

Auszug aus dem substanziellen Protokoll 54. Ratssitzung vom 26. Juni 2019

1434. 2019/44

Dringliche Motion von Gabriele Kisker (Grüne) und Luca Maggi (Grüne) vom 30.01.2019:

Neue Gebietsplanung rund um die Rote Fabrik unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der Stadtbevölkerung nach Erholung, Freiraum und preisgünstigem Wohnraum

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

***Gabriele Kisker (Grüne)** begründet die Dringliche Motion (vergleiche Beschluss-Nr. 862/2019): Das Seebecken wird intensiv von der Bevölkerung genutzt. Der bunte, urbane Hotspot ist die Wiese beim GZ Wollishofen. Es ist ein Ort, wo sich Wollishofen und die gesamte Stadt zum Baden und Flanieren mischen, ein zentraler Erholungsraum. Als klar wurde, was für ein Ausmass das Bauvorhaben Franz AG in der direkten Nachbarschaft der Wiese haben wird, gab es heftigen Widerstand. Das erstaunt nicht. Innert kürzester Zeit gingen mehrere tausend Unterschriften für eine Petition ein. In der Petition wird die Politik aufgefordert, sich für ihre übergeordneten städtischen Entwicklungsziele aktiv einzusetzen und öffentlichen Freiraum zu schaffen, zu erhalten und aufzuwerten. Wir wollen und müssen nach innen verdichten. Daraus folgt aber, dass es auf den bestehenden Freiflächen immer enger wird. Umso wichtiger ist, dass gerade auf bevorzugten Lagen am See die öffentlichen Interessen eingefordert werden und in die Planung einfließen. Wenn ein beliebter, lebendiger Erholungs-Hotspot für die Stadtbevölkerung und hochpreisige Villen mit privatem Bootsanschluss aufeinandertreffen, sind nachbarschaftliche Nutzungskonflikte vorprogrammiert. Die Planung, wie sie mit den Sonderbauvorschriften KIBAG und dem Bauvorhaben Franz AG vorgesehen ist, ist per se konfliktbehaftet und nicht mehr zeitgemäss. Sie entspricht nicht den gesetzten städtischen Zielen, eine sozialverträgliche Verdichtung anzustreben und den nachhaltigen Bedürfnissen des Quartiers zu entsprechen, Freiräume und Grünräume zu erhalten und aufzuwerten. Mit der anstehenden Bebauung ist das erste Bauvorhaben gesetzt. Weitere folgen zukünftig auf dem Nachbargrundstück. Der Handlungsspielraum beim GZ Wollishofen ist klein, da bereits ein Baubewilligungsgesuch für das Projekt Franz AG vorliegt. Das Projekt auf dem Nachbargrundstück der KIBAG steht in den Startlöchern. Zwar besteht bis 2035 die Zulassung des Kantons, dass der Betrieb des Kieswerks weitergeführt werden darf, und mit der Stadt besteht ein Vertrag bis 2030. Bereits heute könnte die KIBAG aber am hinteren Teil des Areals, am Mythenquai, ohne Einschränkung des Kieswerks mit Bauen beginnen. So wurde es uns zumindest 2008 in der Kommission von Vertretern der KIBAG gesagt. Deshalb müssen wir jetzt mit der KIBAG verhandeln, bevor wir vor vollendete Tatsachen gestellt werden. Zur Frage der Motionabilität: Die Sonderbauvorschriften KIBAG wurden 2008 durch das Parlament erlassen und*

können durch eine Motion durch das Parlament wieder zurückbuchstabiert werden, wenn übergeordnete öffentliche Interessen massgeblich verändert werden. In den letzten zehn Jahren haben sich die städtebaulichen Zielsetzungen stark verändert, insbesondere als Folge der angestrebten Verdichtung nach innen. Das Leitbild Seebecken weist in der neuen Fassung von 2018 die Franz AG, das GZ Wollishofen und das KIBAG-Areal als Entwicklungsgebiet aus. Mit der Motion soll eine koordinierte, fachübergreifende Planung mit verschiedenen beteiligten Planungsträgern angepackt werden. Die Ergebnisse sollen transparent gemacht werden. Das KIBAG-Areal befindet sich zudem auf Konzessionsland. Das bedeutet, dass es sich um ein durch Seeaufschüttung quasi zum Nulltarif geschenktes Land handelt, das von der KIBAG zu Sonderkonditionen von der öffentlichen Hand zur spezifischen Nutzung als Kieswerk übernommen wurde. Nun zeichnen sich Konfliktfelder ab. Mit einer Umnutzung folgt eine gewaltige Wertsteigerung, die aber privatisiert ist. Nur mit politischem und öffentlichem Druck gelingt es der Stadt, den Finger darauf zu legen, damit ein adäquater Rückfluss an die Stadt für das Gemeinwohl folgt. Mit der Motion wollen wir eine transparente Planung der Entwicklungsgebiete am See erreichen. Wir wollen der Stadt auch den Rücken stärken, damit sie mit den Grundeigentümern in Verhandlung tritt, um am See genügend Freiflächen zu sichern, den Bedürfnissen der Bevölkerung entsprechend eine sozialverträgliche Verdichtung anzustreben und ein gutes nachbarschaftliches Nebeneinander zu ermöglichen. Die Zeit drängt. Es muss gehandelt werden.

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Hochbaudepartements Stellung.

STR André Odermatt: Von der übergeordneten Sichtweise her sind wir sehr nahe beieinander. Ich möchte aber gleichwohl begründen, warum der Stadtrat die Entgegennahme als Motion ablehnt. Der Gemeinderat ist für die Festsetzung der kommunalen Richt- und Nutzungspläne zuständig. Dazu gehören auch die Sondernutzungspläne. Mit einer Motion kann man nicht eine Gebietsplanung verlangen. Es ist das falsche Instrument. Eine Gebietsplanung ist kein spezifisch gesetzlich geregeltes Instrument. Es kann eine Grundlage sein für eine kommunale Richt- und Nutzungsplanung. Eine Gebietsplanung ist etwa ein Masterplan, in dem koordiniert fachübergreifend Planungen mit verschiedenen Beteiligten stattfinden. Grün Stadt Zürich ist dort stets von Beginn an mit dabei. Hier ist es aber gesetzlich nicht vorgesehen, dass der Gemeinderat über Gebietsplanungen beschliesst. In diesem Sinne ist das Anliegen nicht motionabel. Ein weiterer Grund: Es gibt eine Gebietsplanung, das Leitbild Seebecken. Der Kanton und die Stadt haben die Rahmenbedingungen für den bedeutenden Freiraum am See festgelegt. Das Leitbild beinhaltet zahlreiche Grundsätze zu Themen wie Stadtraum, Erholung, Sport, Kultur, Veranstaltungen, auch für das Gebiet rund um die Rote Fabrik. Das Leitbild hat einen Horizont von 2030. Es ist für Planungen, Projekte und Bewilligungen behördenverbindlich. Aus Sicht des Stadtrats braucht es für eine Gebietsplanung des Seeufers zwischen Mythenquai und Roter Fabrik neben dem Leitbild Seebecken kein zusätzliches Instrument. Das Projekt Franz-Garage war der eine, sehr virulente Auslöser für die Motion. Das Baugesuch wurde bereits bewilligt. Es gibt Rekurrenten. Aber selbst bei einer Annahme der Motion kann dem Vorhaben nichts mehr entgegengestellt werden. Private

Bootsanschlüsse wurden dort übrigens nicht mitbewilligt. Das Bauprojekt basiert auf einer BZO-Festlegung, einer Zonierung, die an diesem Ort schon seit Jahren in dieser Form vorgesehen ist. Interessanter ist der Fall des KIBAG-Areals. Planungsrechtlich befinden wir uns in einer Wohnzone W4. Auch diese gibt es schon lange. Das Areal ist so gross, dass man eine Arealüberbauung machen könnte. Mit der erwähnten Sonderbauvorschrift schliesst man diese eigentlich aus. Man darf die Ausnützung der W4 konsumieren. Doch die Wertsteigerung wurde dort gewährt, als das zonenrechtlich so festgelegt wurde. Auf der anderen Seite bestehen vertragliche Bindungen, ein Vertrag bis 2030, den die Stadt abgeschlossen hat. Die Motion zielt auf den Ersatz der Sonderbauvorschriften. Es war die Rede davon, dass man verhandeln solle. Wir sind bereits im Gespräch mit der KIBAG. Ich würde aber nicht davon reden, dass wir einfach die Sonderbauvorschriften aufheben. Man muss zuerst zusammen mit der KIBAG wissen, was man an dem Ort machen will. Auch die Rechtsbeständigkeit ist ein Thema. 2008 wurden die Sonderbauvorschriften vom Gemeinderat beschlossen. Wir können aber durchaus prüfen, wo wegen der besonderen Lage öffentliche Interessen bestehen. Ein weiterer Punkt betrifft das Nebeneinander und Miteinander von öffentlichen und privaten Nutzungen. Dieser Punkt bezieht sich vor allem auf die Rote Fabrik. Es geht auch um Lärmfragen. Die Sonderbauvorschriften geben keine wirklich gute Antwort darauf. Der Stadtrat ist deshalb bereit, das Anliegen zu prüfen. Sofern die Voraussetzungen erfüllt sind, wird der Stadtrat ausloten, wie man mit den Verträgen mit der KIBAG umgehen kann. Wir nehmen das Anliegen als Postulat gerne entgegen.

Weitere Wortmeldungen:

Maya Kägi Götz (SP): *Wir von der SP unterstützen das Anliegen. Ich möchte an dieser Stelle darauf hinweisen, dass das Gebiet nichts mit dem benachbarten Areal der Franz-Garage zu tun hat. Auf jenem Gebiet läuft bereits ein Baubewilligungsverfahren, dem wir nichts entgegenhalten wollen. Das Gebiet rund um die Rote Fabrik bietet für die umliegenden Quartiere und die ganze Stadt eine enorm wichtige Erholungsmöglichkeit. Das Gebiet hat noch hohes Verdichtungspotenzial. Gerade deshalb muss der Erholungsraum gesichert werden. Mit den Sonderbauvorschriften wäre es der KIBAG erlaubt, auf dem Konzessionsland Luxusvillen zu bauen. Es würden Nachbarschaftskonflikte mit der Roten Fabrik entstehen und die kulturelle Nutzung wäre gefährdet. Eine grosse Landfläche, die nur von wenigen Leuten genutzt wird, steht im Widerspruch zur Verdichtung. Der Stadtrat hat uns gebeten, die Motion nur als Postulat zu überweisen. Da aber die Sonderbauvorschriften in der Kompetenz des Gemeinderats liegen, möchten wir das Anliegen als Motion unterstützen. Wir anerkennen, dass der Siedlungsplan in der Kompetenz des Stadtrats liegt.*

Thomas Schwendener (SVP): *Das Anliegen ist nicht motionabel. Die Gründe dafür wurden genannt. 2008 haben wir die Sonderbauvorschriften in der Kommission behandelt. Dann kam das Leitbild Seebecken. Man hat Vorgaben, die als Leitplanken bei der Arbeit in der Verwaltung verwendet werden. Wir wollen und müssen verdichten. Man sieht aber bei der Siedlung Brunau, was passiert. Wenn man diese abreisst und verdichtet bauen will, haben gewisse Parteien dann auch wieder etwas dagegen. Die Parteien*

wollen im vorliegenden Fall vermeiden, dass auch das obere Segment profitieren darf, das der Stadt auch ordentlich Geld hinterlässt. Der Stadtrat ist in den Verhandlungen. Es soll aber unserer Ansicht nach immer im vorgesehenen Rahmen sein, auch im Sinne des Leitbilds Seebecken. Das Einzige, was sich städtebaulich verändert hat, ist die Konstitution des Gemeinderats. Der Rat kann in seiner heutigen Zusammensetzung machen, was er will – das Anliegen wird dann schon durchkommen. Die anderen Punkte haben sich nicht geändert. Die Verträge mit der KIBAG laufen noch bis 2030 und 2035. Man sollte ehrlich sein und sagen, was man will: Gewisse Leute aus der Stadt vertreiben, damit man seine Wiese hat. Wir lehnen das Anliegen sowohl als Motion als auch als Postulat ab.

Sven Sobernheim (GLP): Die GLP ist die einzige Partei, die 2008 den Sonderbauvorschriften nicht zustimmen konnte. Man könnte nun das, was man damals getan hat, korrigieren. Das werden wir aber nicht tun. Mit der BZO hat man eine gewisse Planungssicherheit, die man dem Grundeigentümer verspricht. In nächster Zeit stehen immer wieder Revisionen an. Wir müssen darauf achten, dass wir nicht zu viele davon machen. In diesem Zusammenhang möchte ich zwei Punkte erwähnen. Erstens: Wenn man Sonderbauvorschriften erlässt, hat man sich sehr viele Detailüberlegungen gemacht. Wenn diese zehn Jahre später noch nicht realisiert sind und schon nicht mehr gelten, würde ich am Parlament zweifeln. Zweitens: Die SP sagte, die Franz-Garage sei kein Teil der Motion. Die Franz-Garage und das KIBAG-Areal sind jedoch die beiden Zielpunkte der Motion. Bei der Franz-Garage ist man so weit fortgeschritten, dass man in der Gesamtplanung das Projekt als gegeben hinnehmen müsste. Wenn man das so betrachtet und berücksichtigt, dass man beim KIBAG-Areal die Sonderbauvorschriften hat, die ebenfalls gegeben sind, dann wird die Gebietsplanung sehr klein. Die Diskussionen hier erinnern mich an die Diskussionen rund um die Europaallee. Ob die Europaallee schön ist oder nicht, ist zweitrangig. Man hat dort einen Gestaltungsplan und Sonderbauvorschriften beschlossen. Dann merkt man plötzlich, dass diese nicht so gut waren und kämpft dagegen an. Im vorliegenden Fall haben wir den Vorteil, dass die Sonderbauvorschriften noch nicht umgesetzt wurden. Vielleicht sollten wir uns als Parlament überlegen, wie viele Gestaltungspläne wir hier verabschieden, wenn wir sie dann später wieder verwerfen. Vielleicht sollten wir wieder mehr zur Regelbauweise übergehen. Wenn der Mehrwertausgleich im Kanton beschlossen ist, ist das vielleicht auch für den Gesamtgemeinderat einfacher. Was mich jedoch am meisten irritierte: Bisher hatte ich bezüglich des Leitbilds Seebecken in diesem Parlament immer den Eindruck, dass man es als störend empfindet, als etwas, gegen das angekämpft wird. Jetzt nützt das Leitbild für einmal und man ist damit plötzlich sehr glücklich und wirft dem Stadtrat vor, dass er sein eigenes Leitbild als Grundlage nimmt. Es gibt einige Gründe, warum man die Motion ablehnen kann, auch wenn wir grundsätzlich der Ansicht sind, dass der Freiraum dort wichtig ist. Das ist im Übrigen unter anderem auch ein Grund, warum wir gegen die ZKB-Seilbahn sind.

Claudia Rabelbauer (EVP): Auch die EVP wird den Vorstoss nicht unterstützen. Wir haben 2008 den Sonderbauvorschriften KIBAG zugestimmt. Auch wenn wir Sympathien für den Inhalt von günstigem Wohnraum und genügend Freiraum haben: Man kann nicht

Jahre später die Spielregeln komplett ändern. Das ergibt keine Planungssicherheit und stellt die Stadt in kein gutes Licht. Sie soll weiterhin für alle auch ein verlässlicher Partner sein, auch für Private.

Samuel Balsiger (SVP): *Es wurde mehrmals erwähnt, man müsse sozialverträglich verdichten. Verdichtung bedeutet immer einen Verlust von Lebensqualität. Wenn man vorher viel Platz auf der Wiese hatte, und dann die Wiese komplett mit Personen gefüllt ist, ist das auch ein Verlust von Lebensqualität. Das Wortkonstrukt der «sozialverträglichen Verdichtung» ist ein Widerspruch in sich selbst. Es wurde nun angedeutet, dass man noch ein paar Meter heraus schlagen könnte. Es ist klar, was der Stadt bevorsteht, wenn man die Einwanderungspolitik auf nationaler Ebene nicht ändert. 2000 lebten 360 000 Personen in der Stadt. Nun sind es bald 430 000 Personen. Das sind 70 000 Personen mehr innerhalb von 19 Jahren. Diese Personen brauchen Wohnungen und Platz. Das steht dem, was im Rat jeweils erzählt wird, diametral entgegen. Die Stadt gibt Bevölkerungsszenarien heraus. Wollishofen soll von 2018 bis 2035 um fast 20 % wachsen durch die fehlgeleitete Politik bei der Zuwanderung. Wenn dort 20 % mehr Personen leben, ist es fraglich, ob dann einzelne Quadratmeter, die man nun herausholen will, noch helfen. Man verkennet bewusst die Realität und spricht die wahren Probleme der Stadt nicht an. Mit der Begrenzungsinitiative wird bald eine Abstimmung zur masslosen Zuwanderung kommen. Bei jedem Punkt, der im Rat angesprochen wird, kann man mit Fakten, Statistik und Vernunft aufzeigen, dass die Wurzel der Probleme in der Einwanderung liegen.*

Michael Schmid (FDP): *Rechtsstaat und Gewaltenteilung kümmern die Motionäre offenbar nicht. Was mit der Motion verlangt wird, ist formell und materiell unhaltbar. Formell ist es unhaltbar, weil man eine Gebietsplanung verlangt. Diese liegt in der stadträtlichen Zuständigkeit. Materiell ist es unhaltbar, weil es mit dem Leitbild Seebecken bereits eine Gebietsplanung gibt. Unsere Fraktion ist normalerweise kein Fan von überbordenden Planungen, die möglichst viele Departemente einbeziehen. Hier ist es aber so: Beim Leitbild Seebecken, das erst kürzlich wieder aktualisiert wurde, stellt die SP den Hochbauvorsteher, der federführend im Prozess beteiligt war. Das interessiert alles nicht mehr, wenn eine solche Motion kommt. Dass die SP dann noch behauptet, es habe nichts mit der geplanten Überbauung der Franz-Garage zu tun, ist abstrus. Natürlich geht es darum. Es steht in der Begründung. Auch vom Termin her, an dem der Vorstoss eingereicht wurde, ist klar, dass das der Auslöser ist. Es zeigt, was das Problem von Rot-Grün ist in Bezug auf das Wohnen. Man will eine Monokultur. Es scheint gute und schlechte Wohnformen zu geben. Gut ist alles, was städtisch und genossenschaftlich ist. Schlecht ist alles, was Private investieren, und was für gehobene Segmente investiert wird. Die Stadt aber lebt gerade von diesem Mix. Als Bewohner des Kreises 2 ist mir zudem folgender Punkt wichtig: Wenn man den Vorstoss liest, hat man den Eindruck, das linke Seeufer sei eine soziokulturelle Wüste. Tatsache ist: Wir haben die Badi Mythenquai, die Landwiese, das GZ Wollishofen mit seiner Liegewiese und die Rote Fabrik. Es ist ein sehr breites Freizeitangebot vorhanden. Dieses soll auch erhalten bleiben. Ich weise in diesem Zusammenhang auf die Interpellation hin, die Yasmine Bourgeois (FDP) und ich eingereicht haben. Wir haben sie auch mit Blick auf die Situation*

am linken Seeufer eingereicht. Wir wollen, dass bewährte Freizeitnutzungen auch dann erhalten bleiben können, wenn in der Umgebung zum Beispiel eine neue Überbauung kommt. Die Stadt ist gefordert, dass solche Nutzungen weiterbestehen können und kein Veto-Prinzip entsteht, mit dem ein Anwohner eine solche Nutzung torpedieren kann. Es braucht aber keine Vorstösse wie den vorliegenden, die inhaltlich und formal nicht korrekt sind.

Luca Maggi (Grüne): Das Projekt Franz-Garage war tatsächlich der Anstoss für die Motion. Wir sind uns aber auch bewusst, dass wir das Projekt mit dieser Motion nicht verhindern können. Es geht um etwas Anderes. Ein weiteres Mal diskutieren wir heute Abend über ein Stück Land, das die Stadt Privaten einst für eine Nutzung im Sinne der Allgemeinheit zu sehr guten Konditionen überliess. Brunaupark, Neugasse oder Europaallee lassen grüssen. Einmal mehr kommt es Jahre später zu Umnutzungen und damit zu massiven Wertsteigerungen. Diese Wertsteigerungen sollen nun privatisiert werden. Dagegen wehren wir Grünen uns. Bei der Franz-Garage am Mythenquai soll ein siebenstöckiger Block mit 68 Luxuswohnungen entstehen, der genau diese Wertsteigerung privatisiert. Zudem wird öffentlicher Freiraum, der in der Stadt rar ist, massiv beeinträchtigt. Die öffentliche Badewiese in Wollishofen wird nicht nur vom Quartier, sondern von der ganzen Stadtbevölkerung regelmässig und rege genutzt. Gegen das Projekt und die Planung gelangten 3100 Menschen aus dem Quartier mit einer Petition an den Stadtrat. Die Unterschriften kamen innert weniger Wochen und ohne Unterstützung einer grossen Organisation zusammen. Man kann nun sagen, das Projekt sei in der Planung bereits so weit fortgeschritten, dass man nichts mehr ändern könnte. Das streiten wir nicht ab. Aber wir wollen einen Anstoss geben. Wir fordern von der KIBAG, dass das grosse und wichtige Gebiet so geplant wird, dass es in Zukunft einer grossen Mehrheit der Stadtbevölkerung zugutekommt. Im Leitbild Seebecken und im kommunalen Richtplan herrscht Einigkeit, dass Frei- und Erholungsräume erhalten, gesichert und erweitert werden sollen. Verlangt wird eine durchgehende Freiraumzone rund um das städtische Seebecken. Von der Landwiese Richtung Stadtgrenze besteht dringender Handlungsbedarf. Das sieht auch der Stadtrat so. Bezüglich der Motionabilität wiederhole ich die Worte von Gabriele Kisker (Grüne): Die Sonderbauvorschriften KIBAG wurden 2008 durch den Gemeinderat verabschiedet. Deshalb kann der Gemeinderat diese auch wieder zurückbuchstabieren, wenn übergeordnete Interessen massgebend verändert wurden. In den letzten zehn Jahren haben sich die öffentlichen Interessen verändert. Wir müssen die heute angestrebte Verdichtung nach innen vorantreiben. Die Motion ist dabei für das Gebiet in Wollishofen ein wichtiger Pflöck.

Gabriele Kisker (Grüne) ist nicht einverstanden die Dringliche Motion in ein Postulat umzuwandeln.

Die Dringliche Motion wird mit 66 gegen 52 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) dem Stadtrat überwiesen.

Mitteilung an den Stadtrat



7 / 7

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat