Industrielle Gleisspuren prägen das Areal.

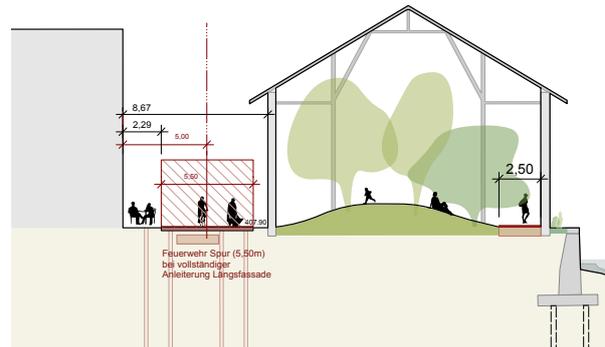
PLANUNG

Die Industriegleise sind nach Möglichkeit zu erhalten bzw. zu ersetzen oder durch einen Belag als Wegspuren gebrauchsfähig wiederherzustellen. Die Gleispromenade begrenzt den Park auf der Nordseite und kann als Veloverbindung genutzt werden. Bis auf die Vorzone Wohnen im Baufeld West können die Räume von Velos genutzt werden. Die Spange zwischen der Gleispromenade und dem Seeuferweg bildet den Rahmen zur Entwicklung des Landschaftsraumes am Wasser als grossen, zusammenhängenden Seeuferpark.

Die Gasse im Bereich zwischen den Baufeldern A (Fenster zum See) bietet eine direkte Querung durch die Baufelder und den Park. Gleichzeitig dient es als potentielle Fläche für die ökologische Vernetzung und Veloabstellflächen. Zu beachten sind die Durchfahrtsbreiten für die Feuerwehr.

Die Verbindungsräume entlang der Industriegleise schaffen eine angemessene Durchlässigkeit und Anbindung zwischen den Baufeldern. Eine gute Lesbarkeit des Raumes mit der Identität für einzelne Zonen ist Voraussetzung für die Vermeidung von Nutzungskonflikten aus der Fusswegeverbindung.

DURCHLÄSSIGKEIT UND ZWISCHENRÄUME „FENSTER ZUM SEE“



2.4.2 Exkurs: Passerelle

Die Passerelle dient der Haupterschließung der Kantonsschule und der Erschließung des Areals und des Seeparks für den Langsamverkehr von der Alten Landstrasse. Das Bauwerk wird als wichtiges gestalterisches Element für einen multifunktionalen öffentlichen Freiraum angesehen. Dieses wurde in den beiden Bevölkerungsanlässen hervorgehoben.

Die Anschlüsse ausserhalb des Perimeters sind die Anknüpfungspunkte Passerelle / Freiraum beim Soda-bau und in der Planung mit einem gestalterischen hochwertigen Ansatz zu betrachten. Die Passerelle selbst bzw. das Dach der Aula werden als spannender Freiraum mit Potenzial gesehen.

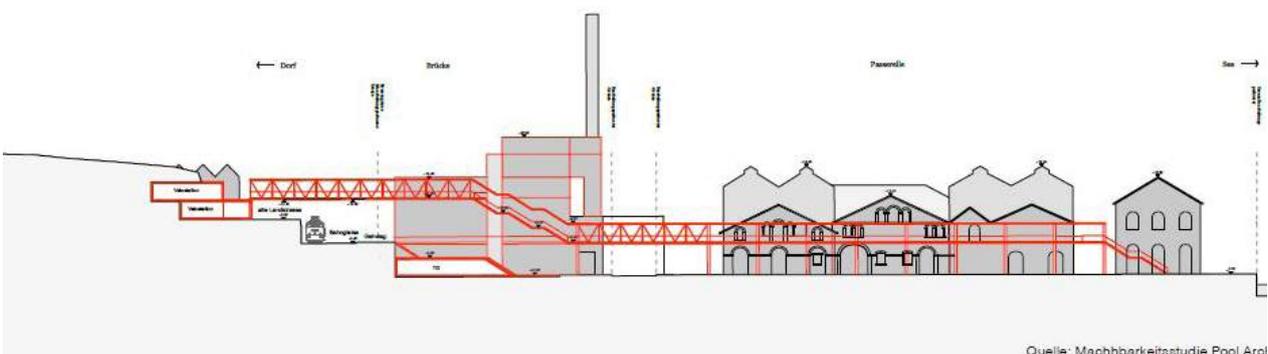
Die Verbindung ist als qualitativ hochwertige ortsbezogene Gestaltung und Aufenthaltsqualität auf der Passerelle als auch auf der Freifläche unterhalb des Bauwerkes wichtig.

Die Passerelle entspricht keiner ökologischen Vernetzung im Sinne des regionalen Richtplans (Wildtiere) und ist aufgrund der Höhe als Lebensraum für Reptilien weniger geeignet. Sie kann jedoch zur Förderung der Insektenwelt dienen und einen Beitrag zur Siedlungsökologie leisten, in dem sie in Teilbereichen begrünt wird.

Das Hineinragen einer Plattform in den Gewässerraum wird als genehmigungsfähig angesehen, da es sich um eine seeorientierte Erholungsnutzung handelt.



Referenzbilder Passerelle



Quelle: Machbarkeitsstudie Pool Arol

Schnitt Passerelle

2.5 Seeuferpark

Der zukünftige Seeuferpark ist ein offener, vielseitig nutzbarer Freiraum mit einem breitem Spektrum unterschiedlicher Aktivitäten und Möglichkeiten der Aneignung. Im städtebaulichen Nutzungskonzept variiert der Park von ruhigen, naturnahen Gärten bis hin zu belebten gestalteten Plätzen. Tendenziell nimmt die Nutzungsintensität des Parks von Westen nach Osten Richtung Hafen zu.

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

Die Möglichkeit einer abwechslungsreichen Gestaltung des Seeuferbereiches ist mittels Niveauunterschieden, z. B. durch Aufschüttungen, wechselnden Breiten zwischen Uferkante und räumlichen Bauten und grosszügigen Bademöglichkeiten realisierbar. In Abhängigkeit des Bodenbestandes wird eine oberirdische topografische Landschaft entwickelt. Eine Modellierung in Höhe von 1.5 m - 2.5 m ist zur Etablierung von flachwurzelnden

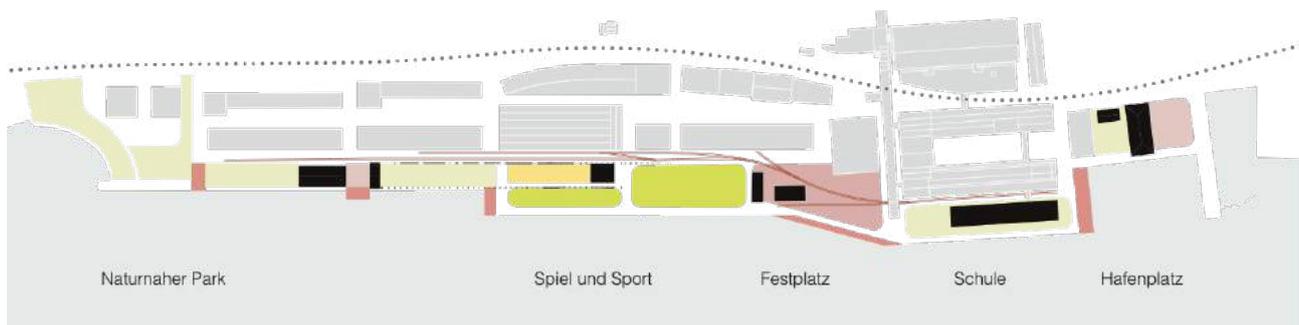
Gehölzen wie beispielsweise Ahorn, Birke, Weide, Linde, Kiefer und Erle ausreichend.

Der Blick Richtung See bleibt offen und wird durch die Bodenmodellierung nicht beeinträchtigt. Die grünen Inseln bilden ein wiederholendes Thema entlang des Ufers und gestalten den Park.

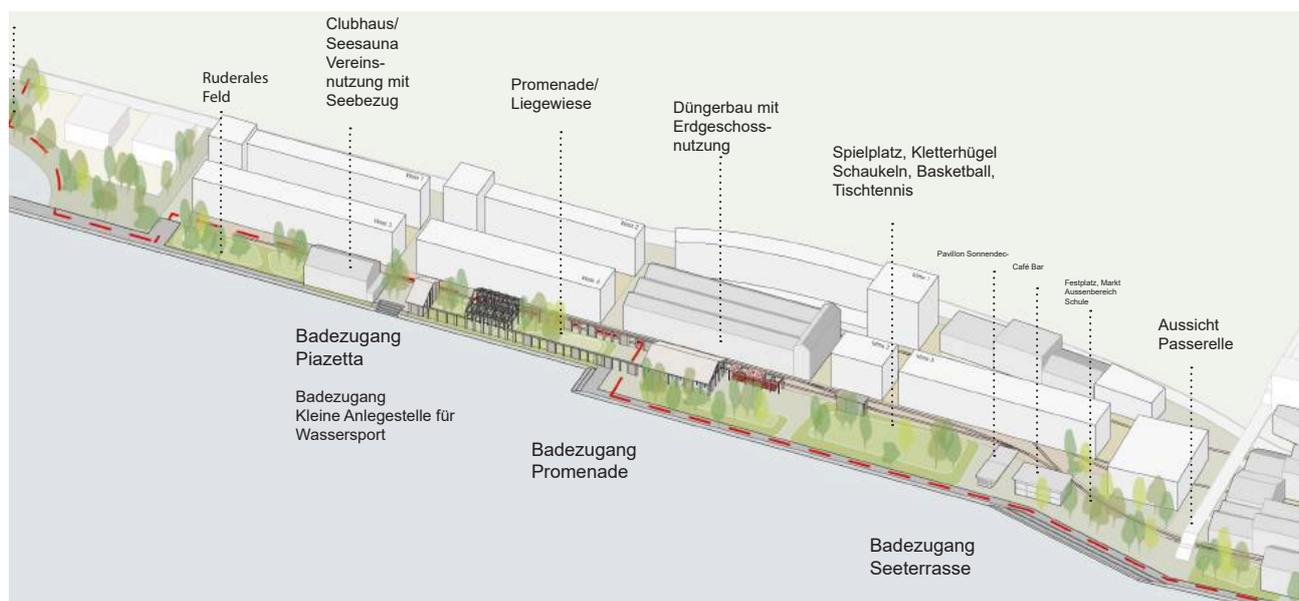
Eine abwechslungsreiche Typologie gewährleistet die Durchlässigkeit mit Fenstern zum See und Verbindungen für Besucher und Velo. Naturnahe Lebensräume mit unterschiedlichen Ansaaten wie Wildblumen- oder Magerwiesen erhöhen die Artenvielfalt auf dem Areal und lockt Bienen und Schmetterlinge an.

In Bereichen intensiverer Nutzung wird ein Freizeitrasen als Freifläche zum Liegen, Picknicken und als Rasenspielfeld vorgesehen.

Sinnvoll ist der punktuelle Abtrag des belasteten Bodens an Platzsituationen, sodass an dieser Stelle auf Pflanzinseln verzichtet und der befestigte Freiraum beispielsweise als Festplatz genutzt werden kann.



Masterplan - Nutzungskonzept



Axometrie Seeuferpark



Grüne Inseln / Topografische Landschaft



Grüne Inseln / Spiel- und Liegewiese, robuster Rasen



Spiel- und Sportangebot



Zugang Seeufer



Zeitzeuge / Industrielerlikte



Sportangebot

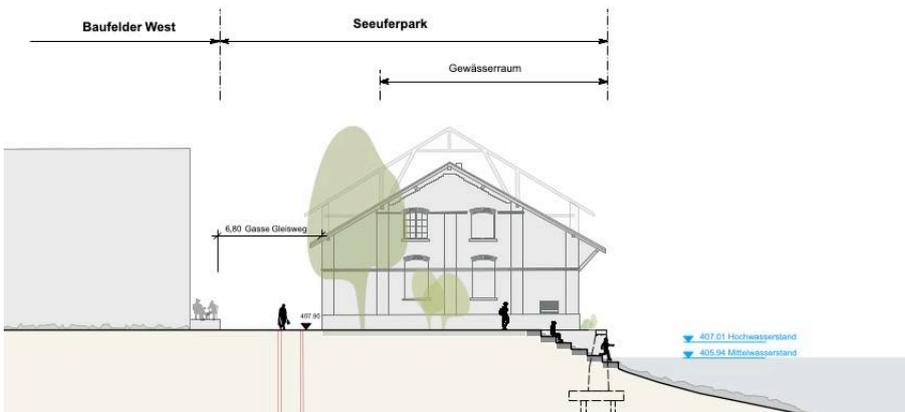
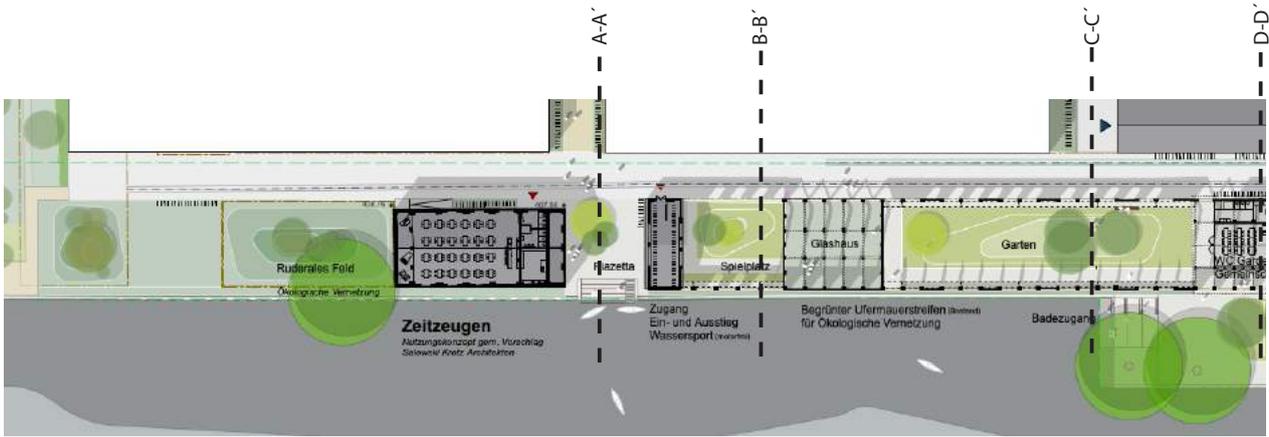


Seeuferweg

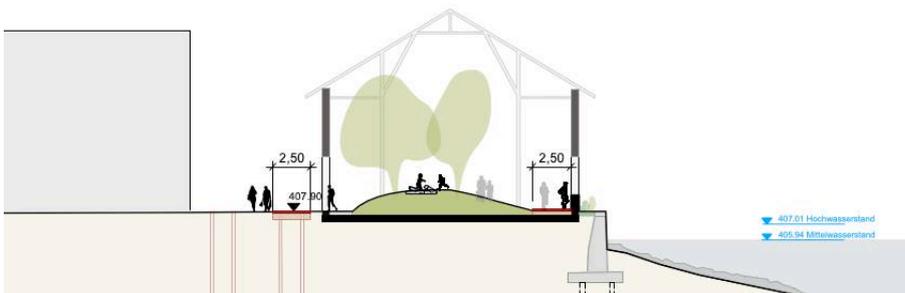


Passerelle

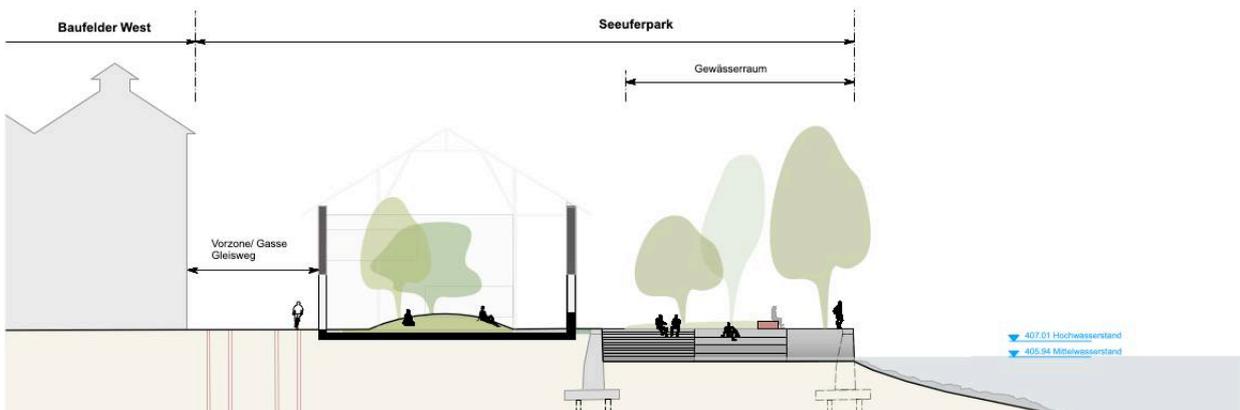
SCHNITTE SEEUFERPARK



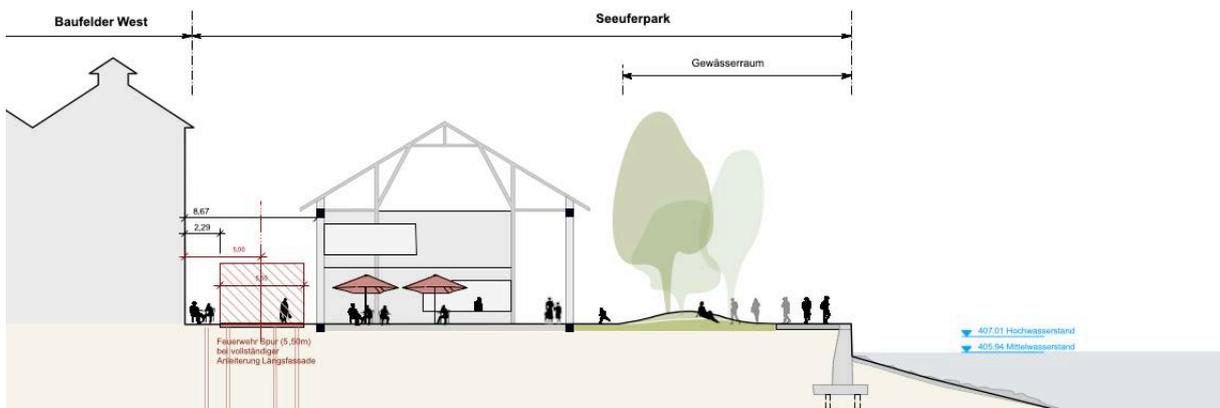
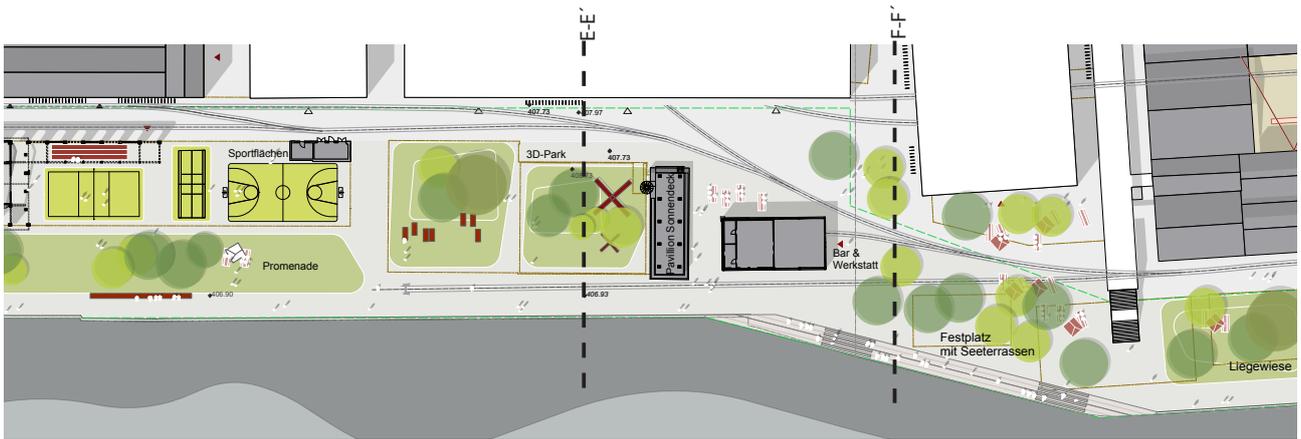
Schnitt A-A' Zugang zum Wasser an der Piazzetta



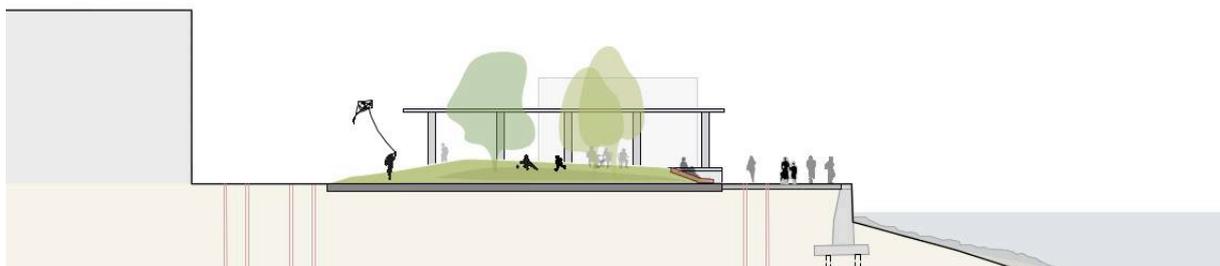
Schnitt B-B' Zeitzeuge - Spielgarten



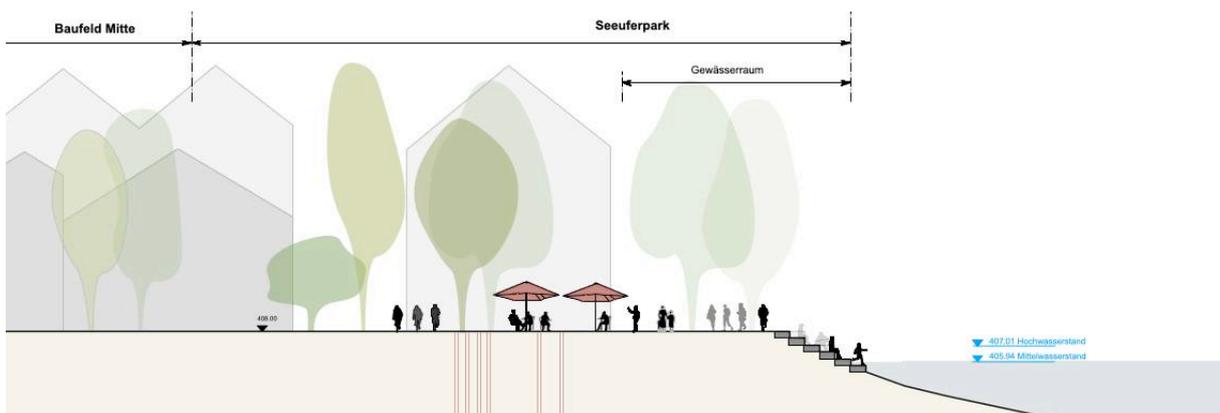
Schnitt C-C' Zeitzeuge - Garten und Zugang zum Wasser an der Promenade



Schnitt D-D' Zeitzeuge mit Gemeinschaftszentrum und Promenade



Schnitt E-E' D-Park mit Pavillon



Schnitt F-F' Festplatz mit Zugang Seeterrasse

2.5.1 Ruderales Feld

BESTAND

Das Gebäude 446 mit einem Sockel (Bodenplatte + 1m über Bestand) wird teilweise abgebrochen. Die Bestandesbaute 450 wird komplett abgerissen.

Im Inventar befindet sich ein Bestandesbaum. Der Erhalt zeigt sich in Abhängigkeit der Sanierung der Seeufermauer.

PLANUNG

Als Teil der ökologischen Vernetzung bietet das ruderales Feld einen Lebensraum für Kleintiere und dient als Korridor für verschiedene eher trockenheitsliebende Arten. Es soll ein Pionier-/ Ruderalflur im Park und auf den Baufeldern mit ökologisch wertvollen Flächen mit Biotopstrukturen für Flora und Fauna entstehen.

Vom Westen her soll ein naturnaher wildnishafter Charakter entstehen mit informellen Wegen. Über die informellen Wegspuren erfolgt die Anbindung an die Seestrasse durch den Gestaltungsplan geforderten naturnahen Grünraum.

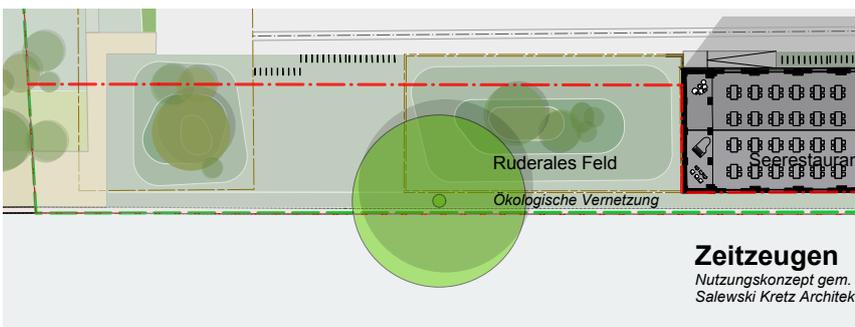
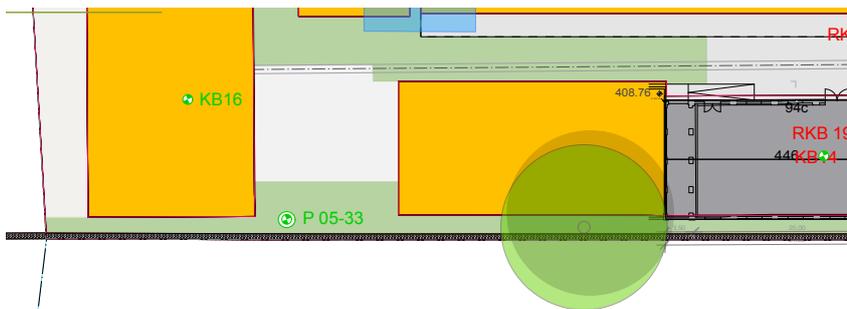


Bestandesbaute 446 mit Betonsockel



Referenz Ruderafläche Lettenareal

RUDERALES FELD



2.5.2 Piazzetta

BESTAND

Zwischen dem Gebäude 446 und dem Gebäude 442.1 (lange Halle) befindet sich ein kleiner Grünstreifen und ein Havariebecken aus Beton. Dieser Bereich wurde als Hotspot (D) mit starken Belastungen infolge Schwermetallen eingestuft.

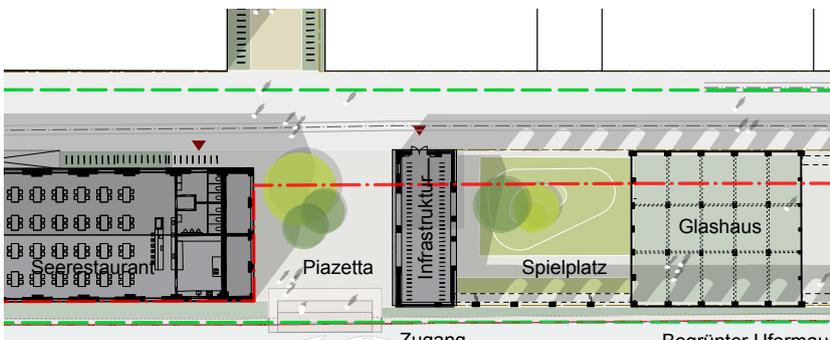
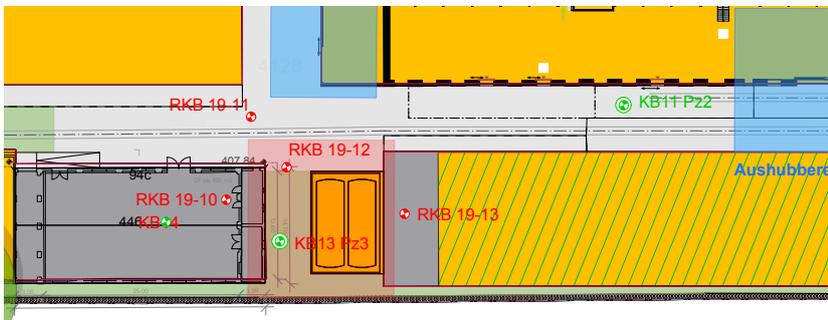
Das Fenster zum See ist zu erhalten. Es entsteht eine kleine Piazzetta mit Bäumen und einem stufenartigen Badezugang, der einen Einstieg für Badegäste und Wassersportler (Kanu, Stand Up Paddling etc.) ermöglicht.

PLANUNG



Kleiner Grünstreifen mit Haveribecken zwischen Gebäude 446 & 442.1

PIAZZETTA MIT BADEZUGANG



2.5.3 Promenade

BESTAND

Die grösste zusammenhängende unbebaute Fläche im Seeuferpark ist eingespannt zwischen Bestandeshallen und See. Im Bereich des Kiesbelages befinden sich zwei zwei Standorte (Hotspot A und B), welche alstlastenrechtlich noch beurteilt werden.

Es befinden sich Bestandesbäume im unmittelbaren Ufermauerbereich und zwei standortprägende Platanen, die im Inventar verzeichnet sind.

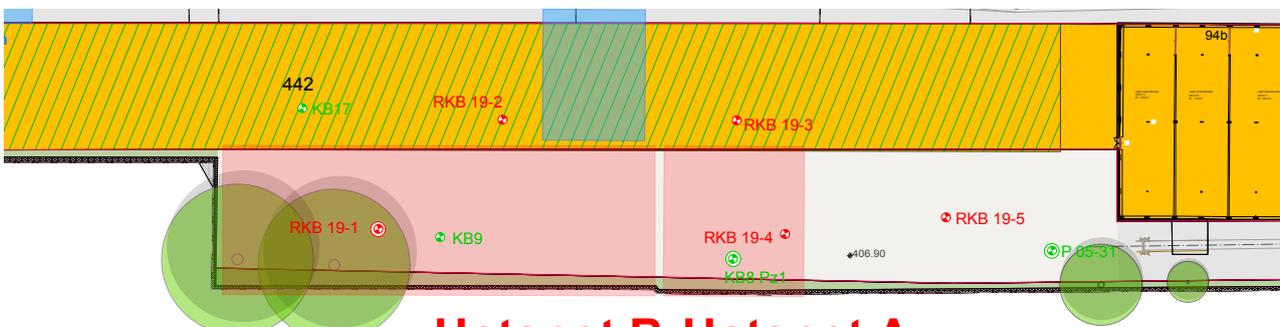
PLANUNG

Die Promenade ist eingespannt zwischen dem Gemeinschaftszentrum und den Sport- und Spielbereichen innerhalb des transformierten Zeitzeugs und dem Zürichsee. Die Transformation der Uferkante durch die Sanierung (Seeufermauer Promenade - Varianten im Bereich Hotspots A und B) ermöglicht einen flachen Badezugang und grosse grüne Inseln am Wasser, die als Picknick- und Spielwiese genutzt werden können.

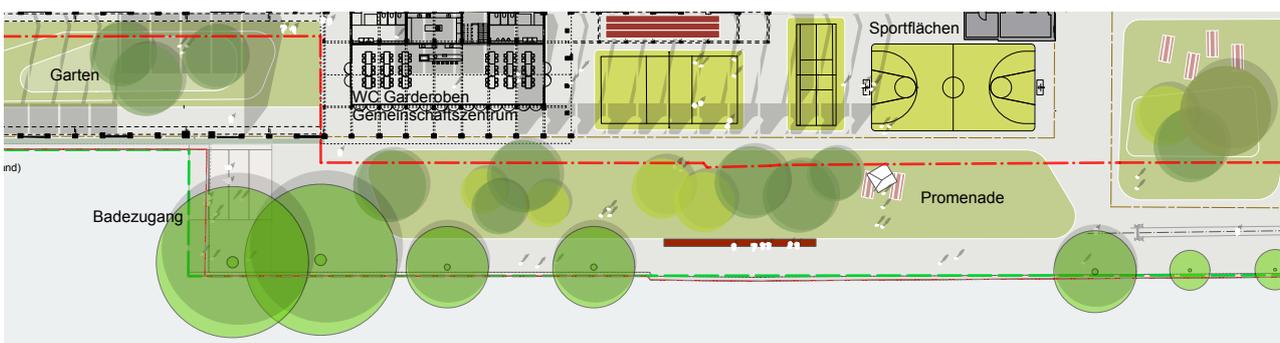


Bestand

PROMENADE



Hotspot B Hotspot A



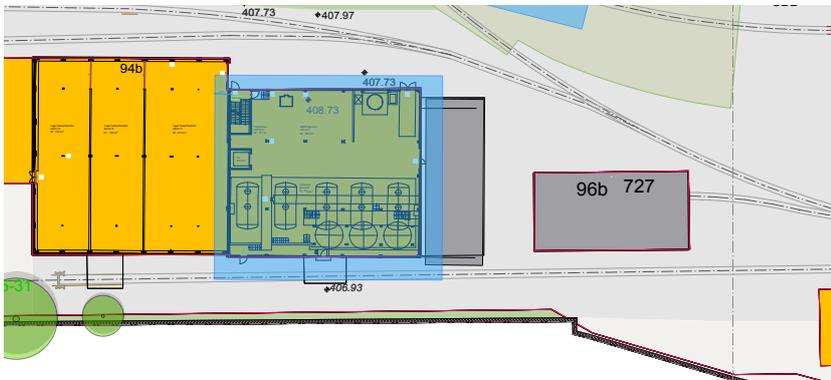
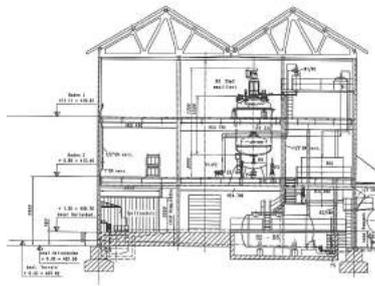
2.5.4 3-D Park

BESTAND

Das Bestandesgebäude 443 A / 443 B besteht aus zwei Gebäudeabschnitten mit unterschiedlichen Höhenkoten der Erdgeschosebene.

PLANUNG

Die Aufschüttungen auf den Bodenplatten können einzeln oder zusammen erfolgen. Mit Gruppen- oder Einzelpflanzungen von Bäumen können sich variierende Grünräume ergeben. Mit Teilabbrüchen des Bestandesgebäudes 443 A/B können spannende Kombinationen eines Innen-Aussenraumes für Spielfelder entstehen.



2.5.5 Festplatz

BESTAND

Die grosse zusammenhängende befestigte Fläche ist mit Gleisspuren durchgezogen. Die zwei Lagerhallen (Nr. 439, Nr. 1678) und das Gebäude Nr. 1510 werden abgebrochen. Das Gebäude Nr. 727 bleibt erhalten.

Die grossflächigen Bodenplatten sind für Aufschüttungen geeignet. Bei der Öffnung des Bodens müssen Sanierungsmassnahmen getroffen werden.

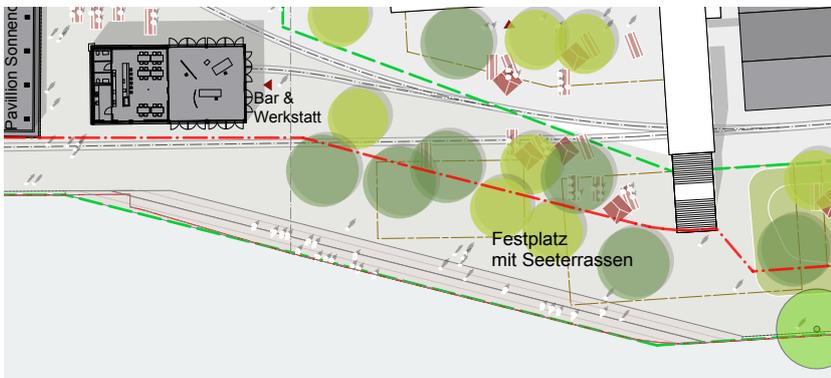
PLANUNG

Der Festplatz wird durch die Öffnung Richtung See und Rahmung eines Uferpavillons, Aula und Kantonschule sowie der Ankunft der Passerelle zu einem vielseitig nutzbaren und nutzungsintensiven Raum z. B. für Feste und Veranstaltungen im jahreszeitlichen Wechsel.

Ein Baumhain mit dichtem Blätterdach auf dem Platz sichert zusammen mit der einheitlichen Gestaltung den Zusammenhang des Parks und macht diesen in seiner Dimension als Ganzes erfahrbar. Im Übergang zum Wasser bieten eingelassene Blockstufen mit Ausrichtung nach Südwesten sonnige Aufenthaltsflächen mit Ausblick auf den See.



Bestand



2.5.6 Liegewiese

BESTAND

Teile dieses Abschnittes dienen heute der Zwischen-
nutzung und wurden provisorisch neugestaltet. Die
vorhandenen Bodenplatten des Teilabbruchs der Halle
442 eignen sich für Aufschüttungen.

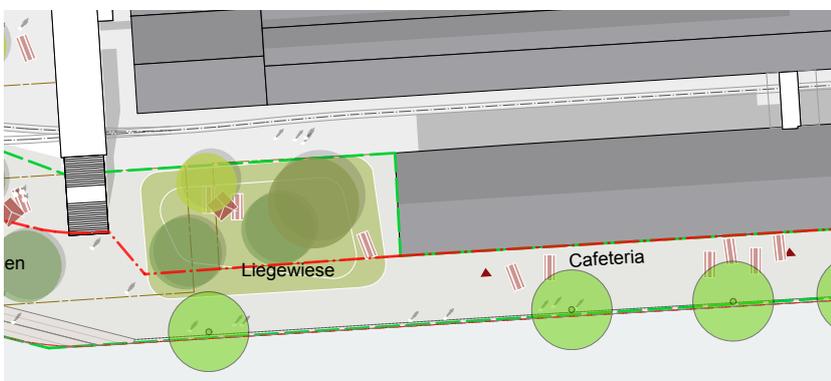
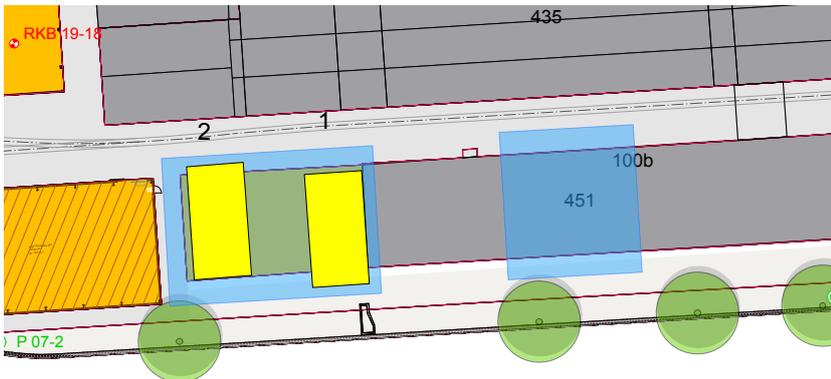
PLANUNG

Mit einem Teilabbruch des Gebäudes 451 kann südlich
der Kantonsschule ein grosser modellierter Grünraum
entstehen. Durch die Bäume ergibt sich eine beschattete
Liegefläche mit Ausrichtung zum See.

Die nahegelegene Cafeteria der Kantonsschule kann die
Belegung des Raumes fördern (Synergieeffekte).



Bestand



3. Qualität und Umgang im Bestand

Konzipiert von Atelier LOIDL in Abstimmung mit Dr. von Moos AG, Immobilienamt und Amt für Wasser, Energie und Luft.

3.1 Umgang mit Boden im Bestand

Es kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass auf allen Bodenflächen von Bestandesgebäuden bei Erhalt der Bodenplatte, auf diesen Flächen Aufschüttungen zur Geländemodellierung und potenzielle Bepflanzung möglich sind.

Die meisten Hallen dienen als Lagerhallen für Schüttgut, deren Belastung für Ausschüttungen höher als die

für die geplanten 1.5 - 2.5 m sind. In diesen Bereichen wäre grundsätzlich eine Begrünung möglich.

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 genau überprüft werden.

3.2 Umgang mit Belag im Bestand

In Zusammenarbeit mit dem AWEL, Gemeinde, IMA und der Dr. von Moos AG sind Varianten der Betrachtung entwickelt worden. Berücksichtigt wurden vorhandene Analysen zu den Bestandesböden von FriedliPartner, als auch Analysen der Dr. von Moos AG zur Belastungssituation des Untergrunds bzw. des Zustandes im Bereich der Seeufermauer.

Die Einschätzungen und Beurteilungen vom AWEL erfolgten nach den Schutzgütern Boden, Wasser und Luft. Die Luft wird als nicht kritisch gesehen und das Wasser unterliegt einer regelmässigen Überwachung. Der Boden wird daher als zentral zu beachtendes Element angesehen.

Es bestehen keine flächendeckenden Untersuchungen (Stand 2019). Daher ist die Belastungssituation im Untergrund in vielen Bereichen unbekannt.

Bei der Beurteilung bestehen Abhängigkeiten zwischen der Oberflächenbeschaffung, der Entwässerungsmassnahme und der Sättigung des Bodens im Untergrund sowie des Grundwassers und des oberirdischen Gewässers.

Für den prinzipiellen Umgang mit dem Aushub bzw. Entsiegelung von Flächen sind insbesondere ausserhalb der Hotspots allgemein gültige Aussagen bzgl. der Grenze „Gesättigte Zone / Trockene Zone“ zu treffen.

Die Definierung der Höhe für die „gesättigten Zonen“ im ufernahen Bereich gilt auf Höhe des mittleren Wasserspiegels vom See. Auf dem Areal könnte der Grundwasserspiegel gelten, da dieser sich in Fliessrichtung Seeufer verhält. Die Abhängigkeiten zum Verhältnis Grundwasserspiegel und Sanierungspflicht sind noch abzuschätzen. Sind starke Belastungen im ungesät-

tigten Bereich (d.h. oberhalb des Grundwasserspiegels) vorhanden, ist ein entsiegeln nur mit begleitenden Massnahmen möglich, da ansonsten die Schadstoffe durch Meteorwasser ausgewaschen werden.

Der unterhalb des „ungesättigten Bodenhorizontes“ liegende „feuchte“ vom Seewasser ausgewaschene Bereich wird als „gesättigte Zone“ beschrieben. Im Bereich des Seeufers beträgt dieser Horizont ca. zwei Meter. Aufgrund von Auswaschungen in den See sind Belastungen gemäss Überwachung nicht gravierend. Die Auswirkungen bei möglichen Entsiegelungen sind heute nicht eindeutig abschätzbar.

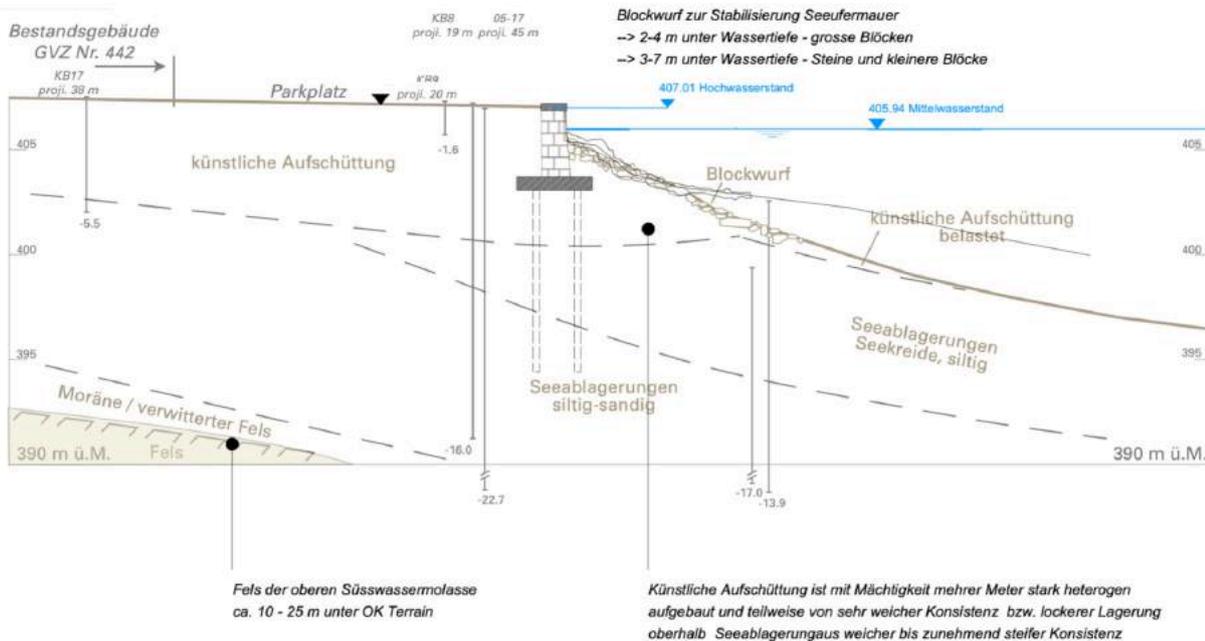
Bei offenen Oberflächen ist ein Sanierungsbedarf von ein bis zwei Metern bis zum Grundwasserspiegel absehbar. Bereiche unterhalb des Grundwasserspiegels werden gemäss heutigem Stand als nicht sanierungsbedürftig eingestuft.

Denkbar wäre die Möglichkeit eines vollständigen Bodenaustausches des ungesättigten Bodenhorizontes mit einer seitlichen Abdichtung in einem begrenzten Bereich, z.B. für Baumpflanzungen. Beim Pflanzen von Bäumen ist in Abhängigkeit des Verschmutzungsgrades des Bodens eine seitliche Abdichtung vorzusehen, die das Eindringen von Schadstoffen verhindert. Für das Pflanzen von Bäumen ist am vorgesehenen Standort der Untergrund zu untersuchen.

3.3 Untersuchungen zur Stabilität der Seeufermauer

Die Dr. von Moos AG begleitete das Freiraumkonzept in Bezug auf Fragestellungen zur Stabilität der Ufermauer mit dem zusammengefassten Ergebnis (Quelle: Bericht zur Stabilitätsprüfung der Ufermauer 2018).

Im Zusammenhang mit der geplanten Seegrundsanierung mit Materialabtrag vor der Ufermauer und Benutzung des Geländes hinter der Ufermauer, können vom Eigentümer mögliche Synergien zur Sanierung der Ufermauer geprüft werden.



Quelle: Stabilitätsbeurteilung und Setzungsabschätzungen Bericht Nr. 10816

Prinzipialschnitt 3

Aufbau Baugrundwerte, von Moss AG, August 2019

BEURTEILUNG IST-ZUSTAND SEEUFERMAUER

Der Ist-Zustand des Uferbereiches befindet sich im Grenzbereich der Tragfähigkeit und weist nur geringe Reserven auf. Insbesondere auf allfällige zusätzliche Belastungen der Ufermauer. Die Stabilität der Ufermauer befindet sich im Grenzgleichgewicht. Zusätzliche Aufschüttungen führen zur weiteren Auflast. Nahe der Seeufermauer besteht eine Gefährdung der Stabilität der Mauer. Einschätzung: 10% Verschlechterung bei einem Meter Aufschüttung.

Je nach Schwere des Schüttmaterials kann dieser Wert variieren. Dabei gilt weiter: Je weiter weg man von der Seeufermauer ins Landesinnere plant, desto mehr Auflasten würde die Mauer tragen. Den genauen Abstand einer möglichen Aufschüttung wäre durch die Auswertung weiterer Untersuchungen insbesondere im Bereich der Hotspots zu benennen. In Anbetracht der weiteren Entwicklung des Areals ist eine Gesamtsanierung der Ufermauer in Betracht zu ziehen.

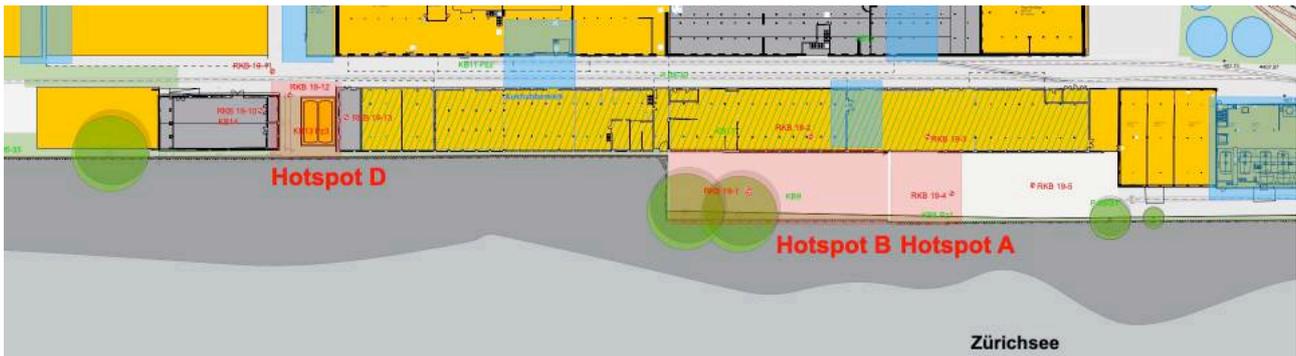
3.3.1 Möglicher Umgang Seeufermauer und Variantenuntersuchung Promenade in Hotspotbereichen

Die Hotspots wurden untersucht. Eine abschliessende Beurteilung ist dem AWEL aufgrund der vorliegenden Untersuchungsergebnisse noch nicht möglich.

Die Verschmutzungen im Bereich der sogenannten Hotspots und die Belastungen sind in erster Linie auf die geschütteten Abfälle im Untergrund der Landanlage zurückzuführen und nur untergeordnet oder gar nicht auf die dort durchgeführten Betriebsprozesse.

Belastete Standorte sind kein Hindernisgrund für die Freiraumgestaltung, aber ein Kostentreiber im Falle einer Entsiegelung. Die zukünftige Gestaltung ist gut auf die vorhandene Belastungssituation abzustimmen.

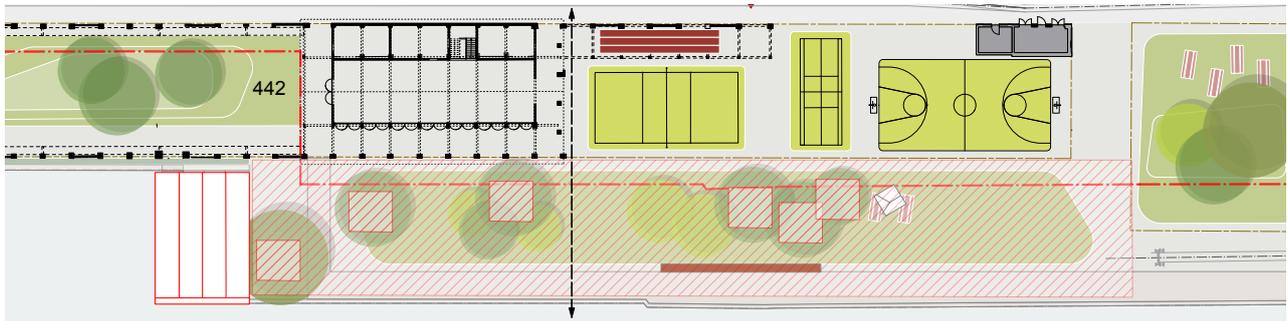
Zwecks Vervollständigung der Erkenntnisse betreffend der Beurteilung des Bodens sind in den bisher und auch zukünftig nicht versiegelten Bereichen, in denen Boden vorhanden ist, zusätzliche Bodenuntersuchungen erforderlich.



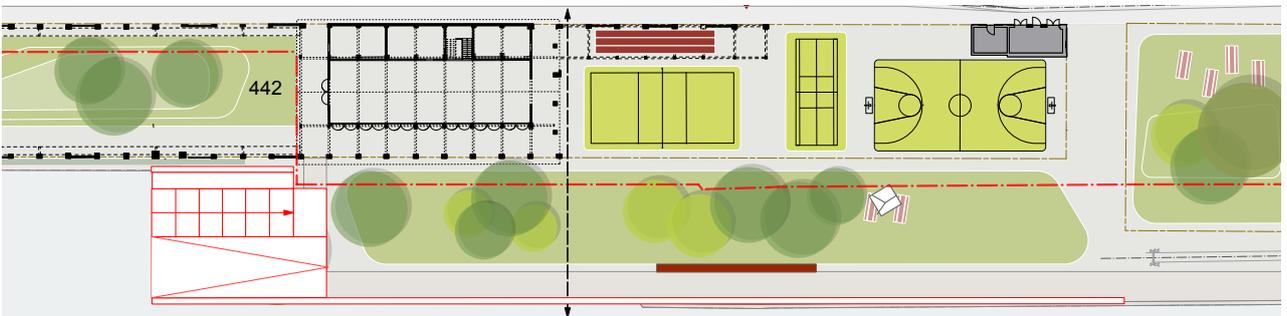
HOTSPOT D

HOTSPOTS A & B

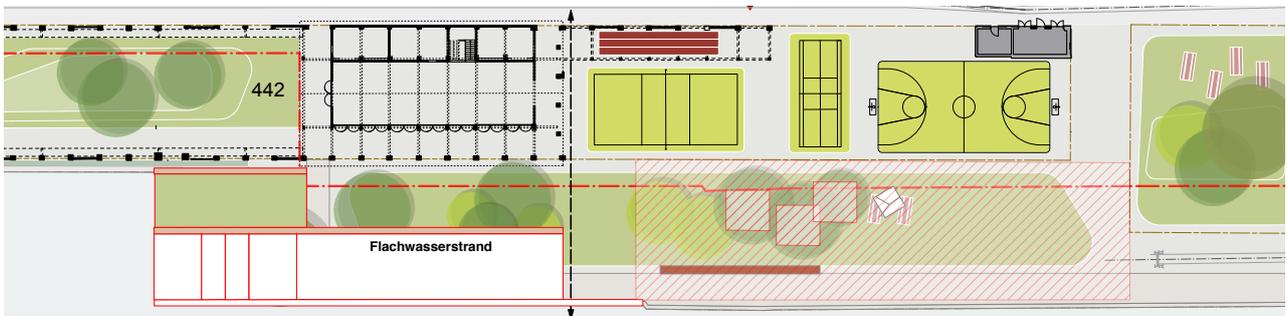
UMGANG SEEUFERMAUER UND BELAG PROMENADE - HOTSPOT A UND B



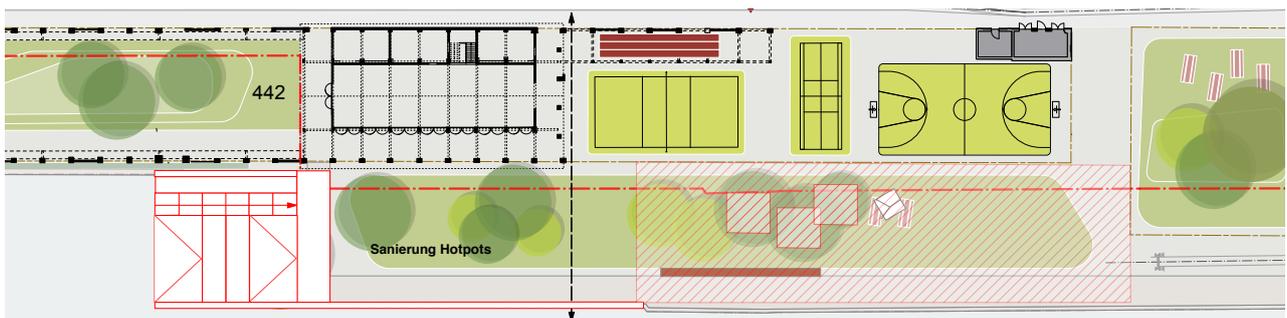
Variante - Vollständige Abdichtung Boden, Sanierung und Neubau im Bereich der Stufenanlage



Variante - Vollständiger Austausch des Boden, Neubau Seeufermauer, Neubau Seezugang



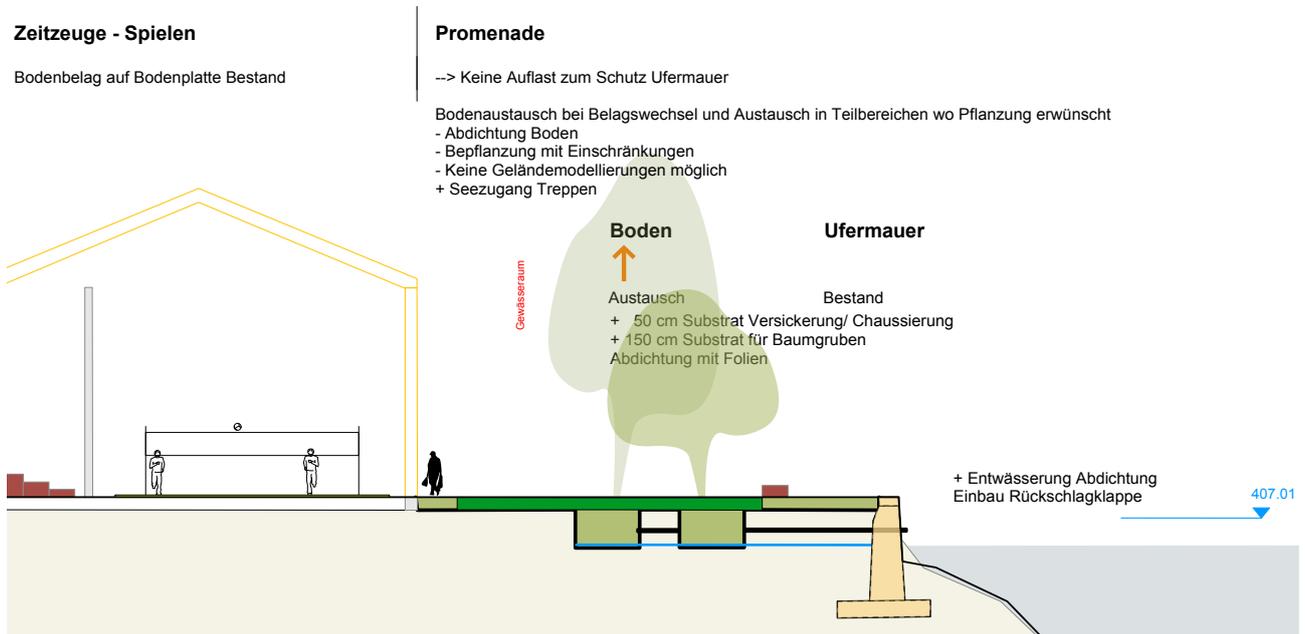
Variante - Abdichtung Boden im Bereich Spielen, Sanierung und Neubau im Bereich des Gemeinschaftszentrums mit Stufenanlage und Flachwasserzone, Neubau Seeufermauer



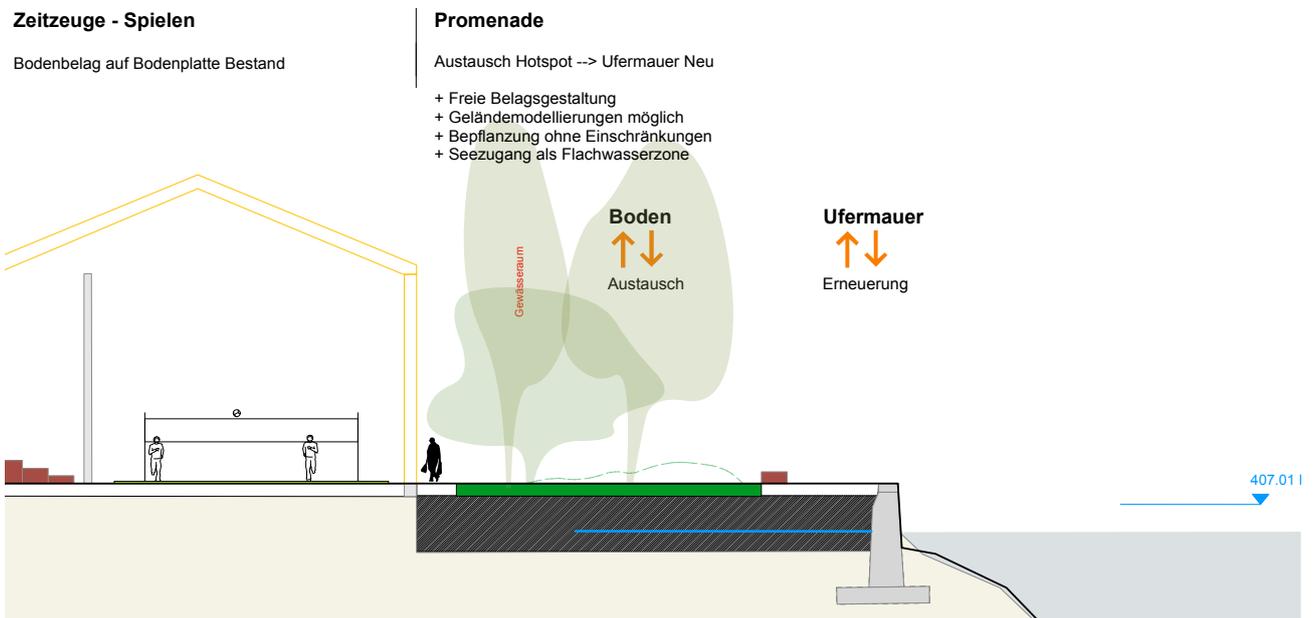
Variante - Abdichtung Boden im Bereich Spielen, Sanierung und Neubau im Bereich des Gemeinschaftszentrums mit Stufenanlage und Flachwasserzone, Neubau Seeufermauer

UMGANG SEEUFERMAUER UND BELAG PROMENADE - HOTSPOTS B UND C

In Abhängigkeit anstehender Sanierungsmaßnahmen ergibt sich in diesem Bereich ein Gestaltungspotential im Bereich des Seezuganges an der Promenade.



Variante bestehende Ufermauer



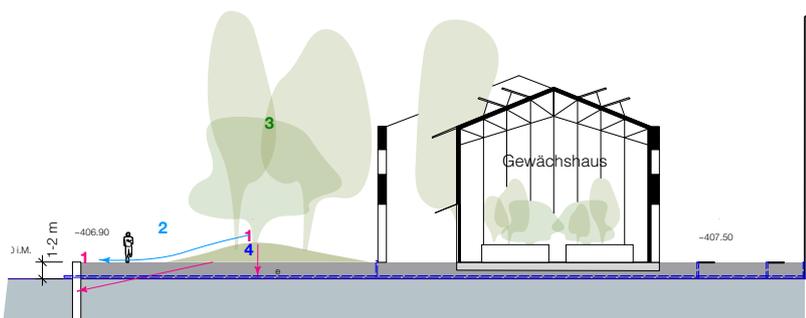
Variante neue Ufermauer

3.4 Variationsprinzipien Aufbauten auf Bestandesbelag

Aufbauten auf den bestehenden Belag sind abhängig:

- vom Untergrund hinsichtlich Belastung
- von der Statik für Nutzungen z.B. auf den Bodenplatten
- von der Statik für max. Nutzlast im Bereich der Seeufermauer
- Bestandesleitungen
- Nutzungsidee z.B. Geländemodellierung

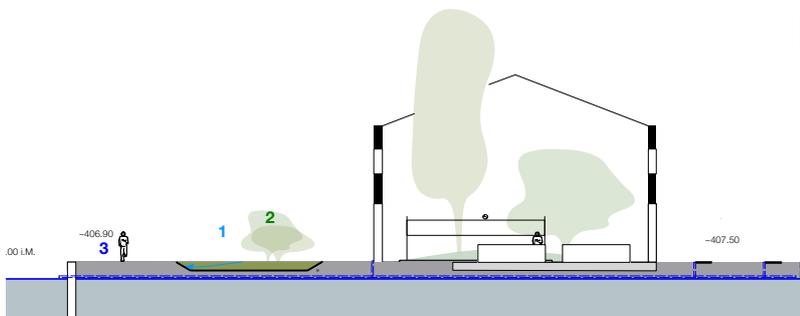
VARIANTE BODENAUFSCHNÜTTUNG AUF BESTAND



Auswirkungen auf:

1. Statik: Ufermauer und Leitungen
2. Oberflächenentwässerung: Ablauf in See / Leitungen im Bestand
3. Pflanzenauswahl: Wurzeltiefe
4. Werkleitungen Bestand: Drainage / Nutzlast

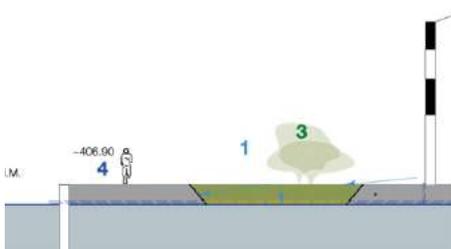
VARIANTE BODENAUSTAUSCH MINIMAL H: 50 CM



Auswirkungen auf:

1. Abdichtung: Oberflächenentwässerung
2. Pflanzenauswahl: Wurzeltiefe / Staunässe
3. Werkleitungen Bestand: Drainage

VARIANTE BODENAUSTAUSCH MAXIMAL BIS AUF EBENE H: 90 CM



Auswirkungen auf:

1. Bodenaustausch: Oberflächenentwässerung
- ausreichende Reinigung über belebte Oberbodenschicht?
2. Seitliche Abdichtung: Entwässerung
3. Pflanzenauswahl: Wurzeltiefe / Staunässe
4. Werkleitungen Bestand: Drainage / Leitungen Unterbruch

3.5 Siedlungsentwässerung

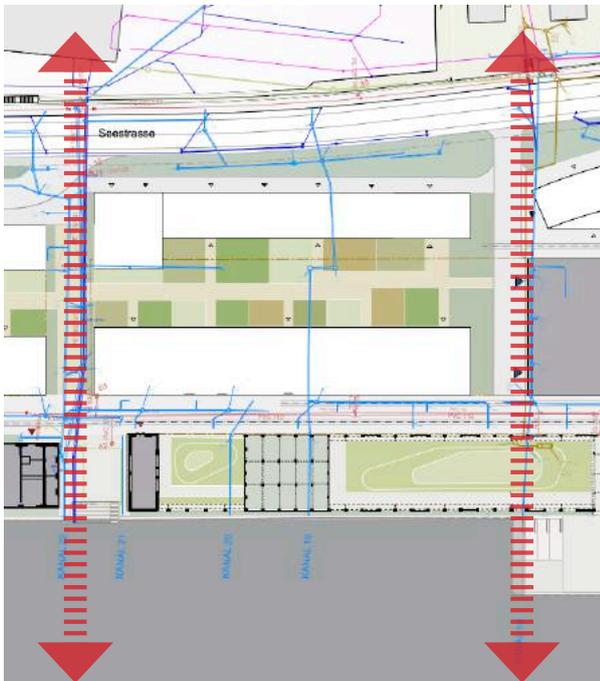
3.5.1 Ausgangslage

Die gesamte Entwicklung und Veränderung der öffentlichen Siedlungsentwässerung GEP im Bereich der Seestrasse ist noch unklar. Es wird eine Machbarkeitsstudie durch die Gemeinde / ARA durchgeführt mit dem Ziel die ARA in Meilen mehr auszulasten, da nach heutigem Stand das Schmutzwasser des CU-Areals nach Meilen entwässert wird. Die Abstimmungen der Bauetappen des CU-Areals erfolgt in Zusammenarbeit mit dem Tiefbauamt aufgrund der Sanierung der Seestrasse die 2027 angedacht ist.

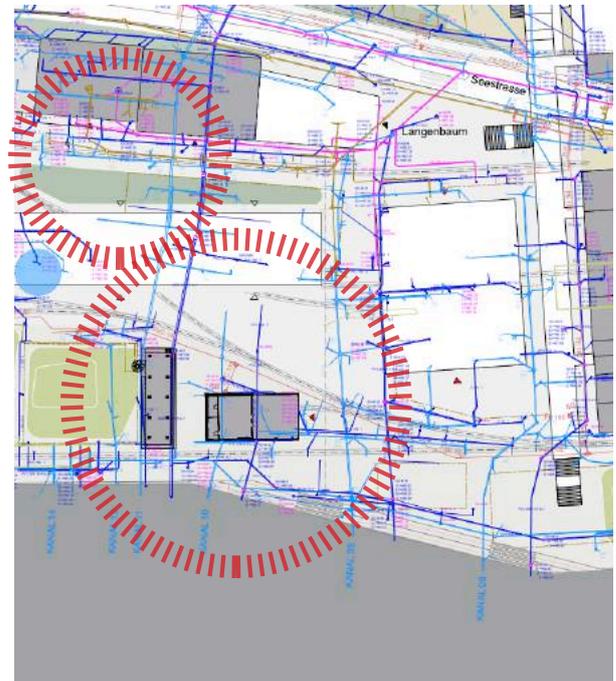
Das Trennsystem (d.h. nicht verschmutztes Abwasser, welches nicht versickert oder verdunstet, in den See einzuleiten) bleibt weiterhin bestehen und der Zürich-

see kann wie anhin als Vorfluter genutzt werden. Bestehende Hangentwässerungen und Arealquerungen in den See müssen weiterhin gewährleistet werden. Die Leitungen könnten aber umgeleitet oder auch gesammelt werden.

Stand der bisherigen Abstimmungen aus den Besprechungen des Kantons (Amt für Raumentwicklung) und der Gemeinde Uetikon a.S. und den Vertretern der ARA/ GEP: Informationen aus div. Unterlagen GEP Siedlungsentwässerung 2017/ Technischer Bericht „Entwässerung Rossweid, Birchweid und Areal Chemie Uetikon, erstellt von Hunziker-Betatech März 2017.



Hangentwässerung in den See



Dichte Werkleitungen Bestand mit Einleitung in den Zürichsee

WERKLEITUNGSKATASTER UND LEITUNGSPLAN VON CHEMIE UETIKON (2004)
MIT SITUATIONSPLAN FREIRAUMKONZEPT



Plan 898_106 Situation Werkleitungen
Datum 2019
Masstab 1:500

3.5.2 Umgang mit Abwasserleitungen auf dem Areal

Es wird eine Bestandsaufnahme mit Kamerauntersuchungen der bestehenden Leitungen und Kanäle empfohlen, um eine Einschätzung über den Zustand und allfällige Kosten für Massnahmen zu erhalten. Bestehende Leitungen, welche nicht mehr genutzt werden, müssen verfüllt werden. Abwasserleitungen müssen nur vollständig entfernt werden, wenn sie auf öffentlichem Gewässergebiet liegen. Werden solche Leitungen im Untergrund belassen, müssen sie verfüllt werden. Damit wird vermieden, dass im Boden unkontrollierbare Fliesswege entstehen (Drainageeffekt) oder Fehlanschlüsse stattfinden. Zum Verfüllen darf nur sauberes sandiges Material oder eine Kanalfüllmasse ohne grundwasserschädigende chemische Zusätze verwendet werden.

Für die Ableitung von Schmutzabwasser ins öffentliche System ist allenfalls ein Rückhaltebecken notwendig, um die Spitzenabflüsse zu dämpfen. Der GEP sowie der VGEP geben dafür die Randbedingungen vor: Im Rahmen der Entwicklung der Baufelder ist bei der Wohnbebauung zu prüfen, ob es aufgrund der gedrosselten Zuleitung (15 l/s) ggf. ein zusätzliches Rückhaltebecken als Schmutzabwasserspeicher gebaut werden muss.

Es wird empfohlen, bestehende Regen- und Sickerwasserleitungen vom Hang als separate Leitungen getrennt zu der neuen Geländeentwässerung anzudenken mit Ziel der Berücksichtigung eines Havariefalles auf dem Gelände (Feuerwehr) und bündeln von Synergien für Bereinigungen der Leitungsverläufe.



Entwässerung unter Verwendung von Bestandsabläufen, Gleisentwässerung

3.5.3 Umgang mit Strassenabwasser auf der Seestrasse

Das Strassenabwasser im Belastungsstreifen (1.5 m ab befahrener Strassenfläche) gilt als hoch belastet und ist gemäss Gewässerschutz an Strassen vorzubehandeln. Innerhalb des Belastungsstreifens der Seestrasse sind bestehende durchlässige Flächen auch im Planungszustand möglichst durchlässig zu gestalten. Vorbehalten bleibt der Bodenaufbau zur dezentralen Behandlung des Strassenabwassers gemäss dem Dokumentenset zum Gewässerschutz an Strassen des AWEL / TBA (2018).

Im Bereich des nördlichen Anschlusses an die Kantonsstrasse sind bei der Planung von Grünflächen diese gemäss Richtlinien im Bodenaufbau zu planen und zum Untergrund hin abzudichten. Im Entwässerungskonzept ist ein Prinzip zur Vorbehandlung aufzuzeigen.

Es ist ein Havarierückhaltevolumen, welches inkl. Leitungsrückstauvolumen mindestens 30 m³ an Havarieflüssigkeiten zurückhalten kann einzuplanen: Es sind Rahmenbedingungen abzustimmen, wo ein allfälliges Rückhaltebecken auf dem Gelände sinnvoll anzuordnen wäre, so dass spätere Planungen (nach 2027) nicht beeinträchtigt werden.

Die Entwässerung der Erschliessungsstrassen im Areal können ohne Vorbehandlung wie bisher in den Zürichsee eingeleitet werden: Für gering belastetes Abwasser ist die Direkteinleitung in den Zürichsee ohne Behandlung zulässig. Soweit die Leitungen funktionsfähig sind, können bestehende Abläufe verwendet werden.

3.5.4 Umgang mit Regenabwasser von Plätzen und Dächern

Das Areal wird gemäss GEP der Gemeinde Uetikon a.S. grundsätzlich im Trennsystem entwässert. Nicht verschmutztes Abwasser, welches nicht versickert oder verdunstet werden kann, wird in den Zürichsee eingeleitet.

Die flächige, dezentrale Versickerung von Bestandesflächen im Ist-Zustand (z. B. auf Schotterwegen) bleibt auch im Planungszustand zulässig: Allfällige Veränderungen der Bodenbeläge in der späteren Planung müssen nach den Prinzipien „Varianten Umgang Bodenbeläge“ betrachtet werden.

Topografisch sind Plätze so zu gestalten, dass oberflächlich abfliessendes Regenabwasser über bewachsene Bodenaufbauten versickern kann.

Die Verdunstung des lokal anfallenden Regenabwassers soll das übergeordnete Ziel sein, weil die Versickerung aufgrund der relevanten Bodenbelastungen nur unter erschwerten Bedingungen möglich ist und damit die Verbesserung des Lokalklimas* erwirkt wird. Gemäss heutigem Stand wird es als unverhältnismässig beurteilt, die Belastungen zugunsten einer Entsiegelung zu entfernen. Es wird auf ein hohes Verdunstungspotenzial durch die Dachaufbauten der Neubauten verwiesen, siehe Schwammstadt und Siedlungsökologie.

* siehe BAFU-Publikation zu Hitze in Städten (2018) <https://www.bafu.admin.ch/bafu/en/home/topics/climate/publications-studies/publications/hitze-in-staedten.html>.

4 Kosten-Nutzen Verhältnis im Bestand

4.1 Ausgangslage

Das Freiraumkonzept trifft Aussagen dazu, wie in Zukunft in einem sinnvollen Kosten-Nutzen-Verhältnis der Freiraum gestaltet werden kann.

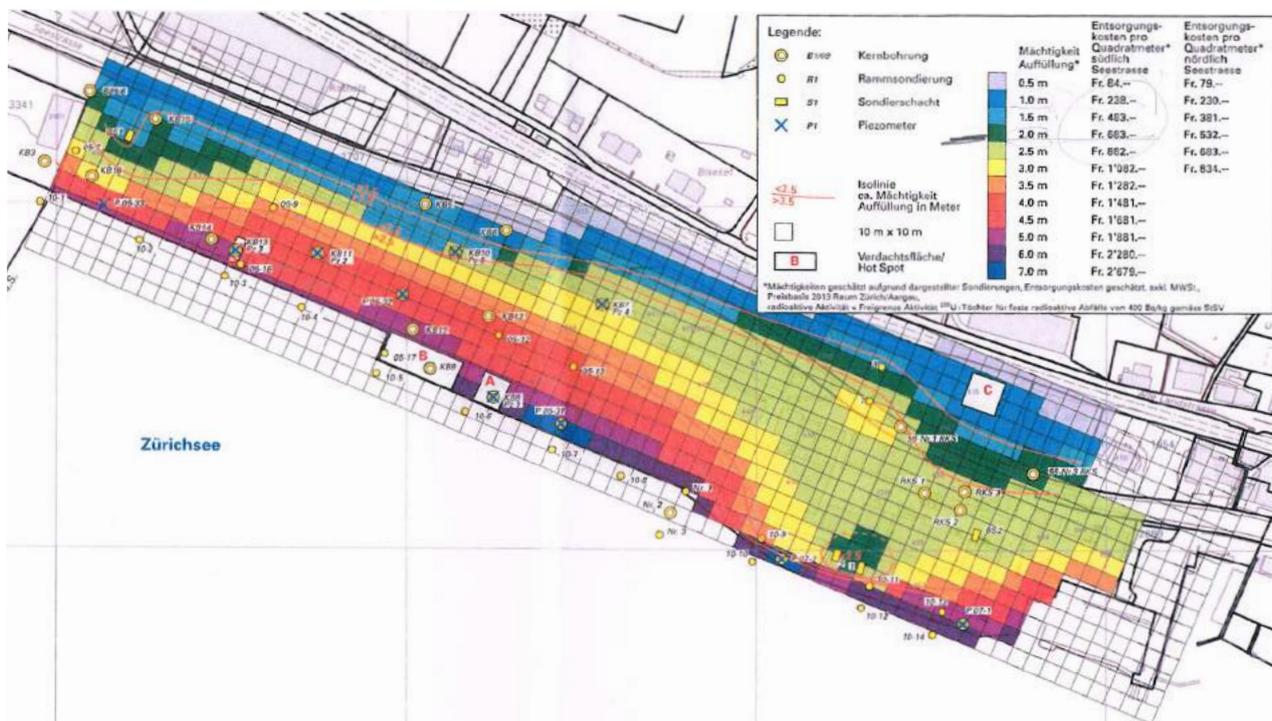
In der Kostenschätzung der Kostenplaner PBK AG vom 4. März 2019 zum Areal zum Zeitpunkt des Richtkonzeptes wurde der Seepark West mit rund 9 Millionen CHF und der Seepark Mitte mit rund 19 Millionen CHF mit einer Kostengenauigkeit von +/- 20% geschätzt. Für den Seepark im Bereich des Areals Kantonschule wurden keine separaten Aussagen getroffen. Die Kostenschätzung basiert auf den Untersuchungen des Untergrunds der Dr. von Moos AG von 2013.

Für die Umnutzung der Zeitzeugen Seerestaurant / Güterschuppen (446 und 442.1) sind rund 5 Millionen CHF (+/-20%) veranschlagt. Für die Einbauten im Zeitzeugen „Box in Box“ sowie die Umnutzung Pavillon sowie Werkstatt / Bar (442.2/727) sind rund 6 Millionen CHF (+/-20%) angegeben.

Den grössten Einfluss auf die Kosten innerhalb des Seeuferparks kann der Eingriff in den Bestand Bodenbelag haben. Von den Kostenplanern PBK AG wurde für die Sanierung des Untergrunds innerhalb des Parks rund 300 CHF/m² veranschlagt, bezogen auf einen Austausch von einem halben Meter im Bereich der Grünflächen, einem Meter im Bereich der Hartflächen und zwei Metern im Gebäudebereich. In der Kostenschätzung der Dr. von Moos AG von 2013 werden die Entsorgungskosten für den Boden in Abhängigkeit der Tiefe geschätzt.

Grundsätzlich sind die Kosten gegeneinander abzuwägen. Zuerst ob die gestalterischen Massnahmen zu einem Eingriff in den Boden führen oder über Aufschüttungen gelöst werden können. Da es aktuell keine flächendeckende Untersuchung und Beurteilung gibt, können erst bei einem konkreten Projekt, bei dem in den Boden eingegriffen wird, der Umfang der Sanierungsmassnahmen eingeschätzt und damit die Kosten der Sanierungsmassnahmen ermittelt werden.

MÖGLICHKEIT KÜNSTLICHE AUFFÜLLUNG UND ENTSORGUNGSKOSTEN PRO DEFINIERTE FLÄCHE



4.2 Kostenfaktoren

Die Abfälle, die entfernt werden müssen sind tendenziell als Sonderabfall einzustufen, was zu hohen bis sehr hohen Kosten führen kann. Unter dem Ansatz, den Bodenaustausch und mögliche Sanierungskosten zu

minimieren, können folgende Kostenfaktoren benannt werden, die einen unmittelbaren Bezug zur jeweiligen Planung haben:

- Geländeaufschüttungen auf Bodenplatten von Bestandesgebäuden.
- Geländeaufschüttungen auf bestehendem Bodenbelag mit Sicherungsmassnahmen für den Untergrund.
- Geländeaufschüttungen im ufernahen Bereich mit Sicherungsmassnahmen für den Untergrund und Sicherung der Ufermauer.
- Bodenaustausch für Pflanzung.
- Bodenaustausch für Versickerungsflächen.
- Seezugänge und ggf. neue Seeufermauer in Abschnitten.
- Steganlage als eine Variante des Seeuferweges. Entfernen von Bestandesleitungen (zusätzliche Grabarbeiten, Entsorgungskosten Aushub).
- Belassen von nicht mehr genutzten Bestandesleitungen (Verfüllen mit sauberem sandigen Material oder Kanalfüllmasse ohne grundwasser-schädigende chemische Zusätze).

5. Ökologisches Konzept

Konzipiert von LOIDL in Zusammenarbeit mit Roeland Kerst/ KERST BERATUNGEN und abgestimmt mit dem Amt für Landschaft und Natur.

5.1 Übergeordnete Ziele

In den unterschiedlichen Freiraumtypologien der Baufelder und dem Seeuferpark sind neue naturnahe Lebensräume mit unterschiedlicher Grünstruktur zu sichern und damit Voraussetzungen für die Etablierung von Zielarten aus Flora und Fauna zu schaffen.

Im Masterplan stand die ökologische Vernetzung als zentrales Ziel. Der Prämisse aus dem Masterplan folgend, werden im Westen ruhige naturnahe Räume mit

Flächen für die ökologische Vernetzung geschaffen und gegen Osten zunehmend aktive Bereiche mit naturnahen Erholungsflächen. Die ökologische Vernetzung wird durch die naturnahe Gestaltung von Freiräumen und durch Vernetzungskorridore sichergestellt. Zudem sind in der Planung Aspekte des Mikroklimas und der Biodiversität Rechnung zu tragen.

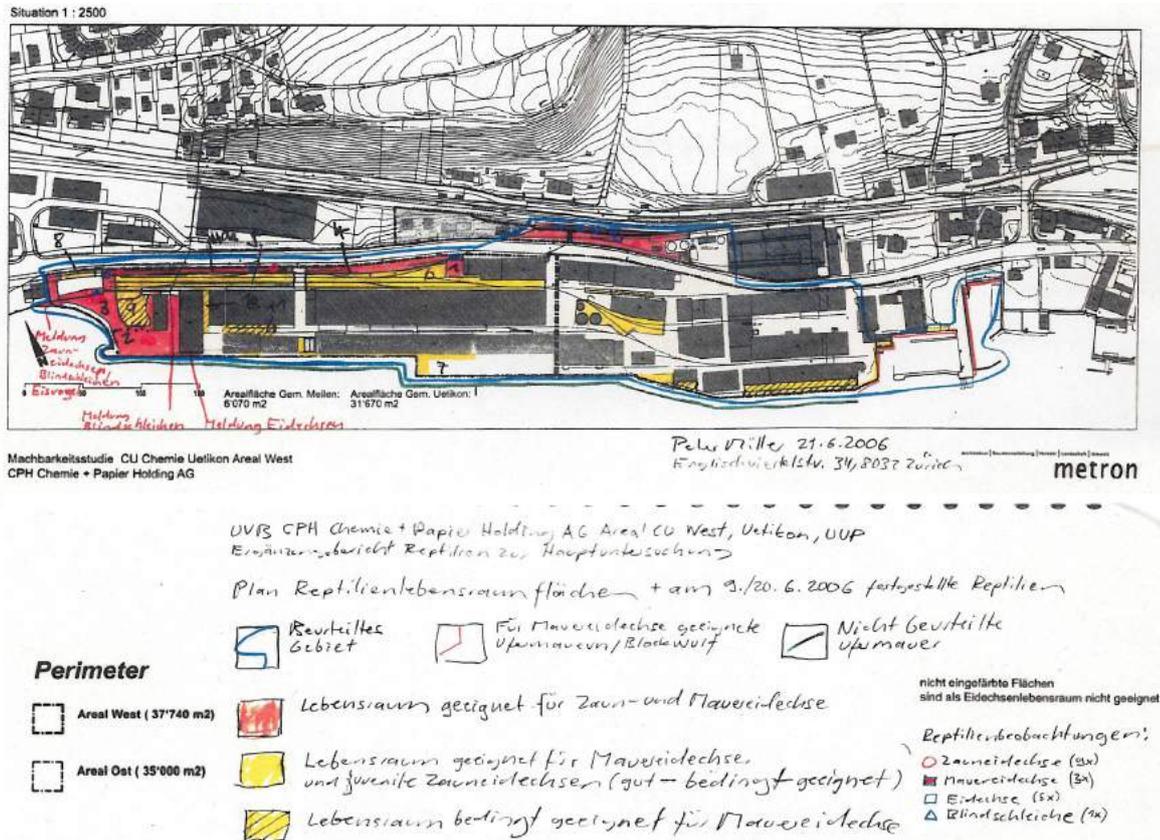
5.2 Bestandesanalyse

Gemäss dem Masterplan „Chance Uetikon“ liegt die Betrachtung der Ökologie vorrangig auf der Vernetzung 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 (siehe GP Rotholz 2018).

Die beiden grossen zusammenhängenden Bahnbereiche auf dem Bestandesareal als auch nördlich der Seestrasse sind als bestehende und funktionierende

Vernetzungsachsen zu bezeichnen. Diese aktuell noch vor Ort vorhandene Vernetzung wird mit der Planung unterbrochen. Dadurch entsteht eine fehlende bzw. mangelnde Durchlässigkeit zwischen dem neu gestalteten Naturschutzgebiet Rotholz und den Bahngleisen nördlich der Seestrasse.

Auf dem SBB-Bahngelände nördlich der Seestrasse bedarf es intensiver Pflege. Zusätzliche Aufwertungsmassnahmen sind nicht vorgesehen.





Die unversiegelten Bodenbeläge im Bereich der unbenutzten Gleise bieten Raum für einen ruderalen Entwicklung.



Das Ufer entlang des direkten Seeanschlusses ist mit einer Ufermauer hart verbaut. Die mehrheitlich aus Naturstein erstellte Mauer stellt ein ortsprägendes Element dar. Durch den Blockwurf und einer nicht vorhandenen Flachwasserzone fehlt ein naturnaher Uferstreifen.

5.3 Ökologische Vernetzung

5.3.1 Ausgangslage

„Flächen für die ökologische Vernetzung“ sind Flächen, die nicht nur der linearen Vernetzung dienen, sondern auch als Lebensräume, in denen die Natur Vorrang hat und sich primär keine Menschen aufhalten sollen. Ein Trampelpfad (oder „Erlebnispfad“) bzw. die Notzufahrten wären denkbar.

5.3.2 Massnahmen und Festlegungen

BEREICH GLEISE SBB NÖRDLICH SEESTRASSE

Die Nordseite braucht keine aktive Gestaltung im Bezug auf die Vernetzung. Die bestehenden Trockenstandorte entlang der Bahn sind durch fachgerechte Bewirtschaftung als solche zu erhalten. Dies ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

GLEISE IM NORDEN, SÜDLICH DER SEESTRASSE / BEREICH BAUFELDER QUARTIER WESTEN UND MITTE

Das grosse Gleisfeld wird den Überbauungen in den Baufeldern West und Mitte sowie der Buserschliessung weichen müssen. Die verbleibenden Flächen können in der Gestaltung und Materialwahl zur ökologischen Vernetzung beitragen, sind aber nicht die im Masterplan priorisierte Vernetzungssachse, da zu viele Unterbrüche entstehen werden. Seitlich in den Baufeldern sind wenige Meter breite, natürliche Grünstreifen aus standortgerechten einheimischen Pflanzen als Trockenstandorte zu gestalten und zu pflegen.

Alle rund 20 Meter sind entlang den Hang-See-Achsen (Fenster zum See) wegbegleitende Massnahmen für Rückzugsorte und Unterschlupfmöglichkeiten für Reptilien vorzusehen. Innerhalb des Baufeldes A wird eine heterogene Grünstruktur zur Schaffung von vielfältigen Standorten empfohlen.

Die Vernetzung vom Baufeld Richtung Nordseite Areal erfolgt über einzelne Verästelungen. Dabei ist bei der weiteren Planung, insbesondere bei den Durchgängen von den Baufeldern West und Mitte gemäss Masterplan zu beachten, dass die Durchgänge (Nord-Süd) möglichst hindernisfrei zu gestalten sind. Lösungsansätze zur baulichen Umsetzung von geeigneten Massnahmen wie Unterführungen / Reptilientunnel sind im Zuge der Umgestaltung der Seestrasse mit dem Betriebs- und Gestaltungskonzept des Amtes für Verkehr rechtzeitig zu erarbeiten und abzustimmen. Die Vernetzung vom Seeufer Richtung Nordseite Areal erfolgt über einzelne Verästelungen. Dabei ist bei der weiteren Planung, insbesondere bei den Durchgängen von den Baufeldern West und Mitte gemäss Masterplan zu beachten, dass die Durchgänge (Nord-Süd) möglichst hindernisfrei zu gestalten sind.

„Ökologische Trittsteine“ mit Kleinstrukturen wie Totholz, Ast- und Steinhaufen, Trockenmauern, Strauchgruppen, Kräutersäume sind in regelmässigen Abständen anzulegen. Ihre regelmässige Anordnung ist vor allem dort wichtig, wo der Vernetzungsverlauf indirekt oder ihre Ausrichtung stark von den Ziellebensräumen abweicht.

VEGETATION

Es sind regionstypische standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden. In der Auswahl ist auf den neuesten Stand der Kenntnisse zur Pflanzenverwendung im Kontext des Klimawandels Bezug zu nehmen. Ebenso sind allfällige durch Aufschüttungen notwendige baubiologische Rahmenbedingungen zur Eignung der Pflanzung abzuklären.

NATURNAHE & ÖKOLOGISCH WERTVOLLE FLÄCHEN

Um weitere Flächen zur naturnahen Gestaltung über die ökologische Vernetzung hinaus sicherzustellen, wird für den Gestaltungsplan empfohlen, neben den ausgeschiedenen planerisch festgehaltenen Flächen für Grünanlagen, einen angemessenen Prozentsatz für die Erstellung von naturnahen bzw. ökologisch wertvollen Flächen festzuhalten. Der Prozentsatz beläuft sich gemäss Vorschlag des Amtes für Landschaft und Natur auf 15 Prozent. Standorte für naturnahe Flächengestaltung können auf dem CU-Areal selbst als auch auf den Dachebenen der Neubauten nachgewiesen werden. Dabei ist dem Aspekt der Vernetzung weiterhin Rechnung zu tragen. Südexponierte Standorte, wie die Böschung an den Gleisen der SBB mit dem Potenzial als Trockenstandort gibt es auf dem Areal im Westen als ausgewiesene naturnahe Grünfläche auf dem 13,5 Meter breiten Abschnitt des Naturschutzgebietes Rotholz. „Naturnahe Erholungsflächen“ sind Flächen, die als Aufenthaltsbereiche definiert sind, aber deren Gestaltung sehr naturbezogen ist. Die vorgesehene direkte Quervernetzung vom Rotholz bis zum SBB-Areal nördlich der Seestrasse wird in der Planung öfters unterbrochen, wodurch keine zusammenhängende, funktionierende Verbindungssachse erstellt werden kann. Mit vielfältigen Massnahmen sollen auf dem ganzen Gelände indirekte Vernetzungen geschaffen werden.

Dabei ist bei der weiteren Planung, insbesondere bei den Durchgängen von den Baufeldern West und Mitte gemäss Masterplan zu beachten, dass die Durchgänge (Nord-Süd) möglichst hindernisfrei zu gestalten sind.

BAUMPFLANZUNG

Die Beschattung von Bäumen ist bei ökologischen Vernetzungsflächen kritisch zu betrachten, da die Tiere die Sonnenwärme suchen. Entsprechend sind Baumpflanzungen im Wettbewerb zu berücksichtigen. Auf dem Areal sind drei Bestandesbäume im Inventar vermerkt und empfohlen, diese zu erhalten. Alle drei Platanen haben aufgrund ihrer Grösse und Habitus von der Seeseite eine ortsprägende Erscheinung. Zwei Bäume befinden sich im Bereich des Hotspots A. Daher ist bis zur Erstellung der Wettbewerbsunterlagen für den Seeuferpark mit dem AWEL und einem Baumgutachter abzustimmen, unter welchen Bedingungen diese erhalten werden und so im Entwurf des Bereiches der Promenade berücksichtigt werden muss. Eine allfällige Ersatzpflanzung mit Platanen auf dem Areal ist möglich. Weiterhin wird empfohlen, dass vor Ausschreibung des Wettbewerbes alle noch vorhandenen Bestandesbäume im Bereich des zukünftigen Seeuferparks eingemessen und durch Baumspezialisten begutachtet werden.

BESTANDESGEBÄUDE UND NEUBAUTEN

Dachbegrünung: Es wird die Erarbeitung einer Gründachstrategie für das Areal im Wettbewerb empfohlen. Darin ist eine Zusammenstellung zu Arten und dem möglichen Aufbau von extensiven, intensiven bzw. blaugrünen Dächern zu erarbeiten, mit der eine Anrechnung der Dachfläche auf die Vorgaben von „Naturnahen Flächen“ nachgewiesen werden kann. Vertikale Begrünung von Fassaden sind im Rahmen der gesetzlichen Bauvorschriften möglich.

Fassadengestaltung: Mit Schaffung von Nisthilfen und Quartieren für Gebäudebrüter können Lebensräume geschaffen werden, um diese Arten zukünftig am Standort anzusiedeln. Es ist eine vogelfreundliche Fassadengestaltung zum Schutz der Vögel zu beachten, insbesondere im seenahen Bereich („Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“).

PASSERELLE

Die ökologische Vernetzung schafft Grundstrukturen in materieller und pflanzlicher Hinsicht, welche die Artenvielfalt fördert. Dies betrifft auch die Vernetzung zwischen dem Dorf und dem Areal. Die Passerelle kann nicht als ökologische Vernetzung im Sinne des regionalen Richtplans (Wildtiere) dienen. Aufgrund der Höhe ist die Passerelle als Lebensraum für Reptilien weniger geeignet, kann jedoch der Förderung der Insektenwelt dienen und einen Beitrag zur Siedlungsökologie leisten, in dem sie in Teilbereichen begrünt wird.

BELEUCHTUNGSKONZEPT

Ein umweltverträgliches Beleuchtungskonzept zur Reduzierung der Lichtverschmutzung, insbesondere im Parkbereich, sollte Bestandteil der aus dem Gestaltungsplan folgenden Wettbewerbe sein.

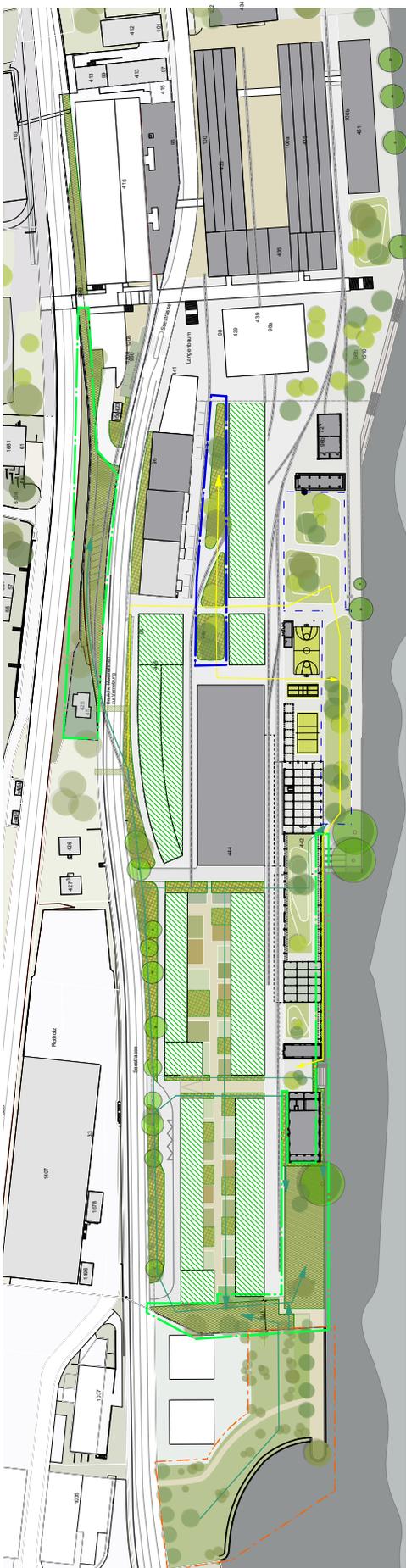
ÜBERSICHT ÖKOLOGISCHE VERNETZUNG, NATURNAHE LEBENSÄRÄUME, UMGEBUNGSGESTALTUNG

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, Kleinsäuger	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, Kleinsäuger	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	Seeseitige Standorte, Streifen angrenzend an Rotholz, Bahngeleise 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 ² oder %. Mageres kiesiges Substrat als Untergrund. Gute Besonnung. Frostsichere Überwinterungsplätze für Reptilien.		Dito.
Erholung mit naturnahen Lebensräumen	Seeseitige 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, Scharfer 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, Braunstielliger Streifenfarn, Zimbelkraut.	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

Zusammenstellung Zielformulierung Roeland Kerst, 2019.

PLAN ÖKOLOGISCHE VERNETZUNG



ÖKOLOGISCHE VERNETZUNG

-  Hauptvernetzungsachse
-  Nebenvernetzungsachse
-  Schwerpunkt Ökologische Vernetzung

NATURAHE FLÄCHEN

-  Schwerpunkt Naturnahe Erholungsflächen
-  Flächen mit naturnaher Gestaltung
-  Potentielle Flächen mit naturnaher Gestaltung / Inseln und Strukturelementen

SIEDLUNGSÖKOLOGIE

-  Potentielle Dachbegrünung

ROTHOLZ

-  Gestaltungsplan Rotholz

Plan 898_108 Ökologische Vernetzung

Datum 28.11.2019

Masstab 1:500

5.4 Biodiversität

Die Gestaltung der Freiräume soll zur Förderung der Biodiversität im arealbezogenen Kontext mit der Besiedlung mit Leitarten und einer breiten Artenvielfalt von Fauna und Flora auf Boden-, Fassaden- und Dachebenen zur Vernetzung von Lebensräumen beitragen.

Als weiterführende Literatur wird orientierend auf das Konzept „Arten- und Lebensraumförderung“ der Grün Stadt Zürich verwiesen, welches Grundlagen und Argumente für eine wirkungsvolle Biodiversitätsförderung im urbanen Raum liefert und konkrete Ziele und Massnahmen aufzeigt.

<https://www.stadt-zuerich.ch/ted/de/index/gsz/planung-und-au/konzepte-und-leitbilder/konzept-arten-und-lebensraumfoerderung.html>.



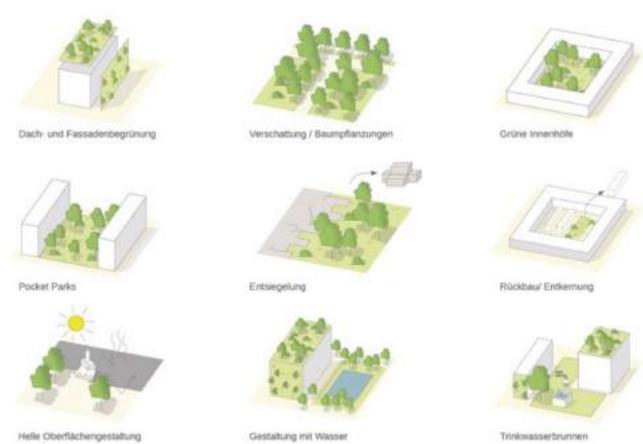
5.5 Mikroklima / Stadtklima / Siedlungsökologie

Es sind in der weiteren Freiraumplanung der neuste Stand der Erkenntnisse zu diesem Thema zu berücksichtigen und innovative Ansätze in der Umsetzung vorzuschlagen.

Zur Siedlungsentwässerung wurden gestalterische Massnahmen empfohlen, um eine Verdunstung unmittelbar vor Ort umzusetzen. Dazu zählen multifunktionale Bauten als Versickerungsanlagen oder eine technische Lösung zur Retention der Oberflächenentwässerung, eine Begrünung der künstlichen Aufschüttungen sowie die Dachbegrünung.

Als weiterführende Literatur wird auf die BAFU-Publikation zu „Hitze in Städten“ verwiesen (2018):

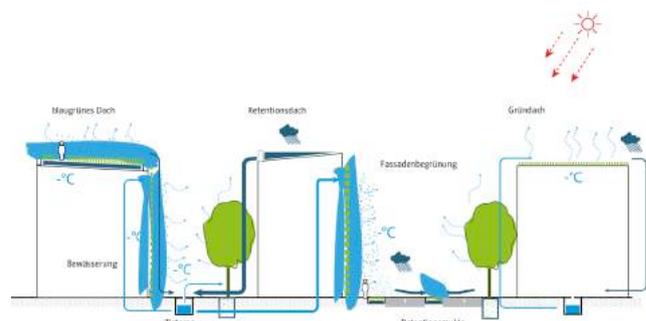
<https://www.bafu.admin.ch/bafu/en/home/topics/climate/publications-studies/publications/hitze-in-staedten.html>



Quelle Schema: Faktorgrün.

PRINZIP SCHWAMMSTADT

Anfallendes Regenwasser wird lokal aufgenommen und gespeichert. Grüne Infrastruktur wie Bäume oder begrünte Fassaden können ein Teil des Wassers verdunsten und so zur Kühlung des lokalen Klimas beitragen.



Quelle: bgmr Landschaftsarchitekten, 2020.

6. Erlebbar Transformation - Die Zeitzeugen im Park

Konzipiert von Salewski & Kretz Architekten / Henauer Gugler (Statik) in Abstimmung mit: Amt für Raumentwicklung und Amt für Denkmalpflege.

6.1 Prinzipien und masterplanrelevante Aussagen

Die Zeitzeugen im Seeuferpark umfassen die Gebäudenummern 446, 442.1 und 727. Sie sind ein integraler Bestandteil des Uferraums am See. Ihre räumliche Wirkung ist vor allem ortsbildlicher Natur und umfasst die Präsenz der Gebäude der ehemaligen Chemischen Fabrik am Zürichseeufer, die Gassenwirkung mit dem Düngermittelbau und der ersten Bauzeile des Areals, und die zunehmende Höhenstaffelung der Gebäude vom Seeufer zur Seestrasse hin.

Die bestehende Bausubstanz zeugt von der pragmatischen und zweckbezogenen Verwendung der eingesetzten Materialien. Sie unterliegt keinem Objektschutz. Demzufolge ist der Bestand als Ressource für die Transformation des Uferbereichs von einem industriell genutzten umschlossenen Areal hin zu einem post-industriellen öffentlichen Raum am Zürichsee zu verstehen.

ERLEBBARE TRANSFORMATION, bei der verschiedene Transformationsprinzipien und -konzepte mit unterschiedlichen Eingriffstiefen angewendet werden. Dabei können sowohl Kalt-, Wechsel- und Warmnutzungen sowie auch Innen-, Zwischen- und Aussenräume resultieren. Als gedeckter Spielplatz, öffentlicher Wintergarten, ruhige Oase mit Aussicht, Bootshaus, Musikpavillon, Fahrradhaus, Tribüne am Wasser oder als Pergola am See – das Potential der Transformation der Zeitzeugen liegt in der Komplementarität zu den übrigen Flächen des Seeuferbereichs.

Ein Grossteil der bestehenden Bodenplatten dienten Jahrzehnte für die Gewichtsübertragung von mannshohen Düngermassen in den aufgeschütteten Boden und können demzufolge auch zukünftig als statische Grundlage für neu einzubringende Erde verwendet werden

Die nutzerische und gestalterische Leitidee ist die



Jardin des Fonderies, Nantes



Van Driessche Park, Ghent



Villa «Le Lac», Corseaux, Le Corbusier



Sukkulentensammlung, Zürich



Maizuru Park, Yanagawa



Fondazione Giorgio Cini, Venedig



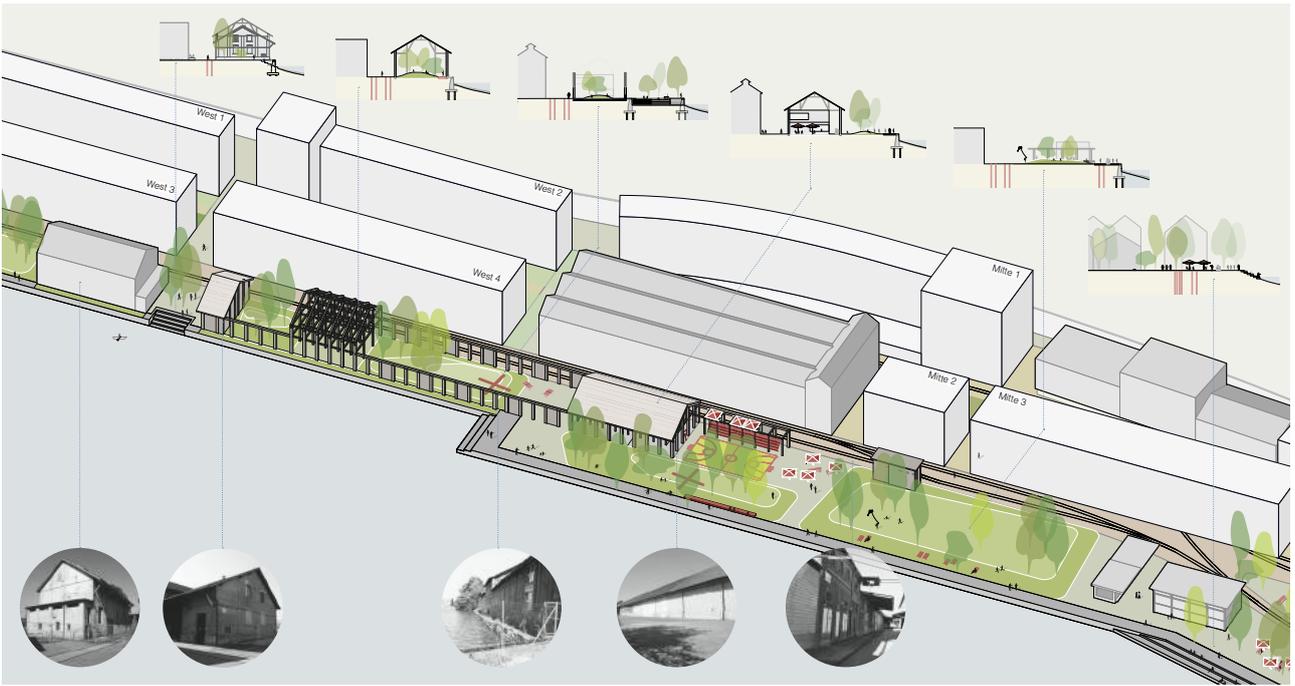
Jardin des Fonderies, Nantes



SESC Pompeia, Lina Bo Bardi



Van Driessche Park, Ghent



Teatro Oficina, Lina Bo Bardi



WBW Kochareal, mlzd Architekten



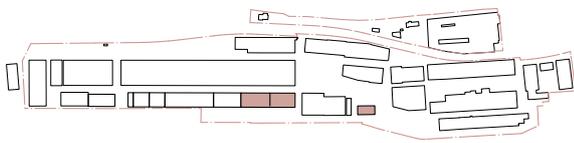
WBW Kochareal, Krebs & Herde, PARK Architekten

Die Transformation der Zeitzeugen ist ein Prozess mit offenem Horizont, der sich zu Beginn noch nicht abschliessend festlegen lässt und sich zukünftigen Aneignungen und Anpassungen nicht verschliesst.

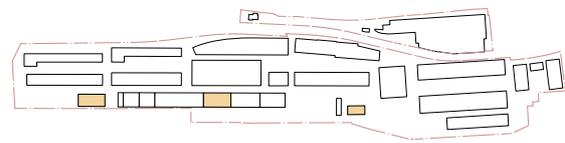
Als Initialzündler können insbesondere die Bauabschnitte jüngerer Datums als Zwischennutzungen dienen (siehe Diagramm „Gebäude für Zwischennutzungen“), da sie bereits im heutigen Zustand die Tragwerksicherheit für diverse Nutzungen erfüllen.

Die Nutzungsintensität, der Nutzungsgrad und die Geräushtoleranz nehmen im gesamten Seeuferbereich des CU-Areals von Osten nach Westen hin ab. Die Zeitzeugen sollen diesen graduellen Verlauf berücksichtigen und unterstützen.

Dazu dienen drei mögliche unterschiedliche Nutzungspole (siehe Diagramm „Nutzungspole“). Im Osten sind intensive Nutzungen angedacht (Café / Bar / Musikraum), in der Arealmitte ist ein eher vermittelnder und unterschiedlich intensiv genutzter Pol vorgesehen (mietbares Gemeinschaftszentrum / Kulturraum / Vereinslokal) und im Westen bieten sich quartierbezogene und eher ruhige Nutzungen an (gehobenes Restaurant / Bootshaus).



Gebäude für Zwischennutzungen

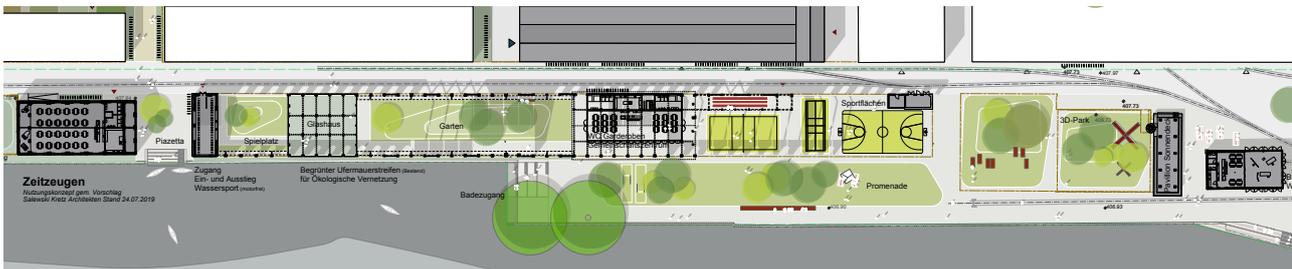


Mögliche Nutzungspole

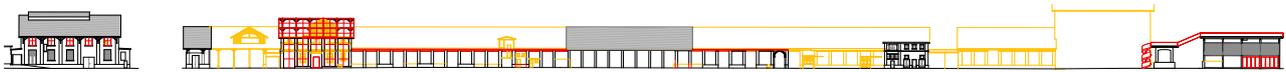
6.2 Anwendungsbeispiele - Zeitzeugen

Alle Pläne im Massstab M 1:300 im Anhang

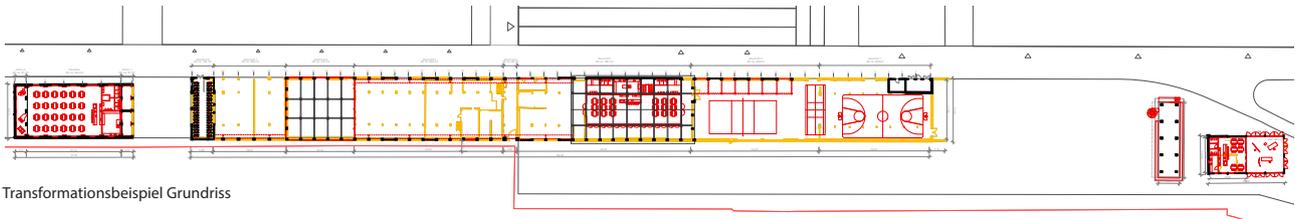
121202_ZEITZEUGEN_UEBERSICHT_KONZEPT.pdf



Transformationsbeispiel Situation



Transformationsbeispiel Ansicht Nord



Transformationsbeispiel Grundriss



Transformationsbeispiel Ansicht

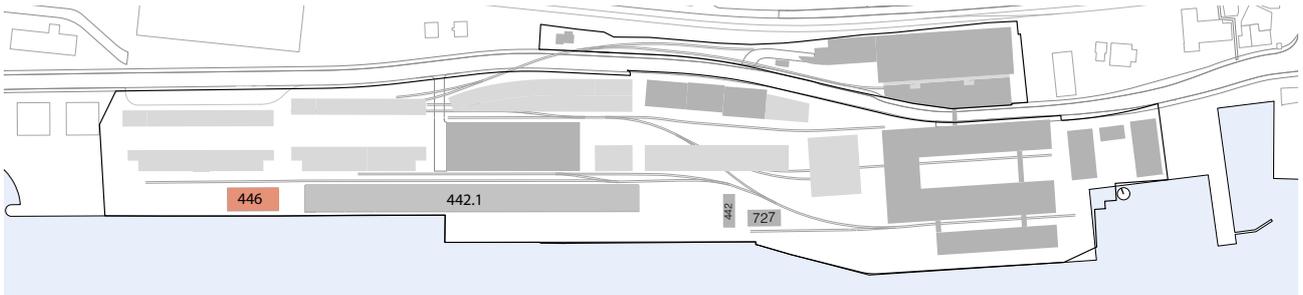
rot = Neubau
gelb = Abbruch
schwarz = Bestand

ZEITZEUGE NR. 446 - LAGERHAUS

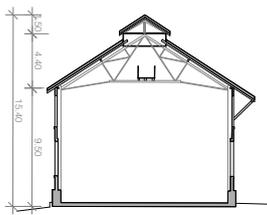
«Das Lagergebäude mit Baujahr 1913 steht traufständig direkt am Seeufer in der westlichen Verlängerung des Phosphoritlagers. Es ist aus zwei Gebäudeteilen zusammengesetzt. Der östliche Bau in Sichtmauerwerk erscheint mit zwei Fensterebenen zweigeschossig, besteht aber innen nur aus einem

hohen Raum. Das Satteldach, innen mit filigranen Eisenfachwerkbindern, wird traufseitig von Flugpfetten getragen.»

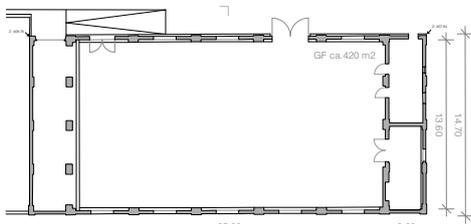
* Denkmalpflege-Kommission des Kantons Zürich, Gutachten Nr. 43-2014, Chemische Fabrik Uetikon



Situation



Schnitt M 1:300



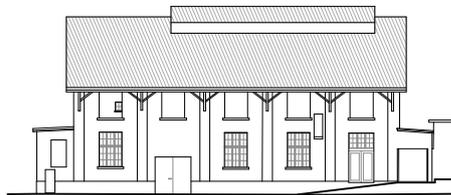
Erdgeschoss M 1:300



Nord-Ost-Ecke



Ostfassade M 1:300



Nordfassade M 1:300



Ostfassade



Nordfassade



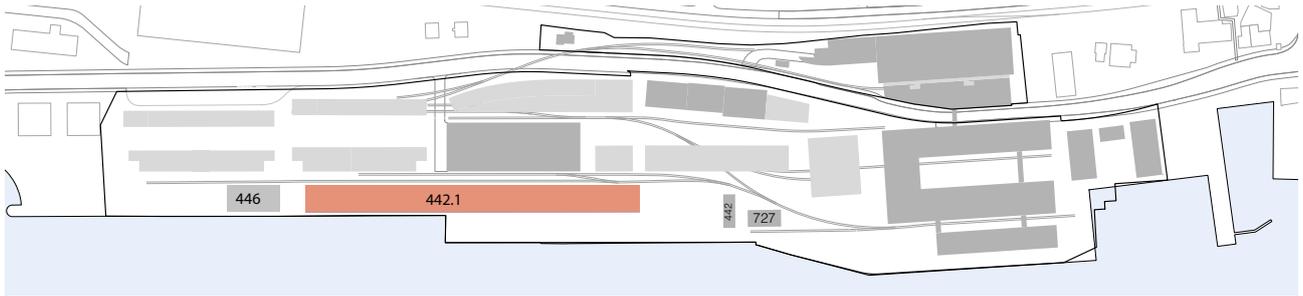
Innenraum

ZEITZEUGE NR. 442.1 - LAGERHALLE

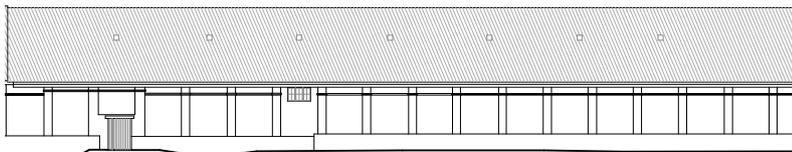
«Das mit einer Länge von ca. 255 Metern längste Gebäude auf dem Fabrikgelände steht traufständig direkt am Seeufer. Der Bau besteht aus einer Zeile von Lagerbauten mit Satteldach und einem Kopfbau mit Parallelgiebel. Der Lagerbau wurde ab 1902 erstellt. Er besteht aus Sichtmauerwerkfassaden, die eine Gliederung mit Lisenen, Fensterachsen und Gurtgesimsen aufweisen.

Teilweise ist die Trauffassade zur internen Fabrikstrasse geöffnet. Die innere Holzständerkonstruktion mit zwei Ständerreihen trägt den stehenden Dachstuhl.»

* Denkmalpflege-Kommission des Kantons Zürich, Gutachten Nr. 43-2014, Chemische Fabrik Uetikon



Situation



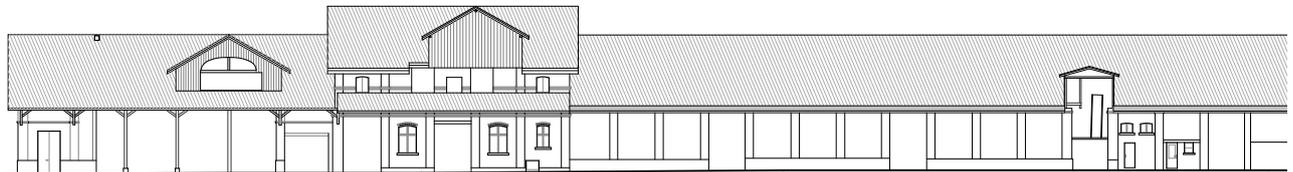
Südfassade Abschnitt 3



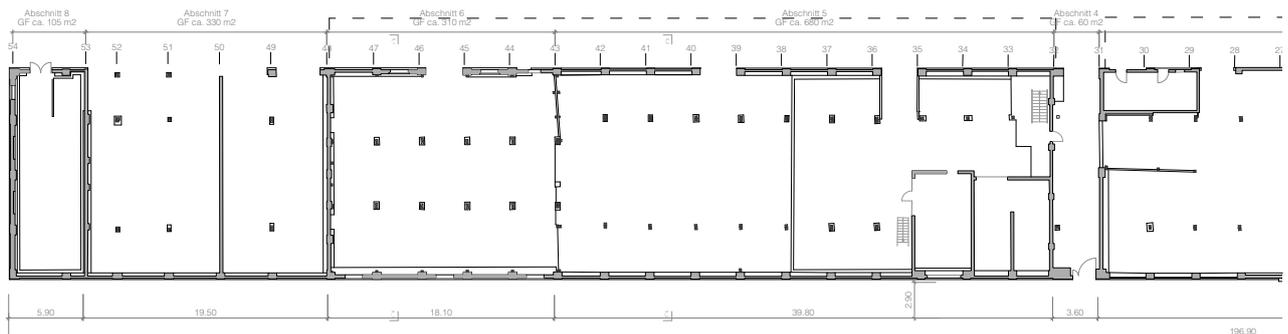
Südfassade Abschnitt 1-3



Innenraum Abschnitt 1



Ansicht Nord (gespiegelt) M 1:300



Erdgeschoss



Innenraum Abschnitt 2



Innenraum Abschnitt 3 unten



Innenraum Abschnitt 3 oben



Innenraum Abschnitt 4



Innenraum Abschnitt 5



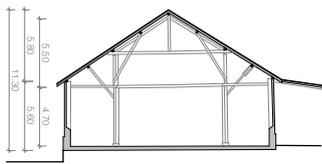
Innenraum Abschnitt 6



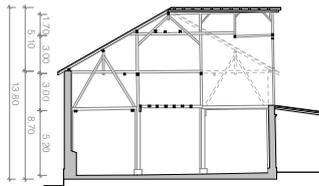
Innenraum Abschnitt 7



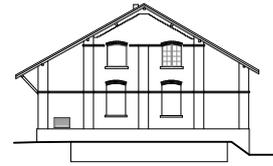
Innenraum Abschnitt 8



Schnitt Abschnitt 5



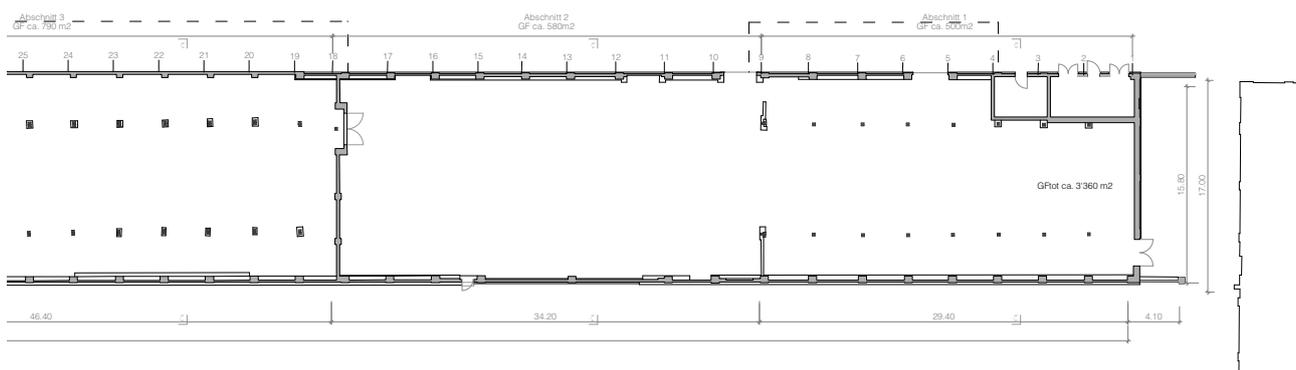
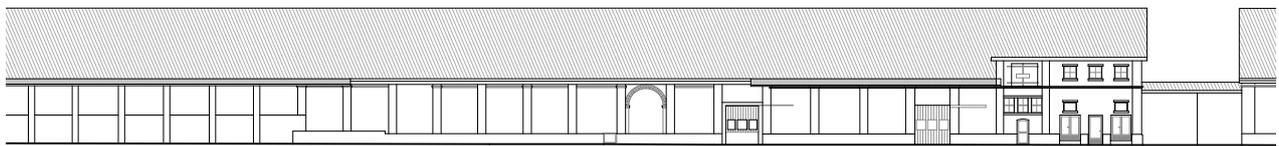
Schnitt Abschnitt 6



Südfassade Abschnitt 5-8

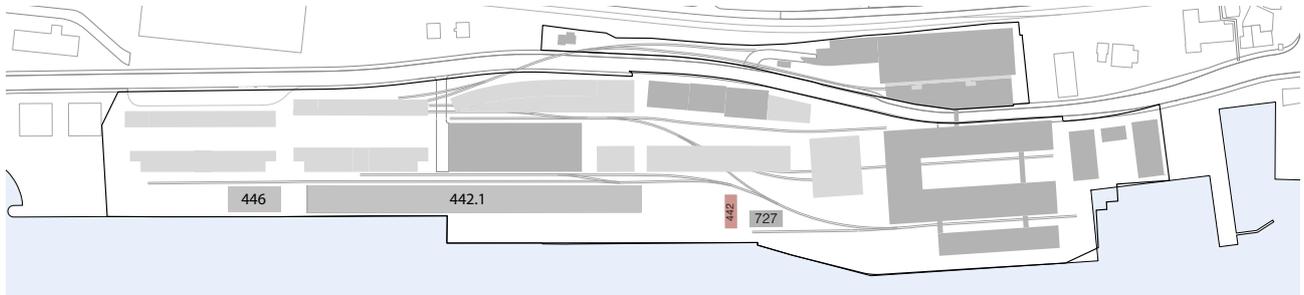


Westfassade

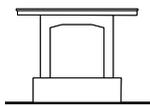


ZEITZEUGE NR. 442.2 - LADERAMPE

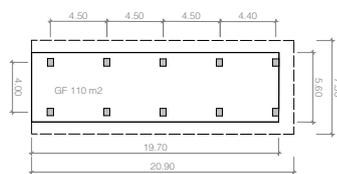
Die ehemalige Laderampe besteht aus einem ca. 100 cm hohen Sockel, zehn starken Stützen und einem blechbedeckten Flachdach aus Ortbeton. Die Grundfläche beträgt 110 m². Der Sockel kann (mit leichten Terrainanpassungen) absturzsicherungsfrei ausgestaltet werden.



Situation



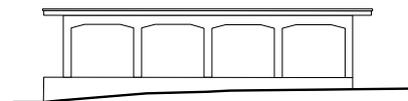
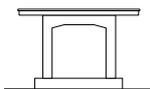
Schnitt



Erdgeschoss



Nord-Ost-Ecke



Nordfassade



Innenraum

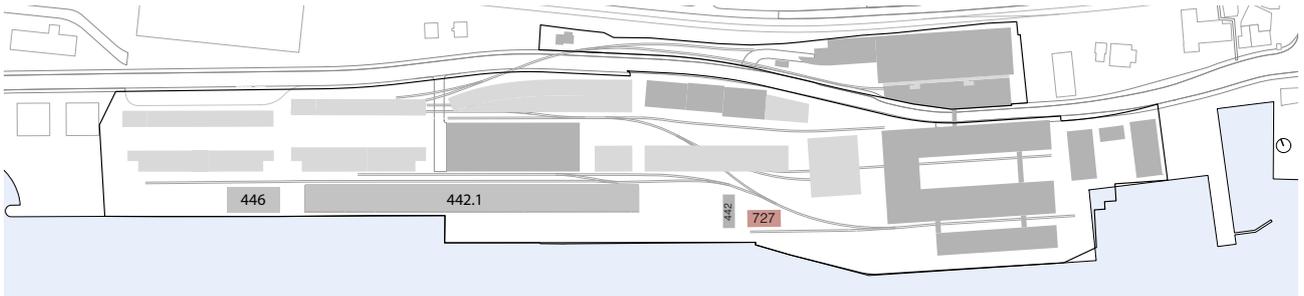


Ostfassade

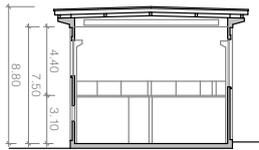
ZEITZEUGE NR. 727 - MALERWERKSTATT

Die ca. 200 m² grosse ehemalige Malerwerkstatt ist ein eingeschossiger massiver Hallenbau mit Flachdach, der 20 Meter lang und 10 Meter breit ist und parallel zum Seeufer steht. Die Höhe beträgt 7,5 Meter, dies entspricht zwei grosszügigen Geschossen oder einer überhohen Halle. Betonstützen und Betonträger bilden die Primärkonstruktion, die vier Felder der beiden Längsfassaden sind mit Glasbausteinen und verputzten Backsteinen ausgefacht.

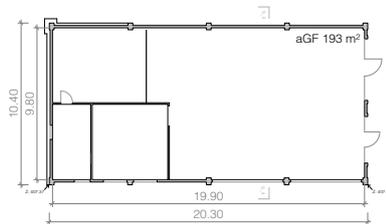
Die Tragkonstruktion ist sowohl von innen wie auch von aussen ablesbar und prägt den Ausdruck des Gebäudes. Die Westfassade ist bis auf ein Fenster geschlossen und hat einen mannshohen Sockel, die Ostfassade weist zwei grosse Tore auf, durch das grössere der beiden führen Eisenbahnschienen in das Gebäude. Die Dachkonstruktion besteht aus Betonträgern und Stahlblechen.



Situation



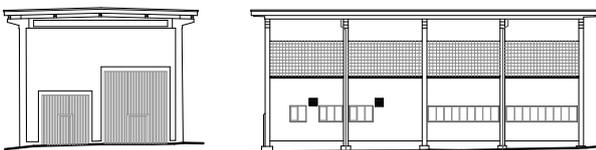
Schnitt



Erdgeschoss



Süd-Ost-Ecke



Ostfassade

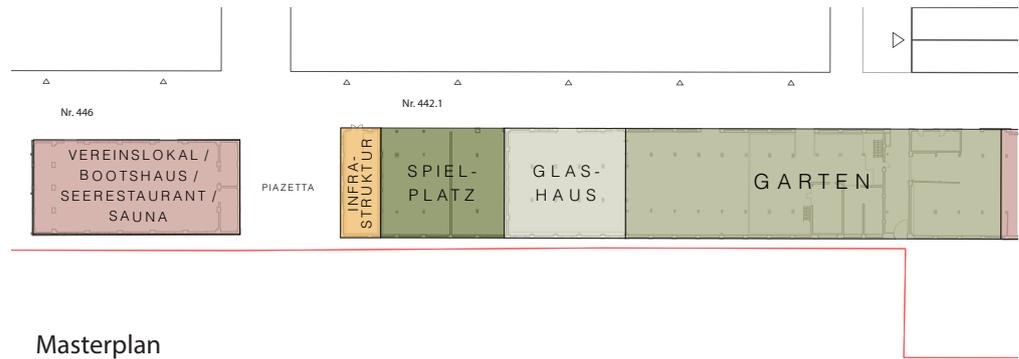


Südfassade



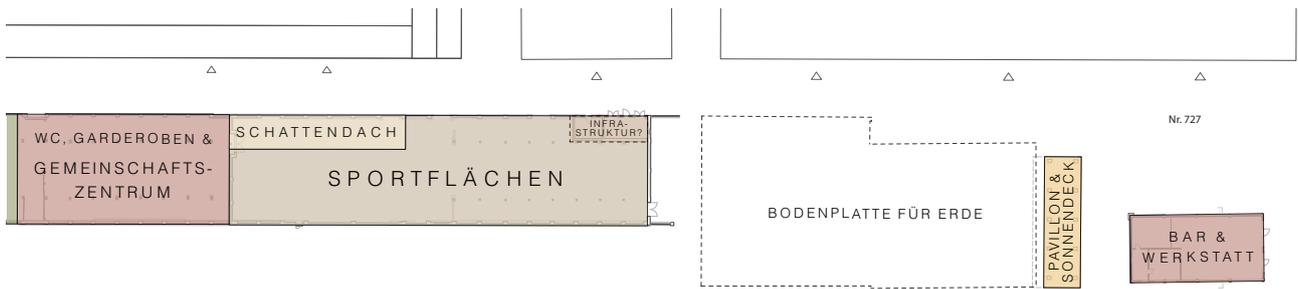
Innenraum

6.3 Transformationskonzept - Verortung der Eingriffstypen und Nutzungspotenziale



Masterplan

	Mögliche Massnahmen:	Nutzungspotential:
 Vereinslokal, Bootshaus, Seerestaurant oder Sauna	Mauerwerk lokal stabilisieren, insbesondere an der Südwestecke, Innenwärmedämmung anbringen, evtl. Zwischenboden wiederherstellen.	Gehobeneres Restaurant mit Glacestand an der Piazzetta, Sauna am See und/oder Bootshaus mit Clubhaus für das Quartier
 Infrastruktur	Massive Wände und Dach erhalten.	Gerätelager für Parkunterhalt, Velostellplätze (ca. 120 Velos) oder kleines Bootshaus.
 Spielplatz	Bodenplatte erhalten und evtl. mit neuem Deckbelag versehen. Wandabschnitt am See sichern, Mauerfelder öffnen, Dachstuhl und Dacheindeckung entfernen.	Spielplatz für Quartier oder öffentlicher Garten.
 Glashaus	Bodenplatte als stabilisierende Grundlage für neue Erde weiterverwenden. Holzkonstruktion ergänzen, Wandfelder grossflächig öffnen resp. durch Einfachverglasung ersetzen, Glasziegel oder Einfachverglasung als Dachhaut und Witterungsschutz.	Öffentlicher Wintergarten, Winterspielplatz, Plausch-Gewächshaus.
 Garten	Bodenplatte als stabilisierende Grundlage für neue Erde weiterverwenden. Wand am See und Gasse sichern und Mauerfelder öffnen, Holzkonstruktion entfernen, Dacheindeckung und Holzkonstruktion entfernen.	Liegewiese, kontemplativer Skulpturenpark (offene Kunstgalerie am See), Arboretum, ruhige Spielnutzungen (z.B. Schach oder Boule).



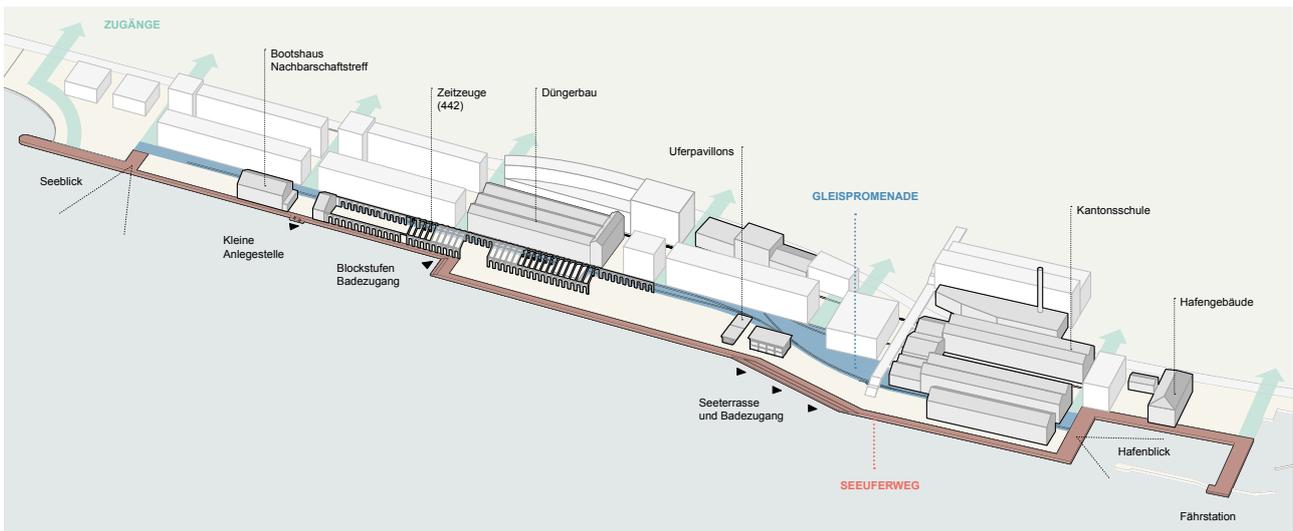
	<p>Gemeinschaftszentrum</p>	<p>Bodenplatte erhalten und evtl. mit neuem Deckbelag versehen. Holzkonstruktion erhalten, restaurieren & mit neuem Einbau stabilisieren, Dachhaut ersetzen, Wände erhalten & öffnen.</p>	<p>Vermietbarer Raum mit Küche, WCs und öffentliche Garderoben für Seezugang, zum See hin verlast und offenbar.</p>
	<p>Schattendach</p>	<p>Bodenplatte erhalten und evtl. mit neuem Deckbelag versehen. Wandscheibe an Gasse öffnen, mit Pergolastruktur stützen.</p>	<p>Offene Pergolastruktur mit flexiblem Stoffdach, Tribüne zum Sportplatz, Materiallager.</p>
	<p>Sportflächen</p>	<p>Bodenplatte erhalten und evtl. mit neuem Deckbelag versehen.</p>	<p>Verschiedene Sport- und Spielnutzungen.</p>
	<p>Pavillon & Sonnendeck</p>	<p>Dach mit Treppe zugänglich machen, Absturzsicherungen anbringen.</p>	<p>Offener Pavillon z.B. für Konzert, Dach als Aussichtsplattform (vgl. Gerolds Garten Zürich), Sonnendeck, Biergarten.</p>
	<p>Bar & Werkstatt</p>	<p>Kalt nutzen, Wärmedämmung anbringen oder Box-in-Box-Konstruktion einfügen.</p>	<p>Cafébar ergänzend zur Mensa mit Werkstattbereich (vgl. Dynamo Zürich), Dach evtl. mit Steg zum Sonnendeck auf dem Pavillon verbinden.</p>

7. Seeuferweg

Konzipiert von Salewski & Kretz Architekten in Abstimmung mit dem Amt für Verkehr, Amt für Raumentwicklung und AWEL Wasserbau.

7.1 Konzept und Massnahmen

Die kantonale Vorgabe für den Wanderweg ist eine Mindestbreite von 2.50 Meter mit einem chaussierten Belag. Im Richtkonzept führte der Weg unmittelbar am Seeufer entlang.



Der Seeuferweg ist ein abwechslungsreicher Weg mit differenzierter Ausgestaltung als durchgehender Seezugang für die Öffentlichkeit zur Erholung am Zürichsee. Als direkte Verbindung verläuft er zwischen Meilen (Anschluss Naturschutzgebiet Rotholz) und dem Hafen Richtung Männedorf. Querverbindungen, wie die Verbindungen „Fenster zum See“, führen unmittelbar auf den Seeuferweg.

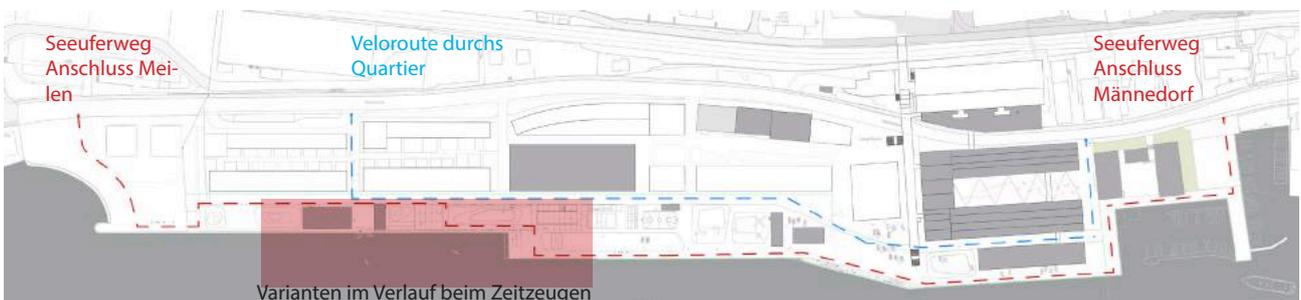
Die Abfolge nutzungsvariiender Aussenräume hat ein abwechslungs- und erlebnisreiches Spazieren entlang des Seeufers zum Ziel. Dabei soll der unterschiedliche Grad der Belebtheit vom aktiven Freiraum des Hafens und der Kantonsschule im Osten zum ruhigen Westen zum Naturschutzgebiet Rotholz abnehmen.

Der zukünftige Seeuferweg ist zwingend ein formaler Teil des Seeuferparks. Um eine grösstmögliche Vielfalt der Ausgestaltung im Wettbewerb zu erreichen,

wird der Verlauf im Freiraumkonzept nur schematisch betrachtet und daher im Gestaltungsplan nicht definitiv festgelegt. Optionen oder auch Muster / Richtungen werden im erläuternden Bericht zur Gestaltungsplanung beschrieben.

Abweichungen von der kantonalen Vorgabe der Mindestbreite > 2.50 Meter sind möglich. Von einem unmittelbaren Verlauf entlang der Ufermauer kann im Zusammenhang mit der Gestaltung des jeweiligen Freiraumes abgewichen werden, jedoch immer mit der Gewährleistung eines Ausblickes auf den See.

In Abstimmung mit dem Kanton kann unter Berücksichtigung des „Umgang mit dem Bestand“, innerhalb des Seeuferparks von der Vorgabe Chaussierung abgewichen werden. An den Kosten beteiligt sich der Kanton anteilig mit einem Betrag/m² für chaussierten Belagsaufbau.



Abwechslungsreiche Materialien und Beläge



Pflaster



Beton



Asphalt



Chaussierung



Kombination Holz und Beton



Holz



Asphalt und Runkies



Holzdecks- Verlauf Weg hinter den Zugängen



Freitreppe Beton Verlauf vor den Zugängen



Holz

7.2 Seeuferweg im Gewässerraum

Der Seeuferweg wird vorrangig durch den Gewässerraum verlaufen und benötigt für eine hohe Aufenthaltsqualität und Nutzung standortgebundene Infrastrukturen. In der Regel sind keine Einbauten und Geländerveränderungen innerhalb eines Gewässerraumes erlaubt. In Abstimmung mit dem AWEL können jedoch punktuelle Infrastrukturen zur Erholungsnut-

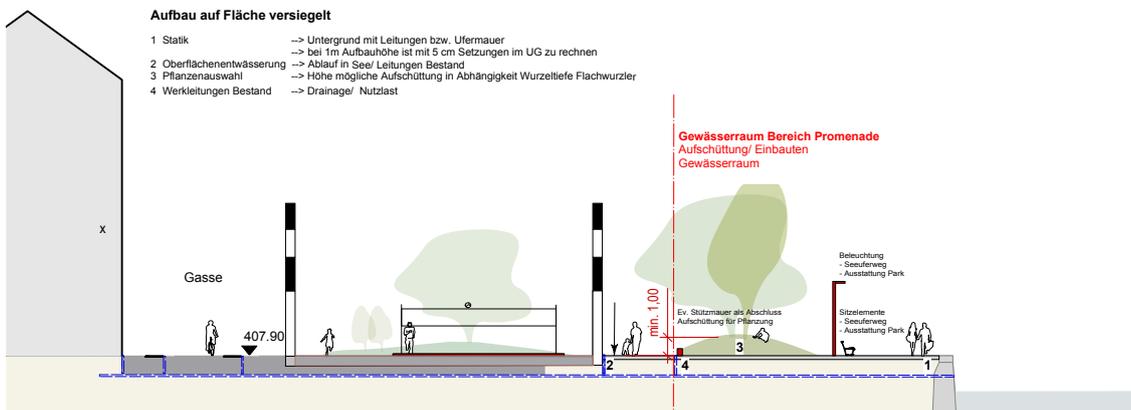
zung mit Seebezug bewilligt werden, wenn ein konkretes Konzept vorliegt, welches die geplante Möblierung des Freiraums gesamthaft aufzeigt. Insbesondere trifft dies auf die Mensaterrasse der Kantonsschule zu. Nicht erlaubt sind Einbauten wie Velobügel.

EINBAUTEN

Bänke, Abfallbehälter, Beleuchtungselemente, Geländer für Treppenzugänge oder Spielgeräte sind erlaubt.

TERRAINMODELLIERUNG

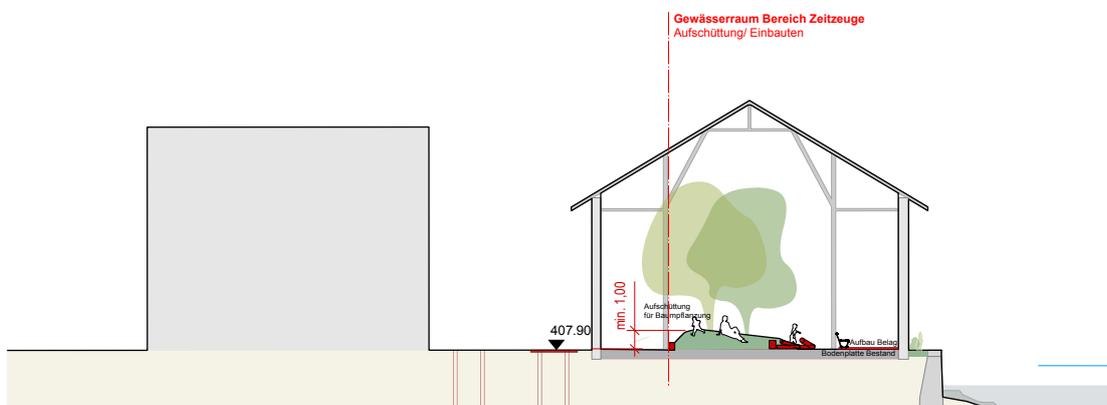
Aufschüttung von Substrat auf dem bestehenden versiegelten Belag zur Bepflanzung. Aus bautechnischen Gründen werden evt. kleine Stützmauern zum Einfassen der Drainageschichten unterhalb der Substrataufschüttung benötigt.



Promenade / Seeuferpark ab Zeitzeugen

NUTZUNGEN

Erholungsnutzung mit Seebezug innerhalb des Zeitzeugen wie auf der Piazzetta, Spielplatz, Glashaus und Garten mit standortgebundenen und im öffentlichen Interesse liegenden Nutzungen.



Innerhalb Zeitzeugen

7.2.1 Varianten Verlauf Seeuferweg im Bereich des Zeitzeugen

Aufgrund der unmittelbaren Lage der Gebäude 446 / 442.1 (Zeitzeugen unmittelbar am See) wurden zusammen mit dem AWEL (Wasserbau) drei Varianten der Wegeführung auf gestalterische, bautechnische und gewässerunterhaltsbezogene Einschränkungen geprüft.

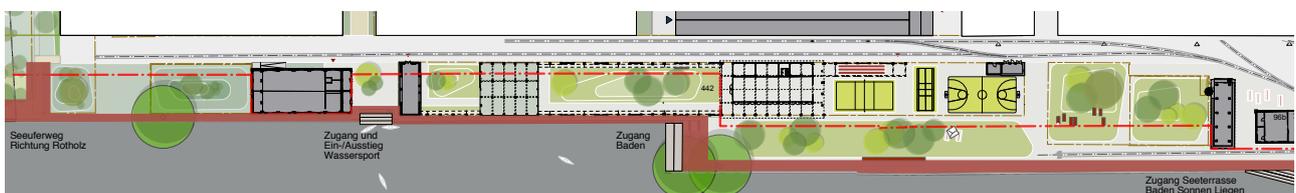
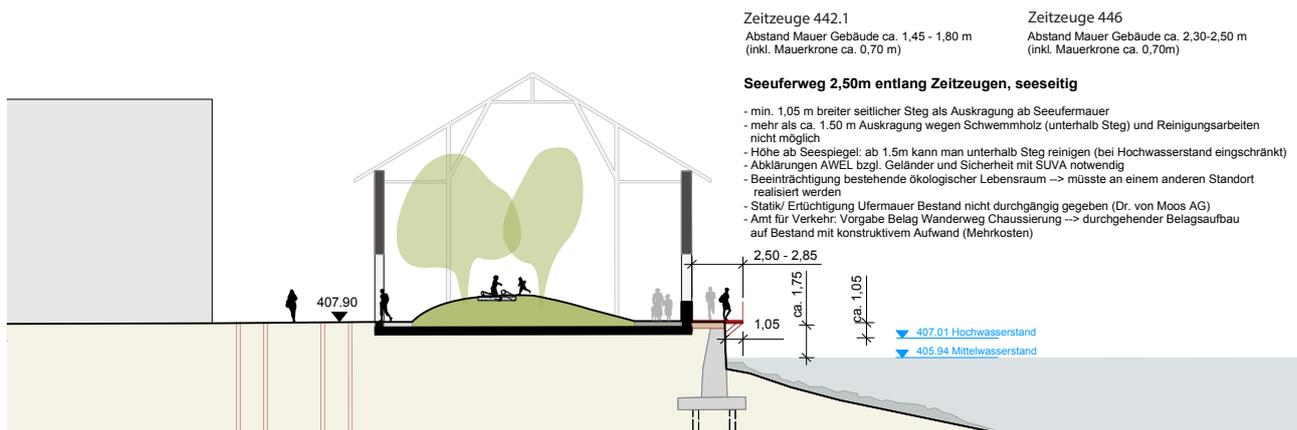
Berücksichtigt wurden Anliegen aus der ökologischen Vernetzung und den Auswirkungen auf die Erstellungs- und Unterhaltskosten. Varianten mit schwimmendem Steg als permanenter Seeuferweg werden aufgrund möglichen Wellengangs verworfen.



VARIANTE 1 - VERLAUF SEESEITIG VOR DEM ZEITZEUGEN ENTLANG DER UFERKANTE

Der Weg verläuft unmittelbar vor dem Zeitzeugen. Um die vorgegebene Mindestbreite von 2.50 Meter zu sichern, müsste der Weg als aufgesetzter Steg bzw. Auskragung auf der Seeufermauer erstellt werden.

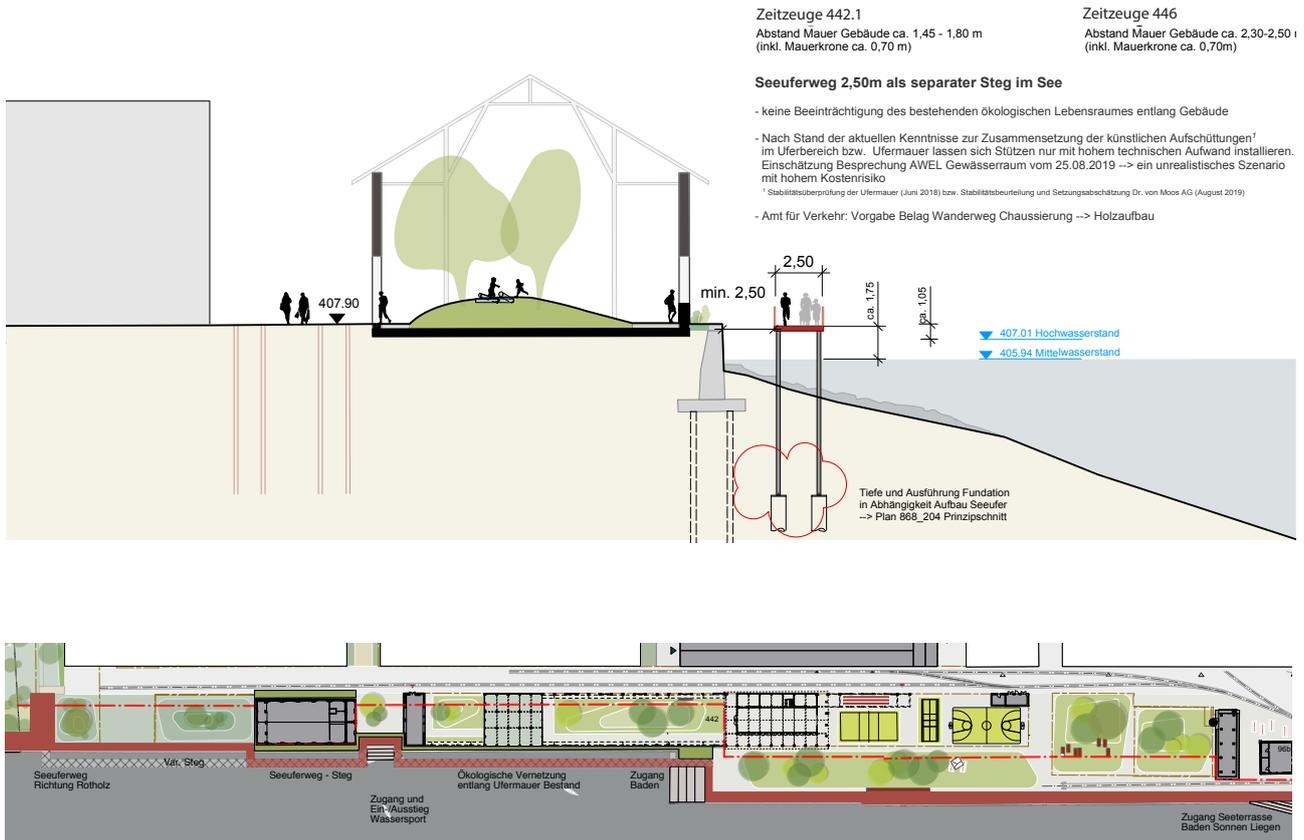
Voraussetzung wäre, aufgrund beschränkter Statik der Bestandesdauer eine Erneuerung in diesem Bereich. Zudem besteht ein Konflikt mit der ökologischen Vernetzung und der fehlenden räumlichen Qualität durch das „Entlangschleichen“ am Zeitzeugen.



VARIANTE 2 - VERLAUF SEESEITIG VOR DEM ZEITZEUGEN ENTLANG DER UFERKANTE

Die Variante Steg hat eine hohe gestalterische Qualitätsanforderung. Vom AWEL und ARE wird diese in der Umsetzung u. a. aufgrund des Blockwurfs mit den Belastungen darunter als extrem teuer und mit erhöhtem Aufwand in der Realisierung eingeschätzt. Es hat eine Interessenabwägung unter den Aspekten

von Kosten und Ergebnis zu erfolgen. In Kombination mit der Variante 1 wäre es jedoch möglich, diese auch zu einem späteren Zeitpunkt umzusetzen. Empfohlen wird, dass bei der Verwendung dieser Variante im Wettbewerb eine Richtofferte für den Steg mit eingereicht werden sollte.



VARIANTE 3 - VERLAUF DURCH UND HINTER DEN ZEITZEUGEN

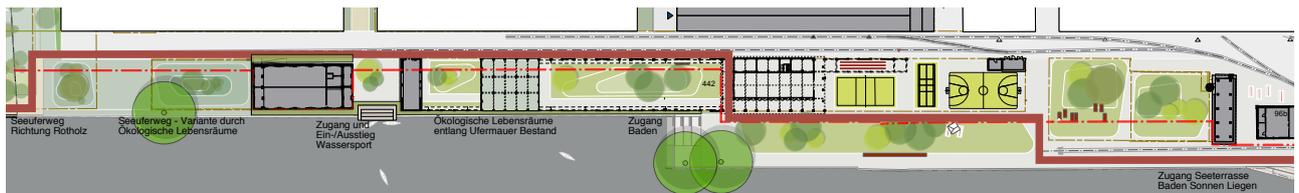
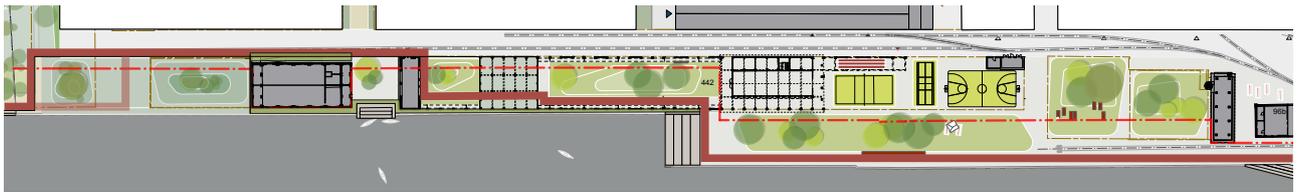
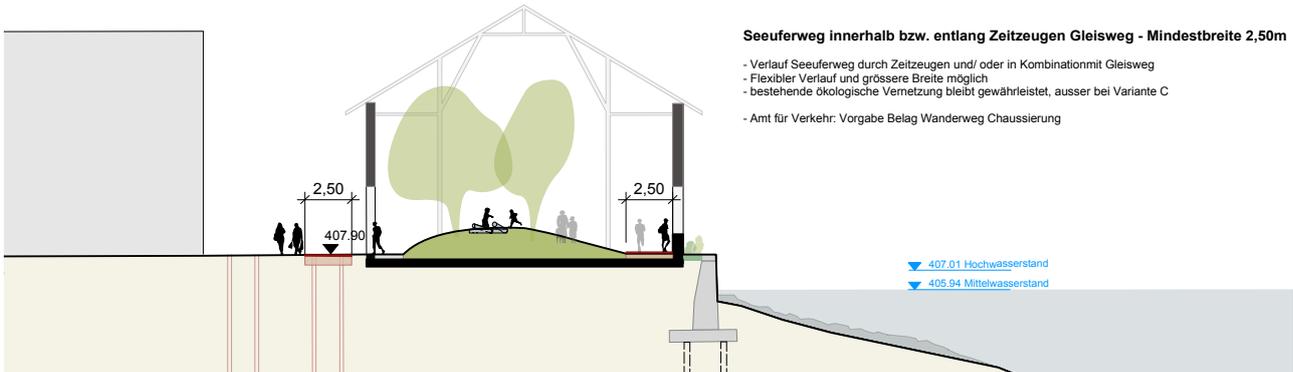
Diese Variante wird als bestes Kosten-Nutzen-Verhältnis eingeschätzt. Abzuwägen ist diese mit einem möglichem Konfliktpotenzial zum Baufeld A - dem zukünftigen Wohnen entlang des Gleisweges.

Zeitzeuge 442.1
Abstand Mauer Gebäude ca. 1,45 - 1,80 m
(inkl. Mauerkrone ca. 0,70 m)

Zeitzeuge 446
Abstand Mauer Gebäude ca. 2,30-2,50 m
(inkl. Mauerkrone ca. 0,70m)

Seeuferweg innerhalb bzw. entlang Zeitzeugen Gleisweg - Mindestbreite 2,50m

- Verlauf Seeuferweg durch Zeitzeugen und/ oder in Kombination mit Gleisweg
- Flexibler Verlauf und grössere Breite möglich
- bestehende ökologische Vernetzung bleibt gewährleistet, ausser bei Variante C
- Amt für Verkehr: Vorgabe Belag Wanderweg Chausseierung



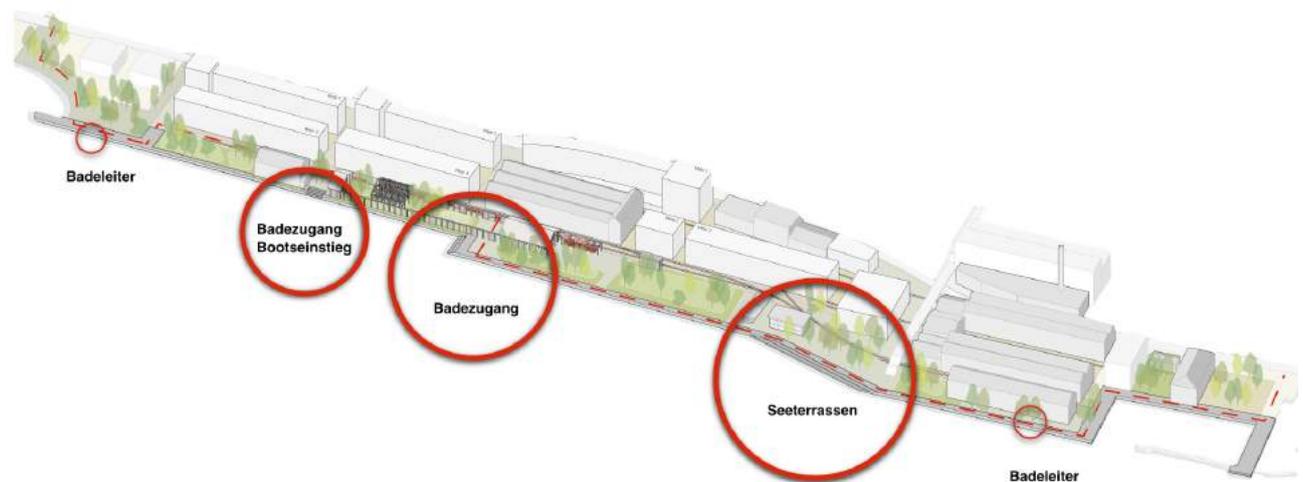
7.3 See- und Badezugänge

Das Ufer entlang des Geländes ist hart verbaut. Ein naturnaher Uferstreifen fehlt. Direkte Zugänge zum Wasser sind im Bestand nicht vorhanden, mit der Zwischennutzung wurde punktuell einen Zugang geschaffen. Die Zugänge des heutigen Seeufers sind ausser einer Treppe lediglich neue Badeleitern aus der Zwischennutzung.

Die Oberkante Ufermauer befindet sich im Schnitt über einem Meter über dem Wasser. Vorgelagert ist ein Blockwurf zum Schutz und Sicherung der Stabilität der Mauer.



KONZEPT UND MASSNAHMEN



Die Zugänglichkeiten direkt in den Zürichsee sollen im Park eine Abfolge von grosszügige Bademöglichkeiten mit unterschiedlichen Freiraumqualitäten aufweisen. Die Zugänge stellen keine „klassische“ Badi mit Bewachung und Bademeister dar.

Die Infrastruktur wie Garderobe, Schliessfächer und WC sind bauliche Massnahmen, die in Bauten aussenhalb des Gewässerraums zu lösen sind, z. B. mit Box im Box System im Zeitzeugen im Bereich des Gemeinschaftszentrum. In Abstimmung mit dem AWEL sind alle Zugänge zum See baulich so zu konzipieren, dass die Stufenanlagen innerhalb des Gewässerraumes liegen.

Auf der Gewässerparzelle sind nur Einbauten unterhalb der Wasserlinie im Bereich des jeweils bestehen-

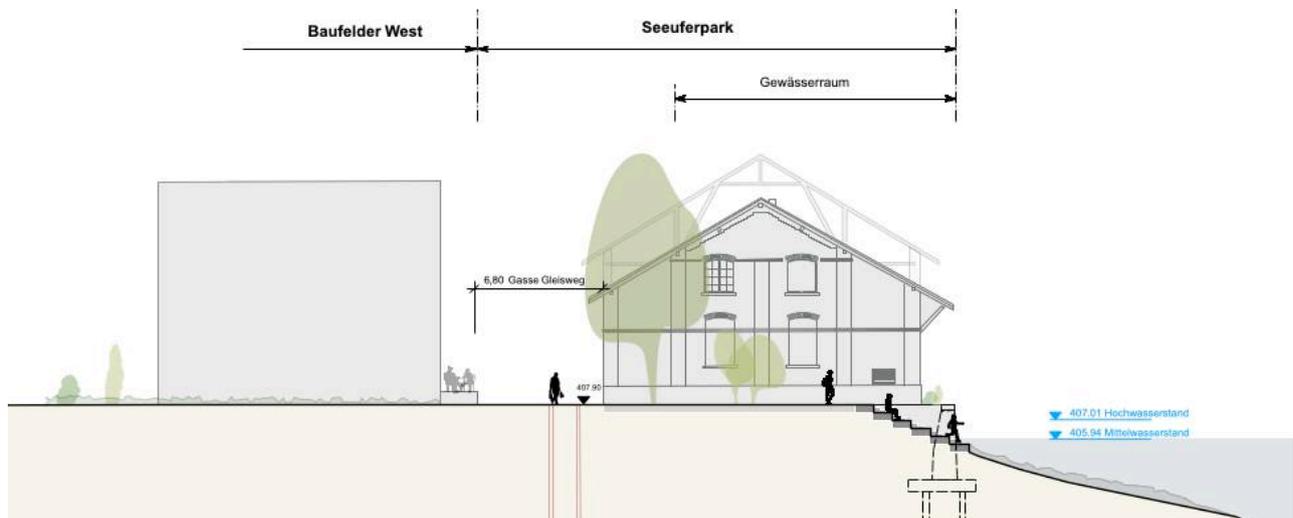
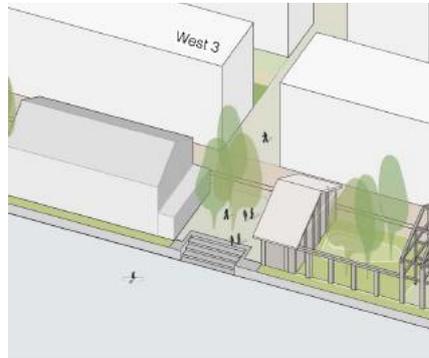
den Blockwurfes als Austausch mit einer Stufenanlage erlaubt.

Aufgrund der Lage bieten sich verschiedene Gestaltungen als Seezugänge mit Stufen in unterschiedlichen Breiten und Tiefen zum Sitzen und Liegen an. Die drei Varianten stellen Empfehlungen und keine bauliche Vorgabe dar. Es konnten drei Badezugänge im Gestaltungsplan gesichert werden. Einen Zugang mehr als in der Machbarkeitsstudie.

7.3.1 Piazzetta mit kombiniertem Badezugang und Bootseinstieg

Die Piazzetta ist ein Teil des Transformationsprozesses der Zeitzeugen und stellt das Ende eines Fensters zum See dar. Dieser Bereich wurde als ein Hotspot eingestuft, der Boden wird vollständig ausgetauscht, der Zugang ist Teil einer Platzgestaltung mit einer

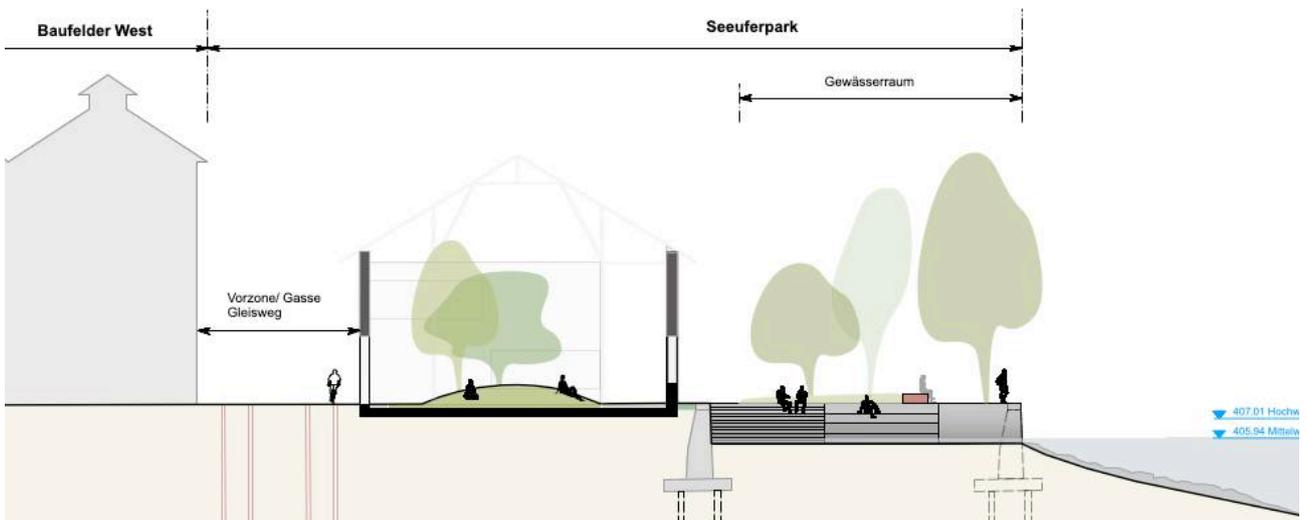
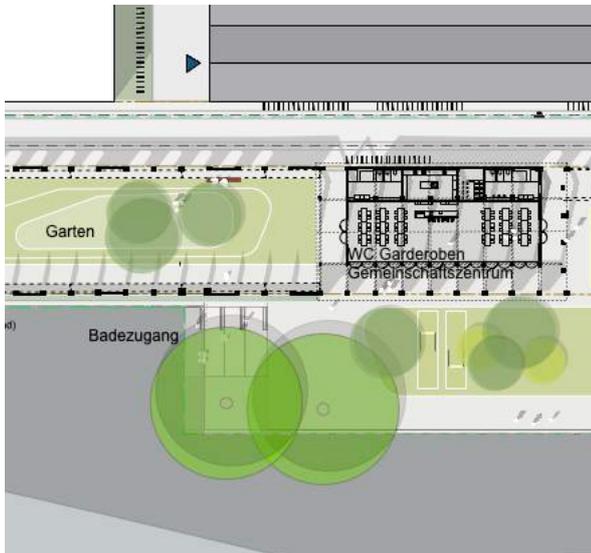
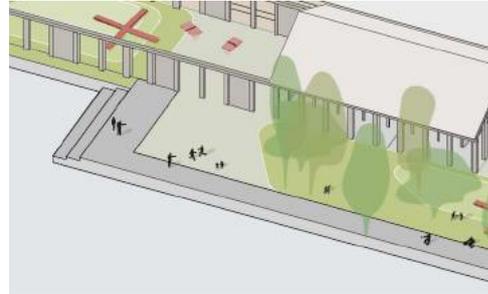
Baumpflanzung. Eine Mehrfachnutzung mit Zugang für unmotorisierte Boote, Kanus oder Standup-Paddling ist möglich.



7.3.2 Badezugang an der Promenade

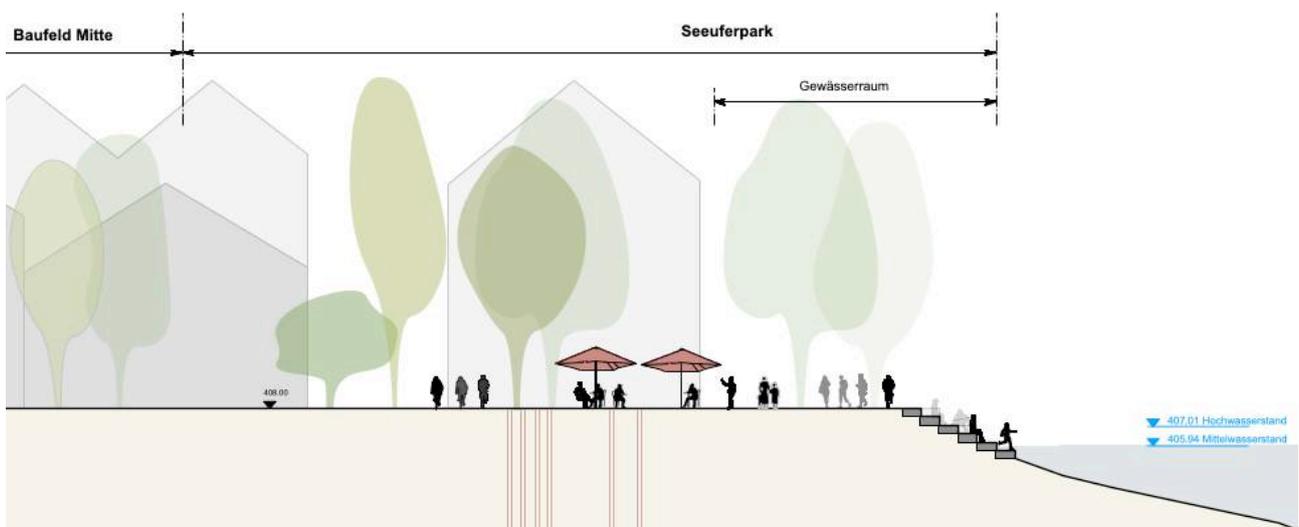
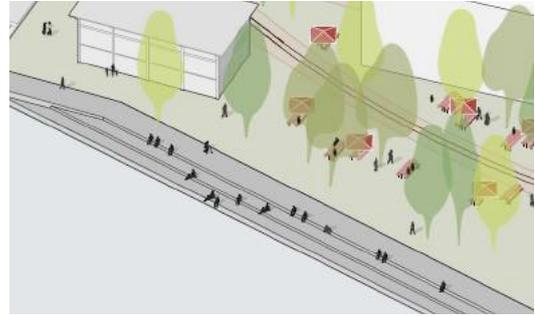
Aufgrund der Abhängigkeit der Bodenbelastung und der Rahmenbedingungen der Stabilität der Seeufermauer und dem Verlauf des Seeuferweges können sich vielfältige Varianten der Zugänglichkeit ergeben. Im Falle eines kompletten Austausches des Bodens

im Bereich des Hotspots besteht an diesem Ort die Möglichkeit der Umsetzung eines Flachwasserzugangs zwischen den Zeitzügen und der Mauer. Es laufen noch Untersuchungen und Abstimmungen zur Sanierung der Seeufers.



7.3.3 Badezugang Seeterrasse

In diesem Bereich besteht mit einer grosszügigen Sitzstufenanlage die grösste Variabilität in der Gestaltung.



8. Festlegung Gewässerraum

Konzipiert von Atelier LOIDL in Abstimmung mit Amt für Landschaft und Natur, Amt für Raumentwicklung und AWEL Wasserbau.

GRUNDLAGEN

Die Festlegung des Gewässerraums im Areal erfolgte im nutzungsplanerischen Verfahren nach PBG.

Bei stehendem Gewässer, wie dem Zürichsee mit einer Wasserfläche > 0.5 ha, beträgt die Mindestbreite des Gewässerraumes 15 Meter ab Uferlinie (Art. 41b GSchV). Abweichungen vom Normmass, wie die Verkleinerung des Gewässerraums (Art. 41a Abs. 4 und Art. 41b Abs. 3 GSchV) kann in dicht überbauten Gebieten den baulichen Gegebenheiten angepasst werden, soweit der Schutz vor Hochwasser gewährleistet ist.

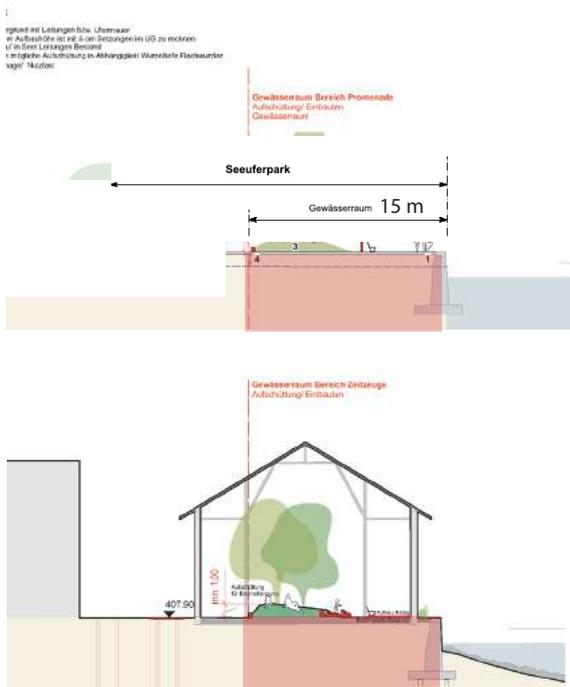
Es sind keine Interessen des Gewässerschutzes gemäss GSchG (Hochwasserschutz, Revitalisierung, Gewässernutzung, Natur- und Landschaftsschutz) gegeben. Die Zugänglichkeit für den Gewässerunterhalt ist darzulegen. Eine Reduktion des Gewässerraums für neue und nicht standortgebundene und im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen sind möglich und zur Interessenabwägung zu begründen.

Gemäss AWEL gilt die Bestandesgarantie nach § 357 PBG (Umbau, Erweiterung, Nutzungsänderung möglich, aber kein Ersatzbau).

KONZEPT UND MASSNAHMEN



-  Gewässerraumlinie 15 m am Uferlinie Bestand
-  Gewässerraumlinie
-  Gewässerraum
Stand 12.09.2019 in Abstimmung mit
AWEL Wasserbau Planung/ ARE



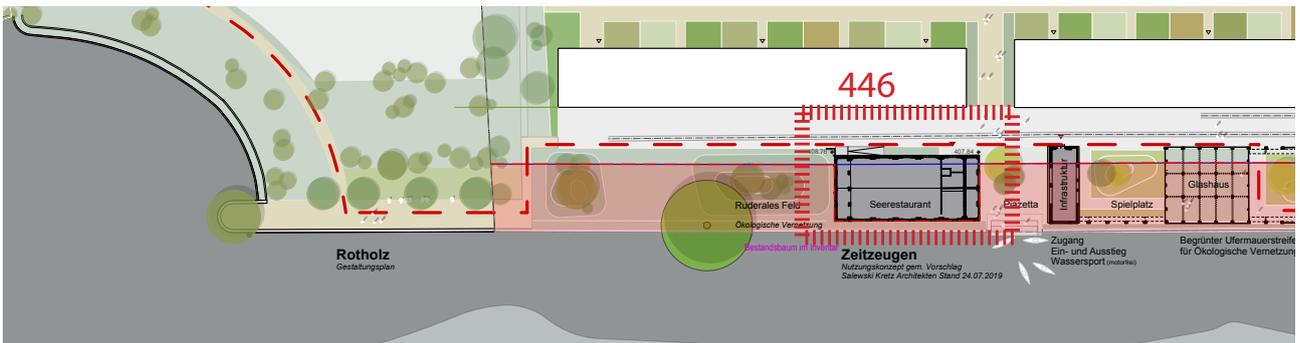
Die Gewässerraumlinie verläuft mit einem Abstand von 15 Metern. Innerhalb des zukünftigen Gewässerraumes verläuft der Seeuferweg. Es sind Freiräume konzipiert, die einer potenziellen aktiveren Erholungsnutzung dienen bzw. werden Grün-/ Pflanzflächen mittels eines Terrainaufbaus erstellt.

Um einen planerischen Spielraum im Wettbewerb zu ermöglichen, wird vorgeschlagen, seitens des AWEL den Rahmen für die Genehmigungsfähigkeit möglicher Einbauten und Terrainmodellierungen näher zu benennen.

Punktuelle Einbauten für Seeuferweg und Erholungsnutzung sind: Bänke, Abfallbehälter, Spielelemente, Kandelaber und Geländer für Treppenzugänge.

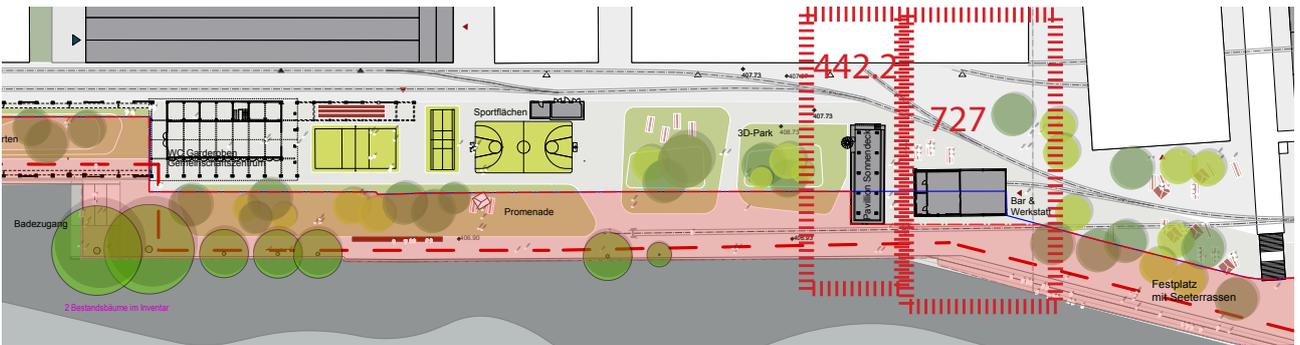
Terrainmodellierung: Aus bautechnischen Gründen in der Umsetzung durch Aufschüttung von Substrat auf dem bestehenden versiegelten Belag. Kleine Stützmauern zum Einfassen der Drainageschicht sowie der Substrataufschüttung.

Abweichung bzw. Unterschreitung Gewässerraum - Öffentliche Nutzung von Bestandsgebäuden
(gemäß Transformationskonzept Salewski Kretz Architekten)



Zeitzeuge Nr. 446 Lagerhaus

- Restaurant mit Glacestand an der Piazzetta
- Sauna am See
- und/ oder Bootshaus mit Clubhaus für das Quartier

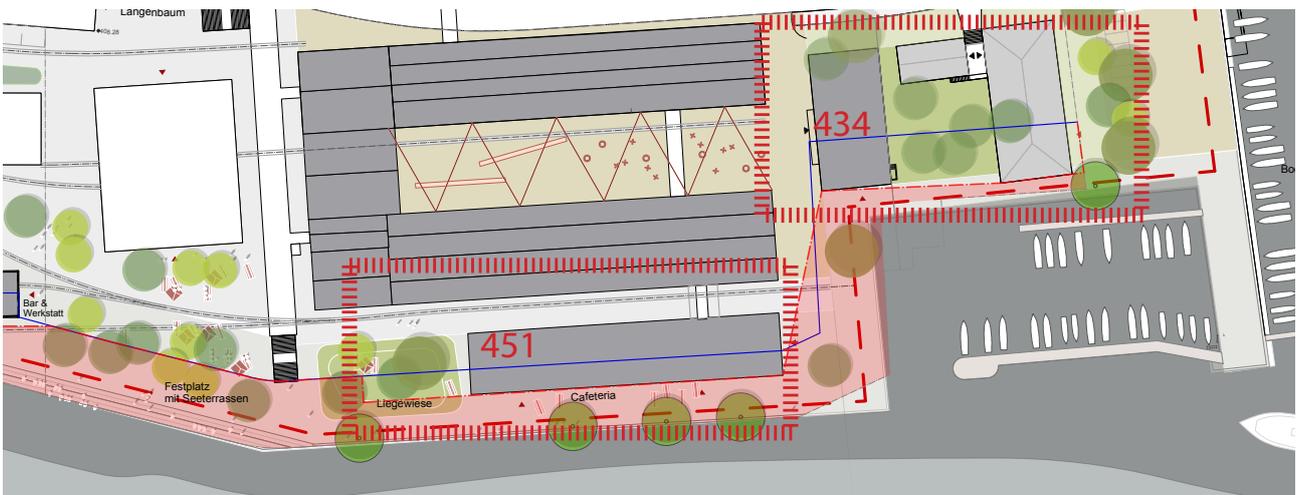


Zeitzeuge Nr. 442.2 Laderampe

- Offener Pavillon, z. B. für Konzerte
- Dach als Aussichtsplattform

Zeitzeuge Nr. 727 Malerwerkstatt

- Potential als Cafebar, ergänzend zur Mensa mit Werkstattbereich



Gebäude Nr. 451

- Fussabdruck / Bodenplatte, ehemaliges Gebäude als Erweiterung des Gebäudekomplexes Kantonsschule
- Bestandsgebäude - Umbau zur Cafeteria Kantonsschule

Gebäude Nr. 434

- Bestandsgebäude
- Potentielle Möglichkeit Neubau für öffentliches Gebäude

9. Konzept Notzufahrten Feuerwehr

Konzipiert von Atelier LOIDL in Abstimmung mit Feuerwehr-Prävention Meilen-Herrliberg-Uetikon a.S.- Männedorf / Gde. Siedlungsentwässerung.

GRUNDLAGEN

Die Konzeption für potenzielle Notzufahrten wurden von Basler Hofmann im Masterplan entwickelt. Die Abstimmung der Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen auf Grundlage der Notzufahrtsachsen des

Richtprojektes, der Informationen des Mobilitätskonzeptes (SNZ 08/19) sowie der „FKS Richtlinie für Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen“ gelten für Gebäude mittlerer Höhe bis 30 Meter.

KONZEPT UND MASSNAHMEN

Verbindliche Aussagen werden bei konkreten Bauangaben und entsprechender Prüfung durch die Feuerpolizei gemacht. Die Abteilung der Feuerwehrprävention empfiehlt daher den Planungsgruppen die frühzeitige Einbindung eines Brandschutzfachplaners.

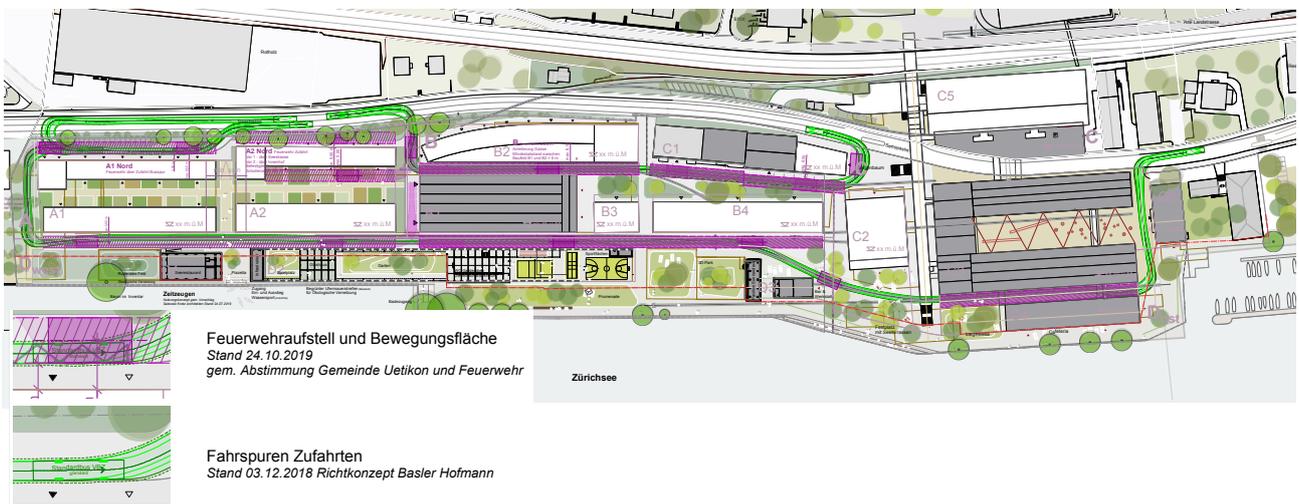
Gemäss der „FKS Richtlinie für Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen“ sind für Gebäude mittlerer Höhe bis 30 Metern grundsätzlich eine Bewegungsfläche entlang einer Längsfassade zum Anleitern freizuhalten. In den ausgewiesenen Bereichen dürfen keine feste Einbauten und Bäume geplant werden.

Die sich daraus ergebenden notwendigen Abstände der Gebäude sind als Empfehlung für die Baufeldgrenzen im Gestaltungsplan zu berücksichtigen.

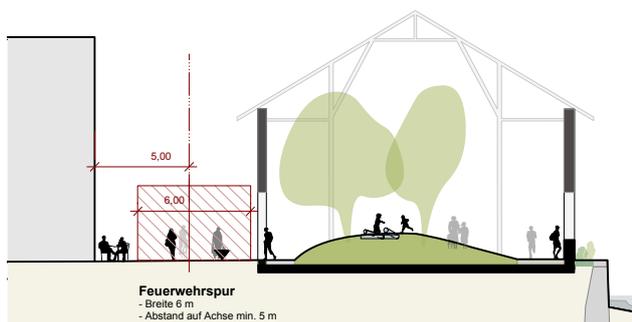
In den weiteren Projektphasen sind die Stellflächen standortbezogen zu konkretisieren. Der Bedarf an Stellfläche im Freiraum mit Parkierung, Möblierung und Baumstandorten ist zu optimieren.

Das Freihalten von Fahrspuren von sechs Metern und den darin möglichen Aufstellflächen stellt im Bereich der Gassen und Vorzonen der Seestrasse eine Einschränkung für die Bepflanzung, Möblierung / Aufenthalt und Veloparkierung dar.

NOTZUFahrTEN



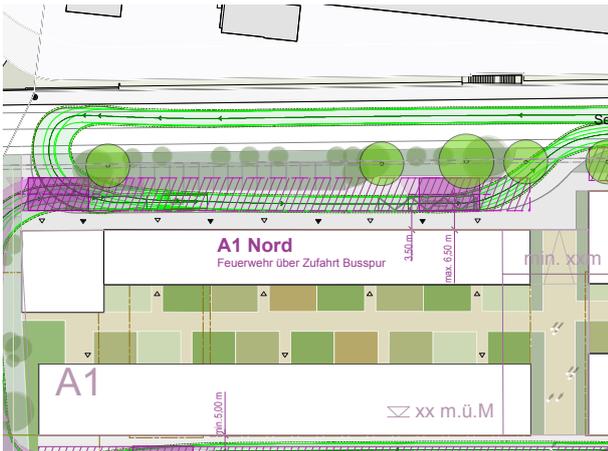
PRINZIPSCHNITT GASSEN Plan-Nr. 109 Gewässerraum



BAUFELD A

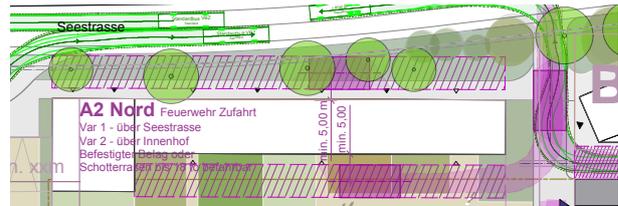
Die parallel zum Rotholz verlaufende Notzufahrtsachse, festgelegt im Richtprojekt, ist beizubehalten. Für die Umsetzung als ökologische Vernetzung kann diese Fahrspur von 3.5 Meter Breite als Schotterrasenfläche, befahrbar mit bis zu 18 Tonnen erstellt werden.

Baufeld A1 Nord: Die geplante Busspur kann als Feuerwehrezufahrt genutzt werden.



Baufeld A1 Süd: Die Feuerwehrespur befindet sich auf dem Baufeld D (Seeuferpark). Eine sechs Meter breite Bewegungsfläche ist freizuhalten.

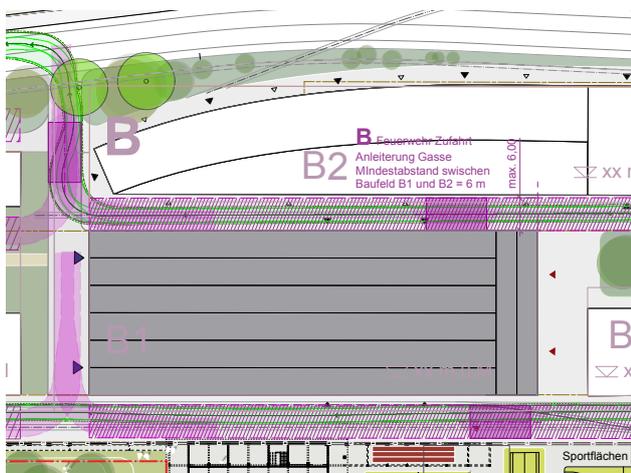
Baufeld A2 Nord: In Abwägung der Freiraum-Qualität kann die Feuerwehrezufahrt über die Seestrasse oder alternativ über den Innenhof erfolgen.



BAUFELD B

Zwischen den Baufeldern A und B wird eine Zufahrt empfohlen, Baufeld B1 (Düngerbau) ist von allen Seiten erreichbar.

Baufeld B2 Nord: Eine Feuerwehrespur im Bereich der Seestrasse ist möglich, jedoch in Bezug zur ökologischen Vernetzung und Einschränkung der Gestaltung der Vorzone nicht favorisiert.



Voraussetzung ist ein Freihaltebereich für die Bewegungsfläche zwischen Düngerbau und Baufeld von mindestens sechs Meter.

Baufelder B3 und B4 können ebenfalls über die sechs Meter breite Gasse vom Baufeld D erreicht werden.

BAUFELD C

Die Bestandesbauten C1 werden über das Areal erschlossen. Baufeld C2 (Aula) unterliegt als öffentlich genutzte Bauten besonderen Bestimmungen.

Hier sind die Stellflächen in der weiteren Projektphasen zu konkretisieren.



10. Grundlagenverzeichnis

10.1 Pläne und Abbildungen

ATELIER LOIDL

- 101 Situationsplan Bestand - Bauten, versiegelte und unversiegelte Beläge M 500
- 106 Situationsplan Konzept - Werkleitungen Chance Uetikon M 500
- 107 Situationsplan Konzept - Gewässerraum M 500
- 108 Situationsplan Konzept - Ökologische Vernetzung M 500
- 109 Situationsplan Konzept - Freiraumtypologie M 500
- 111 Situationsplan Konzept - Feuerwehr und Notzufahrten M 500

ZEITZEUGE SALEWSKI KRETZ ARCHITEKTEN

- 1 Übersicht Konzept Pläne
- 121202_ZEITZEUGEN_UEBERSICHT_KONZEPT.pdf
- 2 Dossiers pro Gebäude
- 121202_ZEITZEUGEN_GEBAEUDE_442.2.pdf
- 121202_ZEITZEUGEN_GEBAEUDE_442.1.pdf
- 121202_ZEITZEUGEN_GEBAEUDE_446.pdf
- 121202_ZEITZEUGEN_GEBAEUDE_727.pdf

10.2 Berichte

- Masterplan Chance Uetikon. 25. März 2019
- Christian Salewski & Simon Kretz Architekten GmbH: Chance Uetikon – Arbeitsstand Richtkonzept«Chance Uetikon». 7. Dezember 2018
- Christian Salewski & Simon Kretz Architekten GmbH: Chance Uetikon, Richtkonzept – Varianten Parkierung. 8. Januar 2019
- Schlussbericht zum Studienauftrag. 27. September 2018
- Gestaltungsplan Rotholz II: Freiraumkonzept. 28. Oktober 2018 und Pflegekonzept. 31. Januar 2017
- PBK AG: Kostengrobschätzung und Wirtschaftlichkeitsbeurteilung zum Richtprojekt. Oktober 2018, mit Kantonsschule rev. im März 2019
- PBK AG: Kostengrobschätzung und Wirtschaftlichkeitsbeurteilung zum Richtprojekt, Version Volumenreduktion. 15. Januar 2019
- PBK AG: Kostengrobschätzung und Wirtschaftlichkeitsbeurteilung zum Richtprojekt, Version Tiefgarage. 15. Januar 2019
- SNZ Ingenieure und Planer AG: Verkehrsstudie Bahnhof Uetikon am See – Synthesebericht. 24. August 2017
- SNZ Ingenieure und Planer AG: Verkehrliche Vorabklärungen zum CU-Areal
- Basler & Hofmann AG: Erschliessung der Schule ab dem Bahnhof, Präsentation vom 31. August 2018
- Pool Architekten: Machbarkeitsstudie Kantonsschule vom Mai 2019
- Entscheidungsorientierte Zustandsanalyse der Bausubstanz. 14. September 2017
- CAD Aufnahmen Gebäude 727 und 444 vom 10. April 2019 (Weitere CAD-Aufnahmen von Bestandsgebäuden innerhalb des vorgesehenen Seeuferparks folgen)
- AquaPlus: Zürichseeweg Uetikon, Untersuchung der Wasserpflanzen und Abschätzung fischökologisches Potenzial. 2010
- Dr. von Moos AG: Stabilitätsüberprüfung der Ufermauer entlang Sanierungsperimeter, Altlastensanierung im Zürichsee vor dem Areal der Chemie Uetikon. 2018
- TBF Partner: Altlastensanierung im Zürichsee vor dem Areal der Chemie Uetikon, Umweltnotiz. 18. Januar 2019
- Von Moos AG 2013: Kostenschätzung Sanierung CU Chemie Uetikon. 6. November 2013
- Wellenkarte Zürichsee: www.swisslakes.net
- Reglement für die Regulierung der Wasserstände des Zürichsee. 16. Mai 1977
- Christian Salewski & Simon Kretz Architekten GmbH: Chance Uetikon – Arbeitsstand Richtkonzept «Chance Uetikon». 07.12.2018
- Kanton Zürich, Richtplan, Festsetzung 22.10.2018
- Schlussbericht zum Studienauftrag, 27.09.2018
- Masterplan Chance Uetikon, Stand 20.03.2019
- SNZ Ingenieure und Planer AG: Mobilitätskonzept xx.2019
- Gemeinde Uetikon am See, Teilrevision Nutzungsplanung, Bau- und Zonenordnung, 25.09.2014
- Feuerwehr Koordination Schweiz FKS, Richtlinie für Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen, 04.02.2015
- Gestaltungsplan Rotholz xx.2018
- Uetikon a. S. Siedlungsentwässerung GEP 2017: Einzugsgebiete
- Uetikon a. S. Siedlungsentwässerung GEP 2017: Kanalzustandserfassung
- Uetikon a. S. Siedlungsentwässerung mit Quellschutzzonen 2017: Technischer Bericht „Entwässerung Rossweid, Birchweid und Areal Chemie Uetikon, erstellt von Hunziker Betatech 01.03.2017