



Beschluss des Stadtrats

vom 8. September 2021

GR Nr. 2021/210

Nr. 897/2021

Schriftliche Anfrage von Martina Zürcher und Pärparim Avdili betreffend verzögerte Erstellung des Wohnraums auf dem Koch-Areal, Gründe für die grosse Zeitspanne zwischen dem Erwerb des Areals und dem Bezugstermin der Wohnungen und für die Verzögerungen gegenüber dem Terminplan der Abstimmungszeitung sowie Haltung zum Vorwurf der Falschinformation der Stimmbevölkerung

Am 19. Mai 2021 reichten Gemeinderätin Martina Zürcher und Gemeinderat Pärparim Avdili (beide FDP) folgende Schriftliche Anfrage (GR Nr. 2021/210) ein:

Am 22. April 2021 hat der Stadtrat an einer Medienkonferenz zum Stand des Koch-Areals informiert, insbesondere dass die Wohnungen «frühestens 2025 bezugsbereit» seien.

Nachdem der Stadtrat das Areal 2013 dringlich gekauft hatte, geschah erst einige Jahre wenig, bevor die Volksinitiative «Wohnen und Leben auf dem Koch-Areal» der FDP den Stadtrat vorantrieb und die Stimmberechtigten am 10. Juni 2018 über die Initiative und das städtische Projekt an gleicher Stelle entscheiden konnten. In der Abstimmungszeitung lehnte der Stadtrat die Initiative der FDP mit der Begründung ab, dass damit später Wohnraum entstehen würde: «Es liegt ein klarer Zeitplan vor. Dank den bereits geleisteten Vorarbeiten kann das Projekt nach der Annahme durch die Stimmbevölkerung nahtlos weiter vorangetrieben werden, die Wohnungen sollen im Jahr 2023 bezugsbereit sein. Der Verkaufsprozess des Areals und die anschliessenden Projektierungs- und Realisierungsarbeiten nach Annahme der Initiative dürften deutlich länger dauern als die bereits laufende Projektentwicklung.» (S. 9 Abstimmungszeitung, https://www.stadt-zuerich.ch/portal/de/index/politik_u_rechtlabstimmungen_u_wahlenlarchiv_abstimmungen/vergangene_temine/180610/abstimmungszeitung.html). Gut zwei Drittel der Stimmberechtigten folgten schliesslich der Empfehlung des Stadtrats.

In diesem Zusammenhang bitten wir den Stadtrat um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Aus welchen Gründen dauert es 12 Jahre zwischen Kauf des rund 30'000 m2 grossen ehemaligen Industriearials und dem Bezugstermin der Wohnungen? Bitte um Angabe der Jahre für die einzelnen Phasen?
2. Woher kommt die Verzögerung um mindestens zwei Jahre gegenüber den Versprechungen in der Abstimmungszeitung, respektive dass sieben statt die versprochenen fünf Jahre ab Abstimmungstermin gebraucht werden? Gab es relevante Einsprachen?
3. Es ist davon auszugehen, dass die Stimmberechtigten möglichst rasch Wohnungen auf dem Koch-Areal wollten. Offensichtlich mussten sie aber aufgrund klarer Falschangaben entscheiden, denn im Gegensatz zu den Aussagen des Stadtrats wären die Wohnungen mit der FDP-Initiative wahrscheinlich schneller, d.h. in weniger als sieben Jahren bezugsbereit gewesen (respektive es hätte sicherlich nicht «deutlich länger» gedauert). Wie stellt sich der Stadtrat zum Vorwurf, dass mit falschen Informationen der Regierung in der Abstimmungszeitung auf den Volksentscheid eingewirkt wurde, was im Falle der eidgenössischen Abstimmung über die Abschaffung der Heiratsstrafe vom 28. Februar 2016 zur Aufhebung des Resultats durch das Bundesgericht geführt hat?
4. Wie sieht die Einhaltung des Zeitplans für die sich zurzeit in Umsetzung befindenden Projekte aus (zB: Hardau I, Tramdepot Hard, Salzweg, Eichrain, Leutschenbachstrasse)?
5. Wie stellt der Stadtrat sicher, dass die Stimmbevölkerung zukünftig nicht aufgrund derartig falscher Angaben des Stadtrats wie bspw. beim Koch-Areal entscheiden muss?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:



2/5

Der Stadtrat hat das rund 30 000 m² grosse Koch-Areal Ende 2013 von der UBS AG erworben. Im Anschluss an die notwendigen Vorbereitungen für die Umnutzung des Industrieareals wurden im Rahmen einer Bauträgerausschreibung private Bauträger für die Realisierung der geplanten Arealentwicklung gesucht. Die beiden Wohnbaugenossenschaften ABZ und Kraftwerk1 werden in den nächsten Jahren rund 325 preisgünstige Wohnungen erstellen; die Immobilienentwicklerin SENN zeichnet für die Erstellung eines Gewerbehauses verantwortlich. Diese drei privaten Bauträgerinnen realisieren in enger Zusammenarbeit mit Grün Stadt Zürich (Bauträgerin Quartierpark) die geplanten Überbauungen auf dem Koch-Areal.

Zum Zeitpunkt der Einreichung der FDP-Initiative waren die privaten Bauträgerinnen noch nicht bestimmt. Die oben erwähnten Inhalte der Abstimmungszeitung vom Juni 2018 basieren auf dem Stadtratsbeschluss (STRB) Nr. 783/2017. Zu diesem Zeitpunkt lag die gemeinsame, siegreiche Konzeptbewerbung der privaten Bauträgerinnen vor; die konkreten Bauprojekte wurden aber erst in der Folge erarbeitet. Der damalige Grobterminplan der Stadt basierte folglich auf Schätzungen von Seiten der Stadt.

In der Zwischenzeit sind die Planungen vorangeschritten. Aufgrund der Spezifikation der vier Siegerprojekte haben die Bauträgerinnen die Terminplanung konkretisiert. Gemäss ihrer aktuellen Planung sollen die Wohnungen auf dem Koch-Areal ab 2025 bezugsbereit sein, vorausgesetzt die weiteren Arbeiten können verzögerungsfrei fortgeführt werden.

Die gegenüber der ursprünglichen Grobterminplanung der Stadtverwaltung vorgenommenen Anpassungen in den Terminplänen der privaten Bauträgerinnen sind wohlbegründet. Sie basieren im Wesentlichen auf dem Koordinations- und Abstimmungsbedarf zwischen den vier Teilgebieten des Koch-Areals. Zum Beispiel aufgrund einer zusätzlichen, rund halbjährigen Dialogphase zur Abstimmung der Siegerprojekte der Architekturwettbewerbe. Oder aufgrund der vertieften Behandlung von teilgebietsübergreifenden Themen wie Parkierung oder Hochwasserschutz im Rahmen des privaten Gestaltungsplans. Zusammen mit Grün Stadt Zürich bekennen sich die privaten Bauträgerinnen zu einer partnerschaftlichen Arealentwicklung. Mit einer sorgfältigen Abstimmung der einzelnen Projekte aufeinander schaffen sie solide und zukunftsfähige Grundlagen für ein lebendiges, neues Stadtquartier. Davon profitieren neben den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern und den neu angesiedelten Gewerbebetrieben auch die übrige Quartierbevölkerung und das erweiterte Umfeld des Koch-Areals.

Nach diesen einleitenden Bemerkungen können die Fragen wie folgt beantwortet werden:

Frage 1

Aus welchen Gründen dauert es 12 Jahre zwischen Kauf des rund 30'000 m² grossen ehemaligen Industrieareals und dem Bezugstermin der Wohnungen? Bitte um Angabe der Jahre für die einzelnen Phasen.

Die Stadt hat das Koch-Areal im Dezember 2013 von der UBS AG erworben und anschliessend mit den Planungsarbeiten für die Entwicklung des Industrieareals begonnen. Die dazu notwendige städtebauliche Machbarkeitsstudie wurde im Sommer 2015 abgeschlossen. Weil in der Folge die bestehende Kohlenlagerhalle von der städtischen Denkmalpflegekommission als schützenswert eingestuft wurde, musste die Machbarkeitsstudie unter Berücksichtigung des Erhalts der Kohlenlagerhalle vertieft/überarbeitet werden.



3/5

Nach Abschluss der städtebaulichen Machbarkeitsstudien wurde im Herbst 2016 mit den Vorbereitungen der Bauträgerausschreibung begonnen, die im September 2017 abgeschlossen wurde.

Zu diesem Zeitpunkt lag die Volksinitiative der FDP zum Verkauf des Koch-Areals vor. Der geplante Beginn der Architekturwettbewerbe hat sich aufgrund der FDP-Volksinitiative um rund ein halbes Jahr verzögert. Die Architekturwettbewerbe wurden im Frühjahr 2019 abgeschlossen. Anschliessend wurden die siegreichen Projekte im Rahmen einer «Dialogphase» bis im Herbst 2019 zu einem Ganzen verwebt.

In der Folge haben die privaten Bauträgerinnen den für die Umsetzung ihrer Projekte notwendigen privaten Gestaltungsplan erarbeitet und diesen im Februar 2021 zuhänden des Stadtrats verabschiedet. Parallel dazu hat die Stadt die Grundlagen für die ebenfalls notwendige BZO-Teilrevison geschaffen und die Baurechtsverträge finalisiert. Die Planungsinstrumente und die Baurechtsverträge wurden am 14. April 2021, gleichzeitig mit dem Objektkredit für den Quartierpark, vom Stadtrat an den Gemeinderat überwiesen.

Zum heutigen Zeitpunkt rechnen die Bauträgerinnen mit einer Inkraftsetzung der Planungsinstrumente im Herbst 2022. Vorausgesetzt, die Planungen werden nicht durch Rechtsmittel oder Einsprachen verzögert, könnte der Baubeginn Anfang 2023 erfolgen.

Frage 2

Woher kommt die Verzögerung um mindestens zwei Jahre gegenüber den Versprechungen in der Abstimmungszeitung, respektive dass sieben statt die versprochenen fünf Jahre ab Abstimmungstermin gebraucht werden? Gab es relevante Einsprachen?

Seit der Gemeindeabstimmung haben die privaten Bauträgerinnen die Planung der Arealentwicklung weiter vorangetrieben und die Zeitpläne auf ihre konkreten Projekte abgestimmt. Für die Anpassungen des Grobterminplans sind die folgenden Gründe ausschlaggebend:

- Weil die Gemeindeabstimmung zur FDP-Volksinitiative für die weiteren Arbeiten abgewartet werden musste, hat sich der geplante Start des Architekturwettbewerbs um rund ein halbes Jahr gegenüber der ursprünglichen Planung verzögert.
- Die privaten Bauträgerinnen haben sich gemeinsam mit Grün Stadt Zürich dafür entschieden, parallel vier einstufige anonyme Projektwettbewerbe im selektiven Verfahren durchzuführen. Im Anschluss an die Architekturwettbewerbe wurden das siegreiche Parkkonzept und die drei siegreichen Gebäude mittels einer zusätzlichen «Dialogphase» zu einem Ganzen verwebt. Diese rund halbjährige Dialogphase war im ursprünglichen Grobterminplan der Stadt nicht vorgesehen; die Planung der Stadt basierte auf der Annahme eines arealübergreifenden Architekturwettbewerbs mit einem einzelnen Siegerprojekt. Es ist unbestritten, dass der Entscheid der privaten Bauträgerinnen, parallele Architekturwettbewerbe durchzuführen und die Siegerprojekte aufeinander abzustimmen, ein grosser Gewinn für die künftige Überbauung des Koch-Areals darstellt. Er gewährleistet – ganz im Sinne der gemeinsamen Bewerbung der drei privaten Bauträgerinnen – die Entstehung eines durchmischten, neuen Stadtquartiers für alle.



4/5

- In der städtischen Grobterminplanung von 2017 war noch nicht abschliessend klar, welche Planungsinstrumente für die Umsetzung der Arealentwicklung notwendig sind. Die von der Jury gewählten Siegerprojekte erfordern nun neben einer Teilrevision der geltenden BZO auch einen privaten Gestaltungsplan. Die Erarbeitung des privaten Gestaltungsplans hat aufgrund des Abstimmungsbedarfs zwischen den vier Bauprojekten fast ein Jahr länger gedauert, als in der ursprünglichen Grobterminplanung geschätzt wurde. So haben die privaten Bauträgerinnen beispielsweise gemeinsame Lösungen zur Unterbringung der Pflichtparkplätze erarbeitet: Die Pflichtparkplätze des Teilgebiets C können im Rahmen von Mehrfachnutzung von Tiefgaragenparkplätzen im Gewerbehause auf dem Teilgebiet A untergebracht werden. Eine ideale Lösung, die sowohl aus ökologischer als auch aus ökonomischer Sicht überzeugt und exemplarisch für die enge Zusammenarbeit der vier Bauträgerinnen steht.

Frage 3

Es ist davon auszugehen, dass die Stimmberechtigten möglichst rasch Wohnungen auf dem Koch-Areal wollten. Offensichtlich mussten sie aber aufgrund klarer Falschangaben entscheiden, denn im Gegensatz zu den Aussagen des Stadtrats wären die Wohnungen der FDP-Initiative wahrscheinlich schneller, d.h. in weniger als sieben Jahren bezugsbereit gewesen (respektive es hätte sicherlich nicht «deutlich länger» gedauert). Wie stellt sich der Stadtrat zum Vorwurf, dass mit falschen Informationen der Regierung in der Abstimmungszeitung auf den Volksentscheid eingewirkt wurde, was im Falle der eidgenössischen Abstimmung über die Abschaffung der Heiratsstrafe vom 28. Februar 2016 zur Aufhebung des Resultats durch das Bundesgericht geführt hat?

Wie einleitend erwähnt, lagen zum Zeitpunkt der städtischen Grobterminplanung (Stand September 2017) noch keine konkreten Bauprojekte vor. Die Terminplanung wurde nach bestem Wissen und Gewissen vorgenommen. Entsprechend grob sind die Zeitangaben in der Abstimmungszeitung gehalten. Von «klaren Falschangaben» kann keine Rede sein.

Gleichzeitig hält der Stadtrat an der Einschätzung fest, wonach sich die Erstellung des Wohnraums mit einem Verkauf des Areals verzögert hätte: Auch eine potenzielle Käufer-schaft müsste mit einem vergleichbaren Projekt dieselben Planungsschritte durchlaufen und die gleichen Planungsinstrumente erarbeiten, wie die privaten Bauträgerinnen des Koch-Areals. Hinzu käme aber der zusätzliche Zeitbedarf für Vorbereitung, Ausschreibung und Abwicklung des Grundstücksverkaufs. Im Gegensatz zu einer allfälligen Käuferschaft, die nach dem Grundstückserwerb ein komplett neues Projekt hätte entwickeln müssen, konnten die privaten Bauträgerinnen des Koch-Areals ihre Planungsarbeiten im Anschluss an die Gemeindeabstimmung vom Juni 2018 nahtlos fortführen.

Frage 4

Wie sieht die Einhaltung des Zeitplans für die sich zurzeit in Umsetzung befindenden Projekte aus (z. B. Hardau I, Tramdepot Hard, Salzweg, Eichrain, Leutschenbachstrasse)?

Die Zeitpläne der sich zurzeit in Umsetzung befindenden Projekte werden mehrheitlich eingehalten.

Ausnahme bilden die Wohnsiedlung Leutschenbach mit einem Verzug von rund einem Jahr gegenüber der Abstimmungszeitung infolge einer Umplanung des Untergeschosses sowie die Wohnsiedlung Salzweg mit einem voraussichtlichen Verzug von knapp zwei Jahren ge-



5/5

genüber dem Weisungstext des Projektierungskredits, wovon rund ein halbes Jahr auf einen coronabedingten Unterbruch des Wettbewerb-Verfahrens zurückzuführen ist und die restliche Zeitdauer auf eine Präzisierung der Projektdefinition: der Wohnungsschlüssel wurde auf eine Quartieranalyse abgestimmt und der Perimeter um die benachbarten Parzellen der Baugenossenschaft Zurlinden erweitert und das Wettbewerbs-Programm für ein gemeinsames Verfahren ergänzt. Die Volksabstimmung ist voraussichtlich Ende 2024.

– **WS Hardau I**

Der Zeitplan wird eingehalten, d. h. 2024 gemäss Abstimmungszeitung.

– **WS Tramdepot Hard**

Der Zeitplan wird eingehalten, d. h. 2025 Wohnsiedlung, 2026 Tramdepot, beides gemäss Abstimmungszeitung.

– **WS Eichrain**

Der Zeitplan wird eingehalten, d. h. 2023 gemäss Abstimmungszeitung.

– **WS Leutschenbach**

Verzögerung des Zeitplans um etwa 1 Jahr, d. h. Baubeginn 2021 anstelle 2020 und etappenweiser Bezug der Wohnungen ab Ende 2024 anstelle 2023 gemäss Abstimmungszeitung.

– **WS Salzweg**

Volksabstimmung voraussichtlich Ende 2024. In Bezug auf die kommunizierten Termine in der Weisung des Projektierungskredits (GR) Verzögerung des Zeitplans um knapp 2 Jahre, d. h. Ende 2027 anstelle Anfang 2026.

Frage 5

Wie stellt der Stadtrat sicher, dass die Stimmbevölkerung zukünftig nicht aufgrund derartig falscher Angaben des Stadtrats wie bspw. beim Koch-Areal entscheiden muss?

Der Stadtrat hält an seiner Praxis fest, wonach Terminschätzungen zum jeweiligen Kenntnisstand nach bestem Wissen und Gewissen wiedergegeben werden.

Im Namen des Stadtrats
Die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Cuche-Curti