

## **Eckpunkte für den Investorenprozess.**

### **Die Nutzungsabsichten der Gemeinde Uetikon am See für den Düngerbau.**

#### **Einmaligkeit des Düngerbaus**

Die Lage des Düngerbaus birgt ein einmaliges Potential: Das Gebäude liegt direkt am Zürichsee inmitten eines 18'000 m<sup>2</sup> umfassenden Seeparks, ist Nachbar einer Kantons- und Berufsschule und bietet mit seinem stattlichen Bauvolumen von 80 Meter Länge, 30 Metern Breite und 20 Metern Höhe viel Platz für Neues. Bemerkenswert sind die Backsteinfassaden mit zahlreichen Torbogen im Erdgeschoss sowie zwei darüber liegenden Reihen Bogenfenstern. Die Torbogen sind bis auf einen Zugang allerdings noch alle zugemauert, ebenso die meisten Fensterbogen. Ebenfalls unter Schutz steht die Balkenkonstruktion im Innern, eine komplexe und für einen Industriebau bemerkenswert schön gestaltete Zimmermannsarbeit. In etwa 6 Metern Höhe befindet sich über die gesamte Fläche ein Zwischenboden aus Beton.

Im heutigen, baulichen Zustand kann das Gebäude nicht genutzt werden, auch nicht im Rahmen einer Zwischennutzung. Es gibt keine adäquaten Zugänge, die eine Nutzung – welcher Art auch immer – zulassen. Und doch, der Düngerbau verfügt über viel Charme. Man kann sich leicht vorstellen, welche Strahlkraft er entwickelt, wenn er in einigen Jahren saniert und mit geöffneten Fensterbogen seine neue Funktion als pulsierendes Herz des Areals wahrnimmt. Das markante Gebäude hat das Potential, ein überregionaler Anziehungspunkt für Sport, Kultur und Freizeit zu werden.

#### **Beteiligung der Bevölkerung**

Die nachfolgenden Eckpunkte zur Nutzung des Düngerbaus basieren auf Erkenntnissen von Fachleuten aus dem Gastro-, Event- und Kulturbereich. Die daraus abgeleiteten Thesen wurden dann mit einer breiten Vertretung aus der Bevölkerung diskutiert und stiessen auf weitgehende Zustimmung. Es braucht eine vielfältige, auch kommerzielle Nutzung, um eine so grosse Fläche zu bespielen.

#### **Eckpunkt 1: Um den Düngerbau zum gesellschaftlichen Herz des Areals zu machen, braucht es ein Zusammenspiel von ausgewählten kommerziellen und nicht kommerziellen öffentlichen Nutzungen, die den Ort prägen und ihm einen spezifischen Charakter verleihen.**

- Im Düngerbau sind publikumsorientierte Nutzungen anzusiedeln. Kommerzielle Angebote im Zusammenhang mit Sport, Freizeit, (Erlebnis-)Gastronomie, Kulinarik und Kultur sichern die Finanzierung.
- Die verschiedenen Nutzungen ergänzen sich so, dass das Gebäude 7 Tage die Woche belebt ist.
- Die bereits erprobten Zwischennutzungen sollen wo möglich und sinnvoll in den Düngerbau transferiert werden.
- Die Angebote im Düngerbau ergänzen die bestehenden Nutzungen des gesamten Areals, dazu gehören insbesondere die Aula und die Mensa der Kantonsschule, angrenzendes Gewerbe, Aktivitäten im Seerufepark.

#### **Eckpunkt 2: Der Düngerbau ist ganzjährig belebt.**

- Der Düngerbau verschmilzt dank seinen Aussennutzungen mit dem Park.
- Ein Wechselspiel zwischen dem Aussenraum zum See und dem Düngerbau ist notwendig und auch erwünscht.
- Die Angebote sind so ausgelegt, dass sie in allen Jahreszeiten Anziehungspunkte sind.

**Eckpunkt 3: Es sollen unterschiedlich grosse Betriebe Platz finden.**

- Kleinteilige Nutzungen und kleine Betriebe beleben den Bau und verbinden Kultur, Sport, Gastronomie und Verkauf.
- Franchisemodelle und Filialen grosser Geschäftsketten sind nicht erwünscht.
- Es stehen flexibel nutzbare Räumlichkeiten für kulturelle Angebote wie Kleinkunst, Konzerte, Tagungen oder Ausstellungen zur Verfügung.
- Angebote für den täglichen Gebrauch machen den Düngerbau zu einem beliebten Treffpunkt für das Wohnquartier und die Bildungslandschaft.

**Eckpunkt 4: Der Düngerbau braucht Identifikationspersonen mit Leidenschaft für den speziellen Ort, die sich für den Erfolg des Düngerbaus in seiner Gesamtheit einsetzen.**

- Lokal und regional vernetzte Personen engagieren sich zusammen mit der Gemeinde in einer Begleitgruppe aktiv und lenken die Entwicklung im Sinne der Öffentlichkeit. Sie unterstützen die zukünftige Trägerschaft.
- Eine oder mehrere Identifikationspersonen kuratieren die Nutzungen und punktuell auch Events und Veranstaltungen, damit das Areal lebt und der Düngerbau die Vision "gesellschaftliches Herz des Areals" erfüllen kann.

**Eckpunkt 5: Der Düngerbau wird mit Sorgfalt, Geduld und Zeit weiterentwickelt.**

- Es braucht Zeit, bis ein belebtes Areal entsteht. Die Einbindung von bereits bestehenden Zwischennutzungsangeboten bringen erstes Leben in das Gebäude.
- Das Spannungsfeld zwischen Vorwärtskommen und Bedachtsamkeit ist von den Beteiligten auszuhalten. Mit Gelassenheit und Geduld wird die Entwicklung vorangetrieben.
- Eine langfristige Perspektive lassen den Düngerbau wachsen und entstehen.

**Herausragende Merkmale des Areals für Investoren**

Der Düngerbau als Mittelpunkt und Herz des neuen Quartiers am See ist Erlebnis-, Einkaufs- und Erholungszentrum unter einem Dach. Im Westen befindet sich die Wohnsiedlung mit bis zu 800 Bewohnern, im Osten die Kantonsschule mit 1'500 Schülern und eine Berufsfachschule mit 500 jungen Lernenden. Diese werden von rund 300 Lehrpersonen und Mitarbeitern der Schulen ausgebildet. Hinzu kommen viele Mitarbeitende des auf dem Areal neu angesiedelten Gewerbes und von Dienstleistungsunternehmen. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Düngerbau befinden sich somit rund 3'000 potentielle Kunden.

Das auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Seeareal wird im Wesentlichen mit den öffentlichen Verkehrsmitteln (S6, S7, Ortsbus) sowie mit dem Velo und zu Fuss erreicht. Der attraktive Hafen kann auch mit Linienschiffen der Zürichsee-Schiffahrtsgesellschaft (ZSG) bequem angefahren werden. Parkplätze für Motorfahrzeuge sind nur in beschränkter Anzahl verfügbar.

Der historische und denkmalgeschützte Düngerbau (ISOS, Bundesinventar für schützenswerte Objekte der Schweiz) hat eine Strahlkraft weit über die Region hinaus und gibt dem Areal eine identitätsstiftende Visitenkarte am rechten Ufer des Zürichsees als Mittelpunkt zwischen den Städten Zürich und Rapperswil. Der 750 Meter lange Seepark mit Seeuferweg, Liegewiesen, Sportanlagen und Badezugängen laden zum Verweilen, Flanieren und Bewegen ein und ist mit ca. 18'000 m<sup>2</sup> Fläche die grösste zusammenhängende Parkfläche am See. Er wird nur noch von den Seeanlagen der Stadt Zürich übertroffen. Die Gemeinde Uetikon am See und der Kanton Zürich als Eigentümer des Seeparks

garantieren für eine öffentliche Zugänglichkeit und vielfältige Nutzung. Der Düngerbau hat das Potential, zu einem Anziehungspunkt und Ausflugsziel des Kantons Zürich zu werden – als pulsierendes Herz – inmitten des Areal.

Uetikon am See, 17. Dezember 2020

**Gemeinderat Uetikon am See**

Urs Mettler  
Gemeindepräsident

Reto Linder  
Gemeindeschreiber