



Auszug aus dem substanziellen Protokoll 172. Ratssitzung vom 1. Dezember 2021

4676. 2021/160

Weisung vom 14.04.2021:

**Amt für Städtebau, Privater Gestaltungsplan «Koch-Areal», Zürich Altstetten/
Albisrieden, Kreis 9**

Ausstand: Andreas Kirstein (AL)

Antrag des Stadtrats

1. Dem privaten Gestaltungsplan «Koch-Areal», bestehend aus Gestaltungsplanvorschriften (Beilage 1, datiert vom 14. April 2021) und Situationsplan Mst. 1:500 (Beilage 2, datiert vom 5. Februar 2021), wird zugestimmt.
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen am privaten Gestaltungsplan «Koch-Areal» in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich diese als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.
3. Vom Bericht zu den Einwendungen, Kapitel 7 des Erläuterungsberichts nach Art. 47 RPV (Beilage 3, datiert vom 4. Februar 2021), wird zustimmend Kenntnis genommen.
4. Der Stadtrat setzt den privaten Gestaltungsplan «Koch-Areal» nach Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.

Unter Ausschluss des Referendums:

5. Vom Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (Beilage 3, datiert vom 4. Februar 2021) wird Kenntnis genommen.

Referent zur Vorstellung der Weisung / Kommissionsmehrheit:

Marco Denoth (SP): *Es geht um einen Privaten Gestaltungsplan, der zusammen mit der BZO-Revision und den Weisungen zum Baurechtsvertrags und zum Grünraum ein Gesamtpaket für das Koch-Areal bildet. Einen privaten Gestaltungsplan können wir nur annehmen oder ablehnen. Auf dem Areal entstehen 325 preisgünstige Wohnungen, in denen 900 Bewohnerinnen und Bewohner leben werden. Zudem werden 9900 m² Nutzfläche für das Gewerbe entstehen. Es wird ein Grossverteiler einziehen und fast eine viertel Milliarde Franken in Bauvolumen investiert. Als Richtgrösse angenommen werden etwa 1600 Franken Monatsmiete für eine 4-Zimmer-Wohnung. Dazu kommen 12 000 m² Park, wovon 1700 m² überdacht werden. Nach der Bauträgerausschreibung im Jahr 2017 haben die ABZ, die Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 (Kraftwerk1) sowie die Senn IFA AG (Senn AG) den Zuschlag erhalten. Im Jahr 2018 wurde die FDP-*



Initiative zum Verkauf des Areals abgelehnt, der Gegenvorschlag wurde angenommen. Im Anschluss wurde ein Architekturwettbewerb durchgeführt, im Jahr 2019 fand eine Dialogphase statt. Danach begann die Erarbeitung des Gestaltungsplans, die in diesem Jahr 2021 durch den Stadtrat genehmigt wurde und nun diskutiert wird. Noch steht die Inkraftsetzung der BZO-Revision sowie des Gestaltungsplans aus. Im Jahr 2022 wird die Zwischennutzung beendet, worauf schliesslich im Jahr 2023 der Baubeginn stattfinden wird. Zwei Jahre später soll der Bezug folgen. Ein Gestaltungsplan ist notwendig, weil die vorgesehene Z7-Zone voll ausgenutzt werden soll. Ausserdem wird die Maximalhöhe eines Hochhausgebiets überschritten. Zu den Nutzungen: Das Teilgebiet A wird von der Senn AG mit einem Gewerbehäus überbaut. Es soll ein Mietermix aus Handel, Dienstleistungen und Gastronomie entstehen. Im Teilgebiet B wird von der ABZ Wohnen und Gewerbe realisiert. Im Teilgebiet C wird von Kraftwerk1 ebenfalls Wohnen und Gewerbe ermöglicht. Es werden Wohn-, Kultur und Gewerbenutzungen entstehen. Zum Thema Mehrwertausgleich: Der Verkehrswert ohne Planungsmassnahmen beträgt rund 93 Millionen Franken. Seit dem Jahr 2013 stieg der Wert also um rund 20 Millionen Franken. Der Verkehrswert mit den Planungsmassnahmen wird ca. 157 Millionen Franken betragen. Der Planungsmehrwert beträgt also rund 64 Millionen Franken. Gemäss dem Mehrwertausgleichsgesetz könnten wir rund 40 Prozent davon abschöpfen. Auf diesem Grundstück haben wir jedoch einen anderen Ausgleich, da wir preisgünstige Wohnungen schaffen und damit auf die Realisierung des vollen Verkehrswerts verzichten. Die Differenz beträgt etwa 88 Millionen Franken und somit etwa das Dreifache dessen, was abgegolten werden müsste. Mit anderen Worten: Was heute beschlossen wird, ist nicht mehrwertausgleichspflichtig, weshalb die Stadt Zürich nichts in den Mehrwertausgleichsfonds einzahlen muss. Nun kurz zum Formellen: Es gab drei Anträge zu Hitzeminderung, Begrünung sowie Auswirkungen auf den Baukörper. Die Stellungnahmen sind im Einwendungsbericht ersichtlich. Der Gestaltungsplan wurde der Baudirektion zur Vorprüfung vorgelegt und von dieser als rechtmässig, zweckmässig und angemessen anerkannt. Die vorliegenden Projekte sind das Resultat eines sorgfältigen Planungsverfahrens. Die sozialräumlichen Aspekte waren dabei immer ein Grundgedanke: Die Schaffung von preisgünstigem Wohn- und Gewerberaum war sehr wichtig, die Anliegen der Innenentwicklung und Quartiersversorgung sowie die Schaffung von gemeinnützigem Wohnraum, die Bereitstellung von Gewerbeflächen, die Freiraumversorgung, der Umweltschutz, der Verkehr sowie die Auswirkungen auf das Lokalklima (Hitzeminderung) wurden weitgehend berücksichtigt.

Kommissionsminderheit:

Jean-Marc Jung (SVP): *Die Verkehrswertsteigerung wird für das gesamte Koch-Areal berechnet. Das ändert aber nichts daran, dass gemeinnützige Wohnungen in dieser Sache anders behandelt werden. Dass die Mehrwertabgabe für das Gewerbe eigentlich nicht vorgesehen ist, wird ebenfalls ausgeblendet. Noch einige Bemerkungen zum Schandfleck Koch-Areal: Es stellt sich die Frage, wie die Wohnungen künftig verteilt werden, da die Nachfrage deutlich grösser sein wird als das Angebot. Die Verantwortlichen der Stadt haben die Hausbesetzer jahrelang unterstützt. Dass ebendiese Hausbesetzer am Ende in einer subventionierten Wohnung wohnen, kann nicht ausgeschlossen werden. Ich würde gerne wissen, ob der Stadtrat dies ausschliessen kann. Der Steuerzahler*



aus dem Mittelstand wüsste dies auch gerne, da er nicht an die subventionierten Wohnungen kommt. Es wurde bereits gesagt, dass das ABZ-Hochhaus die Extrawurst erhalten hat, dass es 86 Meter hoch sein darf. Wir warten immer noch auf ein Hochhaus-Reglement. Gleichzeitig wird beim neuen Gewerbehause Mach auf die Mehrwertabschöpfung verzichtet. Man muss sich also nur noch an den mit öffentlichem Geld gefüllten Tisch setzen und das üppige, von Mehrwertabgaben befreite Essen geniessen. Beim Kraftwerk1 handelt sich um ein tiefrotes Gebilde. Es gibt dort die quersubventionierten Wohnungen für Leute, die kaum Steuern zahlen. Die spottbilligen Baurechtszinse wirken zudem wie eine Steuererleichterung der späteren Mieter. Gefördert wird die kommunenhafte Wohnform mit Gross- und Clusterwohnungen. Aber auch hier gilt, dass der Mittelstand ausgeschlossen wird. Der «Jardin Sauvage» ist zwar durchaus hübsch, aber nicht wirklich nötig: Denn in der Stadt Zürich ist man immer innerhalb von 10–15 Minuten im Wald. Der Weg von der autonomen Republik Koch zur linken Prachtburg Koch ist kurz. Es handelt sich um ein Mahnmal linker Bevorzugungsmentalität.

Weitere Wortmeldungen:

Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP): *Ich möchte über Städteplanung sprechen, nicht über potenzielle zukünftige Bewohnende der Wohnungen. Die GLP unterstützt diesen Gestaltungsplan, weil sie überzeugt ist, dass in Zukunft Wohnen, Arbeiten und Freizeit näher beieinanderliegen müssen. Die Stadt hat die seltene Chance, auf einem grossen Areal ein neues urbanes Umfeld zu schaffen, das genau dies erfüllt. Die Stadt hat das Projekt unseres Erachtens gut aufgegleist, indem sie alle drei Baufelder unabhängig und trotzdem koordiniert entwickeln lassen hat. Die GLP freut, dass auf dem Koch-Areal auch das Gewerbe einen Platz findet. Ein solcher Mix bringt hohe urbane Qualität. Ausserdem freut es uns zu sehen, dass ein Hochhaus im Gemeinderat mehrheitlich auf Zustimmung trifft und dass die Schaffung von Grünraum sowie Massnahmen zur Hitzeminderung in den Gestaltungsplan eingeflossen sind. Fragezeichen setzen wir bei den Erwartungen der Stadt an die gemeinnützigen Wohnbauträgerinnen hinsichtlich der Erstellung von Wohnraum. Wie die Trägerinnen mit der Bereitstellung unterschiedlichster Wohnungen effizient umgehen sollen, ist uns noch nicht klar.*

Brigitte Fürer (Grüne): *Der Planungsprozess des Gestaltungsplans ist vorbildlich gelaufen und das Quartier wurde einbezogen. Auch inhaltlich hat dieser Gestaltungsplan grosses Potenzial, ein gutes Beispiel für spätere Projekte zu werden. Die Weiterentwicklung und bauliche Verdichtung dieses Quartiers wurde gemeinsam mit den Grünräumen und der sozialräumlichen Entwicklung gedacht und planerisch umgesetzt. Es handelt sich um einen Plan, in den klimaökologische Themen frühzeitig aufgenommen wurden, das Gewerbe nicht zu kurz kommt, preiswerte Wohnungen für eine breite Bevölkerungsschicht entstehen und auch um einen Plan, der aufzeigt, was alles möglich ist. Diese Planung zeigt, dass eine konzentrierte Bebauung auch Freiraum enthalten kann, wenn dieser von Anfang an mitgedacht wird. Dies sollte eigentlich bei jeder Bebauung geschehen, weil im regionalen Richtplan gefordert wird, dass acht Quadratmeter öffentlicher Freiraum pro Einwohnerin und fünf Quadratmeter öffentlicher Freiraum pro Arbeitsplatz zur Verfügung gestellt werden sollen. Ob der mit dem Park geschaffene Freiraum genug Platz bietet,*



bezweifeln wir noch. Bei der Planung der Freiräume wurden zahlreiche Vorgaben berücksichtigt und aufgenommen. Es ist wichtig, dass die Bäume in den Multifunktionszonen nicht zu Lasten übermässiger Erschliessungsflächen gehen. Mich hat überrascht, dass der Brandschutz auch bei Baumpflanzungen eine Rolle spielt – bisher galt dieser nur bei Fassadenbegrünungen als Gegenargument. Die Genossenschaften erfüllen viele Anforderungen von sich aus: Die Qualität ihrer Arbeit ist meist überdurchschnittlich. Ob es nötig ist, ihnen weitere Bestimmungen aufzuerlegen, ist daher unklar.

Sabine Koch (FDP): *Ich möchte auf die Frage von Jean-Marc Jung (SVP), wer die Wohnungen bewohnen wird, reagieren: Es wird auch Gewerbe geben. Die Handels- und Dienstleistungsbetriebe werden Steuern bezahlen, das Steuersubstrat ist vorhanden.*

Jürg Rauser (Grüne): *Die Grünen unterstützen den Gestaltungsplan des Koch-Areals sehr. Es entstehen viele gemeinnützige Wohnungen, die Hälfte davon wird preisgünstig sein. Die beiden beteiligten Genossenschaften kennen die Belegungsvorschriften – dies garantiert, dass nicht nur verdichtet gebaut wird, sondern dass auch verdichtet gewohnt wird. Dies ist bei privaten Überbauungen häufig nicht der Fall. Das Areal bietet mit dem Quartierpark hohe Wohnqualität. Die Gebäude werden im Minergie-P ECO Standard gebaut und an den Energieverbund Flurstrasse angebunden.*

Walter Angst (AL): *Das Koch-Areal hat das Potenzial, ein neues Quartierzentrum zu werden. Die Basis dafür sind innovative Bauträger. Es wird einen Mix aus Gewerbe und Wohnen geben. Es wird auch einen Mix aus ein wenig alternativerem Wohnen in den Wohnungen des Kraftwerk1 sowie den traditionellen Genossenschaftswohnungen der ABZ geben. Die ABZ wird das Wohnen im Hochhaus ausprobieren, das trotzdem Gemeinschaftsgefühl entstehen lassen soll. Dies ist ein interessantes Experiment. Bei diesem Projekt haben wir auch gesehen, dass die Ängste der Genossenschaften vor dem Mehrwertausgleich unbegründet waren. Marco Denoth (SP) hat erklärt, wie dies funktioniert. Wie Anne-Catherine Nabholz (GLP) finde ich auch, dass man vorsichtig damit sein muss, den Bauträgern noch zusätzliche Auflagen zu machen. Subventionierter Wohnraum ist sehr wichtig, damit auch jene in der Stadt bleiben können, die nicht viel für eine Wohnung bezahlen können. Der Gestaltungsplan ist trotzdem ein Meilenstein.*

Marcel Müller (FDP): *Wenn es nach uns gegangen wäre, wäre das Koch-Areal heute bereits überbaut. Die FDP hat erwogen, auf dem Koch-Areal Schulraum zu realisieren, dies ging nun vergessen. Es sind noch immer Motionen zum Schulraum unterwegs. Als Anwohner muss ich sagen, dass das Koch-Areal gut gelungen ist. Es ist wichtig, dass aus dem Park tatsächlich ein Park wird und dass darauf keine Schulcontainer platziert werden. Mit dem Bau ist auch die Besetzung des Koch-Areals vorbei. Ich hoffe, dass die Besetzer nicht gleich die nächsten Wohnungen besetzen. Das wäre sehr unschön.*

Schlussabstimmung über die Dispositivziffern 1–4

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Zustimmung zu den Dispositivziffern 1–4.



Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung der Dispositivziffern 1–4.

Mehrheit:	Marco Denoth (SP), Referent; Präsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Vizepräsidentin Brigitte Furer (Grüne), Dr. Mathias Egloff (SP), Regula Fischer Svosve (AL), Nicole Giger (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Dr. Christian Monn (GLP), Jürg Rauser (Grüne)
Minderheit:	Jean-Marc Jung (SVP), Referent; Reto Brüesch (SVP)
Enthaltung:	Flurin Capaul (FDP), Sabine Koch (FDP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 95 gegen 16 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Schlussabstimmung über die Dispositivziffer 5

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Zustimmung zur Dispositivziffer 5.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung der Dispositivziffer 5.

Mehrheit:	Marco Denoth (SP), Referent; Präsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Vizepräsidentin Brigitte Furer (Grüne), Dr. Mathias Egloff (SP), Regula Fischer Svosve (AL), Nicole Giger (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Dr. Christian Monn (GLP), Jürg Rauser (Grüne)
Minderheit:	Jean-Marc Jung (SVP), Referent; Reto Brüesch (SVP)
Enthaltung:	Flurin Capaul (FDP), Sabine Koch (FDP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 91 gegen 16 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Damit ist in Übereinstimmung mit dem Stadtrat beschlossen:

1. Dem privaten Gestaltungsplan «Koch-Areal», bestehend aus Gestaltungsplanvorschriften (Beilage 1, datiert vom 14. April 2021) und Situationsplan Mst. 1:500 (Beilage 2, datiert vom 5. Februar 2021), wird zugestimmt.
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen am privaten Gestaltungsplan «Koch-Areal» in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich diese als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.
3. Vom Bericht zu den Einwendungen, Kapitel 7 des Erläuterungsberichts nach Art. 47 RPV (Beilage 3, datiert vom 4. Februar 2021), wird zustimmend Kenntnis genommen.
4. Der Stadtrat setzt den privaten Gestaltungsplan «Koch-Areal» nach Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.



6 / 6

Unter Ausschluss des Referendums:

5. Vom Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (Beilage 3, datiert vom 4. Februar 2021) wird Kenntnis genommen.

Mitteilung an den Stadtrat und amtliche Publikation am 8. Dezember 2021 gemäss Art. 12 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 7. Februar 2022)

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat