



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

4675. 2021/159

Weisung vom 14.04.2021:

**Amt für Städtebau, Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Zonenplanänderung
«Koch-Areal», Zürich Altstetten/Albisrieden, Kreis 9**

Ausstand: Andreas Kirstein (AL)

Antrag des Stadtrats

1. Der Zonenplan wird gemäss Beilage, datiert vom 14. Januar 2021, geändert.
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an den Festlegungen der Zonenplanänderung 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. Der Stadtrat setzt die Änderung nach Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.

Unter Ausschluss des Referendums:

4. Vom Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (Beilage, datiert vom 14. Januar 2021) wird Kenntnis genommen.

Referentin zur Vorstellung der Weisung / Kommissionmehrheit:

Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP): *Es war uns ein Anliegen, die Beratung dieser vier Weisungen koordiniert anzugehen und gemeinsam zum Abschluss zu bringen. Das Entwicklungsgebiet Letzi wird im regionalen Richtplan als Gebiet mit sehr hoher Dichte bezeichnet und hat sich zu einem vielfältigen Mischgebiet entwickelt. Aktuell ist das Grundstück, das die Weisung behandelt, Teil einer Industrie- und Gewerbezone (IG 3). Es liegt im Hochhausgebiet 3 mit einer maximalen Gebäudehöhe von 40 Metern. Weder die geplante Wohnnutzung noch der Park wären in dieser Zone möglich. Mit dieser Weisung beantragt ihnen der Stadtrat nutzungsplanerische Anpassungen. Für die drei Teilgebiete mit den geplanten Bauten ist neu die Zentrumszone Z7 mit einem Wohnanteil von 43 Prozent vorgesehen, das entspricht einer sehr hohen Dichte. Zudem erlaubt diese Zone eine vielfältige Nutzung – von Wohnen über Gewerbe bis zu Handel und Dienstleistungen. Die Realisierung des Quartierparks erfordert die Auszonung eines Grossteils der Fläche der IG 3 in eine Freihaltezone Parkanlagen und Plätze (Zone FP). Es wird nicht das gesamte Gebiet in eine solche Zone umgewandelt, weil die bisherige Zone für die Nutzung der Kohlelagerhalle sinnvoll ist. Angrenzende Strassenparzellen werden die-*



2 / 5

ser Umzonung angepasst: Einerseits wird die Einmündung Flüelastrasse zu einer Zentrumszone Z5, andererseits erfolgt im Bereich Rautistrasse eine Umzonung in eine Zone Z7. Unbestritten ist, dass eine Umzonung in eine Zone FP für eine Realisierung eines Parks einen Wertverlust mit sich bringt. Umstritten ist, ob im Falle dieser Umzonung der § 49b zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum greift. Weil die Umsetzungsverordnung noch nicht vorliegt, muss diese Frage verneint werden. Ebenfalls umstritten ist der Mehrwertausgleich. Die Schätzungskommission kam zum Schluss, dass ein solcher Ausgleich im vorliegenden Fall nicht notwendig ist. Es gab keine Einwendungen und auch die Baudirektion hat eine Genehmigung in Aussicht gestellt.

Kommissionsminderheit:

Jean-Marc Jung (SVP): *Im Jahr 2016 wurde dieses Gebiet noch klar als Industrie- und Gewerbezone IG3 bestätigt. Wie schwierig die Erstellung des Koch-Areals war, wurde bisher nicht erwähnt. Im Jahr 2013 haben Hausbesetzer das Areal in Beschlag genommen, kurze Zeit später wurde es von der Stadt gekauft. Das Ziel dabei: Gemeinnützige Wohnungen, ein Gewerbehaus sowie einen Quartierpark zu bauen. Das Ziel ist noch immer dasselbe – auch wenn seither neun Jahre vergangen sind. Schaut man sich den Prozess an, wird ersichtlich, dass sehr viele Fragen und Spezialwünsche abgeklärt werden mussten – so beispielsweise die Frage, ob die Brandschutzvorschriften in Bezug auf die 130 neuen Bäume gelten. Die Hausbesetzer haben sich in der Zwischenzeit eingerichtet, auch die Asylorganisation Zürich (AOZ) mischte mit. Dabei bezahlt von all jenen, die vom Areal profitierten, kaum jemand Steuern. Wer die offenen Rechnungen bezahlt und ob diese überhaupt eingetrieben werden, ist noch offen. Der Bürger, der seine Steuern bezahlt, wird für die Besetzer bluten müssen. Das ist eine krasse Ungerechtigkeit. Die linke Gesetzesverachtung spiegelt sich auf diesem Areal wieder. Die Pseudorevolutionäre vergleichen sich tatsächlich mit einem gallischen Dorf von anno dazumal. Man fühlt sich in der selbsternannten autonomen Republik Koch erhaben. Dabei gab es seit 2016 zahlreiche Lärmklagen, Klagen wegen illegalen Bauten sowie wegen Hanfplantagen. STP Corine Mauch reagierte darauf, indem sie darauf verwies, dass es auch an anderen Orten Probleme mit dem Nachtleben gebe. Eine Räumung, so STP Corine Mauch, sei das letzte denkbare Mittel. Damit ist klar, dass die Verantwortlichen die Hausbesetzer unterstützten und diese Szene weiter zu decken versuchen werden. Beim Koch-Areal scheint zu gelten, dass man die Klientel der Linken weiterhin bevorteilen wird. Ein Beispiel dafür ist, dass das Hochhaus der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ) ausserordentliche 86 Meter Höhe erreichen und es keine Mehrwertabschöpfung geben wird, da das Hochhaus gemeinnützig ist. Auch beim Gewerbehaus Mach gibt es keine Mehrwertabschöpfung. Der Weg zum heute vorliegenden spruchreifen Projekt war von häufigem Fehlverhalten begleitet. Der Mittelstand bekommt in dieser Stadt immer weniger Platz und findet immer weniger Wohnungen, die er sich leisten kann. Das liegt auch an der konstanten Masseneinwanderung. Die Linken können ihre Projekte mit den gegebenen Mehrheiten selbst realisieren. Sie beweisen, dass sie umzonen, wie es ihnen passt – und schliessen dabei den Mittelstand aus.*



Weitere Wortmeldungen:

Sabine Koch (FDP): *Wir erinnern uns daran, dass die Stadt Zürich das Koch-Areal im Jahr 2013 von der UBS gekauft hat. Die Machbarkeitsstudien zum baulichen Potenzial dauerten vier Jahre. Die FDP hat damals eine Volksinitiative zum Koch-Areal lanciert, die den Verkauf des Areals an Private vorsah. Der Souverän hat diese Initiative abgelehnt. Die FDP findet, dass in das Koch-Areal schon zu viel Zeit und Geld investiert wurde. Nach intensiven Diskussionen haben wir uns entschieden, der Weisung zuzustimmen. Wir wollen, dass endlich Fortschritte gemacht und so Verzögerungen zulasten der Anwohnenden und Steuerzahlenden verhindert werden. Die Weisungen, so scheint es, sollen einen absoluten Idealzustand erreichen. Zu den Grundgedanken gehören sozial-räumliche Aspekte. Zusammen mit dem Privaten Gestaltungsplan wird dieses Ziel meines Erachtens gut erfüllt. Drei Bauherren teilen sich die Baugebiete A bis C. Auf dem Areal werden Wohnungen sowie Gewerbeflächen erstellt. Es wird für alle Alterskategorien Platz geschaffen. Auch der Quartierpark ist ein zentraler Teil des zukünftigen Areals.*

Marco Denoth (SP): *Jean-Marc Jung (SVP) hat behauptet, dass die vorgesehenen Siedlungen nicht für den Mittelstand seien. Dem möchte ich entgegenhalten: In die Wohnungen werden auch Leute aus dem Mittelstand einziehen können. Ausserdem möchte ich darauf hinweisen, dass die Stadt in den vergangenen Jahren 20 Millionen Franken verdient hat, weil das Areal inzwischen an Wert gewonnen hat. Dieselbe Dynamik führt dazu, dass Wohnraum in der Stadt Zürich immer teurer wird. Die Rückblicke mit unangemessenen Äusserungen fand ich persönlich etwas befremdlich, da es um die Zukunft des Areals geht.*

Claudia Rabelbauer (EVP): *Ich freue mich als Altstetten-Politikerin sehr, dass das Koch-Areal nun endlich entwickelt wird. Die EVP findet die Planung sehr gelungen. Wir freuen uns insbesondere auf den Quartierpark, der in diesem stark verdichteten Quartier definitiv gebraucht wird. Der SVP möchte ich zum genossenschaftlichen Wohnen mitgeben, dass es sich nicht um eine Erfindung der Roten handelt: Auch die Christen haben vor 2000 Jahren Ländereien gekauft und miteinander geteilt und die Gemeinschaft gepflegt. Es handelt sich um eine soziale, gemeinschaftsfördernde Art miteinander zu leben und zu wohnen. Genossenschaftliches Wohnen ist attraktiv, auch weil die Mietenden ein Mitspracherecht haben. Sie machen sich das Quartier so tatsächlich zu eigen.*

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Finanzdepartements Stellung.

STR Daniel Leupi: *Als wir das Koch-Areal von der UBS erworben haben, war klar, dass es Wohnungen, einen Park sowie ein Gewerbehaus geben soll. Es soll ein Ort werden, der anzieht, ausstrahlt und Lebensqualität bringt. Wir behandeln heute ein ganzes Paket an Weisungen zum Koch-Areal. Es handelt sich um ein Geschäft, das eine lange Geschichte hat. Ich denke, dass es nun zu einem guten Abschluss kommt. Mit der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) wird die planerische Grundlage für das nachfolgende Projekt gelegt: Es ist die Voraussetzung für die vorgesehenen Nutzungen. Heute liegt das Gebiet in der Industrie- und Gewerbezone, mit der BZO-Teilrevision unterteilen*



4 / 5

wir die Fläche in zwei Gebiete, die zu einer Zentrumszone Z7 respektive zu einer Freihaltezone FP werden. Der Gestaltungsplan schafft zudem die Voraussetzungen für das Hochhaus der ABZ, die Ausnützung des vorgesehenen Gebäudes und die publikumsorientierte Nutzung des Erdgeschosses. Dazu kommen weitere Vorgaben zu Umweltschutz und Erschliessung. Da diese Instrumente die Grundlage für die weiteren Projekte sind, bin ich sehr froh um die breite Zustimmung. Ich möchte noch darauf eingehen, dass Jean-Marc Jung (SVP) gesagt hat, dass es eine Ungleichbehandlung in Bezug auf die Mehrwertabschöpfung gebe: Das stimmt nicht. Der Mehrwert wird nicht gebäudeweise berechnet, sondern bezogen auf das gesamte Areal. Es wird eine Verkehrswertsteigerung des Bodens berechnet. Die Schätzungskommission kam zum Ergebnis, dass der planungsbedingte Vorteil dieses Vorgehens durch die Abgabe der Teilgebiete B und C an gemeinnützigen Wohnraum mehr als abgegolten wird. Die Stadt verzichtet durch diese Abgabe auf den vollen Verkehrswert. Die Differenz entspricht fast dem Dreifachen, was eigentlich vorgesehen wäre. Die Aussage, dass getrickst werde, ist nicht wahr.

Schlussabstimmung über die Dispositivziffern 1–3

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Zustimmung zu den Dispositivziffern 1–3.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung der Dispositivziffern 1–3.

Mehrheit:	Präsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Referentin; Vizepräsidentin Brigitte Furer (Grüne), Marco Denoth (SP), 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 97 gegen 15 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Schlussabstimmung über die Dispositivziffer 4

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Zustimmung zur Dispositivziffer 4.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung der Dispositivziffer 4.

Mehrheit:	Präsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Referentin; Vizepräsidentin Brigitte Furer (Grüne), Marco Denoth (SP), 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 97 gegen 14 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.



5 / 5

Damit ist in Übereinstimmung mit dem Stadtrat beschlossen:

1. Der Zonenplan wird gemäss Beilage, datiert vom 14. Januar 2021, geändert.
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an den Festlegungen der Zonenplanänderung 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. Der Stadtrat setzt die Änderung nach Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.

Unter Ausschluss des Referendums:

4. Vom Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (Beilage, datiert vom 14. Januar 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