

Ein neuer Park am See steht auf dem Spiel

Die Stadt Zürich will der Kibag den Bau von Wohnungen in Wollishofen verbieten

FRANCESCA PRADER

«In der Kibag Wollishofen wird gewohnt, gearbeitet und flaniert» – so lautete die Vision, die Stadt und Kanton Zürich im Leitbild Seebecken für das Kibag-Areal formulierten. Eine erste Version dieses Strategiepapiers entstand 2009, 2018 wurde es revidiert. Die Idee, dass auf dem zwischen dem Gemeinschaftszentrum Wollishofen und der Roten Fabrik gelegenen Areal dereinst Wohnungen stehen könnten, blieb erhalten.

Warum auch nicht, das Land liegt in der Wohnzone und dürfte viergeschossig bebaut werden. Zudem hatten die Stadt und die Kibag 2009 Sonderbauvorschriften für das Gebiet ausgehandelt, die den Weg dafür bereiten sollten, das bestehende Kies- und Betonwerk ab 2030 durch Wohnungen zu ersetzen. Im Gegenzug erhielt die Stadt eine schöner gestaltete Uferverbindung zwischen der Roten Fabrik und dem GZ Wollishofen.

Schon 2019 zeichnete sich ab: Die Vision aus dem Leitbild und den Sonderbauvorschriften ist Makulatur – zumindest für den Zürcher Stadtrat und die linken Parteien im Stadtparlament. Die Stadtregierung wünscht sich Grünflächen und Platz für Gewerbe sowie Industrie. Für Wohnungen sei das Land nicht geeignet. Die Bevölkerung brauche Freiraum. Zudem sei das Konfliktpotenzial zwischen der Roten Fabrik und künftigen Bewohnern zu gross.

70 statt 200 Wohnungen

Die Kibag machte ihrerseits kein Geheimnis daraus, dass eine Umnutzung des Areals ohne Wohnungen für sie nicht infrage komme. Doch die Firma zeigte sich kompromissbereit: Sie liess für das 18 000 Quadratmeter grosse Gebiet ein neues Bauprojekt entwickeln, das statt der ursprünglich anvisierten 200 Wohnungen noch deren 70 vorsah. Die Kibag betonte, es würden keine Luxuswohnungen entstehen, auch ein Anteil an gemeinnützigen Wohnungen sei möglich. Zudem sollte es einen Gewerbebau geben, der die Wohnungen vor dem Lärm der Roten Fabrik schützen sollte. Auf einer Fläche von 7000 Quadratmetern sieht das Projekt einen öffentlichen Park am See vor.

2023 verlied die Stadt ihrem Wunsch, dass die Kibag auf den Bau von Wohnungen verzichtet, Befehlscharakter: Sie verabschiedete einen Masterplan für das Seeufer in Wollishofen und erwirkte beim Kanton, dass er für das Gebiet eine Planungszone verfügte. Vorerst für drei Jahre, aber mit der Option auf eine zwei-jährige Verlängerung.

Eine Planungszone ist ein Instrument, mit dem der Kanton den Status quo für maximal fünf Jahre einfrieren kann. Den Eigentümern ist es dann verboten, bauliche Änderungen vorzunehmen – und so unter Umstän-



Eigentlich will die Kibag das Areal in Wollishofen ab 2030 umgestalten.

HALLER JULIET / BAUGESCHICHTLICHES ARCHIV

den Tatsachen zu schaffen, welche allfällige Pläne der Gemeinde für das Gebiet verunmöglichen könnten. Die Stadt hat derweil Zeit, in Ruhe eine Nutzungsplanung auszuarbeiten. Konkret steht eine Umzonung des Gebiets in die Freihalte- sowie in eine Industrie- und Gewerbezone auf dem Wunschzettel.

Das Hochbaudepartement hält auf Anfrage der NZZ fest, die in der Nutzungsplanung vorgesehene Wohnnutzung direkt am See entstamme den 1990er Jahren und entspreche nicht mehr den übergeordneten Zielen. In einem solchen Fall könne die Stadt korrigierend ansetzen. Die Stadt habe für das Seeufer in Wollishofen einen Masterplan erarbeitet und die Kibag direkt in den Prozess einbezogen. Das trifft zwar zu. Die Kibag hatte aber schon nach Bekanntwerden des Masterplans kritisiert, dass sie als Eigentümerin gleichgestellt gewesen sei mit den übrigen Mitwirkenden, unter ihnen Anwohner, die Seepfadi und Quartiervereine.

Ein Erfolg, zwei Niederlagen

Die Kibag hat die Verfügung der Planungszone gerichtlich angefochten. Doch während das Baurekursgericht noch im Sinne des Betonunternehmens urteilte, entschied das Verwaltungsgericht im Sinne der Stadt. Mitte Dezember ist auch das Bundesgericht der Argumentation der Vorinstanz gefolgt und hat die Beschwerde der Kibag abgewiesen.

Das geht aus dem kürzlich veröffentlichten Gerichtsentscheid hervor.

Das Bundesgericht bejaht zwar, dass mit einer Planungszone eine Beschränkung des Eigentums einhergehe. Es handle sich aber nicht um eine Verletzung der Planungsbeständigkeit. Zonenpläne könnten ihren Zweck allerdings nur erfüllen, wenn sie einen gewissen Bestand hätten. Gleichzeitig seien Pläne revidierbar. Grundeigentümer hätten keinen Anspruch darauf, dass ihr Land immer in der gleichen Zone bleibe. Für Bauzonen betrage der Planungshorizont 15 Jahre. Die Sonderbauvorschrift, auf die sich die Kibag in ihrer Argumentation stütze, stamme aus dem Jahr 2009. Sie sei zum Zeitpunkt, als der Kanton die Planungszone erlassen habe, bereits 14 Jahre alt gewesen und habe den Planungshorizont folglich schon fast erreicht.

Weiter kommt das Bundesgericht zu dem Schluss, dass sich die Kritik der Kibag nicht gegen die Planungszone richte, sondern gegen die von der Stadt beabsichtigte Umzonung. Ob und inwiefern diese umgesetzt werde, sei Gegenstand eines Planungsprozesses, an dem die Kibag mitwirken könne. Es sei nicht Aufgabe des Bundesgerichts, diesem Planungsprozess vorzugreifen. Die Kibag habe die Möglichkeit, rechtlich gegen das Ergebnis des Planungsprozesses vorzugehen. Die Kibag muss die Gerichtskosten in der Höhe von 4000 Franken berappen. Es sind keine Parteientschädigungen vorgesehen.

Eine Umzonung des Kibag-Areals, wie sie der Stadt vorschwebt, kommt für die Kibag einer Enteignung gleich.

Martin Kühn ist Finanzvorsteher der Kibag. Nach der Niederlage beim Verwaltungsgericht habe die Kibag damit rechnen müssen, vor Bundesgericht ebenfalls zu verlieren. Dass die Firma den Weg ans oberste Gericht dennoch auf sich genommen habe, liege daran, dass «mit dem Mittel der Planungszone auf unserem Areal eine neue Nutzung erzwungen werden» solle. «Das ist ein massiver Eingriff in unsere Eigentumsrechte.» Wie lange die Planungszone bestehen bleibt, ist unklar. Die ersten drei Jahre enden im September. Ob die Stadt die Möglichkeit einer zweijährigen Verlängerung in Anspruch nehme, lasse sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht sagen, heisst es vonseiten des Hochbaudepartements.

Eine Umzonung des Kibag-Areals, wie sie der Stadt vorschwebt, kommt für die Kibag einer Enteignung gleich. Die finanziellen Auswirkungen lassen sich laut Kühn noch nicht abschätzen. «Es handelt sich aber sicher um Beträge im dreistelligen Millionenbereich.» Nach der Niederlage vor Bundesgericht bleibe der Kibag nur, die Ergebnisse der Richt- und Nutzungsplanung und die Umsetzung in der Bau- und Zonenordnung abzuwarten, sagt Kühn. Fest stehe aber auch: Ohne den Willen der Kibag werde es keine Veränderung des Status quo geben. «Wir haben eine rechtliche Bestandesgarantie.»

Ein neues Betonwerk

Damit rückt ein Szenario in den Fokus, mit dem niemand wirklich zufrieden sein dürfte: ein Fortbestand des Betonwerks. Statt eines Parks bliebe der Bevölkerung weiterhin nur ein schmaler Kiesweg mit einer versprayten Mauer auf der einen Seite und einem Geländer auf der anderen. Das bestehende Betonwerk hat das Ende seiner Lebensdauer bald erreicht. Martin Kühn sagt, wenn die Kibag trotz gültigen Sonderbauvorschriften auf dem Areal keine Wohnungen erstellen könne, sei es sehr wahrscheinlich, «dass wir unser bestehendes Betonwerk erneuern. Die Betonproduktion ist unser Kerngeschäft.»

Hinweise darauf, dass die Kibag das Land an die Stadt verkaufen könnte, gibt es bisher nicht – auch wenn die Forderung von linken Politikerinnen und Politikern in den letzten Jahren immer wieder ins Spiel gebracht worden ist. Solche Gespräche zwischen Kibag und der Stadt habe es bisher noch keine gegeben, sagt Kühn. Man sei aber weiterhin bereit, zusammensitzend.

Kühn macht kein Geheimnis aus seinem Unverständnis für das Vorgehen der Stadt. Die Art und Weise, wie die Stadt und gewisse Kreise der Politik mit der Kibag umgingen, habe eine sehr negative Signalwirkung für alle Grundeigentümer in Zürich. «Es kann doch nicht sein, dass die Stadt gegen unseren Willen auf unserem Areal frisch-fröhlich eine Umzonung plant, die mit erheblichen finanziellen Folgen für uns als Grundeigentümer einhergeht.» Hinzu komme, dass die Stadt Zürich dringend Wohnraum brauche, sagt Kühn. Es sei absolut unverständlich, dass die Stadt sich gegen die von der Kibag geplanten Wohnungen sperre.

Bundesgerichtsurteil 1C_209/2025 vom 15. Dezember 2025.



NZZ / mvl.

Lokalmarkt – Support Your Local Business

D'OURO
TAPAS & PETISCOS

Portwine & Dine
Degustieren Sie 5 verschiedene Portweine (2 cl) bei einem 5-Gang-Tapas-Überraschungsmenü. Natürlich dürfen auch je ein Glas portugiesischer Weiss- und Rotwein nicht fehlen.
Wir freuen uns auf Ihre Reservation!
www.douro-tapas.ch
info@douro-tapas.ch
+41 44 591 15 24

W Wohnhilfe
Claridenstrasse 25
8002 Zürich

Entdecken Sie ausgewählte
Ausstellungsobjekte von
COR, FSM, Interlübke, Tecta
uvm. im Ausverkauf

Claridenstrasse 25, Zürich
wohnhilfe.ch/sale



sale