

## Der Stadtrat von Zürich an den Gemeinderat

03.04.2019

### **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, Ablehnung, Entgegennahme als Postulat**

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

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

Nach Art. 90 der Geschäftsordnung des Gemeinderats (GeschO GR, AS 171.100) sind Motionen selbstständige 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.

Die Motion wurde am 27. Februar 2019 dringlich erklärt und gleichentags an den Stadtrat überwiesen, womit der Antrag auf Umwandlung in ein Postulat innert einem Monat nach Dringlicherklärung zu stellen ist (Art. 88 Abs. 3 GeschO GR).

Die Motion will den Stadtrat verpflichten, eine Weisung für eine Gebietsplanung im Raum Rote Fabrik vorzulegen, welche die Themen Freiraum, Erholung und preisgünstiger Wohnraum beinhaltet. Gemäss Art. 41 lit. k der Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) setzt der Gemeinderat die kommunale Richt- und Nutzungsplanung fest. Die Gebietsplanung ist kein besonderes, gesetzlich geregeltes Instrument der kommunalen Richt- oder Nutzungsplanung, sondern kann lediglich eine Grundlage hierfür darstellen. Mit einer Gebietsplanung wird eine koordinierte fachübergreifende Planung mit verschiedenen beteiligten Planungsträgern verfolgt (vgl. Art. 2 Raumplanungsverordnung, RPV, SR 700.1). Sie erfolgt zum Beispiel im Rahmen

eines Masterplans. Eine Beschlussfassung solcher Planungen durch den Gemeinderat ist gesetzlich nicht vorgesehen. Insofern ist der Vorstoss nicht motionabel.

Der Stadtrat lehnt aus nachfolgenden Gründen die Entgegennahme der Motion ab und beantragt die Umwandlung in ein Postulat:

Mit Beschluss vom 28. Oktober 2009, revidiert 2018, hat der Stadtrat das Leitbild und eine Strategie für das Seebecken der Stadt Zürich zustimmend zur Kenntnis genommen und für die Verwaltung als verbindlich erklärt. *«Die Regierungen von Kanton Zürich und Stadt Zürich machen mit diesem Leitbild ihre gemeinsame Haltung transparent. Das Leitbild zeichnet die grossen Linien für Zürichs bedeutendsten Freiraum, formuliert die Grundhaltung und spezifiziert diese mit Leitsätzen. Es hält darüber hinaus in einem Zielbild fest, wie sich das Seebecken im Jahr 2030 präsentieren soll. Das Leitbild dient nachfolgenden Planungen, Projekten und Bewilligungen als handlungsanweisende Grundlage.»* (Leitbild Seebecken S. 4). Das Leitbild enthält verschiedene Grundsätze, auch zu den genannten Gebieten östlich der Roten Fabrik, zu Themen wie Stadträume und Gestaltung, Erholung und Sport oder Kultur und Veranstaltungen. Eine weitere umfassende Planung des Seeufers vom Mythenquai bis zur Roten Fabrik erachtet der Stadtrat deshalb nicht als notwendig. Mit dem Leitbild Seebecken ist die Entwicklung der öffentlichen Anlagen und Uferbereiche bekannt. Die im Leitbild formulierten Leitsätze und Strategien fliessen in städtische und kantonale Projekte ein und werden bei Planungen auch auf den genannten privaten Grundstücken (Franz AG Garage und KIBAG) berücksichtigt.

Auf dem Grundstück der Franz AG Garage, Mythenquai 353, wurde ein privates Wettbewerbsverfahren auf Basis der baulichen Möglichkeiten gemäss Wohnzone W4 und Art. 8 Bau- und Zonenordnung (BZO, AS 700.100) (Arealüberbauung) durchgeführt. Das Baugesuch wurde bei der Stadt Zürich eingereicht und das Baubewilligungsverfahren ist am Laufen. Für dieses Areal sieht die BZO keine Gestaltungsplanpflicht vor. Dem pendenten Vorhaben kann auch keine beantragte Planung mehr entgegeng gehalten werden.

Die KIBAG AG könnte heute das Areal gestützt auf die baulichen Möglichkeiten gemäss Wohnzone W4 und Art. 8 BZO (Arealüberbauung) bzw. auf die Sonderbauvorschriften KIBAG-Areal Mythenquai, Zürich-Wollishofen (AS 700.270) einer neuen Nutzung zuführen. Hinsichtlich industrieller Nutzung als Kies- und Betonwerk existiert eine vertragliche Bindung zum Erhalt des Standorts als Betonwerk bis 2030 (Vertrag mit dem Tiefbauamt der Stadt Zürich im Gegenzug zur Verlängerung des Baurechts auf städtischem Land im Tiefenbrunnen).

Der Stadtrat teilt die Einschätzung der Motionärin und des Motionärs, dass sowohl die Nutzung und Gestaltung der beiden Areale als auch das Zusammenspiel mit den angrenzenden öffentlichen Freiräumen und Anlagen (GZ Wollishofen, Liegewiese und Rote Fabrik) für die Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten auf der linken Seeseite von grosser Bedeutung sind. Grundsätzlich kann der Stadtrat die im Leitbild formulierten Anliegen bei der Begleitung von Bauprojekten einbringen und bei der Beurteilung der erhöhten Einordnungsanforderungen bei Arealüberbauungen berücksichtigen.

Soll darüber hinaus auf Stufe Nutzungsplanung Einfluss auf die Entwicklung der privaten Grundstücke genommen werden, müsste der Gemeinderat den Zonenplan revidieren. Die Erstellung von preisgünstigem Wohnraum kann gegenwärtig noch nicht auf dem Weg der Nutzungsplanung eingefordert werden, weil derzeit § 49b Planungs- und Baugesetz (PBG, LS 700.1) und die dazugehörige Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum nicht in Kraft sind. Die erwähnte Verordnung ist immer noch in Beratung. Aufgrund der ausserordentlichen Lage am See wäre zu prüfen, ob andere öffentliche Interessen geltend gemacht werden können, beispielsweise ausreichend öffentlicher Freiraum am See und öffentlicher Seezugang sowie die Sicherung der Möglichkeit eines durchgängigen Wegrechts oder die Schaffung der

Voraussetzungen für ein gutes Neben- und Miteinander von öffentlichen und privaten Nutzungen.

Im Sinne der vorstehenden Ausführungen ist der Stadtrat bereit zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die vorerwähnten Massnahmen auf Stufe Nutzungsplanung gegeben sind.

Im Namen des Stadtrats

der I. Vizepräsident

**Daniel Leupi**

die Stadtschreiberin

**Dr. Claudia Cuche-Curti**