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 erste Ideen der externen Bearbeitungsteams.

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 Nutzerinnen und Nutzer. Im Planungsgebiet liegen heute vielseitige Freizeit-, Kultur-, Arbeits- und Wohnorte.

Was heisst das, Testplanung?

In der Testplanung «Seeufer Wollishofen» werden 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 werden bewusst auch Szenarien mit einem Wohnanteil bearbeitet.

Erster Workshop

Am ersten Workshop vom 22. März 2022 wurden die Zwischenergebnisse der Bearbeitungsteams intensiv diskutiert. Dabei waren das Begleitgremium, die privaten GrundeigentümerInnen und die Vertretenden aus den Anspruchsgruppen.

Aus der Diskussion mit rund 60 Teilnehmenden wurden Empfehlungen für die Weiterbearbeitung der Bearbeitungsteams formuliert.

Wer macht was?

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

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

Dies geschieht in zwei Phasen. In der ersten Bearbeitungsphase von Dezember 2021 bis März 2022 haben die drei Teams je zwei Szenarien erarbeitet.

Externe, interdisziplinäre Fachpersonen und Vertreterinnen und Vertreter 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
- Vorsteher 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

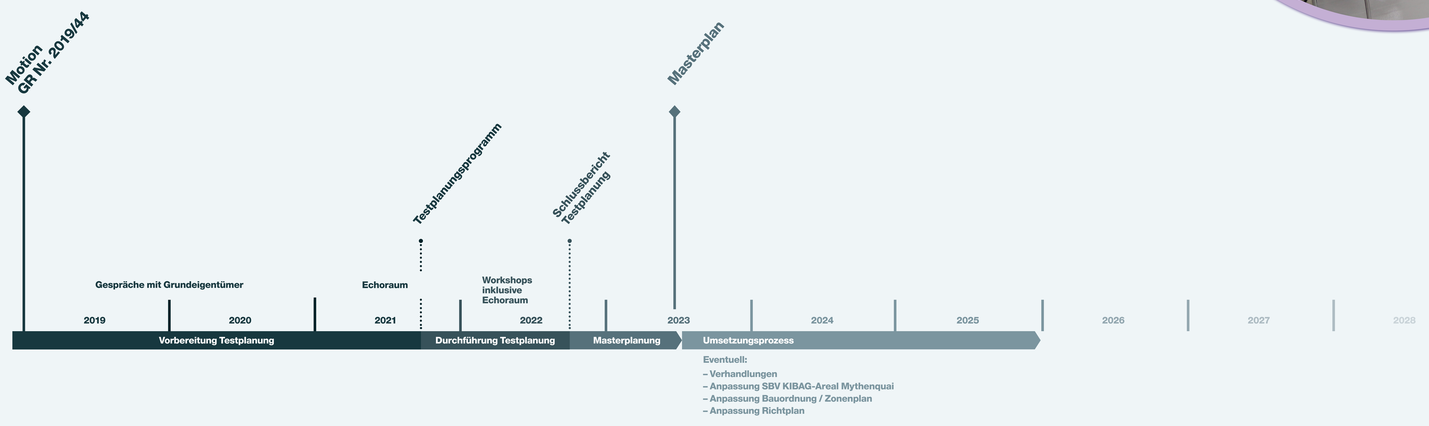
Team C
- Hosoya Schaefer Architects
- S2L Landschaftsarchitekten
- Denkstatt sàrl

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 Beauftrage für Gleichstellung für Menschen mit Behinderung

Prozess der Gebietsentwicklung



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 zustimmenden Kenntnisnahme 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. Sie dient insbesondere als Grundlage für die kommenden politischen Prozesse. Die Kibag wird voraussichtlich noch bis ins Jahr 2030 vor Ort Beton produzieren. Ein Umbau des Areals findet frühestens danach statt.

Dialog Seeufer Wollishofen

Im «Dialog Seeufer Wollishofen» werden die Quartierbevölkerung und die Personen vor Ort informiert und involviert. Einblicke in die ersten Entwürfe der Bearbeitungsteams sowie Diskussionspunkte des ersten Testplanungsworkshops, finden Sie auf dem zweiten Plakat.

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

Samstag	30. April 2022	13 bis 16 Uhr
Mittwoch	4. Mai 2022	17 bis 20 Uhr
Samstag	7. Mai 2022	16 bis 19 Uhr

Eine Anmeldung ist nicht nötig.

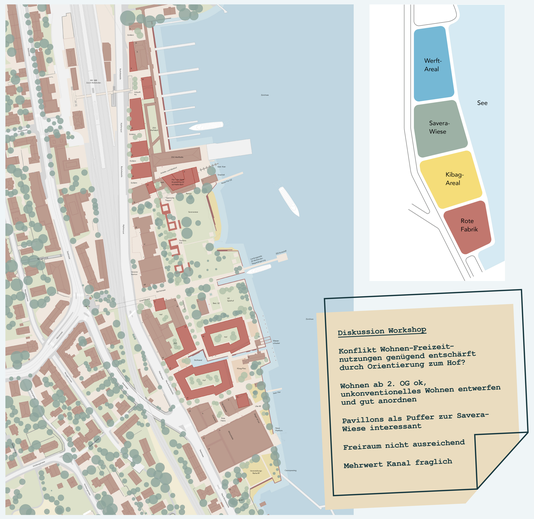
Alle Informationen zur Testplanung
und den ersten Ideen finden Sie auch unter
stadt-zuerich.ch/seeufer-wollishofen

Stadt Zürich

Infopoint Seeufer Wollishofen – Inhalte und Erkenntnisse des ersten Workshops

Team Ammann Albers Stadtwerke

Stadt am See



Das Szenario gliedert den Perimeter in vier «Kammern»: Neubauten entstehen auf dem Kibag-Areal, wo sich je nach Geschoss Wohnraum, Gewerbe, Gastronomie, ein Bootsservice und Lager finden. Ein Stichkanal stellt die Verbindung zum See her.

Savera-Wiese und Gemeinschaftszentrum bleiben erhalten, der Baumbestand wird ergänzt. In der Nordwestecke schafft eine breite Treppenanlage Aufenthaltsangebote und die Verbindung auf das Dach der Werfthalle. Nördlich der Roten Fabrik – direkt am See – findet sich ein ein durch Bauten gefasster Stadtplatz.

Team Bryum

Happy Lakeside

Die industrielle und kulturelle Prägung des heutigen Areals prägt den Entwurf: Schwerpunkt bilden Kultur und Gewerbe.

Nördlich der Roten Fabrik wird der Bestand zu einem Kreativ-quartier entwickelt – im Obergeschoss werden einzelne Wohnnutzungen gezeigt. Es folgt ein Gewerbekomplex mit Wohnen und neuem Gemeinschaftszentrum.

Durch das Verlegen der Schiffsanlegestelle in den Werfthafen entsteht zusammen mit dem Bahnhof Wollishofen seeseitig ein Begegnungsort mit publikumsorientierten Nutzungen.

Team Hosoya Schaefer

Das Urbane Rückgrat & Ein Parkstrip für Alle

Der Entwurf fokussiert auf eine Erweiterung der Savera-Wiese zu einem zusammenhängenden öffentlichen Freiraum. Hinzu kommt am Mythenquai ein «urbanes Rückgrat», hier sind auch flexible Wohnnutzungen in den Obergeschossen Thema. Im Erdgeschoss sollen publikumsorientierte Nutzungen ihren Platz finden.

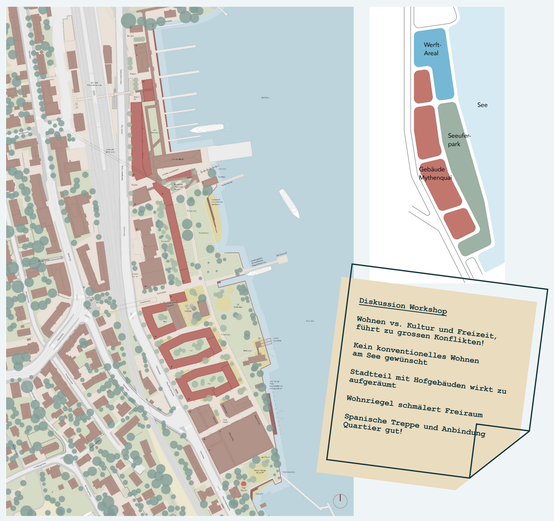
Mittig durch das Areal – zwischen Freiraum und Bebauung – führt eine Wegachse. Die Industriebauten auf dem Kibag-Areal bleiben zum Teil erhalten.

Allgemeine Hinweise

Themen der Weiterbearbeitung für alle Teams

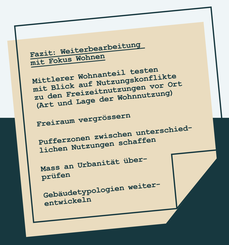
1. Kontext zum Quartier: Aus dem Ort heraus entwickeln
2. Bestehendes mit Neuem verweben
3. Freiräume erhalten, ergänzen und differenzieren
4. Wegführung aufwerten und ausbauen
5. Freizeitnutzungen: Tages- und Jahreszeiten beachten
6. Strassenraum Mythenquai/ Seestrasse aufwerten
7. Ökologischen Mehrwert aufzeigen (Netto-Null, Biodiversität, Stadtklima, Kaltluft …)

Weite Bucht



Das Szenario «Weite Bucht» dehnt die Savera-Wiese über die ganze Länge des Ufers zwischen Roter Fabrik und Werft, sie dient als Frei- und Erholungsraum.

Landseitig sind die Bebauungen angeordnet: Auf dem Kibag-Areal und im Kontext der Karmon-Bebauung findet viel Wohnen seinen Platz. Erdgeschosse werden an geeigneten Stellen publikums-orientiert genutzt. Entlang des Mythenquais sind Büro- und Dienst-leistungsnutzungen untergebracht.

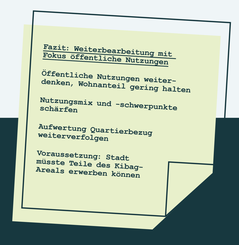


Savera Beach

Die Schiffsanlegestelle wird in diesem Entwurf neben die Werfthalle verlegt. Zusammen mit einem neuen «Volkshaus», erhält Wollishofen eine Visitenkarte am See.

Auf dem Baufeld des Kibag Areals findet ein gemischter Wohn- und Gewerbehof seinen Platz. Die Rote Fabrik erhält bei den Silos ein auf Veranstaltungen konzentriertes Klanghaus.

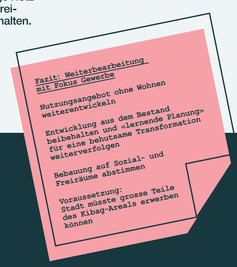
Der Freiraum ist öffentlich: Kulturgassen und Plätze bei der Roten Fabrik werden durch eine zusammenhängende Grünfläche mit Strand bei der aufgehobenen Schiffsanlegestelle ergänzt.



Raumsequenzen mit Raum für eine «lernende Planung»

Der Weg ist das Ziel: Dieser Entwurf stellt eine «lernende Planung» ins Zentrum, welche eine partizipative Entwicklung über die Zeit vor-sieht. Dazu sollen die meisten heutigen Bauten, beispielsweise die Werft, erhalten bleiben.

Der Bearbeitungsperimeter wird gegliedert in kleinteilige, hetero-gene Abschnitte mit Gewerbe, Kultur und Wohnen. Das heutige Netz aus Gassen und Höfen wird weiterentwickelt. Die Grün- und Frei-räume um die Savera-Wiese bleiben in ihrer heutigen Form erhalten.



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