

In Zürich soll der Bau von Wohnungen am See verboten werden – die Stadt plant dort gegen den Willen der Eigentümerin Kibag einen Park

Planer träumen von einer neuen Grünanlage in Zürich-Wollishofen. Das Land gehört dem Bauunternehmen Kibag. Dieses kritisiert den Planungsprozess deutlich.

28.01.2023, 05.35 Uhr



In der Ufergestaltung bildet das Kibag-Areal zwischen Roter Fabrik (rechts) und GZ Wollishofen eine Lücke.

Rafael Wiedenmeier / Getty

In der herausgeputzten Stadt Zürich ist das Stück Seeufer unmittelbar neben der Roten Fabrik eine Ausnahmerecheinung. Ein enger Kiesweg, rechts das Gelände zum See hin, links eine mit Graffiti übersäte Mauer. Das Areal dahinter gehört der

Baufirma Kibag. Sie produziert hier den Beton, der auf Städtzürcher Baustellen verbaut wird. Doch das muss nicht so bleiben: Gemäss aktueller Planung dürfen hier, an bester Seelage, Wohnungen gebaut werden. Der vermeintliche Schandfleck ist in Wahrheit ein Filetstück.

In den nuller Jahren haben die Stadt und die Kibag einen Deal vereinbart. Die Stadt erhält einen Landstreifen und damit die Chance auf eine durchgehende Ufergestaltung zwischen Roter Fabrik und Gemeinschaftszentrum Wollishofen. Im Gegenzug darf die Kibag ihren heutigen Hauptsitz mit dem Bau von Wohnungen versilbern. Nun jedoch macht die Stadt eine Kehrtwende. Sie will Wohnungen an dieser Lage sogar verbieten.

Anstelle des heutigen Kibag-Geländes ist ein grosszügiger Park geplant. Von der Tätigkeit der Firma sollen bestenfalls noch «Relikte» der heutigen Betonproduktion übrig bleiben, wie es im Bericht heisst – eine Prise Industrie-Chic in der neuen Gartenanlage.

So sieht es eine partizipative Testplanung vor, die der Stadtrat in Auftrag gegeben hat. Eine solche Planung ist ein gehobenes Brainstorming verschiedener Planungsbüros nach Vorgaben der Stadt und in diesem Stadium noch unverbindlich. Doch der Bericht, der die Planungen zusammenfasst, zeichnet den Weg vor, den die Stadt mutmasslich gehen wird.

Die Kibag zeigt sich auf Anfrage wenig erfreut.

Jahrelange Planungsarbeit

Seit Jahrzehnten steht das Areal im Fokus. Unter der Stadträtin Kathrin Martelli (FDP) wurde in jahrelanger Arbeit ein Sondernutzungsplan erarbeitet, entsprechend dem damaligen Deal. Die Wohnbaupläne hat die Kibag nicht in die Tat umgesetzt, unter anderem, weil sie sich bis 2030 gegenüber der Stadt verpflichtet hat, ihr Betonwerk zu betreiben.

Der damalige «Deal» erscheint im gegenwärtigen politischen Klima wie ein Überbleibsel aus längst vergangenen Zeiten. Dass er ins Wanken geraten würde, zeichnete sich bereits 2019 ab, als die Grünen im Stadtparlament eine Motion einreichten und eine «neue Gebietsplanung» forderten. Stossrichtung: viel Freiräume und günstiger Wohnraum. Die Testplanung ist die Folge dieses Vorstosses.

Freiräume haben die verschiedenen Planungsbüros in der jetzt vorliegenden Testplanung reichlich vorgesehen. Der geforderte Wohnraum hingegen würde nicht geschaffen, ja sogar verboten. «Die Ruhe- und Rückzugsbedürfnisse wären mit den heutigen und den angestrebten Nutzungen nicht vereinbar», schreibt die Stadt dazu in einer Mitteilung.

Worum es geht: Die Nutzerinnen und Nutzer des alternativen Kulturzentrums Rote Fabrik wollen sich nicht mit neu Zugezogenen über Lärmemissionen streiten müssen. Dies geht aus dem Bericht zur Testplanung mehr oder weniger deutlich hervor.

Im Bericht steht weiter sinngemäss, theoretisch könnte dort schon jemand wohnen. Aber an diese Leute wären «sehr hohe Anforderungen» zu stellen, da «konventionelles Wohnen ausgeschlossen» werden müsste. «Die Bewohnerschaft müsste einen engen Bezug zu den Kulturschaffenden und den Gewerbebetrieben aufweisen.» Weil aber derartige Forderungen mit den Instrumenten der Raumplanung nicht eingefordert werden könnten, verzichte man besser ganz darauf.

So dominiert das Grün in den Planspielen der verschiedenen Büros, die unter Namen wie «Happy Lakeside» oder «Grand Saveria Park» segeln. Es ist der Sinn solcher Planungen, dass sie bestehende Zwänge ignorieren. Doch wenn es um die Umsetzung geht, wird man um die Eigentumsverhältnisse nicht herumkommen. Dazu heisst es im Bericht: «Es ist zu prüfen, ob die Stadt die Grundstücke der Kibag ganz oder teilweise erwerben kann.»

Wäre die Kibag zu einem Verkauf bereit? Der Kibag-CEO Ulrich Widmer sagt dazu gegenüber der NZZ, die Firma sei schon seit vielen Jahrzehnten an diesem Standort und sehe keine dringende Veranlassung, am gegenwärtigen Zustand etwas zu ändern. «Wir halten am Plan einer gemischten Wohn- und Gewerbenutzung fest.» In Wollishofen hat die Kibag mittlerweile nicht nur das Betonwerk, sondern auch zahlreiche Bürofunktionen konzentriert.

Nur ein Nehmen, kein Geben

Vor eineinhalb Jahren fand der Kibag-CEO, es sei mittlerweile eher die Stadt, die etwas von der Kibag wolle, anstatt umgekehrt – nämlich einen breiteren Seezugang. Heute sagt Widmer, der Seezugang sei städtebaulich nach wie vor der richtige Ansatz. Die Kibag habe hierzu immer Hand geboten. «Aber es muss ein

Geben und Nehmen sein. Was gegenwärtig auf dem Tisch liegt, läuft seitens der Stadt einseitig auf ein Nehmen hinaus.»

Zu diesem Eindruck der Kibag passt die Kritik, welche die Firma am Ablauf der Testplanung äussert. «Diese Testplanung wurde über den Kopf der Grundeigentümer hinweg erarbeitet», sagt Widmer. Die Kibag und weitere Grundeigentümer waren zwar Teil eines sogenannten Echoraums, der gemäss Bericht zentral für die Mitwirkung war und sich immer wieder äussern durfte. Dort waren die Grundeigentümer allerdings eine Minderheit in einem breiten Spektrum von Mitwirkenden. Die Liste reichte von der «IG linkes Seeufer für alle» über den Quartierverein Enge bis zum Segel-Club und zur Seepfadi.

Anatole Fleck, Sprecher des Amts für Städtebau, sagt, im Echoraum gehe es um eine Gesamtsicht. Es würden dort nicht verbindliche Entscheidungen getroffen, sondern es werde eine Auslegeordnung vorgenommen. «Da sind die Eigentümer nicht wichtiger als andere Interessengruppen im Planungssperimeter.»

Die Anliegen aus dem Quartier seien «teilweise widersprüchlich», liest man im Bericht, viele Vertreter seien für mehr Freiräume und gegen Wohnungen. Weiter heisst es treuherzig: «Teilweise im Gegensatz dazu sind die Grundeigentümer*innen an einer wirtschaftlich rentablen Entwicklung ihrer Grundstücke und Planungssicherheit interessiert, und es gilt ihren Anspruch auf Rechtssicherheit zu wahren.»

Eine Enteignung der Kibag dürfte aussichtslos sein, zumal bereits ein öffentlicher Durchgang besteht – wenn auch ein unattraktiver. An der Ausgangslage dürfte sich bei allen Planspielen deshalb nichts geändert haben: ein «Deal» in irgendeiner Form. Oder Stillstand.