

Kanton Zürich

Regionaler Richtplan Stadt Zürich

Erläuternder Bericht zur Teilrevision Siedlung und Landschaft

4.März 2025

Impressum

Herausgeberin

Stadt Zürich
Hochbaudepartement
Amt für Städtebau
Postfach, 8021 Zürich

Bezugsquelle:

Stadt Zürich
Amt für Städtebau (AfS)
Lindenhofstrasse 19
8021 Zürich
Tel. 044 412 11 11
www.stadt-zuerich.ch/hochbau
afs@zuerich.ch

Inhalt

1 Ausgangslage 4

- 1.1 Erläuterungen zum vorliegenden Bericht 4
- 1.2 Anlass der Teilrevision 4
- 1.3 Ziele der Teilrevision 6

2 Gegenstand der Teilrevision 8

- 2.1 Änderungen Kapitel 2.5 Gebiete mit Nutzungsvorgaben 8
- 2.2 Neues Kapitel 2.7 Planen und Bauen am Seeufer 11
- 2.3 Änderungen Kapitel 2.8 (bisher 2.7) Grundlagen 16
- 2.4 Änderungen Kapitel 3.3 Erholung 16
- 2.5 Änderungen Kapitel 3.11 Grundlagen 17
- 2.6 Änderungen Richtplankarte (Zusammenfassung) 18

3 Interessenabwägung 19

- 3.1 Ermittlung der öffentlichen Interessen 19
- 3.2 Bewertung der relevanten Interessen 19
- 3.3 Zusammenfassung 23

4 Störfallvorsorge 24

5 Verfahren und weiteres Vorgehen 27

Anhang: Annäherung an Raster-Zelle für Abschätzung der Risikorelevanz 28

1 Ausgangslage

1.1 Erläuterungen zum vorliegenden Bericht

Der vorliegende Erläuterungsbericht beinhaltet ergänzende Informationen und Erläuterungen zur Teilrevision des regionalen Richtplans. Sämtliche Aussagen im vorliegenden Erläuterungsbericht haben informativen Charakter.

1.2 Anlass der Teilrevision

Anlass für die Teilrevision des regionalen Richtplanes bilden die erforderliche 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».

Planen und Bauen am Zürichseeufer

Die Rahmenbedingungen für das Bauen am Zürichseeufer haben sich in den letzten Jahren entscheidend verändert. Die Anwendung der Konzessionsrichtlinien (Verfügung Baudirektion) 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.

In einem Workshopverfahren, welches vornehmlich auf die Bauzonen am See fokussiert war, erarbeitete der Kanton in Zusammenarbeit mit den betroffenen Gemeinden und den regionalen Planungsverbänden (ZPP, ZPZ, RSZ) zuerst drei verschiedene Prinzipien, welche die künftige bauliche Entwicklung am Zürichsee beschreiben. Die Ergebnisse wurden im Bericht «Synthese Workshopverfahren, Planen und Bauen am Zürichseeufer» zusammengefasst. Auf Basis dieser Grundlagenarbeit wurde die rechtliche Grundlage im PBG in Bezug auf das Planen und Bauen am See revidiert (Beschluss Kantonsrat zur Vorlage 5469b vom 1.2.2021). Mit § 67a wurde ein neuer Paragraph eingeführt, welcher 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.

Zu diesem Zweck wurde das neue Unterkapitel 2.7 «Planen und Bauen am Seeufer» des regionalen Richtplans Stadt Zürich erarbeitet. Der Regierungsratsbeschluss zur Uferbereichsplanung definiert den neu zu regelnden Uferbereich als «Bauzonenbereich zwischen See-Strasse bzw. zwischen Bahnlinie und Zürichseeufer» (RRB Nr. 599/2018, Kap. C. Gesetzgebungsprojekt «Planen und Bauen im Uferbereich von Seen»). § 67a PBG verlangt, dass die Gemeinden «ergänzende Festlegungen für Bauzonen, und, soweit zweckmässig, für Freihalte- und Erholungszonen» treffen. Das neue Richtplankapitel betrifft daher 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.

Gebiet Seeufer Wollishofen

Für das Teilgebiet von der Werft der Zürichsee Schifffahrtsgesellschaft (ZSG) bis zur Roten Fabrik werden im regionalen Richtplan weitere Inhalte gebietsbezogen punktuell angepasst.

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. Ziel ist es, den Charakter des Ortes und des Ortsbilds und gleichzeitig auch die vielfältige Nutzbarkeit der Freiräume am Wasser zu erhalten. Konflikte zwischen Wohnnutzung und jederzeit öffentlich zugänglichen Erholungsräumen können minimiert werden. Im Masterplan «Seeufer Wollishofen» (Stadtratsbeschluss 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.

Die Stadt Zürich ist seit dem Jahr 2000 von etwa 361 000 auf über 447 000 Einwohner*innen im Jahr 2023 gewachsen. In der gleichen Zeit hat die Siedlungsentwicklung nach innen stark an Bedeutung gewonnen. Die Bevölkerung ist auch im Quartier Wollishofen in jüngerer Zeit stark gewachsen, von circa 16 000 Personen 2010 auf über 20 500 Personen im Jahr 2022. Die aktuelle Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO 2016, AS 700.100) lässt erwarten, dass die Bevölkerung in Wollishofen bis ins Jahr 2040 auf etwa 24 000 Personen weiterwächst. Mit dem im Jahr 2014 revidierten Raumplanungsgesetz (SR 700) wurde die Raumplanung auf die qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen ausgerichtet. Mit dieser Siedlungsentwicklung nach innen erhöht sich das Bedürfnis nach innerstädtischem Erholungs- und Freiraum. Die Freiräume am See werden von der Bevölkerung der gesamten Stadt Zürich intensiv genutzt. Im Verlauf der Testplanung «Seeufer Wollishofen» hat sich gezeigt, dass sich die öffentlichen Anliegen nur umsetzen lassen, wenn das Gebiet als Arbeits- und Freizeitort erhalten bleibt. Diese Planungsabsicht löste die vorangegangenen Planungsabsichten aus der Zeit der BZO 1999, Wohnraum am See zu schaffen, und der darauf basierenden Sonderbauvorschriften aus dem Jahr 2009, ab.

Das Seeufer Wollishofen ist aus historischer Sicht auch ein Ort der Arbeit und der Produktion und bietet grosses Potenzial, um Flächen für die Werft, die Produktion, Kultur, Gastronomie, Dienstleistungen, soziokulturelle Angebote wie das bestehende Gemeinschaftszentrum und öffentliche Nutzungen wie z.B. schulische Einrichtungen bereitzustellen. Die Lage eines Arbeitsplatzgebiets direkt am See soll insbesondere standortgebundenen Nutzungen dienen. Ein solcher Arbeitsort ist stadtweit einmalig und daher für die gesamte Region von Bedeutung, aber auch für das Quartier Wollishofen.

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 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 daher nötig, die gebietsbezogenen Anpassungen an den Planungsinstrumenten zeitnah durchzuführen.

Aus oben genannten Gründen soll der regionale Richtplan an die neue Planungsabsicht gebietsbezogen angepasst werden. Die Anpassungen am regionalen Richtplan sind Voraussetzung, damit die Planungsabsichten nachfolgend in der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung verankert werden können.

Planungsrechtlicher Kontext

Der kantonale Richtplan wurde am 29. April 2015 vom Bundesrat genehmigt. Gemäss dem darin festgelegten Raumordnungskonzept ist die Stadt Zürich dem Handlungsraum «Stadtlandschaft» zugeordnet. In diesem Handlungsraum ist nebst einer überdurchschnittlichen Nutzungsdichte und einer hohen Entwicklungsdynamik eine hervorragende Erschliessung

mit den öffentlichen Verkehrsmitteln vorhanden. 80% des künftigen Bevölkerungswachstums soll in den städtischen Handlungsräumen «Stadtlandschaft» und «urbane Wohnlandschaft» stattfinden. Die dafür notwendigen Kapazitäten sind unter konsequenter Mobilisierung der inneren Reserven bereitzustellen. Die von der Teilrevision betroffenen Uferbereiche befinden sich im Siedlungsgebiet. Die vorgelagerten Bereiche im Zürichsee sind dem Erholungsgebiet zugewiesen. Die im Westen des Planungssperimeters führende Seestrasse ist als Hauptverkehrsstrasse eingetragen, und entlang dieser führt eine bestehende Gastransportleitung. Zudem ist auf dem KIBAG-Areal ein Güterumschlag festgelegt.

Am 21. Juni 2017 wurde der regionale Richtplan der Stadt Zürich vom Regierungsrat festgesetzt. Darin werden insbesondere die wesentlichen Aussagen zu den räumlichen Entwicklungsvorstellungen aus dem kantonalen Richtplan präzisiert. Im Planungssperimeter sind die Gebiete rund um die ZSG-Werft sowie die Savera-Wiese einem regionalen Erholungsgebiet zugeordnet. Die Uferbereiche sind mit einem ökologischen Vernetzungskorridor überlagert. Die beiden Restaurants beim Hafen Wollishofen und beim Camping Wollishofen sind als regionale Ausflugsziele festgehalten. Das Seeufer liegt im besonderen Erholungsgebiet Nr. 30. Für dieses Erholungsgebiet sind folgende Funktionen/Entwicklungsziele festgehalten: Park, Sukkulentsammlung, freien Zugang zum See gewährleisten (Ausnahme Badeanlagen während der Badesaison), Sicht auf See freihalten, dauerhafte Bauten und Anlagen nur zulässig für Erholungsnutzung mit engem Bezug zum See (Standortgebundenheit). Zur bahntechnischen Erschliessung des KIBAG-Areals ist ein Anschlussgleis eingetragen. Entlang der Seestrasse führt ein Radweg (bestehend und teils geplant) sowie ein Bustrasse. Entlang dem Seeufer ist ein Fuss-/Wanderweg eingetragen. Des Weiteren befinden sich im Bereich des Planungssperimeters ein Regenbecken mit einer Schmutz-/Mischwasserleitung und bei der ZSG-Werft eine bestehende Abfallanlage (bestehender Stützpunkt und/oder Silo Stadt- und Strassenreinigung).

Im kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen sind die Savera-Wiese und der Campingplatz als Freiräume mit besonderer Erholungsfunktion, das Strandbad Wollishofen als Sportanlage im Freiraum mit besonderer Erholungsfunktion und die Uferbereiche beim Hafen Wollishofen als Freiräume mit allgemeiner Erholungsfunktion eingetragen. Entlang der Seestrasse führt ein ökologischer Vernetzungskorridor. Im kommunalen Verkehrsrichtplan ist entlang des Seeufers ein Fussweg eingetragen, welcher mit mehreren Querverbindungen an die Seestrasse angebunden ist. Beim Hafen Wollishofen ist eine Parkierungsanlage festgelegt.

Die Stadt Zürich befindet sich im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS). Das Seeufer befindet sich in der Umgebung II, Enge (EN) mit dem Erhaltungsziel a sowie in mehreren Umgebungen, Wollishofen (WL) mit dem Erhaltungsziel a. Zudem ist entlang des Seeufers das Gebiet 4, Wollishofen (WL) mit dem Erhaltungsziel C aufgeführt. In dem Gebiet 4, Wollishofen (WL) sind mehrere Baugruppen und Einzelobjekte mit dem Erhaltungsziel A verzeichnet.

Gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung (BZO) liegen die Bereiche rund um die ZSG-Werft in einer Freihaltezone, die Savera-Wiese in einer Freihaltezone FP, die Rote Fabrik in einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe4 und die Bereiche dazwischen in einer Wohnzone W4 (das KIBAG-Areal ist mit Sonderbauvorschriften überlagert). Die Bereiche zwischen der Roten Fabrik und der Stadtgrenze beim Camping sind Freihaltezonen oder Wohnzonen (W2bII, W3 bzw. W4) zugeordnet.

1.3 Ziele der Teilrevision

Ziel der Teilrevision Seeufer ist, die richtplanerischen Vorgaben gemäss § 67a PBG für die nachfolgende, nutzungsplanerische Regelung zum Planen und Bauen am Zürichseeufer zu

schaffen. 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. Kapitel 3.3.2 RRP), in Kombination mit dem öffentlichen Seeuferweg (vgl. Kapitel 4.4.2 RRP) 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 Stadtratsbeschluss (Nr. 1859/2023) zum Masterplan Seeufer Wollishofen, sollen diese mit der vorliegenden Teilrevision in der Richtplanung verankert werden. Daraus ergeben sich folgende spezifische Ziele:

- Der Grün- und Freiraum direkt am See im Gebiet Seeufer Wollishofen soll aufgewertet und erweitert werden.
- Das Gebiet Seeufer Wollishofen, mit Werft, Gewerbe, Kultur und Soziokultur soll als Arbeitsplatzgebiet ausgewiesen und damit in seiner heutigen Funktion gesichert werden.
- Der denkmalpflegerisch schutzwürdige Pavillon an der Bachstrasse, der das Gemeinschaftszentrum Wollishofen beherbergt, soll als Ausflugsziel fortbestehen können.

Übergeordnete Ziele sind im Leitbild Seebecken der Stadt Zürich formuliert, welches von Kanton und Stadt beschlossen wurde. Die grosse Bedeutung des Uferbereichs sowie seine Funktionen und Anforderungen sind in den Leitsätzen des Leitbilds festgehalten. Dabei werden Inhalte aus dem Leitbild mit vorliegender Teilrevision umgesetzt. So wird namentlich im Bereich von Werft und KIBAG ein «Gebiet mit Entwicklungspotential» gemäss dem Zielbild angegangen. Mit dem Pavillon auf der Savera-Wiese wird im Richtplan eine gemäss Leitbild (Kapitel «Denkmalpflege, Archäologie und Ökologie») «schützenswerte Baute von kommunaler und überkommunaler Bedeutung» als Ausflugsziel eingetragen. Der Umstand, dass der Campingplatz im Kapitel «Kultur und Veranstaltungen» im Leitbild Seebecken als Naherholungsgebiet eingetragen ist, wird in der Festlegung zum Abschnitt 1.6 als «teilweise öffentlich zugänglicher Campingplatz» berücksichtigt.

2 Gegenstand der Teilrevision

Der regionale Richtplan besteht aus Karten und Text und enthält verbindliche Festlegungen für die Behörden aller Stufen. Er ist in die Kapitel «Regionales Raumordnungskonzept», «Siedlung», «Landschaft», «Verkehr», «Versorgung, Entsorgung», «Öffentliche Bauten und Anlagen» gegliedert und bildet ein zusammenhängendes Ganzes.

Die Vorlage für die Teilrevision Siedlung und Landschaft umfasst:

- Richtplantext (Auszug) vom 4. März 2025
- Richtplankarte Siedlung und Landschaft, Mstb.1:25'000, vom 4. März 2025
- Bericht zu den Einwendungen vom 4. März 2025
- Erläuternder Bericht vom 4. März 2025 (vorliegend)

Der Auszug aus dem Richtplantext umfasst diejenigen Teile der Kapitel 2 «Siedlung» und 3 «Landschaft», welche von Änderungen betroffen sind, nämlich das Kapitel 2.5 «Gebiete mit Nutzungsvorgaben», das neue Kapitel 2.7 «Planen und Bauen am Seeufer», das Kapitel 2.8 «Grundlagen» (Siedlung, bisher Kapitel 2.7), das Kapitel 3.3 «Erholung» und das Kapitel 3.11 «Grundlagen», sowie die Richtplankarte «Siedlung und Landschaft». Die Änderungen werden in den Revisionsunterlagen zum Richtplantext rot hervorgehoben.

«Ökologische Ersatzmassnahmen» sind hingegen nicht Teil des vorliegenden Revisionsentwurfs, da parallel eine umfassende Bearbeitung des Themas stattfindet. Dazu soll eine eigenständige Teilrevision durchgeführt werden, sobald die Inhalte vollständig, also inklusive Fliessgewässer, vorliegen. Für den Zürichsee stehen vor allem Schüttungen zur Wieder- bzw. Neuerstellung von ökologisch wertvollen Flachwasserzonen im Vordergrund, weshalb kein unmittelbarer Zusammenhang mit der Bebaubarkeit des Uferbereichs besteht. Dieses Vorgehen ist den unterschiedlichen zeitlichen Bearbeitungshorizonten, sowie der Bedeutung und Dringlichkeit der vorliegenden Teilrevision geschuldet.

2.1 Änderungen Kapitel 2.5 Gebiete mit Nutzungsvorgaben

Im Kapitel 2.5 werden in der Tabelle 2.6 «Gebiete mit öffentlichen Bauten und Anlagen, Arbeitsplatzgebiete und Mischgebiete» Teile des Seeufers Wollishofen neu als bestehendes Arbeitsplatzgebiet mit der Nummer 26 eingetragen, wodurch das Mischgebiet Überlandstrasse neu die Nummer 27 erhält. Entwicklungsziele und Hauptfunktionen sind die Werft der ZSG, produzierendes Gewerbe, Kultur (Rote Fabrik), Gastronomie und Dienstleistungen, sowie soziokulturelle Angebote, öffentliche Bauten und Anlagen und Freiräume (z.B. auf dem Dach der Werft-Gebäude). Öffentliche Bauten und Anlagen könnten zum Beispiel einen Werkhof für den Unterhalt von Freiräumen und Räume für das Gemeinschaftszentrum, Kinderbetreuung oder schulische Einrichtungen umfassen.

Die genannten Hauptfunktionen orientieren sich an den aktuellen Arbeitstätigkeiten im Gebiet. Die ZSG ist Partnerin im Zürcher Verkehrsverbund und deckt die öffentlichen Schiffsverbindungen auf dem Zürichsee und der Limmat ab. Der Betrieb soll am Standort bleiben und sich entwickeln können. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich gewerblich genutzte Gebäude der Stadt Zürich, der Seereinigungsdienst und die Anlagen der Seepfadfinder. Die KIBAG Holding AG betreibt auf ihrem Areal am Mythenquai mindestens bis ins Jahr 2030 die Betonproduktion und vermietet nicht selbstgenutzte Gewerbeflächen an Dritte. Diese erbringen u.a. auch Dienstleistungen. In den denkmalpflegerisch schützenswerten Gebäuden von kantonaler Bedeutung der Roten Fabrik befinden sich Räume für Kulturschaffende, Ateliers, ein Restaurant und Gewerberäume. Das Gebiet Seeufer Wollishofen bietet nebst den heutigen Nutzungen Potenzial für weitere Gewerbe- und Gastronomiebetriebe, Räume für Bildung, Kultur und Soziokultur sowie für weitere städtische Raumbedürfnisse.

Der Eintrag des Seeufers Wollishofen als Arbeitsplatzgebiet wird auch in der Textkarte, Abb. 2.6 «Gebiete mit öffentlichen Bauten und Anlagen (ÖBA), Arbeitsplatzgebiete und

Mischgebiete» ergänzt. Das Gebiet erhält als letztes der Arbeitsplatzgebiete die Nummer 26, wodurch das Mischgebiet Überlandstrasse neu die Nummer 27 erhält.

Berichterstattung Arbeitszonenbewirtschaftung

Der regionale Richtplan bezeichnet bisher 14 regionale Arbeitsplatzgebiete innerhalb der Stadt Zürich. Diese sind – mit Ausnahme der Binz – im Norden und Westen des Stadtgebiets konzentriert (vgl. Abbildung 1). Angaben zu ihrer spezifischen Bedeutung sind der Tabelle 2.6 «Gebiete mit öffentlichen Bauten und Anlagen, Arbeitsplatzgebiete und Mischgebiete» im Richtplantext zu entnehmen (Entwicklungsziele und Hauptfunktionen für die Arbeitsplatzgebiete Nr. 12 bis 25). Innerhalb dieser regionalen Arbeitsplatzgebiete befinden sich die meisten der insgesamt 19 durch die Stadt Zürich ausgewiesenen Industrie- und Gewerbebezonen. Auch die übrigen kleineren Industrie- und Gewerbebezonen liegen in Zürich West und Zürich Nord (vgl. Abb. 1).

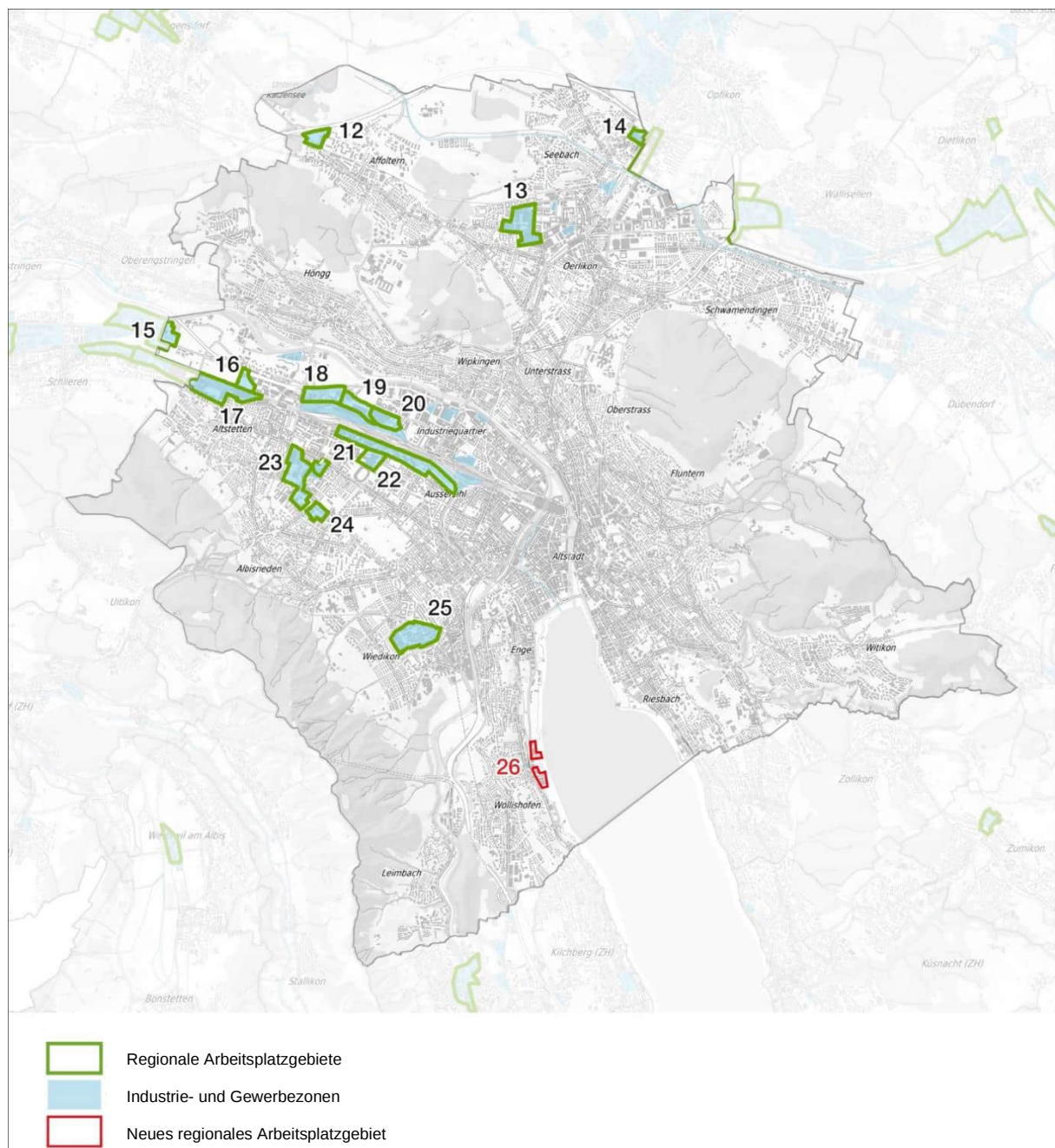


Abbildung 1: Verteilung regionaler Arbeitsplatzgebiete und kommunaler Industrie- und Gewerbebezonen in der Stadt Zürich

Insgesamt befinden sich 1282 Arbeitsstätten mit über 36 000 Beschäftigten innerhalb der knapp 1,5 Millionen Quadratmeter Industrie- und Gewerbezone der Stadt Zürich (alle Statistiken aus dem Jahr 2022, aus der Tabelle «Übersicht Arbeitszone Kanton Zürich»). Mit knapp 2 Millionen Quadratmeter Geschossfläche und weniger als 600 000 Quadratmeter Geschossflächenreserven liegt der Ausbaugrad insgesamt bei fast 80 %. Es ist also nicht nur die Verbesserung der räumlichen Verteilung der Arbeitsplatzgebiete, sondern auch deren schwindende Kapazitäten, welche die Ausweisung eines Arbeitsplatzgebietes am Seeufer Wollishofen rechtfertigen. Nach einer längeren Zeit des Rückgangs der Beschäftigtenanzahl im verarbeitenden Gewerbe und bei der Herstellung von Waren (NOGA Abschnitt C) hat sich diese in den letzten Jahren stabilisiert und steigt nun wieder langsam. Diese Entwicklung kombiniert mit einer von ansässigen Firmen kontinuierlich schlechter bewerteten Verfügbarkeit von Räumen für die Produktion in den vergangenen 20 Jahren (Stadt Zürich, Firmenbefragung 2021, S. 12 und 16) zeigt, wie wichtig es für die Stadt Zürich ist, bestehende bezahlbare Gewerbeflächen zu erhalten sowie das Entwicklungspotenzial für zusätzliche Gewerbeflächen raumplanerisch zu sichern.

Für den Eintrag als Arbeitsplatzgebiet spricht vor allem, dass das Seeufer Wollishofen als historisch gewachsener Arbeitsort etabliert und mit seiner gut erreichbaren Lage direkt am See stadtweit einmalig ist. Er dient insbesondere seebezogenen Nutzungen, wie etwa der Werft der ZSG, die als Partnerin im Zürcher Verkehrsverbund die öffentlichen Schiffsverbindungen auf dem Zürichsee und der Limmat abdeckt. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich der städtische Seereinigungsdienst und die Anlagen der Seepfadi, sowie weitere gewerblich genutzte Gebäude der Stadt Zürich, 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 sollen langfristig Arbeitsorte bleiben. Ein entsprechender Richtplaneintrag erfolgt damit in derselben Logik, mit welcher bereits 2017 Arbeitsplatzgebiete im regionalen Richtplan (Kap. 1.3 und 2.5) zur Sicherung bestehender Gebiete festgesetzt wurden.

Der bestehende Arbeitsort und dessen zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten sollen auf Grundlage der Test- und Masterplanung «Seeufer Wollishofen» planerisch gesichert werden. Aus diesem Grund sollen die genannten Areale im regionalen Richtplan dem Arbeitsplatzgebiet und nachfolgend in der kommunalen Nutzungsplanung einer geeigneten Bauzone zugeteilt werden, zum Beispiel der Industrie- und Gewerbezone oder der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Heute liegen die betroffenen Flächen in der Freihaltezone und in der Wohnzone, in welchen sich die öffentlichen Planungsabsichten nicht umsetzen lassen und die daher ein- und umgezont werden sollen.

Verhältnis zur kantonalen Richtplanung

Die Revisionsvorlage betrifft keine der im kantonalen Richtplan unter Punkt 2.2.2 ausgewiesenen regionalen Arbeitsplatzgebiete, dementsprechend gibt es keine Koordinationshinweise zu beachten. Das betroffene Gebiet liegt nahe beim Bahnhof Wollishofen in der ÖV-Güteklasse B und direkt an einer Hauptverbindungsstrasse. Das vorgeschlagene neue Arbeitsplatzgebiet entspricht somit den Erschliessungsanforderungen gemäss Punkt 4.5.1 b des kantonalen Richtplans für eine hohe Nutzungsdichte.

Die Revisionsvorlage wird insgesamt als zweckmässig beurteilt: sowohl in Bezug auf das quartierspezifische Ziel, den bestehenden Betrieben in dem Gebiet Entwicklungsmöglichkeiten bieten, als auch auf das übergeordnete regionale Ziel, Raum für zusätzliche Arbeitsplätze innerhalb der wachsenden Stadt zu sichern. Aufgrund des funktional bereits bestehenden Arbeitsplatzgebietes sind jedoch mittelfristig keine grossen räumlichen oder verkehrlichen Auswirkungen gegenüber der heutigen Situation aufgrund dieser Teilrevision des Richtplans zu erwarten.

2.2 Neues Kapitel 2.7 Planen und Bauen am Seeufer

Das neue Unterkapitel 2.7 «Planen und Bauen am Seeufer» benennt den Abschnitt des Uferbereichs mit Handlungsbedarf zum Erhalt und zur Verbesserung der öffentlichen Erlebbarkeit des Zürichsees. Es besteht aus grundsätzlichen Zielsetzungen zum Thema (Kapitel 2.7.1), einem Karteneintrag mit spezifischem Handlungsbedarf pro Teilgebiet in tabellarischer Form (Kapitel 2.7.2), und Massnahmen zum Erreichen der gesetzten Ziele (Kapitel 2.7.3).

Ziele

Als Uferbereich des Zürichsees wird das ursprünglich meist durch Aufschüttung von Flachwasserzonen gewonnene Land zwischen der heutigen Uferkante und der Seestrasse bezeichnet. Handlungsbedarf zum Erhalt und zur Verbesserung der öffentlichen Erlebbarkeit des Zürichsees besteht gemäss § 67a PBG in erster Linie bei Bauzonen im Uferbereich, teilweise aber auch bei Freihalte- oder Erholungszonen. Grundlage der Zielsetzungen für das Planen und Bauen am Seeufer ist das von Stadt und Kanton gemeinsam festgelegte strategische Leitbild Seebecken. Die unter 2.7.1 aufgeführten Richtplanziele a) bis d) basieren auf dem Leitbild-Grundsatz eines für alle zugänglichen und vielfältig erlebbaren Seebeckens mit Angeboten für alle Bevölkerungsschichten und hochwertigen Frei- und Erholungsräumen, sowie auf dem daraus abgeleiteten «Zielbild Seebecken 2030» (Kompartimente am linken Ufer weiterentwickelt, mehrere Badeanlagen und frei zugängliche Wiesen, nautische Nutzung des Seebeckens für Kursschiffe gewährleistet, neuer Steg in Wollishofen realisiert, etc.).

Erlebbarkeit wird dementsprechend im neuen Richtplankapitel primär als öffentlicher Zugang zum Seeufer definiert: vor allem zu hochwertigen Frei- und Naherholungsräumen mit einer grossen Nutzungsvielfalt (Ziel c und d), im Minimum aber zu einem komfortablen, möglichst hindernisfreien öffentlichen Fussweg (Ziel a). Ergänzend erhöhen Durchblicke zwischen der Seestrasse und dem Seeufer dessen Erlebbarkeit (Ziel b), aufgrund der Breite des Uferbereichs (meist mit mehreren Bautiefen resp. Nutzungsschichten) wird deren Wirkung jedoch als untergeordnet betrachtet. Diese Grundprinzipien bilden den Orientierungsrahmen für die nachfolgende, parzellenscharfe und grundeigentümerverbindliche Umsetzung in der kommunalen Nutzungsplanung gemäss § 67a PBG. Dabei sind bei der Festlegung von Kriterien zur Bebaubarkeit und Bepflanzung jeweils die spezifischen städtebaulichen Qualitäten der einzelnen Teilgebiete gemäss Tabelle 2.8 im Richtplantext zu berücksichtigen.

Karteneintrag

Der Karteneintrag erfolgt in der neuen Textkarte «Abschnitt Wollishofen – Uferbereich mit Regelungsbedarf» (Abb. 2.8, Richtplantext), mangels Signaturvorlage seitens des Kantons jedoch nicht in der Richtplankarte. Der Eintrag umfasst den heterogenen, mit verschiedenen Bau- und Freihaltezonen überlagerten Abschnitt des Uferbereichs in Wollishofen (vgl. Abbildung 2). Dieser liegt zwischen Seestrasse respektive zwischen Mythenquai und Uferkante, ist mehrheitlich über 80 Meter breit und beinhaltet meist mehreren Bau- respektive Nutzungstiefen dazwischen (vgl. Abbildung 3).

Die zusammenhängenden, stadtbildprägenden Freiräume des übrigen Seeufers auf Stadtgebiet – den Parkanlagen am Mythenquai (Landi- bis Rentenwiese), den Quaianlagen zu beiden Seiten des Bürkliplatzes (General-Guisan-, Uto- und Seefeldquai), und den Parkanlagen in Riesbach (Feldeggstrasse bis Strandbad Tiefenbrunnen) – bedürfen keiner Karteneinträge (vgl. RRB Nr. 599/2018, Kap. E. Erläuterungen zu den Bestimmungen). In den genannten Abschnitten liegen kaum Bauzonen zwischen dem See und der Hauptverkehrsstrasse. Die Kernzone Seefeld zu beiden Seiten der Bellerivestrasse bildet eine Ausnahme, aber diese beinhaltet einerseits strenge Regeln zum Erhalt und Weiterentwickeln des schutzwürdigen

Ortsbilds, und hat andererseits immer noch eine gut 50 Meter breite Freiraumzone zum See. Zwischen Strandbad Tiefenbrunnen und Zollikon liegt der gesamte Uferbereich in Freihaltezonen. Mit einer noch nicht rechtskräftigen BZO-Teilrevision soll das Teilareal Marina Tiefenbrunnen als Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe3) eingezont werden. Die parallel laufende Sondernutzungsplanung (öffentlicher Gestaltungsplan) wird hier die Erlebbarkeit des Sees und eine hohe ökologische sowie stadträumliche Qualität bei zukünftigen baulichen Entwicklungen am Ufer sichern.



Abbildung 2: Ausschnitt Zonenplan am Seeufer mit Markierung Abschnitt Wollishofen (grob)

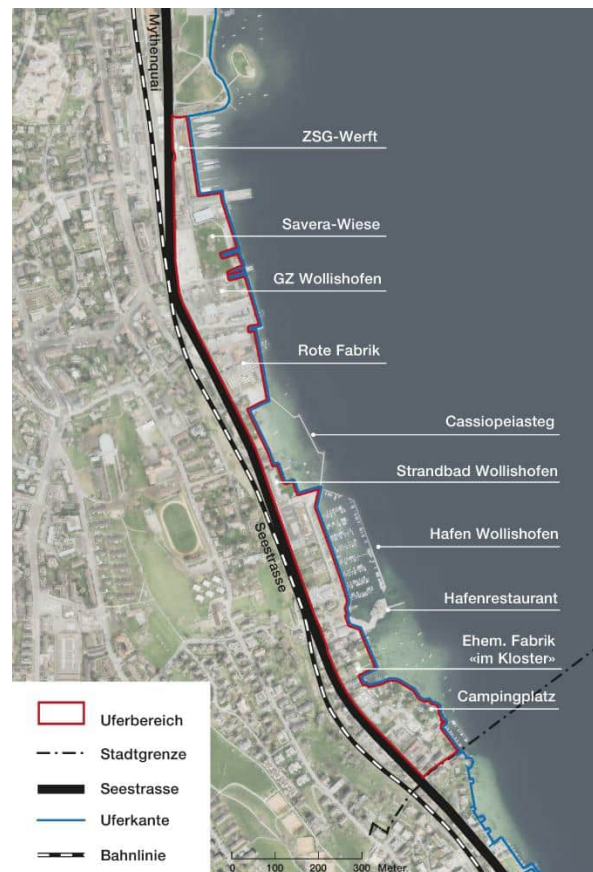


Abbildung 3: Perimeter Uferbereich

Bezeichnung / Zielbild Teilgebiete (Tabelle 2.8 und Abbildung 2.9, Richtplantext)

Der Uferbereich im Quartier Wollishofen zeichnet sich aus durch eine heterogene Abfolge von Gewerbe-, Kultur- und einzelnen Wohnbauten entlang von Mythenquai und Seestrasse, sowie durch vernetzte öffentliche Freiräume und Hafenanlagen am Seeufer. Aufgrund seiner Breite und den mehreren Bau- bzw. Nutzungstiefen zwischen Strasse und See entspricht dieser Abschnitt insgesamt dem kantonal vordefinierten Raumtyp «Ortsdurchfahrt» aus dem Bericht «Planen und Bauen am Zürichseeufer. Synthese Workshopverfahren» (Baudirektion Kanton Zürich, ARE 2015, Faltblatt):

«Der Durchblick zum See spielt in einem Ortszentrum mit einer grösstenteils geschlossenen Bebauung und mehreren Bautiefen (Typus Ortsdurchfahrt) keine entscheidende Rolle. Auch die Kriterien zur Bepflanzung und zur Firstrichtung können aufgrund des fehlenden Bezugs zum Seeufer für diesen Typus in der Regel nicht pauschal festgelegt werden. Die mögliche bauliche Entwicklung muss sich umso mehr aus dem Bestand entwickeln. Durch den Bestand, die spezifische Situation und die gebaute Umgebung können Ausrichtung, Firstrichtung, Gebäudeabmessungen, Baubereiche aber auch Elemente der Umgebungsgestaltung abgeleitet werden.»

Daher werden im Richtplan auch keine quantitativen Anforderungen an Bebauung, Bepflanzung und Gewässerraum im Abschnitt Wollishofen formuliert (wie gemäss Faltblatt ARE für die anderen Typen erforderlich). Vielmehr gilt für den ganzen Abschnitt, dass bei der Umsetzung in der kommunalen Nutzungsplanung nach Massgabe von § 67a PBG die spezifischen städtebaulichen Qualitäten (Gebäude- und Grünstrukturen, Geschichte, Erschliessung, Nutzungsmöglichkeiten etc.) zu berücksichtigen sind. Daher werden diese Qualitäten auch ausführlich beschrieben in der Tabelle 2.8 im Richtplantext.

Aufgrund der Heterogenität des Abschnitts wird die Beschreibung in sechs Teilgebiete gegliedert. Wie oben erläutert entspricht der Abschnitt Wollishofen insgesamt dem Raumtyp «Ortsdurchfahrt», auch wenn einzelne Teilgebiete stärker durchgrünt sind als andere. Das Teilgebiet 1.3 (Cassiopeiasteg) zum Beispiel ist zwar relativ schmal und von grünen Gartenanlagen geprägt, beinhaltet jedoch Teile einer ISOS-Baugruppe (4.2), die sich beidseits der Seestrasse erstreckt, und entsprechend berücksichtigt werden muss. Das Teilgebiet 1.5 (Im Kloster) umfasst sowohl Gewerbe- als auch Wohnbauten in mehreren Bautiefen, sowie eine weitere seeseitige Raumschicht, die bereits in einer Freihaltezone liegt. Zudem macht auch hier das ISOS einen Hinweis auf die zusammenhängende Bebauung beidseits der Seestrasse (XX.0.2). Im Teilgebiet 1.6 (Wollishofer Horn) liegen ebenfalls mehrere Raumschichten zwischen Seestrasse und Uferkannte: strassenseitig sind dies im südlichen Bereich an der Stadtgrenze Wohn-, Gewerbe- und Infrastrukturbauten, und auch im Bereich des Campingplatzes liegen Gebäude und Verkehrsflächen entlang der Strasse. Der Durchblick zum See spielt also für den gesamten Abschnitt Wollishofen mit all seinen Teilgebieten nur eine untergeordnete Rolle. Die Erlebbarkeit des Sees ist vor allem in der seeseitigen, grossmehrheitlich in Freihaltezonen liegenden Raumschicht zu gewährleisten, und die mögliche bauliche Entwicklung und Umgebungsgestaltung in den strassenseitigen Baubereichen muss jeweils aus der spezifischen Bestandssituation abgeleitet werden.

Die sechs Teilgebiete unterscheiden sich leicht von den im Leitbild Seebecken benannten fünf Kompartimenten. Diese Abweichungen sind vor allem auf die aufgabenspezifische Betrachtung gegenüber dem Leitbild zurückzuführen: obwohl nicht parzellenscharf, ist die Flughöhe des regionalen Richtplans in Bezug auf das Thema Planen und Bauen am Seeufer bereits konkreter, vor allem bezüglich der Verortung von Freiräumen, Zugängen / Erschliessungen und Gebäudetypologie. Diese Teilgebiete werden zum besseren Verständnis mit ihren Abgrenzungen in einer zusätzlichen Karte im Richtplantext dargestellt (Abbildung 2.9).

Regelungsbedarf (Tabelle 2.8)

Der Regelungsbedarf ergibt sich aus dem Vergleich der neuen Richtplanziele (Kapitel 2.7.1) mit den heutigen räumlichen Gegebenheiten. In die Betrachtung miteingeflossen sind weitere, bereits rechtsgültige Richtplanziele für das gleiche Gebiet, sowie in Inventaren festgehaltene öffentliche Schutzinteressen. Eine Synthese aus Analyse und Zielbild wird zur besseren Verständlichkeit – zusammen mit der Abgrenzung der beschriebenen Teilgebiete – als Teil dieses Erläuterungsberichts grafisch festgehalten (vgl. Abbildung 4).

Die einzelnen Einträge zu den Teilgebieten aus der Tabelle 2.8 (Richtplantext) werden im Folgenden kurz erläutert:

- Teilgebiet Werft-Areal: auf die im Masterplan Seeufer Wollishofen festgehaltenen Grundsätze der räumlichen Entwicklung wird in den Kapiteln 2.1 und 2.4 dieses Berichts genauer eingegangen, sofern sie für die regionale Richtplanung relevant sind.
- Teilgebiet Savera-Areal bis Rote Fabrik: auch hier wurden die Grundsätze der räumlichen Entwicklung im Masterplan Seeufer Wollishofen festgehalten. Die relevanten Themen werden in den Kapiteln 2.1 und 2.4 erläutert.
- Teilgebiet Cassiopeiasteg: Durchsicht von der Strasse ist auch zukünftig nur beschränkt möglich, weil die hohen, dichten Heckenstrukturen an der Grenze der Gär-

ten zum Strassenraum sowie die Grünräume erhalten werden sollen. Da der Seeuferweg jedoch in diesem Teilgebiet vollständig ausgebaut ist besteht hinsichtlich Erlebbarkeit des Sees auch kein Handlungsbedarf.

- Teilgebiet Bootshafen Wollishofen: die Gesamtstrategie Siedlung des regionalen Richtplans weist dem Gebiet zwei Strategien für die Siedlungsentwicklung zu (vgl. Abb. 2.2, Richtplantext). Die Strategie «zusätzliche Verdichtungspotenziale identifizieren und ermöglichen» wurde jedoch bereits mit dem Kommunalen Richtplan SLöBA (2021) geprüft und in diesem Gebiet nicht weiterverfolgt. Auf eine Aktivierung und Ausschöpfung der bestehenden Ausnützungsreserven im Süden dieses Teilgebiets soll nicht verzichtet werden. Diese kann zu einer Verbesserung der Erlebbarkeit des Seeufers führen – wenn dabei die Richtplaninhalte der vorliegenden Teilrevision berücksichtigt werden (ortsspezifisch geeigneter Nutzungsmix entwickeln, Erdgeschossnutzungen an Promenade und Seestrasse prüfen, öffentlicher Seezugang verbessern und gestalterisch aufwerten)
- Teilgebiet «Im Kloster»: bei der heterogenen Mischung aus zum Teil älteren Wohn- und Gewerbebauten mit privatem Seeanstoss ist die Weiterführung des Seeuferwegs bereits mit Realisierungshorizont «kurzfristig» im regionalen Richtplan vorgesehen. Aus diesem Grund wird die grundsätzlich private Nutzweise der Baugebiete nicht in Frage gestellt, die bestehenden baulichen Strukturen sollen erhalten und weiterentwickelt werden können. Durchsicht und Zugang zum See sind in Abhängigkeit von der konkreten Planung des Seeuferwegs zu klären. Unabhängig davon soll geprüft werden, ob und wie die Freiräume zwischen den Baugebieten und dem See öffentlich zugänglich und nutzbar werden können.
- Teilgebiet Wollishofer Horn: hier gibt es sowohl am Seeufer als auch im Strassenraum noch Potenzial zur Verbesserung der Erlebbarkeit des Sees – mittels verbesserter Zugänglichkeit der bestehenden Freiräume am Ufer, sowie allenfalls auch einer stadträumlichen Klärung am Übergang zur Nachbargemeinde Kilchberg entlang der Seestrasse und Horngasse.

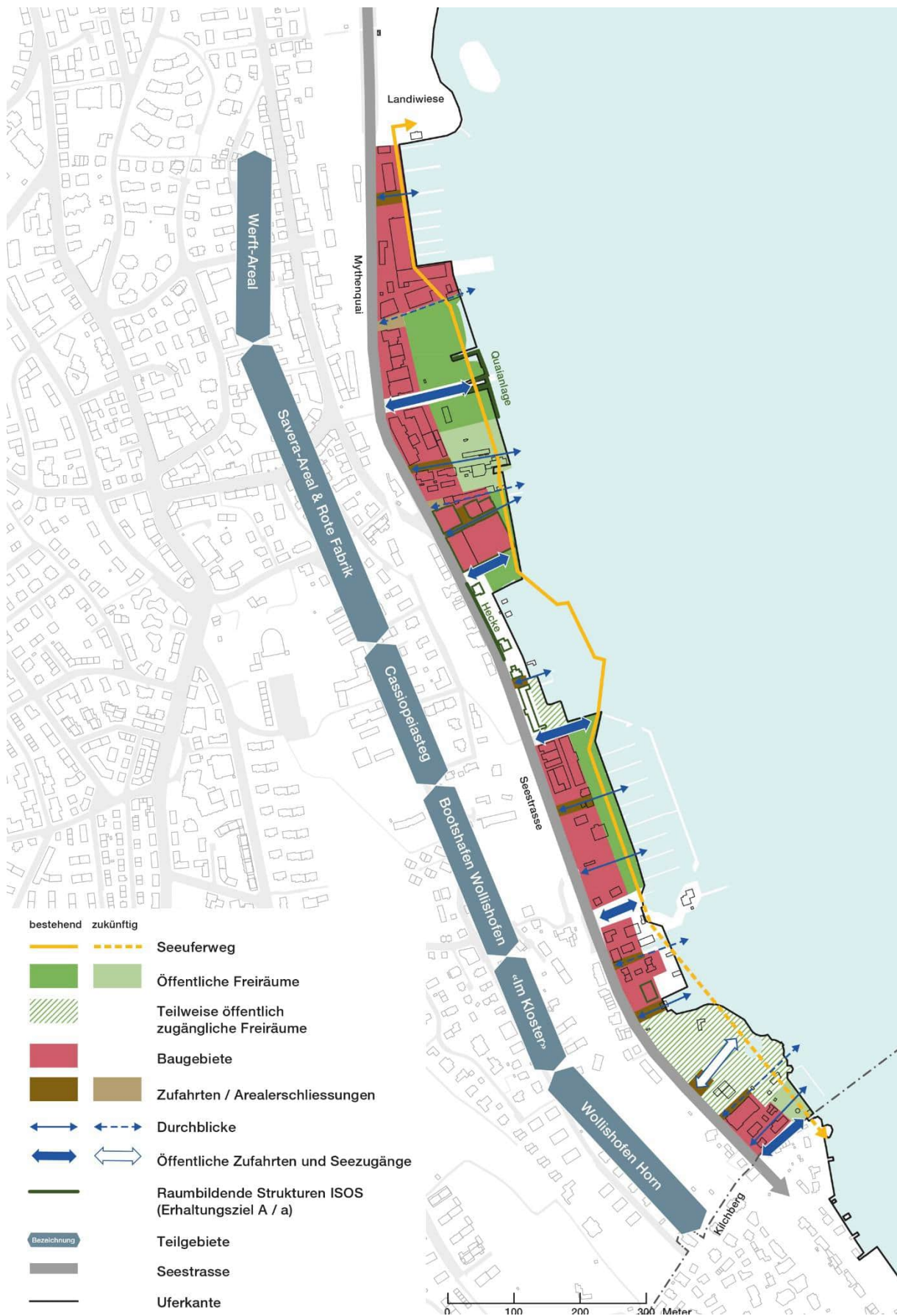


Abbildung 4: Zielbild Uferbereich Wollishofen – Freiräume, Baugebiete, Durchblicke und Seeuferweg

Massnahmen

Die Umsetzung und Präzisierung der im regionalen Richtplan festgelegten Ziele für das Planen und Bauen am Seeufer soll über die Instrumente der kommunalen Richt-, Nutzungs- und Sondernutzungsplanung erfolgen.

2.3 Änderungen Kapitel 2.8 (bisher 2.7) Grundlagen

Die Grundlagenliste des Richtplanteils zur Siedlung wird mit den für die Uferbereichsplanung relevanten Grundlagen ergänzt.

2.4 Änderungen Kapitel 3.3 Erholung

Erholungsgebiete

Das gesamte Seeufer liegt gemäss dem festgesetzten regionalen Richtplan im besonderen Erholungsgebiet Nummer 30. Folgende Funktionen und Entwicklungsziele waren bisher definiert: «Park, Sukkulenten-Sammlung; freien Zugang zum See gewährleisten (Ausnahme Badeanlagen während Badesaison), Sicht auf See freihalten, dauerhafte Bauten und Anlagen nur zulässig für Erholungsnutzung mit engem Bezug zum See (Standortgebundenheit)». Im Rahmen der Teilrevision werden die Funktionen ergänzt, um dem in der Textkarte abgebildeten Bereich besser gerecht zu werden. Die Entwicklungsziele bleiben unverändert. Es werden jedoch aufgrund der Uferbereichsplanung die Koordinationshinweise zum Erholungsgebiet Nr. 30 ergänzt bzw. präzisiert.

In der Richtplankarte werden zwei Änderungen am Erholungsgebiet Nummer 30 vorgenommen: Das Werft-Gebiet (Werft der Zürichsee Schifffahrtsgesellschaft und angrenzenden Gebäude) wird aus dem Erholungsgebiet entlassen. Das seeseitige Gebiet der KIBAG Holding AG, das zwischen der Savera-Wiese und der Roten Fabrik liegt, wird neu in das Erholungsgebiet aufgenommen. Die abstraktere Abbildung 3.4 «Erholungsgebiet» im Richtplankarte bleibt unverändert. Die vorgesehene Erweiterung des Erholungsgebiets der Savera-Wiese soll auf der nachfolgenden Planungsstufe im kommunalen Richtplan SLöBA als «Freiraum geplant» verankert werden. Die allgemeinverbindliche Umsetzung erfolgt dann mit den im kommunalen Richtplan dafür vorgesehenen Massnahmen.

Das Werft-Gebiet wurde bis anhin als Erholungsgebiet bezeichnet, insbesondere weil es in der BZO 2016 der allgemeinen Freihaltezone ohne Zweckbestimmung zugewiesen ist. Wie bereits in Kapitel 2.1 beschrieben, entsprechen die aktuellen Nutzungen im Werft-Gebiet denen eines Arbeitsplatzgebiets, nicht aber denen des Erholungsgebiets Nummer 30. Eine Auflösung der Werft und eine Umgestaltung in ein Erholungsgebiet ist langfristig nicht beabsichtigt. Die für die Erholung wichtige Seeuferweg-Passerelle über den Dächern der Werft soll aber erhalten und nach Möglichkeit erweitert sowie mit einem Gastronomieangebot ergänzt werden («Werftplateau»). Die Landiwiese und die Savera-Wiese bleiben so für Erholungssuchende weiterhin miteinander verbunden. Bei baulichen Veränderungen ist auch eine ebenerdige Ergänzung des Weg- und Freiraumangebots möglich.

Parkanlagen am See weisen heute bereits eine besonders hohe Nutzungsdichte auf. Sie werden von der Bevölkerung aus der Stadt und der Umgebung genutzt und sind mindestens von regionaler Bedeutung. Aufgrund der wechselseitigen Beziehungen zwischen dem See und dem Land können Parkanlagen am See nicht durch andersartige Parkanlagen in den Quartieren oder auf den Hügelzügen substituiert werden. Das seeseitige Gebiet der KIBAG Holding AG, das heute für die Betonproduktion genutzt wird, ist perspektivisch als Park und als multifunktionaler Freiraum für die Erholung am See geeignet und planerisch als solcher vorzusehen. Dieser zusätzliche Freiraum ist nötig, um das Bedürfnis der wachsenden Bevölkerung nach innerstädtischen Erholungsräumen am See zu erfüllen. Heute ist das Gebiet der Wohnzone zugewiesen. Eine Wohnbebauung würde den Leitsätzen und Zielen des Leitbild

Seebecken entgegenstehen. Im Leitbild Seebecken ist das Gebiet der KIBAG Wollishofen zwar wie folgt beschrieben (Seite 9): «In der Kibag Wollishofen wird gewohnt, gearbeitet und flaniert». Die Test- und Masterplanung «Seeufer Wollishofen» hat jedoch aufgezeigt, dass eine Wohnbebauung auf dem KIBAG-Gebiet nicht mit den städtebaulichen Ansprüchen, der Nutzungsvielfalt, der Nutzungsdichte und dem Anspruch an die öffentliche Zugänglichkeit gemäss dem Leitbild Seebecken vereinbar ist.

Regionale Ausflugsziele

Das Kapitel zu den Regionalen Ausflugszielen wurde im Jahr 2020 erarbeitet und am 7. März 2023 vom Regierungsrat beschlossen. Zweck der Teilrevision war es, das öffentliche Interesse an den Standorten der ganzjährig betriebenen Restaurants, die sich ausserhalb der Bauzonen am oder im See befinden, festzuhalten. Bei den fünf Ausflugszielen handelt es sich je um ein im Leitbild Seebecken bezeichnetes Restaurant.

In der Tabelle 3.4 Regionale Ausflugsziele wird der Standort Savera-Wiese mit dem bestehenden, aktuell durch das Gemeinschaftszentrum Wollishofen genutzten Pavillon ergänzt. Die Funktion ist eine ganzjährig betriebene Cafeteria an Land mit Mehrzweckräumen und bis zu 40 Sitzplätzen innen und 40 Sitzplätzen aussen auf der Terrasse. Das Ausflugsziel wird auch in der Textkarte Abb. 3.6 Ausflugsziele sowie in der Richtplankarte «Siedlung und Landschaft» neu eingetragen. Um in der bisherigen Logik des Richtplankapitels zu bleiben (Nummerierung im Uhrzeigersinn von unten links), wird der neue Eintrag zur Nr. 3, und die bisherigen Ausflugsziele Nr. 3, 4 und 5 werden entsprechend zu Nr. 4, 5 und 6 (Anpassungen in der Textkarte wie in der Tabelle). Bei dieser Gelegenheit werden auch die Koordinationshinweise für alle sechs Ausflugsziele präzisiert: Hinweise auf nicht im Richtplan vorgesehene Gewässerrevitalisierungen werden ebenso gelöscht wie nicht stufengerechte Hinweise auf den kantonalen Richtplan, da dieser insgesamt die Grundlage des regionalen Richtplans ist.

Der Pavillon auf der Savera-Wiese ist im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte der Stadt Zürich aufgeführt. Es gilt eine Schutzvermutung. Das gemeinnützige Angebot des Gemeinschaftszentrums wird von der Bevölkerung der gesamten Stadt Zürich genutzt. Es ist standortgebunden, von regionaler Bedeutung und im öffentlichen Interesse. Die Standortgebundenheit ergibt sich unter anderem aus den folgenden Gründen: Das GZ erbringt zahlreiche Angebote nur aufgrund seiner Lage am See. Es vermietet Wassersportgeräte und Lagerplatz dafür. Teile der Räume des GZ liegen auf dem Schiff Stäfa im See und können nicht unabhängig betrieben werden. Die Cafeteria ist zentraler Bestandteil der Versorgung der Erholungssuchenden auf der Savera-Wiese und der Spaziergänger*innen auf dem Seeuferweg. Dieser führt direkt durch die Spielwiese, die zusammen mit dem GZ eine Einheit bildet. Im Leitbild Seebecken ist es als gastronomische «Ausgabestelle» und als Standort für «punktuelles Kulturangebot» bezeichnet. Das Angebot des Gemeinschaftszentrums ist eng mit dem See verbunden. Die Räume des Gemeinschaftszentrums sind in der Freihaltezone FP nicht zonenkonform. Die Cafeteria ist ganzjährig geöffnet und die Räumlichkeiten und das Angebot des Gemeinschaftszentrums überschreiten die in der Freihaltezone zulässige Nutzung. Die Räume des Gemeinschaftszentrums können als nicht zonenkonforme Nutzungen mittels baurechtlicher Ausnahme nach Art. 24 Raumplanungsgesetz (RPG, SR 700) bewilligt werden, sofern sie standortgebunden sind und keine öffentlichen Interessen entgegenstehen. Die Bezeichnung des Standorts als Ausflugsziel im regionalen Richtplan verhindert nicht, dass der Standort allenfalls doch einer Bauzone zugewiesen werden kann, um auch nicht standortgebundene Nutzungen realisieren zu können.

2.5 Änderungen Kapitel 3.11 Grundlagen

Die Grundlagenliste des Richtplanteils wird mit den für die Anpassung des besonderen Erholungsgebiets relevanten Grundlagen sowie um den kantonalen Richtplan ergänzt, um die

entsprechenden Koordinationshinweise in Kapitel 3.3 teilweise ersetzen zu können (wenn diese nur sehr allgemein gehalten sind).

2.6 Änderungen Richtplankarte (Zusammenfassung)

Zur besseren Übersicht der in den Kapiteln 2.1 und 2.4 beschriebenen Änderungen in der Richtplankarte «Siedlung und Landschaft» werden sie im Folgenden nochmals zusammengefasst aufgelistet. Anschliessend werden der entsprechende Ausschnitt der rechtsgültigen Fassung vom 7. März 2023 und der Revisionsunterlagen zu Vergleich nebeneinander abgebildet:

- Erholungsgebiet: das Werft-Areal wird aus dem regionalen Erholungsgebiet (bestehend) entlassen, dafür wird dieses südlich der Savera-Wiese erweitert (mangels Signatur «Erholungsgebiet geplant»).
- Ausflugsziel: der Pavillon des Gemeinschaftszentrums wird neu als bestehendes regionales Ausflugsziel eingetragen.
- Arbeitsplatzgebiet: zwischen Seestrasse / Mythenquai und dem Erholungsgebiet am Seeufer wird von der Werft zur Roten Fabrik ein bestehendes regionales «Arbeitsplatzgebiet bestehend» eingetragen (mit einem Unterbruch am Mythenquai 349 – 353, wo erst kürzlich ein neues Wohngebäude der Karmon AG fertiggestellt wurde).



Abbildung 5: Richtplankarte Siedlung und Landschaft – Ausschnitt rechtsgültige Fassung (Stand: 7. März 2023)

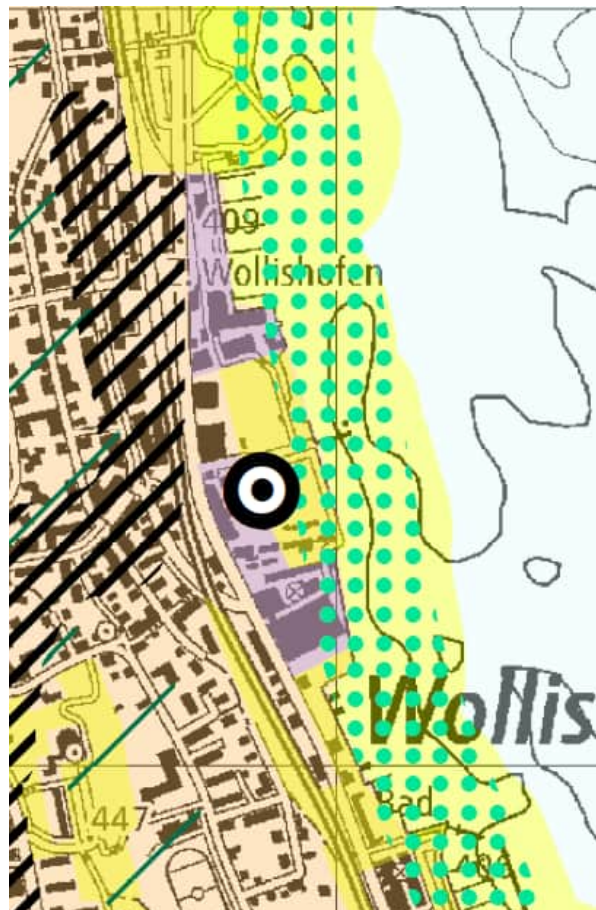


Abbildung 6: Richtplankarte Siedlung und Landschaft – Ausschnitt Revisionsvorlage (Stand: 9. April 2025)

3 Interessenabwägung

Die vorliegende Teilrevision des Regionalen Richtplans der Stadt Zürich erfüllt den kantonalen Auftrag aus dem neuen § 67a PBG, den Raum zwischen Seestrasse und Seeufer zu strukturieren, wo Bauzonen im Uferbereich in Kraft sind. Gleichzeitig wird mit dieser Teilrevision auch der – mit der Masterplanung Seeufer Wollishofen – erfolgten Präzisierung der kommunalen Zielsetzungen für diesen Teil des Seebeckens Rechnung getragen.

Die entsprechenden Revisionsinhalte wurden ausgehend von der bestehenden Situation erarbeitet, mit dem Ziel, diese behutsam und qualitativ weiterzuentwickeln: das Seeufer in Wollishofen ist vielerorts bereits zugänglich, der räumlichen und / oder kulturhistorischen Bedeutung entsprechend wurden relevanten Bauten und Freiräume in den verschiedenen Inventaren festgehalten. Diese Qualitäten sollen mit der vorliegenden Teilrevision erhalten und nach Möglichkeit gestärkt werden, ohne dabei die vorhandenen Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten wesentlich zu schmälern.

Im Folgenden werden die relevanten öffentlichen raumbezogenen Interessen ermittelt, nach ihrer allgemeinen Bedeutung und Betroffenheit im Einzelfall beurteilt, und – im Falle eines Konfliktes – gegeneinander abgewogen.

3.1 Ermittlung der öffentlichen Interessen

Die Teilrevision verfolgt in erster Linie das Interesse an der Schaffung von öffentlichem Freiraum – der Verbesserung der Freiraumversorgung auf Stadtgebiet im Allgemeinen sowie zugänglichem Naherholungsraum am Seeufer im Spezifischen. Freiräume am Seeufer sind von gesamtstädtischer als auch regionaler Bedeutung.

Des Weiteren werden auch gesamtstädtische Entwicklungsziele (Raum für Wohnen und Arbeiten, Verdichtung / Innenentwicklung, Städtebau / ortsbaulicher Gewinn, sozialverträgliche Stadtentwicklung), sowie öffentliche Interessen bezüglich Verkehr und Erschliessung (Öffentlicher Verkehr), am Erhalt von Schutzgütern und dem Umweltschutz berührt.

3.2 Bewertung der relevanten Interessen

Zugänglichkeit des Seeufers

Die Teilrevision bewirkt eine qualitative Aufwertung des öffentlichen Seeeinzugs mittels Sicherung der bestehenden Zugangsmöglichkeiten sowie der Schaffung einer Grundlage für weitere Zugänge. Der Planungsgrundsatz, die Gewässer freizuhalten und öffentlichen Zugang und Begehung zu erleichtern, ist auf Bundesebene verankert (Art. 3 Abs. 2 lit. c RPG) und wurde mit § 67a PBG kantonalgesetzlich konkretisiert. Das Interesse ist daher von hoher Bedeutung und wird mit der Revisionsvorlage gut erfüllt (da mehrheitlich die bestehende Situation gesichert und punktuell aufgewertet, nicht aber grundsätzlich verändert wird).

Freiraumversorgung

Die Zürichseeufer sind grundsätzlich Erholungsgebiete im kantonalen Richtplan, welche auf regionaler Ebene präzisiert werden. Parkanlagen am See weisen heute bereits eine besonders hohe Nutzungsdichte auf. Sie werden von der Bevölkerung aus der Stadt und der Umgebung genutzt und können aufgrund der wechselseitigen Beziehungen zwischen dem See und dem Land nicht durch andersartige Freiraumangebote oder Parkanlagen substituiert werden. Die Teilrevision beinhaltet entsprechende Anpassungen, welche mit dem Entlassen der Werft-Areals aus dem Erholungsgebiet und gleichzeitiger Aufnahme des seeseitigen Teils des KIBAG-Areals in das Erholungsgebiet zwar keine quantitative Vergrößerung des

regionalen Erholungsgebiets bedeuten, aber deutlich bessere Chancen schaffen, dass tatsächlich mehr Fläche für die Erholungsnutzung zugänglich gemacht zu werden (an einer über den Bahnhof Wollishofen gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lage). Die Revisionsvorlage schafft auf Stufe Richtplanung eine zweckmässige Grundlage, um das Ziel der Freiraumversorgung auf der nachfolgenden Planungsstufe umzusetzen.

Raumsicherung Arbeitsplatzgebiete / Erhalt Arbeitsplätze

Die Teilrevision schafft ein neues regionales Arbeitsplatzgebiet zur Sicherung der heutigen, bewährten (und langjährigen) Nutzweise sowie zur Sicherung von Flächen für zukünftige gewerbliche, soziokulturelle und kulturelle Nutzungen und öffentliche Bauten und Anlagen an gut geeigneter und gut erschlossener Lage. Dies entspricht einer kantonal vorgegebenen Aufgabe mit hoher Bedeutung; die Revisionsvorlage schafft auf Stufe Richtplanung eine zweckmässige Grundlage, um dieses Ziel auf der nachfolgenden Planungsstufe umzusetzen.

Wohnen / Preisgünstiger Wohnraum

Das Angebot an verfügbarem Wohnraum in der Stadt und Region Zürich ist insgesamt sehr knapp und gleichzeitig stark nachgefragt. Die vorliegende Teilrevision schafft ein neues regionales Arbeitsplatzgebiet, welches heute teilweise einer Wohnzone zugeordnet ist. Die Test- und Masterplanung «Seeufer Wollishofen» hat jedoch klar aufgezeigt, dass eine Wohnbebauung an dem Standort nicht mit der Nutzung als Arbeitsplatzgebiet, den städtebaulichen Ansprüchen, der Nutzungsvielfalt, der Nutzungsdichte und dem Anspruch an die öffentliche Zugänglichkeit gemäss dem Leitbild Seebecken vereinbar ist.

Das in Art. 17–20 Gemeindeordnung der Stadt Zürich (GO, AS 101.100) verankerte Interesse an Schutz, Erhalt und Schaffung von preisgünstigem Wohnraum auf Stadtgebiet hat auf kommunaler Ebene aktuell eine hohe Bedeutung. Dieses wohnpolitische Ziel wird mit der vorliegenden Teilrevision nicht verfolgt. Die aus der vorgesehenen Nutzungsverteilung am Seeufer entstehende Beeinträchtigung dieses Ziels ist jedoch gering, da kein bestehender Wohnraum und nur verhältnismässig kleine Flächen der heutigen Wohnzonen betroffen sind. Zudem kann § 49b PBG zum preisgünstigen Wohnraum nicht zur Anwendung kommen, weil es im Uferbereich keine Aufzonungen geben soll.

Städtebau / ortsbaulicher Gewinn

Mit dem Leitbild Seebecken bestätigen Stadt und Kanton Zürich die Bedeutung des Zürichseebeckens für das Ortsbild der Stadt. Die Revisionsvorlage ermöglicht – als Grundlage für die spätere nutzungsplanerische Umsetzung von § 67a PBG – die Regelung einer der sensiblen Lage entsprechenden Bauweise und Gestaltung. Sie verfolgt den Grundsatz, die Raumschicht am Wasser für öffentliche Erholung zu sichern und bauliche Entwicklungen sowie private Nutzungen in der Raumschicht entlang der Strasse zu konzentrieren.

Verdichtung / Innenentwicklung

Die Teilrevision bewirkt kaum eine quantitative Veränderung bezüglich Innenentwicklung, wohl aber eine qualitative: Sie ist Grundlage dafür, dass zukünftig im Uferbereich an den richtigen Stellen für die richtigen Nutzungen verdichtet werden kann. Der vorgesehene Abtausch von Erholungs- und Siedlungs- resp. Arbeitsplatzgebiet gleicht sich grob aus. Das Interesse der Innenentwicklung ist aufgrund des im kantonalen Richtplans festgehaltenen Verdichtungsauftrags von hoher Bedeutung und wird mit der Revisionsvorlage nicht beeinträchtigt.

Sozialverträgliche Stadtentwicklung

Gemäss Leitsatz 4 des Leitbilds Seebecken ist «das Seebecken ... für alle zugänglich» und «stellt Angebote für alle Bevölkerungsschichten zur Verfügung». Das Interesse ist somit auch auf kantonaler Ebene bedeutend. Fokus der Teilrevision ist die Sicherung und Erweiterung von öffentlichen Frei- und Erholungsräumen für alle, sowie die Minimierung von Nutzungskonflikten rund um die entsprechenden Flächen gemäss Test- und Masterplanung «Seeufer Wollishofen». Zudem wird mit dem neuen Arbeitsplatzgebiet der Erhalt und die Sicherung von bezahlbaren Gewerberäumen und Arbeitsplätzen im Sinne von Art. 20 GO verfolgt. Das Interesse einer sozialverträglichen Stadtentwicklung hat eine hohe Bedeutung und kann auf der Grundlage der Revisionsvorlage gut erfüllt werden.

Öffentlicher Verkehr

Die Schifffahrt auf dem Zürichsee soll gemäss regionalem Richtplan neben Naherholung, Freizeit und Vergnügen auch dem Pendelverkehr dienen (Kap. 4.9.1, Ziel a). Die nautische Nutzung des Seebeckens für Kursschiffe zu gewährleisten ist auch Zielbild im Leitbild Seebecken. Erhalt und Entwicklungsmöglichkeiten der ZSG-Werft am Seeufer ist existenzieller Bedeutung für die Aufrechterhaltung des Kursschiffverkehrs (Standortgebundenheit). Die Kursschiffe haben innerhalb des öffentlichen Verkehrs lediglich eine mittlere Bedeutung, das Interesse wird aber durch die Revisionsvorlage sehr gut erfüllt.

Ortsbild- und Denkmalschutz

Der Perimeter der Teilrevision beinhaltet verschiedene Objekte aus kommunalen Denkmal- und Gartendenkmalpflege-Inventaren sowie Gebiete, Baugruppen, Einzelobjekte und Umgebungsrichtungen aus dem Bundesinventar der schutzwürdigen Ortsbilder von nationalem Interesse (ISOS). Durch die hohe Gewichtung der abschnittsweisen spezifischen ortsbaulichen Qualitäten im neuen Kapitel zum Planen und Bauen am Seeufer unterstützt die Teilrevision die Erhaltungsziele gemäss ISOS. Generell gewichtet das ISOS die Uferseite höher als die Strassenseite (meist strengere Erhaltungsziele), was durch die vorgesehene Strukturierung der Raumschichten im Uferbereich gestärkt wird. Das neue Arbeitsplatzgebiet unterstützt zudem den Erhalt von gewerblichen ISOS-Einzelobjekten. Die Erhaltungsziele des ISOS sind von hoher Bedeutung und werden mit dieser Revisionsvorlage eingefangen.

Archäologie

Kantonale Archäologische Zonen («Verdachtsflächen») bedecken den gesamten Uferbereich in Wollishofen (mit Ausnahme der Roten Fabrik) sowie das angrenzende Flachwassergebiet. Die vorliegende Teilrevision behandelt zwar das Bauen im Uferbereich, es entsteht jedoch keine Veränderung bezüglich Schutzstatus oder Gewichtung der archäologischen Interessen. Diese haben aufgrund der kantonalen Festlegung eine mittlere Bedeutung und werden mit der Revisionsvorlage nicht beeinträchtigt, da zukünftige Baubereiche entlang der Strasse in bereits überbauten Flächen konzentriert werden.

Ökologische Vernetzung

Gemäss regionalem Richtplan sind «aquatische Lebensräume und angrenzende Uferbiotope mit Hauptfunktion Vernetzung gewässertypischer Arten» entlang des Ufers vorgesehen respektive zu fördern (Kap. 3.7.2). Der Fokus der vorliegenden Teilrevision liegt auf der Erholungsnutzung im Uferbereich und hat zum Ziel, die seeseitige Raumschicht von neuen Baubereichen freizuhalten. Die vorgesehene Ausweitung der Erholungsnutzung kann bei der Umsetzung von Freiräumen auf Grundlage der Revisionsvorlage mit der ökologischen Vernetzung in Einklang gebracht werden. Das Interesse ist auf kommunaler Stufe von hoher Bedeutung und wird durch die Revisionsvorlage nicht negativ tangiert.

Natur- und Landschaftsschutz

Das kommunal inventarisierte Landschaftsschutzobjekt Zürichsee (KSO-32.00) umfasst auch den gesamten Uferbereich. Angrenzende Flachwasserbereiche sind kommunal inventarisierte Naturschutzobjekte, einschliesslich der Ufermauern. Die vorliegende Teilrevision behandelt zwar das Bauen im Uferbereich, es entsteht jedoch keine formelle Veränderung bezüglich des Schutzstatus. Dieser wird durch die Revisionsvorlage nicht beeinträchtigt. Grundsätzlich werden das Landschaftsschutzobjekt wie auch die wertvollen Ufermauern durch die Strukturierung der Raumschichten – Freiraum am Wasser, Bauen an der Strasse – gestärkt.

Hitzeminderung

Der Norden und einzelne bebaute Teilgebiete im Süden des Perimeters befinden sich gemäss städtischer Fachplanung Hitzeminderung im Massnahmengebiet 1 (Verbesserung der bioklimatischen Situation am Tag und in der Nacht notwendig). Die Nordhälfte liegt im Einzugsgebiet von einem Hotspot (Nacht), darin sind zwei Fussverbindungen mit erhöhter Aufenthaltsqualität klimarelevant zu entwickeln. Der Perimeter liegt teilweise in einer sekundären Kaltluftleitbahn mit sehr geringen Windgeschwindigkeiten Richtung See. Eine Umsetzung der Teilrevision auf nachfolgender Planungsstufe hat voraussichtlich langfristig einen positiven Einfluss auf Versiegelungsgrad und Begrünung einzelner Teilbereiche – dank Fokus auf Erhalt und Erweiterung von Freiräumen. Fussverbindungen mit erhöhter Aufenthaltsqualität sowie Durchlüftung werden ebenfalls nicht negativ beeinflusst, da Erhalt und Aufwertung von Zugängen und Durchblicken zum See explizites Ziel des neuen Richtplankapitels sind.

Klimaschutz / Netto Null

Der Stadtrat hat 2021 das Klimaschutzziel Netto-Null 2040 beschlossen (STRB Nr. 0381/2021), und die Zürcher Stimmbevölkerung hat dieses mit einer klaren Mehrheit in der GO verankert (Art. 10 Abs. 3 lit. b i.V.m. Art. 152 Abs. 1 GO). Die Teilrevision umfasst keine baulichen oder energetischen Massnahmen, leistet aber indirekt einen positiven Beitrag durch Förderung von gut mit ÖV, Fuss- und Veloverkehr erschlossenen Erholungs- und Arbeitsplatzgebieten. Das Interesse ist zwar nur auf Gemeindeebene angesiedelt, dennoch schafft bereits die vorliegende höherstufige Revisionsvorlage eine gute Grundlage für die Verfolgung der Klimaschutzziele.

Gewässerschutz

Die kantonalen Zielsetzungen zum Gewässerschutz sind unter anderem mit der Ausscheidung von ausreichenden Gewässerräumen zu erreichen. Die vorliegende Teilrevision leistet einen Beitrag zur Freihaltung dieser noch nicht definitiv festgesetzten Schutzabstände, indem sie (ausser in begründeten Ausnahmen) Baubereiche entlang der Strasse anstatt am Ufer vorsieht. Es gelten die Übergangsbestimmungen. Das Interesse wird durch die Revisionsvorlage nicht gefährdet.

Lärmschutz

Ein Planungsgrundsatz auf Bundesebene lautet, «Insbesondere sollen: ...Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden» (Art. 3 Abs. 3 lit. b RPG). Das neue Arbeitsplatzgebiet ermöglicht diesbezüglich eine Verbesserung gegenüber der heutigen planungsrechtlichen Situation (Wohnzone); die Teilrevision schafft die Grundlage für eine entsprechende Umsetzung in den nachfolgenden Planungsstufen durch weniger empfindliche Nutzungszuweisung an der lärmexponierten Lage zwischen Seestrasse und belebtem Freiraum. Das Interesse wird durch die Revisionsvorlage gut berücksichtigt.

Rechtssicherheit

Gestützt auf eine Bundesgerichtsentscheid vom 28. März 2013 (BGE 139 II 470), der einen Streitfall in der Gemeinde Rüschlikon betraf, musste der Kanton Zürich eine gesetzliche Vorschrift erlassen, damit die auf alten Landanlagekonzessionen beruhenden öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften durch eine kommunale Nutzungsplanung ersetzt werden können. Das revidierte Zürcher Planungs- und Baugesetz verlangt nun, dass schon auf Stufe Richtplanung Vorgaben bezüglich Regelungen für den Uferbereich gemacht werden (§ 67a PBG, in Kraft seit dem 1. November 2021). Das Interesse ist aufgrund der kantonalen Vorgabe von mittlerer Bedeutung und wird durch die Revisionsvorlage sehr gut erfüllt (Kernaufgabe der Teilrevision ist die Schaffung dieser richtplanerischen Vorgaben).

3.3 Zusammenfassung

Zusammenfassend ergibt sich, dass die vorliegende Teilrevision Siedlung und Landschaft des regionalen Richtplans eine zweckmässige Grundlage schafft, um zahlreiche öffentliche Interessen in den nächstfolgenden Planungen umzusetzen. Zu erwähnen sind insbesondere folgende Ziele und Interessen, welche mit der Teilrevision unterstützt werden:

- Zugänglichkeit des Seeufers,
- Freiraumversorgung,
- Sicherung Arbeitsplatzgebiete,
- Städtebau / ortsbaulicher Gewinn,
- sozialverträgliche Stadtentwicklung,
- öffentlicher Verkehr,
- Ortsbild- und Denkmalschutz,
- Lärmschutz,
- Rechtssicherheit.

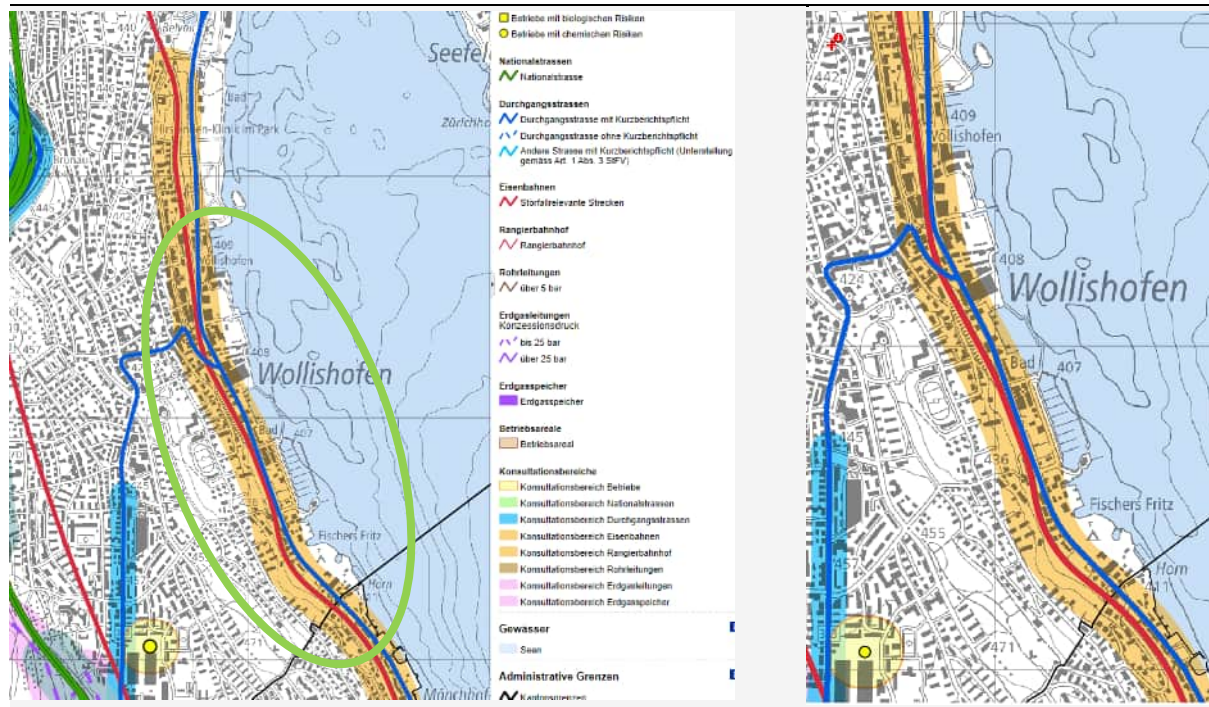
Die mit der vorliegenden Teilrevision vorgesehene Anpassung des besonderen Erholungsgebiets am See sowie der vorgesehene Eintrag des Arbeitsplatzgebiets am Seeufer Wollishofen haben zur Folge, dass ein kleiner Bereich der heutigen Wohnzone im Rahmen einer nachfolgenden BZO-Revision aus- respektive umgezont werden muss. Als Voraussetzung für eine qualitätvolle bauliche Verdichtung überwiegen jedoch die obengenannten öffentlichen Interessen – insbesondere die Zugänglichkeit des Seeufers und die Freiraumversorgung für eine breite Öffentlichkeit sowie die Sicherung bestehender Arbeitsnutzungen – im Uferbereich am See gegenüber allfälligen wohnpolitischen Zielsetzungen.

Auch hat die Test- und Masterplanung «Seeufer Wollishofen» klar aufgezeigt, dass eine Wohnbebauung an dem Standort nicht mit der Nutzung als Arbeitsplatzgebiet, den städtebaulichen Ansprüchen, der Nutzungsvielfalt, der Nutzungsdichte und dem Anspruch an die öffentliche Zugänglichkeit gemäss dem Leitbild Seebecken vereinbar ist. (Schlussbericht Testplanung, Beilage 2 zu STRB Nr. 1859/2023, z.B. S. 38 f.). Die aus der vorgesehenen Nutzungsverteilung am Seeufer entstehende Beeinträchtigung des wohnpolitischen Ziels von Schutz, Erhalt und Schaffung von preisgünstigem Wohnraum ist jedoch gering, da kein bestehender Wohnraum und nur verhältnismässig kleine Flächen der heutigen Wohnzonen betroffen sind. Im Falle potentieller Wohnungsbauten in privatem Eigentum wird es zudem nicht möglich sein, gestützt auf § 49 b PBG Mindestanteile an preisgünstigen Wohnungen einzufordern, weil im Uferbereich gemäss kommunalem Richtplan SLöBA keine Aufzonungen vorgesehen sind.

4 Störfallvorsorge

Die geplanten Festlegungen liegen teilweise im Konsultationsbereich der Eisenbahnlinie Enge - Thalwil, die aufgrund des Gefahrguttransports der Störfallverordnung (StFV) unterstellt ist (vgl. Karte «Risikokataster» im GIS-Browser).

Auszug Risikokataster



<https://maps.zh.ch>, Karte Risikokataster (CRK), chemische und biologische Risiken. Grün hervorgehoben und in Ausschnitt rechts vergrössert: Relevanter Perimeter

Damit ist gemäss Art. 11a StFV und Kapitel 3.11 des kantonalen Richtplans die Störfallvorsorge zu berücksichtigen. Das Kapitel 3.11 des kantonalen Richtplans hält fest, dass im regionalen Richtplan Gebiete bezeichnet werden können, «in denen besondere gemeindeübergreifende planerische, organisatorische oder bauliche Anstrengungen zur Verminderung des Risikos infolge von Naturereignissen oder Störfällen nötig sind.» Eine Ergänzung des Kapitels «Gefahren» im regionalen Richtplan der Region Stadt Zürich ist vorgesehen.

Behandlung der Störfallvorsorge im kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen SLÖBA

Im kommunalen Richtplan SLÖBA wird die Störfallvorsorge im Zusammenhang mit der zusätzlichen baulichen Verdichtung (Kapitel 3.2) und mit öffentlichen Bauten und Anlagen (Kapitel 4) behandelt. Die Pflicht zur Koordination mit der Störfallvorsorge für die Stadt Zürich wurde damit detailliert aufgenommen. Im Kapitel 3.5 zur umweltverträglichen räumlichen Entwicklung ist auch generell für die gesamte Stadt, unabhängig von zusätzlicher baulicher Verdichtung festgehalten, dass im Rahmen der Nutzungsplanung und bei konkreten Bauvorhaben im Bereich von Verkehrswegen, Versorgungsleitungen und Betrieben mit erhöhtem Gefahrenpotenzial den Anforderungen der Störfallvorsorge Rechnung zu tragen ist. Die Einträge im Risikokataster des Kantons Zürich sind zu berücksichtigen. Die Festlegung des Dichtemasses erfolgt unter Berücksichtigung der Schutzziele der Störfallvorsorge, allfällige Risiken sind auf ein tragbares Mass zu beschränken. Wegen dieser Festsetzung im kommunalen Richtplan wurde bisher auf eine Ergänzung des regionalen Richtplans verzichtet. Die stufengerechte Umsetzung erfolgt auf Ebene der Nutzungsplanung.

Keine Zunahme von Arbeitsplätzen und Bevölkerung durch Richtplanteilrevision

Mit den vorgesehenen Festlegungen im regionalen Richtplan ist nicht von einer Zunahme von Arbeitsplätzen und Bevölkerung auszugehen. Die Nutzungsdichte gemäss Zielbild für die Region Stadt Zürich wurde im Regionalen Richtplan 2017 festgesetzt mit Perspektive für 2040 und ändert sich mit der vorliegenden Planung nicht.

Abschätzung der Risikorelevanz

Eine kurze Analyse auf dem kantonalen GIS-Browser zeigt, dass die Ist-Bevölkerung nicht über dem Referenzwert von 400 Personen pro 4ha Fläche um die potentielle Gefahrenstelle der Gleise liegt.

Dabei wurde das Vorgehen gemäss Planungshilfe des Bundes¹ angewandt:

Die Risikorelevanz des Projekts ist nicht gegeben, wenn gilt:

$$P_{Ist} + P_{Zus} \leq Ref_{Bev} \quad (1)$$

Bei dem Vergleich der Personenbelegung im Konsultationsbereich mit dem Referenzwert Bevölkerung (Ref_{Bev}) muss deshalb nicht nur die bei der Anpassung der Richt- und Nutzungsplanung vorgesehene zusätzliche Personenbelegung (P_{Zus}), sondern auch die vorhandene Personenbelegung (P_{Ist}) gesamthaft mit berücksichtigt werden⁴³.

⁴³ Personenbelegungen von abzubrechenden Gebäuden müssen entsprechend abgezogen werden.

Gemäss Anhang 1 dieser Planungshilfe (S.40) ist bei Eisenbahnanlagen ein Referenzwert von 400 Personen zu wählen und eine «Scanner-Zelle» von 200m Breite mit einer Fläche von 4ha. Für vorliegende Abschätzung wurde die «Scanner-Zelle» mangels Datenverfügbarkeit nicht als Quadrat von 4ha, sondern als Kreis mit einer Fläche von 4,4ha geführt.

Anstieg Erholungssuchende: Störfall wird auf Stufe Nutzungsplanung behandelt

Neben der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, ist allerdings ein Anstieg von Erholungssuchenden zu erwarten. Diesem Umstand wird hinsichtlich Störfallvorsorge einerseits generell damit begegnet, dass gemäss kommunalem Richtplan (vgl. obige Ausführungen) bei nutzungsplanerischen Änderungen die Vorgaben der Störfallvorsorge zu beachten sind. Weiter wird im Programm zu den Vertiefungsstudien KIBAG & Werft im Rahmen des Masterplans Seeufer Wollishofen generell auf die Störfallvorsorge verwiesen:

«Bei der Anordnung der Nutzungen und Volumen ist zu bedenken, dass der Mythenquai und die Bahnlinie störfallrelevant sind (siehe Kapitel 4.10). Es ist zu beachten, dass mit Erhöhung der Personenanzahl in einem Gebiet auch das Personenrisiko steigt. Einrichtungen mit schwer evakuierbaren Personen (z.B. Räume für schulische Zwecke) sollten grundsätzlich nicht neu im Konsultationsbereich geplant werden. Bei der Konzeption von Bauvolumen ist auf die mögliche Entfluchtung zu achten und dabei zu berücksichtigen, dass sie auf eine zum potenziellen Störfall abgewandte Stelle erfolgen könnte.»

Weiter wird auf die Lage des KIBAG-Areals im Konsultationsbereich und die nötige Berücksichtigung der Störfallvorsorge in der Nutzungsplanung hingewiesen:

«Das Werft- und das KIBAG-Areal befinden sich im Konsultationsbereich Eisenbahnen des Risikokatasters des Kantons Zürich (maps.zh.ch, Kartenthema: Risikokataster). Das heisst, von der Bahnlinie kann eine Gefahr ausgehen. Potenzielle Personenrisiken und Massnahmen zu deren Verringerung wurden noch nicht spezifisch erhoben. Durch die Vertiefungsstudie können sich die Risiken (Anzahl der betroffenen Personen) hier verändern. Gestützt auf die Störfallverordnung ist bei einer Anpassung der Nutzungsplanung die Risikorelevanz (Eintrittswahrscheinlichkeit und Ausmass) der angestrebten Entwicklung in Bezug auf die Störfallvorsorge zu erheben und Massnahmen zur Verringerung der Risiken zu prüfen. So ist zu ermitteln, ob eine

¹ [Planungshilfe Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge \(admin.ch\)](#)

neue Risiko-Situation tragbar oder in eine umfassende raumplanerische Interessensabwägung einzubeziehen ist.»

Fazit: Störfallvorsorge wird in der Teilrevision stufengerecht berücksichtigt

Die vorliegenden Planungen und Einträge auf Stufe des regionalen und damit koordiniert auf Stufe des kommunalen Richtplans sind als nicht risikorelevant zu betrachten.

Gemäss dem Hinweis zur regionalen und kommunalen Richtplanung in der Planungshilfe des Bundes «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge» (Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 2022, S.30) können auf dieser Stufe in der Regel noch keine eigentlichen Massnahmen festgelegt werden. Idealerweise wird mit Koordinationsanweisungen für die nachgelagerte Nutzungsplanung gearbeitet. Diese Vorgabe ist in den vorliegenden Planungen gemäss obigen Ausführungen erfüllt.

5 Verfahren und weiteres Vorgehen

Die Vorlage zur Teilrevision Siedlung und Landschaft des regionalen Richtplans wurde gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (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 3 Anträgen. Diese wurden nicht berücksichtigt (vgl. Bericht zu den Einwendungen). Die nebengeordneten Planungsträger haben keine Einwendung zur vorliegenden Teilrevision.

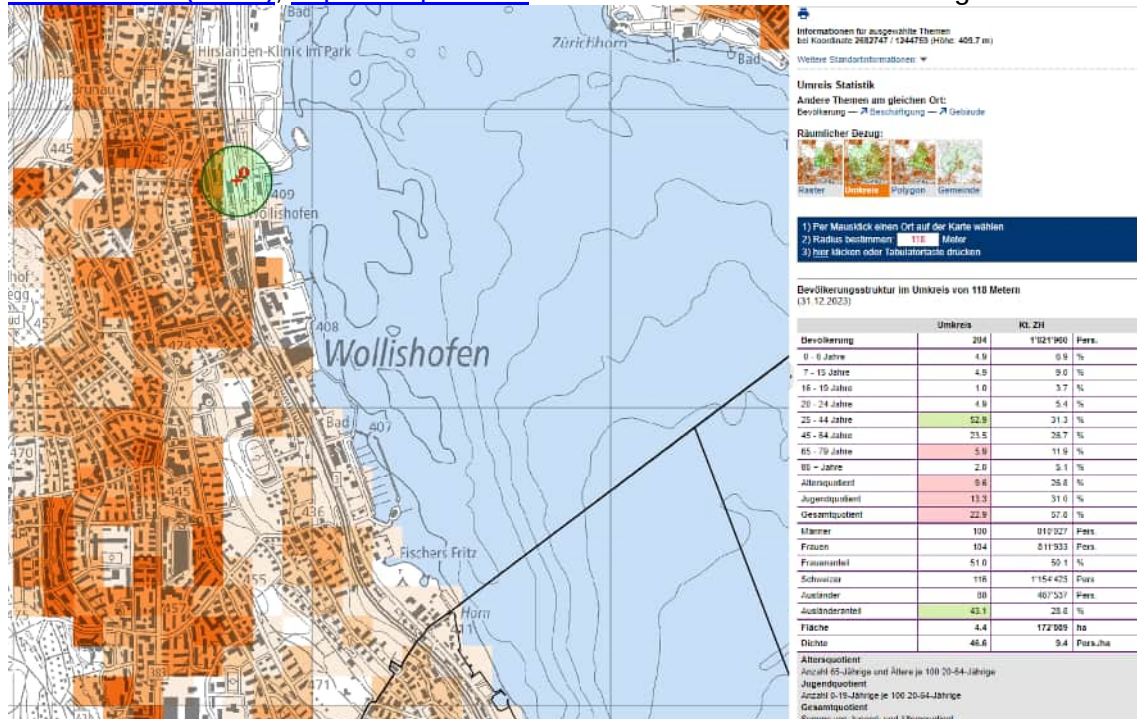
Vorgängig zur öffentlichen Auflage wurde die Vorlage bei der kantonalen Baudirektion zur Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 10. Juni 2024 stuft die Baudirektion die vorliegende Teilrevision unter Berücksichtigung der Auflagen als festsetzungsfähig ein. Die Aufträge aus der kantonalen Vorprüfung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

Aufgrund der Rückmeldungen aus der öffentlichen Auflage und der Anhörung wurden die Dokumente überarbeitet. Die «Teilrevision Siedlung und Landschaft» wird zusammen mit dem Bericht zu den Einwendungen vom Stadtrat beschlossen und an den Gemeinderat überwiesen.

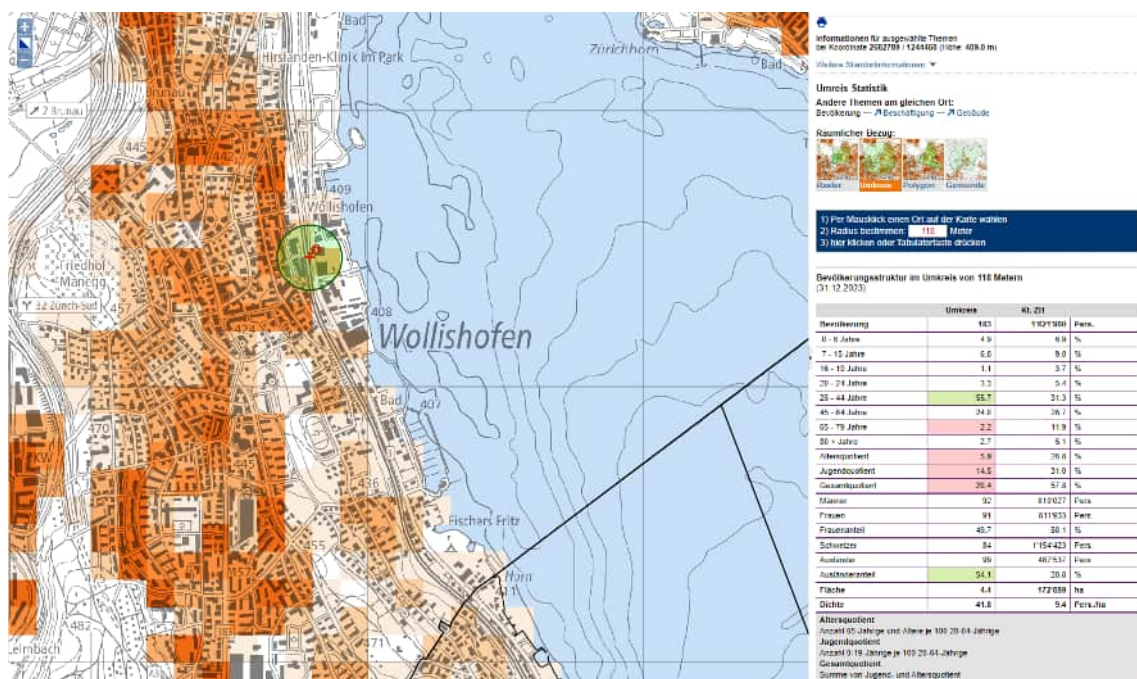
In der Folge wird die Teilrevision in der gemeinderätlichen Kommission beraten und anschliessend gemäss Art. 56 Abs. 2 Gemeindeordnung der Stadt Zürich (AS 101.100) vom Gemeinderat zuhanden des Regierungsrats des Kantons Zürich zur Festsetzung gemäss § 32 Abs. 2 PBG verabschiedet.

Anhang: Annäherung an Raster-Zelle für Abschätzung der Risikorelevanz

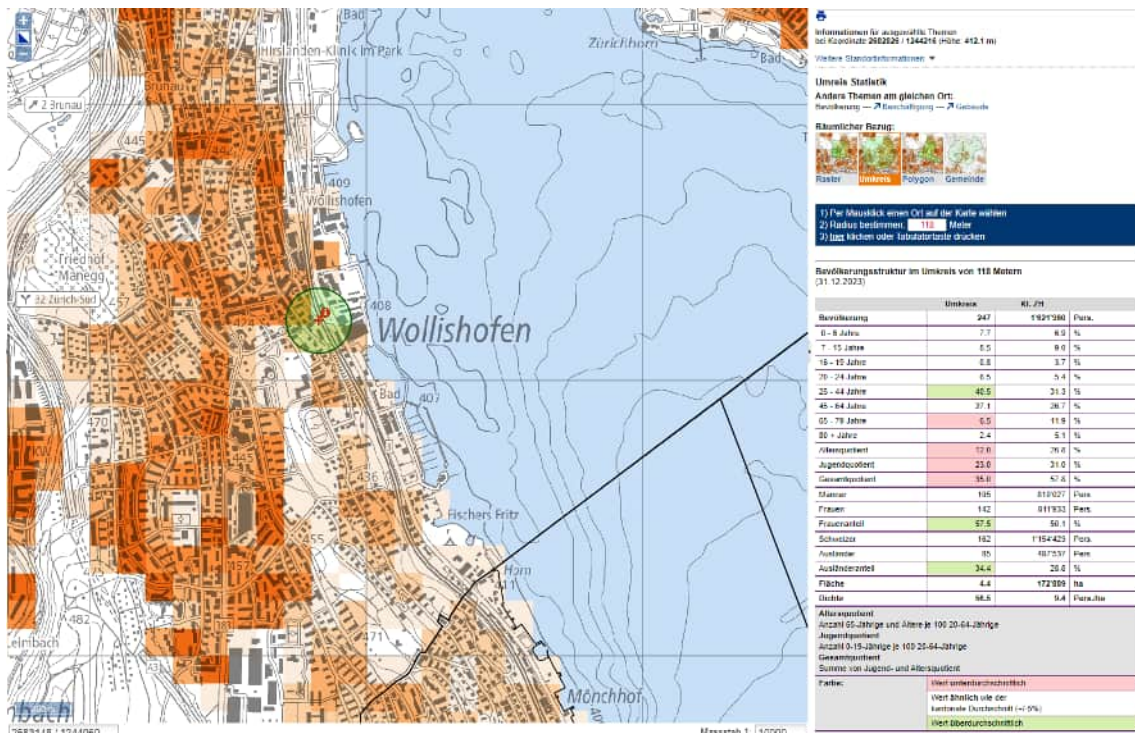
GIS-Browser (zh.ch), <https://maps.zh.ch> --> Karte Räumliche Bevölkerungsstatistik



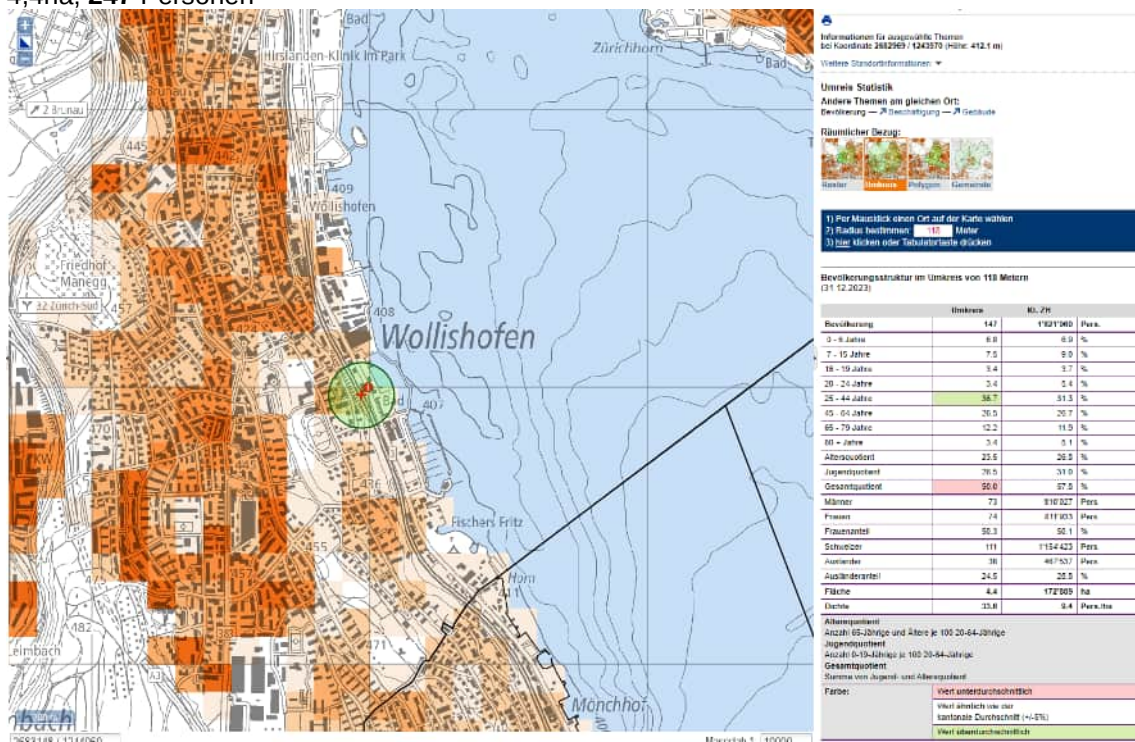
Fläche im Umkreis mit Radius 120m: **4.4 ha**
Bevölkerung in den Rasterzellen (31.12.2023): **204 Personen**



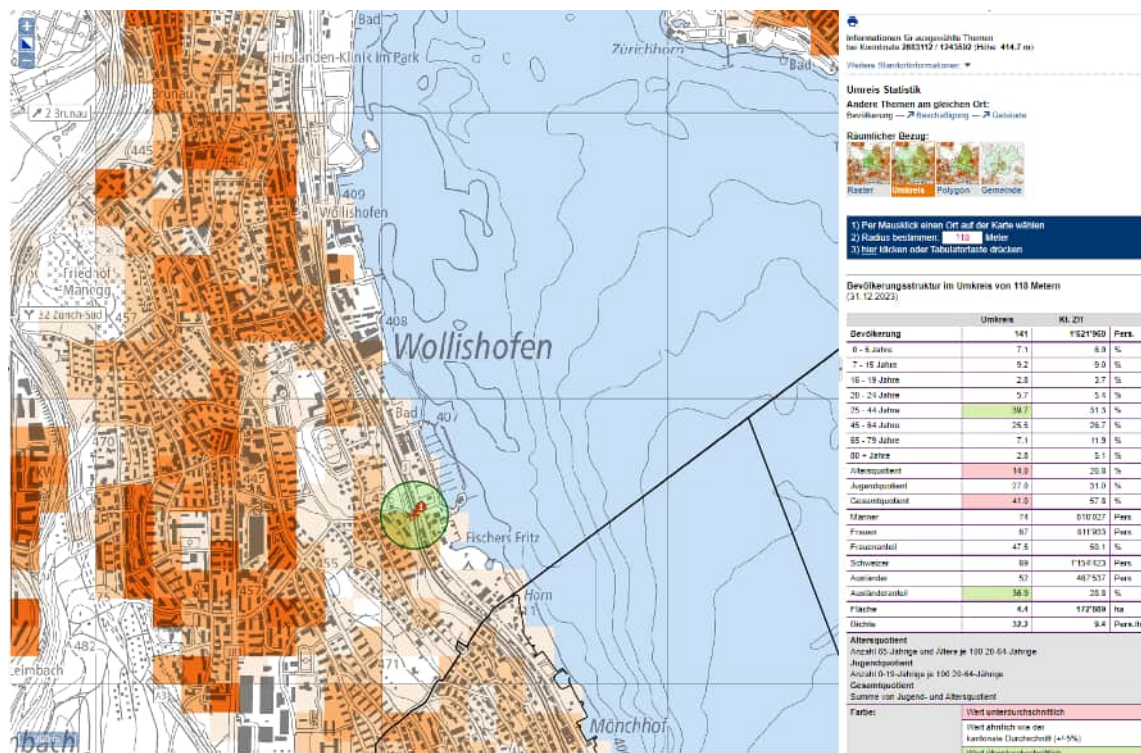
4,4ha; **183 Personen**



4,4ha; 247 Personen



4,4ha; 147 Personen



4,4ha; 141 Personen