



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 9. April 2025

GR Nr. 2025/143

Amt für Städtebau, Regionaler Richtplan Stadt Zürich, Teilrevision Siedlung und Landschaft, Überweisung an den Gemeinderat zur Verabschiedung für die Festsetzung durch den Regierungsrat

Zweck der Vorlage

Mit dieser Vorlage soll die «Teilrevision Siedlung und Landschaft» des regionalen Richtplans Stadt Zürich, Revisionsinhalt bestehend aus Text und Karte, beschlossen und an den Gemeinderat zur Behandlung und anschliessenden Verabschiedung zuhanden des Regierungsrats überwiesen werden.

Anlass und Handlungsbedarf

Die Umsetzung des vom Kanton neu geschaffenen § 67a Planungs- und Baugesetz (PBG, LS 700.1) zum Planen und Bauen im Uferbereich von Seen und die städtische Test- und Masterplanung «Seeufer Wollishofen» sind Anlass für die Teilrevision des regionalen Richtplans Stadt Zürich.

Die Rahmenbedingungen für das Bauen am Zürichseeufer haben sich in den letzten Jahren entscheidend verändert. Die Anwendung der Konzessionsrichtlinien (Verfügung der Baudirektion des Kantons Zürich betreffend Bewilligung aufgrund der Landanlagekonzession) wurde durch das Bundesgericht als unzulässig beurteilt (BGE 139 II 470). Daraufhin wurde der Regierungsrat mit einem Postulat vom 8. Juli 2013 (KR-Nr. 224/2013) ersucht, für bauliche Änderungen oder Neubauten auf Konzessionsland neue gesetzliche Grundlagen zu schaffen. Der Kanton Zürich hat daraufhin das PBG in Bezug auf das Planen und Bauen am See revidiert (Beschluss Kantonsrat zur Vorlage 5469b vom 1. Februar 2021). Mit § 67a PBG wurde ein neuer Paragraph eingeführt, der die Gemeinden dazu verpflichtet, für die Bauzonen im Uferbereich von Seen ergänzende Festlegungen zu Bauten, Anlagen und Umschwung nach den Vorgaben der Richtplanung zu treffen. Mit der vorliegenden Teilrevision werden diese Vorgaben im regionalen Richtplan stufengerecht definiert.

Neben der Schaffung der richtplanerischen Grundlagen i. S. v. § 67a Abs. 1 PBG umfasst die Vorlage darüber hinaus punktuelle Anpassungen im regionalen Richtplan für das Teilgebiet von der Werft der Zürichsee Schifffahrtsgesellschaft (ZSG) bis zur Roten Fabrik. Die von der Stadt Zürich durchgeführte Testplanung «Seeufer Wollishofen» hat ergeben, dass dieses Teilgebiet im Uferbereich als Gewerbe-, Kultur- und Erholungsort von regionaler Bedeutung erhalten bleiben soll.

Die Baudirektion des Kantons Zürich hat auf Antrag des Stadtrats im Gebiet «Seeufer Wollishofen» am 28. September 2023 für die Dauer von drei Jahren eine Planungszone festgesetzt. Die Planungszone bezweckt, dass die Planungsabsichten durch Bauvorhaben nicht negativ



2/4

präjudiziert werden. Die Planungszone wurde angefochten; das entsprechende Rechtsmittelverfahren ist aktuell hängig. Bis zum Vorliegen eines rechtskräftigen Entscheids entfaltet die Planungszone Wirkung. Sofern sie in Rechtskraft erwächst, kann sie bei Bedarf bis zu zweimal um je ein Jahr verlängert werden. Die Planung setzt eine Revision des regionalen Richtplans voraus. Aufgrund der Fristigkeiten der Planungszone ist es nötig, die gebietsbezogenen Anpassungen im regionalen Richtplan zeitnah durchzuführen.

Inhalte der Teilrevision

Für die Umsetzung des vom Kanton neu geschaffenen § 67a PBG zum Planen und Bauen im Uferbereich von Seen wurde das Unterkapitel 2.7 «Planen und Bauen am Seeufer» des regionalen Richtplans Stadt Zürich erarbeitet. Der Regierungsratsbeschluss (RRB) zur Uferbereichsplanung definiert den neu zu regelnden Uferbereich als «Bauzonenbereich zwischen Seestrasse bzw. zwischen Bahnlinie und Zürichseeufer» (RRB Nr. 599/2018, Kap. C., Gesetzgebungsprojekt «Planen und Bauen im Uferbereich von Seen»). § 67a Abs. 1 PBG verlangt, dass die Gemeinden «ergänzende Festlegungen für Bauzonen, und, soweit zweckmässig, für Freihalte- und Erholungszonen» treffen. Das neue Richtplankapitel betrifft den heterogenen, von verschiedenen Bauzonen und öffentlichen Freiräumen geprägten Uferbereich im linksufrigen Quartier Wollishofen. Die übrigen Uferabschnitte auf Stadtgebiet bedürfen aufgrund der zusammenhängenden Freihaltezonen zwischen Zürichsee und parallel verlaufenden Hauptverkehrsstrassen keiner weiteren raumplanungsrechtlichen Festlegungen.

Für das Teilgebiet von der Werft der Zürichsee Schifffahrtsgesellschaft (ZSG) bis zur Roten Fabrik werden im regionalen Richtplan weitere Inhalte gebietsbezogen angepasst. Die von der Stadt durchgeführte Testplanung «Seeufer Wollishofen» hat ergeben, dass dieses Teilgebiet im Uferbereich als Gewerbe-, Kultur- und Erholungsort von regionaler Bedeutung erhalten bleiben soll. Ziel ist es, den Charakter des Orts und des Ortsbilds und gleichzeitig auch die vielfältige Nutzbarkeit der Freiräume am Wasser zu erhalten. Im Masterplan «Seeufer Wollishofen» (Stadtratsbeschluss [STRB] Nr. 1859/2023) wurden die Grundsätze der räumlichen Entwicklung und die Umsetzungsmassnahmen für die städtische Verwaltung verbindlich festgehalten. Dessen Zielsetzungen sind auch eine Grundlage zur Umsetzung des neuen § 67a PBG im Bereich der Werft bis Rote Fabrik.

Inhaltliche Zielsetzung der Richtplanung ist – entsprechend dem raumplanerischen Grundsatz auf Bundesebene (Art. 3 Abs. 2 lit. c RPG) – die öffentliche Erlebbarkeit des Zürichsees zu sichern. Dies wird im behandelten Abschnitt in erster Linie über öffentlich zugängliche Frei- und Naherholungsräume (vgl. Richtplantext, Kap. 3.3.2 [Beilage 1]) in Kombination mit dem öffentlichen Seeuferweg (vgl. Richtplantext, Kap. 4.4.2) gewährleistet, weshalb die Sicherung, Aufwertung und Ergänzung dieser wichtigen Elemente besonders im Fokus der vorliegenden Teilrevision stehen. Ergänzend soll auch die Durchsicht zum Seeufer thematisiert und die Grundlage für entsprechende nutzungsplanerische Vorgaben für die Bauzonen zwischen Zürichsee und Seestrasse resp. Mythenquai geschaffen werden.

Für Teilgebiete im Uferbereich, für welche bereits konkrete, breit abgestützte Planungsergebnisse vorliegen wie mit dem STRB Nr. 1859/2023 zum Masterplan «Seeufer Wollishofen,»



3/4

sollen diese mit der vorliegenden Teilrevision in der Richtplanung verankert werden. Daraus ergeben sich folgende spezifische Ziele und konkrete Revisionsinhalte:

- Der Grün- und Freiraum direkt am See im Gebiet Seeufer Wollishofen soll aufgewertet und erweitert werden. Zu diesem Zweck wird der seeseitige Teil des KIBAG-Areals, zwischen der Savera-Wiese und der Roten Fabrik, mit der vorliegenden Teilrevision im regionalen Richtplan neu in das besondere Erholungsgebiet am Seeufer aufgenommen.
- Der historisch gewachsene Arbeitsort am Seeufer Wollishofen, mit Werft, Gewerbe, Kultur und Soziokultur soll in seiner heutigen Funktion gesichert werden. Der Betrieb der ZSG soll am Standort bleiben und sich entwickeln können. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich der städtische Seereinigungsdienst und die Anlagen der Seepfadi sowie weitere gewerblich genutzte Gebäude der Stadt, die wie die Werft heute in einem besonderen Erholungsgebiet gemäss regionalem Richtplan liegen. Auch die strassenseitigen Grundstücke der KIBAG und die denkmalpflegerisch schützenswerten Gebäude von kantonaler Bedeutung der Roten Fabrik, die heute gemäss regionalem Richtplan im allgemeinen Siedlungsgebiet liegen, sollen langfristig Arbeitsorte bleiben. Zu diesem Zweck werden die genannten Areale mit der vorliegenden Teilrevision im regionalen Richtplan neu als bestehendes Arbeitsplatzgebiet eingetragen.
- Der denkmalpflegerisch schutzwürdige Pavillon an der Bachstrasse, aktuell durch das Gemeinschaftszentrum Wollishofen genutzt, soll mit der heutigen Funktion als ganzjährig betriebene Cafeteria mit Mehrzweckräumen und gemeinnützigem Angebot des Gemeinschaftszentrums gesichert werden. Zu diesem Zweck wird das Gebäude mit der vorliegenden Teilrevision im regionalen Richtplan neu als Ausflugsziel eingetragen.

Aufgrund der oben genannten Inhalte umfasst die Teilrevision Änderungen in der Richtplan-karte «Siedlung und Landschaft» und in folgenden Kapiteln:

- Kapitel 2 «Siedlung»: Kapitel 2.5 «Gebiete mit Nutzungsvorgaben», Kapitel 2.7 «Planen und Bauen am Seeufer» (neu), Kapitel 2.8 «Grundlagen».
- Kapitel 3 «Landschaft»: Kapitel 3.3 «Erholung», Kapitel 3.11 «Grundlagen».

Mitwirkungsverfahren, Anhörung und kantonale Vorprüfung

Die Vorlage der «Teilrevision Siedlung und Landschaft» des regionalen Richtplans wurde gemäss § 7 PBG vom 28. August bis und mit 28. Oktober 2024 öffentlich aufgelegt und den nach- und nebengeordneten Planungsträgern zur Anhörung unterbreitet. Innerhalb der Anhörungs- bzw. Auflagefrist wurden je eine Stellungnahme und ein Einwendungsschreiben eingereicht, mit insgesamt drei Anträgen. Diese wurden nicht berücksichtigt (vgl. Bericht zu den Einwendungen [Beilage 3]). Aufgrund der Rückmeldungen aus der öffentlichen Auflage und der Anhörung wurden die Dokumente überarbeitet. Die nebengeordneten Planungsträger haben keine Einwendung zur vorliegenden Teilrevision.

Vorgängig zur öffentlichen Auflage wurde die Vorlage der kantonalen Baudirektion zur Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 10. Juni 2024 stuft die Baudirektion die vorliegende Teilrevision unter Berücksichtigung der Auflagen als festsetzungsfähig ein. Die Auflagen aus der kantonalen Vorprüfung wurden im vorliegenden Stand der Unterlagen bearbeitet.



4/4

Weiteres Vorgehen

Mit dem vorliegenden Antrag beschliesst der Stadtrat die Inhalte der «Teilrevision Siedlung und Landschaft» und überweist diese an den Gemeinderat. Die Teilrevision wird in der gemeinderätlichen Kommission beraten und anschliessend gemäss Art. 56 Abs. 2 Gemeindeordnung der Stadt Zürich (AS 101.100) vom Gemeinderat zuhanden des Regierungsrats des Kantons Zürich zur Festsetzung gemäss § 32 Abs. 2 PBG verabschiedet.

Regulierungsfolgenabschätzung

Gemäss Verordnung über die Verbesserung der Rahmenbedingungen für KMU (AS 930.100) soll bei städtischen Erlassen auf die Verträglichkeit für KMU geachtet werden. Die Regulierungsfolgenabschätzung im Hinblick auf KMU ergibt Folgendes:

Die «Teilrevision Siedlung und Landschaft» löst zulasten der KMU weder neue Handlungspflichten noch Tätigkeiten mit administrativem oder finanziellem Mehraufwand aus. Der regionale Richtplan ist behördenverbindlich und hat keine unmittelbare Wirkung für Private, weder für Grundeigentümerschaften noch Betriebe. Die Verfahren, etwa bezüglich Baugesuche, bleiben unverändert. Es werden weder zusätzliche Prozessregulierungen geschaffen, noch werden solche reduziert.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Die Teilrevision Siedlung und Landschaft des regionalen Richtplans Stadt Zürich wird gemäss nachstehenden Unterlagen, alle datiert vom 4. März 2025, zuhanden des Regierungsrates für die Festsetzung verabschiedet:**
 - Richtplantext (Beilage 1)
 - Richtplankarte (Beilage 2)
- 2. Der Bericht zu Einwendungen (Stand: 4. März 2025; Beilage 3) wird dem Regierungsrat zur gesamthaften Zustimmung überwiesen.**

Unter Ausschluss des Referendums:

- 3. Vom Erläuternden Bericht (Stand: 4. März 2025; Beilage 4) wird Kenntnis genommen.**

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Der Stadtschreiber
Thomas Bolleter