



Auszug aus dem substanziellen Protokoll 39. Ratssitzung vom 1. März 2023

1437. 2022/260

Motion der Grüne- und AL-Fraktion vom 22.06.2022:

Anpassung der Bau- und Zonenordnung (BZO) hinsichtlich einer Umzonung des Gebiets zwischen Werft Wollishofen und Roter Fabrik in eine Freihaltezone sowie in eine Industrie- und Gewerbezone

Gemäss schriftlicher Mitteilung lehnt der Vorsteher des Hochbaudepartements namens des Stadtrats die Entgegennahme der Motion ab, ist jedoch bereit, sie als Postulat zur Prüfung entgegenzunehmen.

Luca Maggi (Grüne) begründet die Motion (vergleiche Beschluss-Nr. 258/2022): Diese Motion fordert eine Änderung der BZO hinsichtlich einer Umzonung des Gebiets zwischen Werft Wollishofen und Roter Fabrik in eine Freihaltezone sowie in eine Industrie- und Gewerbezone. Bei der heutigen Abstimmung über diese Motion müssten eigentlich alle Ratsmitglieder zustimmen, da alle Quartiervertreterinnen und Quartiervertreter über alle Parteien hinweg den Willen der Quartierbevölkerung zum Ausdruck bringen. 8000 Menschen haben eine Petition des Quartiervereins Wollishofen unterzeichnet, die genau diese Forderung an den Stadtrat stellt. Zwei Jahre lang hat die Interessensgruppe des Quartiers in einem Echoraum diskutiert, wie dieser Ort im Quartier weiterentwickelt werden soll. Das Ergebnis ist klar: Weiterer Wohnraum auf diesem Areal ist unerwünscht. Dieser Quartierswille war so stark, dass die Stadt sogar eine Medienmitteilung verschickte, die dies festhielt. Es sollte allen klar sein, dass dieser Freiraum direkt am See zu erhalten ist. Das ist, was wir mit dieser Motion fordern. Interessant ist, was kürzlich öffentlich gemacht wurde: Auf einem Stück Land direkt an der Savera-Wiese baut Franz Mythenquai Zürich bereits Wohnungen und bewirbt diese mit dem Slogan «Leben an bester Ausgangslage». Schaut man genauer hin, sieht man, dass diese Wohnungen nur für wenige erschwinglich sein werden. Eine 3,5-Zimmer-Wohnung kostet beispielsweise 4760 Franken und eine 4,5-Zimmer-Wohnung 5310 Franken. Wollen wir diesen Irrsinn an dieser Lage stoppen, dann darf der KIBAG nicht die Gelegenheit zum Bauen gegeben werden. Der auf dem Spiel stehende Freiraum ist für das Quartier wie auch für die Stadt enorm wertvoll. Ich danke Ihnen, dass Sie der geforderten Umzonung zustimmen.

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Hochbaudepartements Stellung.

STR André Odermatt: In einer grossangelegten Testplanung hat sich das Amt für Städtebau der Frage gewidmet, wie das Seeufer zwischen der Roten Fabrik und der Werft Wollishofen entwickelt werden soll. Ende Januar wurde den Interessensgruppen, die in das Verfahren eingebunden waren, und danach der Öffentlichkeit das Resultat der Testplanung vorgestellt. Als nächstes wird ein Masterplan erstellt, der im Sommer im Stadtrat beschlossen wird. Dieser aufwändige Prozess war sehr wichtig, da es um viel geht.



Nicht nur das KIBAG-Areal, sondern auch das Areal des Gemeinschaftszentrums (GZ) ist von der Zonierung betroffen. Zudem befindet sich das GZ-Areal in einer Freihaltezone. Auch für die Rote Fabrik muss eine Zonenanpassung überlegt werden. Darum war es nötig, eine umfassende Auslegungsordnung vorzunehmen. Noch zum Punkt, weshalb der Stadtrat die Umwandlung in ein Postulat beantragte: Die Motion nimmt bereits ein mögliches Resultat vorweg. Wir befanden uns zum Zeitpunkt der Einreichung der Motion aber mit dem Quartier, den Grundeigentümern, dem Quartierverein und anderen Stakeholders in einem Prozess. Diesen Prozess gilt es zu respektieren und er ist auch wichtig für den weiteren Verlauf, wenn es dann um eine Umzonierungsvorlage geht. Jetzt stehen wir an einem anderen Punkt der Diskussion – die Testplanung ist abgeschlossen. Der Stadtrat nimmt die Forderung als Postulat deshalb gerne entgegen.

Weitere Wortmeldungen:

Mischa Schiwow (AL): *Der Bereich zwischen der Werft Wollishofen und der Roten Fabrik ist ein Paradebeispiel für städtebauliche Fehlplanung und vermeidbare Interessenskonflikte zwischen öffentlichen Freiräumen und Renditeprojekten. Das Ausmass dieses Problems wurde der Bevölkerung und der Politik erst bewusst, als der Abbruch der Franz-Garage am Mythenquai bereits feststand. Die 68 Luxuswohnungen der Karmon AG werden aktuell vermarktet. Der Erstbezug findet im Sommer statt. Der Prospekt der Franz Mythenquai Zürich preist dabei trefflich eine Wohnlage an, wo Urbanität und Lifestyle aufeinandertreffen. Allerdings warten auf die Neuzuzüger in Sachen Urbanität und Lifestyle einige Überraschungen. Denn die Überbauung steht direkt hinter der Savera-Wiese, die intensiv genutzt wird. Stellen Sie sich die Cohabitation zwischen den neuen Mieterinnen und Mietern und den Nutzerinnen und Nutzern dieser Wiese vor. Die einen feiern im Sommer bis tief in die Nacht und die Düfte der Grillwaren strömen durch die Luft, während die anderen auf ihren Terrassen in aller Ruhe den Seeblick geniessen wollen. Ausserdem sorgt der grosse Schatten, den der Überbau auf die Savera-Wiese wirft, für grossen Protest. Vor diesem Hintergrund wurden Unterschriften für die Besonnungs-Initiative gesammelt, die aber abgelehnt wurde. Der Stadtrat nimmt die vollendete Tatsache der Franz-Überbauung als Vorwand, um die Motion der AL und der Grünen abzulehnen. Der Stadtrat verweist auf die im Eilverfahren durchgeführte Testplanung, die immerhin aufzeigt, dass es keine weiteren Luxuswohnungen an diesem Ort braucht. Wir sehen, dass die Forderungen der Motion mehrheitlich in Einklang mit den bisherigen Erkenntnissen aus der Testplanung stehen. Wo liegt also das Problem? Wieso kann der Motionstext nicht umgesetzt werden? Auf der zur Debatte stehenden Fläche wollen wir keine Fehler mehr machen. Das Projekt für den Bau von Luxuswohnungen ist kein Geheimnis. Auch in Bezug auf den angekündigten Masterplan sind wir skeptisch. Es braucht, wie es die Motion verlangt, zwingend die Umzonung in eine Freihaltezone sowie in eine Industrie- und Gewerbezone. Wir halten an dieser Motion fest und hoffen auf eine klare Unterstützung.*

Reto Brüesch (SVP): *Am 30. Januar 2019 wurde von den Grünen die Motion «Lex KIBAG», GR Nr. 2019/44, eingereicht. In der Motion geht es darum, eine Gebietsplanung vom Pier 7 über den Mythenquai, das KIBAG-Areal bis zur Roten Fabrik vorzule-*



gen. Im Juni 2019 wurde die Motion überwiesen. Der Stadtrat ist aktuell mit der Umsetzung beschäftigt und eine Fristverlängerung wurde erst letztes Jahr gutgeheissen. Nun gibt es während des laufenden Verfahrens erneut einen Vorstoss der Grünen, der von der AL unterstützt wird. Soll gemäss den neuen Forderungen die Stadt den laufenden Prozess unterbrechen? Soll die erste Motion zurückgezogen werden? Oder gab es unter Umständen Tipps aus der Verwaltung hinsichtlich der Umsetzung des Masterplans? Wir wissen es nicht. Die SVP unterstützt die Motion aus den folgenden Gründen nicht: Erstens gibt es bereits eine pendente Motion für diesen Perimeter. Weiter wird seit über 80 Jahren Gewerbe und Industrie auf diesem Areal betrieben. Es gibt auch eine Sonderbauvorschrift mit einer Gestaltungsplanpflicht, die klar regelt, dass dort Wohnbauten realisiert werden müssen. Die Sonderbauvorschrift regelt zudem die Höhe dieser Bauten. Am Mythenquai gibt es eine Mischnutzung von Gewerbe und Wohnen, wobei Lärmemissionen reguliert sind. Es gibt eine Ausnutzungsgrenze, die unterhalb der heutigen BZO-Vorschrift liegt. Ausserdem wird es einen Seeuferweg geben. Ein weiterer Punkt ist der Planungssperimeter: 50 Prozent der Baugrundstücke gehören Privaten. Die Umzonung verlangt nun, dass Bau- und Wohnzonen in Freihaltezonen umgewandelt werden. Ist dies das richtige Vorgehen? Zudem greift die Politik in laufende Verhandlungen mit Grundeigentümern ein. Wir sehen ein solches Vorgehen des Öfteren. Die SVP heisst dies nicht gut und unterstützt diese Motion nicht.

Christina Horisberger (SP): Aktuell laufen diverse Projekte, um das linke Zürichseeufer aufzuwerten. Betrachtet man diese Projekte hinsichtlich der künftigen und gewünschten Nutzung, kann Folgendes festgestellt werden: Mit der baulichen Verdichtung und dem Bevölkerungszuwachs in der Stadt Zürich wächst einerseits das Bedürfnis nach Frei- und Grünräumen. Damit erhöht sich der Nutzungsdruck. Auch wird deutlich, dass sich die Bedürfnisse der vielen Anspruchsgruppen nicht problemlos koordinieren lassen. Während die Initiantinnen und Initianten der Volksinitiative «Mythenpark» und «Seeres-taurant» auch kommerzielle Interessen verfolgen, wünschen sich die Teilnehmerinnen und Teilnehmer der formellen und informellen Partizipation für das Gebiet Sukkulenten-Sammlung Zürich u. a. die Entstehung von Parklandschaft mit ein bisschen Seezugang. Für mehr Aufmerksamkeit und Unmut sorgten die Pläne und die Testplanung für das Gebiet Seeufer Wollishofen. Betroffen ist insbesondere das Gebiet der KIBAG, das zwischen der Savera-Wiese, dem GZ Wollishofen und der Roten Fabrik liegt. Bei der beliebten Savera-Wiese wird aktuell ein grosser Wohnblock realisiert. Ein Konflikt zwischen den künftigen Anwohnerinnen und Anwohnern und den Nutzerinnen und Nutzern der Savera-Wiese ist vorprogrammiert. Dass Vertreterinnen und Vertreter der Roten Fabrik, der Gewerbetreibenden und der Interessensvereinigung «Linkes Seeufer für alle» grossen Widerstand gegen die angedachten Luxuswohnungen auf dem KIBAG-Areal leisten, ist für die SP verständlich. Das Gebiet zwischen der Savera-Wiese, dem GZ Wollishofen und der Roten Fabrik bietet für all jene Menschen einen Ort zum Verweilen, die mit ihren Familien und aufgrund der offenen kulturellen Ausstrahlung kein Interesse an einer Verkommerzialisierung des linken Seeufers haben. Somit haben sie auch kein Interesse an Luxuswohnungen, die auf dem KIBAG-Areal angedacht sind. Denn diese stehen dem gelebten Alltag und der Nutzung der Roten Fabrik diametral entgegen. Es ist äusserst unglücklich, dass das Konzessionsland der KIBAG im Jahr 1999 eine neue Zonenzuweisung mit Sonderbauvorschriften erhielt, die im Jahr 2009 in



Kraft trat. Das Argument für diese Zonenzuweisung zielte auf höhere Steuereinnahmen, die durch den Neubau von Luxuswohnungen hätten generiert werden sollen. Diese Begründung ist heute nicht mehr gültig. Die SP fordert für jene Anspruchsgruppen einen Freiraum, die einen wesentlichen Beitrag zu einer vielfältigen Stadt leisten. Darum unterstützt die SP die Motion. Die Auswertung des Echoraums und der Testplanung halten zudem fest, dass Wohnungen an diesem Ort weder gewünscht noch geeignet sind. Die Teilnehmenden favorisieren die Variante «Stadtfabrik», die einen Freiraum und die Chance für spontane Veränderung bietet.

Karin Weyermann (Die Mitte): *Wir brauchen in der Stadt mehr Wohnungen, nicht nur gemeinnützige, sondern ganz generell. Auch brauchen wir mehr Grünraum und mehr Freiflächen. Hier stellt sich die Frage der Vereinbarkeit dieser Ziele. Bezüglich der Motion teilt die Die Mitte/EVP-Fraktion die Meinung des Stadtrats – es gilt den Masterplan abzuwarten. Eine Umwandlung in ein Postulat unterstützen wir nicht. Wir wollen hinsichtlich der Situation offenbleiben.*

Guy Krayenbühl (GLP): *Es handelt sich um ein Gebiet, das mit Sorgfalt behandelt werden muss. Zudem sieht die GLP die Anliegen der Bevölkerung von Wollishofen. Der Stadtrat hat dies ebenfalls erkannt und die Testplanung durchgeführt. Der Masterplan ist auch in Bearbeitung. Im Unterschied zu den Initianten der Motion hat die GLP Vertrauen in den Stadtrat. Denn mit dem Masterplan ist es vielleicht möglich, etwas zu realisieren, das mehr umfasst als Freihalte-, Industrie- und Gewerbezone. Denkbar sind auch Wohnungen, die nicht ins Luxussegment fallen. Die GLP will sich offen zeigen. Wir unterstützen die Motion nicht, aber ein allfälliges Postulat.*

Michael Schmid (FDP): *Diese Motion zeigt exemplarisch, wie kompromisslose und dogmatische Maximalforderungen von der rot-grünen Seite der Stadtentwicklung schaden. Ihre Forderungen sind schlicht nicht realisierbar. Sie möchten zwischen der Werft Wollishofen und der Roten Fabrik keine Wohnungen. Tatsächlich sind auf diesem Areal bereits Wohnungen entstanden. Angesichts der aufwändigen Planungsarbeiten wäre es umso wichtiger, dass Sie sich engagieren, damit in diesem Perimeter künftig die verschiedenen Nutzungsarten möglich sind. Leider fehlte diese Bereitschaft immer. Gemäss Ihrem rot-grünen Richtplan müsste es in der Stadt für zusätzlich 80 000 Menschen Platz haben. Jetzt verhindern Sie den Neubau von neuen Wohnungen. Das geht nicht auf. Die FDP unterstützt weder die Motion noch ein allfälliges Postulat.*

Walter Angst (AL): *Michael Schmid (FDP), wir werden die Frage, ob das, was auf dem Areal der Franz Garage realisiert wird, wirklich eine Verdichtung ist, im Dezember beantworten können. Meines Erachtens wird es ein Beispiel dafür sein, dass Verdichtung nicht mittels der Logik des freien Markts realisiert werden kann. Ich muss noch darauf hinweisen, dass diese ganze Debatte einer gescheiterten Stadtentwicklungspolitik der SP geschuldet ist. Christina Horisberger (SP) hat es bereits erwähnt. Elmar Ledergerber hatte, um gute Steuerzahlende anzulocken, im Prinzip das Filetstück für den Bau von Luxuswohnungen, die keinen Beitrag zur Verdichtung leisten, freigegeben. Die SP kämpft seit Jahren um den Zugang zum Seeufer, doch im Jahr 1999 hat man solche Planungen verabschiedet. Es ist ein eigentlicher Skandal. STR André Odermatt, der seit*



über zehn Jahren im Amt ist, macht nun auf wohnbaupolitischen Druck des Gemeinderats und des Quartiers hin in letzter Minute das, was er noch kann, nämlich zu schauen, dass auf dem KIBAG-Areal etwas Spannendes entsteht. Das ist löblich. Aber es geschieht unter Zwang. Davor hätte er verhindern können, was auf dem Savera-Areal und bei der Franz-Garage passiert, beispielsweise mit Zustimmung zu unseren Vorstössen zur Aufhebung des Arealbonus für Grossgrundbesitzer. Damit hätte man jetzt dafür sorgen können, dass die sich im Bau befindliche Wohnsiedlung nicht nur aus 68 Luxuswohnungen zusammengesetzt, sondern, dass auch ein Anteil an preisgünstigen Wohnungen erstellt worden wäre. Dies wurde verpasst und die Politik von Elmar Ledergerber wurde im Grundsatz weitergeführt. Das ist beschämend. Es ist jedoch gut, was nun im Bereich des KIBAG-Areals unternommen wird.

Luca Maggi (Grüne): *Ich muss eine Darstellung von STR André Odermatt richtigstellen. Er sagte, dass diese Motion einen laufenden Prozess übersteuern wollte. Diese Darstellung ist komplett falsch. Diese Motion bringt vielmehr die Besorgnis der Teilnehmenden des Echoraums zum Ausdruck, die das Gefühl hatten, nicht gehört zu werden. Das ist, was diese Motion ausdrückt. Zudem kommt die Petition des Quartiervereins Wollishofen, die dieselben Forderungen verbriefte, mit dieser Motion zum Ausdruck. Wenn Michael Schmid (FDP) von Extremismus und rot-grün spricht, muss einmal mehr betont werden, dass es der Quartierverein Wollishofen ist bzw. die 8000 Personen, die die Petition unterzeichnet haben, die diese Forderungen stellen. Die AL und die Grünen sind in diesem Fall die Überbringer dieser Forderungen. Nach Abschluss des Echoraums und Vorliegen des deutlichen Resultats hätte ich nun erwartet, dass der Stadtrat die Forderung als Motion entgegennimmt.*

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Hochbaudepartements Stellung.

STR André Odermatt: *Wenn die Motion nur überwiesen werden soll, um diesem Unbehagen Ausdruck zu verleihen, dann hätte dies auch in Form eines Postulats getan werden können. Die Botschaft wäre auch so angekommen. Und es ist nicht so, dass der Stadtrat dieses Unbehagen nicht wahrgenommen hat. Zum Arealbonus: Über dessen Abschaffung hat man im Rat im Rahmen einer Parlamentarische Initiative, die dann nicht unterstützt wurde, diskutiert. Es gibt diesbezüglich übrigens durchaus verschiedene Stimmen auch aus dem genossenschaftlichen Bereich. Zudem kann nur der Mehrwert zur Hälfte und nicht zu 100 Prozent mit gemeinnützigen Wohnungen belegt werden.*

Luca Maggi (Grüne) ist nicht einverstanden, die Motion in ein Postulat umzuwandeln.

Die Motion wird mit 62 gegen 55 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) dem Stadtrat überwiesen.

Mitteilung an den Stadtrat



6 / 6

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat