



14. September 2017

## Chance Uetikon

### Denkmalpflegerische Beurteilung der Schutzwürdigkeit und Schutzfähigkeit der überkommunalen und kommunalen Objekte, sowie der Berücksichtigung des ISOS

#### Überkommunale Schutzobjekte:

#### **415 Maschinenhaus mit Hochkamin und Passerelle:**

##### **Beschreibung**

##### Aussen

Der beinahe rechteckige Hofkomplex besteht gegen die Seestrasse aus einem langen, verputzten Backsteingebäude mit zwei Vollgeschossen und Flachdach und modernen Fabrikhochbauten hangseitig an der Bahnlinie.

Zweigeschossiges Backsteingebäude, ehemaliges Maschinenhaus: Die Fassaden des um die Jahrhundertwende vom 19. zum 20. Jahrhundert errichteten, ehemaligen Maschinenhauses sind durch Wandpfeiler und von roten Ziegelsteinen und grauen Ecksteinen umrahmten Stichbogenfenster regelmässig gegliedert. Zur Seestrasse hin zeigt sich eine repräsentativere Gestaltung als an der Rückfassade zu den modernen hangseitigen Fabrikbauten, wo die Backsteine nicht verputzt sind: Die seeseitigen Fassadenflächen sind verputzt, Würfelfriese schliessen gegen oben unter knappem Vordach ab.

In der Ecke gegen das ehemalige «Laboratorium» steht der rechteckig gemauerte, obeliskentartige Hochkamin mit klassizistischer Krone mit Gesimsen. Auf dem Dach des zweigeschossigen Längsbau ist zudem der ehemalige Kohlenraum aus Sichtbeton situiert.

Eine markante, geschlossene Passerelle verbindet das Obergeschoss des Altbaus mit dem seeseitigen Gebäude Vers.-Nr. 435. Eine weitere breite Passerelle befindet sich auf der Rückseite des Längsbau und dient als Verbindung zu den jüngeren rückwärtigen Fabrikbauten.

##### Innen

Das Innere des zweigeschossigen Maschinenhauses wurde mehrfach umgebaut. Es sind verschiedene Tragkonstruktionen auszumachen. Die Deckenkonstruktionen bestehen teilweise aus Stahlträgern mit Betondecken.

**Denkmalpflegerische Kurzwürdigung:**

Der zweigeschossige Längsbau bildet zusammen mit der markanten geschlossenen Passerelle über die Seestrasse eine im Industrieensemble städtebaulich markante Torsituation, die den Strassenraum prägt. Die Fassade zur Seestrasse zeigt an den Fenstergewänden die charakteristische Sichtbacksteinarchitektur, welche die Fabrikanlage entscheidend mitprägt. Der etwas zurückversetzte rechteckige Hochkamin identifiziert den Fabrikstandort und ist unabdingbares Wahrzeichen der ehemaligen Industrieanlage. Erbaut wurde er 1854-1855, womit es sich um den ältesten Hochkamin im Kanton Zürich handeln dürfte.

**Schutzzweck:**

- Erhalt des Gebäudevolumens des Maschinenhauses von 1854-1855, seiner Fassaden und des Dachs sowie der bauzeitlichen Tragstruktur. Im Inneren befindet sich keine erhaltenswerte Substanz (Ausbauten, Oberflächen).
- Erhalt des Hochkamins und der geschlossenen Passerelle über die Seestrasse.
- Die hangseitigen, jüngeren Fabrikhochbauten zwischen Maschinenhaus und Bahnlinie gehören nicht zur erhaltenswerten Bausubstanz.
- Ebenfalls vom Schutz ausgenommen ist der Kohleraum auf dem Flachdach des Maschinenhauses.

**Schutzfähigkeit:***Schadstoffe und Bausubstanz:*

Die Schutzfähigkeit hinsichtlich des Zustands der mineralischen Baustoffe des Mauerwerks ist gewährleistet. Es wurden nur ablösende Putz- und Farbschichten, aber keine Schäden am Mauerwerk selbst festgestellt.

*Statik / Erdbebensicherheit:*

Die rückseitigen Aussenwände weisen teils starke Abplatzungen auf, stellenweise sind auch kleinere und grössere Risse festzustellen. Der statische Zustand erweist sich als erhaltungsfähig. Der Hochkamin neigt sich ca. 18 cm Richtung Osten, zudem weist er eine leichte Torsion des obersten Abschnitts auf (Aussagen von Herr Schaub, ehemaliger Projektleiter diverser Umbauten). Die Erdbebensicherheit ist unzureichend. Bei einer Umnutzung sind Verstärkungsmassnahmen erforderlich.

*Gebäudetechnik:*

Der Hochkamin könnte wiederum zur Abführung von Gasen der Wärmeerzeugung genutzt werden.

*Gebäudehülle / Energie / Bauphysik:*

Wärmedämmmassnahmen können innenseitig ausgeführt werden. Das Dach kann ebenfalls von Innen gedämmt werden.

Die Denkmalschutzfähigkeit ist gegeben. Es ist davon auszugehen, dass ein zusätzliches Tragssystem mit eigenständigem Lastabtrag in vielen Teilen erforderlich ist.

## 435 Kammerofengebäude Nord und Süd

### Beschreibung

#### Aussen

Das Kammerofengebäude ist ein U-förmiger Gebäudekomplex mit zwei parallel zueinander stehenden Parallelgiebelbauten und einem niedrigeren Hallenbau mit drei Satteldächern als westlicher Abschluss. Gemäss Brandassekuranz wurden die Parallelgiebelbauten 1863 bis 1865 als Holzskelettbauten errichtet. 1893 erfolgte der Anbau der westlichen Hallen. Die Anlage steht direkt an der Seestrasse.

Fassaden: Die Giebelfassaden der Parallelgiebelbauten sind in zweifarbigem Sichtbackstein reich gegliedert und treten mit Verzierungen in Treppengiebelform markant in Erscheinung. Die Rundbogenfenster weisen rote Sichtbacksteinstürze und verzierte Sichtbacksteingesimse auf. Jede Fensterachse ist mit Lisenen eingefasst. Die Öffnungen sind mit Ausnahme der mittleren Achse zugemauert (nur Trakt Nord). Die Innenräume sind zusätzlich durch Firstlaternen über die ganze Dachlänge belichtet.

Die Sockelgeschosse sind nicht mehr einheitlich erhalten. Die Farbgebung der Sichtbacksteine war ursprünglich rot und gelb, heute sind die Farben verfremdet.

Gleichartig, jedoch etwas weniger detailreich ist die Trauffassade zum See gestaltet. Über dem Sockelgeschoss mit Rundbögen und abschliessendem Gesimse folgen über zwei Geschosse meist zugemauerte Rundbogenfenster. Die strassenseitige Trauffassade weist ein verputztes Sockelgeschoss auf, die darüber liegende Holzkonstruktion war ursprünglich verbrettert, heute ist sie mit Blech verkleidet.

Gegen den Innenhof sind bzw. waren die Fassaden ursprünglich als offenes Holzskelett mit Backsteinausfachungen sichtbar. Das Holzskelett mit Backsteinausfachungen tritt nur noch partiell sichtbar in Erscheinung. Die Holzskellette sind grossmehrheitlich erhalten, jedoch meist mit Blech verkleidet. Das Sockelgeschoss ist auf beiden Seiten massiv gehalten.

Den westlichen Abschluss bilden drei niedrigere Hallen in Sichtbackstein, die Dachkonstruktion ist in Stahl ausgeführt. Die Westfassaden der drei Hallen sind ebenfalls mit Rundbogenöffnungen, roten Rundbogenstürzen und durchlaufende Simsen gegliedert. Die seitliche Fassade zur Strasse hin ist verputzt.

#### Innen:

Die Erdgeschosse wurden mehrfach erneuert und modernisiert. Die ursprünglichen Holzbalkendecken sind nur noch partiell erhalten und wurden durch neue Geschosdecken in Beton ersetzt. Im Obergeschoss sind die Holzskellette der Aussenwände noch mehrheitlich erhalten, die Ausfachungen in Sichtbackstein oder die Verkleidung mit Brettern jedoch oft durch neue Blechverkleidungen ausgewechselt. Eine mittig verlaufende Doppelstützenreihe trägt die Dachkonstruktion des Doppelgiebels und teilt die hohen Räume in zwei Schiffe. Im Nordtrakt ist diese innere Tragstruktur im vorderen Abschnitt der beiden Zwillingshallen grossmehrheitlich noch in der bauzeitlichen Konstruktion in Holz vorhanden, im Südtrakt wurde sie in weiten Teilen durch Stahlträger ersetzt. Massive Binnenquerwände unterteilen die langen Hallen in mehrere Abschnitte. Die erste Binnenwand des Südtraktes ist bauzeitlich erhalten und analog den Giebelfassaden aufwändig gestaltet. Die Holzkonstruktionen der folgenden Achsen wie auch die Binnenquerwände sind mehrheitlich durch Stahlträger oder zum Teil durch Eisenbetonelemente oder neue Massivwände ersetzt worden.

**Denkmalpflegerische Kurzwürdigung:**

Das Kammerofengebäude bildet mit seinen Backsteinfassaden den zentralen Fabrikkomplex und wohl die markanteste historische «Fabrik-Kulisse». Die eindrückliche Backsteinarchitektur der beiden Zwillingengebäude geben der Anlage das imposante Gepräge industrieller „Kathedralen“. Der axialsymmetrisch gestaltete Komplex ist aufgrund der Mischkonstruktion mit offenem Holzskelett gegen den Innenhof und reich ornamentierten, äusseren Sichtbacksteinfassaden bauhistorisch besonders wertvoll.

Für die Zeit ihrer Entstehung und den Historismus charakteristisch zeigen die Hallen der ehemaligen chemischen Fabrik repräsentative Elemente historischer Architekturstile. Im Sinne einer klassischen Kolossalordnung sind die Geschosse über die aufwändige Detailgestaltung der Giebelfassaden aber auch der seeseitigen Trauffassade zusammenfassend gegliedert. Die Rundbodenfriese der Treppengiebel-Zwillingbauten nehmen ein Architekturelement der Romantik auf. Diese Friesstreifen dienen meist als oberer Abschluss der Aussenwand oder aber zur Belebung und Strukturierung der Fassade. Die aufwändige Aussengestaltung wiederholt sich auch im architektonischen Aufbau der Binnenquerwände, die die grossen Hallen in Nord-Süd-Richtung unterteilen. Die innere Tragkonstruktion in Holz mit symmetrischen Doppelstützenreihen, welche die Hallen in zwei parallele Schiffe unterteilen, sind Zeugnis raffinierter Ingenieursbaukunst.

Das Kammerofengebäude gehört zusammen mit dem Düngerbau zu den letzten und eindrücklichsten Zeugen der repräsentativen Backstein-Industriearchitektur des 19. Jahrhunderts der Zürcher Landschaft.

**Schutzzweck:**

- Erhalt der historisch wertvollen Fassaden und der Dächer mit den Firstlaternen.
- Erhalt des noch vorhandenen tragenden Holzskelettes mit den symmetrischen Doppelstützenreihen in der ersten Achse des Nordtrakts bis zur ersten Binnenquerwand als Abschluss der ersten Achse.
- Erhalt der bauzeitlich erhaltenen Binnenwand im Südtrakt.
- Vom Schutz ausgenommen sind die nachträglich angebrachten Verkleidungen an die historischen Holzkonstruktionen der Aussenwände sowie die Binnengliederung der Hallen bis auf die erwähnte Binnenwand.

**Schutzfähigkeit:***Schadstoffe und Bausubstanz:*

Die Schutzfähigkeit ist gewährleistet, da die Bausteine eine recht hohe Festigkeit aufweisen und die Schäden nur oberflächlich auftreten.

*Statik / Erdbebensicherheit:*

Die Sandsteine und Zementsteine weisen im unteren Fassadenbereich der Erdgeschosse starke Schäden auf, ihre Grundfestigkeit ist jedoch sehr gut. Das Dachtragwerk und die Fassadenstützen der oberen Ebene sind in einem als mittelmässig einzustufenden Zustand. Generell ist der Zustand jedoch entsprechend dem Alter akzeptabel. Bei den Holzkonstruktionen bestehen jedoch statische Bedenken.

Die Erdbebensicherheit ist unzureichend. Bei einer Umnutzung sind Verstärkungsmassnahmen erforderlich.

*Gebäudetechnik:*

Die Gebäudetechnik muss komplett erneuert werden.

#### *Gebäudehülle / Energie / Bauphysik:*

Wärmedämmmassnahmen können von der Innenseite ausgeführt werden. Das Dach kann ebenfalls von Innen gedämmt werden. Es sind zudem Massnahmen gegen aufsteigende Feuchtigkeit zu treffen.

Die Denkmalschutzfähigkeit ist grundsätzlich gegeben. Es ist davon auszugehen, dass ein zusätzliches Tragsystem mit eigenständigem Lastabtrag in vielen Teilen erforderlich ist. Die Verbindungen des bestehenden Holztragsystems sind zu prüfen und falls notwendig zu sanieren. Den Erhalt der partiell vorhandenen Holzbalkendecken wird als kritisch beurteilt.

### **444 Der Düngerbau**

#### **Beschreibung**

##### Aussen:

Der von drei Parallelgiebeln überdachte Backstein-Massivbau und dem Backstein-Querbau für die Bleitürme demonstriert zusammen mit dem Kammerofengebäude (Vers. Nr. 435) weithin sichtbar die Grösse der Fabrik. Die Architektur ist ähnlich wie diejenige des Kammerofengebäudes, der Grundriss ist jedoch ohne freie Zwischenräume konzentrierter. Westlich wie östlich wurde der Düngerbau mit Lagerhallen erweitert. An der seeseitigen Fassade wurden zudem nachträglich diverse Vordächer angebaut.

Auftakt des Düngerbaus bildet der hochragende Querbau für die Bleitürme, dann folgen die drei in Ost-West-Richtung parallelen Satteldachbauten mit den Oberlichtern. Der Quertrakt tritt als Sichtbackstein-Baukörper und gegen Norden mit einer ausgefachten Eisenskelettfassade in Erscheinung. Die Süd- und Ostfassade sind analog den Giebelfassaden des Kammerofengebäudes in einer reichen zweifarbigen Sichtbackstein-Architektur gegliedert und treten markant mit Verzierungen in Treppengiebelform in Erscheinung. Die Rundbogenfenster weisen rote Sichtbacksteinstürze und verzierte Sichtbacksteingesimse auf. Jede Fensterachse ist mit Lisenen eingefasst. Die drei Parallelgiebelbauten weisen ebenfalls Rundbogenfenster mit roten Sichtbacksteinstürzen und Lisenen zwischen den Fensterachsen auf. Das Sockelgeschoss ist verputzt, während die beiden Obergeschosse in Sichtbackstein ausgeführt wurden. Die Rundbogenöffnungen sind mehrheitlich zugemauert. Die strassenseitige Fassade der drei parallelen Satteldachbauten ist einem sehr guten Zustand, während die seeseitige Fassade grossflächige Schäden an den Oberflächen im Sockelbereich aufweist.

##### Innen:

Im Erdgeschoss unterteilt ein Mittelkorridor die lange Halle in seitliche Lagerräume. Eine Ständerkonstruktion mit eingelassenen Kanthölzern gliedert die einzelnen Lagerräume. Über der Holzbalkendecke und einem wohl jüngeren massiven Bodenbelag trägt eine innere, von den Wänden abgelöste Holzständerkonstruktion die Dachkonstruktion der drei parallelen Hallen. Zwei gemauerte Binnenquerwände unterteilen die langen Hallen. Die Binnenquerwände sind ähnlich wie beim Kammerofengebäude durch Lisenen und Rundbogenöffnungen gegliedert und weisen eine repräsentative Wirkung auf. Der grosse Innenraum wird durch zwei Doppelständerreihen in einen Mittelkorridor und den seitlichen Lagerräumen unterteilt. Je eine parallel zu den Aussenmauern verlaufende Holzständerreihe bildet das vollständig autonome innere Traggerüst. Jedes zweite äussere Holzskelettfeld ist gegengleich windverstrebt, während Büge von

den Seitenständern und von den inneren Doppelständerreihen die Laternen-Dachstühle in der Querrichtung versteifen.

### **Denkmalpflegerische Kurzwürdigung:**

Der Düngerbau demonstriert zusammen mit dem Kammerofengebäude weithin sichtbar die Grösse der Fabrik. Für die Zeit ihrer Entstehung und den Historismus charakteristisch zeigen der Querbau und die drei Parallelgiebelbauten repräsentative Elemente historischer Architekturstile. Im Sinne einer klassischen Kolossalordnung sind die Geschosse über die aufwändige Detailgestaltung der Giebelfassaden aber auch der seeseitigen Trauffassade zusammenfassend gegliedert. Die Rundbodenfriese der Treppengiebel-Zwillingsbauten nehmen ein Architekturelement der Romanik auf. Diese Friesstreifen dienen meist als oberer Abschluss der Aussenwand oder aber zur Belebung und Strukturierung der Fassade. Die aufwändige Aussengestaltung wiederholt sich auch im architektonischen Aufbau der Binnenquerwände, die die grossen Hallen in Nord-Süd-Richtung unterteilen. Die innere Tragkonstruktion in Holz mit symmetrischen Doppelstützenreihen, welche die Hallen in zwei parallele Schiffe unterteilen, sind Zeugnis raffinierter Ingenieursbaukunst.

### **Schutzzweck:**

- Erhalt der Fassaden der drei Parallelgiebelbauten und des östlich vorgelagerten Querbaus inkl. Dach mit Dachreitern.
- Im Inneren Erhalt der bauzeitlichen, reich gestalteten Binnenwände wie auch des noch partiell bestehenden, autonome Holzgerüsts im Obergeschoss.
- Die nachträglich angebauten Vordächer wie auch die Erweiterungshallen östlich wie westlich des Düngerbaus gehören nicht zur geschützten Bausubstanz.

### **Schutzfähigkeit:**

#### *Schadstoffe und Bausubstanz:*

Die Schutzfähigkeit ist grundsätzlich gewährleistet, da die Bausteine eine recht hohe Festigkeit aufweisen und die Schäden nur oberflächlich auftreten. Auf der Südseite des Sockelgeschosses zeigten die Untersuchungen starke Schäden insbesondere an den Sandsteinen und dem Verputz. Die Schäden sind jedoch nur oberflächlich, die Festigkeitsuntersuchungen ergaben eine noch ausreichende Festigkeit der Steine.

#### *Statik / Erdbebensicherheit:*

Die Fassaden und die Innenwände sind teilweise stark verwittert. Grossflächige Abplatzungen und Aussandungen in der Sockelzone der Südfassade sind wohl auf die aufsteigende Feuchte und die chemischen Angriffe durch die gelagerten Materialien zurückzuführen. Die Sandsteine und Zementsteine weisen im unteren Fassadenbereich der Erdgeschosse starke Schäden auf, ihre Grundfestigkeit ist jedoch gut. Im Bereich der Chemikalienlagerung im Erdgeschoss ist die Schwächung der Tragstruktur in Holz stark fortgeschritten. Die Südfassade im Sockelbereich wie auch die inneren Holzkonstruktionen in Erdgeschoss sind daher in einem als mittelmässig einzustufenden Zustand.

Die Erdbebensicherheit ist unzureichend. Bei einer Umnutzung sind Verstärkungsmassnahmen erforderlich.

#### *Gebäudetechnik:*

Die Gebäudetechnik muss komplett erneuert werden.

#### *Gebäudehülle / Energie / Bauphysik:*

Wärmedämmmassnahmen können von der Innenseite ausgeführt werden. Das Dach kann

ebenfalls von Innen gedämmt werden. Es sind zudem Massnahmen gegen aufsteigende Feuchtigkeit zu treffen.

Die Denkmalschutzfähigkeit ist grundsätzlich gegeben. Es ist davon auszugehen, dass ein zusätzliches Tragsystem mit eigenständigem Lastabtrag in vielen Teilen erforderlich ist. Die Verbindungen des bestehenden Holztragsystems sind zu prüfen und falls notwendig zu sanieren. Den Erhalt der partiell vorhandenen Holzbalkendecken wird als kritisch beurteilt.

## **689 Verwaltungsgebäude**

### **Beschreibung**

Aussen:

Das 1940 erbaute Verwaltungsgebäude steht senkrecht zur Seestrasse und zum Hafenbecken auf dem ehemaligen Güterumschlagplatz. Ein gedeckter offener Aussenbereich verbindet das dreigeschossige Verwaltungsgebäude mit flachem, auskragendem Walmdach und einen senkrecht dazu stehenden Nebenbau mit Satteldach, in dem eine Personalwohnung untergebracht ist. Bei beiden Baukörpern ist das Sockelgeschoss mit Natursteinplatten verkleidet. Darüber sind die Fassaden verputzt. Die Längsfassaden des Verwaltungsgebäudes sind mit engen Fensterachsen und hochrechteckigen Fenstern regelmässig gegliedert. Mit französischen Fenstern in der Mittelachse weisen die Strassen- und die Seefassade eine symmetrische Gestaltung auf.

Der Farbigkeit des Nebenbaus ist noch original erhalten, während der Bürotrakt neue rote Fenster aufweist. Ursprünglich waren diese ebenfalls weiss.

Das Gebäude ist von einer Gartenanlage umgeben. Ihre Mauern und Treppen greifen die Materialisierung des Gebäudesockels und der Hafenmauer auf und verbinden den Garten so mit seiner Umgebung. Gut erhalten ist ein artenreicher Pflanzenbestand mit zahlreichen mehrstämmigen und teils exotischen Gehölzen. Im Winkel zwischen Personalwohnung und Verwaltungsbau weitet sich die Anlage zu einem Wohngarten mit Gartensitzplatz und Spielfläche auf, der wie die übrige Anlage ein typischer Vertreter jener moderaten Moderne ist, die auch die Gärten der Landesausstellung von 1939 prägte.

Innen:

Ein Mittelgang erschliesst die beidseits liegenden Büroräume, die neuzeitlich ausgestattet sind. Das grosse Sitzungszimmer beim Eingang, ein weiteres Sitzungszimmer im Erdgeschoss sowie das ehemalige Direktionsbüro im ersten Obergeschoss weisen noch bauzeitliche Ausstattung auf. Erhalten ist auch das Treppenhaus und als aussergewöhnlicher Bauteil die Haupteingangstür, die in den Vergitterungen Planetenzeichen, altphilologische Elementsymbole und alchemistische Symbole zeigt. In Goldfarben hervorgehoben ist im rechten Türflügel eine Sonne und im linken Türflügel das alchemistische Symbol für Schwefel.

### **Denkmalpflegerische Kurzwürdigung:**

Das Verwaltungsgebäude mit dem Garten hat als früher Vertreter eines Baus der Nachkriegsmoderne und als wichtiger Bestandteil des Unternehmens besondere architekturgeschichtliche und wirtschaftshistorische Bedeutung. Zudem steht es an zentraler Lage gegenüber der Fabrikantenvilla und bildet mit dieser zusammen das Eingangstor in das Fabrikareal.

**Schutzzweck:**

- Erhalt der Fassaden, des Walmdaches, der inneren Raumstruktur von Verwaltungsgebäude und Nebenbau sowie sämtlicher bauzeitlicher Bauteile im Inneren (im Verwaltungsgebäude insbesondere die Haupteingangstür, das Treppenhaus, die Oberflächen der beiden Sitzungszimmer und des Direktionszimmers).
- Erhalt des die Anlage umgebenden Gartens mit Mauern, Wegen und Belägen.

**Schutzfähigkeit:***Schadstoffe und Bausubstanz:*

Die Denkmalschutzfähigkeit ist gewährleistet, da keine Schäden am Mauerwerk festgestellt wurden.

*Statik / Erdbebensicherheit:*

Die Tragkonstruktion weist keine wesentlichen Schäden auf und ist grundsätzlich in einem guten Zustand.

Die Erdbebensicherheit ist ausreichend. Bei einer Umnutzung sind jedoch Verstärkungsmassnahmen zu prüfen.

*Gebäudetechnik:*

Die Gebäudetechnik muss, mit Ausnahme der Heizkörper, komplett erneuert werden.

*Gebäudehülle / Energie / Bauphysik:*

Wärmedämmmassnahmen sind nicht erforderlich.

Die Denkmalschutzfähigkeit ist gegeben.

### **Kommunale Schutzobjekte:**

#### **423 Transformatorengebäude**

##### **Beschreibung**

Aussen:

Beim Transformatorengebäude (1903) handelt es sich um einen zweigeschossigen, turmförmigen Bau mit Flachdach und Stichbogenfenstern im Stile des benachbarten Altbaus an der Seestrasse (Vers. Nr. 415). Das Sockelgeschoss weist ein verputztes, mit Fugen versehenes Mauerwerk auf und wird von einem umlaufenden Sims abgeschlossen. Darüber folgt das glatt verputzte Obergeschoss mit reich verzierten Stichbogenfenstern. Die elektrische Ausrüstung wurde erneuert.

Innen (keine Besichtigung):

Vermutlich Stahlbetondecken.

##### **Denkmalpflegerische Kurzwürdigung:**

Das Transformatorengebäude ist Zeugnis von der ersten elektrischen Beleuchtung am Zürichsee ausserhalb der Stadt Zürich. Das schmucke Häuschen nimmt Bezug zur bestehenden prägenden Backsteinarchitektur und ist von hohem bauhistorischem und industrie- und sozialgeschichtlichem Wert.

##### **Schutzzweck:**

- integraler Erhalt des Gebäudes ohne die technische Ausrüstung.

##### **Schutzfähigkeit:**

*Schadstoffe und Bausubstanz:*

Die Denkmalschutzfähigkeit ist gewährleistet, da keine Schäden am Mauerwerk festgestellt wurden.

*Statik / Erdbebensicherheit:*

Die Tragkonstruktion weist kleinere Risse im Sockelbereich auf. Das Tragwerk ist jedoch in einem guten Zustand.

Die Erdbebensicherheit ist gut.

*Gebäudetechnik:*

Transformator

*Gebäudehülle / Energie / Bauphysik:*

Wärmedämmmassnahmen können von der Innenseite ausgeführt werden. Das Dach kann ebenfalls von Innen gedämmt werden.

Die Denkmalschutzfähigkeit ist gegeben.

## 441 Werkstattgebäude

### Beschreibung

#### Aussen:

Die dreiteilige, flach gedeckte Gebäudegruppe mit Mittelbau und Seitenflügeln steht in der leichten Biegung der Seestrasse. Östlich daran angefügt ist ein eingeschossiger Bau mit Satteldach und daran anschliessend, ebenfalls eingeschossig, ein Anbau mit Flachdach.

Der markante Mittelbau ist dreigeschossig und mit fünf Fensterachsen symmetrisch gegliedert. Die mittlere Achse ist breiter ausgeführt und wird von grossen dreiteiligen Steinrahmenfenstern über dem Haupteingang betont. Die Obergeschosse der beiden Seitenachsen weisen Stichbogenfenster auf. Die Fensterachsen sind von breiten Lisenen aus Sichtbacksteinen eingefasst, während die Fassadenflächen verputzt sind. Die zweigeschossigen Seitenflügel sind einfacher gestaltet, beide unverputzt mit Sichtmauerwerk. Der westliche Speditionsanbau weist ebenfalls Stichbogenfenster und Lisenen auf und ist mit einem Flachdach gedeckt. Der östliche anschliessende Bau springt zum Mittelbau vor, ist älter als der Mittelbau und westliche Seitenflügel und wurde in einen vermutlich bereits bestehenden Satteldachbau integriert. Diese beiden zusammengebauten östlichen Anbauten mit Flachdach und Satteldach weisen die gleiche Gestaltung und Materialisierung wie der westliche Anbau auf.

#### Innen:

Der Mittelbau ist im Inneren grossmehrheitlich modernisiert. Die innere Betonkonstruktion zeigt sechs Binder mit je zwei Säulen, die gegen die Querunterzüge Verstärkungen aufweisen. Auch das Innere des westlichen Flügels ist modernisiert. Im Obergeschoss des östlichen Seitenflügels haben sich in zwei Räumen historische Oberflächen erhalten. Im ehemaligen Kontorraum haben sich ein Brusttäfer mit darüber liegenden Schablonenmalereien und im ehemaligen Lohnbüro ein schwarzweisser Klinkerboden erhalten.

#### Denkmalpflegerische Kurzwürdigung:

Die klassizistische Gestaltung des dreiteiligen Baukörpers mit Mittelbau und Seitenflügel ist von hohem bautypologischem Wert und ein wichtiger Zeitzeuge für das Fabrikareal. Zudem steht das Werkstattgebäude prominent an der Seestrasse und ist wichtig für das Ortsbild. Die wertvollen Oberflächen im Obergeschoss des östlichen Seitenflügels sind die letzten Zeugnisse der repräsentativen Innenausstattung einer ehemaligen blühenden Industrie.

#### Schutzzweck:

- Erhalt der Fassaden, Dach und innerem Tragwerk der dreiteiligen Gebäudegruppe mit Mittelbau und Seitenflügeln.
- Erhalt der historisch wertvollen Oberflächen in den beiden Räumen im Obergeschoss des östlichen Seitenflügels.
- Nicht Teil des Schutzzumfangs sind die zwei östlichen Anbauten mit Sattel- resp. Flachdach.

#### Schutzfähigkeit:

##### *Schadstoffe und Bausubstanz:*

Die Denkmalschutzfähigkeit ist gewährleistet. Die Bausteine weisen nur oberflächliche Schäden auf. Der Putz sollte wegen der allgemein hohen Salzbelastung entfernt werden.

##### *Statik / Erdbebensicherheit:*

Die Stahlbetonkonstruktion ist in einem annehmbaren Zustand, vereinzelt sind Korrosionsspuren und auch Risse im Tragwerk vorhanden.

Die Erdbebensicherheit ist gut.

*Gebäudetechnik:*

Die Gebäudetechnik muss komplett erneuert werden.

*Gebäudehülle / Energie / Bauphysik:*

Wärmedämmmassnahmen können von der Innenseite ausgeführt werden. Das Dach kann ebenfalls von Innen gedämmt werden.

Die Denkmalschutzfähigkeit ist gegeben. Eine Umnutzung erfordert ein neues Tragsystem.

### **Berücksichtigung des ISOS:**

Im Rahmen der ISOS-Gesamtüberarbeitung wurde das gesamte Gelände der Chemischen Fabrik Uetikon ins Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz aufgenommen. Das ISOS der Regionen Zürichsee und Knonaueramt wurde 2012 in Kraft gesetzt. Es weist dem Areal bemerkenswerte Lagequalitäten, hohe räumliche Qualitäten und besondere architekturhistorische Qualitäten aufgrund der Bedeutung als älteste Schweizer Chemiefabrik und letzte erhaltene historische Grossindustrieanlage am Zürichsee zu.

Das ISOS-Inventar ist in den weiteren Planungen als Grundlage bei der Interessensabwägung zu berücksichtigen. Das ISOS legt die Erhaltungsziele in Bezug auf die räumliche und architekturhistorische Qualität sowie auf die Bedeutung für das Gesamtortsbild fest, macht jedoch keine konkreten, ortsbezogenen Aussagen.

Der Wert der Industrieanlage in Uetikon liegt im Sinne des ISOS in der vorhandenen *Vollständigkeit der Bautypen* und im Zusammenspiel der einzelnen Industriebauten. Die Fabrikanlage erscheint beim Durchfahren auf der Strasse wie auch vom See aus gesehen als separater Dorfteil mit charakteristischen Merkmalen und als Wahrzeichen am Seeufer. **Für die Ensemblewirkung vom See her sind gerade die ruhigen, langgestreckten Bauten im Vordergrund von besonderer Bedeutung.** Sie bilden seit über hundert Jahren die Basis für die mehrfach hintereinander gestaffelten mächtigen Fabrikbauten. Ein Merkpunkt und Wahrzeichen, weithin sichtbar. Im Vergleich zu anderen Uferzonen des Zürichsees fällt insbesondere die hohe Dichte der Bebauung auf. Die Bauvolumen sind durch die historische Existenz eines schnell gewachsenen chemischen Gewerbes in Uetikon begründet, welches grosse Lager- und Produktionsflächen benötigte. Wenn die charakteristische Bebauungsdichte auch in einer kommenden, nachindustriellen Entwicklung beibehalten werden soll, so soll auch ihr **Ursprung mit dem dichten Bebauungsmuster und der charakteristischen Sichtbacksteinarchitektur** sicht- und nachvollziehbar bleiben. Ohne die substantielle Erhaltung von markanten Gebäuden wird die Wahrung dieses für Uetikon prägenden Dorfteils und die Berücksichtigung der Erhaltungsziele des ISOS grundsätzlich nicht zu leisten sein.

Charakteristische Binnenräume:

**Zwischen dem Kammerofengebäude (Vers.-Nr. 435) und dem seewärts vorgelagerten Ofengebäude (Vers.-Nr. 451) und weiter westwärts zwischen dem Düngerbau (Vers.-Nr. 444) und dem**

langen Ofengebäude (Vers.-Nr. 442) entstehen langgestreckte, von weit vorspringenden Dächern begleitete oder durch quer auskragende Vordächer rhythmisierte Binnenräume. Diese Binnenräume wirken gleichermassen urban wie zeitlos. Die teils verwitterten, in grünem Sandstein gemauerten Rundbögen der begleitenden Mauern und der Boden mit den Spuren von Geleisen, Schotter und Moos tragen zu diesem starken Ausdruck bei. Diese charakteristischen Aussen- und Zwischenräumen haben einen hohen Stellenwert und sind zu erhalten. Sie stellen die Grundregel dar, von der aus der Bestand weiterentwickelt werden soll. Die langgestreckten Binnenräume dürfen nicht überstellt werden. Bei der Weiterentwicklung ist der Fussabdruck der arealprägenden schlanken Lager- und Fabrikationsbauten zu respektieren.

Nach einer detaillierten Auseinandersetzung mit den Bestandesgebäuden, mitunter auf Basis der beiden Gutachten der kantonalen Kommission für Denkmalpflege (Gutachten Nr. 3 – 1989 und Nr. 43 – 2014) und einer detaillierten Beurteilung der Gebäudesubstanz der als denkmalpflegerisch schutzwürdig erscheinenden Bauten (Entscheidungsorientierte Zustandsanalyse der Bausubstanz vom 14. September 2017), ist eine fachlich begründete Auswahl von Gebäuden getroffen worden, welche im Rahmen einer postindustriellen Umnutzung des Areals zu bewahren sind. Mit dem vorgesehenen Erhalt des Maschinengebäudes mit Hochkamin und Passerelle (Vers.-Nr. 415), der U-förmigen Anlage des Kammerofengebäudes (Vers.-Nr. 435), des Düngerebaus (Vers.-Nr. 444), des Verwaltungsgebäudes (Vers.-Nr. 689), des Transformatorengebäudes (Vers.-Nr. 423) und des Werkstattgebäudes (Vers.-Nr. 441) kann einerseits eine Vielfalt an Bautypen erhalten werden, welche die Geschichte und räumlich-bauliche Entwicklung der Chemischen Fabrik in Uetikon repräsentativ abbilden. Andererseits vermögen diese Bauten auf der räumlichen Ebene des Gesamtensembles im Zusammenspiel mit der Berücksichtigung der vorhandenen Charakteristiken der Binnenräume (siehe obenstehende Hinweise) ein tragfähiges Gerüst an historischer Bausubstanz zu bieten, welche unter der Voraussetzung einer sorgfältigen Planung eine bauliche Erneuerung als möglich erscheinen lässt, die als städtebauliche Weiterentwicklung des Vorgefundenen lesbar ist.