



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 28. Juni 2023

GR Nr. 2023/316

Amt für Städtebau, Zustimmung zum «Masterplan Seeufer Wollishofen», Zürich-Wollishofen, Kreis 2, und Abschreibung Dringliche Motion GR Nr. 2019/44 von Gabriele Kisker und Luca Maggi betreffend die Gebietsplanung rund um die Rote Fabrik unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der Stadtbevölkerung nach Erholung, Freiraum und preisgünstigem Wohnraum

1. Ausgangslage und Auftrag

Der Anlass für die Test- und Masterplanung «Seeufer Wollishofen» war die dringliche Motion des Gemeinderats GR Nr. 2019/44. Sie beauftragte den Stadtrat mit einer Gebietsplanung zwischen der Landiwiese und der Roten Fabrik, die die Bedürfnisse der Stadtbevölkerung aufnehmen und in den Planungsinstrumenten verankern soll. Aufgrund dieser Motion führte das Amt für Städtebau im Auftrag des Vorstehers des Hochbaudepartements und der Vorsteherin des Tiefbau- und Entsorgungsdepartements die Testplanung «Seeufer Wollishofen» durch. Eine Petition des Quartiervereins Wollishofen und eine weitere Motion des Gemeinderats GR Nr. 2022/260 (Überweisung an den Stadtrat am 1. März 2023) unterstrichen und präzisierten im Sommer 2022 die politischen Forderungen und verlangen eine Anpassung der Nutzungsplanung.



Abbildung 1: Bearbeitungsperimeter der Testplanung «Seeufer Wollishofen». (Luftbild 2021, Stadt Zürich)



2. Testplanung

In der Testplanung «Seeufer Wollishofen» wurden mittels unterschiedlicher Nutzungsszenarien die städtebaulichen und freiräumlichen Möglichkeiten von Arbeiten, Kultur, Wohnen, Erholung und Freizeit aufgezeigt (Perimeter gemäss Abbildung 1). Eingeladene Interessenvertretungen und die breite Öffentlichkeit wurden in verschiedenen Mitwirkungsformaten angehört. Drei interdisziplinäre Bearbeitungsteams haben in ihren Nutzungsszenarien die Chancen und Zielkonflikte des möglichen Nebeneinanders aufgezeigt, die je nach Gewichtung der verschiedenen Bedürfnisse und Interessen entstehen. Die geltenden planungsrechtlichen Vorgaben konnten dabei in Frage gestellt werden, wenn klar erkennbare und überzeugende Vorteile aufgezeigt werden konnten. Berücksichtigt wurden dabei die vielfältigen Bedürfnisse der Nutzergruppen vor Ort, die Entwicklungsabsichten der Grundeigentümerschaften, kommunale raumwirksame Bedürfnisse, die landschaftlich sensible Lage am Zürichsee sowie die raumplanerischen Rahmenbedingungen. Die Testplanung und die Erkenntnisse des Begleitgremiums sind im Bericht «Testplanung Seeufer Wollishofen», Schlussbericht vom 30. November 2022, dokumentiert (Beilage).

3. Einbezug der Öffentlichkeit

Die Testplanung «Seeufer Wollishofen» ermöglichte die Mitwirkung von Interessenvertretungen sowie der breiten Öffentlichkeit. Der Ablauf und die Handlungsspielräume der Mitwirkung wurden mit dem Ablauf und den Aufgaben der Testplanung abgestimmt. Die Interessenvertretungen der Grundeigentümerschaften, die politischen Parteien und die Nutzer- und Interessengruppen konnten sich als sogenannter Echoraum in die Aufgabenstellung und die Diskussion der Teambeiträge einbringen. Zudem konnte sich der Echoraum zu den Stossrichtungen der Erkenntnisse aus der Testplanung äussern. Zusätzlich zur Mitsprache der Interessenvertretungen im Echoraum wurde die breite Bevölkerung im Rahmen des «Dialog Testplanung Seeufer Wollishofen» mit verschiedenen Mitwirkungsformaten in das Testplanungsverfahren einbezogen. Für eine niederschwellige Mitwirkung wurden sogenannte «Infopoints» und «Uforgespräche» beim Gemeinschaftszentrum (GZ) Wollishofen organisiert. Anliegen und Kommentare zu den verschiedenen Szenarien der Testplanung konnten in bilateralen Gesprächen und anhand eines Fragebogens eingebracht werden. Der «Dialog Testplanung Seeufer Wollishofen» wurde mit einer öffentlichen Veranstaltung abgeschlossen. Im Rahmen einer zusätzlichen Informationsveranstaltung und weiteren Kommunikationsmassnahmen wird die breite Öffentlichkeit nach dem Stadtratsbeschluss (STRB) zum Masterplan wieder informiert werden.

4. Masterplanung

Der «Masterplan Seeufer Wollishofen» hält die Erkenntnisse aus der gleichnamigen Testplanung verbindlich fest. Er enthält zudem Aussagen dazu, mit welchen Massnahmen und Verfahren eine behörden- und grundeigentümergebundene Grundlage geschaffen werden kann, um möglichst viele der erkannten Potenziale zu sichern. Der Masterplan bildet die Basis für die nachfolgende Überprüfung und Überarbeitung der behördenverbindlichen Richtplanung, der grundeigentümergebundenen Planungsinstrumente wie Nutzungs- und Sondernutzungsplanung sowie für weitere Umsetzungsmassnahmen. Mit dem vorliegenden STRB stimmt der

Stadtrat dem «Masterplan Seeufer Wollishofen», Bericht vom 10. Mai 2023, zu (Beilage). Der Stadtrat beauftragt damit die betroffenen Departemente und Dienstabteilungen, die Absichten und Massnahmen für das Seeufer Wollishofen gemäss den Vorgaben des Masterplans umzusetzen.

5. Städtischer Raumbedarf

Die bestehenden städtischen Nutzungen sollen erhalten bleiben. Der Planungsperimeter bietet darüber hinaus Potenzial für zusätzliche städtische Raumbedürfnisse. Dieser städtische Raumbedarf umfasst Flächen für eine Energiezentrale, die Zentralisierung und Erweiterung des GZ Wollishofen, einen Werkhof von Grün Stadt Zürich, Räume für schulische Einrichtungen sowie Räume für Soziokultur und Kultur. Die vertiefte Prüfung, die Verortung und die Interessenabwägung sollen Gegenstand der Umsetzungsschritte des Masterplans sein.

6. Grundsätze der räumlichen Entwicklung

Die Grundsätze der räumlichen Entwicklung definieren strukturelle Vorgaben für die Lage von Nutzungen, Freiräumen und Wegverbindungen und beschreiben übergeordnete Grundsätze für die angestrebte städtebauliche, stadträumliche und sozialräumliche Qualität. Ziel ist es, dass alle Themenfelder mit einem hohen Qualitätsanspruch weiterbearbeitet und umgesetzt werden.

Nachfolgend werden die Grundsätze der räumlichen Entwicklung, die im Kapitel 4 des «Masterplan Seeufer Wollishofen», Bericht vom 10. Mai 2023, (Beilage) ausführlich dargestellt sind, zusammengefasst und es wird auf die jeweiligen Unterkapitel verwiesen. Die räumlichen Grundsätze sind in der Masterplankarte dargestellt:

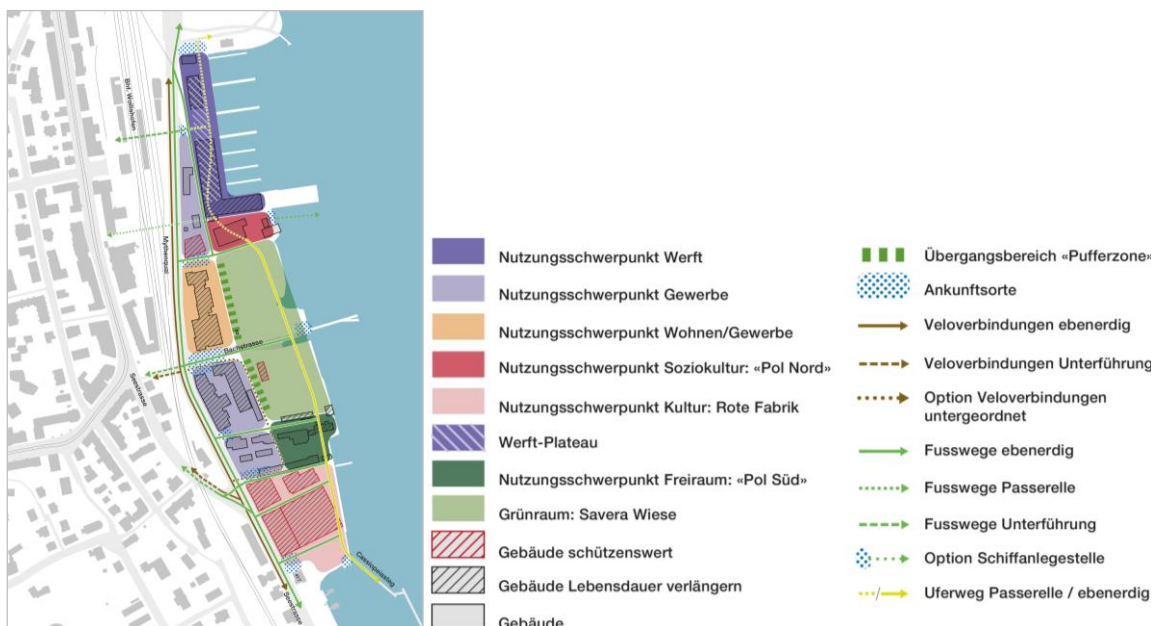


Abbildung 2: Masterplankarte Seeufer Wollishofen (Masterplan, Kapitel 4.1, Stadt Zürich)



Identitäten

An erster Stelle stehen Vielfalt und Öffentlichkeit: Das Seeufer Wollishofen soll ein Ort vielfältiger gewerblicher, soziokultureller, kultureller und freiräumlicher Nutzungen bleiben. Die bestehenden Nutzungen, insbesondere die Savera-Wiese, Produktion und Kleingewerbe, die Rote Fabrik, das GZ Wollishofen, die Seepfadi, der ERZ-Seereinigungsdienst, die Badenutzung und die Werft sollen am Seeufer Wollishofen bleiben und sich weiterentwickeln können. Mit der Lage am See zusammenhängende Nutzungen stehen dabei im Fokus. Das Gebiet soll sich in Zukunft durch einen noch höheren Grad an Öffentlichkeit auszeichnen und so seiner einzigartigen Lage am Zürichsee und der Bedeutung für das Quartierleben gerecht werden.

Eine grosszügige Erweiterung des Freiraums am See ist nötig, um der Nachfrage der Stadt- und Quartierbevölkerung nach Freiräumen am See, inklusive Grünräumen, langfristig gerecht zu werden. Die öffentlichen und halböffentlichen Flächen müssen mengenmässig wesentlich vergrössert werden. Das Seeufer Wollishofen ist geeignet, um die übergeordneten Vorgaben aus der Richtplanung und dem Leitbild Seebecken in hohem Mass umzusetzen.

Die Gleichzeitigkeit von historischen Strukturen, See, Kultur, Produktion und Freizeitangeboten ist als Identitätsmerkmal zu erhalten. Die industrielle Prägung als zentrales Element der Identität des Seeufers Wollishofen soll dabei erkennbar bleiben.

Die hohe Nutzungsvielfalt, temporäre Nutzungen, Veranstaltungen und die damit einhergehenden Nutzungsüberlagerungen sind für das Seeufer Wollishofen charakteristisch. In den weiteren Planungen im Perimeter soll dieser Aspekt durch informelle Mitwirkung gestärkt werden. Es soll Temporäres, Ungewöhnliches und Ungeplantes zugelassen werden. Handlungsspielräume und verschiedene Arten der Aneignung sollen ermöglicht werden.

Auf neue Wohnungen – zusätzlich zu jenen, die sich bereits im Bau befinden – soll verzichtet werden. Mit dem Anspruch auf einen besonders hohen Öffentlichkeitsgrad und unter Berücksichtigung des Verkehrs- und Freizeitlärms, sind Wohnungen in der Nachbarschaft der Roten Fabrik, des GZ Wollishofen und der öffentlichen Frei- und Grünflächen am See nicht zweckmässig. Insgesamt überwiegt das öffentliche Interesse an den angestrebten Nutzungsarten und Freiräumen am Seeufer Wollishofen gegenüber dem privaten Interesse, an den aktuell geltenden Wohnanteilen festzuhalten. (vgl. Masterplan, Kapitel 4.2)

Bauliche Nutzungen

Das Baugebiet wird in Nutzungsschwerpunkte eingeteilt. Neben soziokulturellen und kulturellen Nutzungen werden insbesondere unterschiedliche gewerbliche Nutzungen vorgesehen, die vorzugsweise einen Bezug zum See und zu den heutigen Nutzungen aufweisen. Das Werft-Plateau, der «Pol Nord», der Pavillon des GZ Wollishofen und die Rote Fabrik sollen zusätzlich zur Savera-Wiese Orte mit einem hohen Öffentlichkeitsgrad bleiben oder zu solchen werden. Insbesondere für das GZ Wollishofen werden Erweiterungsmöglichkeiten geprüft. Die einzelnen Nutzungsschwerpunkte sind im Masterplan, Kapitel 4.3 beschrieben.



5/7

Freiraum

Die Freiräume sollen so geplant werden, dass sie vielfältig und flexibel nutzbar sind. Gleichzeitig sollen sie den Charakter und die Identitäten des Ortes unterstreichen, ein Nebeneinander von verschiedenen Nutzungen zulassen, ruhigere und aktivere Orte bieten sowie durch eine gute Gliederung Nutzungskonflikte minimieren. Unterschiedliche Nutzungsbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere nach nichtkommerziellen Freiräumen, und der ansässigen Betriebe und Ateliers sind zu berücksichtigen. Bei der Gestaltung sind senioren-, familien-, kinder- und geschlechterspezifische Bedürfnisse und Anliegen von Menschen mit einer Behinderung zu beachten. Der bestehende Freiraum soll mit einem neuen Grünraum und dem Freiraum «Pol Süd» nach Möglichkeit auf dem KIBAG-Areal erweitert werden. Ein Übergangsbereich «Pufferzone» soll Konflikte vermindern. (vgl. Masterplan, Kapitel 4.4)

Gebäudebestand

Die Gebäude der Roten Fabrik, der GZ-Pavillon und die Strassenfassade des Mythenquais 345 sind denkmalpflegerisch schützenswert und bleiben erhalten. Aus Gründen der Identifikation und der Nachhaltigkeit soll, wenn möglich, auch bei bestehenden Gebäuden die Lebensdauer verlängert werden, also sollen die bestehenden Gebäude möglichst erhalten werden. (vgl. Masterplan, Kapitel 4.5)

Mobilität

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr, gute Bedingungen für den Fuss- und Veloverkehr sowie hindernisfreie Zugänge der Freiräume und Gebäude müssen bei der Planung berücksichtigt werden. Verbesserte Fusswegverbindungen und Velozugänge in Querrichtung sollen den Seeuferabschnitt insbesondere mit dem umliegenden Quartier vernetzen. (vgl. Masterplan, Kapitel 4.6)

Ökologie und Umwelt

Es soll ein Netzwerk aus ökologisch wertvollen Flächen entstehen, die miteinander vernetzt sind. Ein solches Netzwerk fördert den Erhalt der Artenvielfalt von Pflanzen und Tieren, das Erleben von Natur im Alltag und ein gutes Lokalklima, was die Aufenthaltsqualität steigert. Dabei sind die Fachplanungen konsequent zu beachten und die Netto-Null-Ziele konsequent zu verfolgen. Die Freiflächen sollen möglichst nicht unterbaut werden. Zudem ist der Lärmschutz ein zentrales Thema in der weiteren Planung. Der Strassen- und der Bahnlärm, aber auch der Alltagslärm in den Freiräumen sind zu beachten.

7. Umsetzung

Die im Masterplan beschriebenen Grundsätze der räumlichen Entwicklung sollen phasen- und stufengerecht in Etappen umgesetzt werden. Weiterhin sind die rechtlichen Grundlagen und Rahmenbedingungen selbstverständlich zu berücksichtigen. Zu den Umsetzungsschritten gehören organisatorische, raumplanerische und weitere Massnahmen, die das ganze Gebiet betreffen. Weitere Umsetzungsschritte werden den Teilgebieten «Werft-Areal», «Savera-Wiese», «KIBAG-Areal» und «Rote Fabrik» zugeteilt.



6/7

Gesamtgebiet

Die organisatorischen Massnahmen umfassen Koordinations-, Kommunikations- und Mitwirkungsaufgaben (ab Herbst 2023). Kurzfristige Freiraum- und Verkehrsprojekte sollen geprüft, geplant und realisiert werden (bis 2030). Die bereits laufenden Verkehrsprojekte werden integriert. Es sollen weitere Verkehrs- und Freiraumkonzepte zur Umsetzung des Masterplans dazukommen.

Auf der Basis der räumlichen Grundsätze werden der regionale Richtplan und die kommunalen Richtpläne angepasst und der Gewässerraum festgelegt.

Zur Gewährleistung der planerischen Handlungsfreiheit wird eine Planungszone nach § 346 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz (PBG, LS 700.1) geprüft.

Teilgebiete

Für das «Werft-Areal» und das «KIBAG-Areal» sollen in städtebaulichen Vertiefungsstudien insbesondere die Nutzungsarten, das Nutzungsmass, die Gebäudehöhen und die Wegsysteme vertieft untersucht werden. Diese Studien vervollständigen die Grundlagen für die nachfolgenden Anpassungen an der Nutzungs- und der Sondernutzungsplanung sowie wo notwendig auch in der übergeordneten Richtplanung.

Für den Pavillon des GZ Wollishofen auf der «Savera-Wiese» soll die Bau- und Zonenordnung (BZO, AS 700.100) angepasst werden (Einzonung). Zudem wird überprüft, ob die Rote Fabrik allenfalls einer anderen Bauzone zugewiesen werden soll, damit die Gebäude weiterhin kulturell, soziokulturell und gewerblich genutzt werden können.

8. Abschreibung Dringliche Motion GR Nr. 2019/44 von Gabriele Kisker und Luca Maggi betreffend die Gebietsplanung rund um die Rote Fabrik unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der Stadtbevölkerung nach Erholung, Freiraum und preisgünstigem Wohnraum

Am 30. Januar 2019 reichten die Mitglieder des Gemeinderats Gabriele Kisker und Gemeinderat Luca Maggi (beide Grüne) folgende Motion, GR Nr. 2019/44, ein:

Der Stadtrat wird beauftragt, dem Gemeinderat eine Weisung für eine Gebietsplanung rund um die Rote Fabrik (Seeufer, Mythenquai (Höhe Pier 7) bis und mit Rote Fabrik) vorzulegen, die geeignet ist, die Bedürfnisse der Stadtbevölkerung nach Erholung, Freiraum und preisgünstigem Wohnraum zu erfüllen. Die neue Gebietsplanung ersetzt die bestehenden Sonderbauvorschriften KIBAG.

Begründung: Das Areal Mythenquai der KIBAG wird seit Jahrzehnten für den Kiesumschlag und für die Produktion von Beton genutzt. Sobald die Zulieferung von Kies nicht mehr massgeblich vom See her gemacht wird, soll am See eine Überbauung erstellt werden. Nach heutigem Planungsstand sind dabei Einzelbauten im Luxussegment mit privatem Bootsanschluss vorgesehen. Bei der Franz-Garage am Mythenquai 353 soll ein siebenstöckiger Block mit 68 Luxuswohnungen entstehen. Dieser grenzt direkt an die öffentliche Badewiese Wollishofen, die bei schönem Wetter von zahlreichen Menschen besucht wird und ein wichtiger öffentlich zugänglicher Frei- und Grünraum für die Quartier- und Stadtbevölkerung darstellt. Der Bedarf an zahlbarem Wohnraum hat sich zugespitzt und im gleichen Rahmen besteht ein hoher Nutzungsdruck auf den vorhandenen Freiflächen am See. Dieser Entwicklung gilt es entgegenzutreten. Sowohl im Leitbild Seebecken wie im kommunalen Richtplan herrscht Einigkeit darüber, dass Frei- bzw. Erholungsräume erhalten, gesichert und erweitert werden sollen. Verlangt wird eine durchgehende



7/7

oder zumindest miteinander verbundene Freiraumzone rund um das städtische Seebecken. Während dieses Ziel für die rechte Seeseite praktisch erreicht ist, besteht für die linke Seeseite vor allem ab der Landiwiese Richtung Stadtgrenze dringender Handlungsbedarf. Die vorliegenden Planungen entsprechen nicht dem städtischen Bedarf und der Stossrichtung der vorliegenden städtischen Planungsebenen nach bezahlbarem Wohnraum und der in der Gemeindeordnung verankerten Sicherung von qualitativem Frei- und Erholungsraum.

Die als dringlich erklärte Motion wurde am 26. Juni 2019 dem Stadtrat überwiesen. Eine Motion verpflichtet den Stadtrat, dem Gemeinderat innert zweier Jahre nach der Überweisung den Entwurf für den Erlass, für die Änderung oder für die Aufhebung eines Beschlusses vorzulegen, der in die Zuständigkeit der Gemeinde oder des Gemeinderats fällt. Gestützt auf Art. 92 Abs. 2 Geschäftsordnung des Gemeinderats (GeschO GR, AS 171.100, ausser Kraft per 31. Dezember 2021) ersuchte der Stadtrat den Gemeinderat, die am 26. Juni 2021 abgelaufene Frist um zwölf Monate bis zum 26. Juni 2022 zu erstrecken. Der Gemeinderat stimmte am 22. September 2021 dem Antrag zu. Der Stadtrat ersuchte den Gemeinderat gestützt auf Art. 130 Abs. 2 GeschO GR (in Kraft seit 1. Januar 2022), die Frist ein weiteres Mal um zwölf Monate bis zum 26. Juni 2023 zu erstrecken. Der Gemeinderat stimmte am 30. März 2022 dem Antrag zu.

Mit dieser Vorlage wird das Anliegen der Motion GR Nr. 2019/44 erfüllt. Dem Gemeinderat wird beantragt, die Motion als erledigt abzuschreiben.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Vom «Masterplan Seeufer Wollishofen», Bericht vom 10. Mai 2023, wird Kenntnis genommen (Beilage).**
- 2. Die Dringliche Motion GR Nr. 2019/44 von Gabriele Kisker und Luca Maggi betreffend die Gebietsplanung rund um die Rote Fabrik unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der Stadtbevölkerung nach Erholung, Freiraum und preisgünstigem Wohnraum wird als erledigt abgeschrieben.**

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements sowie der Vorsteherin des Tiefbau- und Entsorgungsdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Cuche-Curti