



## **Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat**

vom 16. März 2022

GR Nr. 2019/44

### **Dringliche Motion von Gabriele Kisker und Luca Maggi betreffend neue Gebietsplanung rund um die Rote Fabrik unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der Stadtbevölkerung nach Erholung, Freiraum und preisgünstigem Wohnraum, Antrag auf Fristerstreckung**

Am 30. Januar 2019 reichten Gemeinderätin Gabriele Kisker und Gemeinderat Luca Maggi (beide Grüne) folgende Dringliche 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 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 Landwiese 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.)

### **Zweiter Antrag auf Fristerstreckung**

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.

Vorliegend ersucht der Stadtrat 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.



## **Begründung**

Mit der Motion wird eine Gebietsplanung für das Gebiet rund um die Rote Fabrik verlangt. Diese soll planungsrechtlich gesichert werden. Die mit der Motion verlangte Gebietsplanung ist kein spezifisch geregeltes Instrument der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung, sondern kann eine Grundlage hierfür darstellen. Mit einer Gebietsplanung wird eine koordinierte fachübergreifende Planung mit verschiedenen beteiligten Planungsträgern verfolgt. Eine Beschlussfassung solcher Planungen durch den Gemeinderat ist gesetzlich nicht vorgesehen. Der Gemeinderat ist für die Festsetzung der kommunalen Richt- und Nutzungspläne zuständig. Ergeben sich aus einer Gebietsplanung (Masterplan, Leitbild) wesentliche öffentliche Interessen, kann eine Anpassung der Nutzungsplanung erfolgen.

Wie in der Begründung für die erste Fristerstreckung bereits erwähnt, wird für die Erfüllung der mit der Motion verlangten Anliegen die Testplanung «Seeufer Wollishofen» durchgeführt (Weisung GR Nr. 2019/44 vom 17. März 2021). Die Vorbereitungsphase für die Testplanung konnte mittlerweile abgeschlossen und die Bearbeitungsphase gestartet werden. Nachfolgend wird in Ergänzung zu den Ausführungen zu Motion und Testplanung in Weisung GR Nr. 2019/44 vom 17. März 2021 über den Fortschritt der Testplanung Bericht erstattet:

## **Planungsprozess und Termine**

In der Testplanung «Seeufer Wollishofen» werden die Forderungen der Motion und weitere öffentliche und private Interessen erhoben, aufgenommen und bearbeitet. Es werden städtebauliche, stadt-, frei- und sozialräumliche Szenarien erarbeitet, gestützt auf das Leitbild Seebecken.

Externe, interdisziplinäre Fachpersonen sowie Vertreterinnen und Vertreter von Anspruchsgruppen werden in geeigneter Weise miteinbezogen: Im Herbst 2021 fand ein erster Austausch mit eingeladenen Vertreterinnen und Vertretern der Anspruchsgruppen (u. a. private Grundeigentümerschaften, Quartiervereine, Gemeinschaftszentrum Wollishofen, Interessengemeinschaft Rote Fabrik, Fraktionen) statt. Drei interdisziplinäre Bearbeitungsteams – Architektur, Landschaftsplanung und Sozialraum – bearbeiten zurzeit die Aufgaben der Testplanung. In zwei Workshops, die im ersten Halbjahr 2022 stattfinden, werden die verschiedenen Entwicklungsszenarien mit allen Beteiligten besprochen und anschliessend in einem Schlussbericht dokumentiert. Im Schlussbericht werden zudem Empfehlungen für das weitere Vorgehen festgehalten.

Die breit diskutierten Ergebnisse der Testplanung werden anschliessend zu einem Masterplan konsolidiert. Dieser bildet die Basis für die nachfolgende Überprüfung und Überarbeitung der behördenverbindlichen Richtplanung, der grundeigentümergebundenen Planungsinstrumente und für allfällige weitere Umsetzungsmassnahmen. Der Masterplan wird dem Stadtrat zur zustimmenden Kenntnisnahme vorgelegt. Mit dieser soll die Abschreibung der Motion Kisker/Maggi, GR Nr. 2019/44, beantragt werden.

Dezember 2021: Start Testplanung

März 2022: 1. Workshop Testplanung

April bis Juni 2022: öffentliche Information und Dialog mit der Quartierbevölkerung hinsichtlich Erkenntnissen/Stand Testplanung



3/5

Juni 2022:	2. Workshop (Schlussworkshop) Testplanung
Herbst 2022:	Schlussbericht und Hinweise zuhanden Masterplan
Herbst 2022 bis Frühjahr 2023:	Erarbeitung Masterplan inklusive zustimmender Kenntnisnahme Stadtrat

### Planungsgebiet

Die Testplanung Seeufer Wollishofen umfasst den Bereich des Seeufers zwischen der Landwiese und dem Cassiopeisteg, bzw. zwischen dem Mythenquai und dem Zürichsee. Obwohl die Motion GR Nr. 2019/44 die Grundstücke der Zürichsee Schifffahrtsgesellschaft (ZSG) nicht umfasst, weist das ZSG-Werft-Areal Handlungsbedarf auf und wurde in den Bearbeitungsperimeter aufgenommen.

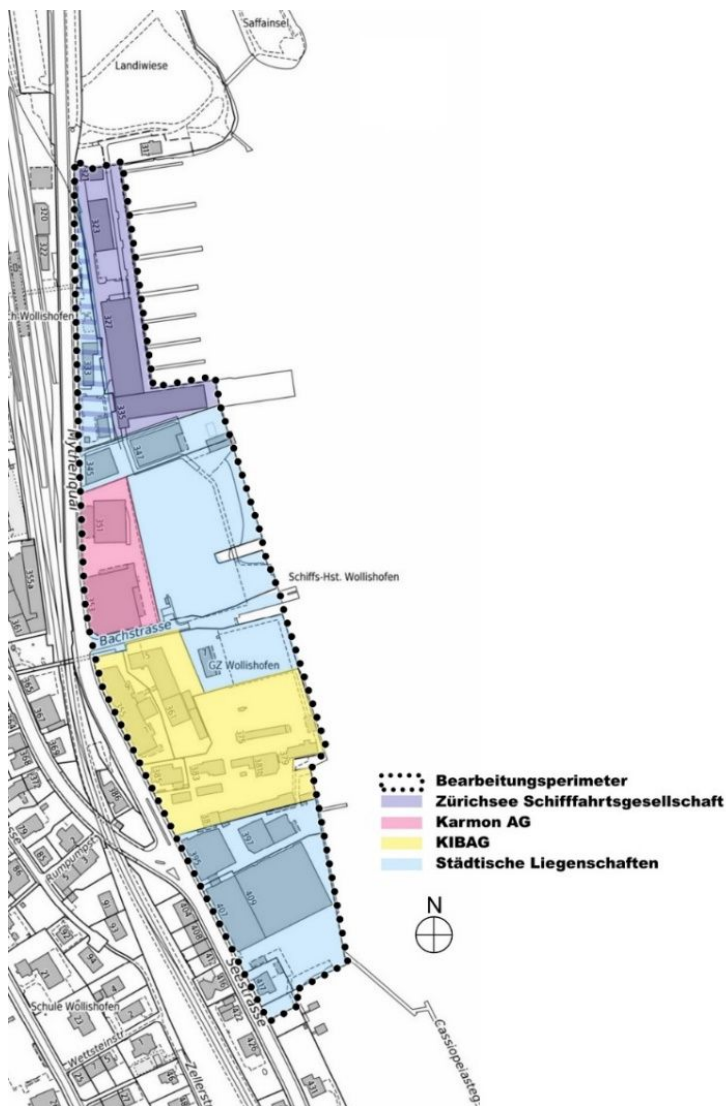


Abbildung: Bearbeitungsperimeter und Grundeigentum



## Überblick über die Aufgabe

Das Ziel der Testplanung ist es, mittels Szenarien die stadträumlichen und städtebaulichen Möglichkeiten aufzuzeigen. Dabei sind die vielfältigen Bedürfnisse der Nutzergruppen vor Ort, die Entwicklungsabsichten der Grundeigentümerinnen, kommunale raumwirksame Bedürfnisse, die landschaftlich sensible Lage am Zürichsee sowie die raumplanerischen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Die räumliche Konzeption umfasst die Verortung von Nutzungen, die städtebauliche/landschaftsplanerische Komposition, die Anordnung von Stadt- und Grünräumen und dem Seezugang sowie sozialräumliche und ökologische Fragestellungen (Hitzeminderung, ökologische Qualitäten, Energie- und Klimaziele). Dabei wird auf die bestehenden Kultur-, Gewerbe- und Freizeitnutzungen, das Ortsbild und schutzwürdige Objekte Rücksicht genommen. Die Bearbeitungsteams sind aufgefordert, bei der Entwicklung der Szenarien die Synergien und die gegenseitigen Beeinträchtigungen (z. B. Lärmemissionen) zwischen den Nutzungsarten zu beachten. Zudem ist die Vernetzung der Grünräume mit der Umgebung sicherzustellen. Das Fuss- und Velowegnetz ist aufzuwerten und die Verbindungen ins Quartier und der Zugang zum See sind zu verbessern.

Die städtebaulichen Szenarien sollen für die Teilgebiete mit Transformationspotenzial unterschiedliche bauliche Dichten ausloten. Die geltende Nutzungsplanung und die Sonderbauvorschriften KIBAG-Areal Mythenquai können dabei in Frage gestellt werden, wenn zur Erreichung einer integral abgestimmten Gesamtstrategie klar erkennbare und überzeugende Vorteile aufgezeigt werden können.

Die Resultate der Testplanung bilden damit eine geeignete Grundlage für die nachfolgenden Abklärungen und Verhandlungen im Rahmen der Masterplanphase.

## Begründung der Verzögerungen

Im Rahmen der Begründung der ersten Fristerstreckung wurde erläutert, dass die Testplanung im zweiten Halbjahr 2021 hätte durchgeführt werden sollen. Dieser Terminplan baute damals auf groben Annahmen. Trotz grosser Anstrengungen, die Testplanung möglichst bald zu starten, verzögerte sich der Zeitplan:

- Das Schärfen der Aufgabenstellung und deren Umsetzung in das Testplanungsprogramm, aber auch das Konzipieren eines geeigneten Planungs- und Beteiligungsprozesses erwiesen sich als komplexer und daher zeitaufwendiger als angenommen. Der breite Einbezug der verschiedenen Dienstabteilungen und der privaten Grundeigentümerinnen war zu Beginn anspruchsvoll. Die Zusammenarbeit mit der KIBAG konnte erst im Sommer 2021 abschliessend vereinbart werden.
- Das Beteiligungskonzept beinhaltet unter anderem die Mitwirkung von Vertreterinnen und Vertretern der verschiedenen Anspruchsgruppen. Die geeignete Einbindung des sogenannten Echoraums, verbunden mit den passenden Mitwirkungsformaten, musste sorgfältig geplant und auf die pandemiebedingten Unsicherheiten abgestimmt werden. Auch die Konstitution des Echoraums und seine erste Versammlung im Oktober 2021 waren zeitaufwendig.



5/5

Die Testplanung ist nun gestartet. Voraussichtlich wird die Testplanungsphase vor den Sommerferien 2022 abgeschlossen sein. Sie beinhaltet die Grundlagen für die nachfolgende Masterplanphase, die voraussichtlich im Winter 2022 / Frühjahr 2023 abgeschlossen werden kann.

**Dem Gemeinderat wird zur sofortigen materiellen Behandlung beantragt:**

**Die Frist zur Erfüllung der am 26. Juni 2019 überwiesenen Dringlichen Motion, GR Nr. 2019/044, von Gemeinderätin Gabriele Kisker und Gemeinderat Luca Maggi (beide Grüne) vom 30. Januar 2019 betreffend neue Gebietsplanung rund um die Rote Fabrik unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der Stadtbevölkerung nach Erholung, Freiraum und preisgünstigem Wohnraum wird ein zweites Mal um zwölf Monate bis zum 26. Juni 2023 verlängert.**

**Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements übertragen.**

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin  
Corine Mauch

Die Stadtschreiberin  
Dr. Claudia Cuche-Curti