



Auszug aus dem substanziellen Protokoll 155. Ratssitzung vom 24. September 2025

5158. 2025/143

Weisung vom 09.04.2025:

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

Antrag des Stadtrats

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.

Referat zur Vorstellung der Weisung / Kommissionsmehrheit:

Jürg Rauser (Grüne): Der Ursprung dieser Weisung liegt ein paar Jahre zurück. Im Jahr 2022 gab es von der Stadt eine Testplanung zum Seeufer Wollishofen. Daraus entstand im Jahr 2023 eine Masterplanung. Sie erinnern sich sicher noch lebhaft an die Weisung GR Nr. 2023/316. Als logische Konsequenz daraus folgt nun die Teilrevision des regionalen Richtplans. Damit sollen die Grundsätze der räumlichen Entwicklung und die Umsetzungsmassnahmen aus dem Masterplan für die städtische Verwaltung verbindlich festgelegt werden. An dieser Stelle ein kleiner Spoiler: Es gibt noch eine weitere Weisung, die dasselbe Thema behandelt. Es geht dort aber um den kommunalen Richtplan. Wir werden auch diesen bald behandeln. Das Teilgebiet betrifft die Werft der Zürichsee Schifffahrtsgesellschaft (ZSG) bis zur Roten Fabrik. Dazwischen befindet sich noch die Savera-Wiese, das Gemeinschaftszentrum (GZ) Wollishofen und das Areal der KIBAG. Der Masterplan Wollishofen ist eine Vision, die von Vertretern der Stadt, des Quartiers und Grundeigentümerschaften ausgearbeitet. Es wurde festgestellt, dass das Seeufer sehr intensiv genutzt wird. Einerseits vom Quartier, aber auch von der Stadt



und der Bevölkerung über die Stadt hinaus. Man nutzt das Gebiet als Grün- und Freiraum für die Erholung und es hat ein GZ. Was man auch feststellte: Zum Wohnen ist das Gebiet nicht geeignet, das Zielbild soll deshalb weiterentwickelt werden. Mit der Revision des regionalen Richtplans passiert das. Die Grünräume direkt am See will man erhalten und aufwerten. Es sollen keine weiteren Bauten entstehen. Die Durchblicke von der Strasse zum See sollen gefördert und verbessert werden. Die öffentlichen Wege sollen erweitert werden, damit der See erlebbar wird. Es geht darum, die Promenade am Hafen Wollishofen aufzuwerten oder Lücken im Uferweg zu schliessen. Das ganze Gebiet wird als historisch gewachsener Arbeitsort angesehen und soll so gesichert werden: Die Werft der ZSG, die Rote Fabrik und das KIBAG-Areal werden als Arbeitsplatzgebiet eingetragen. Der GZ-Pavillon soll einen Eintrag als Ausflugsziel erhalten. Wie üblich, wenn etwas festgesetzt wird, gibt es ein Mitwirkungsverfahren und man kann Einwendungen machen. Es gab eine Einwendung, die alles über den Haufen werfen wollte. Diese wurde abgelehnt bzw. nicht berücksichtigt. Es gibt noch ein paar technische Details, die ich aber für die Debatte über den kommunalen Richtplan aufspare. Die Grünen unterstützten schon den Masterplan und nun auch die Teilrevision des Richtplans.

Kommissionsminderheit Schlussabstimmung über die Dispositivziffern 1–2:

Flurin Capaul (FDP): *Jürg Rauser (Grüne) stellte den knallharten Inhalt der Weisung sehr beschönigend dar. Er sagte, es sei festgestellt worden, dass das Gebiet zum Wohnen nicht geeignet sei. Was er unterschlug: Es liegt ein Projekt der KIBAG vor, das Wohnen ermöglicht. Das ist der Grund, weshalb man zum Schluss kam, das Gebiet sei nicht zum Wohnen geeignet: Aktivisten aus dem Umfeld der Roten Fabrik haben Angst vor Lärmklagen und dass vielleicht ein Teil der Roten Fabrik bedroht wäre. Der Stadtrat macht mit, statt Wohnraum zu bauen. Dass nicht ermöglicht wird, Wohnraum zu schaffen, hat skandalöse Auswüchse. Verschiedene Gerichtsverfahren wurden ausgefochten, ein Entscheid ist vor Bundesgericht hängig. Das letzte Wort ist noch nicht gesprochen. Interessant ist, dass in der NZZ oder im Tages-Anzeiger bereits über Verkaufs- und Kaufabsichten von Seiten der Stadt gemunkelt wird. Aus unserer Sicht wäre es der Super-GAU, wenn mit planungsrechtlichen Instrumenten Druck auf einen Grundstückseigentümer ausgeübt würde, damit das Projekt gestoppt wird und man das Grundstück nachher kauft. Es ist nicht das erste Mal, dass man versucht, aktiv Wohnungen zu verhindern. Wir führten solche Diskussionen rund um das Schulhaus Letzi, das von Ernst Gisel gebaut wurde. Dort wurde auch ein Teil des Wohnraums abgeräumt. Wenn man «Tukan» und «Stadtgärtnerei» googelt, käme eine ähnliche Debatte zum Vorschein. Auch dort hätte es noch ein bisschen Wohnraum gehabt, der planungsrechtlich entfernt wurde. Aus unserer Sicht ergeben diese Vorgaben keinen Sinn. Es ist das falsche Signal. Wir möchten mehr und nicht weniger Wohnungen. Das wäre ein Einsatzgebiet gewesen, wo der Delegierte Wohnen des Stadtrats hätte Einfluss nehmen und mit dem Projekt der KIBAG eine gute Lösung finden können. Stattdessen werden Tatsachen geschaffen, damit auf dem Areal keine Wohnungen gebaut werden können.*



Kommissionsminderheit Schlussabstimmung über die Dispositivziffer 3:

Jean-Marc Jung (SVP): Die Auslöser der jetzigen Diskussion waren vor allem neue Bestimmungen zum Seeuferbereich im kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG). In der Stadt wurde bei der Test- und Masterplanung «Seeufer Wollishofen» etwas gemacht, was man sonst nicht tut: Das Thema Wohnen wurde einfach weggelassen. Dieses Weglassen betrifft auch die Revision des regionalen Richtplans. Dieser ist im Gegensatz zum kommunalen Pendant nicht sehr parzellengenau. Aber zwischen kommunalem und regionalem Richtplan dürfen keine Widersprüche entstehen. Was fehlt, ist der Bereich Wohnen. Dieser ist für die KIBAG sehr wichtig. Ursprünglich war eine Wohnnutzung laut Bau- und Zonenordnung (BZO) via Sonderbauvorschriften KIBAG-Areal Mythenquai erlaubt und seit den 1990er-Jahren zonenkonform. Nun entbrannte dieser Rechtsstreit. Eine temporäre Planungszone soll Ruhe bringen. Die beiden genannten Richtpläne versuchen, in Ellenbogen-Manier rechtliche Pflöcke einzuschlagen, bevor der Rechtsstreit zwischen der Stadt und der KIBAG geregelt ist. Ein Verdichtungswohnpotenzial soll verhindert werden. Das ist eine schwerwiegende Einschränkung und – salopp gesagt – eine Enteignung. Das Baurekursgericht sagte, dass Planungsabsichten durchaus zutreffen. Die Stadt war mit diesem Urteil nicht einverstanden und hat ihre Rechtsabteilung oder einen externen teuren Anwalt aktiviert. Der Fall wurde vors Verwaltungsgericht gezogen. Dieses stützte die Herleitung der Stadt, womit die KIBAG nicht einverstanden war. Jetzt brüten die Bundesrichter über der Sache. Die Planungszone gilt weiterhin und das Gebiet steckt im juristischen Sumpf. Falls doch enteignet werden soll, kann sich die Stadt auf eine Entschädigungssumme in dreistelliger Millionenhöhe vorbereiten. Mal abgesehen davon, dass in den Richtplänen eine regelrechte Enteignungseuphorie herrscht, ist es schräg, dass man sich die Richtpläne trotz totaler Rechtsunsicherheit genehmigen lassen will. Man hätte zuwarten müssen. Inhaltlich ist die SVP so oder so dagegen. Aber auch vom terminlichen Ablauf her sehen wir ein Defizit, vielleicht auch an Anstand. Vom Bericht können wir nicht Kenntnis nehmen.

Weitere Wortmeldungen:

Nicolas Cavalli (GLP): Mit dem kommunalen und dem regionalen Richtplan möchte man den Bereich beim Seeufer Wollishofen sichern. Auch wenn die GLP in Bezug auf den Umgang der Stadt mit der KIBAG stets kritisch war, sind die beiden Teilrevisionen der logische Nachvollzug der Masterplanung. Dieser Masterplanung stimmten wir zu und sie wurde im Rat demokratisch legitimiert. Die einzige Frage, die die GLP zu den Richtplänen hatte, war, ob man den regionalen und kommunalen Richtplan gleichzeitig auflegen kann. Der regionale Richtplan stellt die rechtliche Grundlage dafür dar, dass der kommunale Richtplan in Rechtskraft erwachsen kann. Die Stadt realisierte, dass es von der Kaskade her falsch aufgegleist wurde. Wir sprechen daher heute nur über eine Weisung. Die andere ist on hold, bis der regionale Richtplan rechtskräftig ist. Es freut uns, dass die Verwaltung diesbezüglich etwas gelernt hat. Wir stimmen der Weisung zu.



Karen Hug (AL): Der See und insbesondere das Seeufer sollen für die gesamte Bevölkerung zur Verfügung stehen und nicht für ein paar wenige Menschen, die sich Wohnungen im Luxussegment leisten können. Aus diesem Grund stimmt die AL-Fraktion der Weisung zu und nimmt den Bericht zur Kenntnis.

Stefan Reusser (EVP): Das Anliegen, einen neuen Park am See und mehr Fläche für die Öffentlichkeit zu ermöglichen, ist sehr positiv, auch aus Sicht der Soziokultur. Allerdings findet die Fraktion Die Mitte/EVP das Vorgehen schwierig. Die Vorgeschichte mit der KIBAG und die jetzige Umzonung kommt fast einer Enteignung gleich. Das ist nicht richtig. Durch solches Vorgehen setzen wir auch ein Zeichen, dass uns die Zusammenarbeit mit den Wohnungsbaugesellschaften nicht wirklich wichtig ist. Es ist nebst Harsp- len und den Seebahnhöfen ein weiteres Mal, mit dem wir kein Vertrauen, sondern Misstrauen schaffen. In diesem Geschäft geht es nicht um Organisationen, die gemeinnützige und preisgünstige Wohnungen fördern wollen. Aber auch diese Organisationen schauen bei diesem Geschäft zu und beobachten, was wir tun. Wir zeigen ihnen auf, dass sie mit uns lieber nicht zusammenarbeiten, weil wir uns nur dann an die Abmachungen halten, wenn es uns passt. Das kann nicht sein. Damit wir der Wohnungsnot begegnen, sind wir auf die Zusammenarbeit angewiesen. Wir können es uns nicht leisten, so weiterzumachen. Deshalb lehnt die Fraktion Die Mitte/EVP die Weisung ab.

Jürg Rauser (Grüne): Wenn man behauptet, das Wohnprojekt der KIBAG sei von Akti- visten abgelehnt worden, ist das für mich ein Affront gegenüber dem Mitwirkungspro- zess. Dieser Prozess war wirklich breit abgestützt. Die Wohnungen, die dort entstehen würden, entsprächen sicher nicht dem, was die Grünen im ursprünglichen Motionstext gefordert hatten. Dort sprachen wir von gemeinnützigem Wohnraum. Es ist klar, dass Wohnen für die KIBAG ein wichtiger Punkt ist. Das hat aber monetäre Gründe. Die KIBAG baut Kies ab und produziert Beton. Wohnen ist ein Nebengeschäft, wohl ein ein- trägliches. Jean-Marc Jung (SVP) sprach von dreistelligen Millionenbeträgen und Ent- eignung. Die KIBAG hat ungefähr im Jahr 2008 Sonderbauvorschriften erhalten. Das war eine massive Aufwertung des Grundstücks. Damals gab es noch keinen Mehrwert- ausgleich. Wäre die Stadt schadensersatzpflichtig, bekäme die KIBAG das Geld für nichts und wieder nichts. Es handelt sich hier um eine zukunftsgerichtete Planung. Es geht darum, am Seeufer einen Raum für die Bevölkerung zu schaffen.

Schlussabstimmung über die Dispositivziffern 1–2

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Zustimmung zu den Dispositivziffern 1–2.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung der Dispositivziffern 1–2.

Mehrheit:	Referat: Jürg Rauser (Grüne); Dr. Mathias Egloff (SP), Präsidium; Nicolas Cavalli (GLP), Marco Denoth (SP), Angelica Eichenberger (SP), Brigitte Fürer (Grüne), Karen Hug (AL), Frank-Elmar Linxweiler (GLP)
Minderheit:	Referat: Flurin Capaul (FDP), Vizepräsidium; Jean-Marc Jung (SVP), Stefan Reusser (EVP), Roger Suter (FDP)
Abwesend:	Reto Brüesch (SVP)



5 / 5

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 76 gegen 39 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Schlussabstimmung über die Dispositivziffer 3

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Zustimmung zur Dispositivziffer 3.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung der Dispositivziffer 3.

Mehrheit:	Referat: Jürg Rauser (Grüne); Dr. Mathias Egloff (SP), Präsidium; Flurin Capaul (FDP), Vizepräsidium; Nicolas Cavalli (GLP), Marco Denoth (SP), Angelica Eichenberger (SP), Brigitte Fürer (Grüne), Karen Hug (AL), Frank-Elmar Linxweiler (GLP), Stefan Reusser (EVP), Roger Suter (FDP)
Minderheit:	Referat: Jean-Marc Jung (SVP)
Abwesend:	Reto Brüesch (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 101 gegen 13 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Damit ist in Übereinstimmung mit dem Stadtrat beschlossen:

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.

Mitteilung an den Stadtrat sowie amtliche Publikation am 1. Oktober 2025 gemäss Art. 36 und 38 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 1. Dezember 2025)

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat