



## **Auszug aus dem substanziellen Protokoll**

### **172. Ratssitzung vom 1. Dezember 2021**

**4678. 2021/165**

**Weisung vom 14.04.2021:**

**Liegenschaften Stadt Zürich, Koch-Areal, Quartier Albisrieden/Altstetten, Gewährung von drei Baurechten für Wohn- und Gewerbebauten, Vermögensübertragung, Zusatzkredit**

Ausstand: Andreas Kirstein (AL)

Antrag des Stadtrats

1. Der Senn IFA AG wird gestützt auf den am 31. März 2021 öffentlich beurkundeten Baurechtsvertrag zulasten des Grundstücks Kat.-Nr. AL8734, Flurstrasse 85, Flüelastrasse 28a, 30–40, Quartier Altstetten, ein selbständiges, dauerndes und übertragbares Baurecht im Sinne von Art. 675 und 779 ZGB mit einer Dauer von 62 Jahren und einem provisorischen Baurechtszins von jährlich Fr. 174 563.– gewährt (Beilage 1).
2. Der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich wird gestützt auf den am 31. März 2021 öffentlich beurkundeten Baurechtsvertrag zulasten des Grundstücks Kat.-Nr. AL8734, Flurstrasse 85, Flüelastrasse 28a, 30–40, Quartier Altstetten, ein selbständiges, dauerndes und übertragbares Baurecht im Sinne von Art. 675 und 779 ZGB mit einer Dauer von 62 Jahren und einem provisorischen Baurechtszins von jährlich Fr. 190 203.– gewährt (Beilage 2).
3. Der Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 wird gestützt auf den am 31. März 2021 öffentlich beurkundeten Baurechtsvertrag zulasten des Grundstücks Kat.-Nr. AR5422, Flüelastrasse 54, Rautistrasse 16a, 16, 22–26, Quartier Albisrieden, ein selbständiges, dauerndes und übertragbares Baurecht im Sinne von Art. 675 und 779 ZGB mit einer Dauer von 62 Jahren und einem provisorischen Baurechtszins von jährlich Fr. 212 351.– gewährt (Beilage 3).
4. Der am 13. Juni 2018 mit Beschluss Nr. 133 (GR Nr. 2017/331) durch die Gemeinde bewilligte Objektkredit von Fr. 42 013 388.– wird für die Übertragung einer Teilfläche von 5363 m<sup>2</sup> des Grundstücks Kat.-Nr. AL8734 (Teilgebiet A) sowie für die Übertragung einer Teilfläche von 612 m<sup>2</sup> des Grundstücks Kat.-Nr. AL8734 (zum Teilgebiet B) vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen von Liegenschaften Stadt Zürich um Fr. 13 954 006.– auf Fr. 55 967 394.– erhöht.
5. Die Beschlüsse gemäss Ziffer 1–4 erfolgen unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Gemeinderats zur BZO-Teilrevision «Koch-Areal» und zum Gestaltungsplan «Koch-Areal».



Referent zur Vorstellung der Weisung / Kommissionsmehrheit:

**Ivo Bieri (SP):** Mit dieser Weisung werden der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ), der Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 (Kraftwerk1) sowie der Senn IFA AG (Senn AG) Baurechte gewährt. Alle drei Verträge haben eine Laufzeit von 62 Jahren mit einer zweimaligen Verlängerungsoption über je 15 Jahre. Der Baurechtszins für alle drei Gebiete beläuft sich auf 0,58 Millionen Franken pro Jahr. Alle Baurechtsträgerinnen beteiligen sich zudem am Quartierpark und gewähren der Stadt ein Aufenthalts- sowie Fuss- und Velowegrecht auf dem geplanten öffentlichen Freiraum. Zudem übernehmen sie alle bestehenden Bauten entschädigungslos. Gemäss Kaufvertrag zwischen der Stadt Zürich und der UBS gehen die belastungsbedingten Mehrkosten zulasten der UBS: Die vertragliche Pflicht ist bis ins Jahr 2028 befristet. Im durch die Senn AG zu bebauenden Gebiet A entsteht Gewerbefläche. Die Baurechtsfläche beläuft sich auf 5363 m<sup>2</sup> und weist einen Landwert von rund 11,64 Millionen Franken bzw. 217 Franken pro Quadratmeter auf. Der Baurechtszins beträgt 174 563 Franken. Das Gebiet darf ausschliesslich gewerblich genutzt werden. Eine Veräusserung an einen von beiden Parteien bestimmten Rechtsnachfolger benötigt keine Zustimmung durch die Stadt. Auf dem Gebiet B entsteht ein Hochhaus mit einem grossen Wohnanteil. Die Baurechtsfläche der ABZ beträgt 5312 m<sup>2</sup> und hat einen Landwert von rund 12,7 Millionen Franken. Der provisorische Baurechtszins liegt bei 190 203 Franken. Das Gebiet C des Kraftwerk1 umfasst eine Fläche von 6850 m<sup>2</sup> mit einem Landwert von 14,2 Millionen Franken. Der Baurechtszins beträgt 212 351 Franken. In beiden Gebieten wird ein Drittel der Fläche in subventionierten Wohnungsbau investiert, es gelten Bewirtschaftungsrichtlinien. Ausserdem wird Platz für quartierbezogene Bedürfnisse zur Verfügung gestellt. Ein Grossteil des Gebiets B der ABZ sowie des Gebiets C befindet sich bereits im Verwaltungsvermögen. Mit der Dispositivziffer 4 wird der bereits bewilligte Objektkredit um rund 14 Millionen Franken auf neu 56 Millionen Franken erhöht. Dabei wird das Gebiet A der Senn AG sowie 612 m<sup>2</sup> des Gebiets B vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen übertragen. Die in der Kommission gestellten Fragen wurden zu unserer Zufriedenheit beantwortet.

Kommissionsminderheit:

**Martin Götzl (SVP):** Es wurde viel Lob verteilt und viel Unwahrheit verbreitet. Befremdet hat mich das Votum von STR Richard Wolff, dass dieses Areal ganz ohne Enteignung und völlig ungezwungen entstanden sei. Ich schliesse aus dieser Äusserung, dass der Stadtrat auch Enteignungen in Betracht ziehen würde. Das lehne ich stark ab. Das Koch-Areal soll mit Wohnungen, Gewerbeflächen, einem Park und einem Zirkus bebaut werden. Zirkus Knopf ersetzt Zirkus Hausbesetzer, sozusagen. Ermöglicht wird dieser Austausch durch Steuergelder. Wir reden über ein Grundstück, das schon lange Thema ist. Der Stadtrat hat nach dem Kauf lange nichts gemacht und so auch die Illegalität gefördert, namentlich illegale Hausbesetzer. Der damalige Vorsteher des Sicherheitsdepartements hat lange nicht gemerkt, dass er in dieser Sache in den Ausstand treten müsste. Die Zustände auf dem Areal waren Zustände, die wir in dieser Stadt nicht wollen. Begleitet wurden sie durch eine Plünderung des Staatsvermögens. Zahlreiche Verbote wurden verletzt. Immer wieder gab es Pleiten, Pech und Pannen. Mit der vorliegenden Vorlage werden dem Stimmvolk Kostenunwahrheiten vorgelegt. Mit dem Baurechtszins wird



*keine Kostenwahrheit dargestellt. Die SVP hat mit dem Vorstoss GR NR. 2021/365 gefordert, dass die «Richtlinie 65» aus dem letzten Jahrtausend reformiert werden soll. Die Linke war dagegen und stellt sich gegen Kostenwahrheit und Transparenz. Ebenso kritisieren wir die Höhe des Hochhauses: Private dürfen nicht so hoch bauen wie die Genossenschaft. Ausserdem kritisieren wir, dass die gültige Parkplatzverordnung nicht eingehalten, sondern unterschritten wird. Die Nutzung des MIV wird massiv eingeschränkt. Die Problematik der Hausbesetzung wird nicht gelöst: Die Wohnungsbesetzer werden zwar verschwinden, sie werden jedoch weiterziehen und andere Gebäude besetzen. Ausserdem kritisieren wir, dass die zwielichtige Genossenschaft Kraftwerk1 ein Baurecht übernehmen wird. Die Klientel dieser Genossenschaft trägt nicht zur sozialen Durchmischung bei. Das Kraftwerk1 beheimatet teure Angebote – in diesen Wohnungen wird nicht eine einzige bedürftige Familie wohnen. Es findet keine soziale Durchmischung statt, stattdessen finanzieren sich Linke gemeinnützige Wohnungen, die sie sich gegenseitig zuschanzen. Gespannt sind wir auf das Abstimmungsverhalten der Liberalen. Wir schlagen immer noch vor, dass das Koch-Areal an Private verkauft werden soll. Dieser Vorschlag wurde aber vom Stimmvolk abgelehnt, das gilt es zu respektieren. Aber: Das Stimmvolk wurde getäuscht. Versprochen wurden preisgünstige Wohnungen, wobei keine Bereitschaft besteht transparent zu machen, was dies die Steuerzahler kosten wird.*

Weitere Wortmeldung:

**Përparim Avdili (FDP):** *Ich kann mich der Kritik der SVP anschliessen. Angefangen mit der illegalen Besetzung, die Private dazu gezwungen hat, das Areal zu verkaufen; fortgesetzt mit der Tolerierung der Besetzer, der Durchführung diverser illegaler Partys und zahlreichen Verstössen gegen Gesetze und Verordnungen. Solche Partys sind ein Affront gegen den Rechtsstaat und eine Frechheit gegenüber pflichtbewussten Bürgerinnen und Bürgern. Die FDP unterstützt die Pläne für das Koch-Areal trotzdem, aus verschiedenen Gründen: Das Trauerspiel um das Areal nimmt jetzt ein Ende, wenn auch nicht innerhalb des versprochenen Zeitraums. Bei der Abstimmung über die FDP-Initiative im Jahr 2018 hat STR Richard Wolff versprochen, dass das Areal spätestens im Jahr 2023 zustande kommt. Meiner Meinung nach hat der Stadtrat diese Abstimmung deshalb aufgrund einer Täuschung gewonnen. Als Anwohner ist es aber nun in meinem Interesse, dass endlich Fortschritte gemacht werden und der benötigte Wohnraum geschaffen wird. Zwar müssen wir grosse Abschreibungen akzeptieren, um das Land zu so tiefen Preisen im Baurecht zu vergeben, aber immerhin schaffen wir Wohnungen und einen Quartierpark. Nun ist wichtig, dass es keine weiteren Verzögerungen gibt.*

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Tiefbau- und Entsorgungsdepartements Stellung.

**STR Richard Wolff:** *Ich möchte auf das Votum von Martin Götzl (SVP) zum Kraftwerk1 eingehen. Die Art und Weise, wie ohne Wissen – oder sogar entgegen besserem Wissen – Menschen diffamiert werden, die in diesem Kraftwerk1 wohnen, leben und es mit aufgebaut haben, ist grenzwertig. Das Kraftwerk1 wurde ohne staatliche Subventionen als Eigeninitiative von Privaten gebaut. Eine Genossenschaft zu bilden, ist etwas Urschweizerisches: Private schliessen sich zusammen und erstellen als Selbsthilfeorganisation*



*eigenen Wohnraum. Diese Leute so zu diffamieren, ist diesem Rat unwürdig. Die Siedlung ist sehr durchmisch. Im Kraftwerk1 leben auch Menschen, die am Rande unserer Gesellschaft leben, andere könnten es sich auch leisten, an anderen Orten zu leben. Es sind aber auch Menschen mit Behinderung, Menschen mit sehr tiefen Einkommen und mit schwierigen Migrationserfahrungen. Das Kraftwerk1 stellt den ganzen Umschwung der Allgemeinheit zur Verfügung. Es war und ist für die gesamte Genossenschaftsbewegung in der Stadt Zürich ein Vorzeigeprojekt.*

Schlussabstimmung über die Dispositivziffer 1

Die Mehrheit der SK FD beantragt Zustimmung zur Dispositivziffer 1.

Die Minderheit der SK FD beantragt Ablehnung der Dispositivziffer 1.

Mehrheit:	Ivo Bieri (SP), Referent; Präsident Simon Diggelmann (SP), Judith Boppart (SP), Lisa Diggelmann (SP), Anjushka Früh (SP), Roland Hurschler (Grüne), Luca Maggi (Grüne), Patrik Maillard (AL), Sven Sobernheim (GLP) i. V. von Isabel Garcia (GLP)
Minderheit:	Martin Götzl (SVP), Referent; Vizepräsidentin Maria del Carmen Señorán (SVP)
Enthaltung:	Përparim Avdili (FDP), Hans Dellenbach (FDP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 87 gegen 15 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Schlussabstimmung über die Dispositivziffer 2

Die Mehrheit der SK FD beantragt Zustimmung zur Dispositivziffer 2.

Die Minderheit der SK FD beantragt Ablehnung der Dispositivziffer 2.

Mehrheit:	Ivo Bieri (SP), Referent; Präsident Simon Diggelmann (SP), Judith Boppart (SP), Lisa Diggelmann (SP), Anjushka Früh (SP), Roland Hurschler (Grüne), Luca Maggi (Grüne), Patrik Maillard (AL), Sven Sobernheim (GLP) i. V. von Isabel Garcia (GLP)
Minderheit:	Martin Götzl (SVP), Referent; Vizepräsidentin Maria del Carmen Señorán (SVP)
Enthaltung:	Përparim Avdili (FDP), Hans Dellenbach (FDP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 91 gegen 14 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Schlussabstimmung über die Dispositivziffer 3

Die Mehrheit der SK FD beantragt Zustimmung zur Dispositivziffer 3.

Die Minderheit der SK FD beantragt Ablehnung der Dispositivziffer 3.



5 / 6

Mehrheit: Ivo Bieri (SP), Referent; Präsident Simon Diggelmann (SP), Judith Boppart (SP), Lisa Diggelmann (SP), Anjushka Früh (SP), Roland Hurschler (Grüne), Luca Maggi (Grüne), Patrik Maillard (AL), Sven Sobernheim (GLP) i. V. von Isabel Garcia (GLP)  
Minderheit: Martin Götzl (SVP), Referent; Vizepräsidentin Maria del Carmen Señorán (SVP)  
Enthaltung: Përparim Avdili (FDP), Hans Dellenbach (FDP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 92 gegen 15 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Schlussabstimmung über die Dispositivziffer 4

Die Mehrheit der SK FD beantragt Zustimmung zur Dispositivziffer 4.

Die Minderheit der SK FD beantragt Ablehnung der Dispositivziffer 4.

Mehrheit: Ivo Bieri (SP), Referent; Präsident Simon Diggelmann (SP), Judith Boppart (SP), Lisa Diggelmann (SP), Anjushka Früh (SP), Roland Hurschler (Grüne), Luca Maggi (Grüne), Patrik Maillard (AL), Sven Sobernheim (GLP) i. V. von Isabel Garcia (GLP)  
Minderheit: Martin Götzl (SVP), Referent; Vizepräsidentin Maria del Carmen Señorán (SVP)  
Enthaltung: Përparim Avdili (FDP), Hans Dellenbach (FDP)

Abstimmung gemäss Art. 43<sup>bis</sup> Abs. 1 lit. c Gemeindeordnung (Ausgabenbremse):

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 93 gegen 16 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu. Somit ist das Quorum von 63 Stimmen für die Ausgabenbremse erreicht.

Schlussabstimmung über die Dispositivziffer 5

Die Mehrheit der SK FD beantragt Zustimmung zur Dispositivziffer 5.

Die Minderheit der SK FD beantragt Ablehnung der Dispositivziffer 5.

Mehrheit: Ivo Bieri (SP), Referent; Präsident Simon Diggelmann (SP), Judith Boppart (SP), Lisa Diggelmann (SP), Anjushka Früh (SP), Roland Hurschler (Grüne), Luca Maggi (Grüne), Patrik Maillard (AL), Sven Sobernheim (GLP) i. V. von Isabel Garcia (GLP)  
Minderheit: Martin Götzl (SVP), Referent; Vizepräsidentin Maria del Carmen Señorán (SVP)  
Enthaltung: Përparim Avdili (FDP), Hans Dellenbach (FDP)

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



Damit ist in Übereinstimmung mit dem Stadtrat beschlossen:

1. Der Senn IFA AG wird gestützt auf den am 31. März 2021 öffentlich beurkundeten Baurechtsvertrag zulasten des Grundstücks Kat.-Nr. AL8734, Flurstrasse 85, Flüelastrasse 28a, 30–40, Quartier Altstetten, ein selbständiges, dauerndes und übertragbares Baurecht im Sinne von Art. 675 und 779 ZGB mit einer Dauer von 62 Jahren und einem provisorischen Baurechtszins von jährlich Fr. 174 563.– gewährt (Beilage 1).
2. Der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich wird gestützt auf den am 31. März 2021 öffentlich beurkundeten Baurechtsvertrag zulasten des Grundstücks Kat.-Nr. AL8734, Flurstrasse 85, Flüelastrasse 28a, 30–40, Quartier Altstetten, ein selbständiges, dauerndes und übertragbares Baurecht im Sinne von Art. 675 und 779 ZGB mit einer Dauer von 62 Jahren und einem provisorischen Baurechtszins von jährlich Fr. 190 203.– gewährt (Beilage 2).
3. Der Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 wird gestützt auf den am 31. März 2021 öffentlich beurkundeten Baurechtsvertrag zulasten des Grundstücks Kat.-Nr. AR5422, Flüelastrasse 54, Rautistrasse 16a, 16, 22–26, Quartier Albisrieden, ein selbständiges, dauerndes und übertragbares Baurecht im Sinne von Art. 675 und 779 ZGB mit einer Dauer von 62 Jahren und einem provisorischen Baurechtszins von jährlich Fr. 212 351.– gewährt (Beilage 3).
4. Der am 13. Juni 2018 mit Beschluss Nr. 133 (GR Nr. 2017/331) durch die Gemeinde bewilligte Objektkredit von Fr. 42 013 388.– wird für die Übertragung einer Teilfläche von 5363 m<sup>2</sup> des Grundstücks Kat.-Nr. AL8734 (Teilgebiet A) sowie für die Übertragung einer Teilfläche von 612 m<sup>2</sup> des Grundstücks Kat.-Nr. AL8734 (zum Teilgebiet B) vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen von Liegenschaften Stadt Zürich um Fr. 13 954 006.– auf Fr. 55 967 394.– erhöht.
5. Die Beschlüsse gemäss Ziffer 1–4 erfolgen unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Gemeinderats zur BZO-Teilrevision «Koch-Areal» und zum Gestaltungsplan «Koch-Areal».

Mitteilung an den Stadtrat und amtliche Publikation am 8. Dezember 2021 gemäss Art. 11 lit. b und Art. 12 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 7. Februar 2022)

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat