



## Der Stadtrat an den Gemeinderat

10. November 2022

GR Nr. 2022/260

### **Motion der Grüne- und AL-Fraktionen betreffend 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, Ablehnung und Antrag auf Umwandlung in ein Postulat**

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 22. Juni 2022 reichten die Grüne- und AL-Fraktionen folgende Motion, GR Nr. 2022/260, ein:

Der Stadtrat wird beauftragt, dem Gemeinderat eine Weisung zur Anpassung der Bau- und Zonenordnung (BZO) vorzulegen, welche eine Umzonung des Gebietes zwischen Werft Wollishofen (ohne Wertareal) und Roter Fabrik (ohne Fabrikareal) in eine Freihalte- sowie eine Industrie- und Gewerbezone vorsieht (inkl. des von den Sonderbauvorschriften KIBAG-Areal erfassten KIBAG-Areals).

Begründung:

Der Ort zwischen der Badi Mythenquai und der Roten Fabrik ist eine der bekanntesten Erholungszonen in Zürich und ein wichtiger urbaner Frei- und Kulturraum zugleich. Der südliche Teil ab der Werft bis und mit Rote Fabrik wird täglich von hunderten Personen intensiv und vielfältig genutzt. Gerade die Savera-Wiese ist ein weit über das Quartier hinaus beliebter Treffpunkt. Sie bietet einen einmaligen Vorteil: aufgrund ihrer Lage, in einem heute vorwiegend für industrielle und kulturelle Zwecke genutzten Gebiet, kann das Areal gleichzeitig Erholungs- und Freiraum sein. Es erträgt einen gewissen Lärmpegel, da sich bis jetzt keine Wohnungen in direkter Nähe befinden. Dieser Vorteil ist auch für die dort ansässige Rote Fabrik und das Gemeinschaftszentrum Wollishofen von zentraler Bedeutung.

Diese vielfältigen und offenen Nutzungen drohen in naher Zukunft nicht mehr möglich zu sein. Auf dem Gelände der ehemaligen Franz Garage (Karmon AG) entstehen Luxuswohnungen. Auch die künftige Nutzung des KIBAG-Areals ist höchst ungewiss. Die verschiedenen Bedürfnisse rund um dieses Gebiet wurden von der Stadt in einem Echoraum ermittelt. Klar ist, bei der aktuellen Zonierung drohen auch auf den KIBAG-Areal Luxuswohnungen. Klar ist auch, dass direkt an dieses Gebiet angrenzende Wohnnutzungen zu Konflikten mit den aktuellen Nutzungen auf dem Savera-Areal, aber auch der Roten Fabrik und GZ Wollishofen führen werden. Zudem drohen zahlreiche Ateliers direkt neben der Roten Fabrik zu verschwinden. Weiter sind Flächen für das produzierende Gewerbe rar. Eine Umzonung schafft die Voraussetzungen für zusätzlich dringend benötigte Flächen für das produzierende Gewerbe- und Ateliernutzungen, etc.

Dieser Erholungs- und Freiraum sowie das lebendige und vielfältige Kulturangebot gilt es deshalb zu schützen. Wir verlangen, dass der gesamte Bereich am See zwischen der Badi Mythenquai und der Roten Fabrik, der nicht bereits der Freihaltezone zugeteilt ist, in eine Freihalte- und Gewerbezone umgezont wird.

Nach Art. 126 lit. a Geschäftsordnung des Gemeinderats (GeschO GR, AS 171.100) sind Motionen Anträge, die den Stadtrat verpflichten, einen Entwurf für den Erlass, die Änderung oder die Aufhebung eines Beschlusses vorzulegen, der in die Zuständigkeit der Gemeinde oder des Gemeinderats fällt. Lehnt der Stadtrat die Entgegennahme einer Motion ab oder beantragt er die Umwandlung in ein Postulat, hat er dies innert sechs Monaten nach Einreichung schriftlich zu begründen (Art. 127 Abs. 2 GeschO GR).



2/4

Der Stadtrat lehnt aus nachstehenden Gründen ab, die Motion GR Nr. 2022/260 entgegenzunehmen und beantragt die Umwandlung in ein Postulat:

Die Motion GR Nr. 2022/260 betrifft das Gebiet zwischen der Werft der Zürichsee Schifffahrtsgesellschaft ZSG (ohne Werftareal) und der Roten Fabrik (ohne Fabrikareal). Das Gebiet ist in der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO, AS 700.100) der Wohnzone W4 und der Freihaltezone FP (Parkanlagen und Plätze) zugewiesen. Für das Areal der KIBAG bestehen Sonderbauvorschriften aus dem Jahr 2009 (nachfolgend: SBV KIBAG-Areal Mythenquai, AS 700.270), die strassenseitig eine gemischte Wohn-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsnutzung und seeseitig eine reine Wohnnutzung ermöglichen. Auf dem Grundstück der Karmon AG wird derzeit ein Wohn- und Geschäftshaus mit 68 Mietwohnungen erstellt. Die KIBAG hat sich gegenüber der Stadt vertraglich verpflichtet, bis ins Jahr 2030 vor Ort Beton zu produzieren.

Gleichzeitig mit der Motion GR Nr. 2022/260 wurde die Petition «Erhalt der Freifläche und des Grünraums am Seeufer in Wollishofen – Definition einer Freihalte- und Gewerbezone» dem Stadtrat überreicht.

Für das gesamte Gebiet Rote Fabrik bis Werft der Zürichsee Schifffahrtsgesellschaft ZSG führte die Stadt dieses Jahr die Testplanung «Seeufer Wollishofen» durch. Der Auslöser dieser Testplanung war die dringliche Motion GR Nr. 2019/044, die dem Stadtrat am 26. Juni 2019 überwiesen wurde. Sie beauftragte den Stadtrat, eine Gebietsplanung auszuarbeiten, die *«geeignet ist die Bedürfnisse der Stadtbevölkerung nach Erholung, Freiraum und preisgünstigem Wohnraum zu erfüllen»*. Die Planung soll die Sonderbauvorschriften für das KIBAG-Areal Mythenquai (SBV KIBAG-Areal Mythenquai, AS 700.270) ersetzen. Frist für die Umsetzung der dringlichen Motion ist nach wiederholter Fristverlängerung von zweimal 12 Monaten der 26. Juni 2023.

Am Testplanungsverfahren waren unter der Leitung des Amtes für Städtebau verschiedene städtische Dienstabteilungen beteiligt: darunter Stadtentwicklung Stadt Zürich, Tiefbauamt, Grün Stadt Zürich, Soziale Dienste, Liegenschaften Stadt Zürich, Immobilien Stadt Zürich, Umwelt- und Gesundheitsschutz Zürich. Drei interdisziplinäre Teams bearbeiteten die Aufgabe. Verschiedene Interessenvertretungen (politische Parteien, Nutzergruppen vor Ort, Interessengruppen aus dem Quartier und private Grundeigentümerschaften) konnten ihre Anliegen in die Testplanung einbringen. Die breite Öffentlichkeit wurde über die Zwischenergebnisse informiert und eingeladen, diese zu kommentieren. Die aus der Testplanung resultierenden Erkenntnisse werden derzeit erarbeitet und sollen im Dezember 2022 vorliegen. Die Arbeiten und Diskussionen der Testplanung sowie die daraus resultierenden Erkenntnisse werden in einem Schlussbericht dokumentiert. Die Interessenvertretungen werden noch dieses Jahr über die Erkenntnisse der Testplanung informiert.

In der Testplanung «Seeufer Wollishofen» wurden mittels unterschiedlicher Szenarien die Möglichkeiten in Bezug auf die Entwicklung des Stadt- und Freiraums aufgezeigt. Die Szenarien sind im Sinne einer Auslegeordnung zu verstehen, die Chancen und Herausforderungen eines möglichen Nebeneinanders von Arbeiten, Kultur, Wohnen, Erholung und Freizeit aufzeigen. Öffentliche Freiräume, insbesondere die Grünräume, waren aufzuwerten und wo möglich



3/4

zu erweitern. Die Szenarien beinhalten stadt- und freiraumplanerische Ideen, Pläne und Modelle. Im Rahmen der Bearbeitung wurden die teilweise gegensätzlichen Anliegen thematisiert. Aufgrund der heutigen Zonierung als Wohnzone W4 und der Motion GR Nr. 2019/044, die auch preisgünstigen Wohnraum fordert, wurden die Chancen und Risiken eines Wohnanteils planerisch geprüft. Dementsprechend wurden auch Szenarien mit einem Wohnanteil erarbeitet. In diesen Szenarien wurden u. a. die Herausforderungen, die Wohnnutzungen auf dem Areal mit sich bringen, diskutiert. Mit der Testplanung konnten so Argumente gesammelt werden, die für die Überprüfung und allfällige Anpassung der Richt- und Nutzungsplanung notwendig sind. Auch weitere Aspekte sind zu beachten, unter anderem das «Leitbild Seebecken» und § 67a Planungs- und Baugesetz (PBG, LS 700.1). Letzterer verlangt ebenfalls eine Überprüfung der Richt- und Nutzungsplanung und insbesondere planerische Massnahmen zugunsten der ökologischen Gestaltung des Seeufers und zur Umsetzung von Seeuferwegen.

Eine der Erkenntnisse der Testplanung «Seeufer Wollishofen» ist, dass die BZO der Stadt und die SBV KIBAG-Areal Mythenquai grundlegend überprüft und voraussichtlich angepasst werden müssen. Es gilt für die bestehenden und die erwünschten freiräumlichen, kulturellen und gewerblichen Nutzungen zweckmässige Bau- bzw. Freihaltezonen zu schaffen. Davon betroffen sind nicht nur die bestehenden Bauzonen, sondern auch das Gemeinschaftszentrum Wollishofen und das Werft-Areal.

Der oben erwähnte Schlussbericht bildet die Grundlage für die nachfolgende Masterplanung, die voraussichtlich im Juni 2023 abgeschlossen sein wird. Der Masterplan wird die Ziele der Stadt für das Planungsgebiet aufzeigen sowie raumplanerische und weitere Massnahmen zu deren Umsetzung bezeichnen.

Erst nach der Zustimmung des Stadtrats zum Masterplan kann die Überprüfung und etwaige Überarbeitung der behördenverbindlichen Richtplanung, der grundeigentümerverbindlichen Planungsinstrumente und allfälliger weiterer Umsetzungsmassnahmen begonnen werden.

Die Forderungen der Motion GR Nr. 2022/260 stehen in weiten Teilen im Einklang mit den bisherigen Erkenntnissen aus der Testplanung. Die Testplanung bestätigt, dass das von der Motion skizzierte Konfliktpotenzial zwischen allfällig künftigen Wohnnutzungen und den bestehenden kulturellen und Freizeitnutzungen vorhanden ist. Auch zeigt die Testplanung auf, wo die Freiräume erweitert werden sollen. Darüber hinaus wird deutlich, dass die Richt- und die Nutzungsplanung inklusive Sondernutzungsplanung für das ganze Gebiet des Seeufers Wollishofen sorgfältig geprüft und voraussichtlich sachgerecht angepasst werden müssen. Unter anderem ist zu bestimmen, welches die geeigneten Bau- und Freihaltezonen im Gebiet sind. Dabei sind neben der in der Motionsbegründung geforderten Aus- und Umzonungen in Freihalte- sowie Gewerbe- und Industriezonen auch Einzonungen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen in Betracht zu ziehen. Damit eine Anpassung der Richt- und Nutzungsplanung hinreichend begründet werden kann, ist es erforderlich, dass Testplanung und nachfolgende Masterplanung abgeschlossen werden.

Zudem sind aufgrund der baulichen Situation die Forderungen der Motion nicht vollumfänglich umsetzbar. Namentlich entsteht auf dem Grundstück der Karmon AG (Katasternummer WO5337) zurzeit ein Wohn- und Gewerbegebäude mit 68 Mietwohnungen. Hier würde das



4/4

Ziel, Wohnnutzungen auf dem Areal auszuschliessen, mit einer Umzonung auch langfristig nicht erreicht werden.

Der Stadtrat lehnt daher die Motion ab, ist aber bereit, den Vorstoss als Postulat entgegenzunehmen.

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin  
Corine Mauch

Die Stadtschreiberin  
Dr. Claudia Cuche-Curti