

## **Auszug aus dem substanziellen Protokoll 187. Ratssitzung vom 10. Januar 2018**

### **3636. 2017/331**

**Weisung vom 27.09.2017:**

**Liegenschaftenverwaltung, Gemeinnütziger Wohnungsbau auf dem Koch-Areal, Quartiere Albisrieden/Altstetten, Übertragung der Wohnaufelder ins Verwaltungsvermögen, Objektkredit; Genehmigung Projektierungskredit (Eventualverpflichtung)**

Ausstand: Andreas Kirstein (AL)

Antrag des Stadtrats

Unter Vorbehalt der Ablehnung der Volksinitiative «Wohnen und Leben auf dem Koch-Areal» durch die Gemeinde werden für den Bau von gemeinnützigen Wohnungen auf dem Koch-Areal einmalige Ausgaben von höchstens Fr. 42 013 388.– wie folgt bewilligt:

1. Als Objektkredit für den Übertrag der zukünftig baurechtsbelasteten Teilfläche (Wohnaufelder B und C) vom Finanzvermögen (Rechnungskreis 2026) ins Verwaltungsvermögen (Rechnungskreis 2030) Fr. 35 126 388.–.
2. Als Projektierungskredit im Sinne einer Eventualverpflichtung für den gemeinnützigen Wohnungsbau höchstens Fr. 6 887 000.–.

Referent zur Vorstellung der Weisung/ Kommissionmehrheit:

**Dr. Pawel Silberring (SP):** *Mit dieser Weisung werden die Weichen für eine neue Nutzung des Koch-Areals gestellt. Das knapp 30 000 m<sup>2</sup> grosse Areal wird in zwei Wohnaufelder, ein Areal für ein Gewerbehäus und einen öffentlichen Park unterteilt. Aus dem Projektwettbewerb der Stadt ging ein Projekt der Genossenschaften ABZ und Kraftwerk1 sowie der Senn AG als Sieger hervor. Die Genossenschaften erstellen je ein Wohnobjekt in den Wohnaufeldern, die Senn AG ist für das Gewerbehäus zuständig. Die Grundstücke sollen wie üblich im Baurecht abgegeben werden, wobei die Gestaltungspläne und die Baurechtsverträge in separaten Weisungen behandelt werden sollen. Der Park, der auch eine schützenswerte Kohlenlagerhalle umfasst, soll von der Stadt realisiert werden, wobei die Baurechtsnehmer sich an den Kosten beteiligen sollen. Das wird in einer weiteren Weisung behandelt. Die Vorlage dient als Weichenstellung: Bis zur Realisierung werden noch mehrere Schritte nötig sein. Mit der Weisung legt der Stadtrat einen Kreditantrag von 42 Millionen Franken vor, der in einer Volksabstimmung bewilligt werden muss. Gleichzeitig muss die Volksinitiative «Wohnen und Leben auf dem Koch-Areal», die in der nächsten Weisung behandelt wird, abgelehnt werden, sonst kann das Projekt nicht realisiert werden. Der Kredit von 42 Millionen Franken besteht aus zwei Teilbeträgen. 35 Millionen Franken machen die Übertragung der Grundstücke für das Wohnen vom Finanzvermögen ins*

*Verwaltungsvermögen aus. Das ist nötig, weil die Stadt das Baurechtland für gemeinnütziges Wohnen im Verwaltungsvermögen führt. 7 Millionen Franken werden für die Eventualverpflichtung gebraucht. Die Genossenschaften werden nach Annahme der Vorlage mit der Planung beginnen und einen Projektwettbewerb durchführen. Die 7 Millionen Franken entsprechen den erwarteten Projektierungskosten. Sollte das Projekt anschliessend aus Gründen, die nicht von den Genossenschaften verantwortet werden, nicht realisiert werden (beispielsweise wenn der Gemeinderat die Baurechte ablehnt), muss die Stadt diese Kosten übernehmen. Wird das Projekt realisiert, übernehmen die Genossenschaften die Projektierungskosten und beteiligen sich auch an der Realisierung des Quartierparks. Das Geld der Eventualverpflichtung wird also nur eventuell gebraucht und die Übertragung des Finanzvermögens ins Verwaltungsvermögen gilt finanztechnisch als Ausgabe. Es handelt sich aber jeweils um Konten der Stadt. Die Weisung erwähnt auch die voraussichtlichen Abschreibungen für die gemeinnützigen Wohnungen, die 11 Millionen Franken für die beiden Wohnbaufelder betragen werden. Dafür kann man mit einem jährlichen Baurechtszins von 0,5 Millionen Franken rechnen. Nicht in der Weisung, aber in der Kommissionspräsentation, werden die Abschreibungen für das Gewerbehaus in Höhe von 5,5 Millionen Franken und 23 Millionen Franken für den Park erwähnt. Der Park dient als Ersatz für die Freiflächen, die für das Schulhaus Freilager wegfielen. Damals wurde versprochen, dass die Freiflächen mit einem Park auf dem Koch-Areal kompensiert werden. Die Mehrheit stimmt der Weisung zu: Die Stadt hat ein Projekt gewählt, das sich in das Quartier einfügt und das dem Quartier einen Mehrwert bringt. Einerseits geschieht das durch den Park, der als nutzbarer Freiraum zusammen mit der Lagerhalle gestaltet werden soll, andererseits sind die vorgesehenen Nutzungen eine Bereicherung für das gesamte Quartier. Es entstehen rund 350 gemeinnützige Wohnungen als Beitrag zur Erfüllung des Wohnbauartikels. Das Gewerbehaus wird im Gewerbehaus arbeiten, wobei positiv vermerkt werden kann, dass das Siegerprojekt auf die bestehenden Nutzungen Rücksicht nimmt: Sowohl die F+F Schule für Kunst und Design als auch der Zirkus Chnopf sollen bleiben. Mit dem Park wird das damalige Versprechen eingelöst, das beim Schulhaus Freilager gemacht wurde. Nach der Bekanntgabe der Sieger der Wettbewerbe gab es Presseartikel, in denen sich die Unterlegenen über das Resultat beklagten. Der Projektwettbewerb wurde in der Kommission nur kurz besprochen. Es ist offensichtlich, dass die Mobimo AG die Voraussetzungen schlicht nicht erfüllt hatte und darum nicht zum Zug gekommen ist. So haben wir ihre Behauptung, durch besonders gute Planung und Realisierung besonders billige Wohnungen anbieten zu können, nicht hinterfragen müssen. Die Baugenossenschaft Zurlinden hat sich ebenfalls in der Presse beklagt: Sie hat die Jury weniger überzeugt, als das Siegerprojekt. Die Kommission sah keinen Grund, das Urteil der Fachjury in Frage zu stellen. Liest man den Bericht der Fachjury, kommt man als Laie bald an seine Grenzen. Als Gemeinderat aus dem Kreis 2 möchte ich anfügen, dass die Baugenossenschaft Zurlinden in Leimbach eine sehr positive Rolle spielt und dass es auch für mich als SP-Mitglied keinen Grund gibt, sie bei weiteren Submissionen zu benachteiligen, auch wenn sie sich FDP-nahe nennt. Die Jury überzeugen muss sie jedoch selbst. Für die Mehrheit sind die Weichen mit dieser Weisung richtig gestellt.*

Kommissionsminderheit:

**Dr. Urs Egger (FDP):** *Es geht um eine Liegenschaft, die hier und auch in der Öffentlichkeit, bereits verschiedentlich zum Thema wurde. Der Stadtrat kaufte das Grundstück vor einigen Jahren dringlich und hat dann nichts mehr gemacht. Das diente quasi als Einladung für andere, die etwas gemacht haben: An die Besetzer, die sich heute noch dort befinden. Auch der Vorsteher des Sicherheitsdepartements stellte lange nicht fest, dass er bei dieser Sache in den Ausstand treten müsste. Die heutigen Zustände auf dem Areal sind solche, die wir in der Stadt nicht wollen. Angeblich wird weniger Lärm produziert, aber nach wie vor existiert eine eigene Wirtschaft, die letztlich ohne Steuern und ohne Aufsicht vonstattengeht. Für die Minderheit ist klar, dass an einem solch wichtigen Ort der Stadt Zürich eine private Nutzung nötig ist. Darum wurde auch die Volksinitiative «Wohnen und Leben auf dem Koch-Areal» lanciert. Es ist Zeit, dass auf diesem Grundstück endlich etwas im Sinne der Entwicklung der Stadt Zürich geschieht. Auch muss uns bewusst sein, um wie viel Geld es geht: Das Grundstück wurde für 70 Millionen Franken gekauft, 35 Millionen Franken müssen abgeschrieben werden und es wird schätzungsweise zu einer Wertberichtigung von zirka 11 Millionen Franken kommen. Erhebliche Mittel werden auf Kosten der Steuerzahlenden abgeschrieben. Die Kosten sind der Minderheit zu hoch, wir werden uns im nächsten Traktandum nochmals entsprechend melden. Es handelt sich hier um ein weiteres Projekt der verfehlten Liegenschaftspolitik des Stadtrats.*

Weitere Wortmeldungen:

**Christina Schiller (AL):** *Zürich wächst, wird dichter und es findet soziale Verdrängung statt. Das ist in der ganzen Stadt, aber auch im Kreis 9, spürbar. Im Jahr 2016 entstanden in Zürich zirka 3000 neue Wohnungen, mehr als vierzig Prozent davon alleine im Kreis 9 (1122 Wohnungen). In Albisrieden wurden nicht nur Wohnungen gebaut, sondern viele auch abgerissen. Die Wohnersatzbauquote beträgt 0,5 Prozent und gehört zu den höchsten Quoten der Stadt. So wundert es niemanden, dass in Albisrieden der Anteil von Personen mit hohem sozialen Status stark angestiegen ist. Im Jahr 2015 war er deutlich höher als der Anteil von Personen mittleren oder tiefen sozialen Status. Das liegt auch daran, dass gut ausgebildete Schweizerinnen und Schweizer überdurchschnittlich oft in Wohnersatzbauwohnungen wohnen und die bisherigen Bewohnerinnen und Bewohner verdrängen. Albisrieden wird also immer dichter und reicher. Jetzt werden in Albisrieden auf dem Koch-Areal nochmals 368 Wohnungen erstellt. Aus meiner Sicht befindet sich die Wohnungsdichte mit 310 Prozent schwer an der Grenze. Im Zollfreilager beträgt die Ausnützung 210 Prozent und dort ist bereits alles sehr dicht. Aber im Gegensatz zu den 829 Wohnungen im Zollfreilager werden diese Wohnungen günstig auf den Markt kommen. Eine Viereinhalbzimmerwohnung im Zollfreilager kostet 2600 bis 5100 Franken und wurde von Privaten realisiert. Auf dem Koch-Areal kostet sie aber nur 1300 bis 1400 Franken. Über 80 Prozent der Wohnungen auf dem Koch-Areal sind günstiger als 1500 Franken, das wohl auch dank den kleinen Wohneinheiten. Genau diese Wohnungen hat der Kreis 9 bitter nötig. Das Projekt der Siegerin überzeugte daher, wir begrüssen den geplanten Park und die bitter nötigen Grünflächen und sagen daher Ja zum*

*Projektierungskredit.*

**Urs Fehr (SVP):** *Diese Wohnungen sind so günstig, weil sie subventioniert werden. Ich muss mit meinen Steuern zu etwas beitragen, das ich eigentlich überhaupt nicht unterstützen will. Der Stadtrat hat für 70 Millionen Franken Land gekauft, das besetzt war. Das macht doch niemand, zumindest nicht für einen hohen Preis, da für die Räumungskosten und den Räumungsstress aufgekomen werden muss. Das hat der Stadtrat aber nicht gemacht, allen voran der Vorsteher des Sicherheitsdepartements, der viel zu spät feststellte, dass er befangen ist. Die Besetzer brechen das Gesetz; alle, die Steuern zahlen und Mehrwertsteuerabrechnungen machen, müssen sich veräppelt fühlen, wenn es solche gibt, denen das egal ist. Es kann nicht sein, dass der Stadtrat dem Hand bietet. Zumindest hätte er nach dem Kauf das Areal sofort räumen lassen müssen. Der Kauf geschah bereits im Jahr 2013 und erst nachdem die FDP die Initiative startete, geschah etwas. Wir von der SVP möchten die Mammut-Abschreibung betonen: 35 Millionen Franken! Das entspricht der Hälfte des Kaufpreises. Nur schon aus diesem Grund muss man die Vorlage ablehnen und die Initiative der FDP unterstützen. Ich hoffe, dass die Bevölkerung auch die Initiative der FDP annimmt.*

**Pirmin Meyer (GLP):** *Die Emotionen gehen beim Thema Koch-Areal gerne rasch in die Höhe, die Grünliberalen wollen sich der Empörungspolitik nicht anschliessen, wir überlassen dieses Spielfeld gerne der Top 5. Wir unterstützen die Strategie des Stadtrats, wie er mit Besetzungen à la Binz oder Koch-Areal umgeht. Nach dem Verständnis der Grünliberalen hat es in einer Grossstadt wie Zürich für die eine oder andere Besetzung sehr wohl genügend Platz und wir können gut damit leben. Nüchtern betrachtet, geht es beim Vorhaben des Stadtrats um Folgendes: Mit dem vorliegenden Projekt werden bis 2023 die beiden Wohnbaugenossenschaften ABZ und Kraftwerk1 rund 350 preisgünstige Wohnungen, die Stadt selbst einen rund 13 200 m<sup>2</sup> grossen Quartierpark und die Immobilienentwicklerin Senn AG ein Gewerbehause mit einer Nutzfläche von 16 200 m<sup>2</sup> realisieren. Das Vorhaben kommt dem attraktiven und boomenden Kreis 9 zugute. Denn damit wird mehr Wohn- und Grünraum geschaffen. Es sollen auch preisgünstige Wohnungen gegenüber dem Freilagerareal entstehen, bei dem ich den erwähnten Dichtestress nicht teile – ich lebe selbst dort und halte es für ein sehr gelungenes Projekt, das von Privaten erstellt wurde. In der Stadt Zürich braucht es Platz für beides. Zudem wird die gewünschte soziale Durchmischung von der Bevölkerung gestützt, auch wenn wir als liberale Partei nie für eine starre Quote waren und die Projekte des gemeinnützigen Wohnungsbaus von Fall zu Fall prüfen. Wir unterstützen auf jeden Fall den vorliegenden Antrag des Stadtrats und heissen die Kosten von 42 013 388 Franken für die weitere Entwicklung des Vorhabens gut. Allerdings werden wir den weiteren Verlauf des Projekts genau überprüfen und notfalls korrigierend eingreifen. Denn wir wollen erstens einen einladenden Quartierpark, in dem sich die Bevölkerung gerne trifft und in dem die Menschen milieu- und generationenübergreifend miteinander ins Gespräch kommen. Zweitens wollen wir eine Ausgestaltung der Gewerberäumlichkeiten, die den Bedürfnissen des Quartiers entspricht. So wie sich die Bevölkerung im Kreis 9 entwickelt, ist es naheliegend, dass es nicht nur in der Innenstadt so genannte Co-Working-Spaces braucht, sondern auch dezentral in den Quartieren. Orte wie der Impact Hub oder das Büro Züri, an denen man*

sich einen Arbeitsplatz für eine bestimmte Zeit mieten kann und nicht quer durch die ganze Stadt an einen fixen Arbeitsplatz fahren muss. Wir sind überzeugt, dass es sich um ein Angebot handelt, das sowohl von Selbstständigerwerbenden als auch von Angestellten in der Zukunft stark nachgefragt wird. Denn moderne private Unternehmen ermöglichen es ihren Mitarbeitenden bereits heute, in Co-Working-Spaces zu arbeiten. Wir sehen einen Trend, den die Stadt Zürich nicht verschlafen, sondern aktiv angehen soll. Zudem ist darauf zu achten, dass nicht ein deckungsgleiches Angebot geschaffen wird, wie es auf dem ehemaligen Siemens-Areal mit dem Projekt «Yond» zurzeit entsteht und bereits im Jahr 2019 bezugsbereit sein soll. Die Swiss Prime Site Immobilien AG erstellt ein Gewerbehause, in dem fünfeinhalb Meter hohe Räume mit verschiedenen grossen Modulen horizontal und vertikal gestaltet werden können und damit von der anvisierten Zielgruppe KMU sehr flexibel genutzt werden kann. Als Bewohner des Freilagerareals bin ich sehr gespannt, wie die dynamische Entwicklung in meinem Quartier weitergehen wird.

**Elena Marti (Grüne):** Die Grünen stimmen der Weisung zu und lehnen die Initiative der FDP ab. Auch wenn ich persönlich ein wenig hin- und hergerissen bin, weil bei der Ablehnung der Weisung und der Annahme der FDP-Initiative die Besetzerinnen und Besetzer länger auf dem Areal bleiben könnten, was eine schöne Sache wäre. Wir halten das Projekt aber für absolut unterstützenswert, weil es einen grossen Mehrwert für das Quartier bringt; mit einem grossen Quartierpark, mit Gewerbe und vor allem mit vielen gemeinnützigen Wohnungen. Wir Grünen freuen uns auch sehr, dass es sich um ein autoarmes Projekt handelt und auch, dass der Zirkus Chnopf integriert wurde, weil nicht alle das Glück haben, jeden Mittwoch an diesem Zirkus teilnehmen zu können.

**Roger Bartholdi (SVP):** Mit der Besetzung des Koch-Areals hat alles begonnen. Die Besetzung wurde nie geräumt, man kann heute noch beobachten, wie die Gesetze auf dem Areal missachtet werden: Es wird Party gemacht, ein Kino und eine Bar betrieben, man kann dort Velos flicken – alles Mögliche wird angeboten. Eigentlich hätten wir Gesetze in dieser Stadt, aber bis jetzt wurde nichts gemacht. Es brauchte die Volksinitiative der FDP, ohne sie wären wohl noch viele Jahre vergangen, bis neue Wohnungen geplant würden. Wir sind uns alle einig, dass auf dem Areal neue Wohnungen gebaut werden sollen, seien es private oder genossenschaftliche. Nebendran befindet sich das Freilager, ein Projekt, das ich sehr positiv betrachte, abgesehen von der Durchmischung, die vielleicht besser sein könnte, anstatt durch Blöcke getrennt zu sein. Aber an sich handelt es sich um ein Vorzeigeprojekt, das von Privaten sehr gut entwickelt wurde. Wichtig ist, dass die Wohnungen nun gemacht werden können und dass wir mit der Initiative Druck machten. Nun ist die Frage, wie das umgesetzt wird. Ich halte den Zirkus Chnopf für eine gute Sache, habe ihn mehrmals besucht und dabei gehört, dass sie nicht immer zufrieden mit der Besetzung waren, auch wenn sich die Situation verbessert hat. In der Umgebung gibt es viele Sprayereien, auch Diebstähle wurden vermehrt gemeldet; darum verstehe ich nicht, warum das Sicherheitsdepartement bisher nicht einschritt und eine Kontrolle durchführte.

**Mario Mariani (CVP):** Auch wir sind der Meinung, dass die Stadt früher hätte aktiv werden sollen. So reichten wir im Dezember 2016 die Motion 2016/429 ein, die wir im

September letzten Jahres zurückzogen, weil wir sahen, dass soweit etwas passierte. Die Weisung ermöglicht eine Entwicklung im Kreis 9, rund 97 Prozent der Forderungen der CVP-Motion werden erfüllt, nur hätten wir uns noch einen Anteil von nicht-gemeinnützigen Wohnungen vorstellen können. Trotzdem wird die CVP der Weisung zustimmen und ist überzeugt, dass hier etwas Gutes zustande kommt.

**Andreas Egli (FDP):** Für Elena Marti (Grüne) scheinen Wohnungen für Mieter nicht eine Priorität zu sein, diese liegt wohl eher bei der Besetzerszene. Auch die GLP hat offenbar ein Herz für die Besetzerszene und schloss so gesehen die Chaoten und Hausbesetzer ins Herz. Sie unterstützt weiterhin die Praxis des Stadtrats, die Besetzerszene wüten und hausen zu lassen, auch wenn die Nachbarschaft und das Quartier beeinträchtigt und malträtiert werden. Das wird als bewährte Hausbesetzerpraxis verkauft. Die entstehenden Wohnungen sind vor allem so günstig, weil eine riesige Abschreibung auf dem für 70 Millionen Franken gekauften Grundstück erfolgen soll. Ein Drittel gemeinnütziger Wohnungsbau zeigt, dass zwei Drittel der Stadtzürcher Mieterinnen und Mieter über ihre Steuern direkt und indirekt dem anderen Drittel ihre Miete mitfinanzieren. Es wird sich immer die Frage stellen: Zählen Sie zu den zwei Dritteln, die zahlen oder zum Drittel, das kassiert. Gleichzeitig wissen wir, dass Personen in der Leistungsfähigkeit und in der Verdienstkategorie eines Roger Federers die Möglichkeit haben, in städtischen gemeinnützigen Wohnungen zu wohnen. Das wird von der SP offiziell so vertreten und kommuniziert. Wir halten das für fragwürdig und grundsätzlich nicht für richtig und bedauern, dass wir weiterhin auf dieser Basis auch hier wieder eine riesige Abschreibung vornehmen, was als Dienstleistung der Stadt verkauft wird. Der Zuschlag in der Berücksichtigung der Bauträgerschaften erfolgte in einem Fall an eine Wohnbaugenossenschaft, die STR Richard Wolff nach meinen Informationen mitbegründete. Es ist nicht das erste Mal, dass ein Zuschlag an eine Wohnbaugenossenschaft erfolgt, an der einer der Stadträte direkt oder indirekt beteiligt ist.

**Dr. Davy Graf (SP):** Es handelt sich um ein spezielles, schönes Grundstück, das sich in einem Quartier befindet, das sich in den letzten Jahren stark entwickelte. Es handelt sich um einen spannenden Ort mit viel Gewerbe und ein letztes Stück Industrie, an dem Dienstleistungen ständig wachsen und an dem sorgfältig geplant werden muss, so dass das Entstehende mit Leben gefüllt sein wird, damit dieser nicht-zentrale Ort zu einem Zentrum wird, an dem sich die Menschen gerne aufhalten und an dem sie gerne wohnen und leben. Das Grundstück wurde nicht nur dringlich von der Stadt gekauft, sondern auch dringlich von der UBS verkauft. Interessant ist, dass von privater Nutzung gesprochen wurde, dass diese nicht möglich sei – dabei ermöglichen wir eine private Nutzung. Die zwei Genossenschaften und die AG sind privat organisiert und werden Wohnungen und Gewerberäume zur Verfügung stellen. Es entsteht eine Nutzung für Private mit einem Quartierpark für die Stadtbevölkerung. Was ihr meint, ist nicht private Nutzung, sondern privater Besitz, deshalb war es vielleicht schmerzhaft, dass die Mobimo AG ausgeschlossen wurde, weil sie von Anfang an eines der Kriterien nicht erfüllte. Die 35 Millionen Franken wurden mehrfach als böse Abschreibung behandelt. Es handelt sich aber nicht um eine Abschreibung, sondern um einen Transfer vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen. Wir befinden heute über eine rein finanztechnische

*Angelegenheit. Es wird zu Abschreibungen kommen, das ist klar, diese können wohl auch noch etwas höher ausfallen. Ich zitiere aus der Medienmitteilung von STR Filippo Leutenegger im Zusammenhang mit dem Koch-Areal und dieser Weisung: «Der Park wird zu einem neuen Treffpunkt im Quartier», «der Park leistet einen entscheidenden Beitrag zur Naherholung, deshalb sind wir auch bereit, einen namhaften Betrag dafür einzusetzen». Man sieht, dass der Park für die grösste Abschreibung in der Höhe von 23 Millionen Franken verantwortlich sein wird und dass er wichtig ist. Es braucht ihn, weil wir das Schulhaus auf der anderen Seite in einer Erholungszone bauen, was nun kompensiert wird. Zur anderen Abschreibung kommt es aufgrund der Baurechtsbeträge. Das liegt an den erlassenen Richtlinien; es gibt in der ganzen Stadt eine Gleichbehandlung der Baurechtsnehmer. Es gab schon einige Fälle, in denen namhafte Beträge als Buchwertgewinn in die Stadtkasse flossen, beispielsweise mit «mehr als wohnen». Es handelt sich um ein grosses und gutes Projekt, so sieht man etwa bei der Kalkbreite-Siedlung, was möglich ist, wenn mit Berücksichtigung und zusammen mit den Bewohnerinnen und Bewohnern des Quartiers gut vorausgeplant wird, nämlich die Entstehung eines lebendigen Quartiers. So zeigen auch die Bewerbungsunterlagen der Siegerprojekte, dass viel für ein lebendiges Quartier geplant wird. Im Koch-Areal entsteht ein Stück Welt, das für uns alle einen Gewinn sein wird.*

**Severin Pflüger (FDP):** *Ich möchte mich mit dem Siegerprojekt auseinandersetzen und hinterfragen, ob die Vergabe Sinn macht. Das Projekt besteht aus den Teilen Wohnen, Park und Gewerbe. Der Teil Wohnen beschreibt innovative, neuen Wohnkonzepte, mit Einzel-, Patchwork- und generationenübergreifenden Familien. Das alles ist nicht neu, es gibt bereits ähnliche Projekte. Auch wird beschreiben, dass auf soziale Durchmischung geachtet wird und dass Haushalte, die es auf dem Wohnungsmarkt schwer haben, berücksichtigt werden. Hierbei handelt es sich um den Grundauftrag, den meiner Meinung nach die Gemeinnützigen haben: Versucht man diesen Teil herauszustreichen, hat man das Wesen des gemeinnützigen Wohnungsbaus nicht verstanden. Es geht darum, dass wir ihn mit staatlichen Mitteln fördern, damit die, die es auf dem Markt schwierig haben, auch zu adäquatem Wohnraum kommen. Es existiert ein Park und es gibt Bäume, auch wenn er nicht auf den ersten Blick zu finden ist. Was als Park verkauft wird, ist sicher ein Begegnungsraum, aber wegen der Halle des Kohlenlagers entspricht er etwa der Bahnhofshalle: Es handelt sich um einen überdachten Raum, der seitlich offen ist. Ich bin nicht überzeugt, dass dies dem Bedürfnis der Bevölkerung nach Grünraum und Freifläche gerecht wird. Diese Bedürfnisse sind gerade in einem Quartier, in dem die einzigen Grünraumflächen die Sportanlage Utogrund sowie der Friedhof Sihlfeld sind, gross. Deshalb stellte ich mir etwas vor, das weniger überdacht und grüner ist. Es handelt sich jedoch um ein Problem der Denkmalpflege. Was bezüglich des Gewerbes im Projekt gemacht wird, halte ich für interessant und gut durchdacht. Wir leben in einer wirtschaftlich disruptiven Phase, in der vieles umgestellt wird: Der Detailhandel zieht sich zurück, Büroflächen verschwinden, normale Jobs und Bürojobs werden automatisiert. Man muss sich überlegen, wie die Wirtschaft später aussehen wird und welche Ressourcen und Produktionsbedingungen zukünftig gebraucht werden. Dass überlegt wird, wie solche Produktionsbedingungen auf diesem Areal geschaffen werden, finde ich spannend, bin mir aber nicht ganz sicher, ob das bereits fertig gedacht wurde und ob die Menschen,*

*die diese Wirtschaft ausüben werden, dies auch wollen und brauchen können. Momentan scheint das Ganze noch sehr akademisch und sich auf hoher Flugebene zu befinden. Nun mein grösster Kritikpunkt am Areal: Wir schaffen eine weitere Kommune. Wir schaffen eine Insel, einen Fleck in unserer Stadtkarte, auf dem wir etwas ausprobieren und versuchen, etwas Selbstbestimmendes zu organisieren. Aber das wurde schon hundert Mal gemacht mit einzelnen Inseln wie der Kalkbreite-Siedlung oder dem Projekt «mehr als wohnen». Wann hören wir auf, einzelne Dörfer in die Stadt zu pflanzen, die nach eigenen Prinzipien funktionieren sollen? Wann beginnen wir, eine Stadt zu entwickeln, die über die gesamte Fläche eine Stadt ist? Es entsteht ein isoliertes Areal, das keinen Bezugspunkt zur Stadt haben wird. Für das Koch-Areal und die umliegenden Grundstücke verlangte die FDP in der BZO-Debatte eine Aufzonung zur Zentrumszone. Dieser Antrag wurde von der SP und den Grünen abgelehnt.*

**Walter Angst (AL):** *Wir wissen, dass es zu Abschreibungen kommt, weil ein Park gebaut wird. Man kann darüber diskutieren, ob die Genossenschaften sich an einem öffentlichen Park beteiligen sollen, dann müsste aber auch eine Beteiligung der Privaten mitdiskutiert werden. Eine solche Beteiligung den Genossenschaften aufzubürden macht jedoch keinen Sinn. Die ABZ ist eine der Genossenschaften, die ganz dezidiert auf die Durchmischung achtet und nicht nur die eigenen Leute wegen Ersatzneubauten wieder unterbringen will. Ganz gezielt bietet sie Wohnungen im unteren Segment an. Auch die Preise sind klar: Es geht um 1200 bis 1300 Franken. Es handelt sich um eine Vermietungspraxis, die die Vorgaben der Stadt Zürich, die sich zu hundert Prozent in den wohnpolitischen Zielen befinden, erfüllt. Die gewollte Durchmischung und das Verhindern der Dörfer in der Stadt wäre schon lange möglich gewesen. Ich möchte an die Geschichte des Gebiets erinnern: Vor zehn Jahren sprachen wir hier darüber, wie das Zollfreilager neu überbaut werden soll. Die Forderung nach einem Mindestanteil von preisgünstigen Wohnungen stiess auf Widerstand. Auch bei der Umsetzung der Forderung des Zürcher Volks aus dem Jahr 2014 stiess man bei der Regierungsrätin Carmen Walker Späh auf Widerstand. Dieses Mittel könnte man einsetzen, um eine durchmischte Form zu gestalten, in der private, gemeinnützige und kommunale Wohnbauträger miteinander ein Quartier gestalten würden. Die FDP aber verhindert das alles und ist verantwortlich dafür, dass im Quartier nicht ein grösserer Grünraum gebaut werden kann. Ihr seid es, die die Stadt mit teuren Wohnungen zu einer Wüste machen, während wir Gegensteuer geben müssen. Da muss man nur das Zollfreilager betrachten: Ihr habt das misslingen lassen und beklagt euch, dass wir das nun beheben müssen.*

**Stefan Urech (SVP):** *Wenn man die rot-grünen Kommunen wie die Kalkbreite-Siedlung, «mehr als wohnen» und Kraftwerk1 betrachtet, im Speziellen die dort ein- und ausgehende Klientel, dann wird deutlich, dass sie nicht zur sozialen Durchmischung beitragen. Gerade im Kraftwerk1 gegenüber meinem Zuhause sehe ich einen der teuersten Blumenläden, einen der teuersten Coiffeure des Quartiers und ein Restaurant mit dreizehn Gault-Millau-Punkten und überhöhten Preisen. Die Klientel, die an diesen Standorten einkauft und essen geht, wohnt auch in diesen Wohnungen. Wenn man den ganzen Tag vor einer rot-grünen Kommune wie dem Kraftwerk1 verbringt und beobachtet, wer ein- und ausgeht, wird man nicht eine einzige bedürftige Familie oder*

eine aus einem tiefen sozialen Umfeld beobachten. Man sieht AL-Wähler, Grüne-Wähler, SP-Wähler und -Mitglieder; ich weiss auch, wer dort wohnt. Dass damit eine soziale Durchmischung gestaltet wird, ist eine Mär. Letzten Endes geht es darum, dass auf dieses Areal, auf dem früher Wirtschaft betrieben und Wertschöpfung gemacht wurde, jetzt ihre Klientel ziehen darf.

**Severin Pflüger (FDP):** Gemeinnütziger Wohnungsbau hat die Aufgabe, für die Haushaltungen, die es schwer haben, Wohnraum zu schaffen. Ich finde es schön, dass das die ABZ macht, aber sie muss das machen, es ist aus meiner Sicht ihre Raison d'Être. Darum verstehe ich nicht, warum sich Walter Angst (AL) für die ABZ rechtfertigt. In den Projektunterlagen wird kein Bezug zwischen dem Koch-Areal und seiner Umgebung geschaffen. Einzig die Bus- und Tramhaltestellen werden für die Mobilitäterschliessung erwähnt. Wenn also jemand bei der Weiterentwicklung des Quartiers etwas misslingen lassen hat, dann seid ihr es gewesen, die in der BZO-Debatte die Umzonung des ganzen Gebiets in eine Zentrumszone verhindert habt. Es war das Anliegen der FDP, dass das Quartier in seiner Gesamtheit entwickelt werden kann und zum städtischen Faktor wird. Nun wird auf dem Koch-Areal wohnen und arbeiten ermöglicht, rundherum bleibt aber Industrie – ihr schafft Inseln. Wenn ein Privater nebenan ein Grundstück besitzt und Wohnungs- und Gewerbebauten schaffen will und auf eine Umzonung der Industriezone in eine Zentrumszone hofft, wärt ihr dagegen. Das ist schade, so wird das Wohnungsangebot in der Stadt künstlich verknappt und so wird die Preisspirale im Wohnbau nach oben geschraubt. Ihr schafft Inseln und baut keine Stadt.

**Matthias Probst (Grüne):** In der Realität handelt es sich bei den von Severin Pflüger (FDP) beschriebenen Inseln um Quartiere, die gebaut wurden. Es sind Quartiere, die offener sind als andere Orte: In der Kalkbreite befindet sich ein ganzer Park, der öffentlich für die Stadt Zürich zugänglich ist; es vermischt sich mit dem Quartier, von isolierten Inseln kann man nicht sprechen. Bei der Genossenschaft «mehr als wohnen» handelt es sich um einen ganzen Stadtteil, dreizehn Häuser in Zürich Nord, bei denen es sich um alles andere als um eine einseitig besetzte Liegenschaft handelt. Der soziographische Bevölkerungsmix des Kantons Zürich lässt sich dort finden. Kein Privater macht sich eine solche Mühe, diesen Bevölkerungsstrukturmix in seiner Siedlung unterzubringen. Die soziale Zusammensetzung eines Quartiers wurde beispiellos gesteuert, um der Segregation entgegenzuwirken und dem, dass sich nur noch Wenige die teuren Wohnungen leisten können und dass beispielsweise Wohnungen für Familien von Privaten gebaut werden, die sich dann niemand mehr leisten kann und Wohngemeinschaften einquartiert werden müssen, wie das vielerorts geschah. Was auf dem Koch-Areal entsteht ist ein weiteres Beispiel für die gelungene Stadtentwicklung. Experten besuchen die Kalkbreite-Siedlung, «mehr als wohnen», das Kraftwerk1 und zukünftig wohl auch das Koch-Areal als gelungene Beispiele für zukunftsfähige Stadtentwicklung. Denn an diesen Orten wird das ideologische Muster des profitorientierten Maximums hinter sich gelassen. Die Zukunft ist, dass wir die Stadt miteinander entwickeln wollen. Die zukünftig Bewohnenden werden ins Projekt miteinbezogen. Das Koch-Areal wird in Zukunft eines der Projekte sein, das im Quartier gut vernetzt sein wird, das offen ist, eine breite soziale Durchmischung widerspiegelt

und das Menschen aus der ganzen Welt anlockt, die wissen wollen, wie das so gut gelang.

**Michael Schmid (FDP):** Es gibt Parlamente, die haben nebst den Ausstandsregeln auch solche, die vorsehen, dass Interessenbindungen offengelegt werden. Matthias Probst (Grüne) hat in seinem Votum nicht als Präsident der zuständigen vorberatenden Spezialkommission gesprochen. Beim Schwärmen von «mehr als wohnen» wurde deutlich, dass persönliche Interessen miteingebracht wurden. Das wäre durchaus legitim, aber das unterstreicht, dass es sich um Inseln handelt, die in der Stadt geplant und mit Steuergeldern aufgezogen werden. Teilweise werden sie als Leuchttürme verkauft, weshalb Besucher von nah und fern kommen. Es handelt sich um Konzepte, die miteinander im Widerstreit stehen. Das ist legitim, doch zeigt das Votum von Matthias Probst (Grüne) genau das, was wir am Projekt auf dem Koch-Areal kritisieren.

**Albert Leiser (FDP):** Bevor Sie, Matthias Probst (Grüne), auf der Welt waren, haben 49 Prozent Private in der Stadt Zürich Wohnraum zur Verfügung gestellt, der heute noch sehr günstig ist, teilweise sogar günstiger als die ABZ, eine der guten Genossenschaften in der Stadt. Ich habe nichts gegen Genossenschaften, habe aber ein Problem mit der steten Ausspielung zwischen den Privaten und den Genossenschaften. So wurde die Mobimo AG erwähnt. Es ist möglich, dass sie die Bedingungen nicht erfüllte. Aber betrachtet man die Strukturen der Genossenschaft Zurlinden, sieht man, dass dort viele Menschen mit tiefen Mieten und tiefem Einkommen leben. Diese fielen mit einem Parameter raus, in dem auch der Baurechtszins bewertet wurde, als der Baurechtszins viel höher war, als all das, was die Jury nachher entschieden hatte. Das können wir heute noch nicht nachvollziehen. Es gibt Rekurse bei der BZO in der Region Flurstrasse/Rautstrasse/Badenerstrasse, wo wir eine Zentrumszone einführen wollten, was ihr verhindert habt. Ich bin gespannt, ob wir überhaupt im Koch-Areal Genossenschaftswohnungen bauen können, denn momentan ist nur Industrie und Gewerbe zugelassen und wie ihr mit den Ländereien rundherum umgeht, die jetzt rekurrieren, wenn eine Gleichbehandlung verlangt wird und das Wohnen gefördert werden soll. Im Zollfreilager existiert übrigens günstiger Wohnraum: Ein Block wurde zugunsten der Durchmischung geschaffen, das wird aber ignoriert. Es wird immer von den gleichen Szenarien gesprochen: Die Privaten seien Abzocker, die Genossenschaften und Gemeinnützigen seien die Besten in der Stadt. Ich bin überzeugt, dass das euch irgendwann einholt und dass die Privaten schliesslich wieder mehr bauen werden können, weil ihr in dieser Situation nicht zum Ziel kommen werdet; die Bevölkerung wird realisieren, welche Klientel ihr berücksichtigen möchtet.

**Dr. Davy Graf (SP):** Zürich West und Zürich Nord sind Beispiele, die zeigen, dass Industrie-Areale umgewidmet und Wohnen ermöglicht wurden. Im Nachhinein stellte man fest, dass es aber nicht ausreicht, nur Wohneinheiten zu bauen. Mehrheitlich handelt es sich um private Bauträger, unter anderem der Pfingstweidpark, ein seltsames Labyrinth. Im Gemeinderat sprechen wir stets von einzelnen Projekten, die wir realisieren oder nicht realisieren können. Vom Volk wurde bestätigt, dass wir einen Drittel gemeinnütziges Wohnen wollen. Die Inseln in der Stadt werden bald verbunden werden, das ist unser Ziel.

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Finanzdepartements Stellung.

**STR Daniel Leupi:** *Das Areal und das vorliegende Projekt sind aus Sicht des Stadtrats eine Chance für die Stadt und für das Quartier. Mit der Wohnnutzung, dem Gewerbeanteil und dem Park werden drei Elemente eingeführt, die für das Quartier und die Stadt Vorteile bringen. Die Kritik der Isolation kann ich dabei nicht nachvollziehen. Es handelt sich um eine Chance, die im Park durch die Halle angereichert wird, auch wenn das uns Zeit kostete. Wir leisten unseren Beitrag an das Drittel-Ziel. Mit dem Gewerbe-Teil handelt sich zudem um die Realisierung eines Versprechens, das STR André Odermatt und ich vor einigen Jahren machten: Wir bemühen uns, dass die Stadt wieder Gewerberäume schafft, wohlwissend, dass es schwierig ist, diese gut zu positionieren und zu vermieten. Schon beim ersten Votum zu diesem Areal sagte ich, dass wir es entwickeln werden. Von Anfang an strebten wir an, das Areal möglichst schnell so zu realisieren, wie es nun vorliegt: gemeinnützige Wohnungen, der Park als Ersatz für den Grünraum, der weiter südlich im Quartier verschwindet und der Gewerbeanteil. Vom entwickelten Projekt bin ich überzeugt, es wird mit dem Park und den Wohnungen Leben in das Quartier bringen. Mir war es ein Anliegen, dass wir angesichts des Kaufpreises so schnell wie möglich zu einer Realisierung kommen. Ich bin dankbar dafür, dass der Projektstab in relativ kurzer Zeit das Gesamtprojekt vorlegen konnte. In der Vorphase brauchten wir Zeit für eine seriöse Abklärung, was wir mit dem Gewerbe machen können, was die Liegenschaftsverwaltung sehr ernst nahm. Ich bin überzeugt, dass die Halle ein Bijou und zu einem Identifikationspunkt im Quartier werden wird. Die Halle wird nicht den gesamten Grünraum einnehmen, aber sie wird zum Dreh- und Angelpunkt sowie zum Wahrzeichen des Parks und des Quartiers werden. Zur Situation, bis der erste Spatenstich und somit auch die Räumung folgt, die zeitbedingt geschehen muss, damit die Altlastensanierung zeitgerecht abgeschlossen werden kann: Der Stadtrat bestimmte die Rahmenbedingungen. Feuerpolizeilich haben wir etwas erreicht, es kann nicht mehr permanent gekocht werden. Auch den Lärm haben wir im Griff, der Partyraum wurde isoliert, es gibt keine Klagen mehr. Sie leben nicht völlig unkontrolliert, die Stadtpolizei vollzog beispielsweise auf Auftrag der Staatsanwaltschaft eine Hanf-Kontrolle. Wir gehen davon aus, dass die Situation stabil bleiben wird und sind der Meinung, dass die Hauptenergie in die Realisierung des Projekts fließen wird. Ich freue mich auf den Einzug der Mietenden und Gewerbetreibenden.*

#### Schlussabstimmung

Die Mehrheit der SK FD beantragt Zustimmung zum Antrag des Stadtrats.

Die Minderheit der SK FD beantragt Ablehnung des Antrags des Stadtrats.

Mehrheit: Dr. Mathias Egloff (SP) i. V. von Dr. Pawel Silberring (SP), Referent; Präsident Matthias Probst (Grüne), Simon Diggelmann (SP), Isabel Garcia (GLP) i. V. von Corina Gredig (GLP), Elena Marti (Grüne), Gabriela Rothenfluh (SP), Christine Seidler (SP) i. V. von Vera Ziswiler (SP)

12 / 12

Minderheit: Vizepräsident Dr. Urs Egger (FDP), Referent; Roger Bartholdi (SVP), Onorina Bodmer (FDP), Urs Fehr (SVP)  
Abwesend: Pirmin Meyer (GLP), Christina Schiller (AL)

Abstimmung gemäss Art. 43<sup>bis</sup> Abs. 2 Gemeindeordnung (Ausgabenbremse):

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 77 gegen 42 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu. Somit ist das Quorum von 63 Stimmen für die Ausgabenbremse erreicht.

Damit ist in Übereinstimmung mit dem Stadtrat beschlossen:

Unter Vorbehalt der Ablehnung der Volksinitiative «Wohnen und Leben auf dem Koch-Areal» durch die Gemeinde werden für den Bau von gemeinnützigen Wohnungen auf dem Koch-Areal einmalige Ausgaben von höchstens Fr. 42 013 388.– wie folgt bewilligt:

1. Als Objektkredit für den Übertrag der zukünftig baurechtsbelasteten Teilfläche (Wohnbaufelder B und C) vom Finanzvermögen (Rechnungskreis 2026) ins Verwaltungsvermögen (Rechnungskreis 2030) Fr. 35 126 388.–.
2. Als Projektierungskredit im Sinne einer Eventualverpflichtung für den gemeinnützigen Wohnungsbau höchstens Fr. 6 887 000.–.

Mitteilung an den Stadtrat sowie amtliche Publikation am 17. Januar 2018 gemäss Art. 10 der Gemeindeordnung

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat