

Der Stadtrat von Zürich an den Gemeinderat

07.06.2017

Motion der CVP-Fraktion betreffend Koch-Areal, Umzonung des Areals sowie Projektierungskredit für eine Überbauung mit Gewerbenutzungen, preisgünstigem und herkömmlichem Wohnungsbau und einer öffentlich zugänglichen Parkanlage, Ablehnung

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 7. Dezember 2016 reichte die CVP-Fraktion folgende Motion, GR Nr. 2016/429, ein:

Der Stadtrat wird beauftragt, dem Gemeinderat eine Vorlage für einen Projektierungskredit für eine Überbauung der sich im städtischen Eigentum befindliche Parzelle AR 5422 (Koch-Areal; 16'167 m²) vorzulegen. Dabei sollen Gewerbenutzungen, die Flächen für preisgünstigen und herkömmlichem Wohnungsbau sowie eine öffentlich zugängliche Parkanlage in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander stehen. Die entsprechenden Bauten sind so zu planen, dass sie auch von nichtstädtischen Trägerschaften (Baugenossenschaften, private Investoren, etc.) realisiert werden können. Ein angemessener Teil der Gewerbeflächen soll für «Start-Up»-Betriebe zur Verfügung stehen. Zusätzlich sind dem Gemeinderat Weisungen für die erforderliche Umzonung von der IG III in eine Misch- oder Zentrumszone sowie der allenfalls notwendige Gestaltungsplan vorzulegen.

Begründung:

Seit längerem wird das Areal lediglich für eine Übergangsnutzung verwendet. Der Unmut in der Bevölkerung über diese Nutzung wächst ständig; eine Räumung auf Vorrat ist offensichtlich politisch nicht opportun. Der Stadtrat hat mehrmals betont, dass er für das Areal eine Überbauung mit preisgünstigem Wohnungsbau vorsieht. Gemäss dem im Jahre 2005 entwickelten Leitbild für die Gebietsentwicklung Letzi für eine städtebaulich attraktive und nachhaltige Nutzung des «Koch-Areals» wurden folgende Nutzungen vorgesehen:

- Realisierung von 300 bis 450 Wohnungen, wovon ein Drittel im gemeinnützigen Wohnungsbau,
- Öffentlich zugängliche Nutzungen und quartierorientierte Gewerbenutzung im Erdgeschoss,
- Öffentlich zugänglicher Park mit 10 000 m² Fläche zur Verbesserung des Freiraumdefizits im Letzigebiet.

Damit dieses Bekenntnis aktenkundig festgehalten und später auch tatsächlich umgesetzt wird, verlangen die Motionäre dazu eine kreditschaffende Weisung.

Nach Art. 90 der Geschäftsordnung des Gemeinderats (GeschO GR, AS 171.100) sind Motionen selbstständige Anträge, die den Stadtrat verpflichten, den Entwurf für den Erlass, für die Änderung oder für die Aufhebung eines Beschlusses vorzulegen, der in die Zuständigkeit der Gemeinde oder des Gemeinderats fällt. Lehnt der Stadtrat die Entgegennahme einer Motion ab oder beantragt er die Umwandlung in ein Postulat, hat er dies innert sechs Monaten nach Einreichung zu begründen (Art. 91 Abs. 2 GeschO GR).

Der Stadtrat lehnt aus nachstehenden Gründen ab, die Motion entgegenzunehmen:

Ausgangslage / Vorgeschichte

Das Koch-Areal liegt im Entwicklungsgebiet Letzi und wird im Westen durch die Flurstrasse, im Osten durch die Flüelastrasse und im Süden durch die Rautistrasse begrenzt. Im Norden grenzt das Areal an das Technik- und Dienstleistungszentrum Flur Süd der UBS AG. Die Stadt Zürich hat das rund 30 000 m² grosse Koch-Areal Ende 2013 von der UBS AG erworben (STRB Nr. 1139/2013). Der Kauf des Geländes mit den vier Parzellen AR5422, AL2414, AL5093 und AL8663 wurde mit einer Umnutzung für gemeinnützigen Wohnungsbau, mit der Schaffung von Gewerberäumlichkeiten und einem öffentlichen Quartierpark begründet.

Nach dem Erwerb des Areals hat die Stadt diverse Abklärungen vorgenommen und Grundlagen für die weitere Planung geschaffen. Insbesondere wurde eine Beurteilung des Schulraumbedarfs vorgenommen und eine Nutzungsüberprüfung betreffend Realisierung von Gewerbeflächen auf dem Koch-Areal in Auftrag gegeben. Für eine detaillierte Untersuchung der baulichen Möglichkeiten auf dem Areal wurde das Amt für Städtebau mit der Erarbeitung einer städtebaulichen Machbarkeitsstudie (2014/15) beauftragt. Ziel der Studie war, die baulichen Potenziale des Areals sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Sicht zu prüfen. Zudem waren die Erschliessung und die Anlieferung, insbesondere im Hinblick auf die Gewerbenutzung sowie die Parkierung zu klären. Die Gewerbenutzungsabklärungen mit externer Unterstützung erstreckten sich über den Zeitraum von 2014 bis 2016. Es wurde eine hohe bauliche Dichte verlangt.

Gemäss STRB Nr. 621/2015 besteht bei städtischen Grundstücken neu eine Meldepflicht der Eigentümerinnen- oder Eigentümervertretung gegenüber der Denkmalpflege für Abbrüche von Bauten, die älter als 25 Jahre sind. Die Denkmalpflegekommission hat deshalb im Jahr 2016 die bestehenden Bauten auf dem Koch-Areal geprüft. Die Kohlelagerhalle Rautistrasse 26 beeindruckt durch ihre Holzkonstruktion und ist in Kombination mit der Verwendung von Rundhölzern und der Grösse des Gebäudes vermutlich schweizweit ohne Vergleich. Die Kommission kam zum Schluss, dass die offene Halle bzw. deren gesamtes Tragwerk ein hervorragender industriegeschichtlicher Zeuge sei und empfahl, die Baute als schutzwürdig einzustufen. In einer Vertiefungsstudie (2016) wurde die Bebaubarkeit des Koch-Areals unter Berücksichtigung eines Erhalts der Holzhalle geprüft und als machbar beurteilt.

Die beiden Studien bilden die Grundlage für die weitere Arealentwicklung. Auf dem Koch-Areal sollen in den nächsten Jahren, gemäss aktuellem Planungsstand, rund 350 preisgünstige Wohnungen, 11 000 m² anrechenbare Geschossfläche für Gewerbe und ein 13 200 m² grosser, öffentlich zugänglicher Quartierpark entstehen. Das Koch-Areal wird in drei Baufelder unterteilt, die von der Stadt im Baurecht an private Bauträgerschaften abgegeben werden sollen: Zwei Baufelder sind für den gemeinnützigen Wohnungsbau durch gemeinnützige Bauträger / Genossenschaften vorgesehen, auf dem dritten Baufeld soll durch private Bauträgerinnen oder Bauträger (kommerzielle oder gemeinnützige Bauträger) ausschliesslich gewerbliche Nutzung realisiert werden.

Mit dem Ziel, geeignete Bauträgerinnen oder Bauträger mit den bestmöglichen Projektideen zu evaluieren, wurde die Bauträgerausschreibung am 1. Juni 2017 gestartet und soll im Herbst 2017 abgeschlossen werden.

Geplantes Vorgehen Arealentwicklung

Die Arealentwicklung soll nach Bestimmung der Bauträgerinnen oder Bauträger unter der Leitung / Federführung des Amtes für Hochbauten gemeinsam mit maximal drei ausgewählten Bauträgerinnen oder Bauträgern und Grün Stadt Zürich über ein gemeinsames Wettbewerbsverfahren erfolgen. Um eine einheitliche und schlüssige Gestaltung des Quartierparks und der dem Wohnen zugeordneten Aussenbereiche zu erreichen, werden die entsprechenden Vorgaben des Wettbewerbsprogramms durch Grün Stadt Zürich und in Zusammenarbeit mit den Bauträgerinnen oder Bauträgern formuliert. Der Architekturwettbewerb soll 2018 durchgeführt werden. Im Anschluss an den Wettbewerb erfolgt die Erarbeitung der notwendigen Planungsinstrumente (voraussichtlich Teilrevision BZO und Gestaltungsplan). Die Erarbeitung der Planungsinstrumente ist für 2019/20 vorgesehene und erfolgt parallel zur Projektierung der einzelnen Baufelder und des Quartierparks. Nach Inkraftsetzung der Planungsinstrumente und nach Vorliegen der Bauprojekte erfolgt das Baubewilligungsverfahren. Mit einer Baubewilligung ist für 2021 zu rechnen. Die Realisierung ist für den Zeitraum von 2021 bis 2023 geplant. Die

Projektentwicklung und Realisierung der drei Baufelder könnte nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens grundsätzlich unabhängig voneinander erfolgen. Die Wohnungen und die gewerblichen Flächen sollen 2023 bezugsbereit sein.

Entscheide Gemeinderat

Die Weisungen für die notwendigen Planungsinstrumente (Teilrevision BZO und Gestaltungsplan) werden dem Gemeinderat voraussichtlich 2020 vorgelegt. Bereits Ende 2017 soll der Gemeinderat über den Projektierungskredit zum geplanten Quartierpark und voraussichtlich über den Planungskredit im Rahmen der Baurechtsabgaben (Eventualkredit) entscheiden können. Damit wird auch sichergestellt, dass das Parlament frühzeitig in eine Debatte über die geplante Arealentwicklung eintreten kann.

Volksinitiative «Wohnen und Leben auf dem Koch-Areal»

Die FDP der Stadt Zürich hat am 30. Mai 2017 die Volksinitiative «Wohnen und Leben auf dem Koch-Areal» mit 3310 Unterschriften eingereicht. Die Initiative fordert, dass das Koch-Areal an eine private Bieterin oder einen privaten Bieter verkauft werden soll, u. a. mit der Auflage, auf dem Grundstück Wohnraum, Gewerbeflächen, einen öffentlichen Park sowie Infrastruktur für Kinderbetreuung und Schulraum zu erstellen. Der Stadtrat wird dem Gemeinderat innert neun Monaten (ohne Gegenvorschlag) oder 16 Monaten (mit Gegenvorschlag) seit Einreichung Bericht und Antrag über die Initiative einschliesslich ihrer Gültigkeit unterbreiten. Gemäss dem Gesetz über die politischen Rechte des Kantons Zürich (GPR § 132) muss die Gemeindeabstimmung bei einer Volksinitiative in der Form eines ausgearbeiteten Entwurfs innerhalb von 30 Monaten bzw. innert 36 Monaten (mit Gegenvorschlag) nach Einreichung der Initiative stattfinden.

Schlussfolgerung

Die Stadt hat in den vergangenen Jahren mit umfassenden Vorarbeiten die Grundlagen für eine umsichtige und breit abgestützte Arealentwicklung auf dem Koch-Areal geschaffen. Mit der im Juni 2017 gestarteten Bauträgerausschreibung für den gemeinnützigen Wohnungsbau und das Gewerbehaus sowie mit dem geplanten Quartierpark entspricht das städtische Projekt weitgehend den in der Motion der CVP-Fraktion aufgeführten Vorgaben.

Allerdings fordert die Motion eine *«Vorlage für einen Projektierungskredit für eine Überbauung der sich im städtischen Eigentum befindlichen Parzelle AR5422 (Koch-Areal; 16 167 m²)»*, wobei die Bauten so zu planen sind, dass sie auch von nichtstädtischen Trägerschaften realisiert werden können. Das widerspricht dem städtischen Projekt zur Arealentwicklung: Zum einen umfasst dieses alle vier Parzellen auf dem Koch-Areal (AR5422, AL2414, AL5093 und AL8663). Die Stadt sieht keinen herkömmlichen Wohnungsbau vor, sondern gemeinnützige Wohnungen, wovon ein Drittel zu subventionieren ist. Weiter verfolgt die Stadt den Realisierungsweg, der die Bauträgerinnen oder Bauträgersuche für die Überbauung an den Anfang stellt. Damit wird sichergestellt, dass die Anforderungen der nichtstädtischen Trägerschaften in das Wettbewerbsverfahren einfließen. Die Projektierungskosten werden anschliessend von den Bauträgerinnen oder Bauträgern getragen. Deshalb ist nur ein städtischer Projektierungskredit für den Bereich des Quartierparks vorgesehen. Für die Teile, die zur Abgabe im Baurecht vorgesehen sind, genügt ein Eventualkredit für den Fall des (unerwarteten) Scheiterns aus einem Grund, den die ausgewählten Bauträgerinnen oder Bauträger nicht zu verantworten haben. Entsprechend lehnt der Stadtrat die Entgegennahme der Motion ab.

Der Gemeinderat wird voraussichtlich erstmals Ende 2017 bei den Entscheiden über den Projektierungskredit für den Quartierpark und den Eventualkredit im Zusammenhang mit den Planungskosten und den Baurechtsabgaben über die Zukunft des Koch-Areals befinden können. Zu einem späteren Zeitpunkt werden die Weisungen zu den Planungsinstrumenten (Teilrevision BZO und Gestaltungsplan) dem Gemeinderat zur Genehmigung vorgelegt. Auch aufgrund der Volksinitiative «Wohnen und Leben auf dem Koch-Areal» sind klare Fristen für einen all-fälligen Gegenvorschlag der Stadt Zürich gesetzt. Mit einer Umwandlung der CVP-Motion in ein Postulat würden die laufenden Arbeiten aufgrund zusätzlicher Fristen erschwert, weil die Stadt alle vier Parzellen entwickelt. Damit würde aus Sicht des Stadtrats kein Mehrnutzen für die Arealentwicklung geschaffen, zumal die Stadt die Bauträgerinnen- oder Bauträgersuche an den Anfang des Realisierungswegs stellt. Der Stadtrat plant zudem keinen herkömmlichen Wohnungsbau. Der Stadtrat lehnt deshalb auch die Umwandlung der Motion in ein Postulat ab.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti