

# Uetikon, Chemische Fabrik

Gemeinde Uetikon am See, Bezirk Meilen, Kanton Zürich

ISOS  
Ortsbilder®



Flugbild Simon Vogt 2012, © Kantonsarchäologie Zürich

Historisch bedeutende Industrieanlage am Zürichsee mit dicht gedrängten, wertvollen Industriebauwerken sowie zugehörigen Fabrikantenvillen und Angestelltenwohnhäusern. Wohn- und Gewerbebauten des 17.–19. Jahrhunderts am Seeufer und an der Alten Landstrasse.



Siegfriedkarte 1884



Landeskarte 2007

## Spezialfall

XX	XX	XX	Lagequalitäten
XX	XX	XX	Räumliche Qualitäten
XX	XX	XX	Architekturhistorische Qualitäten



**Uetikon, Chemische Fabrik**  
Gemeinde Uetikon am See, Bezirk Meilen, Kanton Zürich



1 Stammhaus, 1807/53, dahinter Hochkamin von 1854/55



2



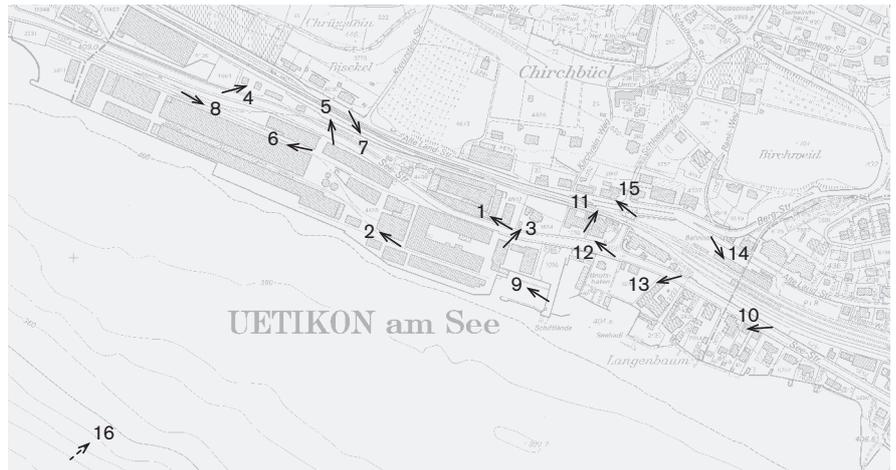
3 Ehem. Fabrikantenvillen, E. 19./A. 20. Jh., ref. Kirche, 1682



4 Angestelltenwohnhäuser, 1913



5 Ehem. Arbeiterwohnhäuser, v. a. 1907



Plangrundlage: Übersichtsplan Kanton Zürich UP5, Reproduktionsbewilligung: Amt für Raumentwicklung, ZH 2012.025  
Fotostandorte 1:10 000  
Aufnahmen 2011: 1–16



6 Ehem. Pyritofengebäude, 1895/96



7



8



9



10 Siedlung Langenbaum



11



12



13



14 Bahnhof, 1894



15 Alte Landstrasse



16

Plangrundlage: Übersichtsplan Kanton Zürich UP5, Reproduktionsbewilligung: Amt für Raumentwicklung, ZH 2012.025



**G Gebiet, B Baugruppe, U-Zo Umgebungszone,  
U-Ri Umgebungsrichtung, E Einzelelement**

Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Hinweis	Störend	Bild-Nr.
G	1	Industriearéal der Chemischen Fabrik Uetikon, kompakte Anlage mit langen, vorwiegend traufseitig zum See angeordneten Fabri- und Lagergebäuden, teilweise in Sichtbackstein, Labor- und Bürogebäude, ehem. Fabrikantenvilla, Hochkamin, Silos, Werkplätze und Gleisanlagen, v. a. 19./1. H. 20. Jh.	C	×	×	×	C			1–3, 6–9, 12, 16
E	1.0.1	Fluryhaus, ehem. Fabrikantenvilla mit klassiz. Stilelementen, 1889–93, in Garten mit Waschhaus von 1855/89				×	A	o		3, 12
	1.0.2	Bahnlinie Zürich–Rapperswil, rechtsufrige Zürichseebahn, eröffnet 1894 (auch 0.0.5)						o		4, 5, 7, 15
	1.0.3	Sog. Sodabau, ehem. Bleikammergebäude in leicht erhöhter Lage oberhalb der Bahnlinie, in den Hang gebauter, vierfacher Parallelgiebelbau, 1871						o		
E	1.0.4	Ehem. Pyritofengebäude, mächtiger, die übrigen Bauten überragender Sichtbacksteinkomplex mit drei parallelen Giebelbauten und östlichem Querbau, 1895/96				×	A			6, 8, 16
B	1.1	Ensemble mit qualitätsvollen Altbauten, nördlich der Seestrasse giebelständiges Stammhaus mit prägender Dachlukarnenreihe und lang gestreckter Fabrikbau mit Hochkamin, südlich der Seestrasse U-förmiger Komplex der ehem. Bleikammergebäude mit markanten Parallelgiebelbauten, 19. Jh.	AB	×	×	×	A			1, 7–9, 12, 16
	1.1.1	Backsteinhochkamin mit quadratischem Grundriss, markantes Merkmal, 1854/55						o		1, 7, 9, 12, 16
	1.1.2	Von lang gestreckten Bauten begrenzter Engpass der Seestrasse mit über die Strasse führenden Passerellen						o		1, 7
G	2	Langenbaum, Bebauung an der Seestrasse und am Seeufer, verputzte Wohnhäuser mit Giebeldächern, Gewerbebauten, Gasthaus und Villen, v. a. 18.–20. Jh.	B	×	/	×	B			3, 10–13, 16
	2.0.1	Gasthof «Zur Krone», lang gestreckter Bau mit Giebeldach, 18. Jh., spätere Umbauten, Wirtschaft seit 1832						o		3, 12
	2.0.2	Eindrückliche Abfolge von regelmässig gereihten, hohen Mehrfamilienhäusern mit Giebeldächern, v. a. um 1900						o		10
	2.0.3	Wohnhaus Zum Langenbaum, Giebelfront mit doppelläufiger Freitreppe zur Seestrasse gerichtet, 1634, spätere Umbauten						o		10
	2.0.4	Gemeindegrenze zu Männedorf						o		
B	0.1	Ehem. Arbeiter- und Angestelltenwohnhäuser, nördlich der Bahnlinie traufseitig am Hang angeordnete Mehrfamilienhäuser, südlich zwei gleichartige giebelständige Einfamilienhäuser mit Satteldächern und kleines Wärterhaus mit Halbwalmdach, v. a. E. 19./A. 20. Jh.	AB	×	/	×	A			4, 5, 16
B	0.2	Hangseitige Bebauung an der Alten Landstrasse, herrschaftliche Gutshäuser, schlichte, traufständige Giebelbauten, Scheune mit grossem Rundbogentor, v. a. 18./19. Jh., mehrteiliges Bauernhaus, im Kern 16. Jh.	AB	×	/	×	A			3, 11, 15
U-Zo	I	Seeufer mit Schiffplände, Bootshafen, Seebadanlage Langenbaum und Villa mit Garten	ab			×	a			9, 13, 16
	0.0.1	Sichtbeton-Villa mit Flachdach, A. 21. Jh., weitere Neubauten in Planung						o		13, 16

**G Gebiet, B Baugruppe, U-Zo Umgebungszone,  
U-Ri Umgebungsrichtung, E Einzelelement**

Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Hinweis	Störend	Bild-Nr.
U-Ri	II	Industrie und Gewerbe an der Seestrasse, v. a. 2. H. 20. Jh.	b			/	<b>b</b>			
	0.0.2	Gemeindegrenze zu Meilen						o		
U-Zo	III	Chirchbüel, Hang mit Obstgärten, Rebbergen, Wiesen, bäuerlichen Altbauten und ehemaligen Fabrikantenvillen	ab			×	<b>a</b>			3-5, 16
E	0.0.3	Drei qualitätsvolle Villen mit zugehörigen Nebengebäuden in grossen Gärten mit altem Baumbestand, E. 19./A. 20. Jh.				×	<b>A</b>	o		3, 16
	0.0.4	Wohnhausreihe in empfindlicher Lage an der Hangkante, ein-/zweigeschossige Bauten mit Giebel- oder Halbwalmdach, 1. H. 20. Jh.						o		16
U-Ri	IV	Bahnhofsareal und Wohnquartier am Hang, Ein-, Mehrfamilien- und Terrassenhäuser, v. a. 2. H. 20./A. 21. Jh.	b			×	<b>b</b>			14, 16
	0.0.5	Bahnlinie Zürich-Rapperswil, rechtsufrige Zürichseebahn, eröffnet 1894 (auch 1.0.2)						o		4, 5, 7, 15
E	0.0.6	Bahnhofsgebäude mit Krüppelwalmdach, Quergiebel und angebautem Güterschuppen, 1894, im Osten Flachdachanbau, 1960er-Jahre				×	<b>A</b>	o		14
	0.0.7	Ehem. Hotel «Bahnhof», dreigeschossiger Bau mit Mansardwalmdach, in auffälliger Lage am Bahnhofplatz, E. 19. Jh.						o		
E	0.0.8	Ref. Kirche in exponierter Lage auf Terrasse mit Stützmauer, 1682, spätere Erweiterung				×	<b>A</b>	o		3, 16

## Siedlungsentwicklung

Geschichte und historisches Wachstum

Bereits in der Jungsteinzeit besiedelten Menschen die Ufergegend bei der heutigen Chemischen Fabrik in der Gemeinde Uetikon am See. Die am rechten Zürichseeufer häufig vorkommenden Ortsnamen mit der Endung -ikon deuten auf alemannische Gründungen im 7. und 8. Jahrhundert hin. Uetikon bedeutet so viel wie «bei den Höfen der Sippe des Uoto». Erstmals urkundlich erwähnt wird der Ort als «Uotinchova» um 1150.

Uetikon gehörte im Mittelalter zur Herrschaft der Freiherren von Wädenswil, wurde mit dieser 1287 dem Johanniterorden verkauft und kam 1549 in den Besitz der Stadt Zürich. Bis 1798 war Uetikon Bestandteil der Landvogtei Wädenswil. Mit der Helvetik wurde die jahrhundertealte Verbindung mit Wädenswil aufgehoben und Uetikon eine selbstständige Gemeinde im Oberamt Meilen.

Im Mittelalter entwickelten sich in der Gemeinde drei grössere Bebauungsschwerpunkte: Kleindorf Uetikon und Grossdorf Uetikon auf den höheren Geländestufen sowie die Siedlung Langenbaum am Seeufer. Letztere bestand aus einer kleinen, wohl vorwiegend von Fischern und Schifflenten bewohnten Häuseransammlung bei der Gemeindeländi, dem Warenumschlagsplatz am See. Eine Wirtschaft im Langenbaum ist seit dem 17. Jahrhundert belegt. Etwas abgesetzt wurde östlich der Häusergruppe 1634 der bis heute erhaltene Landsitz Langenbaum erstellt.

## Gewerbliche und industrielle Anfänge

Ab 1670 ist im Langenbaum eine Färberei nachgewiesen. Um 1810 erwarb der Fabrikant Johann Rudolf Rusterholz den Landsitz Langenbaum und errichtete eine Bleicherei, in welcher auch Säuren, Soda und Eisensulfat hergestellt wurden. Es handelte sich um eine der ersten kleinen chemischen Fabriken in der Schweiz, deren Betrieb jedoch noch gewerblich organisiert war.

1818 gründeten die Geschwister Heinrich, Kaspar, Rudolf und Elisabetha Schnorf in Uetikon das älteste heute noch bestehende Chemieunternehmen der Schweiz. Die Familie Schnorf besass ein Haus mit

Trotte und Land in der Risi direkt am Seeufer westlich der Siedlung Langenbaum, wo heute das Stammhaus der Fabrik steht. Neben dem Weinbau war die Familie auch im Schifffahrtsgeschäft tätig und 1816 richteten sie in ihrer Liegenschaft eine Spinnerei ein. Diese brachte jedoch – unter anderem wegen des Wassermangels – keinen Erfolg. Die Unternehmung zur Herstellung von Schwefelsäure und Sulfatsalzen wurde durch den Zusammenschluss mit den zwei leitenden Mitarbeitern der Rusterholzen Fabrik ermöglicht. Da das Areal in der Risi zwischen Rebhang und See wenig Platz bot, beantragte die Familie Schnorf schon bald eine Bewilligung für eine Landerweiterung in den See hinaus. Der ersten Aufschüttung folgten bis ins 20. Jahrhundert noch weitere, so dass das Fabrikareal stetig vergrössert werden konnte. Der Standort am See war von Vorteil, da die ebenfalls meist am Wasser gelegenen Färbereien und Bleichereien über den Seeweg mit Chemikalien beliefert werden konnten. Allerdings blieb der Absatz wegen ungenügender Verkehrsverbindungen vorerst auf die nähere Umgebung am See beschränkt.

## Industrialisierung und Ausbau der Chemischen Fabrik

Nach 1848 wurde durch den einheitlichen Wirtschaftsraum in der Schweiz und den zunehmenden Ausbau des Eisenbahnnetzes die Industrialisierung begünstigt. Auch die von 1833 bis 1857 entlang des rechten Seeufers erstellte Seestrasse förderte den Handel und die Industrie. In der Schnorf'schen Chemiefabrik wurde um 1850 die industrielle Produktion eingeführt. Die Unternehmung war zu diesem Zeitpunkt die einzige Schwefelsäurefabrik in der Schweiz, entsprechend gross war die Nachfrage. Insbesondere die Textilbetriebe in der Ostschweiz waren wichtige Abnehmer. Ab 1881 begann zusätzlich die erfolgreiche Produktion von Düngemitteln. Da sich der Bau der Bahnlinie entlang des rechten Ufers mehrfach verzögerte, schuf die Firma 1885 eine eigene Trajektverbindung: Fährschiffe transportierten die beladenen Eisenbahnzüge über den See nach Wollishofen, wo man Anschluss an die 1875 am linken Seeufer eröffnete Bahnlinie hatte.

Wie die Siegfriedkarte von 1884 zeigt, hatte die Chemische Fabrik zu diesem Zeitpunkt bereits eine beachtliche Grösse erreicht. Beidseits der Seestrasse

lagen parallel zum Ufer angeordnete grosse Baukörper. Die Siedlung Langenbaum bestand aus mehr als einem Dutzend Bauten, welche entlang der Seestrasse, der oberhalb verlaufenden Alten Landstrasse sowie um eine hangaufwärtsführende Achse platziert waren. Abgesetzt davon standen auf der Hangkante die Kirche und eine kleine Bautengruppierung in noch unverbauter Umgebung.

Bis zum Ausbruch des Ersten Weltkrieges vergrösserte sich der Betrieb der Chemischen Fabrik weiter. Im Westen wurde durch grossflächige Aufschüttungen zusätzlicher Bauplatz gewonnen. Östlich des Werkareals wurde neben dem Stammhaus eine Fabrikantenvilla in klassizistischem Habitus errichtet. Weitere Fabrikantenwohnsitze sowie mehrere Arbeiterwohnhäuser kamen am Hang zu liegen. Ein bedeutendes Ereignis war die Einweihung der rechtsufrigen Bahnlinie im Jahr 1894 mit eigenem Gleisanschluss für die Chemische Fabrik. Um 1900 war die Fabrik der produktionsstärkste Chemiebetrieb der Schweiz.

### **Entwicklung im 20. Jahrhundert**

Nach den Weltkriegen und der Weltwirtschaftskrise der 1930er-Jahre begann ab 1945 nach langer Stagnation wieder ein Ausbau der Produktion. Vom Glauben an die Prosperität des Unternehmens zeugen das 1948 errichtete Bürogebäude sowie der einige Jahre später erstellte Laborneubau. Die Firma durchlief verschiedene Umstrukturierungen im Bereich der Organisation sowie der Produkte und errichtete oder übernahm weitere Werke in der Schweiz und im Ausland. 1971 wurde durch die Chemische Fabrik Uetikon die Dachorganisation Chemie + Papier Holding AG (CPH) mit Sitz in Luzern gegründet. Heute werden in Uetikon am See von verschiedenen Tochterunternehmen der CPH-Gruppe noch immer chemische Produkte, vor allem deuterierte Lösungsmittel (CU Chemie Uetikon AG), Molekularsiebe und Silicagele (Zeochem AG) sowie Mineraldünger (CU Agro AG), hergestellt.

Die Chemische Fabrik ist seit über 190 Jahren ein wichtiger Bestandteil der Gemeinde Uetikon am See. Neben den zahlreichen Arbeitsplätzen spielte auch die gemeinnützige Tätigkeit der Firmeninhaber eine Rolle: Seit der Gründung engagiert sich die Unter-

nehmung mit sozialen Schenkungen, Stiftungen und Fonds für die Einwohner der Gemeinde. So wurden beispielsweise durch die Familie Schnorf 1929 ein Wohlfahrtshaus, das heutige Café Riedsteg, und 1934 das Gemeindehaus errichtet.

In der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts wurde die Geländestufe oberhalb der Chemischen Fabrik um die beiden Siedlungen Klein- und Grossdorf mit lockeren Einfamilienhausquartieren und Mehrfamilienhaus-siedlungen grossflächig überbaut. Analog dazu stieg die Einwohnerzahl der Gemeinde von 2521 im Jahr 1950 auf 5728 im Jahr 2010. Insbesondere um die Mitte der 1990er-Jahre setzte ein gewaltiger Bauboom ein. Der relativ steile untere Hangbereich ist von grösseren Überbauungen verschont geblieben. In den letzten Jahrzehnten sind jedoch auch hier, besonders im östlichen Bereich, einige neue Wohnhäuser entstanden. Für die Chemische Fabrik und die Siedlung Langenbaum bildet der Wies- und Rebhang einen wichtigen Hintergrund und Trennstreifen zur übrigen Bebauung.

### **Der heutige Ort**

Räumlicher Zusammenhang der Ortsteile

Die Gebäude der Chemischen Fabrik (1) liegen grösstenteils auf einem durch Aufschüttung entstandenen Gelände direkt am Zürichsee. Die Grossindustrieanlage stellt am ansonsten eher ländlich und dörflich geprägten rechten Seeufer ein markantes Ensemble dar. Die zur Fabrik gehörigen ehemaligen Arbeiter- und Angestelltenwohnhäuser (0.1) sowie mehrere qualitätsvolle Fabrikantenvillen und Nebengebäude in grossen Gartenanlagen (0.0.3) stehen oberhalb davon am Hangfuss oder am Hang (III). Der wichtigste Fabrikantenwohnsitz liegt unmittelbar östlich der Industrieanlage hangseitig der Seestrasse (1.0.1). Gegen Osten zieht sich der alte Siedlungskern von Langenbaum (2) den See entlang. Ihm vorgelagert befinden sich die Schifflande, ein kleiner Hafen und ein grüner Uferstreifen (I). Die Bahnlinie (0.0.5) trennt den flacheren Uferbereich vom dahinter ansteigenden Hang ab. Dort markieren einige bemerkenswerte Altbauten (0.2) den Verlauf der Alten Landstrasse. Einen krönenden Abschluss des unverbauten Wies- und Rebhangs

bildet die in exponierter Lage auf der Hangkante thronende reformierte Kirche (0.0.8).

### **Die Fabrikanlage**

Das über 80 000 Quadratmeter grosse Areal der Chemischen Fabrik ist dicht mit Bauten besetzt (1). Mitten durch die Anlage führt die Seestrasse, welche sich durch einen Engpass zwischen zwei grossen, lang gestreckten Gebäuden windet (1.1.2). Die Fahrt zwischen den mächtigen Baukörpern und unter den die Strasse überspannenden Passerellen hindurch stellt für den Autofahrer ein eindruckliches Raumerlebnis dar. Der Kontrast zu den unverbauten Reb- und Wieshängen sowie den umliegenden Ortschaften mit dörflichem Charakter wie Männedorf oder Obermeilen ist frappant. Auch vom See her betrachtet sticht die Fabrikanlage durch ihre Ausdehnung, die kompakte Erscheinungsform und die hohen, meist parallel zum See angeordneten Giebelbauten markant ins Auge. Die Gebäude stehen dicht am Wasser, nur ein schmaler teilweise mit Büschen und Bäumen versehener Landstreifen zieht sich zwischen den Bauten und dem See entlang.

Im Inneren der Anlage auf dem aufgeschütteten Gelände verlaufen zwischen den grossen Lagerhallen und Werkgebäuden Gassen, welche sich am Ende der Baukörper zu Plätzen weiten. Durch die lang gestreckten Sichtbacksteinfassaden entstehen ausgeprägte Gassenräume, die durch ausragende Rampen und Vordächer, zahlreiche schmale, die Freiräume überspannende Passerellen und am Boden verlaufende Gleise einen abwechslungsreichen Anblick bieten. Ein Grossteil der Bauten stammt aus der Wende zum 20. Jahrhundert, wobei teilweise verschiedene Erweiterungen und Sanierungen vorgenommen wurden. Einige qualitätsvolle Altbauten aus dem 19. Jahrhundert gruppieren sich um die Seestrasse (1.1). Südlich der Strasse steht der U-förmige Komplex der ehemaligen Bleikammergebäude, dessen Schenkel aus je zwei hohen Parallelgiebelbauten bestehen. Auf der gegenüberliegenden Strassenseite liegt das Stammhaus der Fabrik, das 1853 wohl unter Einbezug von Bauteilen des Gründerhauses von 1807 errichtet wurde. Das Gebäude hebt sich durch seine giebelständige Stellung und die nach Osten gerichtete, lange Traufseite mit sieben Lukarnen im Giebeldach von den umliegenden

Bauten ab. Der westlich angrenzende Fabrikkomplex ist aus mehreren Gebäudeteilen zusammengestückt – auffallend sind die grossen Flachdächer auf verschiedenen Ebenen. Auf dem ältesten Fabrikteil an der Strasse erhebt sich ein Backsteinkamin mit quadratischem Grundriss, welcher ein prägendes Merkmal der ganzen Anlage ist (1.1.1).

Besonders bemerkenswert ist auch das ehemalige Pyritofengebäude (1.0.4) im westlichen Bereich des aufgeschütteten Geländes. Der Bau sticht durch seine Höhe und die dekorative Fassadengestaltung mit Rundbogenfenstern, Lisenen und Elementen aus rotem Backstein hervor. Im Westen begrenzt eine im Gegensatz zu der Mehrheit der übrigen Bauten giebelständig zum See angeordnete grosse Lagerhalle, die sogenannte Festhütte, das Areal. Sie wurde 1914 für die Schweizerische Landesausstellung in Bern gebaut und danach in Uetikon wiedererrichtet.

Den östlichen Abschluss des Areals bildet seeseitig ein dreigeschossiges Bürogebäude aus den 1940er-Jahren mit einem auffälligen Walmdach. Auf der gegenüberliegenden Seite der Seestrasse steht eine bedeutende Fabrikantenvilla (1.0.1). Das 1889 für A. Schnorf-Flury errichtete sogenannte Fluryhaus ist mit seinem würfelförmigen Baukörper, der horizontalen Fassadengliederung und dem Walmdach ein schönes Beispiel neoklassizistischer Architektur. Das Gebäude liegt etwas von der Strasse zurückgesetzt in leicht abgewinkelter Stellung. Es bildet zusammen mit dem dicht an der Westfassade platzierten Waschhaus ein geschlossenes Ensemble, das in einen von der Seestrasse bis zur Bahnlinie reichenden Garten eingebettet ist.

Ein Fabrikgebäude (1.0.3) liegt isoliert hangseitig der Bahnlinie leicht oberhalb der Alten Landstrasse. Es handelt sich um den 1871 erstellten sogenannten Sodabau, eines der ältesten Gebäude der Anlage. Eine schmale Passerelle führt über die Gleise und verbindet ihn mit dem Komplex seeseitig der Bahnlinie. Die zur Alten Landstrasse gerichtete, lang gestreckte Traufseite mit zwei Reihen aus regelmässig angeordneten, rechteckigen Fenstern bietet eine eindruckliche Front.

### **Arbeiterwohnhäuser und Fabrikantenvillen**

Ebenfalls oberhalb der Alten Landstrasse reihen sich weiter Richtung Meilen zwei 1907 für die Arbeiterfamilien der Chemischen Fabrik erstellte Mehrfamilienhäuser. Sie bilden zusammen mit einem später errichteten Mehrfamilienhaus und drei seeseitig der Bahnlinie liegenden Häusern ein kleines Ensemble (0.1). Im Gegensatz zu den traufständigen Mehrfamilienhäusern sind die beiden gleichartigen, für Fabrikangestellte gebauten Einfamilienhäuser über einer Böschung an der Seestrasse giebelständig angeordnet. Sie heben sich von den schlichten Mehrfamilienhäusern durch kleine Schmuckelemente wie mit Backsteinbögen akzentuierte Fenster und betonte Eckquaderung ab. Östlich davon steht dicht an der Seestrasse ein kleines wärterhausähnliches Gebäude mit Krüppelwalmdach von 1890. Es diente wohl zur Überwachung der Industriegleise, welche hier die Seestrasse überqueren und in die Bahnlinie münden. Das Ensemble ist bedeutend als Zeuge verschiedener Arten von Wohnraum für Angestellte und Arbeiter der Fabrik. Den Wohnstil der Fabrikbesitzer dokumentieren die ebenfalls in der Nachbarschaft der Industrieanlage stehenden qualitätsvollen Villen. Am Hang oberhalb des bereits erwähnten Fluryhauses liegen in einer Reihe angeordnet drei weitere ehemalige Fabrikantenwohnsitze aus der Wende zum 20. Jahrhundert (0.0.3). Die in grosse Gärten eingebetteten Gebäude treten vom See und von der Alten Landstrasse her – obwohl etwas durch Bäume verdeckt – durch ihre leicht erhöhte Stellung markant in Erscheinung. Insbesondere das mittlere fällt durch sein rotes Sichtbacksteinmauerwerk und die Lukarne mit spitzwinkligem Giebeldach mit Laubsägelarchitektur auf. Das östliche Wohnhaus beeindruckt durch die klassizistische Fassadengliederung. Hangseitig der Villen befinden sich verschiedene Nebengebäude, zwei mit dekorativem polychromem Backsteinmauerwerk.

### **Die Siedlung Langenbaum**

Östlich der Fabrikanlage befindet sich die historische Siedlung Langenbaum (2). Dieser am Ufer beidseits der Seestrasse liegende Ortsteil besteht aus verschiedenartigen Gebäudegruppierungen. Den westlichen Auftakt bildet der Gasthof «Zur Krone» (2.0.1). Der lang gestreckte Bau mit verschiedenen Anbauten ist etwas von der Seestrasse zurückgesetzt. Davor befinden sich

ein Gartensitzplatz und eine Reihe von Parkplätzen. Der Gasthof ist Bestandteil eines kompakten Ensembles aus Altbauten, die dicht gedrängt zwischen der Seestrasse und der Bahnlinie stehen. Eine kleine Gasse führt zwischen den verwinkelt angeordneten Gebäuden hindurch und setzt sich als Fussgängerunterführung unter der Bahnlinie zur Alten Landstrasse fort.

Der mittlere Bereich von Langenbaum mit der grossen Unterführung und einem hohen, wohl nach 1970 errichteten Gebäudekomplex mit Garagenanbau bildet eine Zäsur. Seeseitig davon befinden sich anstelle von abgebrochenen Altbauten eine fremd wirkende Flachdach-Villa sowie eine grosse Baugrube (0.0.1), wodurch der Raum um die Strassenverzweigung vollständig verändert wirkt. Positiv erscheint hingegen der östliche Teil von Langenbaum. Hier liegen zwischen der Seestrasse und dem See einige alte Gewerbebauten und mehrere Wohnhäuser. Die Gewerbetekomplexe sind eher verwinkelt angeordnet und setzen sich aus verschiedenen Gebäudeteilen zusammen; die mehrheitlich dreigeschossigen Wohnhäuser mit Giebeldächern sind auffallend regelmässig entlang der Verkehrsachse sowie am östlichen Ende auch in einer zweiten Reihe platziert. Die in einer Achse aufgereihten, vorwiegend giebelständigen Bauten bilden an der Seestrasse eine räumlich eindrückliche einseitige Begrenzung (2.0.2). Das älteste Gebäude, das Wohnhaus zum Langenbaum von 1634 (2.0.3), sticht durch sein hohes Giebeldach und das strassenseitige Eingangsportale hervor. In den hinteren Bereichen zum See befinden sich Autoabstellplätze, Werkhöfe der Gewerbebetriebe sowie Gärten mit kleinen Nebengebäuden. Zwischen zwei Gebäudezeilen führt eine schmale Gasse zur Seebadanlage Langenbaum auf einem kleinen Landvorsprung (I).

### **Bebauung an der Alten Landstrasse**

Hangseitig der Bahnlinie verläuft grösstenteils oberhalb einer Stützmauer die Alte Landstrasse. Hier sind am Hang unterhalb der Fabrikantenvillen mehrere bemerkenswerte Altbauten aufgereiht (0.2). Die überwiegend traufständigen Gebäude liegen teilweise unmittelbar an der Strasse, teilweise zurückgesetzt hinter schmalen Vorgärten oder Parkplätzen. Durch die kompakte Reihung entsteht ein eindrücklicher Strassenraum, welcher einseitig begrenzt ist und sich gegen

Süden auf die Gleise und die unterhalb davon befindlichen Fabrikbauten öffnet. Die Bebauung ist vielseitig: Eine bäuerliche Scheune, zwei- und dreigeschossige Wohnhäuser mit Giebeldächern, ein im Kern auf das 16. Jahrhundert zurückgehendes Bauernhaus und ein frühklassizistisches Gebäude mit Walmdach und einem Mansarddachanbau, der sogenannte Meiershof, stehen hier nebeneinander. Letzterer bildet den östlichen Abschluss und wird von einer Ende des 20. Jahrhunderts erstellten Wohnüberbauung bedrängt.

### Wichtige Umgebungen

Da die Gemeinde Uetikon am See nur mit relativ wenig Land an den See grenzt und dieses Land grösstenteils zum Aufschüttungsgelände der Chemischen Fabrik gehört, ist der kleine, öffentlich zugängliche Uferbereich von besonderer Wichtigkeit (I). Die in den See vorspringende Schifflande, das kleine mit Bäumen bepflanzte Plätzchen an der Nordseite des Hafenebeckens sowie die Seebadanlage sind wertvolle Erholungsräume für die Bevölkerung. Der mittlere Bereich des Ufergürtels ist in Privatbesitz (0.0.1).

Der mit Obstbäumen, Wiesen und Reben bepflanzte Hang stellt einen wichtigen Hintergrund für die Chemische Fabrik und die umliegenden Altbauten dar (III). An der westlichen Hangkante zieht sich ein schmales Wäldchen entlang, auf der Hügelkuppe im Osten thront die reformierte Kirche (0.0.8). Von vielen Standorten im Ort öffnet sich der Blick auf den weissen Turm mit dem charakteristischen Käsbissendach. Am Hang im Osten sind in den letzten Jahrzehnten einige Neubauten entstanden (IV). Hier steht auch das noch aus der Bauzeit der Bahnlinie stammende Bahnhofsgebäude mit dem angebauten Güterschuppen, eine typische kleine Landstation (0.0.6), an welche jedoch im Osten ein Flachdachanbau mit einem Laden und Imbiss angegliedert wurde.

### Bewertung

Qualifikation des Spezialfalls im regionalen Vergleich

XX/ Lagequalitäten

Bemerkenswerte Lagequalitäten aufgrund des direkten Seeanstosses der Industrieanlage mit eindrücklicher Sicht vom See her auf die dicht gedrängten Fabrikbauten mit dem Wies- und Rebhang im Hintergrund. Darüber auf der Hangkante situierte Kirche mit grosser Fernwirkung.

XX/ Räumliche Qualitäten

Hohe räumliche Qualitäten aufgrund der kompakten Anordnung der Industriebauten mit gassenartigen Schluchten zwischen den lang gestreckten Baukörpern. Eindrückliche Strassenräume auch entlang der Alten Landstrasse und der Seestrasse aufgrund der dicht gereihten Altbauten. Sichtbezug der verschiedenen Ortsbildteile untereinander sowie zur exponiert liegenden Kirche.

XXX/ Architekturhistorische Qualitäten

Besondere architekturhistorische Qualitäten aufgrund der Bedeutung als älteste Schweizer Chemiefabrik und letzte erhaltene historische Grossindustrieanlage am Zürichsee. Qualitätsvolle Industriebauten, Fabrikantenvillen und Arbeiterhäuser aus dem 19. und beginnenden 20. Jahrhundert, welche in dieser Intaktheit und dem historischen Bezug zueinander von einzigartigem Wert sind.

2. Fassung 07.2011/dab

Digitale Fotos (2011)  
Fotografin: Daniela Zurbrügg

Koordinaten Ortsregister  
693.327/235.119

Auftraggeber  
Bundesamt für Kultur BAK  
Sektion Heimatschutz und Denkmalpflege

Auftragnehmer  
inventare.ch GmbH, Zürich

ISOS  
Bundesinventar der schützens-  
werten Ortsbilder der Schweiz von  
nationaler Bedeutung