



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 20. November 2024

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, Antrag auf Fristerstreckung

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, 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. Der Stadtrat unterbreitet dem Gemeinderat gemäss Art. 130 Abs. 1 GeschO GR innert 24 Monaten nach der Überweisung eine Vorlage. Gemäss Art. 130 Abs. 2 GeschO GR kann der Stadtrat bis drei Monate vor Ablauf der Frist dem Gemeinderat eine Verlängerung um höchstens zwölf Monate beantragen. Die Frist kann höchstens zweimal verlängert werden (Art. 130 Abs. 3 GeschO GR).



2/4

Antrag auf Fristerstreckung

Die Motion GR Nr. 2022/260 wurde am 1. März 2023 dem Stadtrat überwiesen. Gestützt auf Art. 130 Abs. 2 GeschO GR ersucht der Stadtrat den Gemeinderat, die am 1. März 2025 ablaufende Frist um zwölf Monate bis zum 1. März 2026 zu erstrecken.

Begründung

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 (SBV, AS 700.270), die strassenseitig eine gemischte Wohn-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsnutzung und seeseitig eine reine Wohnnutzung ermöglichen. Auf dem Grundstück der Karmon AG wurde 2023 ein Wohn- und Geschäftshaus mit 68 Mietwohnungen fertiggestellt. Die KIBAG Beton AG hat sich gegenüber der Stadt vertraglich verpflichtet, bis ins Jahr 2030 vor Ort Beton zu produzieren (vgl. STRB Nr. 755/2015).

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 der Roten Fabrik bis zur Werft der ZSG führte die Stadtverwaltung in den Jahren 2021 und 2022 die Testplanung «Seeufer Wollishofen» durch. Der Auslöser dieser Testplanung war u. a. die Dringliche Motion GR Nr. 2019/044. Die Erkenntnisse der Testplanung und die Massnahmen zu deren Umsetzung wurden im Masterplan «Seeufer Wollishofen» vom Stadtrat am 28. Juni 2023 beschlossen (STRB Nr. 1859/2023). Gleichzeitig wurde dem Gemeinderat die Abschreibung der Dringlichen Motion GR Nr. 2019/044 beantragt. Der Gemeinderat hat am 6. März 2024 den Masterplan «Seeufer Wollishofen» zur Kenntnis genommen und die Dringliche Motion GR Nr. 2019/044 abgeschrieben.

Der «Masterplan Seeufer Wollishofen» zeigt die Ziele der Stadt Zürich als Grundsätze der räumlichen Entwicklung für das Planungsgebiet auf und bezeichnet raumplanerische und weitere Massnahmen zu deren Erreichung (Masterplankarte siehe S. 3). Geprüft werden u. a. Anpassungen an der Richt- und Nutzungsplanung, inklusive Sondernutzungsplanung. Der Masterplan hält also die Planungsabsichten der Stadt Zürich für das Planungsgebiet fest.

3/4



Masterplankarte, Bericht Masterplan Seeufer Wollishofen, STRB 1859/2023

Die Planungsabsichten des Masterplans «Seeufer Wollishofen» stimmen mit den zentralen Anliegen der vorliegenden Motion GR Nr. 2022/260 im Wesentlichen überein. Die Umsetzungsmassnahmen des Masterplans sind geeignet, auch den Auftrag der Motion GR Nr. 2022/260 umzusetzen.

Folgende im Masterplan «Seeufer Wollishofen» vorgesehene raumplanerischen Umsetzungsmassnahmen laufen zurzeit:

Teilrevision regionaler / kommunaler Richtplan

- August bis Oktober 2024: Öffentliche Auflage / Anhörung
- November bis Dezember 2024: Überarbeitung
- etwa März 2025: Stadtratsbeschluss zur Überweisung an den Gemeinderat
- etwa ab April 2025: Beratung durch Sachkommission
- ab Sommer 2025: Verabschiedung regionaler Richtplan durch den Gemeinderat zu Händen Regierungsrat, Festsetzung durch Regierungsrat
- ab Sommer 2025: Beschluss kommunaler Richtplan zur Festsetzung durch den Gemeinderat, Genehmigung durch kantonale Baudirektion



4/4

Städtebauliche Vertiefungsstudie / Nutzungsplanung / Aufhebung SBV

- bis etwa April 2025: städtebauliche Vertiefungsstudien Werft- und KIBAG-Areal
- ab April 2025: Entwurf / Mitwirkung / Genehmigung Nutzungsplanung (BZO und ergänzende Festlegungen) und Aufhebung SBV

Fazit

Die mit der Motion GR Nr. 2022/260 gesetzte Frist für die Vorlage einer Weisung zur Anpassung der BZO bis am 1. März 2025 kann aufgrund der komplexen und aufwändigen Vorarbeiten und der vorgegebenen Planungsprozesse nicht eingehalten werden.

Dem Gemeinderat wird zur sofortigen materiellen Behandlung beantragt:

Die Frist zur Erfüllung der am 1. März 2023 überwiesenen Motion GR Nr. 2022/260 der Grünen- und der AL-Fraktionen vom 22. Juni 2022 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 wird ein erstes Mal um zwölf Monate bis zum 1. März 2026 verlängert

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Der Stadtschreiber
Thomas Bolleter