



# Masterplan Seeufer Wollishofen

## Bericht



## **Impressum**

Herausgeberin:

Amt für Städtebau

Arealentwicklung & Immobilienökonomie

Beteiligte Dienstabteilungen der Stadt Zürich:

Amt für Städtebau (AfS)

Grün Stadt Zürich (GSZ)

Immobilien Stadt Zürich (IMMO)

Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ)

Rechtsdienst Hochbaudepartement (HBD RD)

Soziale Dienste Stadt Zürich (SOD)

Stadtentwicklung Zürich (STEZ)

Tiefbauamt (TAZ)

Umwelt- und Gesundheitsschutz Stadt Zürich (UGZ)

Fotos/Grafik/Pläne:

Amt für Städtebau (AfS), wenn nicht anders vermerkt

[stadt-zuerich.ch/hochbau](http://stadt-zuerich.ch/hochbau)

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Zweck des Masterplans</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Ausgangslage und Testplanung</b>	<b>5</b>
2.1	Auftrag	5
2.2	Einbezug der Öffentlichkeit	9
2.3	Testplanung «Seeufer Wollishofen»	10
<b>3</b>	<b>Städtischer Raumbedarf</b>	<b>13</b>
<b>4</b>	<b>Grundsätze der räumlichen Entwicklung</b>	<b>15</b>
4.1	Übersicht und Masterplankarte	15
4.2	Identitäten	18
4.3	Bauliche Nutzungen	19
4.4	Freiraum	20
4.5	Gebäudebestand	21
4.6	Mobilität	21
4.7	Ökologie und Umwelt	22
<b>5</b>	<b>Umsetzung</b>	<b>24</b>
5.1	Einleitung und Teilgebietskarte	24
5.2	Gesamtgebiet	26
5.3	Teilgebiet Werft-Areal	29
5.4	Teilgebiet Savera-Wiese	30
5.5	Teilgebiet KIBAG-Areal	31
5.6	Teilgebiet Rote Fabrik	32
5.7	Übersicht	33
<b>6</b>	<b>Beilage</b>	<b>36</b>

# **1 Zweck des Masterplans**

Der Masterplan «Seeufer Wollishofen» hält die Erkenntnisse aus der gleichnamigen Testplanung für das Seeufer Wollishofen verbindlich fest (Kapitel 4 Grundsätze der räumlichen Entwicklung). 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 (Kapitel 5 Umsetzung). 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.

Der Masterplan wurde dem Stadtrat zur Zustimmung vorgelegt und mit Stadtratsbeschluss Nr. 1859/2023 vom 28. Juni 2023 beschlossen. Der Stadtrat beauftragt damit die betroffenen Departemente und Dienstabteilungen, die Absichten für das Seeufer Wollishofen gemäss den Vorgaben dieses Masterplans umzusetzen. Mit dem Stadtratsbeschluss Nr. 1859/2023 vom 28. Juni 2023 wurde zudem die Abschreibung der Motion GR Nr. 2019/044 beantragt.

Der Schlussbericht der Testplanung vom 30. November 2022 (Beilage), beinhaltet weitergehende Erläuterungen, insbesondere zum Testplanungsverfahren und zu den Erkenntnissen des Begleitgremiums, die bei der Umsetzung des Masterplans zur Orientierung herangezogen werden können.

Die hier verwendeten Bezeichnungen für Orte und Räume sind als Arbeitstitel zu verstehen. Die Benennung erfolgt wo nötig zu einem späteren Zeitpunkt.

## 2 Ausgangslage und Testplanung

### 2.1 Auftrag

Das Seeufer zwischen der Landiwiese und der Roten Fabrik in Zürich-Wollishofen ist von gesamtstädtischer und überkommunaler Bedeutung. Das Wollishofer Seeufer ist ein vielfältiger, lebendiger Lebensraum und für das Quartier, die Gewerbe- und Kulturtreibenden, die Grundeigentümerschaften und die vielfältigen Nutzenden ein wichtiger Ort.

Der Anlass für die Test- und Masterplanung «Seeufer Wollishofen» war die dringliche Motion des Gemeinderates GR Nr. 2019/044. Sie beauftragte den Stadtrat mit einer Gebietsplanung zwischen der Landiwiese und der Roten Fabrik, welche die Bedürfnisse der Stadtbevölkerung aufnehmen und in den Planungsinstrumenten verankern soll. Aufgrund dieser Motion führte das Amt für Städtebau der Stadt Zürich 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 präzisieren im Sommer 2022 die politischen Forderungen und verlangen eine Anpassung der Nutzungsplanung.



Abbildung 1: Bearbeitungsperimeter: das Gebiet ist von grosser Bedeutung für das Quartier und eine Vielzahl von unterschiedlichen Nutzer\*innen. Im Planungsgebiet liegen heute vielseitige Freizeit-, Kultur-, Arbeits- und Wohnorte. (Luftbild 2021, Stadt Zürich)

Im Gebiet gibt es drei **private Grundeigentümerschaften** (siehe Abbildung 2): Die Zürichsee Schifffahrtsgesellschaft ist Partnerin im Zürcher Verkehrsverbund und deckt die öffentlichen Schiffsverbindungen auf dem Zürichsee und der Limmat ab. Der Betrieb soll am Standort bleiben und sich entwickeln können. Die Karmon AG stellt aktuell auf ihrem Grundstück zwischen dem Mythenquai und der Saverawiese 67 Mietwohnungen und Gewerbeflächen im Erdgeschoss fertig. Die KIBAG Holding AG betreibt auf ihrem Areal am Mythenquai bis 2030 die Betonproduktion und vermietet nicht selbstgenutzte Gewerbeflächen an Dritte. Darüber hinaus sind die betrieblichen Absichten offen. Bis 2030 kann eine teilweise Umnutzung des Areals nicht ausgeschlossen werden, später könnte auch das ganze Areal der aktuellen Nutzungsplanung entsprechend umgenutzt werden.

In Anbetracht der Ausgangslage hatte sich die Stadt Zürich entschieden, einen möglichst transparenten Prozess durchzuführen und die Interessen der Öffentlichkeit direkt einzubinden. Ziel war es, eine breite Auslegeordnung zu erhalten, auf deren Basis die fachlichen Empfehlungen abgegeben und die politischen Entscheide getroffen werden konnten. Speziell war, dass nicht zwingend ein Konsens mit den Grundeigentümerschaften erreicht werden musste, da es sich um einen öffentlichen Planungsauftrag handelt. Die privaten Interessen wurden im Prozess so gut wie möglich berücksichtigt. Die Flughöhe der Aufgabenstellung war entsprechend hoch, die Rahmenbedingungen waren relativ offen und der Bearbeitungsperimeter war deutlich grösser als in anderen Planungen.

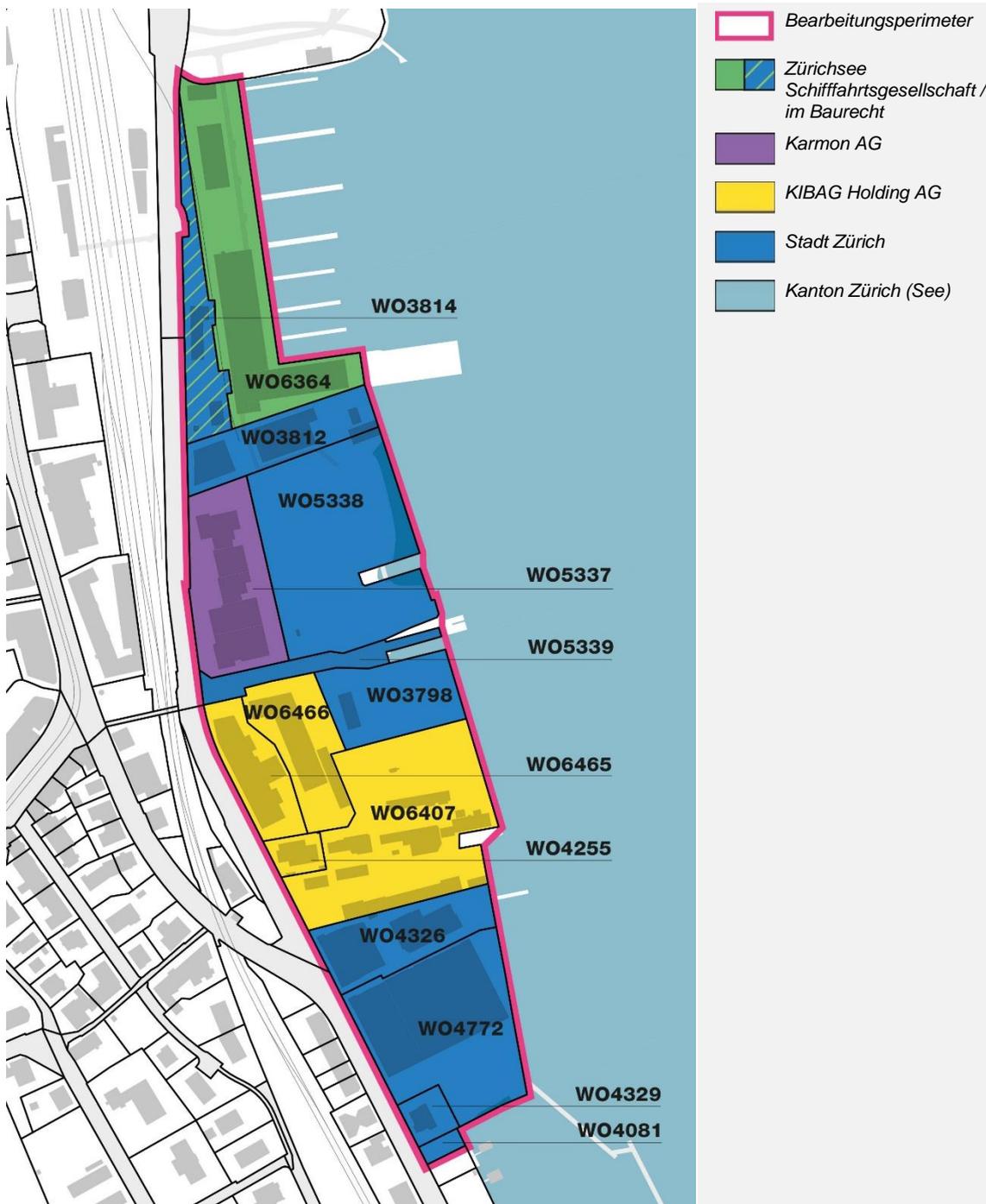


Abbildung 2: Bearbeitungsperimeter Testplanung und Eigentumsverhältnisse

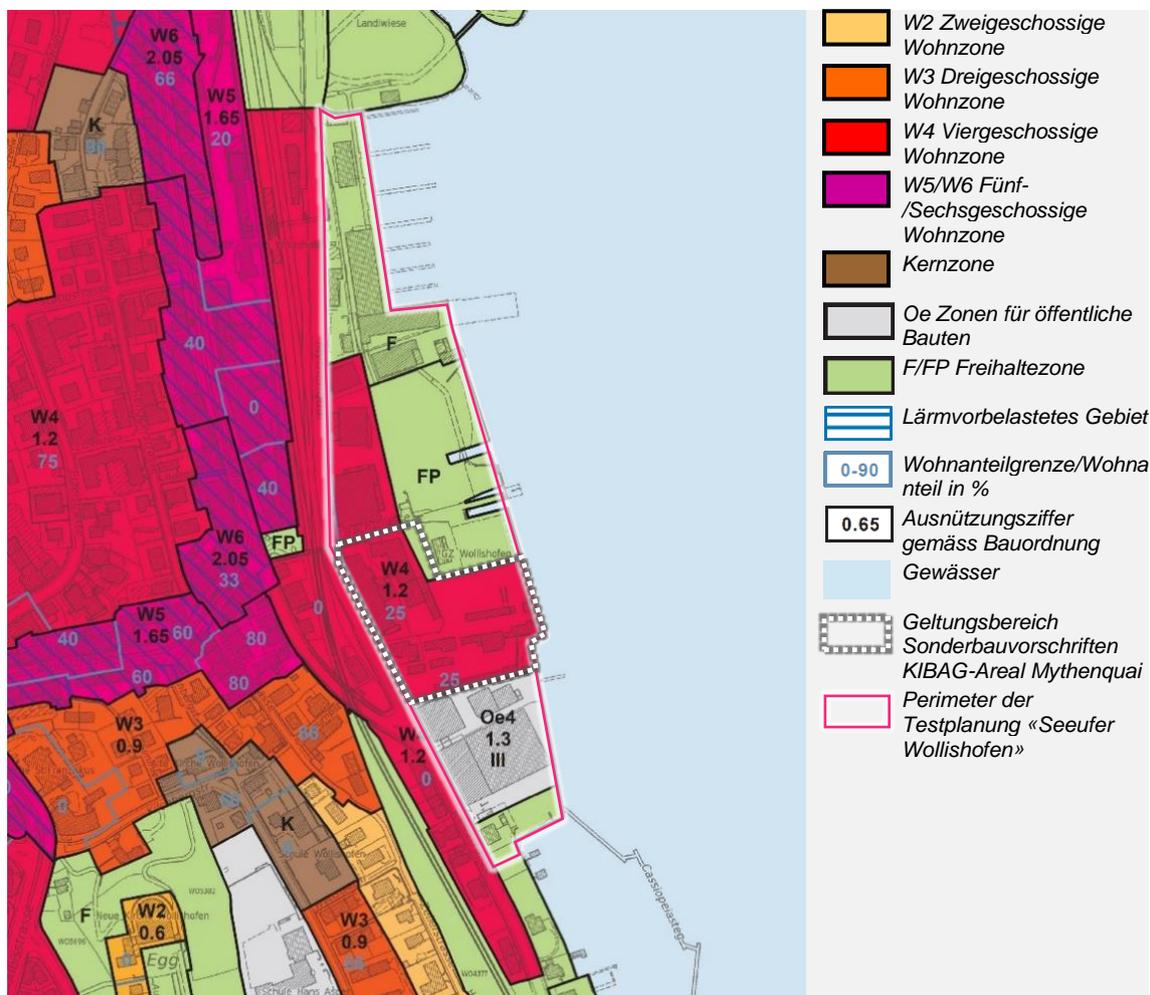


Abbildung 3: Zonenplan der Stadt Zürich, rechtskräftig, Stand 19. Dezember 2018, Ausschnitt, verkleinert

Gemäss der heutigen Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO, AS 700.100, siehe Abbildung 3) sind die Grundstücke im Perimeter Freihaltezonen, Wohnzonen und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen. Auf dem KIBAG-Areal gelten nebst der BZO auch Sonderbauvorschriften (SBV KIBAG-Areal Mythenquai, AS 700.270). Die SBV KIBAG-Areal Mythenquai sehen an der Strasse Wohnen und Gewerbe und am Seeufer reines Wohnen vor.

Seit der letzten inhaltlichen Überprüfung der Bauzonen am Seeufer Wollishofen (revBZO<sup>99</sup>) und dem Erlass der SBV KIBAG-Areal Mythenquai am 12. November 2008 (in Kraft getreten am 7. November 2009) hat die Siedlungsentwicklung nach innen klar an Bedeutung gewonnen und die wachsende Bevölkerung nutzt die Erholungsanlagen und Freiräume am Seeufer intensiver. Mit dem neuen § 67a des Planungs- und Baugesetzes (PBG; LS 700.1) zum Thema Planen und Bauen im Uferbereich von Seen ist der Kanton einem Entscheid des Bundesgerichts (BGE 1C\_41/2012 vom 28. März 2013) nachgekommen. § 67a PBG verlangt eine Anpassung der Richtplanung und der Nutzungsplanung, insbesondere zur Regelung der Bebauung, der ökologischen Gestaltung

des Seeufers und zur Umsetzung von Seeuferwegen. Damit wurden neue gesetzliche Grundlagen geschaffen, welche die zuvor im Bereich der sogenannten Landanlagen angewendeten Konzessionsrichtlinien (Verfügung der Baudirektion) ablösten. Das übergeordnete Leitbild Seebecken schreibt einen hohen Öffentlichkeitsgrad vor und zeigt Handlungsbedarf auf. Aus diesen Gründen hat sich die Ausgangslage für eine Entwicklung am Seeufer Wollishofen seit der letzten Nutzungsplanungsrevision erheblich verändert. Nicht nur aufgrund der Motionen GR Nr. 2019/044 und GR Nr. 2022/260, sondern auch aufgrund der in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht veränderten Situation ist die Stadt Zürich verpflichtet, die Nutzungs- und der Sondernutzungspläne zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen (Planungspflicht gemäss Art. 2 Bundesgesetz über die Raumplanung, RPG; SR 700).

## **2.2 Einbezug der Öffentlichkeit**

Die Testplanung «Seeufer Wollishofen» ermöglichte die Mitwirkung von Interessenvertreter\*innen sowie der breiten Öffentlichkeit. Der Ablauf und die Handlungsspielräume der Mitwirkung wurden mit dem Ablauf und den Aufgaben der Testplanung abgestimmt. Die Interessenvertreter\*innen (Grundeigentümerschaften, politische Parteien, Nutzer\*innen und Interessengruppen) konnten sich als sogenannter Echoraum in die Aufgabenstellung und die Diskussion der Teambeiträge einbringen. Zudem konnten sich der Echoraum zu den Stossrichtungen der Erkenntnisse aus der Testplanung äussern. Die Liste der Beteiligten kann dem Schlussbericht (Beilage, S. 19) entnommen werden.

Zusätzlich zur Mitsprache der Interessenvertreter\*innen im Echoraum wurde die breite Bevölkerung im Rahmen des «Dialog Seeufer Wollishofen» mit verschiedenen Mitwirkungsformaten in das Testplanungsverfahren einbezogen. Für eine niederschwellige Mitwirkung wurden sogenannte «Infopoints» und «Ufergespräche» beim Gemeinschaftszentrum (GZ) Wollishofen organisiert. Eine erste Runde wurde im Frühjahr, die zweite Runde im August 2022 durchgeführt. Auf Plakaten waren das Verfahren, die Zielsetzungen sowie die Zwischen- bzw. Schlussergebnisse der Workshops erläutert. Vertreter\*innen der Stadtverwaltung und der externen Prozessunterstützung waren jeweils vor Ort, um den interessierten Personen Auskünfte zu geben und Rückmeldungen entgegenzunehmen. Anliegen und Bedürfnisse sowie Kommentare zu den verschiedenen Szenarien der Testplanung konnten in bilateralen Gesprächen und anhand eines Fragebogens eingebracht werden. Im Fragebogen wurden auch ausgewählte Merkmale der Befragten erhoben. Die Erkenntnisse wurden nach der ersten und zweiten Runde ausgewertet, die entsprechenden Resultate wurden am zweiten Workshop der Testplanung und an der abschliessenden Dialogveranstaltung vorgestellt.

Der «Dialog Testplanung Seeufer Wollishofen» wurde mit einer öffentlichen Veranstaltung abgeschlossen. Die gewonnenen Erkenntnisse werden im Schlussbericht zur Testplanung Seeufer Wollishofen dokumentiert und veröffentlicht. Sie bilden die Basis für die nachfolgende Masterplanphase.

Im Rahmen einer zusätzlichen Informationsveranstaltung und weiteren Kommunikationsmassnahmen wird die breite Öffentlichkeit nach dem Stadtratsbeschluss zum Masterplan wieder informiert werden.

## **2.3 Testplanung «Seeufer Wollishofen»**

Im Schlussbericht zur Testplanung «Seeufer Wollishofen» sind die Zielsetzung, das Verfahren, die Beteiligten, die Teambeiträge und ihre Diskussion sowie die Erkenntnisse festgehalten (siehe Beilage). Nachfolgend werden die Hauptziele dargestellt, Prozess und Beteiligte erläutert und Ablauf und die wichtigsten Erkenntnisse zusammengefasst.

### **Hauptziele der Testplanung**

Die Hauptziele der Testplanung «Seeufer Wollishofen» waren folgende:

- Heutige Nutzungsmöglichkeiten und Identitäten stärken
- Grün- und Freiraumnutzungen erhalten, aufwerten und wo möglich ausdehnen
- Chancen und Herausforderungen eines möglichen Nebeneinanders von Arbeiten, Kultur, Wohnen, Erholung und Freizeit erfassen
- Die lokalen Akteur\*innen involvieren
- Massnahmen in Bezug auf Netto-Null, Ökologie und Denkmalschutz mitplanen
- Wegnetz und Anbindung an das Quartier verbessern

### **Prozess und Beteiligte**

In der Testplanung wurden mittels unterschiedlicher Nutzungsszenarien die städtebaulichen und freiräumlichen Möglichkeiten ausgelotet. Eingeladene Interessenvertreter\*innen konnten sich als sogenannter Echorraum in die Aufgabenstellung und die Diskussion der Teambeiträge einbringen. Die breite Öffentlichkeit wurden in verschiedenen Mitwirkungsformaten angehört (siehe Kapitel 2.2). Drei interdisziplinäre Bearbeitungsteams haben in ihren Nutzungsszenarios die Chancen und Herausforderungen des möglichen Nebeneinanders von Arbeiten, Kultur, Wohnen, Erholung und Freizeit aufgezeigt. Dabei wurden die vielfältigen Bedürfnisse der Nutzergruppen vor Ort, die Entwicklungsabsichten der Grundeigentümerschaften, kommunale raumwirksame Bedürfnisse, die landschaftlich sensible Lage am Zürichsee sowie die raumplanerischen Rahmenbedingungen berücksichtigt.

Das im Rahmen der Testplanung entscheidungsberechtigte Begleitgremium setzte sich aus Vertreter\*innen verschiedener städtischer Dienstabteilungen (Projektsteuerung) und externen Fachexpert\*innen zusammen. Es war für die ordnungsgemässe Durchführung der Testplanung verantwortlich. Die Liste der Beteiligten kann dem Schlussbericht (Beilage, S. 16 bis 19) entnommen werden.

### **Ablauf und Erkenntnisse**

Die Testplanung wurde in zwei Phasen unterteilt: in die Vorbereitungs- und in die Mitwirkungs- und Bearbeitungsphase.





Abbildung 5: Zweiter Workshop

Basierend auf den Teambeiträgen, den Debatten an den Workshops und dem «Dialog Seeufer Wollishofen», hat das Begleitgremium seine Erkenntnisse im Herbst 2022 konsolidiert und im Schlussbericht zur Testplanung festgehalten und veröffentlicht (Beilage). Das Begleitgremium empfiehlt darin, dass das bezeichnete Seeufergebiet in seiner Vielfalt zu erhalten und künftig besser für die Allgemeinheit zugänglich zu machen ist: als Ort diverser gewerblicher, soziokultureller und kultureller Nutzungen, die sich mit den angrenzenden Grün- und Freiräumen am See verbinden. Auf zusätzlichen Wohnraum soll verzichtet werden, denn im Rahmen der Testplanung konnten Wohnungen nicht zweckmässig angeordnet werden. Laut Begleitgremium ist zudem mittel- und langfristig eine grosszügige Erweiterung des Freiraums im Gebiet nötig, um der Nachfrage der Stadt- und Quartierbevölkerung wie auch der Lage am See gerecht zu werden. Die industrielle Prägung des Seeufers Wollishofen soll dabei weiterhin erkennbar bleiben, während verbesserte Fusswege das Seeufer Wollishofen und den bestehenden Seeuferweg in Zukunft besser mit dem angrenzenden Strassenraum, den öffentlichen Verkehrsmitteln und dem umliegenden Quartier vernetzen sollen.

Am vierten Echoraum im Januar 2023 wurden die Interessenvertreter\*innen über die Erkenntnisse des Begleitgremiums informiert. Die anwesenden Interessenvertreter\*innen konnten sich zu den Stossrichtungen äussern. Die Rückmeldungen fielen überwiegend positiv bis sehr positiv aus. Die meisten Absichten zum Gebiet werden von den meisten Interessenvertreter\*innen klar unterstützt. Die KIBAG trägt die Erkenntnisse bezüglich der Freiraumerweiterung und der Aufhebung der Wohnanteile auf ihrem Areal hingegen nicht mit. Die Ergebnisse des vierten Echoraums wurden ebenfalls dokumentiert und veröffentlicht.

### **3 Städtischer Raumbedarf**

Das Seeufer Wollishofen bietet Potenzial für städtischen Raumbedarf. Die in der Testplanung «Seeufer Wollishofen» untersuchten Raumbedarfe sind im Rahmen der Masterplanung um einen Werkhof von Grün Stadt Zürich (GSZ) ergänzt worden. Nachfolgend werden die städtischen Raumanforderungen zusammengefasst. Die vertiefte Prüfung, die Verortung und Interessenabwägung ist Gegenstand der Umsetzungsschritte dieses Masterplans.

#### **Energiezentrale**

Der Bearbeitungssperimeter der Testplanung eignet sich als Standort für eine klimaneutrale Energiegewinnung, um die Quartiere Enge und Wollishofen mit Wärme aus dem Seewasser zu versorgen. Das in der Testplanung geprüfte Raumprogramm umfasste zwei Varianten: eine Seewasserauffassung mit 400 m<sup>2</sup> und eine Energiezentrale mit 2000 m<sup>2</sup>. Die unterirdisch erstellbare Anlage kann unabhängig von den übrigen geplanten Nutzungen gesetzt werden, ist nach Möglichkeit aber mit Gebäuden zu kombinieren. Parkanlagen mit wertvollem Baumbestand sind als Standort nicht geeignet, denn mögliche künftige Baumpflanzstandorte sollen nicht unterbaut werden. Die Energiezentrale soll möglichst bald erstellt werden, damit die Netto-Null-Ziele der Stadt erreicht werden können.

#### **Gemeinschaftszentrum (GZ) Wollishofen**

Das GZ Wollishofen erbringt soziokulturelle Leistungen im Auftrag der Stadt Zürich. Die Räumlichkeiten, die heute an verschiedenen Standorten in Wollishofen verteilt sind, sollen im Bearbeitungssperimeter zusammengeführt und erweitert werden. Der Pavillon soll dabei langfristig durch das GZ Wollishofen weitergenutzt werden. Das in der Testplanung geprüfte Raumprogramm umfasste den Fortbestand des Pavillons mit 300 m<sup>2</sup> und einen Zentralisierungs- und Erweiterungsbedarf von 900 m<sup>2</sup>. Das KIBAG-Areal und die Umgebung der Werft könnten sich als Standorte für eine Erweiterung des GZ eignen. Die Standortoptionen für die Erweiterung werden im Dialog mit den Vertreter\*innen des GZ weiter abgeklärt und priorisiert.

#### **GSZ-Werkhof und ERZ-Seereinigungsdienst**

Grün Stadt Zürich (GSZ) hat Bedarf an einem neuen Werkhof für den Unterhalt der Grünflächen am linken Seeufer und in Wollishofen, Leimbach und Enge. Der Raumbedarf wurde während der Masterplanphase aufgenommen, weil er im Gebiet Sukkulente-Sammlung nicht abgedeckt werden kann. Der neue Werkhof soll die bestehenden dezentralen Stützpunkte ablösen und den Erweiterungsbedarf abdecken. Der Flächenbedarf beträgt knapp 1800 m<sup>2</sup>. Zudem weist allenfalls der bestehende Seereinigungsdienst von Entsorgung und Recycling Stadt Zürich (ERZ) Erweiterungsbedarf auf.

#### **Schulische Einrichtungen**

Im Bearbeitungssperimeter wird abhängig von der zukünftigen Bedarfssituation Raum für schulische Nutzungen benötigt. Das Raumprogramm umfasst 300 bis 400 m<sup>2</sup> Geschossfläche und allenfalls 200 m<sup>2</sup> zugeordneten Aussenraum.

### **Räume für Soziokultur und Kultur**

In den Mitwirkungsgefässen wurde Bedarf an zusätzlichen Flächen für soziokulturelle und kulturelle Nutzungen angemeldet. Auch Kultur Stadt Zürich und die Sozialen Dienste sehen stadtweit einen grossen Bedarf für günstige Arbeits- und Proberäume sowie niederschwellig zugängliche und selbstverwaltete Aufführungsräume. Diese stadtweite Raumknappheit beeinträchtigt insbesondere freischaffende Kulturakteur\*innen. Zur Stärkung des künstlerischen Nachwuchses und einer lebendigen lokalen Szene ist es essenziell, dass Kulturschaffenden bezahlbare Räume zur Verfügung stehen. Dasselbe gilt für die Soziokultur: Die Zurverfügungstellung von günstigen Räumen für soziokulturelle Akteur\*innen ist wichtig, damit Begegnungsorte und Spielräume geschaffen werden können. Dadurch werden Befähigung, Selbstorganisation, Teilhabe und das Umsetzen eigener Projekte und Ideen gefördert. Auch die bestehende Seepfadi Zürich im Werft-Areal ist eine solche Akteurin. Der Bearbeitungsperimeter ist geeignet, um solche Flächen aufzunehmen.

## **4 Grundsätze der räumlichen Entwicklung**

### **4.1 Übersicht und Masterplankarte**

Zur Umsetzung der Erkenntnisse aus der Testplanung werden zu folgenden Themenfeldern Grundsätze formuliert:

- Identitäten (Kapitel 4.2)
- Bauliche Nutzungen (Kapitel 4.3)
- Freiraum (Kapitel 4.4)
- Gebäudebestand (Kapitel 4.5)
- Mobilität (Kapitel 4.6)
- Ökologie und Umwelt (Kapitel 4.7)

Die nachfolgend beschriebenen Grundsätze der räumlichen Entwicklung definieren strukturelle Vorgaben für die Lage von Nutzungen, Freiräumen und Wegeverbindungen 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.

Der Schlussbericht der Testplanung vom 30. November 2022 (Beilage), insbesondere Kapitel 5, beinhaltet weitergehende Erläuterungen, die bei der Umsetzung des Masterplans durch die betroffenen Dienstabteilungen zur Orientierung dienen.

Nachfolgend sind die räumlichen Grundsätze in einer Übersicht (Masterplankarte) dargestellt:



# Masterplan Seeufer Wollishofen

Bericht

-  Nutzungsschwerpunkt Werft
-  Nutzungsschwerpunkt Gewerbe
-  Nutzungsschwerpunkt Wohnen/Gewerbe
-  Nutzungsschwerpunkt Soziokultur: «Pol Nord»
-  Nutzungsschwerpunkt Kultur: Rote Fabrik
-  Werft-Plateau
-  Nutzungsschwerpunkt Freiraum: «Pol Süd»
-  Grünraum: Savera Wiese
-  Gebäude schützenswert
-  Gebäude Lebensdauer verlängern
-  Gebäude
-  Übergangsbereich «Pufferzone»
-  Ankunftsorte
-  Veloverbindungen ebenerdig
-  Veloverbindungen Unterführung
-  Option Veloverbindungen untergeordnet
-  Fusswege ebenerdig
-  Fusswege Passerelle
-  Fusswege Unterführung
-  Option Schiffanlegestelle
-  Uferweg Passerelle / ebenerdig

Abbildung 6: Masterplankarte Seeufer Wollishofen

## **4.2 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 – zusätzliche zu jenen, die sich auf dem Grundstück der Karmon AG 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. Die Wohnungen im neuen Wohn- und Gewerbehause der Karmon AG sind das Ergebnis einer aus heutiger Sicht nicht mehr adäquaten Nutzungsplanung. Im Schlussbericht der Testplanung (siehe Beilage, Seiten 38 bis 39) sind weitere Gründe für einen Verzicht auf Wohnanteile festgehalten. Insgesamt überwiegt das öffentliche Interesse an den angestrebten Nutzungsarten und Freiräumen am Seeufer Wollishofen gegenüber dem privaten Interesse, an den aktuell geltenden Wohnanteilen festzuhalten.

### 4.3 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.

In den **Nutzungsschwerpunkten Gewerbe** sind Räume für Produktion und Dienstleistungen sowie für kommunale Nutzungen, wie zum Beispiel ein Werkhof, vorgesehen. Neubauten sollen eine möglichst robuste bauliche Struktur von hoher Nutzungsflexibilität aufweisen, um über einen längeren Zeithorizont Anpassung und Umnutzung zu ermöglichen. Für ein vielfältiges Angebot inklusive produzierendem Gewerbe und Retail braucht es überhohe Erdgeschosse. Auch Gastronomieangebote und Räume für kulturelle und soziokulturelle Nutzungen sollen Platz finden. In den Obergeschossen sind unterschiedliche Formen von Produktion und Manufakturen oder Ateliers. Im Umfeld der Roten Fabrik sind auch laute gewerbliche Nutzungen vorstellbar.

Die heutigen Nutzungen der Zürichsee Schifffahrtsgesellschaft (ZSG) sollen langfristig im **Nutzungsschwerpunkt Werft** erhalten bleiben. Der Betrieb ist langfristig zu sichern. Bauliche Entwicklungen sollen entsprechen den Bedürfnissen des Betriebes grundsätzlich möglich sein. Die Passerelle über der Werft der ZSG soll zu einem Plateau mit einer hohen Aufenthaltsqualität und gastronomischem Angebot erweitert werden, dem sogenannten **Werft-Plateau**. Sie wird gestalterisch aufgewertet und eine breite, belebte Verbindung zwischen der Landiwiese und der Savera-Wiese. Ein grosszügiger Ausgang von der Savera-Wiese zum Werft-Plateau soll eine qualitätsvolle Anbindung mit zusätzlichen Aufenthaltsmöglichkeiten schaffen.

Als räumliches Scharnier zwischen der Savera-Wiese und dem Werft-Plateau bietet der **Nutzungsschwerpunkt Soziokultur «Pol Nord»** die Möglichkeit für eines oder mehrere vielseitig nutzbare, öffentliche Gebäude mit bester Aussicht und in Bahnhofsnähe. Ein nutzungsflexibles Gebäude soll Raum für die Erweiterung des GZ, allfällig schulische Nutzungen und flexible zukünftige Raumbedürfnisse bieten. Bestehende gewerbliche Nutzungen, die Seepfadi und der ERZ-Seereinigungsdienst sollen räumlich integriert und bei Bedarf erweitert werden. Sie sind auf direkten Seeanstoss angewiesen.

In der **Roten Fabrik (Nutzungsschwerpunkt Kultur)** werden kulturelle und soziokulturelle Leistungen erbracht. Hier befinden sich Räumlichkeiten für öffentliche Veranstaltungen, diverse Kulturschaffende und das Restaurant Ziegel oh Lac. Die Gebäude und Anlagen der Roten Fabrik befinden sich im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte und sollen langfristig erhalten und regelmässig instandgesetzt werden.

Das Gebäude der Karmon AG im **Nutzungsschwerpunkt Wohnen/Gewerbe** wird 2023 fertiggestellt und langfristig erhalten bleiben.

Das Gebäude der Stadt Zürich an der Seestrasse 417 und seine Aussenräume sollen mit ihrer Wohnnutzung erhalten bleiben. Sie bilden zusammen eine langfristige strategische Reserve für eine zukünftige Entwicklung.

## **4.4 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 Anliegen und Anliegen von Menschen mit Behinderungen zu beachten. Die Bedürfnisse an die Ausstattung der Freiräume (Einrichtungen, Möbel, etc.) sind in Mitwirkungsverfahren abzuholen. Die Freiräume wirken sich über den Gewässerraum hinaus positiv auf die schutzwürdige Seelandschaft aus und tragen zu einem angenehmen Lokalklima und zur Biodiversität bei.

Der **Grünraum** bleibt ein öffentlich zugänglicher, stark begrünter, parkartiger Freiraum mit den unterschiedlichen Teilbereichen Savera-Wiese und GZ-Wiese mit Spielplatz. Er ist gemäss ISOS eine Umgebungszone mit Erhaltungsziel a (= Erhalten der Beschaffenheit als Freifläche). Die Parkanlage soll nach Möglichkeit bis zu den Silos auf dem KIBAG-Areal erweitert werden, damit die Bedürfnisse der wachsenden Quartier- und Stadtbevölkerung nach grünen Erholungsflächen am Zürichsee besser erfüllt werden und zusammenhängende öffentliche Freiräume geschaffen werden können.

Am westlichen Rand des öffentlichen Grünraums soll ein **Übergangsbereich** zwischen der Savera-Wiese und den Wohn- und Gewerbegebäuden ausgebildet werden, die sogenannte **«Pufferzone»**. Die Nutzung und Gestaltung dieser Pufferzone sollen ein konfliktvermindertes Nebeneinander der öffentlich zugänglichen Frei- und Grünräume und der baulichen Nutzung unterstützen.

Der neue **Nutzungsschwerpunkt Freiraum «Pol Süd»** soll ein vielfältiges Feld für eine wechselnde, temporäre freiraumbezogene Nutzung bieten. Identitätsstiftende Industrieanlagen, z.B. der KIBAG-Kran und die Silos sollen möglichst erhalten werden. Sie können dem Freiraum dienend umgenutzt und durch kleinteilige, temporäre oder permanente Anlagen (z.B. Pergola, Sommer-Pavillon) für freiraumbezogene und mit dem See zusammenhängende Nutzungen ergänzt werden.

Der Strassenraum Mythenquai / Seestrasse bildet das Rückgrat der beschriebenen Stadträume und dient der Adressbildung. Er reicht bis an die Fassaden der angrenzenden Gebäude. Wichtige Merkmale sind Baumreihen, Massnahmen zur ökologischen Vernetzung, publikumsorientierte oder gewerbliche Erdgeschossnutzungen sowie attraktive Querungsmöglichkeiten. Über einladend gestaltete und begrünte unterschiedliche **Ankunftsorte** entlang des Mythenquais und der Seestrasse erhält man Zugang und Einblick zum öffentlichen Freiraum am See. Sie sind mit Aufenthaltsqualität und entlang der Velowege mit Veloabstellplätzen ausgestattet. Weitere Ankunftsorte sind die Zugänge von der Landwiese, von der Schiffhaltestelle und vom Cassiopeia-Steg. Gassen und Plätze in den vorgesehenen Gewerbe- und Kulturarealen dienen der Vernetzung und bereichern das Freiraumsystem.

Veränderungen im Gewässer, am Ufer und an der Uferlinie werden nicht ausgeschlossen. Es gilt dabei den vielschichtigen Anforderungen einer sicheren Schifffahrt, ökologisch wertvollen Strukturen und dem steigenden Bedarf an Naherholungsflächen mit Seezugang gerecht zu werden.

## 4.5 Gebäudebestand

Die **Gebäude** der Roten Fabrik, der GZ-Pavillon und die Strassenfassade des Mythenquais 345 sind denkmalpflegerisch **schützenswert** und bleiben erhalten. Die Rote Fabrik bildet zudem gemäss ISOS eine Baugruppe mit Erhaltungsziel A (=Substanzerhalt). Diese schützenswerten Objekte verlangen eine besondere Rücksichtnahme in den nachfolgenden Planungs- und Bauprozessen.

Aus Gründen der Identifikation und der Nachhaltigkeit soll wenn möglich auch bei bestehenden **Gebäuden** die **Lebensdauer verlängert** werden, respektive die bestehenden Gebäude möglichst erhalten werden.

## 4.6 Mobilität

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr, gute Bedingungen für den Fuss- und Veloverkehr (inkl. Abstellmöglichkeiten) sowie hindernisfreie Zugänge der Freiräume und Gebäude müssen bei der Planung berücksichtigt werden.

Die übergeordnete **Veloverbindung** wird im Strassenraum Mythenquai / Seestrasse angeboten. Für die heutigen und künftigen Nutzungen des KIBAG-Areals und der Roten Fabrik ist die Erschliessung und Anbindung an das übergeordnete Netz für Velofahrende arealintern sicherzustellen. Zwischen der Bachstrasse und der Roten Fabrik ist dafür eine **untergeordnete Veloverbindung** zu berücksichtigen.

Die verbesserten **Fusswegnetze** und die Ankunftsorte vernetzen den Seeuferabschnitt mit seinen Freiräumen am Wasser insbesondere mit dem umliegenden Quartier. Primäres Ziel ist es, Verbindungen à Niveau zu schaffen und zu fördern. Die übergeordnete Bedeutung und die Funktion des seebegleitenden **Uferwegs** und seine abschnittsweise ändernde Gestaltung mit Sichtbeziehungen zum See, zu den Bergen und zur Innenstadt werden erhalten und verbessert, unter anderem durch zusätzliche attraktive Sitzmöglichkeiten und eine übersichtlichere und breitere Linienführung. Eine Neugestaltung des Aufganges von der Savera-Wiese auf das «Werft-Plateau» soll eine Erweiterung des Freiraums mit Aufenthaltsqualität, beispielsweise mittels Sitzstufen oder Terrassen, ermöglichen.

Das «Werft-Plateau» soll über den Mythenquai und die Gleise direkt an das Quartier angebunden werden. Einerseits ist eine direkte Anbindung an die Bahnstufunterführung mittels Treppe und Lift vorzusehen. Andererseits ist eine zusätzliche **Passerelle** oder Brücke für den Fussverkehr zu prüfen.

Bestehende und neue **ebenerdige Fusswege** sollen den Stadtraum am Mythenquai mit den Freiräumen am See verbinden. Private Areale und Areale in städtischem Eigentum sollen eine hohe Durchlässigkeit für den öffentlichen Fuss- und Veloverkehr in Längs- und Querrichtung zulassen und so öffentliche Räume schaffen. Gewerblich genutzte Höfe sollen öffentlich zugänglich sein.

Alle Nutzungen im Perimeter sollen nach Möglichkeit autoarm sein, damit möglichst wenig motorisierter Individualverkehr entsteht. Die Anzahl der Parkfelder für den motorisierten Individualverkehr soll minimiert werden. Entsprechend sind genügend Abstellflächen für Velos vorzusehen.

Die **Option** einer Verlegung der **Schiffanlegestelle** zum «Pol Nord», und somit auch näher zum Bahnhof Wollishofen hin, ist grundsätzlich interessant. Da aktuell jedoch die Verlängerung des Stegs am heutigen Standort kurz vor der Umsetzung steht, ist dies nur sehr langfristig eine Option.

## 4.7 Ökologie und Umwelt

Zu berücksichtigen ist, dass sich das Gebiet innerhalb des Landschaftsschutzobjektes Zürichsee (Inventarobjekt, KSO-32.00) und angrenzend an die Flachwasserzone befindet.

Es soll ein Netzwerk aus ökologisch wertvollen Flächen entstehen, welches den Erhalt der Artenvielfalt von Pflanzen und Tieren sowie das Erleben von Natur im Alltag fördert. Wo immer möglich sind Freiflächen nicht versiegelt, versickerungsfähig und nicht unterbaut. Bezüglich Entsiegelung und Begrünung weisen das KIBAG-Areal und das Werft-Areal grosses Potenzial auf. Eine Erweiterung der Frei- und Grünräume auf dem KIBAG-

Areal fördert die Voraussetzungen dafür. Das im Planungsgebiet angestrebte Wegsystem kann auch der ökologischen Vernetzung dienen. Dach- und Fassadenbegrünung können die ökologische Vernetzung ergänzen.

Die Fachplanungen (z.B. Hitzeminderung, Stadtbäume) sind konsequent zu beachten: Die Aufenthalts-, Bewegungs- und Verkehrsräume sollen beschattet, bereits versiegelte Flächen im ganzen Perimeter wo möglich entsiegelt und Wasserelemente im Freiraum etabliert werden. Bestehende Grossbäume sollen, wenn immer möglich erhalten werden. Wo der Untergrund nicht unterbaut ist, soll geprüft werden, ob weitere Grossbäume gepflanzt werden können. Ökologisch wertvolle Flächen sollen in angemessenem Umfang erhalten, sowie neu erstellt werden. Die bestehenden Gebäude sollen sofern möglich klimaökologisch begrünt werden und bei allfälligen Neubauten wird darauf geachtet, dass keine quer zum See stehenden Riegel gebaut werden, welche das Kaltluft-Windsystem zu stark beeinträchtigen könnten. Anfallendes Meteorwasser soll möglichst vor Ort versickert oder verwendet werden.

Um die Netto-Null-Ziele erreichen zu können, wird die Lebensdauer bestehender Gebäude nach Möglichkeit verlängert. Bei Neubauten ist die Anpassbarkeit und die Umnutzung über einen längeren Zeithorizont, zum Beispiel mittels flexibler Grundrisse, zu ermöglichen. Zudem sollen nachhaltige Materialien eingesetzt werden und es soll in Kreisläufen gedacht werden. Rückgebautes soll wiederverwendet werden. Als weiteres Ziel soll die Produktion von erneuerbarer Energie, wie zum Beispiel Photovoltaik-Anlagen an Fassaden und auf Dächern, weiter vorangetrieben werden.

Im gesamten Bearbeitungsperimeter der Testplanung gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III gemäss Lärmschutz-Verordnung LSV. Auf der Baulinie entlang des Mythenquais sind die Planungswerte und die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe ES III deutlich überschritten. Der Lärmschutz ist ein zentrales Thema in der weiteren Planung. Der Strassen- und der Bahnlärm wie auch der Alltagslärm in den Freiräumen sind bei Anpassungen am Gebäudebestand sowie bei Neubauten zu beachten und die akustischen Qualitäten in den Freiräumen sollen verbessert werden.

## **5 Umsetzung**

### **5.1 Einleitung und Teilgebietskarte**

Die in Kapitel 4 aufgeführten Grundsätze der räumlichen Entwicklung sind phasen- und stufengerecht in Etappen umzusetzen. Substanzieller Teil des Masterplans sind die nachfolgend beschriebenen Umsetzungsschritte, mit zeitlicher Zuordnung und der Benennung der Zuständigkeiten. Weiterhin sind die rechtlichen Grundlagen und Rahmenbedingungen selbstverständlich zu berücksichtigen (siehe auch Kapitel 4 im Programm Testplanung Seeufer Wollishofen, 30. November 2021).

Die für das Seeufer Wollishofen im Masterplan beschriebenen räumlichen Grundsätze sollen bis etwa ins Jahr 2040 umgesetzt sein. Kürzer- oder längerfristige Zeithorizonte sind nachfolgend bezeichnet. Eine Ausnahme bildet die Verlegung der Schiffhaltestelle in den «Pol Nord». Die Verlängerung des Stegs an der heutigen Stelle steht unmittelbar bevor. Eine Verlegung ist erst nach Ablauf der Lebensdauer dieses Stegs sinnvoll.

Zu den Umsetzungsschritten gehören organisatorische, raumplanerische und weitere Massnahmen, welche das ganze Gebiet betreffen (Kapitel 5.2). Weitere Umsetzungsschritte werden den in Abbildung 7 dargestellten Teilgebieten «Werft-Areal», «Savera-Wiese», «KIBAG-Areal» und «Rote Fabrik» zugeteilt (Kapitel 5.3 bis 5.6).

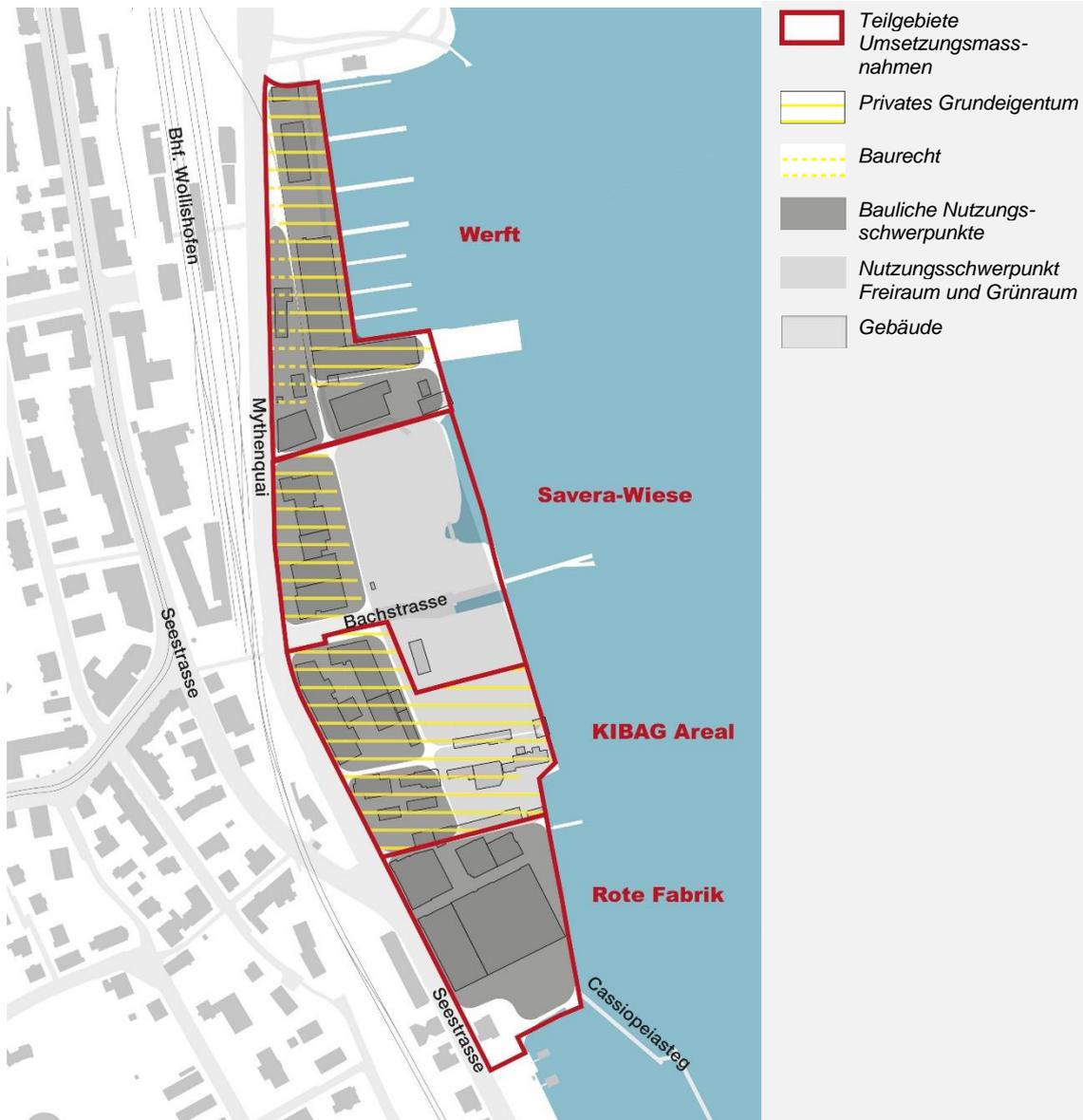


Abbildung 7: Teilgebiete Umsetzungsmaßnahmen Masterplan Seeufer Wollishofen

## **5.2 Gesamtgebiet**

### **5.2.1 Organisatorische Massnahmen**

In diesem Kapitel werden organisatorischen Massnahmen beschrieben, welche für das Gesamtgebiet gelten.

#### **Gebietsmanagement**

**Zeitpunkt: ab Herbst 2023, fortlaufend**

**Federführung: Amt für Städtebau (AfS)**

Das Planungsgebiet soll als Entwicklungsgebiet gemäss Stadtratsbeschluss Nr. 269 vom 27. Februar 2002 («Entwicklungsgebiete der Stadt Zürich, Projektorganisation für ein Gebietsmanagement und für die Koordination des Infrastrukturbedarfes») bezeichnet und als dienstabteilungsübergreifendes Gebietsmanagement installiert, oder eine ähnliche Koordinationsfunktion etabliert werden. Die einzelnen Umsetzungsschritte können so gemeinsam angestossen und vom Amt für Städtebau qualitätssichernd koordiniert und begleitet werden. Das Gebietsmanagement umfasst auch die Kontaktpflege mit den Anspruchsgruppen vor Ort, den Grundeigentümerschaften und die dienstabteilungsübergreifende Koordination der Kommunikation.

#### **Kommunikation**

**Zeitpunkt: ab Herbst 2023, fortlaufend**

**Federführung: Amt für Städtebau (AfS) / zuständige Dienstabteilung**

In der Kommunikation ist zu beachten, dass in der Bevölkerung und bei den Anspruchsgruppen vor Ort ein grosses Informations- und Mitwirkungsbedürfnis vorhanden ist. Die Kommunikationsmassnahmen sind u.a. auch auf diese Gruppen spezifisch auszurichten und untereinander zu koordinieren. Die übergeordnete Kommunikation wird vom Gebietsmanagement organisiert. Für die projektspezifischen Kommunikationsmassnahmen sind die jeweils federführenden Dienstabteilungen zuständig, in Absprache mit dem Gebietsmanagement.

#### **Informelle Mitwirkung in Projekten**

**Zeitpunkt: ab Herbst 2023, fortlaufend**

**Federführung: zuständige Dienstabteilung**

Die informelle Mitwirkung durch die Bevölkerung und Nutzer\*innengruppen vor Ort soll wo sinnvoll in Planungsprozessen und Projekten ermöglicht werden. Dies soll im Rahmen von temporären und kurzfristigen Projekten in den Freiräumen geschehen, aber auch bei dauerhaften und langfristigen Bauvorhaben. Die Bedürfnisse der Nutzer\*innen können so erkannt und einbezogen werden. Dank gezielter Partizipationsmöglichkeiten und guter Information können die angestrebten Veränderungen verbessert sowie die Identifikationsmöglichkeiten und Akzeptanz erhöht werden. Die informellen Mitwirkungsverfahren sollen inhaltlich und die Anspruchsgruppen betreffend an das Test- und Mas-

terplanungsverfahren «Seeufer Wollishofen» anknüpfen. Sie sind über das Gebietsmanagement zu koordinieren und auf die formellen Mitwirkungsmöglichkeiten abzustimmen.

### **5.2.2 Kurzfristige Freiraum- und Verkehrsprojekte**

Folgende kurzfristigen (Zeithorizont 2030) Freiraum- und Verkehrsprojekte sollen näher geprüft und durchgeführt werden:

#### **Freiraum mit «Pufferzone»**

**Zeitpunkt: ab 2025 (nach Vertiefungsstudien)**

**Federführung: Grün Stadt Zürich (GSZ)**

In einem kurzfristigen Freiraumprojekt soll die Nutzung der bestehenden Freiräume verbessert werden. Der Übergangsbereich «Pufferzone» soll dazu dienen, Konflikte zwischen den Bewohner\*innen im Gebäude der Karmon AG und den Nutzer\*innen der Saverawiese zu entschärfen. Eine Abstimmung mit dem Erhalt der bestehenden Hecke ist nötig. Konzeption, Programmierung, Gestaltung und Bau der Pufferzone sollen auf die Vertiefungsstudien abgestimmt und in geeigneter Weise durch einen informellen Mitwirkungsprozess begleitet werden. Gleichzeitig können weitere kurzfristige, nicht bauliche Ideen abgefragt werden, um weitere auf öffentliche Freiräume bezogene Erkenntnisse der Testplanung zeitnah umsetzen zu können. Ergebnisse können bei Bedarf in ein übergeordnetes Nutzungs- und Veranstaltungskonzept für öffentliche Räume am See einfließen. Es sollen Synergien mit Wegen und Ankunftsarten geprüft werden.

#### **Verkehrsprojekte**

**Zeitpunkt: ab Herbst 2023, fortlaufend**

**Federführung: Tiefbauamt (TAZ)**

Die Grundsätze der räumlichen Entwicklung sollen in zukünftigen Projekten für Wege und Ankunftsarten umgesetzt werden. Insbesondere bei Massnahmen an der Werft-Passerelle ist eine enge zeitliche und inhaltliche Abstimmung mit der Planung des Werft-Areals und damit auch mit der ZSG nötig. Die Grundsätze der räumlichen Entwicklung sollen nach Möglichkeit auch bei den weiter fortgeschrittenen Verkehrs- und Tiefbauprojekten angestrebt werden, z.B. bei der Verlängerung des Stegs der bestehenden Schiffanlegestelle Wollishofen, aber auch bei den Projekten Mythenquai/Seestrasse und Personenunterführung Bachstrasse.

#### **Ökologische Ersatzmassnahmen**

**Zeitpunkt: 2024/2025, fortlaufend**

**Federführung: Tiefbauamt (TAZ), Grün Stadt Zürich (GSZ)**

Werden Veränderungen im Uferbereich vorgenommen, sollen auch Flächen für ökologische Ersatzmassnahmen geschaffen werden. Dabei gilt es den vielschichtigen Anforderungen gerecht zu werden. Insbesondere der steigende Bedarf an Naherholungsflächen mit Seezugang und eine sichere Schifffahrt sind zu beachten.

### **5.2.3 Planungsrechtliche Umsetzung**

#### **Regionaler Richtplan**

**Zeitpunkt: ab Herbst 2023**

**Federführung: Amt für Städtebau (AfS)**

Der neue § 67a PBG und der kantonale Richtplan verpflichten die Gemeinden, in der regionalen Richtplanung Bebauungs- und Gestaltungsprinzipien für die Bereiche zwischen der Seestrasse bzw. der Bahnlinie und dem Ufer zu verankern. Die in Kapitel 4 beschriebenen Grundsätze der räumlichen Entwicklung und bei Bedarf die Erkenntnisse aus den städtebaulichen Vertiefungsstudien zu den Teilgebieten Werft-Areal und KIBAG-Areal (siehe Kapitel 5.3 und 5.4) sollen in die Teilrevision des regionalen Richtplans einfließen.

#### **Kommunaler Richtplan Verkehr**

**Zeitpunkt: ab 2025 (nach Vertiefungsstudien)**

**Federführung: Tiefbauamt (TAZ)**

Zur Sicherung der wichtigen Wegverbindungen sind im kommunalen Richtplan Verkehr neue Einträge wie «Fussverbindung mit erhöhter Aufenthaltsqualität geplant» oder «Fussverbindung geplant» oder andere geeignete Einträge zu prüfen. Sie sollen die in Kapitel 3 beschriebenen Grundsätze der räumlichen Entwicklung und die Erkenntnisse aus den städtebaulichen Vertiefungsstudien zu den Teilgebieten Werft-Areal und KIBAG-Areal (siehe Kapitel 5.3 und 5.4) berücksichtigen.

#### **Kommunaler Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen (SLöBA)**

**Zeitpunkt: ab 2025 (nach Vertiefungsstudien)**

**Federführung: Amt für Städtebau (AfS)**

Zur Sicherung der wichtigen Freiräume und öffentlichen Bauten und Anlagen sind im kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen neue Einträge wie «Freiraum mit besonderer Erholungsfunktion geplant» und «Werkbaute geplant» oder andere geeignete Einträge zu prüfen. Sie sollen die oben beschriebenen räumlichen Grundsätze und die Erkenntnisse aus den städtebaulichen Vertiefungsstudien zu den Teilgebieten Werft-Areal und KIBAG-Areal (siehe Kapitel 5.3 und 5.4) berücksichtigen.

#### **Festsetzung Gewässerraum**

**Zeitpunkt: ab 2024**

**Federführung: Amt für Städtebau (AfS)**

In enger zeitlicher und inhaltlicher Abstimmung mit der Nutzungsplanung wird der Gewässerraum für den Zürichsee (kantonales Gewässer) festgelegt. Als Planungsträgerin wird die Stadt Zürich die Festlegung des Gewässerraums für einen geeigneten Gewässerschnitt ausarbeiten und mit den kantonalen Behörden abstimmen.

## **Planungszone**

**Zeitpunkt: kurzfristig**

**Federführung: Amt für Städtebau (AfS)**

Gemäss § 346 Abs. 1 PBG können bis zum Erlass oder während der Revision von Nutzungsplänen für genau bezeichnete Gebiete Planungszone festgesetzt werden, innerhalb derer keine baulichen Veränderungen oder sonstigen Vorkehren getroffen werden dürfen, die der im Gange befindlichen Planung widersprechen. Ziel ist es, die Entscheidungsfreiheit der Planungsorgane zu sichern. Eine Planungszone ist auf drei Jahre beschränkt und kann um maximal zwei Jahre verlängert werden. Insbesondere der Perimeter und der Zeitpunkt sind dabei sorgfältig zu prüfen.

## **5.3 Teilgebiet Werft-Areal**

Das Grundstück Kat.-Nr. WO6364 der ZSG befindet sich in deren privaten Eigentum. Die Grundstücke Kat.-Nr. WO3814 (TAZ) und WO3812 (Liegenschaften Stadt Zürich LSZ/Entsorgung- und Recycling Stadt Zürich ERZ) befinden sich im Eigentum der Stadt Zürich. Das Grundstück Kat.-Nr. WO3814 ist im Baurecht an die ZSG für schiffahrtsbezogene Nutzungen (Gebäude, Fuss- und Fahrwege, Parkplatzbenutzung, Winterlagerplatz) abgegeben (vgl. Abbildung 2).

### **Zusammenarbeit mit der ZSG**

**Zeitpunkt: ab Herbst 2023**

**Federführung: Amt für Städtebau (AfS)**

Die Erkenntnisse der Testplanung sollen in Zusammenarbeit mit der ZSG mittels der nachfolgend beschriebenen Vertiefungsstudie präzisiert und vertieft werden. Das Grundstück Kat.-Nr. WO3814 soll weiterhin durch die ZSG gemäss deren Bedarf genutzt werden können, zusätzliche städtische Nutzungen sind zu prüfen. Wo nötig sollen durch die zuständigen Dienstabteilungen geeignete vertragliche Vereinbarungen getroffen werden.

### **Vertiefungsstudie**

**Zeitpunkt: ab Herbst 2023**

**Federführung: Amt für Städtebau (AfS)**

In einem ersten Schritt sollen mit einer Vertiefungsstudie die Erkenntnisse für das Teilgebiet Werft-Areal unter Anwendung der oben aufgeführten Grundsätze der räumlichen Entwicklung (Wegenetz, «Werft-Plateau» und Auf- und Abgänge, Ökologie und Umwelt, etc.) und mit übergeordneten Vorgaben abgestimmt vertieft werden. Der benachbarte Segelclub Enge soll dabei berücksichtigt werden. Insbesondere sind dabei folgende Themen zu bearbeiten:

- Geeignetes Nutzungsmass (Ausnützung und Freiflächenanteile) ermitteln
- Geeignete Gebäudehöhen ermitteln (Ortsbild- und Landschaftsschutz) und Nutzungsstapelung mit unterschiedlichen Orientierungen prüfen: Mythenquai / Werft-Plateau / Seezugang / Savera-Wiese
- Geeignete Baufelder und Zonengrenzen ermitteln
- Temporäre Nutzungen und Aneignungsmöglichkeiten ausloten
- Mittel- und langfristiger Raumbedarf ZSG abbilden und bestehende Gewerbebetriebe, Seepfadi und ERZ-Seereinigungsdienst erhalten und erweitern
- Standortoptionen für ein zusätzliches Gastronomieangebot am Werft-Plateau und für städtische Raumbedürfnisse prüfen (u.a. GSZ-Werkhof, Energiezentrale, GZ-Erweiterung, schulische Einrichtungen – in Koordination mit Vertiefungsstudie KIBAG-Areal)
- Erschliessung ZSG sowie weiterer Nutzungen klären, Ankunftsorte und Fuss- und Velowegverbindungen auf den unterschiedlichen Stadtebenen aufzeigen
- Abhängigkeiten bzgl. städtischem Raumbedarf mit Optionen auf dem KIBAG-Areal eruieren

### **Planungsrechtliche Umsetzung**

**Zeitpunkt: ab 2025 (nach Vertiefungsstudien)**

**Federführung: Amt für Städtebau (AfS)**

Basierend auf den Erkenntnissen aus der Vertiefungsstudie soll die Entwicklung des Werft-Areals in der kommunalen und auch in der übergeordneten Planung in geeigneter Weise verankert werden. Folgende Massnahmen werden geprüft:

- Es soll eine Einzonung der heute in der Freihaltezone liegenden Parzellen in eine Industrie- und Gewerbezone oder eine andere geeignete Bauzone geprüft werden.
- Für den heute in der Wohnzone liegenden Grundstücksteil Mythenquai 345 soll eine Umzonung in eine Industrie- und Gewerbezone oder eine andere geeignete Bauzone ohne Wohnanteil geprüft werden.
- Zur Qualitätssicherung und zur Sicherung von weiteren raumplanerischen Anliegen soll ein Ergänzungsplan oder eine Sondernutzungsplanung geprüft werden.

## **5.4 Teilgebiet Savera-Wiese**

### **Planungsrechtliche Umsetzung GZ-Pavillon**

**Zeitpunkt: ab Herbst 2023**

**Federführung: Amt für Städtebau (AfS)**

Der denkmalpflegerisch schützenswerte, aber dringend sanierungsbedürftige GZ-Pavillon soll erhalten bleiben und durch das GZ Wollishofen weitergenutzt werden können. Die Raumbedürfnisse für eine Sanierung des Pavillons werden vorab durch Immobilien Stadt Zürich (IMMO) geklärt. Für die Sanierung des Pavillons als GZ-Standort (heute zonierte als Freihaltezone) ist eine Einzonung in eine Bauzone ohne Wohnanteile (beispielsweise Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) oder in eine Erholungszone zu prüfen.

## **5.5 Teilgebiet KIBAG-Areal**

### **Zusammenarbeit mit der KIBAG**

**Zeitpunkt: ab Herbst 2023**

**Federführung: Amt für Städtebau (AfS)**

Die Grundstücke im KIBAG-Areal befinden sich in privatem Eigentum. Für die Umsetzung der erkannten Potenziale, insbesondere die Erweiterung des öffentlichen Grünraums und die Transformation des «Pol Süd» zu einem Ort mit hohem Öffentlichkeitsgrad, müssen in den nachfolgenden Prozessschritten die öffentliche Zugänglichkeit und Nutzbarkeit geklärt werden. Grünräume sowie Freiräume respektive Flächen für Kultur und Erholung sind ökonomisch tendenziell wenig attraktiv und die angestrebten Grün- und Freiraumerweiterungen liegen auf dem privaten KIBAG-Areal. Daher ist zu prüfen, ob die Stadt die Grundstücke der KIBAG ganz oder teilweise erwerben kann, oder ob durch die Stadt andere vertragliche Vereinbarungen mit der KIBAG (z.B. Baurechtsvertrag, Dienstbarkeit) getroffen werden können.

### **Vertiefungsstudie**

**Zeitpunkt: ab Herbst 2023**

**Federführung: Amt für Städtebau (AfS)**

In einem ersten Schritt sollen mit einer Vertiefungsstudie die Erkenntnisse für das Teilgebiet KIBAG-Areal unter Anwendung der oben aufgeführten Grundsätze der räumlichen Entwicklung (Wegenetz, Ankunft und Adresse, Ökologie und Umwelt, etc.) vertieft werden. Dabei wird eine Zusammenarbeit mit der KIBAG angestrebt. Insbesondere sind folgende Themen zu bearbeiten:

- Geeignetes Nutzungsmass (Ausnützung und Freiflächenanteile) ermitteln
- Geeignete Gebäudehöhen ermitteln
- Geeignete Baufelder und Zonengrenzen ermitteln
- Mittel- und langfristiger Raumbedarf KIBAG strassenseitig abbilden und Raumpotenzial für bestehende Gewerbebetriebe prüfen
- Standortoptionen für städtische Raumbedürfnisse prüfen – in Koordination mit Vertiefungsstudie Werft-Areal
- Temporäre Nutzungen und Aneignungsmöglichkeiten ausloten (insbesondere für «Pol Süd»)
- Lebensdauer von Gewerbegebäuden und Industrieanlagen verlängern
- Abhängigkeiten mit Optionen auf dem Werft-Areal eruieren
- Erschliessung klären, Ankunftsorte und Fuss- und Velowegverbindungen inklusive Uferweg aufzeigen
- Seeseitig: Abstimmung des geplanten Freiraums auf kurzfristige betriebliche Bedürfnisse der KIBAG

## **Planungsrechtliche Umsetzung**

**Zeitpunkt: ab 2025 (nach Vertiefungsstudien)**

**Federführung: Amt für Städtebau (AfS)**

Basierend auf den Erkenntnissen aus der Vertiefungsstudie soll die Entwicklung des KIBAG-Areals mit den übergeordneten Vorgaben abgestimmt und in der kommunalen Nutzungsplanung, und wo notwendig auch in der übergeordneten Richtplanung in geeigneter Weise verankert werden. Folgende Massnahmen werden zur Prüfung vorgesehen:

- Strassenseitig soll eine Umzonung von ca. 10 000 m<sup>2</sup> aus der Wohnzone W4 mit Arealüberbauung in die Industrie- und Gewerbezone geprüft werden. Der Wohnanteil fällt weg. Würde die Umzonung zu einer materiellen Enteignung führen, kann es zur Entschädigungspflicht kommen.
- Seeseitig soll eine Auszonung von ca. 9000 m<sup>2</sup> aus der Wohnzone W4 mit Arealüberbauung in eine Freihaltezone geprüft werden. Die Auszonung führt unter Umständen zu Entschädigungspflichten. Zudem werden die Entwicklungsmöglichkeiten für den laufenden Betrieb der KIBAG eingeschränkt (Bestandesgarantie). Es ist zu prüfen, ob das Heimschlagsrecht gemäss § 41 ff. PBG anwendbar ist und ob die rechtlichen Voraussetzungen für eine Reduktion der Bauzone zugunsten einer Freihaltezone bereits gegeben sind oder auf solche hinzuwirken sein wird.
- Die SBV KIBAG-Areal Mythenquai sollen aufgehoben werden. Zur Qualitätssicherung und zur Sicherung von weiteren raumplanerischen Anliegen soll eine neue Sondernutzungsplanung geprüft werden.
- Allenfalls sind mit der Nutzungsplanung zusammenhängend weitere Verfahren nötig, z.B. Werkplan gemäss §114 ff. PBG oder gemäss Gesetz betreffend die Abtretung von Privatrechten (AbtrG, LS 781).

## **5.6 Teilgebiet Rote Fabrik**

### **Planungsrechtliche Umsetzung**

**Zeitpunkt: ab 2025 (zusammen mit KIBAG- und Werft-Areal)**

**Federführung: AfS**

Die denkmalpflegerisch schützenswerten Gebäude von überregionaler Bedeutung und die verschiedenen kulturellen, gewerblichen und gastronomischen Nutzungen im Areal der Roten Fabrik sollen langfristig erhalten bleiben. Das Areal liegt in einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe4). Solche Zonen sind für die Erfüllung von Aufgaben in den Diensten der Öffentlichkeit bestimmt. Nutzungen, welche nicht der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dienen, sind nur mit einem öffentlichen Gestaltungsplan möglich. Dabei ist darauf zu achten, dass gemäss der Genehmigungspraxis des Amtes für Raumentwicklung (ARE), solche Nutzungen in einem Bezug zu den geplanten Hauptnutzungen, welche der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dienen, stehen und flächenmässig untergeordnet sind.

Damit Nutzungen langfristig gesichert werden können, die in einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen nicht ohne weiteres zonenkonform sind, sollen eine Umzonung in eine andere Bauzone und/oder überlagerte nutzungsplanerische Bestimmungen oder eine Sondernutzungsplanung geprüft werden.

## 5.7 Übersicht

### 5.7.1 Grobterminplan Planungsphasen, Stand Mai 2023

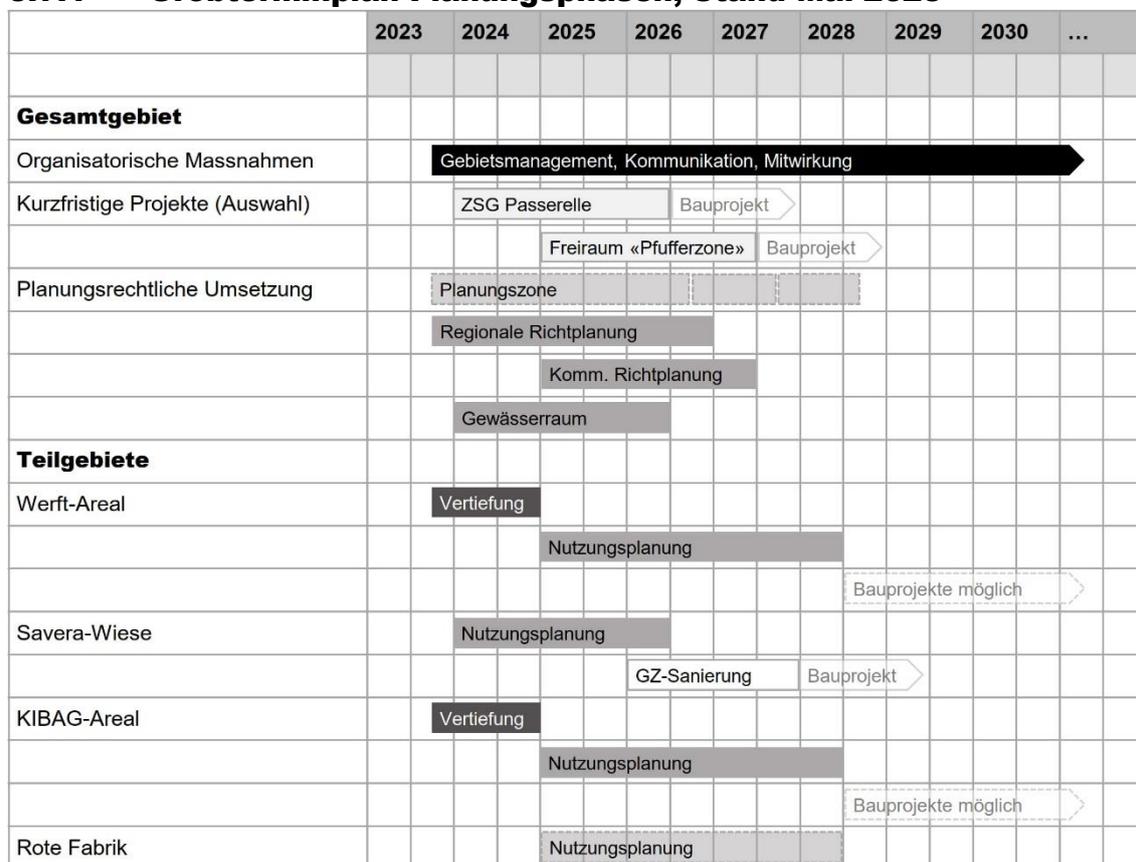


Abbildung 8: Grobterminplan Planungsphasen Umsetzung Masterplan «Seeufer Wollishofen», Stand Mai 2023

## 5.7.2 Massnahmenplan

Nr.	Umsetzungsschritt	Zuständigkeit (Lead)	Einbezug (nicht abschliessend)	Zeithorizont (voraussichtliche Planungsphase)	Ergebnis
<b>1 Organisatorische Massnahmen</b>					
1.1	Gebietsmanagement	AfS	AfS, GSZ, TAZ, SOD, STEZ, IMMO, LSZ, Grundeigentümer*innen, Nutzer*innen, externe Anspruchsgruppen	Fortlaufend, ab 2023	Effiziente Koordination zwischen den Dienstabteilungen und den privaten Grundeigentümer*innen
1.2	Kommunikation	Jeweilige DA	Gebietsmanagement, weitere nach Bedarf	Fortlaufend, ab 2023	Transparente und abgestimmte Kommunikation
1.3	Informelle Mitwirkung in Projekten	Jeweilige DA	Gebietsmanagement, weitere nach Bedarf	Fortlaufend, ab 2023	Fortlaufende informelle Mitwirkung
<b>2 Kurzfristige Freiraum- und Verkehrsprojekte (Auswahl)</b>					
2.1	Freiraum mit «Pufferzone»	GSZ	TAZ, AfS, SOD, Nutzer*innen, Karmon AG	2025-2027	Freiräumliche Verbesserungen, Bauprojekte sind möglich
2.2	Verkehrsprojekt – ZSG-Werft-Plateau (in Planung seit 2019)	TAZ	GSZ, AfS, SOD, Nutzer*innen	2024-2026	Bauprojekt ab 2026
2.3	Verkehrsprojekt – Mythenquai / Seestrasse	TAZ	GSZ, AfS	(in Planung seit 2008)	Bauprojekt ab 2025
<b>3 Städtebauliche Vertiefungsstudien</b>					
3.1	Vertiefungsstudie Werft-Areal	AfS	GSZ, TAZ, SOD, STEZ, LSZ, IMMO, ZSG, Nutzer*innen inkl. GZ Wollishofen	2024	Städtebauliche Studie
3.2	Vertiefungsstudie KIBAG-Areal	AfS	GSZ, TAZ, SOD, STEZ, IMMO, KIBAG,	2024	Städtebauliche Studie
<b>4 Planungsrechtliche Umsetzung</b>					
4.1	Planungszone	AfS	Kantonale Behörden	2023-2026 (evtl. -2028)	Raumplanerische Handlungsfreiheit gesichert
4.2	Regionale Richtplanung	AfS	Kantonale Behörden, GSZ	2023-2026	Teilrevision regionaler Richtplan
4.3	Kommunale Richtplanung Verkehr	TAZ	AfS, GSZ	2025-2027	Teilrevision kommunaler Richtplan Verkehr
4.4	Kommunale Richtplanung SLöBA	AfS	GSZ, IMMO	2025-2027	Teilrevision kommunaler Richtplan SLöBA
4.5	Gewässerraum	AfS	GSZ, Grundeigentümer*innen, kantonale Behörden	2024-2026	Festsetzung Gewässerraum

## Masterplan Seeufer Wollishofen

Bericht

Nr.	Umsetzungsschritt	Zuständigkeit (Lead)	Einbezug (nicht abschliessend)	Zeithorizont (voraussichtliche Planungsphase)	Ergebnis
4.6	Nutzungsplanung Werft-Areal	AfS	GSZ, TAZ, IMMO, LSZ, ERZ, ZSG, Nutzer*innen	2025-2028	Teilrevision BZO, Ergänzungsplan / Sondernutzungsplan
4.7	Nutzungsplanung KIBAG-Areal	AfS	GSZ, TAZ, IMMO, KIBAG, Nutzer*innen	2025-2028	Teilrevision BZO, Aufhebung SBV KIBAG-Areal Mythenquai, Ergänzungsplan / Sondernutzungsplan
4.8	Nutzungsplanung GZ-Pavillon	AfS	IMMO, Nutzer*innen inkl. GZ Wollishofen	2024-2027	Teilrevision BZO, ggf. Ergänzungsplan
4.9	Nutzungsplanung Rote Fabrik	AfS	IMMO, Nutzer*innen	2025-2028	Teilrevision BZO, ggf. Ergänzungsplan

Tabelle 1: Massnahmenplan, Stand Mai 2023

## **6 Beilage**

**Beilage: Schlussbericht der Testplanung Seeufer Wollishofen,  
30. November 2022**

Stadt Zürich  
Amt für Städtebau (AfS)  
Lindenhofstrasse 19  
8021 Zürich  
T + 41 44 412 11 11  
[stadt-zuerich.ch/hochbau](http://stadt-zuerich.ch/hochbau)

Hochbaudepartement