

**Zeitschrift:** Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design  
**Herausgeber:** Hochparterre  
**Band:** 8 (1995)  
**Heft:** 1-2

**Artikel:** Ein Balkon zum See : Wettbewerb Steinfabrik Pfäffikon  
**Autor:** Loderer, Benedikt  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-120138>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 30.03.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# Ein Balkon zum See



Das untere Zürichseebecken mit Seedamm und Obersee. In der Mitte des Luftbilds ein weisser Fleck: Die Steinfabrik Zürichsee. Das Verwaltungsgebäude der Fabrik wurde erst später gebaut

Bild: Swisssair, 17. Mai 1983

Die Lage ist atemberaubend. Direkt am See liegt das Areal der Steinfabrik Pfäffikon, benachbart vom historischen Unterdorf mit Schlossturm und eingefasst von Naturschutzgebieten und Landwirtschaftsgrün. Erzählt

wird die Geschichte einer Gemeinde, die sich schrittweise Seeanstoss erkämpft, was Bauherrschaft und der Gemeinderat dazu sagen und wie der Ideenwettbewerb zur Überbauung des Areals herausgekommen ist.

# Seeanstoss für Pfäffikon



Blick auf das Steinfabrikareal von Nordwesten. Im Vordergrund die Halbinsel

Bild: Marco Looser

**Der Wettbewerb um die Steinfabrik in Pfäffikon am Zürichsee ist abgeschlossen, 94 Ideen wurden eingereicht. Die Vorgeschichte des Wettbewerbs hat schon 1987 begonnen. Von den 13,3 Kilometern Seeanstoss der Gemeinde Freienbach, zu der Pfäffikon gehört, waren vor 1987 gerade 125 Meter in öffentlichem Besitz. In Pfäffikon gab es seit langem ein Ziel: Ein Fenster zum See aufstossen. Die Methoden waren Landabtausch und Umzonung.**

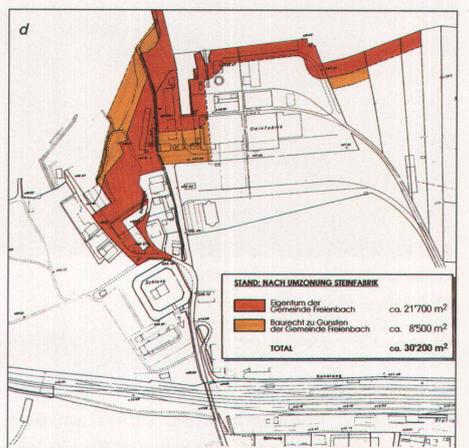
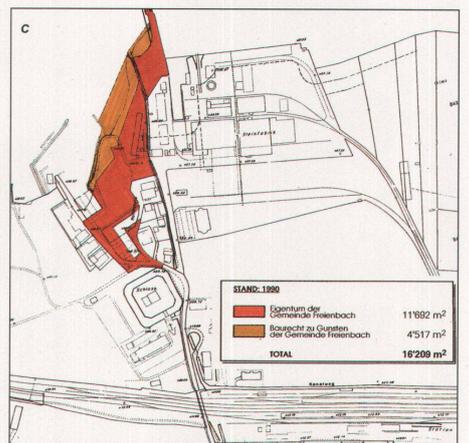
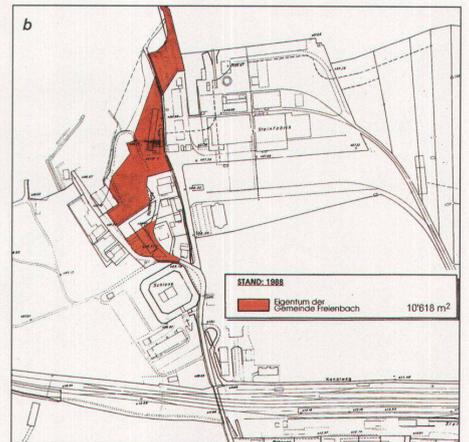
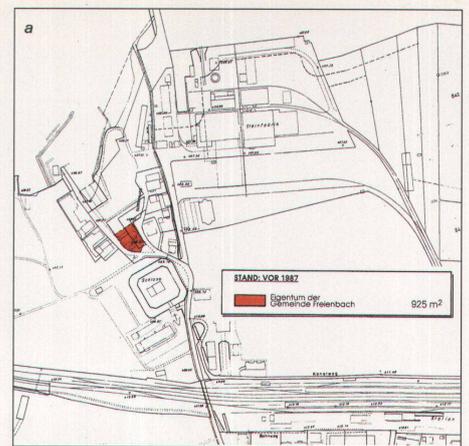
Am Samstag, den 15. April erschien im «Wochenblatt für den Bezirk Höfe» ein Inserat. Darin luden 20 Männer, unter ihnen der Bezirksäckelmeister, Ratsherren und Kreisrichter, ihre Mitbürger auf Ostermontag ins Restaurant Sternen in Pfäffikon (SZ) ein. Der Zweck der Zusammenkunft war der Bau eines Dampfschiffsstegs für Pfäffikon. «Die Sache ist, ohne dass es hier weiterer Worte bedarf, von allgemeiner und unwiderleglicher Wichtigkeit.» Das war im Jahr 1865. Es geschah nichts.

## Eine Initiative für einen Schiffssteg

Nach 120 Jahren weckten 18 Bürger die Idee wieder aus ihrem Dornröschenschlaf. Sie reichten der Gemeinde eine Initiative mit dem Ziel ein, endlich doch einen Schiffssteg zu bauen. Sie hatten bereits mit der Zürichsee-Schiffahrtsgesellschaft gesprochen und wussten, wo der Steg hingehört: auf jenen Teil der Halbinsel vor Pfäffikon, der der Steinfabrik gehörte. Die Gemeinde besass nur ein kleines Grundstück mitten im Unterdorf, ein Teil des Parkplatzes (Abb. a).

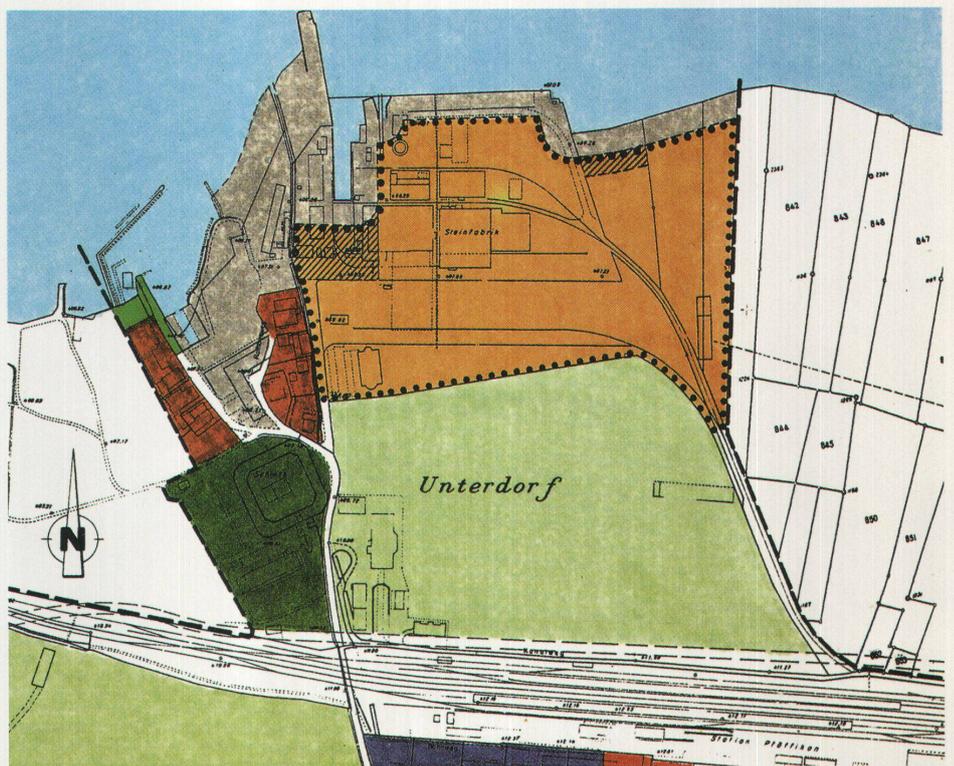
Doch die Gemeinde reagierte rasch. Sie einigte sich mit den Initianten auf den Initiativtext und nahm mit der Steinfabrik Verhandlungen auf. Die Firmenleitung zeigte zwar Verständnis, wies aber darauf hin, dass ein Schiffssteg an dieser Stelle den Betrieb der Steinfabrik stören würde. Eine rasche Lösung sei deshalb nicht zu erwarten. Immerhin hoffe man, mittelfristig eine Lösung zu finden

Im April 1987 stimmten die Freienbacher ab. Sie nahmen die Initiative für einen Schiffssteg mit einer Dreiviertelmehrheit an. Damit lösten sie eine



Ein Gemeinderat will an den See: Entwicklung des öffentlichen Seeanstosses 1987–1993

- Hafenzone
- Zone öffentlicher Bauten und Anlagen
- Gestaltungsplanpflicht
- Kernzone Freihaltezone
- Schutzzone historischer und kultureller Stätten
- Landwirtschaftszone
- Zentrumszone
- Areal im Baurecht
- Gewässer
- Abgrenzung der kantonalen Verordnung zum Schutze des Frauenwinkels



Zonenplanentwurf aus der Abstimmungsinformation zum Mitwirkungsverfahren des Gemeinderates. Der endgültige Plan entspricht bis auf Details dem Entwurf

Entwicklung aus, die damals niemand hatte voraussehen können.

### Ein Verwaltungsgebäude steht falsch

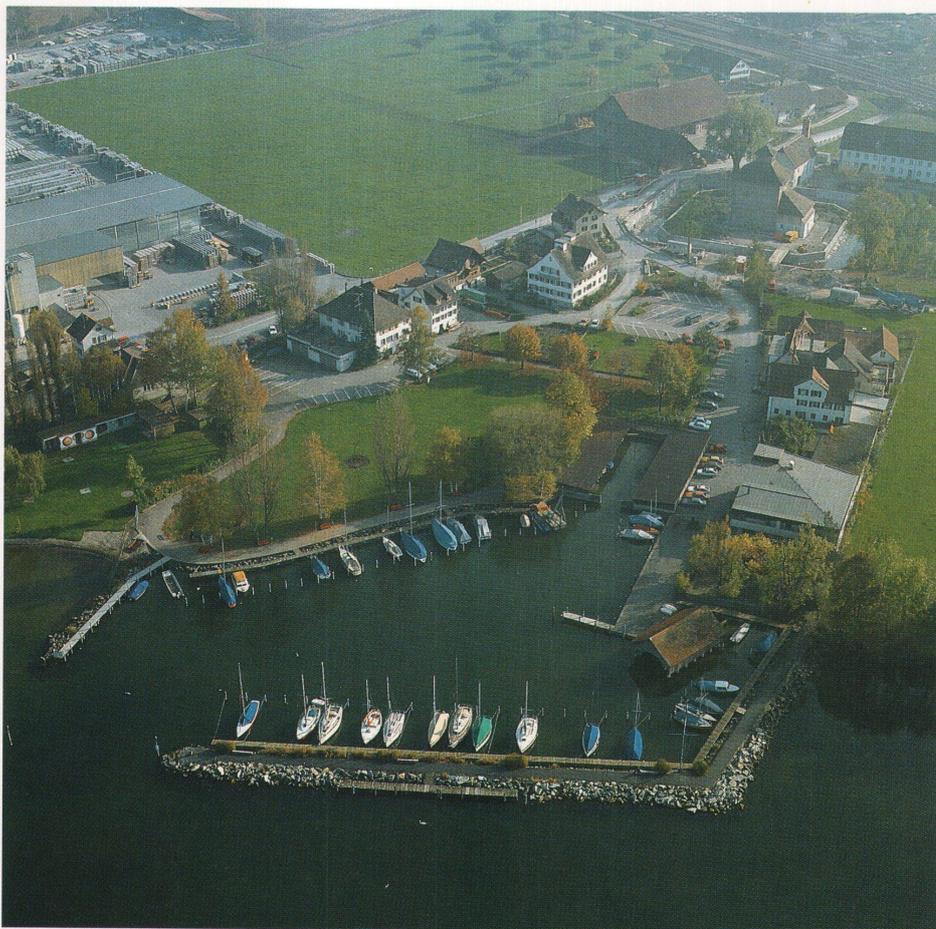
Die Steinfabrik ist ein Betrieb des Schmidheiny-Imperiums. Da werden z. B. Betonteile und Kalksandsteine hergestellt. Auf der Halbinsel plante die Firma ein neues Verwaltungsgebäude, das die Gemeinde auch bewilligt hatte. Zwar war der Standort aus der Sicht der Steinfabrik richtig gewählt, doch blockierte er die Entwicklung auf der Halbinsel und den Zugang zum See. Damit standen sich die Initiative für den Schiffssteg der Gemeinde und das Verwaltungsgebäude der Steinfabrik gegenseitig im Weg. Der Standort dieses Verwaltungsgebäudes wurde zum wichtigen Thema in den Verhandlungen. Die Gemeinde wollte die ganze Halbinsel kaufen. Sie wollte dort den Steg bauen, und so den Aussichtspunkt am See der Öffentlichkeit zugänglich machen. Doch zuerst musste für das Verwaltungsgebäude ein anderer Platz gefunden werden. Die Lösung hiess Landabtausch und Umzo-

nung. Die Steinfabrik tauschte mit ihrem Nachbarn, dem Kloster Einsiedeln eine gleich grosse Fläche Land ab. Damit erhielten beide Beteiligten besser zusammenhängende Gesamtgrundstücke. Doch mit dem Tausch allein war es nicht getan. Das alte Land der Steinfabrik lag nämlich in der Industriezone, das neue im Landwirtschaftsgebiet. Es musste also umgezont werden, um darauf bauen zu können. Erst eine von Volk und Regierung absegnete Zonenänderung machte den Weg frei für den Kauf der Halbinsel.

### Die Hofleute im Zugzwang

Auch ein anderer Landbesitzer hatte sich inzwischen gemeldet: Die Hofleute-Korporation. Das ist eine aufs Mittelalter zurückgehende, geschlossene Gesellschaft einheimischer Familien. Sie teilte der Gemeinde mit, dass ihre Liegenschaft auf der Halbinsel, worauf das Restaurant Rathaus steht, ihre Kosten nicht mehr deckte. Eine Möglichkeit, zu Geld zu kommen, wäre die Überbauung des übrigen Landes der Korporation auf der Halbinsel. Da-

mit wäre die Badeanstalt Pfäffikon verschwunden, und der Zugang zum See wäre noch mehr erschwert worden. Gäbe es, so fragten die Hofleute, die Möglichkeit eines Landabtauschs? Denn die Statuten verbieten der Hofleute-Korporation Land zu verkaufen, erlauben aber den Abtausch. Es galt, die drohende Beseitigung des Freibads abzuwenden. Die Gemeinde fand in Pfäffikon selber und in Wilen, einem der andern fünf Dörfer, die zur Gemeinde Freienbach gehören, geeignete Grundstücke. Auch dieser Handel musste vors Volk. Gegen den Landabtausch wandte sich eine Initiative, die die Umzontung genau jenes Grundstücks forderte, die die Gemeinde den Hofleuten angeboten hatte. Der Handel sollte verhindert werden, und damit war das ganze Projekt auf der Halbinsel gefährdet. Nach heftigen Diskussionen fiel der Entscheid an der Urne. Der Landkauf auf der Halbinsel, die Umzontung für den Bau des Verwaltungsgebäudes und der Landabtausch mit den Hofleuten wurden mit Dreiviertelmehrheiten angenommen. Die Umzontungsinitiative hätte das Pro-



Unterdorf mit Hafen von Norden. Im Hintergrund der Schlosssturm, die Steinfabrik ganz links

jekt fast zu Fall gebracht. Sie wurde mit 1578 nein gegen 1528 ja hauchdünn verworfen. Damit konnte die Gemeinde eine Landzunge vom Parkplatz bis zur Spitze der Halbinsel erwerben (Abbildung b).

#### Das Zwischenziel Halbinsel ist erreicht

Damit war der Weg frei. Pfäffikon öffnete seinen Balkon zum See, jedenfalls zur Hälfte. Die Gemeinde hatte damals 13,3 Kilometer Seeanstoss. Doch waren vor dem Landkauf nur 125 Meter davon öffentlich. Mit der Badeanstalt konnte der Zugang zum See öffentlich gemacht werden. Walter Vetsch, ein Landschaftsarchitekt aus Zürich, gewann den Wettbewerb für die Gestaltung der Badeanstalt und des Schiffsstegs. Mit dem Bau wur-

de jener Schiffssteg verwirklicht, der schon vor vielen Jahren zum ersten Mal gefordert worden war. Was noch fehlte, war der eigentliche Uferstreifen der Badeanstalt. Der gehörte jedoch dem Kloster Einsiedeln, das jedoch das Land nicht verkaufen wollte. «Allerdings steht dieses Land seit Generationen der Öffentlichkeit zur Verfügung, und es besteht kein Grund, das zu ändern», schrieb ein Vertreter des Klosters in einer Abstimmungszeitung. Es änderte sich bloss die Rechtsform. Aus einem Pachtvertrag zwischen Kloster und Gemeinde wurde ein Baurechtsvertrag. Damit hatte die Gemeinde ein Zwischenziel erreicht. Ganze 375 m Seeanstoss waren gesichert (Abb. c).

#### Die Steinfabrik will zügeln

Die Steinfabrik hatte sich inzwischen ihr Land auch angesehen. Die Lage ist einmalig, und es gibt am Zürichsee kein vergleichbares Grundstück mit Seeanstoss. Eigentlich zu schade für eine Fabrik. So überlegte sich die Steinfabrik das Zügeln. Man dachte allerdings an einen Zeitrahmen von zwanzig Jahren.

«Im Herbst des Vorjahres wurden wir positiv überrascht: Die Steinfabrik erklärte sich bereit, ihren Betrieb an einen Ort ausserhalb der Gemeinde zu verlegen, sofern ihr eine sinnvolle Umnutzung des Areals zugestanden wird», schrieb der Gemeinderat im Frühling 1991 seinen Mitbürgerinnen und Mitbürgern. Der Gemeinderat sah in dieser Umnutzung eine «einmalige Chance für die Gemeinde Freienbach, die es zu nutzen gilt». In den ersten Gesprächen ging es darum, vorsichtig abzutasten, welche Absichten beide Parteien hatten. Es bedurfte Gespräche, an denen «hart, aber fair verhandelt wurde», wie der Gemeinderat feststellte.

#### Das Paket wird geschnürt

Angesichts der Grösse und Bedeutung des Areals beschloss der Gemeinderat, die Stimmbürger durch ein gesondertes Mitwirkungsverfahren am Unternehmen Steinfabrik zu beteiligen. Ein Ausschuss, in dem der Gemeinderat und die Ortsplanungsgruppe vertreten waren, erhielt den Auftrag, die Wünsche und Bedingungen für die Umzonung zu formulieren. Das Ergebnis der Auseinandersetzung mit der Steinfabrik war ein erster Entwurf des Nutzungskonzepts. Es wurde in einer Gemeindezeitung «Ortsplanung Freienbach» präsentiert. Die Stimmbürger wurden darin aufgefordert, ihre Ideen und Vorschläge einzubringen. Das Nutzungskonzept schuf eine neue Hafenzzone, deren wesentlichste Vorschriften folgende sind:

- Eine ausgewogene Durchmischung von Wohnen Gewerbe und öffentlichen Bauten.
- Ein Wohnanteil von 30 bis 70 Prozent.
- 20 Prozent aller Wohnungen müssen WEG-konform sein.
- Die Gestaltungspläne sind durch einen Wettbewerb nach SIA zu erarbeiten.
- Eine Ausnutzung von 0,7.
- Rücksichtnahme auf das angrenzende Naturschutzgebiet Frauenwinkel.
- Umweltfreundliche Energiekonzepte und Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Darüber hinaus muss die Steinfabrik der Gemeinde am Seeufer einen Streifen von mindestens 20 m Breite unentgeltlich abtreten. Neben diesen rund 11 500 m<sup>2</sup> erhält die Gemeinde noch 6700 m<sup>2</sup> im Baurecht (Abb. d und Zonenplan e).

### Opposition und Umzonung

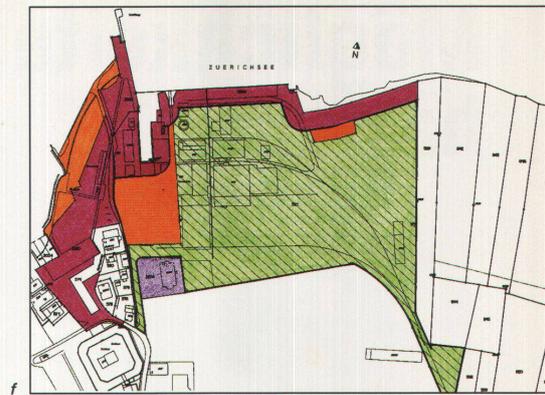
Die Opposition erwachte. Im Februar 1991 reichte die Arbeitsgruppe Steinfabrik der Sozialdemokratischen Partei eine Initiative ein. Sie verlangte, dass zuerst ein juristisches Gutachten erstellt werden müsse. Es sollte Klarheit schaffen, wie und in welchem Ausmass direkt neben der Naturschutzzone Frauwinkel gebaut werden dürfe. Anschliessend sollte ein Wettbewerb durchgeführt werden.

*Aufnahme von 1985: Unterdorf von Süden. Im Vordergrund die Statthalterei, anschliessend Kapelle und Schlossturm*



Auf dessen Grundlage sei eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Nach heftigen Diskussionen wurde die Initiative im April 91 im Verhältnis von drei zu eins abgelehnt.

Das hiess noch nicht die Zustimmung für die Umzonung und das Nutzungskonzept. Diese kamen erst im November 93, als die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger dem neuen Zonenplan zustimmten. Damit war die Rechtsgrundlage für eine Überbauung des Areals der Steinfabrik geschaffen. Der nächste Schritt war schliesslich der öffentliche Ideenwettbewerb. Die Gemeinde aber hatte in sechs Jahren ihr Anliegen durchgesetzt: der offene Balkon zum See.



### Die neuen Besitzverhältnisse

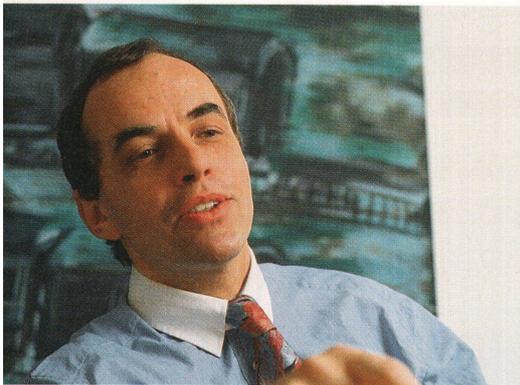
- Eigentum der Gemeinde Freienbach*
- Baurecht zu Gunsten der Gemeinde Freienbach*
- Eigentum der Korporation Pfäffikon*
- Eigentum der Steinfabrik Zürichsee*

### Auftritt: Korporation Pfäffikon

Als die Ergebnisse des Wettbewerbs am 30. November des letzten Jahres bekanntgegeben wurden, gehörte das Steinfabrikareal noch Thomas Schmidheiny. Am 12. Dezember war es schon anders. Die Korporation Pfäffikon, die nicht mit der Hofleutekorporation verwechselt werden darf, kaufte das Grundstück. Vorausgesetzt, dass die Korporationsbürger am kommenden 5. März dem Handel zustimmen. Die Korporation Pfäffikon entstand aus den mittelalterlichen Genossenschaften, die als wirtschaftliche Zweckverbände ihren gemeinsamen Besitz nutzten. Korporationsbürger können nur die männlichen und weiblichen Personen mit den Geschlechternamen Feusi, Gresch, Hiestand, Jäger, Steiner, Walder oder Wild sein. Neue werden seit Mitte des 17. Jahrhunderts keine mehr aufgenommen. Die Korporation hat ein bedeutendes Vermögen, hauptsächlich in Liegenschaften. Das steuerbare Vermögen gab die Wirtschaftszeitschrift Bilanz im Herbst 1994 mit 72 Millionen an und schätzt den inneren Wert auf über das Doppelte. Zwei Beispiele: Das Alpamare und das Seedamm-Center stehen auf Korporationsland. Die Korporation betreibt auch die Wasserversorgung von Pfäffikon, Hurden und Freienbach. Der Kaufpreis beträgt 40,5 Millionen Franken. Die Korporation übernimmt alles Land der Steinfabrik mit Ausnahme der Parzelle, auf der das Verwaltungsgebäude steht. Damit gehen auch die beiden Baurechtsparzellen zu Gunsten der Gemeinde an die Korporation über. Die im Baureglement und im Nutzungskonzept festgelegten Spielregeln gelten nach wie vor. Immer noch sind «die Gestaltungspläne durch ein Wettbewerbsverfahren nach SIA zu erarbeiten» (Anhang B, § 4). Doch vor dem 5. März geschieht nichts. Erst wenn die Korporationsbürger zugestimmt haben, wird über die zweite Stufe des Wettbewerbs entschieden (vgl. Abb. f).

# Möglichkeiten offen halten

# Anspruchsvoll und fair



Richard Hunziker

**Richard Hunziker war Projektleiter der Steinfabrik Zürichsee und Präsident des Preisgerichts des Wettbewerbs. Benedikt Loderer hat mit ihm gesprochen.**

*Richard Hunziker, sind Sie heute als Liegenschaftsfachmann mit den mit der Gemeinde ausgehandelten Randbedingungen zufrieden?*

Das Resultat ist ein Kompromiss. Beide Seiten mussten Konzessionen machen. Wir haben vor allem der Gemeinde einen Seeuferstreifen im Ausmass von 11 500 m<sup>2</sup> geschenkt und 6700 m<sup>2</sup> im Baurecht abgetreten. Darüber hinaus akzeptierten wir ein Nutzungskonzept, das dem Grundbesitzer weitere Einschränkungen auferlegt.

*Allerdings ist die Umzonung eine Voraussetzung dafür, dass Sie das Grundstück überhaupt verwenden konnten.*

Das ist das Entgegenkommen der Gemeinde.

*Worum ging es? War es eine Planungsinvestition oder eine Liegenschaftenspekulation?*

Von Spekulation kann keine Rede sein. Die Verlegung ist eine Optimierung unserer Produktionsbetriebe. Uns geht es darum, eine entstehende Industriebranche neu zu nutzen.

*Warum haben Sie nicht in Pfäffikon die Produktion ausgebaut?*

Obwohl wir seit 100 Jahren hier sind, ist die Produktion eingeschränkt und ein Produktionsbetrieb direkt am See wird nicht akzeptiert. Es gab Bestrebungen, diese Industriezone auszuweiten.

*Sie werden aber kaum bestreiten, dass in den späten achtziger Jahren Überlegungen vorhanden waren, wie man mit diesem besonderen Grundstück mehr Geld verdienen könnte.*

Das war aber stets nur ein Resultat und nie ein Ziel.

*Sie haben viel investiert. Die Preissumme war 350 000 Franken. Lohnt sich das?*

Wir mussten uns diese Frage gar nicht stellen, denn das Nutzungskonzept verlangte einen Ideenwettbewerb als Grundlage eines Gestaltungsplans. Aber auch ohne diese Auflage hätten wir den Fächer weit aufmachen müssen. Wir hätten uns zum Beispiel die Durchführung einer Parallelprojektierung überlegt. Allerdings müssen wir uns heute fragen, ob die Reihenfolge der Planungsschritte wirklich optimal war.

*Hätte man zuerst den Wettbewerb durchführen und dann das Nutzungskonzept ausarbeiten sollen?*

Das könnte ich mir durchaus vorstellen. Nur muss man einsehen, dass man zuweilen nicht das Maximum erreichen kann, sich mit einem Optimum zufrieden geben muss und gewisse politische Gegebenheiten zu akzeptieren hat. Ich möchte aber betonen, dass die Zusammenarbeit mit der Gemeinde und den Umweltschutzverbänden vorbildlich war. Es ist uns gelungen, die Interessen der Öffentlichkeit, der Natur und der Eigentümer unter einen Hut zu bringen.

*Wäre für Sie ein Abtausch mit dem Kloster Einsiedeln denkbar gewesen: Sie hätten das Grundstück gleich neben dem Bahnhof überbauen können und die Landwirtschaft wäre an den See gerückt?*

Nach eingehenden Gesprächen, die wir im Hinblick auf die Festlegung des Wettbewerbsperimeters führten, hat das Kloster auf eine neue Grenzlinie verzichtet.

*Warum haben Sie das Grundstück der Korporation verkauft?*

Aufgrund der guten Marktchancen bestand an sich keine Veranlassung dieses Grundstück zu verkaufen. Weil die Korporation Pfäffikon Gewähr bietet, dass die bisher geleisteten Planungs- und Entwicklungsarbeiten in seinem Sinn weitergeführt werden, konnte sich Herr Schmidheiny zu einem Verkauf entschliessen.

**Ruedi Späni ist Vizepräsident des Gemeinderates von Freienbach, dem Standort der Steinfabrik Pfäffikon.**

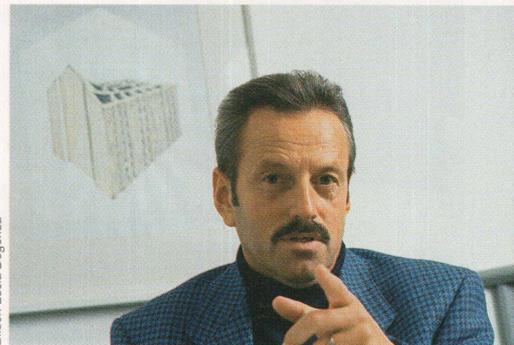
*Herr Späni, sind Sie auf den Wegzug der Steinfabrik vorbereitet gewesen?*

Als die Gemeinde 1987 den Bau eines Schiffsstegs realisieren wollte, mussten einige Schwierigkeiten überwunden werden. Das gelang erst, als der Gemeinderat mit Abt Georg Holzherr vom Kloster Einsiedeln und auch mit Thomas Schmidheiny Gespräche führte. Darin war auch von einem Wegzug der Steinfabrik die Rede, aber erst in einem Zeitraum von 15 bis 20 Jahren. In der ersten Phase der Revision der Ortsplanung war deshalb das Land der Steinfabrik noch in der Industriezone. Überrascht wurden wir dann im Sommer 1990, als die Steinfabrik auf uns zukam und von einem schnellen Wegzug sprach. Wir haben im Herbst 1990 die Umnutzung des Steinfabrik-Areals in die laufende Ortsplanung einbezogen.

*Wäre für Sie ein Abtausch mit dem Kloster Einsiedeln denkbar gewesen: Sie hatten das Grundstück gleich neben dem Bahnhof in die Bau- und die Steinfabrik in die Landwirtschaftszone umgeteilt. Die Steinfabrik baut beim Bahnhof, und das Kloster bauert auf dem Steinfabrikareal?*

Dieser Gedanke wurde überprüft. Aber das Land der Steinfabrik ist zubetoniert. Es hätte einen Aufwand bedeutet, dieses Land landwirtschaftstauglich zu machen. Dann hätte das Kloster mit einem Abtausch der Flächen ein Stück Land übernommen, das nicht nur an einer Seite an das Naturschutzgebiet Frauenwinkel, sondern an der anderen Seite auch noch an den See anstösst. Das wäre

Ruedi Späni



Bilder: Lucia Degonda

# Bisherige Arbeiten sind Richtschnur

re in der Bewirtschaftung noch anspruchsvoller gewesen. Das hätte bedeutet, dass das Land am See kaum mehr anders denn als Landwirtschaftsland hätte genutzt werden können. So wie das Land des Klosters jetzt liegt, zwischen Bahnhof und Steinfabrikareal, könnte in der Zukunft diese Siedlungslücke geschlossen werden.

*Wie waren die Verhandlungen mit der Steinfabrik?*  
Anspruchsvoll, hart und fair. Immerhin hat der Regierungsrat die Zusammenarbeit zwischen der Steinfabrik und der Gemeinde als vorbildlich bezeichnet. Unsere Ziele waren schon vorher klar, und wir haben sie erreicht. Wir wollten an den See. Indem für die Steinfabrik mit der Umzonung ein Mehrwert entstand, konnten auch wir unsere Anliegen einbringen.

*Was hat Ihnen persönlich Ihre Teilnahme am Preisgericht gebracht?*

Ich habe dabei die Erkenntnis gewonnen, dass man auf diesem Areal viel unterbringen will. Drei anspruchsvolle Gebiete grenzen an die Steinfabrik: Das historische Ensemble des Unterdorfes, der See und das Naturschutzgebiet. Im Laufe der Beurteilung gefielen mir jene Projekte immer besser, die hier nicht ein eigenes Zentrum zu bilden versuchen. Wenn es überhaupt möglich wäre, mit 500 Einwohnern ein Zentrum zu bilden, würde man damit die bestehenden Strukturen konkurrieren. Das Unterdorf aber soll als Kern bestehen bleiben.

*Am 13. Dezember beschloss der Vorstand der Korporation Pfäffikon die Steinfabrik zu kaufen. Hat diese Änderung Konsequenzen?*

Das ist Sache der Eigentümerin. Für die Gemeinde hat eine solche Besitzänderung keine Konsequenzen. Der öffentliche Seezugang ist durch die Landabtretung des Uferstreifens vollzogen, der Abtretungsvertrag wie auch der Baurechtsvertrag sind im Grundbuch eingetragen. Der Bau preisgünstiger Wohnungen und die Anzahl Arbeitsplätze sind Bestandteile des Nutzungskonzeptes. Das wiederum ist Teil des vom Stimmbürger 1993 genehmigten Baureglementes und somit öffentlich-rechtlich bindend auf diesem Grundstück.

**Ulrich K. Feusi, Präsident der Korporation Pfäffikon, nahm aus persönlicher Sicht Stellung zur Zukunft des Steinfabrik-Areals.**

*Warum will eigentlich die Korporation die Steinfabrik kaufen?*

Wir sind unter anderem bestrebt, für die in den letzten Jahren im Baurecht oder im Eigentum veräußerten Baugrundstücke geeigneten Ersatz zu schaffen. Das uns angebotene Areal der alten Steinfabrik bildet aufgrund seiner einmaligen Lage mit einer überbaubaren Fläche von 50 000 m<sup>2</sup> eine Gelegenheit, dieses Ziel zu erreichen. Wir sehen vor, dieses Baugrundstück langfristig einer zweckdienlichen Nutzung zuzuführen. Als öffentliche Körperschaft sind wir in der Lage, langfristig zu disponieren und dadurch eine optimale Nutzung zu erreichen.

*Gibt es genügend Marktchancen für dieses Areal?*

Ja. Allerdings bedarf es noch verschiedener Abklärungen, um die angestrebte langfristige Nutzung zu erreichen. Selbstverständlich wird sich diese Nutzung im Rahmen des für dieses Areal speziell erlassenen und rechtskräftigen Baureglementes bewegen.

*Was gedenkt die Korporation mit dem Resultat des Ideenwettbewerbes zu tun? Sollen die fünf Erstplatzierten in die Überarbeitung einbezogen werden? Will die Korporation noch andere Teilnehmer berücksichtigen?*

Für uns werden die von der bisherigen Eigentümerin geleisteten Planungs- und Entwicklungsarbeiten Richtschnur und Massgrad für unsere künftigen konzeptionellen Arbeiten bilden.

Indessen können wir uns heute noch nicht dazu äussern, wie die Überarbeitung des Ideenwettbewerbes im Detail erfolgen wird. Fest steht jedoch, dass wir uns die bisherigen Arbeiten zunutze machen werden.

*Das Baureglement schreibt einen Wettbewerb nach SIA als Grundlage eines Gestaltungsplanes vor. Gibt es für die Korporation eine andere Möglichkeit, um bauen zu können?*

Die Korporation wird sich an das rechtskräftig erlassene Baureglement halten. Sie wird alle gegebenen Auflagen erfüllen und keinerlei Sonderrecht beanspruchen.



Ulrich K. Feusi

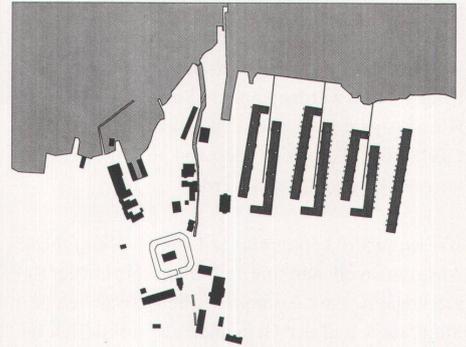
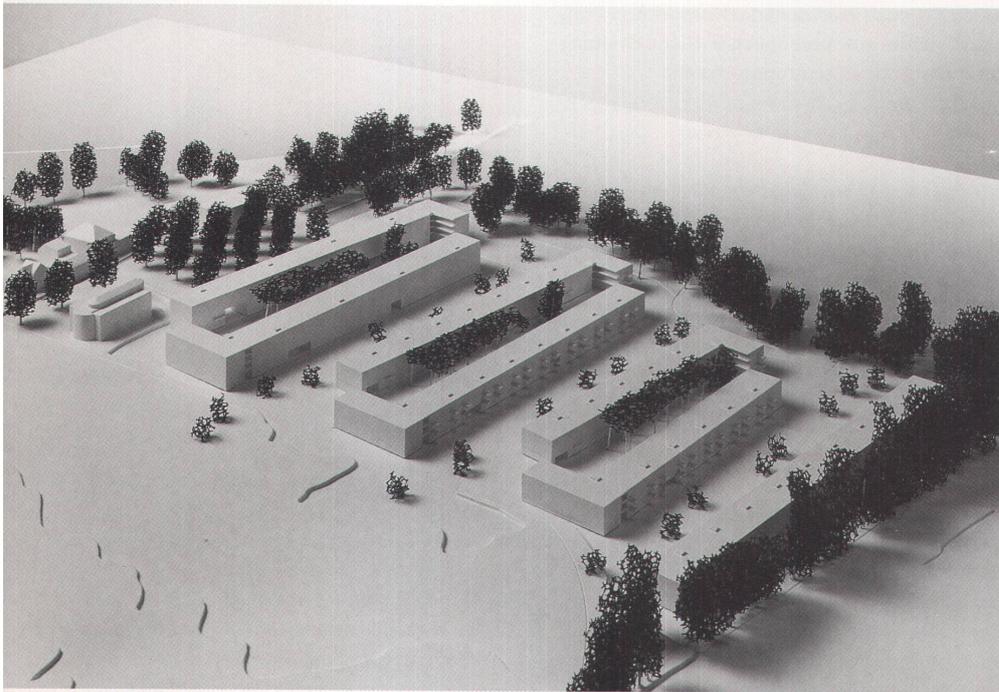
*Gesetzt der Fall, die Überarbeitung wird – wie das vorgesehen war – zu Ende geführt. Werden sie das Preisgericht beibehalten oder anders besetzen?*

Bevor das Ergebnis unserer internen Analyse vorliegt, lässt sich diese Frage nicht schlüssig beantworten. Immerhin möchten wir die geleisteten Vorarbeiten nutzen und nur dort Veränderungen vornehmen, wo wir aufgrund unserer Abklärungen zu anderen Ergebnissen kommen werden. Allerdings versteht es sich als selbstverständlich, das auch Vertraute der Korporation als Experten im Preisgericht dabeisein werden.

*Werden Sie den Sieger der zweiten Runde mit der weiteren Planung beauftragen?*

Dies wird vom Ergebnis der zweiten Runde abhängen. Dabei werden wir uns erlauben, bereits in der Ausschreibung unsere Vorstellungen über die Weiterführung des Wettbewerbes klar vorzugeben.

# Antworten auf das Einmalige



Prinzipalskizze aus dem Verfasserbericht:  
Baustuktur

**Der Ideenwettbewerb für das Steinfabrikareal in Pfäffikon (SZ) ist entschieden. Jedenfalls die erste Runde. Fünf Projekte mit ganz verschiedenen Lösungsansätzen sollen überarbeitet werden. Sie alle mussten eine Antwort auf das Einmalige finden. Wie geht man mit der atemberaubenden Lage am See um?**

Am 28. November letzten Jahres wurde in der Gemeinde Freienbach an der Urne bestätigt, was der Gemeinderat vorher mit der Steinfabrik Zürichsee ausgehandelt hatte: Das Areal der Steinfabrik wurde umgezont und das Nutzungskonzept rechtskräftig (siehe Seiten 26 bis 29). Der anschliessend von der Steinfabrik Zürichsee veranstaltete Ideenwettbewerb soll die Grundlage für einen Gestaltungsplan liefern.

## Schwierige Aufgabe

Architekt und Landschaftsarchitekt mussten als Team auftreten. Teilnahmeberechtigt waren Fachleute aus den Kantonen Schwyz, Glarus, St. Gallen, Zürich und Zug. Darüber hinaus wurden noch

15 weitere eingeladen, von denen allerdings weniger als die Hälfte ein Projekt einreichten. Das lässt erste Schlüsse zur Schwierigkeit der Aufgabe zu. Im Herbst des letzten Jahres sind 94 Projekte eingetroffen. Die sorgfältige und aufwendige Wettbewerbsvorbereitung lag in den Händen der Firma Planpartner, Zürich.

Das Wettbewerbsthema ist bekannt: die Umnutzung einer Industriebrache. Gut 100 Jahre lang waren auf diesem Gelände Betonwaren und Kalksandsteine produziert worden. Nun wird die Fabrik verlegt und das Grundstück verwertet. Die Spielregeln sind bereits zwischen der Gemeinde und dem Grundeigentümer festgelegt. Das Nutzungskonzept lässt wenig Spielraum für Höhenflüge und Genialisches.

Damit war der Rahmen dieses Ideenwettbewerbs enger und genauer festgelegt als üblich. Die Arbeit des Preisgerichts ging über die Beurteilung eines Konzeptes hinaus. Aus den detailliert herausgearbeiteten Kriterien greife ich fünf Kapitel heraus: Das alles bestimmende Einmalige der Lage, die Frage nach der angemessenen Siedlungsform,

## Salamander

### 1. Rang und Auftrag zur Überarbeitung Fr. 47 000.-

«Die Nord-Süd verlaufenden Gebäudezeilen sind so zusammengefasst, dass jeweils zwei Zeilen eine Einheit bilden. Dadurch ergibt sich für jede Zeile eine introvertierte und eine extrovertierte Seite», schreibt die Jury. Hier ist ein Exempel für die Transparenz statuiert: der See und das Landwirtschaftsgebiet sind mit Grünräumen zusammengebunden. Allerdings, meint das Preisgericht, sprengen die sehr langen Gebäudezeilen «den Rahmen der Massstäblichkeit in bezug auf die gewachsene Struktur». Flexibilität, Wirtschaftlichkeit und Etappierbarkeit sind vorhanden, doch ist's der Jury nicht ganz wohl: «Der Vorschlag lebt vor allem von der detaillierten Bearbeitung der Gebäudestrukturen und weniger von einer tragenden Konzeptidee.»

Total BGF: 47 118 m<sup>2</sup>, davon Wohnen 53, Gewerbe 47 Prozent  
Roman Matthias Leuppi, Zürich; Landschaftsarchitekt: BLAU und GELB Landschaftsarchitekten, Beat Wyss, Jona

## Preisgericht

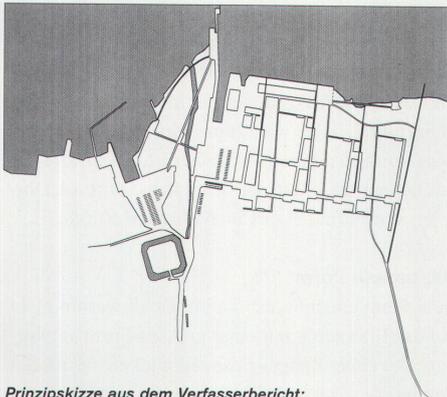
**Präsident:** Richard Hunziker, Zürich

**Mitglieder:** Han P. M. Bullens, Zug; Paul Capol, Bern; Bruno Klingenfuss, Würenlos; Ruedi Späni, Pfäffikon

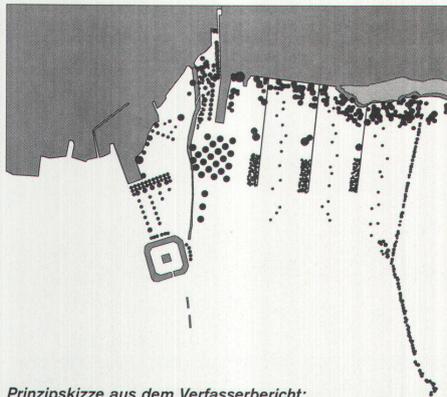
**Fachpreisrichter:** Tobias Ammann, Verscio; Franz Eberhard, St. Gallen; Alfred G. Gubler, Schwyz; Luzius Huber, Zürich; Fritz Schwarz, Zürich; Walter Vetsch, Zürich

**Ersatzfachpreisrichter:** Robert Gissinger, Luzern; Ueli Marbach, Zürich

**Wettbewerbsvorbereitung:** Planpartner, Zürich



Prinzipalskizze aus dem Verfasserbericht:  
Wege und Plätze



Prinzipalskizze aus dem Verfasserbericht:  
Grünanlage

Überlegungen zum Bauprozess, der Umgang mit der Natur und die Industriegeschichte.

## Das Einmalige der Lage

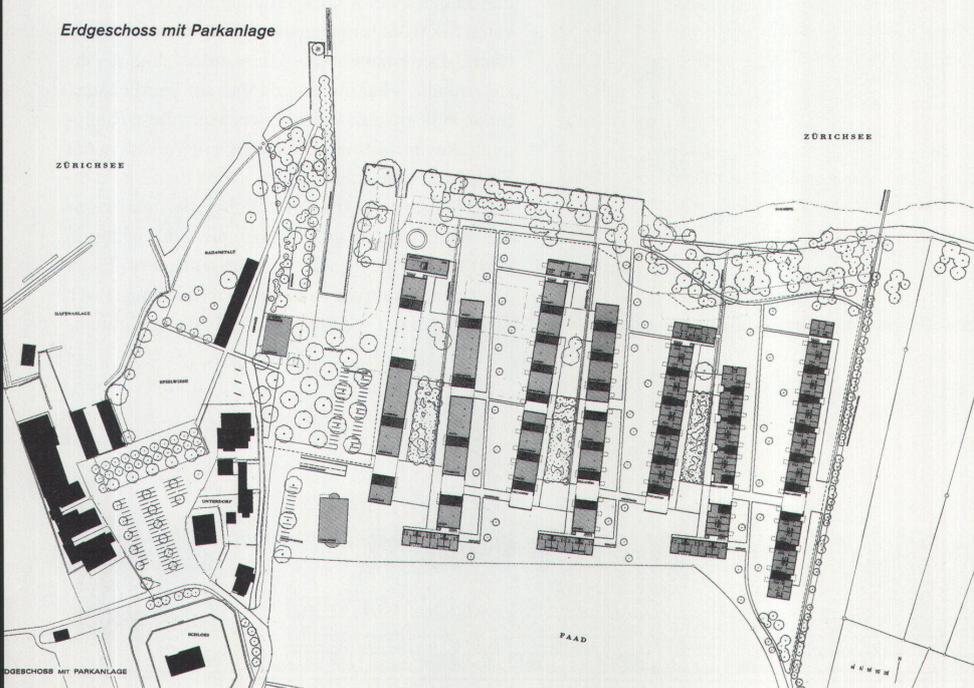
Die Lage ist atemberaubend. Am untern Zürichsee, der Insel Ufenau gegenüber, im Winkel zwischen See und Damm liegt Frauenwinkel, ein Naturschutzgebiet. Das Steinfabrikareal schliesst unmittelbar westlich daran an. Weiter gegen Westen folgt das Unterdorf von Pfäffikon mit Schlossturm, Kapelle, Statthalterei des Klosters Einsiedeln und einem Gutshof. Noch weiter westlich schliesst sich wiederum ein Naturschutzgebiet an. Die Bahnlinie Zürich-Chur teilt Pfäffikon in ein Unter- und ein Hauptdorf. Das Baugelände hat also vier verschiedene Nachbarn: im Norden den See, im Osten das Naturschutzgebiet Frauenwinkel, im Süden die grünen Wiesen des Gutshofs und im Westen das historische Unterdorf. Das Gelände neigt sich flach gegen den See. Es ist Schwemmland. Wer bauen will, muss 50 Meter tief pfählen.

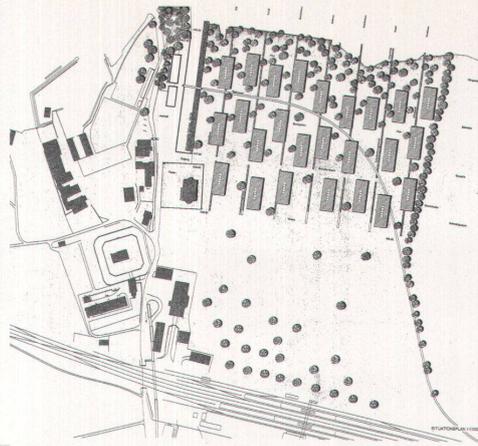
Aus der Einmaligkeit des Ortes muss jedes Projekt entwickelt werden. Nur, worin besteht sie, vom Seeanstoss abgesehen? Das Gelände ist heute eine Betoninsel am See, die im Grün schwimmt. Sie tritt als weisser, ausserordentlicher Fleck im Luftbild deutlich in Erscheinung. Daraus lässt sich schliessen: Hier ist ein Ort für das Besondere. Es gibt kein Rezept. Man kann das Besondere auch durch sein Gegenteil ausdrücken: Das Steinfabrikareal darf nicht zur Banalität verkommen. Ein Beispiel dafür liegt gleich in der Nähe, das Hurdnerfeld. Dort hat man aus der Einmaligkeit der Lage am Seedamm die Banalität eines Prokuristen-Venedigs gemacht. Villen an künstlichen Kanälen, Bootsbesitzerträume wurden war.

## Welche Siedlungsform?

Die Ausnutzungsziffer ist verhältnismässig hoch. Das Nutzungskonzept legt sie mit 0,7 fest. Der Bonus für einen Gestaltungsplan schraubt den Wert auf 0,77 hinauf. Trotzdem verlangt das Wettbewerbsprogramm scheinheilig: «Es ist nach der optimalen Ausnutzung zu suchen. Eine Unterschreitung der höchstzulässigen Bruttogeschossfläche (BGF) ist möglich, wobei Ökonomie, Ökologie, Landschaftsverträglichkeit, räumliche Auswirkung sowie innere Siedlungsqualität die wichtigsten Beurteilungskriterien sind.» (Zitiert nach dem Bericht des Preisgerichtes, aus dem alle noch fol-

Erdgeschoss mit Parkanlage





Situationsplan. Beachtenswert: die Verlängerung des Hafensbeckens



## Paludis

### 2. Rang und Antrag zur Überarbeitung Fr. 44 000.-

Die Verfasser schreiben: «Neben den eigentlichen Fabrikbauten wird das Areal charakterisiert durch riesige Betonflächen, durch die als Sanddepot dienenden Betonboxen, die Hafenanlagen für den Seeverlad sowie die Eisenbahnlinie durch das Gelände.» Aus dieser Lektüre entwickeln sich die Pfahlbauten im Uferhain. In einer Kies- und Schotterebene, die von Abzugskanälen gegliedert sind, stehen «Hausboote» mit teilweise offenem Erdgeschoss. Mit der ebenerdigen Parkierung direkt unter den Häusern konnte sich die Jury keineswegs anfreunden, auch die Flexibilität schien ihr ungelöst. Der Vorschlag antwortet auf die Einmaligkeit des Ortes mit einer Struktur «wie man sie etwa kennt von Freizeitanlagen, beispielsweise Campingplätzen».

Keine Angaben über BGF und die Wohn- und Gewerbeverteilung

Daniele Marques + Bruno Zurkirchen, Luzern; Mitarbeit: Luca Deon, Bernward Krone, Stuttgart; Andreas Grimm; Spezialisten: Desserich + Partner, Ingenieure + Planer, Luzern; Landschaftsarchitekt: Christof Born + Karl-Andreas Appert, Zug; Mitarbeit: Marie-Noelle Adolph

genden Zitate stammen.) Beim ersten Ankauf, «Faxit», redet die Jury dann Klartext: «Das Projekt weist lediglich dreiviertel der gemäss Programm erwünschten Nutzung auf und kann deshalb in dieser Beziehung nur schwer befriedigen.»

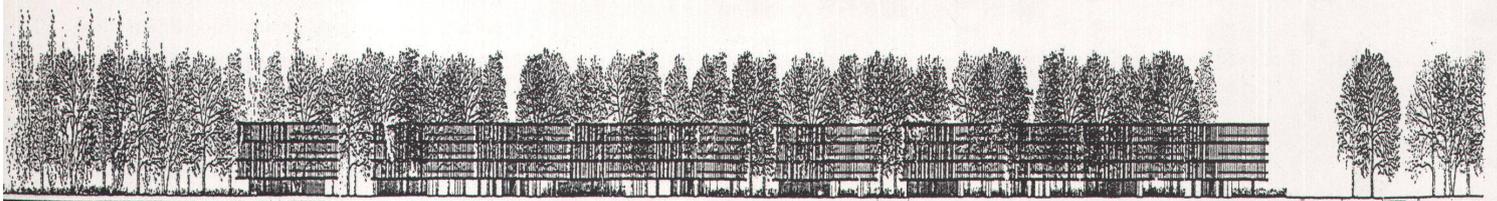
Eine in sich geschlossene städtische Siedlung vorzuschlagen, liegt nahe. Der dritte Rang, «Stonehenge», hat das getan. Eine Erschliessungssache in städtischer Manier bestimmt die Bebauungsfigur. Auch der siebte Rang, «Intra Mura», und der zehnte «Kanon» gehören in diese Gruppe. «Kanon» schlägt eine Art von römischen insulae vor, «deren auf den ersten Blick hin faszinierende Begründung vor allem in antiken orthogonalen Stadtmustern mit wesentlich grösseren Ausmassen und nicht in einer ortsspezifischen Interpretation gesucht wird.» Nüchtern betrachtet wird man sagen müssen: Neben dem historischen Kern Unterdorf gibt es nichts zu gründen, keine Stadt, kein Nebenzentrum. Hier wird bloss ein abseitig gelegenes Grundstück überbaut und erschlossen. Die hohe Dichte verhindert allerdings jede Form von Dörferei. Wir befinden uns im Millionen-Zürich.

### Die grosse Form

Eine Stadt entsteht also kaum. Doch warum nicht auf das Einmalige mit einer grossen Form antworten? Der achte Rang, «rips», entwickelt sie aus der Topografie. Das zum Konglomerat zusammengewachsene grosse, einzige Gebäude ist die Verlängerung einer Geländerippe. Der 13. Rang, «Kenzoz» («... isoliert die Bebauung zu einer eigenständigen Quartierinsel»), und der zweite Ankauf, «Allusions», nehmen das Thema mit mäandrierenden Gebäudebändern auf. Die grosse Form drängt nach ihrer Vollendung. Als Torso bleibt sie unbefriedigend. Auf den Prozess (siehe nächstes Kapitel) hat sie keine überzeugende Antwort.

Es folgen die Zeilen. Sie stehen alle senkrecht zum See und meinen Transparenz. Sie sind alle gekoppelt, sie stehen in Paaren und scheiden zwischen den Zeilen zwei Raumqualitäten aus: die halbprivaten der Wohnhöfe und die öffentlichen der Grünräume. Der erste Rang, «Salamander», und der erste Ankauf, «Faxit», zeigen das am deutlichsten. Im dritten Ankauf, «Etzel», wechseln diese Raumqualitäten mit der Gebäudetiefe; ein Versatz in der Zeile bildet die Raumgrenze. Doch damit geht etwas Halbprivates ins Öffentliche über, und keins von beiden ist fassbar. Woher die Zeile stammt, zeigt uns der neunte Rang, «Gassenhauer». Es ist eines der bewährten Konzepte der Siedlung. Doch Siedlung allein genügt nicht im Fall des Einmaligen.

Seeansicht. Das Gelände darf nicht zu sehr belastet werden



gen. Einzelne Inseln im Gelände schliesslich zeigen der fünfte, «Zodiac», der sechste, «Lauf der Dinge», und der elfte Rang, «Zansibar». Einzelne Baugruppen bilden klare Grossformen, die als eigenständige Einheiten auf der Fläche stehen. Die Baukörper sind gewichtiger als der zwischen ihnen ausgegrenzte Raum.

Damit verwandt, aber auf das Einmalige weiter eingehend sind die schwimmenden Projekte. Sie behandeln das Areal wie einen Teich, in den sie Hausboote setzen. Gemeint ist damit, dass die Fläche nicht unterbrochen wird. Im zweiten Rang, «Paludis», ist dies am überzeugendsten gelungen. «Salamander» kommt dem nahe. Auch «Zodiac», mit Ausnahme seiner Gewerbezeile im Süden, hat etwas davon. Im Schwimmenden liegt die Antwort auf das Einmalige. Dieses Gelände darf nicht zu sehr belastet werden.

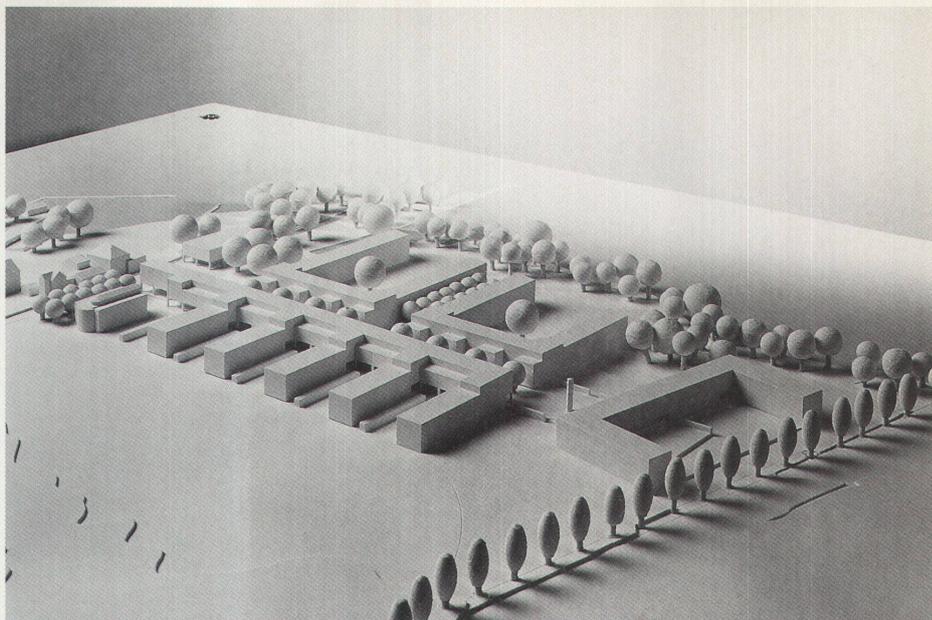
### Überlegungen zum Bauprozess

«Es werden bauliche Strukturen erwartet, die eine flexible Nutzung für Wohnen und Arbeiten erlauben.» Hinter diesem Satz verbirgt sich Ratlosigkeit. Es sind Mindestnutzungen festgelegt: 30 Prozent Wohnen und 30 Prozent Gewerbe, wozu auch die Dienstleistungen zählen. «Die restlichen 40 Prozent sind disponibel, sei es für Wohn- oder Gewerbenutzung.» Der Wohn- und der Gewerbeannteil können also zwischen 30 und 70 Prozent schwanken. Das heisst: Niemand weiss wirklich, was in Zukunft benötigt wird. Der Markt ist nicht einzuschätzen, darum muss sich die Bauherrschaft alle Türen offen halten (vgl. Interview mit dem Projektleiter auf Seite 30).

Dafür hat das Preisgericht ein Zauberwort gefunden, Entwicklungspotential: «Der Vorschlag ist eher als Projektvorschlag zu werten und weniger als tragende Konzeptidee, d. h. Grundlage für einen Gestaltungsplan mit Entwicklungspotential», bescheinigt die Jury zum Beispiel dem Projekt «Allusions». Entwicklungspotential? Sieht man genauer hin, so ist das, volkstümlich ausgedrückt, Figgi und Mühli. Möglichst viele Räume sollen sowohl für Wohn- wie auch Gewerbezwecke verwendet werden.

Die Frage muss erlaubt sein: War es wirklich ein Ideenwettbewerb mit dem Ziel Konzept oder war es ein verkappter Projektwettbewerb, der auf einen Projektvorschlag zielte? Der blinde Eifer vieler Teilnehmer scheint die Frage von der Planerseite her zu beantworten: Es gab mehr Projekte als Konzepte. Es wird ohnehin spannend sein, welche Festlegungen am Schluss im Gestaltungsplan stehen werden. Weiter gefragt: Kann der Gestaltungsplan überhaupt so flexibel sein, wie der Immobilienmarkt ihn verlangt? Jedenfalls ist bei der Beurteilung der Nutzungsverteilung, der Erschliessung und der Planungsflexibilität Vorsicht und nicht Abzählen am Platz. Nichts wird so herauskommen, wie es heute in den Plänen steht.

Zwar waren Überlegungen zur Etappierung verlangt, aber sie scheint bei der Beurteilung keine allzu grosse Rolle gespielt zu haben. Herrscht denn noch der Glaube vor, das ganze Bauvorhaben könne zwar in Abschnitten, aber trotzdem in einem Zu-

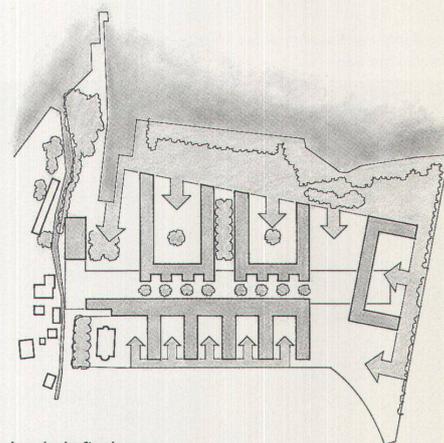


## Stonehenge

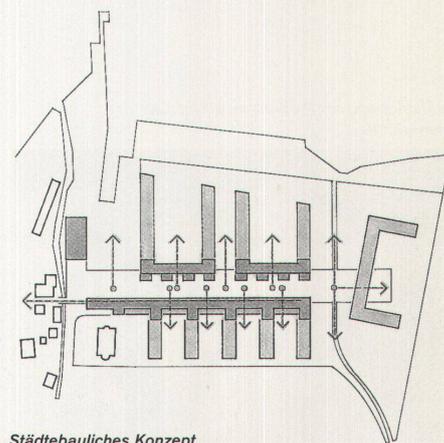
### 3. Rang und Antrag zur Überarbeitung Fr. 37 000.-

«Das Rückgrat der Siedlung bildet eine zentrale Erschliessungsachse von städtischem Habitus, begleitet und definiert durch die höchsten Gebäudezeilen», steht im Erläuterungsbericht. An dieser Achse sind auch die Gewerbeflächen konzentriert. Nach aussen öffnen sich die kammartigen Baukörper in drei Richtungen. Die Landschaft und die Gebäude verzahnen sich auch über Aus- und Durchblicke. Flexibilität, schrittweise Realisierung und kostengünstige Überbauung werden von der Jury anerkannt. Sie bleibt aber bei der Furcht vor der Grösse, «die landschaftlich gegen Süden etwas aufdringlich in Erscheinung tritt».

BGF: 47 626 m<sup>2</sup>, davon Wohnen 66, Gewerbe 34 Prozent  
ARGE W. E. Christen & Zweifel + Glauser + Partner, Zürich; Landschaftsarchitekt: Fred Eicher, Zürich



Landschaftsplanung



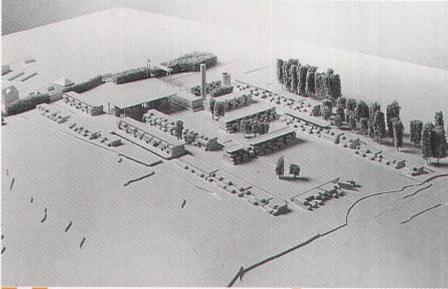
Städtebauliches Konzept

#### 4. Rang und Antrag zur Überarbeitung Fr. 32 000.-

«Eine intensive Auseinandersetzung mit der Landschaft am oberen Zürichsee führte zu einer Dreiteilung: Park-, Kult- und Hausgärten. Im Park, der nach Süden von einem Gewerberiegel abgeschlossen wird, schwimmen die vier Hausinseln. Seine Vegetation geht in uferparallelen Streifen von Ried zu Ruderalfläche über. Die Kultgärten sind der Schwerpunkt der einzelnen Wohninseln. Wasser-, Moos-, Bambus- und Trockengarten regieren die Stimmung der vier Inseln. Die Atrien enthalten die Hausgärten. Die Wohnungen blicken nach innen.» Das Preisgericht fürchtet aber eine ungenügende Besonnung. Darüber hinaus kann die fehlende Aussicht nicht durch die Nähe der Parkanlage entschuldigt werden.

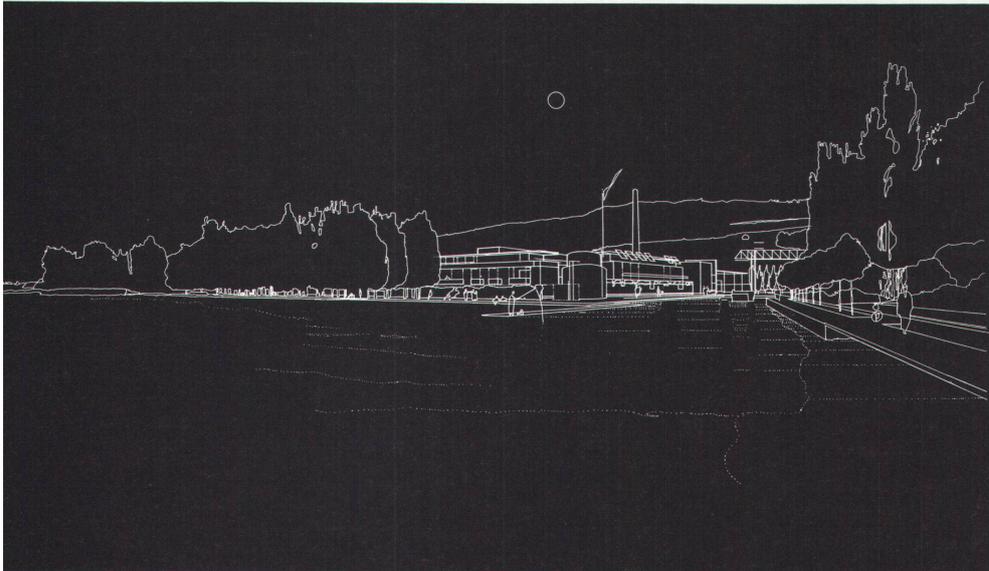
BGF: 46 275m<sup>2</sup>, davon Wohnen 67, Gewerbe 33 Prozent.

ARGE Ot architecture & Bauzeit architectes, Biel; Mitarbeit: Aurel Aebi, Yves Baumann, Peter Bergmann, Armand Louis, Patrick Raymond, Roberto Pascual; Landschaftsarchitekt: René Haefeli, Langendorf

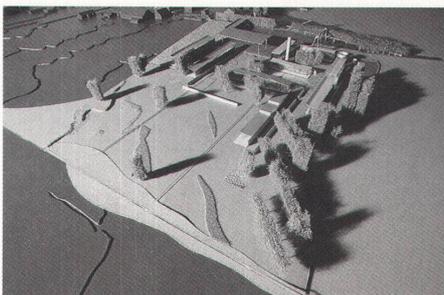
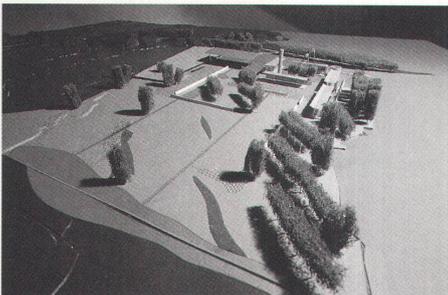


## Metamorphose

Fragmente der Steinfabrik als Merkzeichen,  
Ansicht vom See



Die Umnutzung als Prozess, mögliche Zwischenschritte



ge zu Ende gebaut werden? Ein Blick auf den vierten Rang, «Metamorphose», könnte da helfen. «Was vorliegt ist nicht ein fertiges Produkt, sondern vielmehr eine Anregung für ein prozessuales Vorgehen. Einzig die Aussenräume sind klar definiert.» Es ist wie bei andern Industriebranchen auch: Wir brauchen keine Pläne zum Erreichen von vorbestimmten Endzuständen. Wir brauchen Anweisungen für den gesteuerten Blindflug.

#### Der Umgang mit der Natur

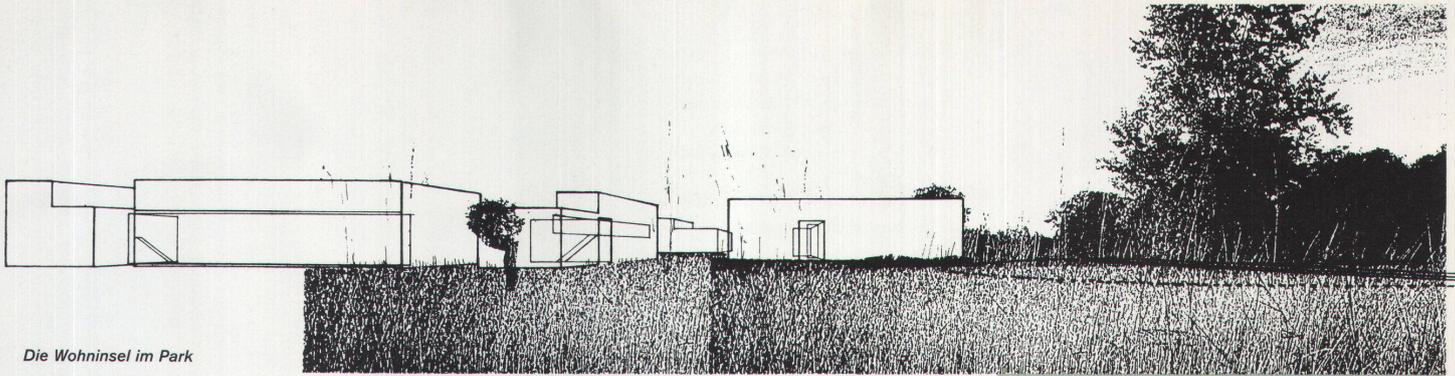
Wenn schon die heutige Steinfabrik als ein Störenfried der Naturschönheit empfunden wird, jedenfalls von Leuten, die gern das Wort Natur im Munde führen, dann wäre es nichts als folgerichtig, das Steinfabrikareal wieder in Natur zurückzuverwandeln. Rückbau und Wiedergutmachung.

Doch die Verhältnisse, die sind nicht so, und das Eigentum ist gewährleistet. Weil das so ist, kann auch gegen den Willen des Klosters Einsiedeln keine Rochade zustande kommen: Das Landwirtschaftsland des Klosters direkt neben dem Bahnhof würde überbaut und das Steinfabrikareal in Landwirtschaftsland zurückverwandelt. Das Kloster würde weiter bauern, aber weiter draussen, und die Steinfabrik würde bauen, aber neben dem Bahnhof.

Doch die Karten bleiben verteilt wie zuvor. Allerdings, «der ausserordentlichen Lage des Areals ist Rechnung zu tragen». Der Vizepräsident der Gemeinde sagt, was damit gemeint ist: «Da unten soll nichts Verrücktes entstehen» (vgl. Interview auf Seite 31). Nicht zu hoch darf es werden, und transparent muss es sein. Die Hochhäuser von Lachen am Obersee sind das von allen abgelehnte Negativbeispiel. Das Ideal ist bekannt: die unsichtbare Überbauung eingebettet in die Natur.

Der Wettbewerb Steinfabrik kann auch als eine Momentaufnahme unseres Verhältnisses zur Natur gelesen werden. Dabei geht es weniger um die eingehaltenen Abstände zum Naturschutzgebiet, sondern um die Art wie das Steinfabrikareal selbst behandelt wird. Stellvertretend vier Möglichkeiten: Wiederverwendung, Hierarchie, Konzentration und Konstruktion.

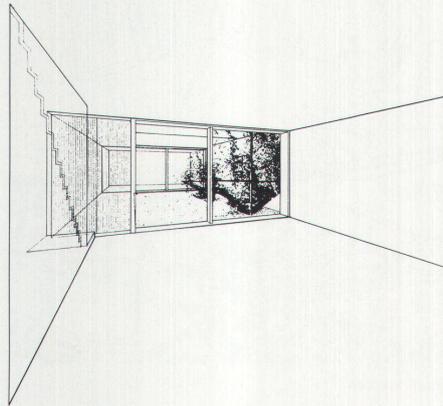
«Paludis», schreiben die Verfasser, wolle weder Dorf noch Quartier sein, eher erinnere der Entwurf an Freizeitanlagen, Campingplätze. Das ganze Areal wird entsiegelt. Der vorhandene Beton wird zerkleinert und für den neuen Belag wiederver-



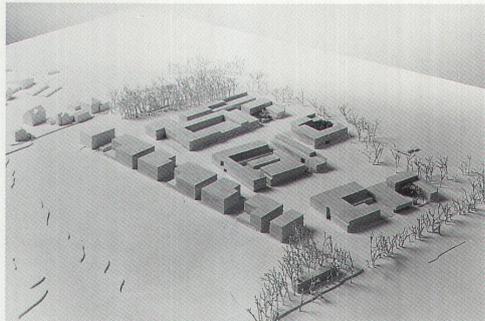
Die Wohninsel im Park

wendet. Durch das Beimischen von Humus geht der Boden vom Kiesufer am See allmählich zum Schotterrasen über, der an die Landwirtschaft grenzt. Es gibt keine Strassen mehr, die gesamte Kies- und Schotterfläche ist befahrbar. Entwässerungsgräben bestimmen die Fahrtrichtung. Eine hainartige Bepflanzung mit Birken und Pappeln schafft die richtige Stimmung für die Liebhaber des Halbschattens und der Lichtspiele. Auf das Einmalige des Ortes antwortet das Projekt mit dem Herausarbeiten einer seiner Besonderheiten: die Pfahlbauten im Uferhain. Die Natur ist unverkrampt vorhanden als Boden und als Baumbestand. Häuser und Umgebung sind eine Einheit, kein Gegensatz. Naturschutz? Das ist der sparsame Gebrauch von Ressourcen und Energie. Das heisst hier gestalten mit dem, was auf dem Gelände bereits vorhanden ist.

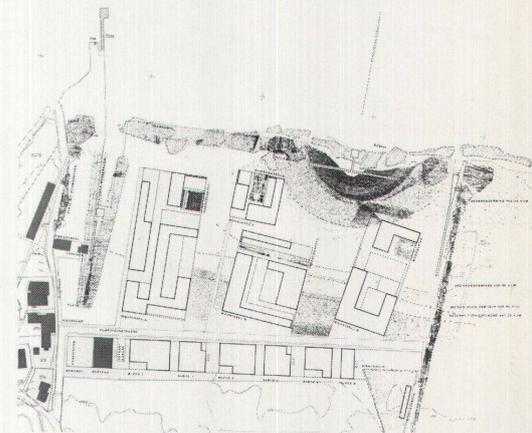
«Die Aussenraumgestaltung wirkt sensibel und enthält wertvolle, im Detail jedoch diskutabile Vorschläge.» Hinter diesem schönen Satz Juryprosa verbirgt sich die Hierarchisierung der Natur im Projekt «Zodiac». Es wird zwischen Park, Kultur und Hausgarten unterschieden. Der Park, sozusagen der Grund für die Figuren der einzelnen Wohninseln, übernimmt die natürliche Abfolge der Ufervegetation. Die Kultgärten sind in die Wohninseln integriert und bestimmen deren Stimmung: Wasser-, Bambus-, Moos- und Trockengarten. In den Atrien der einzelnen Wohneinheiten schliesslich befinden sich die Hausgärten. Der Umgang mit der Natur wird von aussen nach innen immer kontrollierter. Der Natur wird auf jeder Stufe vorgeschrieben, was sie darf. Natur muss gestaltet sein. Konzentration ist das Stichwort für das Projekt «rips». Durch das Zusammenfassen aller Nutzungen in einem grossen Gebäude wird Platz frei für die Natur: das Gebäude im Park. Dieser besteht aus zwei Abschnitten: einem Industriegarten und in einem «angenehm gegliederten Landschaftsgarten mit schön eingebundener Naturschutzzone». Die Natur, der Park, die Kultur und das Gebäude sind klar voneinander getrennt. Die beiden haben wenig miteinander zu tun. Der Architekt macht ein Haus und der Landschaftsarchitekt die Umgebung. «Faxit» schliesslich konstruiert. Die Uferlinie, die den meisten Teilnehmern heilig war, wird umgebaut. Es entsteht eine Landzunge. Ein Hafenbecken trennt sie vom eigentlichen Festland. Dort finden wir die zwischen den vier doppelten Haus-



Hausgarten in einem Atrium



Situationsplan



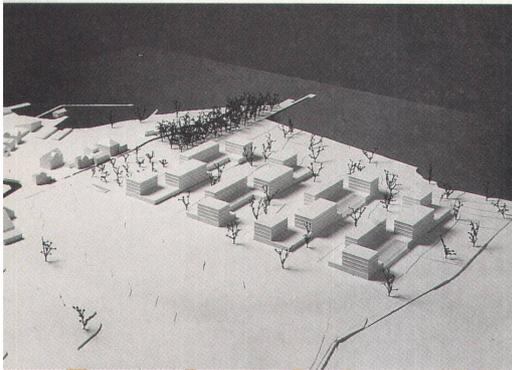
#### 5. Rang und Antrag zur Überarbeitung Fr. 30 000.-

Dieses Projekt geht von zwei Tatsachen aus: der vorhandenen Steinfabrik und der Unabwägbarkeit des Immobilienmarktes. Die Steinfabrik dient als Bebauungsmuster für die Neubauten, wobei einige alte stehengelassen und umgenutzt werden. Die Verfasser glauben nicht mehr an das reibungslose Durchziehen von Grossprojekten. Sie schlagen deshalb eher einen Prozess als ein Projekt vor: Anleitungen zum Blindflug. «Verschiedene Architekten sollen sich zeitlich und räumlich innerhalb eines Grundrahmens organisieren können», stellt das Preisgericht fest und lobt die generelle Zurückhaltung gegenüber allem Bestehenden».

BGF: 42 500m<sup>2</sup>, davon Wohnen 77, Gewerbe 23 Prozent

ARGE Daniel Baumann + Jean Michel Crettaz, Zürich; Mitarbeit: Karsten Schubert; Landschaftsarchitekt: Beat von Gunten, Zürich

**Zodiac**



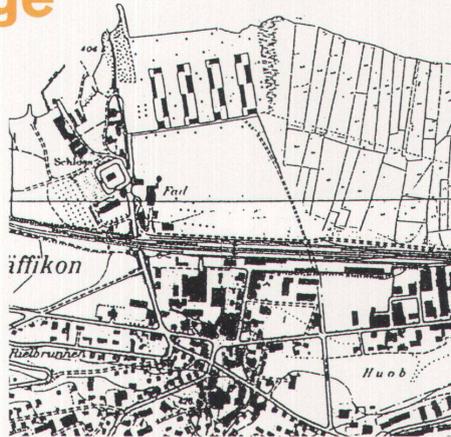
### 6. Rang Fr. 25 000.-

Vier Bebauunginseln stehen in Nord-Südrichtung parallel im Areal. «Kristalline Körper werden vom Raum umspült wie Steine vom Wasser», steht im Erläuterungsbericht.

BGF: 45 607 m<sup>2</sup>, davon Wohnen 70, Gewerbe 30 Prozent

ARGE Mathias Dormann + David Marquardt, Zürich; Landschaftsarchitekt: Andreas Schläpfer, Rapperswil

## Der Lauf der Dinge



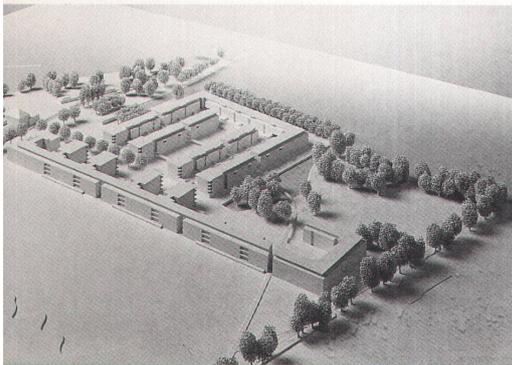
Situationsplan

zeilen liegenden, geometrisch gestalteten Gartenhöfe, zwei von ihnen mit einem Wasserbecken. Die Natur ist eine Dienerin der Architektur.

### Die Industriegeschichte

Gemeinde, Veranstalter und Programm gehen davon aus, dass die Steinfabrik eigentlich nicht (mehr) an den See gehört, obwohl sie gerade wegen des Sees dort steht. Der Wassertransport hatte sie vor gut 100 Jahren hier geboren. Wird dieses Jahrhundert Industriegeschichte nun einfach entsorgt? Das hiesse die Einmaligkeit des Ortes verkennen, da das Steinfabrikareal nun mal Industriebrache ist. Wir können nicht grüne Wiese spielen. Am einleuchtendsten ist das beim Verwaltungsgebäude. Die Teilnehmer mussten entscheiden, ob sie den Neubau abreißen oder stehenlassen wollten. Doch braucht ein Abbruch schon überzeugende Gründe. Beim Projekt «Metamorphose» zum Beispiel meint das Preisgericht: «Warum das bestehende Verwaltungsgebäude eliminiert wird, ist unverständlich. Das Konzept steht und fällt nicht damit.» Hier geht es um noch frische Investitionen, die ihre Halbwertszeit noch nicht erlebt haben. Freilich bleibt fraglich, wieviel Industriegeschichte überhaupt im Verwaltungsgebäude steckt?

Industriegeschichte kann mit ihren Überresten erzählt werden. So lassen einige Projekte vor allem im eigentlichen Hafbereich Einrichtungen der Steinfabrik stehen: Die riesigen Betontröge der Sandbehälter als Spiellabyrinth zum Beispiel («Paludis») oder der Zylinder des grossen Silos als fernwirkendes Merkzeichen («Faxit»). Doch diese Überreste bleiben isoliert, ihnen fehlt der Zusam-



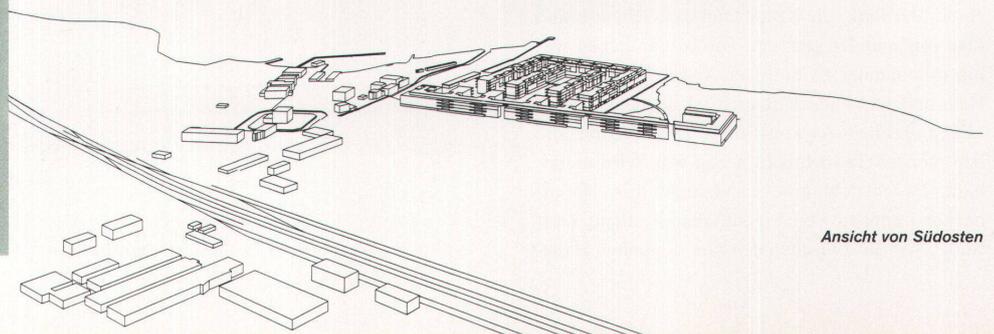
### 7. Rang Fr. 22 000.-

An einer Erschliessungssachse liegen (vereinfacht) gegen Süden eine lange Gewerbezeile und gegen Norden ein Ring von Wohnungen. Ein Stück Stadt neben dem Unterdorf.

BGF: 46 292 m<sup>2</sup>, davon Wohnen 52, Gewerbe 32, gemischt 16 Prozent

Fischer Architekten, Zürich; Mitarbeit: R. Fleischmann, R. Reichling; Spezialisten: Bänziger + Baccetta + Partner, Zürich; Landschaftsarchitekt: Jens Lübke, Zürich; Mitarbeit: Christine Bartholdi

## Intra Mura



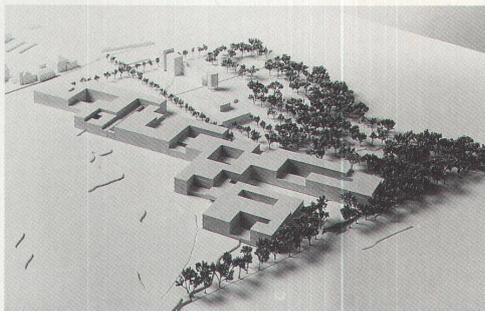
Ansicht von Südosten

menhang, in dem sie einmal sinnvoll waren.

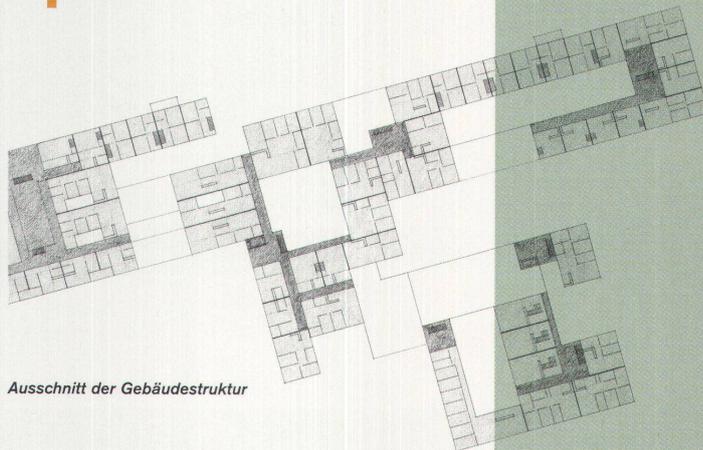
Der Industriepark des Projektes «rips» sondert eine Art Gedenkzone aus. Hier stehen die ausgewählten Ruinen der Industrie. Doch die neuen Bauten stellen sich quer dazu, sie lassen die Denkmäler gewähren, reden aber nicht mit ihnen.

Am konsequentesten ist «Metamorphose». Das Projekt übernimmt Kran, Kamin und Silo, aber auch die grösste Industriehalle, in die neue Einbauten gesetzt werden. «Starke Erinnerung an die heutige Situation der Steinfabrik» spürt das Preisgericht heraus. Die Erinnerung knüpft sich an das Bebauungsmuster der Steinfabrik. Die rechtwinklige Ordnung wird übernommen und abgewandelt. Dem unvoreingenommenen Blick zeigt sich das Gelände der Steinfabrik als riesiger Betonplatz. Die Gebäude sind nicht das Prägende. «Paludis» macht aus dem Beton- einen begrünten Schotterplatz, übernimmt also die bestimmende Eigenschaft und verwandelt sie. Die Geschichte ist als Stimmung eines Ortes weitererzählt. Er wird aber schwierig sein, ihre leise Stimme zu hören.

Benedikt Loderer



## rips



Ausschnitt der Gebäudestruktur

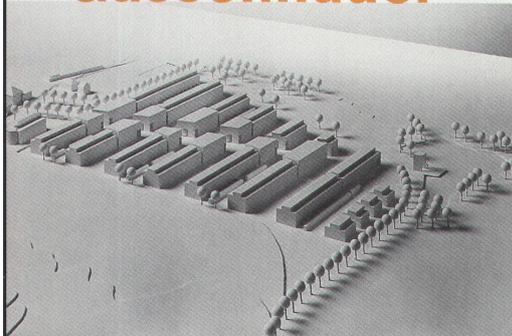
### 8. Rang Fr. 18 000.-

Als Verlängerung einer Geländerippe wird das ganze Bauvolumen in einem grossen Konglomerat zusammengefasst. Der Jury ist das unheimlich: «Die Realisierbarkeit wird insbesondere wegen der kompakten Ganzheitlichkeit in Frage gestellt.»

BGF: 46 765 m<sup>2</sup>, davon Wohnen 57, Gewerbe 43 Prozent

OHM Architekten, Gabriela Weber + Marc Meyer, Wetzikon; Landschaftsarchitekt: Marie-Louise Hildbrand, Fischenthal

## Gassenhauer

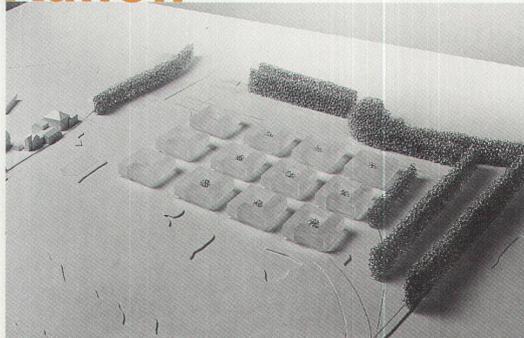


### 9. Rang Fr. 16 000.-

Das bewährte Siedlungsmuster wird an die Bedingungen des Geländes angepasst. Ist es damit auch eine Antwort auf das Einmalige? BGF: 46 800 m<sup>2</sup>, davon Wohnen 60, Gewerbe 40 Prozent

Herbert Oberholzer, P. Robin, P. Schurter, Rapperswil; Landschaftsarchitekt: Beglinger Söhne, Mollis; Mitarbeit: Urs Spälti

## Kanon



### 10. Rang Fr. 14 000.-

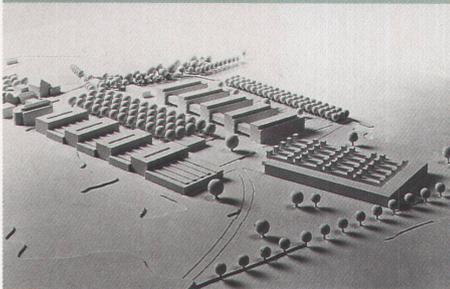
Der Altstadt des Unterdorfs stellt «Kanon» eine neue Stadt gegenüber. Ihre insulae orientieren sich an antiken und mittelalterlichen Vorbildern. Aber: Stimmt die Analogie als Antwort auf das Einmalige?

BGF: 47 038 m<sup>2</sup>, keine Angaben zur Nutzungsverteilung

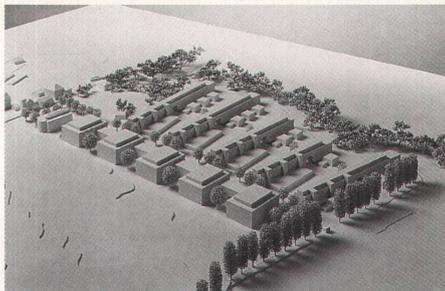
H.-U. Baur, Wil; Mitarbeit: Andreas Bühler, Michael Stillhart, Irene Baumgartner; Spezialisten: D. Wepf; Landschaftsarchitekt: Tobias Pauli, Liechtensteig

### 11. Rang Fr. 12 000.-

Eine grosser Platz ist von drei nach der Nutzung verschiedenen Baugruppen eingefasst. Für das Preisgericht ist der Platz «etwas zu zentral» und die «Gesamtkomposition nicht ausgewogen».  
 BGF: 46 625 m<sup>2</sup>, davon Wohnen 59, Gewerbe 32, andere 9 Prozent  
 Felix Wettstein, Horgen; Landschaftsarchitekt: Iris Eschmann, Horgen



## Zansibar



## Exclave

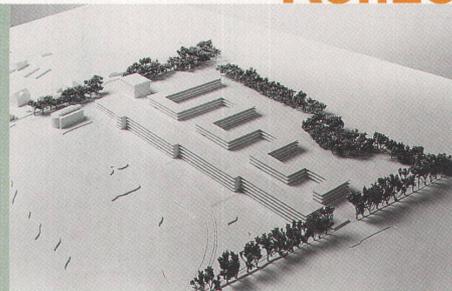
### 12. Rang Fr. 10 000.-

Eine Kammstruktur öffnet sich zum See, gegen Süden schliesst sie ein massiver Gewerberiegel ab.  
 BGF: 43 500 m<sup>2</sup>, davon Wohnen 52, Gewerbe 39, gemischt 9 Prozent  
 ARGE Hanspeter Kälin & Benno Weber + Sabine Zschaack-Körner, Einsiedeln; Landschaftsarchitekt: Peter Fritschi, Mönchaldorf

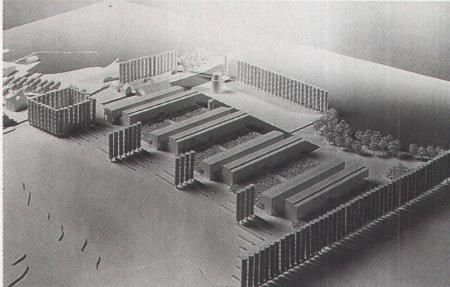
## Kenzo

### 13. Rang Fr. 8000.-

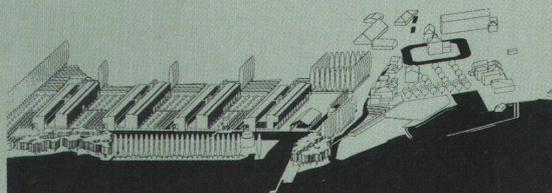
«Der langgezogene ... Gewerbe- und Wohntrakt schafft mit der Wohnzeile Aussenraumqualitäten mit urbanem Charakter», steht im Jurybericht.  
 BGF: 39 184 m<sup>2</sup>, davon Wohnen 70, Gewerbe 30 Prozent  
 Moser + Wegenstein, Zürich; Mitarbeit: Raphael Gretener; Landschaftsarchitekt: Daniel Ramsauer, Ebmatingen



## Faxit

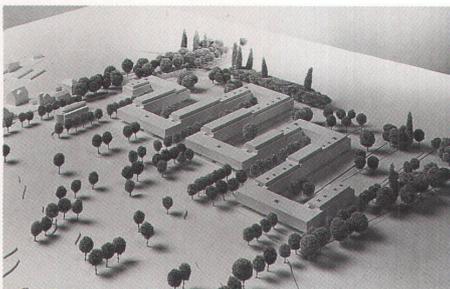


Axonometrie vom See her gesehen



### 1. Ankauf Fr. 15 000.-

Das einzige der prämierten Projekte, das umfangreiche Umgestaltungen der Uferlinie vorschlägt.  
 BGF: keine Angaben  
 Zoelly Rüegger Holenstein Architekten, Zollikon; Mitarbeit: Felix Kistler; Landschaftsarchitekt: Peter Walker, William Johnson and partners, San Francisco



## Allusions

### 2. Ankauf Fr. 12 000.-

Eine autonome Grossform. «Eine räumliche Anbindung an den Kern des Unterdorfes oder eine bewusste Absetzung dazu kommt nicht zum Ausdruck», steht im Jurybericht.  
 BGF: 46 084 m<sup>2</sup>, davon Wohnen 43, Gewerbe 30, gemischt 27 Prozent  
 Zanoni Architekten, Tomaso + Brigitta Zanoni, Zürich; Mitarbeit: Francesca Zanetti, Manuela Panzeri; Spezialisten: Hans Heinrich Sallenbach, Wallisellen; Landschaftsarchitekt: Raderschall Landschaftsarchitekten, Sybille + Roland Aubert Raderschall, Meilen; Mitarbeit: Jessica Gilbert

## Etzel

### 3. Ankauf Fr. 8000.-

Sieben abgewinkelte Zeilen mit grossem Abstand vom Ufer. «Die optische Transparenz ... von Päfikon aus ist optimal, vom Unterdorf her wirkt es aber als Riegel», urteilt die Jury.  
 BGF: 46 940 m<sup>2</sup>, davon Wohnen 65, Gewerbe 35 Prozent  
 Margrit Althammer + René Hochuli, Zürich; Landschaftsarchitekt: Heinz Meier, Kloten; Mitarbeit: R. Huwiler

