Stadt Zürich

Infopoint Seeufer Wollishofen

Blick in die Werkstatt der Testplanung

Ausgangslage

Die Stadt Zürich lotet verschiedene Entwicklungsszenarien für das Gebiet zwischen der Landiwiese und bis und mit der Roten Fabrik aus. Dieser Infopoint wirft einen «Blick in die Werkstatt». Er zeigt zentrale Fragen, das Vorgehen und die durch externe Bearbeitungsteams entworfenen Szenarien.

Die Testplanung «Seeufer Wollishofen» wird von der Stadt Zürich im Auftrag des Gemeinderates durchgeführt. Es sollen freiräumliche und städtebauliche Szenarien für einen Teil des linken Zürichseeufers erarbeitet werden. Grundlage dafür ist die vom Zürcher Gemeinderat am 26. Juni 2019 überwiesene dringliche Motion (GR Nr. 2019/44). Sie beauftragt den Stadtrat mit einer neuen Gebietsplanung im Perimeter. Und sie fordert dabei die Berücksichtigung der Bedürfnisse der Stadtbevölkerung nach Erholung, Freiraum und preisgünstigem Wohnraum.

In der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO) ist das Wollishofer Seeufer verschiedenen Freihaltezonen, der Wohnzone und der Zone für öffentliche Bauten zugewiesen. Für das KIBAG-Areal gelten Sonderbauvorschriften. Die Zonenzuweisung wurde mit der BZO 1999 festgelegt. Die Sonderbauvorschriften «KIBAG-Areal Mythenquai» traten 2009 in Kraft. Seither hat die Siedlungsentwicklung nach innen an Bedeutung gewonnen und die wachsende städtische Bevölkerung nutzt die vorhandenen Erholungsanlagen am See intensiver. Das «Leitbild Seebecken» ist eine wichtige Grundlage für Planungen am See. Es wurde von Stadt und Kanton erarbeitet und hält unter anderem fest, dass die Gebiete am See möglichst vielfältig genutzt und öffentlich zugänglich sein sollen.

Das Gebiet ist von grosser Bedeutung für das Quartier und eine Vielzahl von unterschiedlichen Nutzer*innen. Im Planungsgebiet liegen heute vielseitige Freizeit-, Kultur-, Arbeits- und Wohnorte.

Was heisst das, Testplanung?

In der Testplanung «Seeufer Wollishofen» wurden mittels unterschiedlicher Szenarien die Möglichkeiten in Bezug auf Stadt- und Freiraum aufgezeigt. Die Szenarien funktionieren im Sinne einer Auslegeordnung, um die Chancen und Herausforderungen eines möglichen Nebeneinanders von Arbeiten, Kultur, Wohnen, Erholung und Freizeit zu erfassen. Sie umfassen stadt- und freiraumplanerische Ideen, Pläne und Modelle.

Die übergeordneten Themen dabei sind:
- die Bedürfnisse der Nutzergruppen vor Ort
- Entwicklungsabsichten der Grundeigentümerinnen
- städtische Raumbedürfnisse (z. B. Energiezentrale, GZ-Erweiterung)
- die landschaftlich sensible Lage am Zürichsee
- die raumplanerischen Rahmenbedingungen

Mit der Testplanung werden Grundlagen erarbeitet für:
- zukünftige Verhandlungen mit privaten Grundeigentümerinnen
- die Überprüfung und Anpassung der gültigen Bau- und Zonenordnung

Dabei werden die teilweise gegensätzlichen Anliegen thematisiert. Aufgrund der heutigen Zonierung und der Motion – die auch preisgünstigen Wohnraum fordert – müssen die Chancen und Risiken eines Wohnanteils planerisch geprüft und nicht im Vornherein ausgeschlossen werden. Daher wurden bewusst auch Szenarien mit einem Wohnanteil bearbeitet.

Wer macht was?

Die Testplanung wird vom Amt für Städtebau (AfS) der Stadt Zürich geleitet.

Drei interdisziplinäre Bearbeitungsteams, bestehend aus Architektur-, Landschaftsarchitektur- und Sozialraumbüros bearbeiteten die Aufgabe der Testplanung gemäss einem definierten Programm.

Dies geschah in zwei Phasen. In der ersten Bearbeitungsphase von Dezember 2021 bis März 2022 haben die drei Teams je zwei Szenarien erarbeitet. Bis Juni 2022 wurden die Teams mit der Weiterbearbeitung von drei insbesondere bezüglich Nutzungsschwerpunkt unterschiedlichen Szenarien beauftragt.

Externe, interdisziplinäre Fachpersonen und Vertreter*innen der betroffenen städtischen Dienstabteilungen bilden das Begleitgremium. Es begleitet die Durchführung der Testplanung auf strategischer Ebene und formuliert Erkenntnisse im Schlussbericht sowie Empfehlungen zuhanden des Masterplans.

Der «Echoraum» ist Dreh- und Angelpunkt der Mitwirkung. Er nimmt Einfluss auf das Testplanungsprogramm, bringt Anliegen, Meinungen und Ideen ein, tauscht sich mit den Bearbeitungsteams aus und nimmt zu den Zwischen- und Schlussergebnissen Stellung. Die Personen im «Echoraum» haben beratende Funktion und keine Entscheidungskompetenzen.

Steuerungsebene

Projektaufsicht & Auftrag
- Vorsteher Hochbaudepartement
- Vorsteherin Tiefbau- und Entsorgungsdepartement

Begleitgremium

Projektsteuerung
- Amt für Städtebau
- Stadtentwicklung
- Tiefbauamt
- Grün Stadt Zürich
- Soziale Dienste
- Liegenschaften Stadt Zürich
- Immobilien Stadt Zürich

Externe Fachexpertise
- Städtebau / Architektur
- Freiraum / Landschaftsarchitektur
- Sozialraum

Externe Unterstützung

Projektsupport
- Eckhaus AG

Beratung Mitwirkung
- Synergo GmbH

Operative Ebene

Moderation / Projektleitung
- Amt für Städtebau

Projektteam
- Amt für Städtebau
- Stadtentwicklung
- Tiefbauamt
- Grün Stadt Zürich
- Soziale Dienste
- Liegenschaften Stadt Zürich
- Immobilien Stadt Zürich
- Umwelt- und Gesundheitsschutz

Bearbeitungsteams

Team A
- Ammann Albers StadtWerke
- LINEA landscape architecture
- Zeugin Gölker Immobilienstrategien

Team B
- Bryum
- Van de Wetering
- Cabane Partner

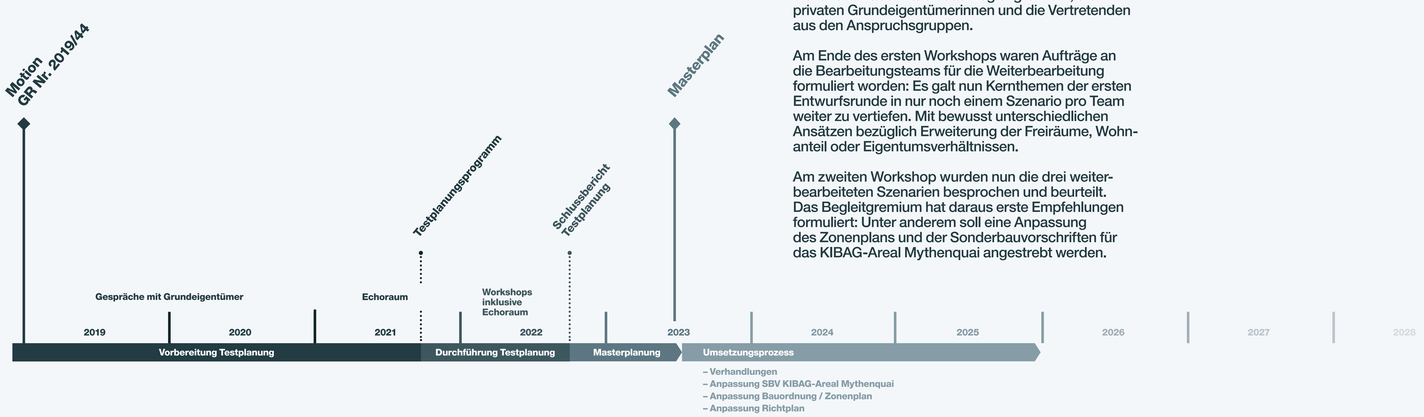
Team C
- Hosoya Schaefer Architects
- S2L Landschaftsarchitekten
- Denkstatt sàrl

Echoraum

Private Grundeigentümerschaften
- Karmon AG
- KIBAG Holding AG
- Zürichsee Schifffahrtsgesellschaft

Interessengruppen
- Gewerbeverein Zürich 2
- Gemeinschaftszentrum Wollishofen
- IG Linkes Seeufer für alle
- IG Rote Fabrik
- IG Seepärke
- Offene Jugendarbeit OJA
- Politische Parteien (Fraktionsvertretung aus Quartier)
- Quartiervereine Wollishofen und Enge
- Seepfadi
- Segel-Club Enge
- Shedhalle
- Städtische Beauftragte für Gleichstellung für Menschen mit Behinderung

Prozess der Gebietsentwicklung



Workshops

An den beiden Workshops vom 22. März und 8. Juni 2022 wurden die Szenarien der Bearbeitungsteams mit den rund 60 Teilnehmenden intensiv diskutiert. Dabei waren das Begleitgremium, die privaten Grundeigentümerinnen und die Vertretenden aus den Anspruchsgruppen.

Am Ende des ersten Workshops waren Aufträge an die Bearbeitungsteams für die Weiterbearbeitung formuliert worden: Es galt nun Kernthemen der ersten Entwurfsrunde in nur noch einem Szenario pro Team weiter zu vertiefen. Mit bewusst unterschiedlichen Ansätzen bezüglich Erweiterung der Freiräume, Wohnanteil oder Eigentumsverhältnissen.

Am zweiten Workshop wurden nun die drei weiterbearbeiteten Szenarien besprochen und beurteilt. Das Begleitgremium hat daraus erste Empfehlungen formuliert: Unter anderem soll eine Anpassung des Zonenplans und der Sonderbauvorschriften für das KIBAG-Areal Mythenquai angestrebt werden.

Wie geht es weiter?

Die Arbeiten und Diskussionen der Testplanung werden bis Herbst 2022 in einem Schlussbericht dokumentiert. Dieser bildet die Grundlage für die nachfolgenden Abklärungen und Verhandlungen in der Masterplanphase, wo die breit diskutierten Ergebnisse der Testplanung konsolidiert werden.

Der Masterplan bildet die Basis für die nachfolgende Überprüfung und Überarbeitung der behördenverbindlichen Richtplanung, der grundeigentümerverbindlichen Planungsinstrumente und für allfällige weitere Umsetzungsmassnahmen.

Der Masterplan wird dem Stadtrat zur Zustimmung vorgelegt. Mit diesem Entscheid soll schliesslich der Auftrag des Gemeinderates erfüllt und die Abschreibung der Motion (GR Nr. 2019/44) beantragt werden. Dies bedeutet auch: Aus der Testplanung werden keine Bauvorhaben resultieren. Die KIBAG wird noch bis ins Jahr 2030 vor Ort Beton produzieren, ein Umbau des Areals findet frühestens danach statt. Die Testplanung dient somit als Grundlage für die kommenden raumplanerischen und politischen Prozesse. Diese sind bereits angestossen: Der Quartierverein Wollishofen hat mit einer Petition Position bezogen, die Fraktionen der SP, Grünen und der AL haben eine Motion (2022/260) zur Umzonung des Gebiets eingereicht.

Dialog Seeufer Wollishofen

Im «Dialog Seeufer Wollishofen» werden die Quartierbevölkerung und die Personen vor Ort informiert und involviert. Einblick in die drei erarbeiteten Szenarien sowie die Beurteilung und ein erstes Fazit aus dem zweiten Testplanungsworkshop, finden Sie auf dem zweiten Plakat.

An den folgenden Daten stehen Ihnen Mitarbeitende der Stadt Zürich gerne zum Gespräch hier am Infopoint zur Verfügung:

Freitag	26. August 2022	17 bis 20 Uhr
Mittwoch	31. August 2022	16 bis 19 Uhr

Am 19. September 2022 findet abends eine öffentliche Dialogveranstaltung mit dem Vorsteher Hochbaudepartement, André Odermatt und der Vorsteherin Tiefbau- und Entsorgungsdepartement, Simone Brander, statt. Weitere Informationen dazu finden Sie auf der Webseite.

Informationen und Anmeldemöglichkeit zur Dialogveranstaltung finden Sie auf unserer Webseite.

Alle Informationen zur Testplanung und den erarbeiteten Szenarien finden Sie auch unter stadt-zuerich.ch/seeufer-wollishofen

Stadt Zürich

Infopoint Seeufer Wollishofen – Inhalte und Erkenntnisse des zweiten Workshops

Stadt am See

Ammann Albers Stadtwerke, LINEA landscape, Zeugin Gölker

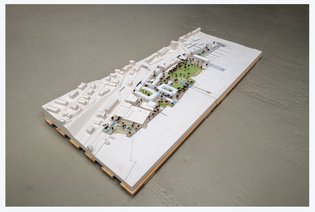
Hypothese zweite Bearbeitungsphase

Grundeigentum	Areal verbleibt im Eigentum der KIBAG
Nutzungen	Nutzungsmix mit mittlerem Wohnanteil
Freiraum	Mittlere Erweiterung

Der Entwurf fokussiert darauf, das städtische Leben am See zu fördern. Dabei richtet sich das Szenario weniger an den Gebäuden, als vielmehr an den öffentlichen Aussenräumen aus.

So wird der Uferweg durch den gesamten Planungsperimeter als urbane Promenade ausgebaut. Er soll dabei Abschnitt für Abschnitt mit wechselnden Stimmungen und Nutzungsangeboten überzeugen: Von den Terrassen auf dem Dach der Werft über die Saverawiese, die Uferpromenade im Raum des KIBAG-Krans bis zum Vorbereich der Roten Fabrik.

Für das Leben auf den Plätzen und Gassen sind publikumsorientierte Nutzungen in den angrenzenden Erdgeschossen angedacht. Im heutigen KIBAG-Areal soll in den Hofgebäuden ab dem zweiten Stock auch urbanes Wohnen seinen Platz finden, welches sich zu den ruhigeren Innenhöfen hin orientieren soll.



Diskussion

- Szenario zeigt Umgang mit Wohnen ehrlich auf, das Wohnen bleibt umstritten.
- Urbanität am See grundsätzlich interessant, für viele aber in Wollishofen nicht vorstellbar, für einige hingegen durchaus.
- Wollishofen braucht Frei- und Grünräume.
- Auch urbane Aussenräume sind Freiräume.
- «Spanische Treppe» gefällt.
- Umgang mit Nutzungen in Erdgeschossen und ersten Obergeschossen ist interessant.
- Teilgebiet Werft und entlang Strasse könnte noch vertieft werden.

Happy Lakeside

Bryum, Van de Wetering, Cabane Partner

Hypothese zweite Bearbeitungsphase

Grundeigentum	Stadt erwirbt KIBAG-Areal teilweise
Nutzungen	Nutzungsmix mit geringem Wohnanteil, Schwerpunkt öffentliche Nutzungen
Freiraum	Grosse Erweiterung

Das Szenario schafft zum See den neuen und erweiterten «Saverapark». Am Rande des Parks sollen sich vielfältige Nutzungen der Kultur, der Gastronomie, und des produzierenden Gewerbes versammeln. Sie alle prägen mit ihren spezifischen stadträumlichen Stimmungen die neuen Ränder des gemeinsamen Freiraums.

Der Entwurf zeigt hier konkret: Ein «Creative Village» bei der roten Fabrik mit Ateliergebäude aus dem Umfeld der Kulturproduktion, einen Gewerbehof um den bestehenden Gewerbebau der KIBAG sowie ein von der Schifffahrt geprägtes Werftgebiet, wo der Bahnhof und die nach Norden verlegte Anlegestelle der ZSG über einen neuen Steg an öffentliche Terrassen angebunden sind. In den obersten Geschossen ist ein beschränkter Wohnanteil vorgesehen.

Diskussion

- Gemeinschaftliches Wohnen/ Kleinteiligkeit ist interessant.
- Wohnen an exklusiver Lage wird kritisch gesehen.
- «Volkshaus» als Sinnbild, könnte fürs Quartier Mehrwert sein.
- Konflikt zwischen Wohnen und Freiraum ist vorprogrammiert.
- Verschiebung des GZ wird kritisch gesehen.
- Passerelle Bahnhof und Schiffanlegestelle gefällt.
- Massnahmen am Ufer werden teilweise kritisch gesehen, teilweise für gut befunden.

Stadtfabrik für Wollishofen

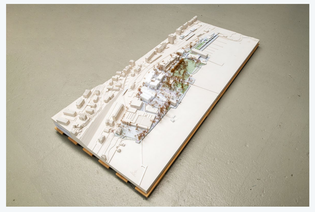
Hosoya Schaefer, S2L, Denkstatt sàrl

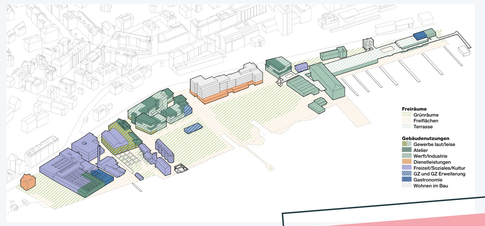
Hypothese zweite Bearbeitungsphase

Grundeigentum	Stadt erwirbt KIBAG-Areal zu einem grossen Teil
Nutzungen	Nutzungsmix ohne Wohnanteil, Schwerpunkt Gewerbe
Freiraum	Sehr grosse Erweiterung

Die «lernende Planung» steht ganz im Zentrum dieses Szenarios: Wollishofens produktives Ufer soll sich schrittweise wandeln. Grosszügige Freiräume am See werden durch den Erhalt industrieller Zeugen auf dem KIBAG-Areal ergänzt.

Kleingewerbe, Gewerbe mit grösserem Nutzungsbedarf sowie lautes Gewerbe sind vorgesehen. Schwerpunkt der produktiven «Stadtfabrik» ist klassisches Gewerbe (z.B. Handwerker*innen. Die Prozessbausteine, welche vorgeschlagen werden, reichen von permanent bis temporär (Werft Parkterrasse vs. Aktionsfläche), klein bis gross (Stadtwerk vs. Treppenturm), Do-it-yourself bis Verfahrensideen. Die genauen Nutzungen werden vorgängig nicht festgelegt, sondern eine Art «Spielfeld» und «Spielregeln» definiert. So soll der Perimeter selbst zu einer Art «Fabrik» städtischen Lebens werden.





Nutzungen

Diskussion

- Kaum Wohnen, viel Platz für Freiräume und laute Nutzungen.
- Im Prozess entwickelt und Aneignungsmöglichkeiten.
- Aneignung könnte durch einzelne Gruppen dominiert werden.
- Gewerbliche Vielfalt passt gut.
- «Luxus-Szenario», öffentliche Hand finanziert.
- «Kümmerer*in» eher umstritten, nicht alles durchorganisieren.

Fazit des zweiten Workshops

Das Begleitgremium zog am Ende des zweiten Workshops ein Fazit. Beim Nachdenken über dieses Stück Stadt muss in Optionen gedacht werden. Denn es gibt viele Variablen: Wem gehört das Land? Was sind die Absichten der KIBAG? Hinzu kommen zeitliche und räumliche Fragen.

Folgende Prinzipien können zusammengefasst werden:

- Freiräume sollen entlang dem See erweitert werden. Unterschiedliche Strukturen im Aussenraum für vielfältige Nutzungsarten und -gruppen sind wichtig, sie sollen erhalten und verbessert werden.
- Der Erhalt der industriellen Zeugen am See ist wünschenswert. Bestandsgebäude und Infrastrukturen sollen als Thema weiterverfolgt werden.
- Der Erhalt der Roten Fabrik, des GZ und ihrer Funktionen ist zentral.
- Eine Verbindung vom Bahnhof zum Seeufer ist wichtig für das Quartier. Gemeinsam mit einer Entwicklung des Werftareals kann hier ein neuer Nutzungspol entstehen, die Anbindung verbessert werden.
- Die Adresse / das Gesicht des Mythenquais und der Seestrasse soll verbessert werden.
- Das Wohnen bis ans Wasser ist grossmehrheitlich nicht gewünscht: Wenn Wohnen, dann an der Strasse. Ob aber überhaupt Wohnen im Gebiet Platz finden soll, ist und bleibt aktuell ein offener Konflikt. Für diesen Konflikt braucht es politische Lösungen. Der heutige Zonenplan und die Sonderbauvorschriften sind zu überprüfen.
- Es braucht eine hohe Nutzungsflexibilität mit Blick auf den Entwicklungshorizont 2040+ und ein Vorgehen mit Optionen und unabhängigen Etappen. Zentrale Fragen zur Finanzierung, dem Gewerbe, den Erdgeschossnutzungen und Grün- und Freiräumen sind zu klären.

Die im Rahmen des Fazits präsentierten Erkenntnisse und Prinzipien werden im Schlussbericht zur Testplanung weiter ausformuliert und konkretisiert.

Alle Informationen zur Testplanung und den erarbeiteten Szenarien finden Sie auch unter stadt-zuerich.ch/seeufer-wollishofen