



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 12. November 2025

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).



Antrag auf weitere Fristerstreckung

Die Motion GR Nr. 2022/260 wurde am 1. März 2023 dem Stadtrat überwiesen. Mit Beschluss vom 8. Januar 2025 gewährte der Gemeinderat eine Fristverlängerung zur Erfüllung der Motion bis zum 1. März 2026. Gestützt auf Art. 130 Abs. 2 GeschO GR ersucht der Stadtrat den Gemeinderat aus nachfolgend aufgeführten Gründen, die am 1. März 2026 ablaufende Frist um weitere zwölf Monate bis zum 1. März 2027 zu erstrecken.

Begründung

Die mit der Motion GR Nr. 2022/260 gesetzte Frist für die Vorlage einer Weisung zur Anpassung der Bau- und Zonenordnung bis am 1. März 2026 kann aufgrund der komplexen und aufwändigen Vorarbeiten und der vorgegebenen Planungsverfahren nicht eingehalten werden. Es wird eine weitere Fristerstreckung um zwölf Monate beantragt.

Die Motion wird umgesetzt, in dem die im Masterplan Seeufer Wollishofen (Stadtratsbeschluss [STRB] Nr. 1859/2023) festgehaltenen raumplanerischen Massnahmen bearbeitet werden. Im Rahmen des Antrags zur ersten Fristverlängerung (GRB Nr. 127/2025) erläuterte der Stadtrat die Ausgangslage und die Planungsabsichten des Masterplans Seeufer Wollishofen (STRB Nr. 1859/2023).

Die raumplanerischen Massnahmen sind während der laufenden Frist zur Bearbeitung der Motion mit hoher Priorität und soweit wie möglich parallel weiterbearbeitet worden. Nachfolgend wird der Fortschritt der Planungsverfahren dargelegt und ein Ausblick auf die jeweils anstehenden Verfahrensschritte gegeben.

Die Teilrevision des regionalen Richtplans wurde am 9. April 2025 vom Stadtrat an den Gemeinderat überwiesen. Dieser hat die Vorlage am 24. September verabschiedet. Verstreicht die am 1. Dezember 2025 ablaufende Referendumsfrist ungenutzt, soll anschliessend dessen Festsetzung durch den Regierungsrat erfolgen. Diesfalls kann die Teilrevision aller Voraussetzungen nach etwa im zweiten Quartal 2026 in Kraft gesetzt werden.

Die Teilrevision des kommunalen Richtplans Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen, Teilrevision Freiraumentwicklung wurde ebenfalls am 9. April 2025 vom Stadtrat an den Gemeinderat überwiesen. Die Verabschiedung durch den Gemeinderat und die nachfolgenden Verfahrensschritte können erst erfolgen, nachdem die oben genannte Teilrevision des regionalen Richtplans in Kraft gesetzt ist. Die Inkraftsetzung der Teilrevision des kommunalen Richtplans wird gegen Ende des Jahres 2026 erwartet.

Zur Vorbereitung der Nutzungsplanung wurden von Februar 2024 bis Juli 2025 städtebauliche Vertiefungsstudien für das Werft- und das KIBAG-Areal erarbeitet. Der Schlussbericht dazu wurde am 9. Juli 2025 veröffentlicht. Die Stadtverwaltung hat damit Antworten auf offene städtebauliche Fragen aus dem Masterplan Seeufer Wollishofen erarbeitet, als Grundlage für die Nutzungsplanung. Es wurden Varianten getestet, wie die heutigen Nutzungen schrittweise transformiert, ergänzt oder neu besetzt werden können und u. a. wurden folgende Erkenntnisse festgehalten: Gibt das KIBAG-Unternehmen seine Betonproduktion vor Ort auf, ergeben sich seeseitig geeignete Voraussetzungen, einen neuen Freiraum mit Seeanstoß von gesamtstädtischer Bedeutung zu schaffen. Dieser Bereich soll einer Freihaltezone zugewiesen



3/3

werden. Strassenseitig bietet das KIBAG-Areal Potenzial für die Weiterführung und Verdichtung des heutigen Arbeitsgebiets. Dieser Bereich soll einer nutzungsflexiblen Industrie- und Gewerbezone zugewiesen werden. Das Werft-Areal mit Seeanstoss ist für standortgebundene, wasserbezogene Arbeits- und Freizeitnutzungen stadtweit bedeutsam und soll ebenfalls der Industrie- und Gewerbezone zugewiesen werden. Die Entwicklungsschritte auf den beiden Arealen sind langfristig. Zur Sicherung der Qualität an dieser ortsbaulich und landschaftlich sensiblen Lage sollen für die Bauzonen ergänzende nutzungsplanerische Festlegungen geprüft werden. Dazu werden die Erkenntnisse der städtebaulichen Vertiefungsstudien weiter evaluiert und in geeigneter Weise nach § 67a Abs. 2 lit. a Planungs- und Baugesetz (LS 700.1) verbindlich festgehalten. Die bestehenden Sonderbauvorschriften sollen aufgehoben werden.

Im Sommer 2025 starteten die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung sowie die Erarbeitung der ergänzenden Festlegungen. Parallel dazu erfolgt der Entwurf zur Gewässerraumfestlegung des Zürichsees. Die öffentlichen Auflagen der BZO-Teilrevision, der Gewässerraumfestlegung sowie der Aufhebung der Sonderbauvorschriften ist anfangs 2027 vorgesehen, der Stadtratsbeschluss zur Überweisung des Geschäfts an den Gemeinderat Mitte 2027.

Eine fristgerechte Erfüllung der Motion GR Nr. 2022/260 per 1. März 2027 ist nicht ausgeschlossen, kann aufgrund der inhaltlichen Komplexität und der vorgegebenen Planungsschritte jedoch verbindlich nicht in Aussicht gestellt 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 um weitere zwölf Monate bis zum 1. März 2027 verlängert.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Der Stadtschreiber
Thomas Bolleter