

Richtkonzept - Stellungnahme Verein Uetikon An Den See

Der Verein Uetikon An Den See begrüsst das vorgelegte Projekt. Nach jahrelangen Planungen mit Überbauungen bis dicht an den See ist es **das erste Projekt, das einen flächenmässig grosszügigen Seepark vorschlägt**. Das Insistieren der Bevölkerung und des Vereins hat sich gelohnt, und dieses Projekt bringt Uetikon endlich an den See. Das weckt Begeisterung!

Sehr positiv ist die Vision eines **direkten Zugangs aus dem Dorf**, der die Barrieren Bahn und Seestrasse überbrückt.

Zudem wurde mit dem ‚**Zeitzeugen**‘ eine **geniale Idee** präsentiert, wie Geschichte des Areals und Park harmonisch kombiniert werden können.

Die **Mittelschule** in den alten Gebäuden und ein massiges Volumen Mittelschule bergseits der Strasse erscheint uns auch als **sehr elegante Lösung** – die gesamte Mittelschule kommt dadurch schlank daher.

Ebenfalls sehr positiv fällt auf, dass **nicht ausschliesslich Eigentumswohnungen** geplant sind.

Trotz diesen grossen Verdiensten des vorliegenden Projektes gibt es einige Punkte, die noch nicht befriedigen und wo wir gerne Vorschläge machen und weiteren Planungsbedarf sehen. Einige der Punkte wurden am Beteiligungstag von vielen Seiten eingebracht, werden hier aber trotzdem nochmals erwähnt.

Kulturraum

Ein **Kulturraum („Aula“)** soll **unbedingt gemeinsam mit Kantonsschule und Gemeinde**, idealerweise sogar unter Einbezug von Meilen realisiert werden. Die Dimensionierung soll aufgrund einer Bedarfsabklärung erfolgen

Dieser Kulturraum soll multifunktional und modular nutzbar sein mit einem Minimum an Fixinstallationen um die Kosten niedrig zu halten (->“Roh“-also eher im Stil des ursprünglichen Schiffbaus als im Stil Tonhalle Maag...). Kein ‚Gemeindesaal‘ im klassischen Sinn!

Der Kulturraum ist Herz des Areals und soll unbedingt in den Düngerbau – also dem historischen Herzen des Areals. Sonst wird der Düngerbau zur reinen Garage. Ein Gebäude von höchster nationaler Schutzstufe mit schützenswerter Innenholzstruktur für die Menschen unbetretbar zu machen und nur mit einem Auto-Sortier-Roboter zu bestücken ist ein befremdendes Verständnis von Denkmalschutz. Denkmäler werden für Menschen geschützt.

Eine Kombination Garage und Kulturraum schliessen wir allerdings nicht aus!

Mit Kulturraum im Düngerbau kann das **Gebäude am Ende der Passerelle** (jetzt als Aula geplant) in der Tiefe auf die Linie Düngerbau zurückgenommen werden. (Siehe Skizze 1). Dadurch wird

- Platz für die Seetribüne als Ende der Passerelle geschaffen (Die grosszügige Idee aus dem ursprünglichen Salewski-Projekt mit der Passerelle kombiniert)
- Dieses Gebäude steht quer in der ‚ISOS-Gasse‘, die sonst so streng geschützt wird – und erst noch an deren Anfang, was schwer zu verstehen ist
- Dadurch erhält der Fest-Platz am Anfang des Parks seine verdiente Grosszügigkeit

Bebauungsdichte / Riegel

Die **Gebäude westlich vom Düngerbau sind extreme Riegel**. (6 Stockwerke hoch und 85 bis 95 m lang). Folgende zwei Ansätze müssen geprüft werden (siehe Skizze 3):

- a) Aufteilung des vorderen Gebäudes in mehrere Häuser. Nimmt den Riegelcharakter, gibt Durchsicht und finanzielle Aufwertung, da auch die hinteren Wohnungen Seesicht erhalten
- b) Höhenstufung – Wenn zudem das seeseitige Gebäude nur 4-stöckig gebaut wird, erhalten viele der oberen Wohnungen im hinteren Gebäude zusätzlich Seesicht. Die seeseitigen Wohnungen würden für Eigentumswohnungen sehr attraktiv, da der massive Klotzcharakter beseitigt wird.

Für diese beiden Varianten und deren Kombination soll eine Gewinnrechnung mit Baumassenziffern, Anzahl Wohnungen mit Seesicht und Wert der Wohnungen mit Seesicht öffentlich gemacht werden. Wenn die vorderen Gebäude niedriger sind, 'erschlagen' sie den Park nicht, das Ganze wird luftiger und die Bewohner gewinnen Licht.

Die Struktur der Bebauung im Anschluss an Düngerbau Ost sollte überprüft werden – **vor dem Kulturraum sollte ein öffentlicher Platz** liegen um den Kulturraum zum Zentrum zu machen.

Parkplätze /Verkehr

Anzahl Parkplätze: Die präsentierte Version mit der tiefen Anzahl Garagenplätze soll weiterverfolgt werden. Gleichzeitig sollen bergseits der Seestrasse oder im Schneider Areal Möglichkeiten für zusätzliche Parkplätze geplant werden, die nur realisiert werden, wenn es sich zeigt, dass das Angebot zu knapp ist. Ein Konzept mit minimalem privatem Verkehr soll verfolgt werden – dafür mit optimaler ÖV-Erschliessung – mit Flexibilität für mehr MPV wenn notwendig (Abb. 2).

Buslinie auf Seestrasse nach Meilen statt Wendeschleife nochmals prüfen. Insbesondere auch für Erschliessung Kulturraum und Schülerverkehr von Meilen und Einkaufsmöglichkeiten für die Bewohner in Meilen. Wenn die Busschleife entfällt, können die beiden Gebäude im Westen mehr Baumasse in der Tiefe erhalten.

Passerelle: Die Passerelle eignet sich hervorragend als Leuchtturmelement. Sie soll grosszügig, breit, elegant und funktional sein. Der Zugang zum Areal soll auch ohne Treppenstufen und velogängig konzipiert werden. Eine Verlängerung dieses „Wildwechsels“ könnte bis in den See reichen. Ein Wettbewerb für dieses Leuchtturmelement wurde schon mehrmals erwähnt.

Effiziente ÖV Verbindung ins Dorfzentrum Uetikon. Das heisst Zustieg auf dem Seearéal muss an einem zentralen Ort möglich sein. Falls das neue Areal tatsächlich eine grosse regionale Ausstrahlung hat, läuft Uetikon Gefahr ein Satellitenquartier am See zu haben, welches sich vor allem auf der Achse parallel zum See orientiert. Vielleicht liesse sich in Zukunft, wenn diese Technik ausgereift ist, sogar ein autonom fahrender Minibus von der Passarelle ins Dorfzentrum realisieren. Die entsprechenden Strukturen könnten bereits eingeplant werden (siehe „Passarelle“).

Park

Der Zeitzeuge ist ein spannendes Element, das im östlichen Bereich mit genügend Seeuferabstand sehr kreative Gestaltungselemente ermöglicht. („begrünte Ruinen mit Nischen und hoher Aufenthaltsqualität“). Auf der westlichen Seite hingegen wird der Seeuferabstand so klein, dass die Seesicht für die Bewohner im Gebäude auf der Westseite behindert wird. Die Zeitzeugenstrukturen lassen hier ungenügenden Abstand zwischen Gebäude und See. Diese Bauten sollten auf dieser engen Partie aufgebrochen werden. Anstatt raumhohen Mauern könnte eine ca. ein Meter hohe Mauer mit Durchgängen die Gasse ebenso markieren (Abb. 4). Diese Möglichkeit soll jetzt explizit festgehalten werden um nicht später in Konflikt mit Denkmalschutz / ISOS Interessen zu kommen.

Es braucht klare Vorschläge für grosszügige **Bademöglichkeiten** wie im Uetiker Richtplan festgelegt. Die Badi muss (i) mehr Kapazität für die heutige Bevölkerung schaffen, (ii) den langfristigen Wegfall des Ländeli kompensieren und (iii) Platz für die 600-800 neuen Einwohner des Areals und die zusätzlichen 400 der Birchweid schaffen!

Hier sind noch konkretere Vorschläge eines flachen Seezugangs, Toiletten und Umkleidemöglichkeiten nötig und sollten bereits in den Masterplan und somit auf Bewilligungsfähigkeit geprüft werden. Entsprechende Strukturen (Stege, „Holzbadi“, etc.) jetzt andenken, da sie eine wasserrechtliche Konzession benötigen. Eine Treppe in den See reicht nicht.

Alle Zonen müssen verbindlich festgelegt werden im Masterplan und Schlupflöcher für eine ‚gated community‘ müssen ausgeschlossen werden. Die öffentliche Zone geht bis auf die Linie Düngerbau (Kante seeseits). Die Mehrheit des Parks soll als Freihaltezone definiert werden, mit klar definierten Erholungszonen. Die Nutzung von Gewerbezonen und Wohnzonen muss nach dem Marktbedürfnis aufgeteilt werden, sowie Raum für die Gemeinde und grosszügige Reserven für zukünftige Bedürfnisse enthalten.

Die Nutzung des **alten Gebäudes am See (‘Bootshaus’), westlich des Düngerbaus**. Ohne klare und Nutzungen von breitem öffentlichem Interesse sollten diese Gebäude nicht gebaut oder stehengelassen werden.

Naturschutz wird nur bei der ‚Ruderalzone‘ erwähnt – die Aufwertungsmassnahmen für die Natur müssen explizit erwähnt werden, z.B. Region Rotholz, Bepflanzung der Uferpromenade, Parkanlagen, Ruhezone, Gärten zwischen den Gebäuden, etc. Es sollen einheimische Pflanzen verwendet werden und Rücksicht auf Vögel, Insekten und Biodiversität genommen werden.

Seeuferweg: Dieser soll nicht überall unmittelbar der Mauerkante entlang führen. Die Menschen sollen auch unmittelbar am See sitzen können.

Der Park und das Areal zwischen den Gebäuden soll möglichst **wenig versiegelte Flächen und Asphalt** enthalten (Hitze, Aufenthaltsqualität). Wie Wiese und Bäume trotz belastetem Grund realisiert werden, verlangt vertiefte Abklärung inklusive deren Kosten.

Die Abfolge der Bauten und des Verkaufs ist wichtig. **Der Park muss im Detail geplant sein**, inkl. Mauern des Zeitzeugen und Bäume, bevor das Land verkauft wird, da nachher die Besitzer die Planung des Parks und jeden Baum vor der Aussicht torpedieren können.

Der Park wird ein grosser Teil des ‚Gartens‘ für die 600-800 Bewohner sein. Im Kaufvertrag sollte festgehalten werden, dass die **Arealbewohner einen Unterhaltsbeitrag an den Park zahlen**.

Uetikon AN DEN See

Kommunikation und Rechtliches

Die Planungstiefe, oder wie weit diese sichtbar ist, könnte noch verbessert werden. **Angaben / Schätzungen zu Bauvolumen, Baudichte, Bruttogeschossfläche** der verschiedenen geplanten Nutzungen kann jetzt jeder selber mit Massstab und Taschenrechner berechnen – aber idealerweise werden diese Zahlen offiziell kommuniziert. Zudem soll klar kommuniziert werden, wo die Trennung Gemeinde – Kanton liegt, sowie die Kostenaufteilung von öffentlichen Anlagen wie Parkanlagen, Passerelle, etc, die auch von der Schule genutzt werden.

Zeitpunkt Ausgleichszahlung gemäss Kaufvertrag (Erteilung Baubewilligung Mittelschule) soll nochmals diskutiert werden. Die Gemeinde wird das Projekt vermutlich mit einem Grossinvestor realisieren, sollte aber nicht unter Zeitdruck stehen durch Verschuldung aufgrund der Ausgleichszahlung. Dies hätte Einfluss auf zu erzielenden Preis und der Investor könnte dann Bedingungen für Gestaltung des öffentlichen Raums diktieren.



Abbildung 1. Vorteile bei Reduktion des „Aulagebäudes“ wenn Kulturraum in DB

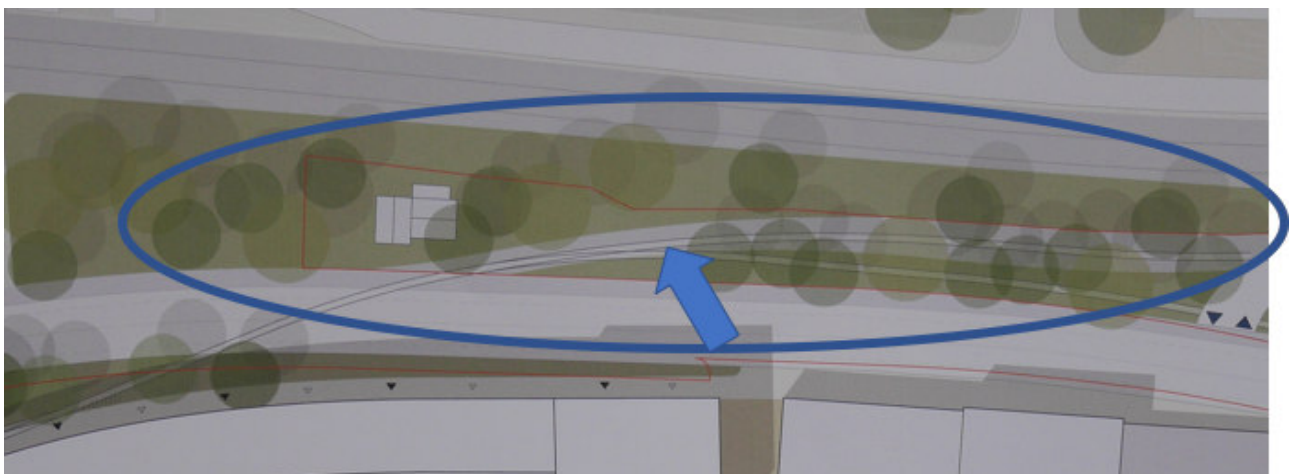


Abbildung 2. Parkplatzreserve planen um Düngerbau zu entlasten und Kulturraum zu ermöglichen

Uetikon AN DEN See

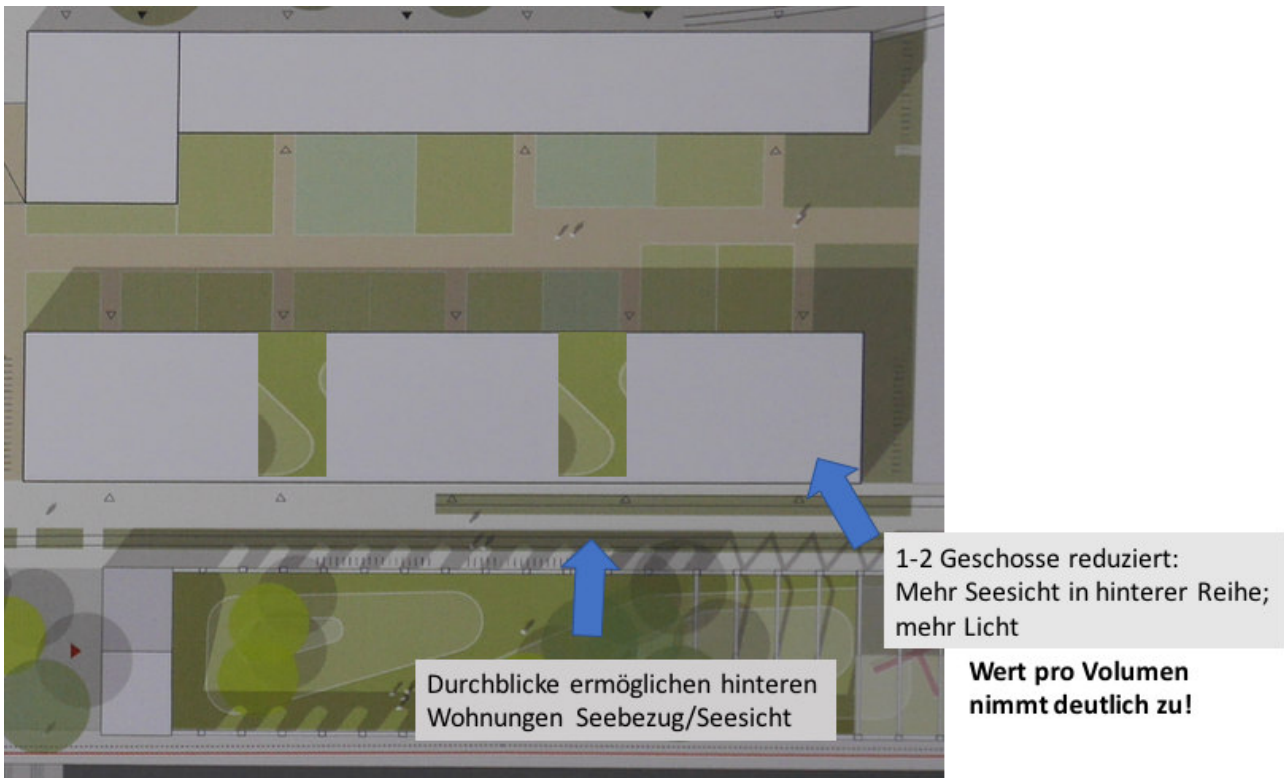


Abbildung 3. Auflösen Riegel und leichte Dichtereduktion West bei höherem Wert / Ausnutzungsziffer.

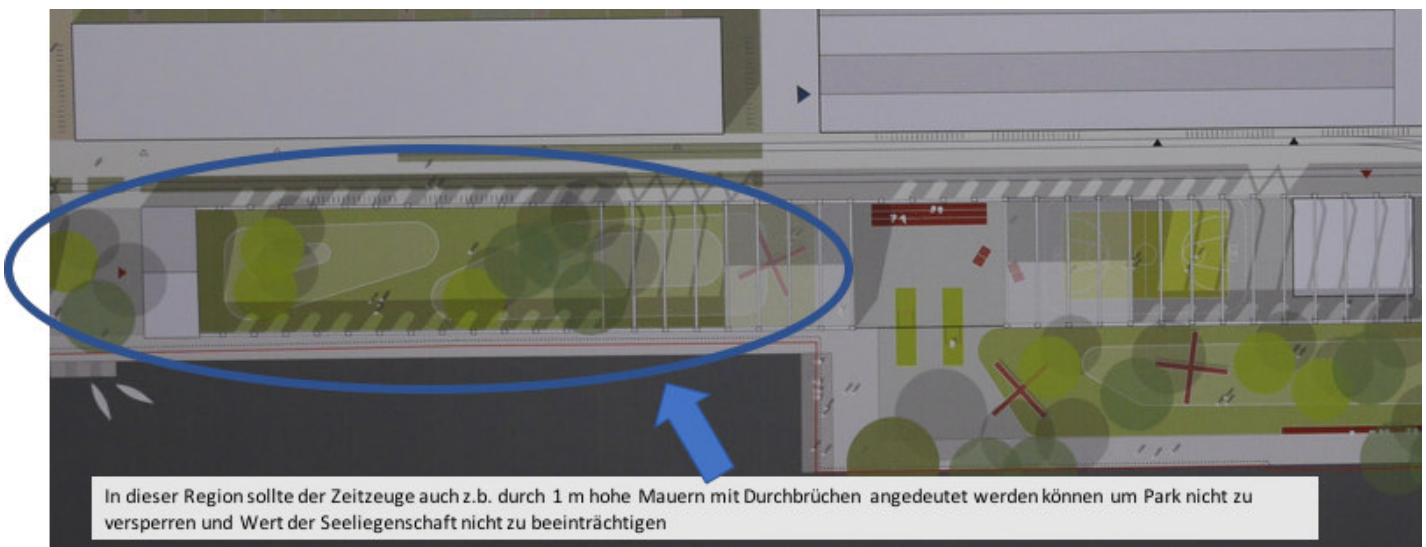


Abbildung 4. Die Reduktion des Zeitzeugs dort wo das Areal schmaler wird. Bemerkung; An dieser Ecke, gab es in einem früheren Plan einen Übergang diagonal übers Wasser.