



Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 14. April 2021

Grün Stadt Zürich, Quartiere Albisrieden/Altstetten, Koch-Areal, Neubau Quartierpark mit Instandsetzung Kohlenlagerhalle, Übertragung von Grundstücken vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen, Objektkredit

1. Zweck der Vorlage

2013 erwarb die Stadt das Koch-Areal von der UBS AG für rund 70 Millionen Franken. Mit dem Kauf beabsichtigte der Stadtrat auf dem Grundstück gemeinnützige Wohnungen, einen öffentlich zugänglichen Park sowie ein Gewerbehaus zu erstellen. In den nächsten Jahren sollen rund 325 preisgünstige Wohnungen, grosszügige Flächen für das Gewerbe und ein rund 12 000 m² grosser, öffentlich zugänglicher Quartierpark entstehen. Der gemeinnützige Wohnungsbau und das Gewerbehaus werden durch private Bauträgerschaften realisiert. Diese Bauträgerschaften arbeiten ihre Projekte mit den aus den Projektwettbewerben hervorgegangenen Planungsteams aus.

Um die Freiraumversorgung der stark wachsenden Bevölkerung zu gewährleisten, wird ein Quartierpark erstellt. Für den Bau eines Quartierparks auf dem Koch-Areal und für die Instandsetzung und den Teilersatz der schutzwürdigen Kohlenlagerhalle belaufen sich die Erstellungskosten auf Fr. 15 807 438.– (Kostengenauigkeit ±15 Prozent). Hinzu kommen Fr. 7 075 562.– für die Übertragung der betreffenden Grundstücke vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen. Einschliesslich Reserven wird dem Gemeinderat zuhanden der Stimmberechtigten ein Objektkredit von Fr. 22 883 000.– beantragt.

Um den Projektwettbewerb für den Quartierpark durchführen zu können, bewilligte der Stadtrat 2017 eine erste Projektierungskredittranche von Fr. 1 074 000.– (Stadtratsbeschluss [STRB] Nr. 798/2017). Zur Ausarbeitung des Bauprojekts mit Kostenvoranschlag erhöhte der Stadtrat den Projektierungskredit um Fr. 816 000.– auf Fr. 1 890 000.– (STRB Nr. 999/2020). Die Kosten sind in dem beantragten Objektkredit enthalten.

2. Ausgangslage Entwicklung Koch-Areal

Der Stadtrat hat das Koch-Areal im Jahr 2013 mit der Absicht erworben, das in Art. 2^{quater} Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) verankerte Drittelsziel zum Ausbau des preisgünstigen Wohnungs- und Gewerbeangebots in der Stadt zu erreichen. Mit Umsetzung der geplanten Projekte entstehen in den nächsten Jahren auf dem ehemaligen Industrieareal ein gemischt genutzter und lebendiger Quartierteil; mit rund 325 preisgünstigen Wohnungen für 900 Menschen und grosszügigen Flächen für das Gewerbe. Der rund 12 000 m² grosse, öffentlich zugängliche Quartierpark mit der im «Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung» aufgeführten Kohlenlagerhalle deckt den durch die neuen Überbauungen entstehenden Bedarf an öffentlichem Freiraum. Er bietet der Quartierbevölkerung eine Erholungszone und einen Treffpunkt.

Das Koch-Areal ist ein 29 521 m² grosses ehemaliges Industriegelände in den Quartieren Albisrieden/Altstetten, die Grundstücke Kat.-Nrn. AR5422 und AL8734 umfassend. Die Stadt hat das Areal im Dezember 2013 für rund 70 Millionen Franken von der UBS AG erworben. Anschliessend wurden im Rahmen von städtebaulichen Machbarkeitsstudien die baulichen Potenziale des Areals geprüft und die Grundlagen für die Arealentwicklung geschaffen. Im September 2017 haben die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) (Teilgebiet B) sowie die Bau- und Wohnbaugenossenschaft Kraftwerk1 (KW1) (Teilgebiet C)

den Zuschlag der Stadt für die Realisierung der gemeinnützigen Wohnungen und die Immobilienentwicklerin Senn Resources AG (Teilgebiet A) den Zuschlag für den Bau des Gewerbehauses erhalten. Der Quartierpark wird durch Grün Stadt Zürich (GSZ) realisiert. Die vier Bauträgerschaften haben eine gemeinsame Vision: Es soll ein lebendiges «Koch-Quartier» mit neuen Formen der Kooperation und des Austauschs unter Einbezug des umgebenden Quartiers entstehen.

Im Sommer 2018 starteten – nach Zustimmung der Zürcher Stimmbevölkerung zur städtischen Vorlage «Gemeinnütziger Wohnungsbau auf dem Koch-Areal» und der gleichzeitigen Ablehnung der Volksinitiative «Wohnen und Leben auf dem Koch-Areal» – die Architekturwettbewerbe. Diese wurden in Form von vier parallelen, selektiven Wettbewerbsverfahren durchgeführt. Folgende Projekte gingen als Sieger aus den Verfahren hervor: auf dem Baufeld A (Gewerbehause) «BLAUREGEN» der ARGE Käferstein & Meister AG und Murat Ekinci Architekt, Zürich; auf dem Baufeld B (gemeinnütziger Wohnungsbau mit Gewerbenutzung) «MOERAKI» von Enzmann Fischer Architekten, Zürich; auf dem Baufeld C (gemeinnütziger Wohnungsbau mit Gewerbenutzung) «SALE CON FRITAS» von Studio Trachler Hoffmann, Zürich, und das Projekt «WILD AT HEART» von Krebs und Herde Landschaftsarchitekten, Winterthur, für den Quartierpark.

Basierend auf den Siegerprojekten haben die Bauträgerschaften ihre Projekte unter Einbezug von privaten und städtischen Fachexpertinnen und -experten sowie einem partizipativen Verfahren weiterentwickelt und aufeinander abgestimmt. Dabei wurden die Projekte insbesondere betreffend den Themen Nutzungen und Gebäudehöhen, Erschliessung und Parkierung, Freiraum, Nutzungskonzept Kohlelagerhalle sowie Stadtklima koordiniert und optimiert.

Damit die geplanten Nutzungen – insbesondere Wohnen – zukünftig möglich sind, ist eine Teilrevision der Bau- und Zonenordnung nötig (STRB Nr. 348/2021). Diese schafft im Zonenplan die entsprechende Grundlage. Daneben ist ein privater Gestaltungsplan aufgrund des geplanten Hochhauses und der erforderlichen Ausnutzung für alle geplanten Gebäude notwendig (STRB Nr. 349/2021). Neben den planungsrechtlichen Massnahmen werden dem Gemeinderat die Baurechtsverträge der Stadt mit den drei Bauträgerschaften Senn IFA AG, Allgemeine Baugenossenschaft Zürich und Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 (STRB Nr. 356/2021) sowie der Objektkredit für den Quartierpark zur Genehmigung vorgelegt.



Abb. 1: Übersichtsplan Koch-Areal

3. Ausgangslage Baufeld Quartierpark

Das Koch-Areal liegt an der Quartiergrenze von Altstetten und Albisrieden, es wird von der Flur-, Flüela- und Rautistrasse begrenzt. In direkter Nachbarschaft im Norden befindet sich das Technik- und Dienstleistungszentrum «Flur Süd» der UBS AG.

Das Areal ist in vier Teilperimeter bzw. Baufelder aufgeteilt. Die Teilgebiete A, B und C umfassen die Neubauten für Wohnen und Gewerbe mit Gebäudeerschliessung und Notzufahrten. Das Baufeld des Quartierparks umfasst rund 12 000 m² Fläche.

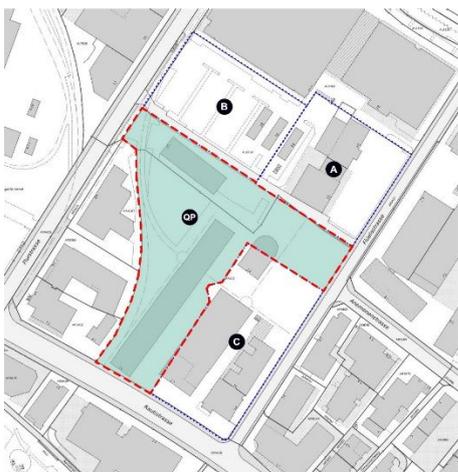


Abb. 2: Übersichtsplan Perimeter Quartierpark (QP) sowie Baufelder A, B, C

Der Quartierpark bildet die künftige grüne Mitte des Koch-Areals. Er ist wichtiger Teil der Freiraumversorgung für die Bevölkerung in den Quartieren Albisrieden und Altstetten. Das aus dem Wettbewerb für den Quartierpark hervorgegangene Siegerprojekt «WILD AT HEART» des Planerteams Krebs und Herde GmbH, Landschaftsarchitekten BSLA sieht eine grosszügige offene Koch-Wiese mit Baumbestand, einen naturnah gestalteten «jardin sauvage» und die einstige Kohlenlagerhalle als überdachten Freiraum vor.

Die ehemals als Kohlenlager genutzte Halle mit einer Gesamtfläche von 2700 m² ist samt der dazugehörigen Gleisinfrastruktur ein wertvoller und seltener Bauzeuge der städtebaulichen Entwicklungsgeschichte von Albisrieden und dessen Industriegeschichte sowie ein wichtiger bautypologischer und konstruktionsgeschichtlicher Zeuge gemäss § 203 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz (PBG, LS 700.1).

3.1 Dialogphase und arealübergreifender Freiraum

Im Rahmen der Wettbewerbsvorbereitung haben die drei privaten Bauträgerschaften (Senn Resources AG, ABZ, KW1) und GSZ zusammen mit der Eigentümervertretung der Stadt entschieden, zeitgleich vier separate Wettbewerbe mit anschliessender Dialogphase durchzuführen. Ziel der Dialogphase war es, die vier Siegerprojekte aufeinander abzustimmen. Dabei ging es insbesondere um den Übergang zwischen Quartierpark und dem Aussenraum der privaten Bauträgerschaften. Ein zusätzlich erarbeitetes arealübergreifendes Freiraumkonzept stellt diese Koordination sicher. Die Projektierung und die Realisierung der Aussenräume des Gewerbehause (Baufeld A) sowie des gemeinnützigen Wohnungsbaus (Baufelder B und C) erfolgen durch die entsprechenden Bauträgerschaften. Für die untereinander abzustimmenden Themen wurde ein Gremium mit Beteiligung von Vertreterinnen und Vertretern aller Baufelder geschaffen. Die Qualitätssicherung der Schnittstellen erfolgt dadurch koordiniert über alle Projektphasen. Insbesondere betrifft dies Themenfelder wie die Umsetzung der Gestaltungsleitlinien über die Parzellengrenzen hinweg, das Entwässe-

rungskonzept mit Kanalisation, ein Verkehrskonzept für das ganze Areal, sowie die Koordination der Entsorgung des belasteten Baugrunds, der Abbrucharbeiten für Gebäude in den Grenzbereichen sowie die Festlegung von Infrastruktur- und Ausstattungselementen.

3.2 Freiraum- und Nutzungskonzept

Das Freiraumkonzept schafft eine baufeldübergreifende Freiraumgestaltung und Arealidentität für die Aussenräume. Vereinbart wurden übergeordnete Festlegungen zu Leitmaterialien, Bepflanzung, Arealerschliessung, Übergängen und Versickerungsstrategien. Einerseits ist das Konzept Grundlage für die Ausarbeitung des privaten Gestaltungsplans andererseits massgebend für die Weiterbearbeitung des Quartierparks und die Projektierung der Aussenräume auf den drei Baufeldern. Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Gestaltungsplans für die drei Baufelder und der Zonierungsvorlage stellten sich Fragen zur zukünftigen Hallennutzung. Um diese zu klären, wurde in Zusammenarbeit mit den Bauträgerschaften und Vertreterinnen und Vertretern aus dem Quartier und der Stadtverwaltung ein Nutzungs- und Betriebskonzept erstellt (siehe Kapitel 4.4).

4. Vorprojekt Quartierpark und Kohlenlagerhalle

4.1 Quartierpark

Der rund 12 000 m² grosse Quartierpark wird zu einem wichtigen Freiraum im Quartier, der sowohl die Nutzungs- und Erholungsansprüche der Quartierbevölkerung als auch die Bedürfnisse der unmittelbar an den Park anstossenden zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner integriert. Die gewerblich-industrielle und wechselvolle Vergangenheit des Koch-Areals soll ablesbar bleiben. Der Park umfasst visuell auch die ebenerdigen, parkseitigen Freiräume der Gebäude. Die Grundstücksgrenzen sollen nicht ablesbar sein. Ziel ist es, dass die Überbauung der drei Baufelder und der Quartierpark als kohärentes Ganzes wahrgenommen werden. Der Quartierpark und die Aussenräume der Gebäude gehen ineinander über, werden aber von den jeweiligen Bauträgerschaften separat projiziert und realisiert.

Der Quartierpark nimmt die räumlichen Ausrichtungen der Kohlenlagerhalle und der bestehenden Gleisanlagen auf. Quer dazu liegt die Koch-Wiese als weitgehend offen gehaltener Raum. Beidseits der Kohlenlagerhalle entstehen naturnahe Flächen mit vielfältigen Kleinstrukturen, der sogenannte «jardin sauvage». Von den drei Strassenseiten Rautistrasse, Flurstrasse und Flüelastrasse entstehen Zu- und Durchgänge. Das Erschliessungskonzept sieht eine hohe Durchlässigkeit für den Fuss- und Veloverkehr vor.

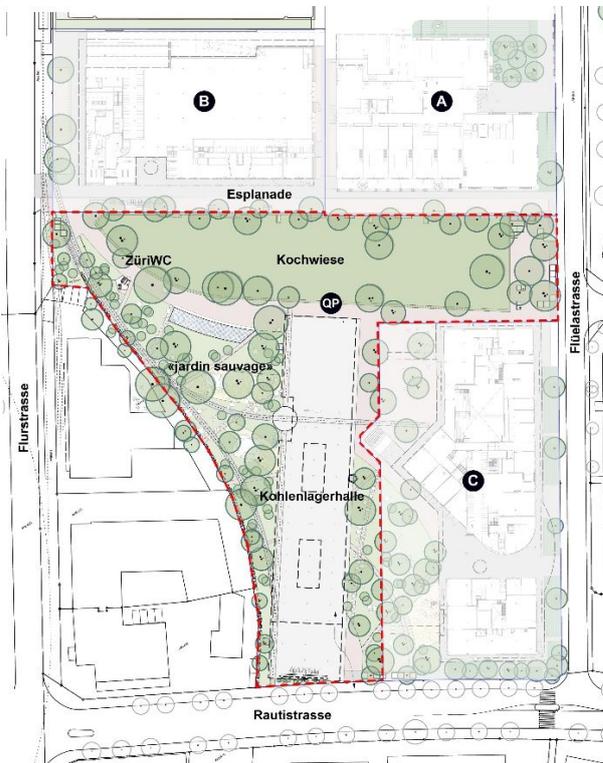


Abb. 3: Übersichtsplan Quartierpark mit Kohlenlagerhalle

Die grosszügige Koch-Wiese mit Esplanade und Baumrahmen definiert die belebte Parkmitte. Als «demokratische» Grünfläche ist die Koch-Wiese der Volksparkidee entlehnt und erlaubt vielfältigen Gebrauch. Gerahmt von grosskronigen Parkbäumen werden sonnige und schattige Aufenthaltsbereiche entstehen.

Eine direkte Wegverbindung durch das Areal verläuft entlang den Baufeldern A und B (vgl. Abb. 3). Sie wird als grosszügige Esplanade ausgebildet und ist sowohl Fuss- und Radweg, sowie Aufenthaltsort, als auch Feuerwehrzufahrt und Vorzone zu den öffentlichen Erdgeschossflächen der angrenzenden Gebäude. Die Esplanade liegt auf der besonnten Seite der Koch-Wiese, ist mit Sitzgelegenheiten und einer Beleuchtung ausgestattet und bietet eine Zone für Aufenthalt und Spiel. Sie wird durch die Bauträgerschaften der Baufelder A und B realisiert.

Der wildnishaft «jardin sauvage» umrahmt die Kohlenlagerhalle und bindet das grosse Hallengebäude in den Park ein. In einem dicht bepflanzten und ökologisch wertvollen Naturraum entstehen Aufenthaltsorte und Spielinseln. Die Industriegleise und informellen Wegspuren binden die Nachbarparzellen an und ermöglichen vielfältige Durchgänge. Der «jardin sauvage» leistet einen massgebenden Beitrag an den ökologischen Ausgleich auf dem Koch-Areal. Die Parzellen Kat.-Nr. AL8663 und AR5422 sind im Inventar der kommunalen Natur- und Landschaftsschutzobjekte (KSO-30.21) aufgeführt. Mit STRB Nr. 797/2017 wurde auf eine Unterschutzstellung verzichtet, jedoch die Schaffung ökologisch wertvoller Flächen gefordert.

Die im Park bestimmenden Materialien sind aus der gewerblich-industriellen Arealgeschichte und den vorhandenen Spuren abgeleitet. Sie sind einfach, robust und roh gehalten. Die Beläge sind auf stadtklimatisch günstige Eigenschaften wie Sickerfähigkeit und hohes Rückstrahlvermögen ausgelegt. Teilweise sollen Betonabbruch und Dachziegel im «jardin sauvage» für Ausstattungen wiederverwendet werden.

Die Aufenthaltsorte werden mit klassischen Parkbänken und Variationen von Sitzelementen ausgestattet. Naturorientierte Spielangebote und Strukturen für alle Altersgruppen, wie z. B. Kletterfelsen aus Betonbruch, Sandflächen, Wassersenken und veränderbare Holzstrukturen, regen die Phantasie und Kreativität an und fördern die soziale Interaktion. Die Halle bietet die Möglichkeit ein witterungsgeschütztes Spielangebot zu etablieren.

Am Übergang zur offenen Parkmitte bildet ein Wasserspiel, als leicht abgesenkte Betonmulde mit Sitzkante zur Koch-Wiese und plätschernden Wasserdüsen eine Attraktion.

4.2 Stadtklima und Regenwassermanagement

Mit seinen vielfältigen Freiraum- und Vegetationsstrukturen wird der Quartierpark einen wichtigen Beitrag zur Hitzeminderung des Quartiers leisten. Elemente davon sind die gezielte Beschattung durch neue grosskronige Bäume und den Erhalt bestehender Bäume, die Verwendung sickerfähiger Beläge, die Versickerung und Verdunstung von Dach- und Oberflächenwasser und die Einrichtung eines Wasserbeckens. Das anfallende Regenwasser soll nach Möglichkeit vor Ort verdunsten oder versickern. Dafür ist eine die Koch-Wiese umlaufende Sickerrinne vorgesehen. Das Dachwasser der Kohlenlagerhalle wird einem Sickerbecken und einem porösen Sickergefäss zugeführt. Das so zurückgehaltene Wasser wird sicht- und erlebbar gemacht. Im Bereich von Pflanzflächen wird das Wasser unterirdischen Versickerungskörpern zugeführt.

4.3 Kohlenlagerhalle

Teil des Quartierparks ist die schutzwürdige ehemalige Kohlenlagerhalle mit einer Gesamtfläche von 2700 m². Die Holzhalle wurde in drei Etappen gebaut. In der Mitte befindet sich der älteste Hallenteil, der als Rundholzkonstruktion ausgeführt ist. Spätere Anbauten an der Nord- und Südseite wurden als Kantholzkonstruktionen erstellt.

Mit Beschluss Nr. 807/2017 hat der Stadtrat die Kohlenlagerhalle als wertvollen und seltenen Bauzeugen der städtebaulichen Entwicklungsgeschichte von Albisrieden und dessen Industriegeschichte sowie als wichtigen bautypologischen und konstruktionsgeschichtlichen Zeugen ins Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte aufgenommen. Als schutzwürdig werden die Gesamtkonstruktion als offene Halle, die Dachflächen mit Dachreitern und Schriftzug und der Boden samt Gleisinfrastruktur erachtet.

Eine Kürzung der Halle bis auf den aus Rundholz bestehenden Hallenteil ist bei Bedarf möglich, sofern auf diese Weise bedeutend qualitätsvollere Lösungen ermöglicht werden. Bei einem allfälligen Teilersatz der Halle hat der neue Hallenteil besondere Rücksichtnahme am Inventarobjekt zu nehmen. Nachträgliche, der ursprünglichen Nutzung fremde Um- und Anbauten dürfen zugunsten des offenen Charakters der Halle entfernt werden.

Der Zustand der zentralen Rundholzhalle ist dem Alter entsprechend gut. Das Tragwerk ist grösstenteils im Originalzustand. Die Windaussteifung ist ungenügend und muss verstärkt werden. Dacheindeckung, Dachabschlüsse und Spenglerarbeiten müssen saniert werden. Der südseitige Anbau mit gleichem Konstruktionsprinzip in Kantholz wurde ungefähr 1957 ergänzt und 1970 aufgrund der neu durchgehenden Rautistrasse auf die heutige Länge verkürzt. Er ist in einem guten allgemeinen Zustand. Im Dachbereich sind im Anschluss zur Rundholzhalle Verwerfungen erkennbar. Der nördliche Anbau in Kantholz wurde zeitgleich im Zusammenhang mit der Kürzung im Süden erstellt. Das Konstruktionsprinzip ist dem südlichen Anbau zwar ähnlich, die einzelnen Tragelemente sind jedoch unterschiedlich ausgeführt. Das Tragwerk ist insgesamt sehr heterogen. Eine massive Wand trennt den nördlichen Anbau von der Rundholzhalle.

Auf Basis des in der vorangegangenen Dialogphase erarbeiteten Betriebs- und Nutzungskonzepts wurde im Vorprojekt der Umgang mit dem nördlichen Anbau überprüft. Dem Siegerprojekt des Konzeptwettbewerbs (Teilersatzneubau in Stahl) wurden aus Kostenüberlegungen zwei Alternativen gegenübergestellt (Variante Instandsetzung und Variante Umbau). Die Überprüfung hat gezeigt, dass nur mit einem Teilersatzneubau das im Vorprojekt überarbeitete Nutzungskonzept uneingeschränkt umgesetzt werden kann. Die nur leicht höheren Kosten für einen Teilersatzneubau sprechen aufgrund der Nutzungsvorteile klar für diese Variante. Deshalb wird der Teilersatzneubau weiterverfolgt. Dabei werden die Rundholzhalle und der südliche Anbau von allen Einbauten befreit, instandgesetzt und statisch ertüchtigt. Der nördliche Anbau wie auch die Trennmauer werden abgebrochen und durch ein Tragwerk in Stahl ersetzt. Der Neubau liegt an beiden Enden auf zwei diagonalen Stützenpaaren und überspannt den gesamten Innenraum stützenfrei. So entsteht im Norden eine gedeckte, frei beispielbare Fläche von rund 30 x 23 Metern bei rund 6–8 Metern Höhe. Die Halle ist durch den Abbruch der Trennmauer über die ganze Länge durchgängig und öffnet sich zur zentralen Wiese im Park. Der Hallenabschluss Süd bleibt bestehen.

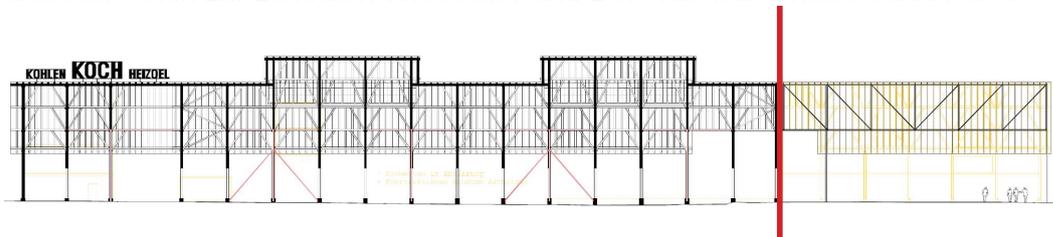


Abb. 4: Kohlenlagerhalle – Instandsetzung Süd und Mitte / Teilersatzneubau Nord

Um die Befahrbarkeit der Halle sicherzustellen und die einwirkenden Lasten aus dem bestehenden Tragwerk aufzunehmen, werden die Fundamente verstärkt und zum Teil ergänzt. Für den Teilersatz im Norden werden neue Fundamente erstellt.

Die Verwerfungen des Daches sollen als Teil des Inventarobjekts bestehen bleiben, sofern dadurch kein bauliches oder betriebliches Risiko entsteht. Die Tonziegel werden komplett entfernt, gereinigt und wieder eingebaut, defekte Ziegel und Ziegellattungen werden ersetzt. Zur Belichtung der Halle mit Tageslicht wird geprüft, ob Teile der defekten Ziegel durch Glasziegel ersetzt werden könnten. Die Fenster der Dachreiter werden instandgesetzt und die Dachabschlüsse wie auch die gesamten Spenglerarbeiten erneuert. Durch die Benutzung der Halle als öffentliches Gebäude sind ausserdem gewisse Sicherheitsmassnahmen wie eine Sturmsicherung und Schneefänge am Dach notwendig. Da der Hallenboden und die Geleise ebenfalls Teil des Inventarobjekts sind, ist vorgesehen, bestehende Vertiefungen und Unebenheiten mit reversiblen Massnahmen zu überbrücken, sodass eine durchgehende Nutzung und Befahrbarkeit gewährleistet werden kann. Weiter wird die Halle mit einer Grundinstallation für Strom und einer Beleuchtung ausgestattet.

Der stützenfreie Bereich mit seitlichem Zugang des neuen nördlichen Anbaus erhöht die Nutzungsflexibilität entscheidend. Notwendigerweise gedeckte Veranstaltungen können so in der Kohlenlagerhalle stattfinden und zusätzliche, temporäre Bauten im Quartierpark vermieden werden.



Abb. 5: Visualisierung – Teilersatzneubau Halle Nord mit hoher Nutzungsflexibilität

Die Kohlenlagerhalle ist derzeit besetzt und nur eingeschränkt zugänglich. Die Halle ist mit diversen Einbauten versehen und der Boden ist verstellt, so dass der konstruktive Zustand vorab nicht vollumfänglich beurteilt werden kann. Möglicherweise müssen nach Ende der Besetzung verschiedene Einbauten zurückgebaut und Hinterlassenschaften entsorgt werden. Ob das vom «Verein für Selbstorganisiertes Leben» gemäss Memorandum vom 18. Dezember 2013 einbezahlte Depot für allfällige Räumungs- und Instandsetzungskosten von Fr. 25 000.– ausreichen wird, wird erst nach Ende der Arealbesetzung klar sein.

4.4 Betriebs- und Nutzungskonzept Kohlenlagerhalle.

Die Halle soll wie ein öffentlicher Platz genutzt werden können und niederschwellige, flexible und vielschichtige Nutzungsangebote bieten. Mobile Installationen ermöglichen Spiel und Aufenthalt, auch bei schlechtem Wetter. Die Halle soll sowohl der unmittelbaren spontanen Aneignung durch die Bevölkerung, als auch für die Durchführung von Veranstaltungen, Märkten und soziokulturellen Anlässen dienen.

Der Zirkus Chnopf ist seit 2013 auf dem Koch-Areal einquartiert. Rund um den Zirkus hat sich in den letzten Jahren mit dem «Zirkusquartier» ein Kompetenzzentrum für zeitgenössisches Zirkusschaffen entwickelt, dessen Bedeutung mit Trainingsangeboten, Akrobatik-kursen und Auftritten von lokalen und internationalen Artistinnen und Artisten weit über die Stadt Zürich ausstrahlt. Die Bauträgerschaften des Koch-Areals wollen dem Zirkus auch in Zukunft eine Heimat auf dem Koch-Areal bieten: Auf dem Baufeld C ist mit der «Zirkus- und Kulturhalle» ein neues Zuhause für das Zirkusquartier geplant. Die Stadt trägt diese Pläne mit: Dem Freiluft-Zirkus Chnopf soll künftig im Rahmen der Bewilligungsfähigkeit die zeitweise Nutzung des Hallenteils Nord als Probesthne und für Veranstaltungen ermöglicht werden.

Das Nutzungskonzept lässt genügend Spielraum, um heute noch nicht bekannte Nutzende und neu entstehende Bedürfnisse zuzulassen. Es besteht die Möglichkeit, dass auch nach erfolgter Bauvollendung des Quartierparks entsprechende Ergänzungen und den verändernden Bedürfnissen der Bevölkerung entsprechende Änderungen für die Spiel-, Bewegungs- und Erholungsnutzung in der Halle eingerichtet werden können. Die Umsetzung des Betriebs- und Nutzungskonzept erfolgt stufengerecht in den kommenden Projektierungs- und Realisierungsphasen.

4.5 Infrastruktur

Werkleitungen: Sämtliche bestehenden Werkleitungsanschlüsse in der Strasse müssen zusammen mit den Werkleitungen für den Quartierpark neu erstellt werden. Der Park und die Halle werden mit den notwendigen nutzungsbezogenen Stromanschlüssen sowie Frisch- und Schmutzwasseranschlüssen ausgerüstet. Im Bereich Flüela-strasse wird ein neuer Trinkwasserbrunnen erstellt.

WC-Anlage: Im westlichen Teil des Parks ist ein freistehendes ZüriWC geplant. Vorgesehen sind ein geschlechtsneutrales, multifunktionales Modul sowie ein behinderten- und familiengerechtes Modul (mit Wickeltisch) und integriertem Serviceraum. Das Gebäude hat einen fünfeckigen Grundriss. Die Aussenhülle wird stimmig zum Park gestaltet.

Öffentliche Beleuchtung: Das Elektrizitätswerk (ewz) erstellt im Quartierpark rund um die Koch-Wiese eine neue öffentliche Beleuchtung. Die Hallenbeleuchtung hingegen wird durch GSZ erstellt. Die Halle erhält eine Grundbeleuchtung sowie eine Effektbeleuchtung für die spezifischen Nutzungen.

5. Objektschutz Hochwasser

Die Hochwassergefährdung für das gesamte Areal wurde im Rahmen der Erarbeitung des privaten Gestaltungsplans durch ein privates Ingenieurbüro überprüft. Ausgerichtet auf ein 300-jähriges Hochwasserereignis wurde das Gefährdungspotenzial für die Gebäude und den Park beurteilt. Ohne Schutzmassnahmen würde das Areal mit ungefähr 5.3 m³ Wasser pro Sekunde geflutet werden. Das Objektschutzkonzept zeigt neben individuellen Schutzmassnahmen an den Gebäuden eine arealübergreifende Schutzmassnahme im Quartierpark auf: Demnach erhalten die Fliesswege des Wassers hauptsächlich durch Geländemodulationen im Park einen kontrollierten Abfluss. Die Massnahmen dazu sind eine Absenkung von Teilflächen des Parks bis zu 25 cm, eine Sockelmauer im Grenzbereich sowie Niveaueinbauten im Bereich der Koch-Wiese und Esplanade. Diese Massnahmen dienen zur Hauptsache dem Schutz der Gebäude. Falls arealübergreifende Schutzmassnahmen im Quartierpark umgesetzt werden, entstehen daraus Mehrkosten, die durch die Bau-trägerschaften rückvergütet werden.

6. Bereinigung der Schadstoffbelastungen und Rückbau bestehender Bauten

In Koordination mit dem Bau des geplanten Quartierparks sind bestehende Gebäude (Flurstrasse 85, Rautstrasse 22 und 24 und der Nordtrakt der Kohlenlagerhalle) vollständig rückzubauen und der mit Schadstoff belastete Untergrund zu bereinigen. Diese Arbeiten erfolgen durch GSZ im Zuge des Bauvorhabens. Die ehemalige Grundeigentümerin UBS AG hat sich beim Verkauf des Koch-Areals an die Stadt (STRB Nr. 1139/2013) vertraglich verpflichtet, die im Zuge von baulichen Massnahmen entstehenden, projektbedingten Dekontaminations- und Entsorgungskosten der belasteten Bauabfälle vollumfänglich zu tragen.

Aufgrund früherer industrieller Nutzungen auf den Parzellen Kat.-Nrn. AR5422 und AL8734 sind im Untergrund verschiedene chemische und stoffliche Verschmutzungen vorhanden. Die beiden genannten Grundstücke sind im Kataster der belasteten Standorte des Kantons Zürich eingetragen. Das Ausmass der Belastungen sowie eine Schätzung der Kosten für deren fachgerechte und vorschriftsgemässe Entsorgung wurde 2020 durch ein privates Ingenieurbüro im Auftrag der UBS AG abgeklärt.

Basierend auf diesen Untersuchungen ist eine Teil-Dekontamination vorgesehen. Das heisst, es werden nur die belasteten Materialien entfernt, die durch den baubedingten Aus-hub tangiert werden.

Bei der Dekontamination und Entsorgung von belastetem Material muss immer damit gerechnet werden, dass sich die beim Ausbau effektiv gefundenen Stoffe und Mengen im Vergleich zu den Schätzungen verändern. Im vorliegenden Fall ist die Sondierdichte gering und die Schadstoffuntersuchung an den Gebäuden durch die bestehende Nutzung nur sehr eingeschränkt möglich. Auf Grund dieser Unsicherheit werden die eingestellten Ausgaben für die Entsorgung mit einem Risikozuschlag von rund 30 Prozent versehen.

7. Übertragung Grundstücksflächen

Damit der Quartierpark seiner künftigen Nutzung zugeführt werden kann, ist die Übertragung einer 11 996 m² grossen Grundstücksfläche vom Finanzvermögen von Liegenschaften Stadt Zürich ins Verwaltungsvermögen von GSZ erforderlich. Bei der zu übertragenden Fläche handelt es sich um Teilflächen von 2679 m² des Grundstücks Kat.-Nr. AL8734 und 9317 m² des Grundstücks Kat.-Nr. AR5422. Für die Übertragung zum Buchwert sind insgesamt rund Fr. 7 075 562.– notwendig. Der Buchwert setzt sich wie folgt zusammen:

Katastrnummer	Fläche (m ²)	Zone	Buchwert (Fr.)
AL8734	2 679	Freihaltezone P (FP)	267 900
AR5422	5 416	Freihaltezone P (FP)	541 600
AR5422	3 901	Industrie- und Gewerbezone III (IG III)	6 266 062
Total	11 996		7 075 562

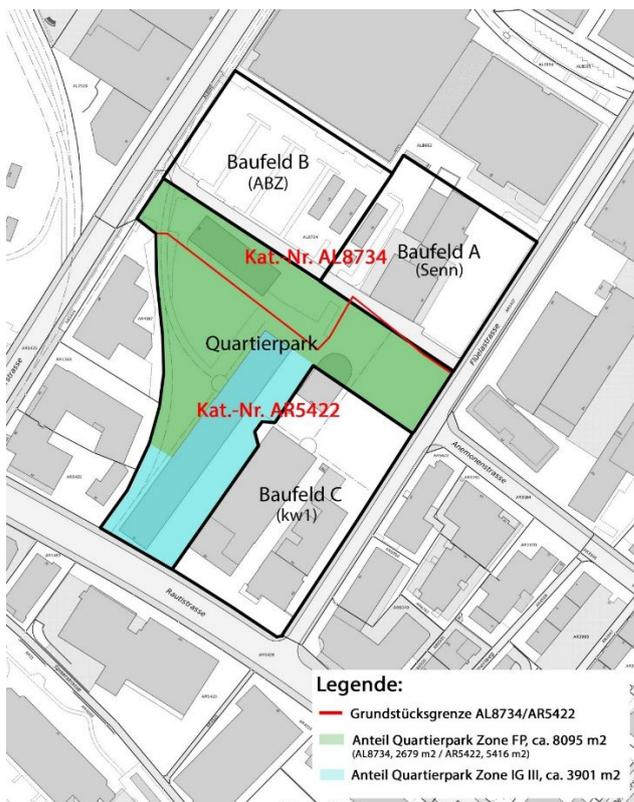


Abb. 6: Die zu übertragenden Grundstückanteile Quartierpark, ausgewiesen nach Zonenzugehörigkeit

Während ein Grossteil des Quartierparks (8095 m²) von der heutigen Industrie- und Gewerbezone IG III in die Freihaltezone FP ausgezont wird, verbleibt die Kohlenlagerhalle samt Umschwung (insgesamt 3901 m²) in der Zone IG III. Damit werden die Aufrechterhaltung der bestehenden Dienstbarkeiten «Freifläche» (DB SP2861 und SP2862; insgesamt

1206 m² Freifläche) sichergestellt und die Nutzungsmöglichkeiten der Kohlenlagerhalle gegenüber einer Auszonung in die Freihaltezone FP verbessert (vgl. BZO-Teilrevision «Koch-Areal», STRB Nr. 348/2021).

Aufgrund der Tatsache, dass die Fläche in der Zone IG III mit der Kohlenlagerhalle samt Umschwung ungeachtet ihrer Zonierung dauerhaft einer Parknutzung zugeführt und damit einem öffentlichen Zweck gewidmet wird, ist die Vermögensübertragung vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen sowie eine Wertberichtigung dieser Fläche unumgänglich. Analog zum von der städtischen Schätzungskommission angenommenen Wert für die Zone FP beim Koch-Areal von Fr. 100.–/m², wird der Wert der 3901 m² grossen Grundstücksfläche in der Zone IG III von Fr. 6 266 062.– um Fr. 5 875 962.– auf neu Fr. 390 100.– abgeschrieben.

8. Kostenbeteiligungen durch die Baufelder A, B und C und die UBS AG

8.1 Kostenbeteiligung Bauträgerschaften

Die Bauträgerschaften der Baufelder A, B und C des Koch-Areals beteiligen sich finanziell an der Erstellung und am Unterhalt des Quartierparks. Der Beteiligungsumfang bemisst sich am Anteil des durch die Projekte der Bauträgerschaften generierten Bedarfs an öffentlichem Freiraum für die Erholung (im Sinne der Freiraumversorgung), der im Quartierpark realisiert werden muss. Insgesamt generieren die Projekte der Bauträgerschaften einen Freiraumbedarf von total 4989 m². Davon werden 2759 m² öffentlicher Freiraum auf den Baufeldern A, B und C zur Verfügung gestellt. Im Sinne einer gemeinsamen Kostentragung haben die Bauträgerschaften der Baufelder A, B und C des Koch-Areals für die verbleibenden 2230 m² untereinander einen Kostenteiler vereinbart. Mit einmalig Fr. 947 750.– beteiligen sie sich an den Erstellungskosten des Quartierparks und jährlich pauschal mit rund Fr. 29 500.– an den Unterhalts- und Reinigungskosten des Quartierparks.

Die Bauträgerschaften tragen die zusätzlich entstehenden Kosten, falls die Hochwasserschutzmassnahmen im Park realisiert werden (vgl. Kapitel 5). Gemäss der aktuellen Kostenschätzung beträgt die Kostenbeteiligung dafür maximal Fr. 275 000.–. Im Rahmen des Bauprojekts werden sowohl die erforderlichen Massnahmen als auch die Zusatzkosten genau festgelegt. Diese Beteiligung ist als Eventualposition ausgewiesen (vgl. Kapitel 9.1), da die Bauträgerschaften den Hochwasserschutz alternativ auch auf den eigenen Grundstücken realisieren können.

8.2 Kostenbeteiligung UBS AG infolge belastetem Aushub

Die Dekontaminations- und Entsorgungsarbeiten werden zusammen mit den übrigen Abbruch- und Aushubarbeiten beauftragt. Die UBS AG hat sich gegenüber der Stadt verpflichtet, die entsprechenden Mehrkosten für die Sanierung, Überwachung, Entfernung und Entsorgung von belastetem Aushub, einschliesslich die Kosten für die notwendigen Untersuchungen und Konzepte sowie die Einbringung von Ersatzmaterial (z. B. Oberboden), vollumfänglich zu übernehmen. Gemäss der in Kapitel 6 erwähnten Kostenschätzung ist für die Dekontaminations- und Entsorgungsarbeiten im Bereich des Quartierparks mit maximal Fr. 1 484 000.– einschliesslich MWST zu rechnen.

9. Kosten

9.1 Objektkredit

Gemäss Kostenschätzung ist mit Erstellungskosten von brutto 22,883 Millionen Franken (einschliesslich Projektierung, Mehrwertsteuer und 15 Prozent Reserve) zu rechnen.

In den Erstellungskosten sind die Kosten für die Erneuerung der Werkleitungen durch das ewz (Fr. 270 000.– für das Leitungsnetz und Fr. 490 000.– für die öffentliche Beleuchtung)

innerhalb des Parkperimeters enthalten. Immobilien Stadt Zürich übernimmt die Kosten für den Bau des ZüriWC (Fr. 350 000.–).

Aktuell liegt für den Quartierpark mit Kohlenlagerhalle ein Vorprojekt mit einer Kostengenauigkeit von ± 15 Prozent vor. Die Reserven werden mit 15 Prozent eingesetzt, was einer Mischrechnung der Richtwerte für Reserven zwischen Hoch- und Tiefbauvorhaben gemäss Art. 42 Abs. 2 Finanzhaushaltreglement (AS 611.111) entspricht.

Die auf der Lohn- und Preisbasis vom 1. April 2020 errechneten Projektierungs- und Baukosten setzen sich wie folgt zusammen:

BKP 1 – Vorbereitungsarbeiten	Fr.	2 025 837
BKP 2 – Gebäude	Fr.	2 345 275
BKP 3 – Betriebseinrichtungen	Fr.	350 000
BKP 4 – Umgebung	Fr.	5 243 590
BKP 5 – Baunebenkosten und Honorare	Fr.	3 780 298
Total Erstellungskosten	Fr.	13 745 000
BKP 6 – Reserve 15 %	Fr.	2 062 438
Kosten Neubau Quartierpark	Fr.	15 807 438
BKP 0 – Landübertragung	Fr.	7 075 562
Total Kredit inkl. MWST	Fr.	22 883 000

Die erwarteten Kostenbeteiligungen stellen sich wie folgt dar:

Kostenbeteiligungen		Fr.
Bauträgerschaften von Baufeld A, B, C	Beteiligung an den Erstellungskosten Quartierpark	947 750
Bauträgerschaften von Baufeld A, B, C	Hochwasserschutz (Eventualposition)	275 000
UBS AG	Belasteter Aushub, Sonderabfälle inkl. Honorare Spezialisten	1 484 000
Total	Kostenbeteiligungen	2 706 750
Bauträgerschaften von Baufeld A, B, C	Jährliche Beteiligung an die Unterhaltskosten Quartierpark	29 500

Die Kostenbeteiligungen der Bauträgerschaften (Baufelder A, B, C) werden von GSZ nach Fertigstellung des Quartierparks in Höhe der effektiven Kosten anteilig in Rechnung gestellt. Die UBS AG ersetzt der Stadt die Kosten gemäss den vertraglichen Verpflichtungen unmittelbar nach den erfolgten Aufwendungen.

Die Ausgaben für den Quartierpark verringern sich um den Betrag der Kostenbeteiligungen. Da die Kostenbeteiligungen nach den effektiven Kosten berechnet und in Rechnung gestellt werden, wird der Gesamtkredit nach dem «Bruttoprinzip» beantragt.

9.2 Kennzahlen Quartierpark mit Halle

Das Projekt Quartierpark Koch-Areal einschliesslich Kohlenlagerhalle weist folgende Kosten-Kennzahlen auf:

Erstellungskosten (BKP 1–5) / Bearbeitete Umgebungsfläche Fr./m ²	838.–
Baukosten / Bearbeitete Umgebungsfläche Fr./m ²	585.–
Ehemalige Kohlenlagerhalle Gesamtkosten (BKP 1–9) / Fr./m ³	147.–

Die Erstellungs- und Baukosten des Quartierparks liegen pro Quadratmeter höher als bei vergleichbaren Parkprojekten der Stadt. Die höheren Kosten sind u. a. den Abbruch- und Räumungsarbeiten, der Entsorgung von belasteten Böden und Bauabfällen sowie der Neuerschliessung des Areals mit Werkleitungen geschuldet.

9.3 Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten belaufen sich auf etwa Fr. 1 213 200.–.

Folgekosten Quartierpark	Fr.
Kapitalfolgekosten	
Verzinsung 1,625 %*, Investitionen Fr. 22 883 000.–	371 800
Abschreibungen	
– Quartierpark (Abschreibungsdauer 30 Jahre, Investitionen Fr. 10 897 438.–)	363 200
– Instandsetzung ehemalige Kohlenlagerhalle (Abschreibungsdauer 20 Jahre, Investitionen Fr. 3 800 000.–)	190 000
– Neuerstellung ZüriWC (Abschreibungsdauer 20 Jahre, Investitionen Fr. 350 000.–)	17 500
– Netz- und Verteilanlagen (Abschreibungsdauer 40 Jahre, Investitionen Fr. 270 000.– ewz-Netz)	6 800
– Öffentliche Beleuchtung (Abschreibungsdauer 36 Jahre, Investitionen Fr. 490 000.– ewz-öB)	13 600
Zwischentotal I	962 900
Betriebliche Folgekosten	
Unterhaltskosten Quartierpark: 11°947 m ² zu Fr. 9.46	113 000
Ehemalige Kohlenlagerhalle: 2 %**, Investitionen Fr. 3 800 000.–	76 000
ERZ Reinigungen Quartierpark: 11°947 m ² zu Fr. 7.60	90 800
Abzug jährliche Kostenbeteiligung Baurägerschaften	–29 500
Zwischentotal II	250 300
Total Folgekosten gerundet	1 213 200
* Zinssatz für «Guthaben der Stadt» gemäss STRB Nr. 318/2020	
** Betriebliche Folgekosten gemäss Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden, kantonales Gemeindeamt	

Gemäss Kapitel 7 und gestützt auf § 132 Abs. 2 Gemeindegesetz (LS 131.1) i. V. m. § 28 Abs. 2 Gemeindeverordnung (LS 131.11) erfolgt nach Übertragung der Grundstücke ins Verwaltungsvermögen von GSZ eine einmalige Wertberichtigung (ausserplanmässige Abschreibung) der 3901 m² grossen Grundstücksfläche in der Zone IG III von Fr. 5 875 962.– zulasten der Produktgruppe 1 (Park- und Grünanlagen) von GSZ. Diese trägt dem Umstand Rechnung, dass die Fläche der Kohlenlagerhalle samt Umschwung dauerhaft einem öffentlichen Zweck gewidmet wird und der Wert der Fläche sich damit auf denjenigen der umliegenden Freihaltezone FP reduziert.

10. Termine

Der Abschluss der Projektierungsphase für den Quartierpark ist auf Ende 2021, die Submissionen und Vergaben für 2022, die Landübertragung für 2023 und die Bauarbeiten für 2023 und 2024, in Abhängigkeit zu den Projektentwicklungen der übrigen Baufelder, vorgesehen.

11. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Die Ausgaben sind im Budget 2021 eingestellt und im Finanz- und Aufgabenplan 2021–2024 vorgemerkt.

Der Betrag von Fr. 5 875 962.– für die Wertberichtigung der Landübertragung (gemäss Kapitel 7) ist im ordentlichen Budget 2023 und im Finanz- und Aufgabenplan 2022–2025 vorzusehen.

Der Objektkredit von Fr. 22 883 000.– für den Quartierpark mit Kohlenlagerhalle sowie die Übertragung der Grundstücke liegt in der Zuständigkeit der Gemeinde (Art. 10 lit. d Gemeindeordnung [AS 101.100]).

Der Objektkredit steht unter dem Vorbehalt der Inkraftsetzung der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung, Zonenplanänderung «Koch-Areal» (STRB Nr. 348/2021). Die Realisierung

des Quartierparks einschliesslich Kohlenlagerhalle erfolgt unabhängig von der Genehmigung der Baurechtsverträge der Stadt mit den drei Bauträgerschaften Senn IFA AG, Allgemeine Baugenossenschaft Zürich sowie Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 durch den Gemeinderat (STRB Nr. 356/2021).

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Zuhanden der Gemeinde:

- 1. Für den Neubau eines Quartierparks auf dem Koch-Areal, Quartier Albisrieden/Altstetten, die Instandsetzung der Kohlenlagerhalle sowie die Übertragung der Grundstücksflächen vom Finanzvermögen von Liegenschaften Stadt Zürich ins Verwaltungsvermögen von Grün Stadt Zürich wird ein Objektkredit von Fr. 22 883 000.– bewilligt. Die Kreditsumme für die Baukosten erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Zürcher Index der Wohnbaupreise zwischen der Aufstellung der Kostenschätzung (Preisstand: 1. April 2020; Indexstand: 101.1 Punkte) und der Bauausführung.**
- 2. Die Bewilligung des Objektkredits steht unter dem Vorbehalt der Inkraftsetzung der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung, Zonenplanänderung «Koch-Areal».**

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Tiefbau- und Entsorgungsdepartements sowie den Vorstehenden des Hochbaudepartements und des Departements der Industriellen Betriebe übertragen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti