

# Koch-Areal wird zur Wohlfühloase

Überbauung mit «Zirkusquartier» und «Kreations-Park» geplant

NZZ 2017-09-28

Das Koch-Areal in Zürich Albisrieden ist das grösste besetzte Gelände der Stadt. Nun hat der Stadtrat entschieden, wer das Areal überbauen darf. Klar ist bereits jetzt: Die Ideen der Besetzer sollen weiterleben.

FLORIAN SCHOOP

Lärm, illegale Partys und Cannabispflanzen: Vor einem Jahr kamen diese drei Reizwörter auf einen gemeinsamen Nenner. Und dieser Nenner war das Koch-Areal. Die Besetzung in Zürich Albisrieden erhitze die Gemüter und füllte die Zeitungsseiten. Die rund 150 Bewohner der alten Liegenschaft würden die Lärm-, Gastronomie- und Betäubungsmittelgesetze brechen, ohne dafür mit Konsequenzen rechnen zu müssen, so der Tenor. Vielmehr würden sie vom Stadtrat geduldet und gehätschelt.

Der Druck wurde schliesslich so gross, dass die Zürcher Exekutive den Besetzern einen Regelkatalog vorlegte und bei Nichtbefolgung mit der Räumung drohte. Der ganze Trubel um diese Zwischennutzung des rund 30 000 Quadratmeter grossen Areals machte vergessen, dass hier eigentlich grosse Pläne realisiert werden sollten. Die Stadt hatte die Liegenschaft nämlich vor vier Jahren für 70 Millionen Franken der UBS abgekauft. Sie will darauf eine Überbauung realisieren – mit rund 370 gemeinnützigen Wohnungen, einem grossen Gewerbehauhaus und einem Quartierpark. Rund tausend Menschen sollen dereinst hier leben.

## Stadt plant «grüne Lunge»

Am Mittwoch ist nun klargeworden, wer dafür die Bauträgerschaft übernimmt. Der Auftrag, gemeinnützige Wohnungen zu erstellen, wurde den beiden Baugenossenschaften ABZ und Kraftwerk 1 erteilt. Interessantes Detail: Stadtrat Richard Wolf (al.), der das Dossier Koch-Areal wegen Befangenheit hatte abgeben müssen, hatte zu den Gründern der Wohngenossenschaft Kraftwerk 1 gehört, war später für sie tätig und wird auf deren Homepage als «einer von uns» bezeichnet. Den Zuschlag für die gewerbliche Nutzung hat die Immobilienentwicklerin Senn AG erhalten.

Die ersten Pläne lassen vor allem etwas erahnen: Die Projekte und Ideen der Besetzer des Koch-Areals sollen



Auf dem besetzten Koch-Areal sollen rund 370 gemeinnützige Wohnungen entstehen.

DOMINIC STEINMANN / NZZ

nach der Überbauung weiterleben. So sind etwa ein offenes Fotolabor, eine Druckerwerkstatt und ein Kulturraum angedacht, in welchem es wie heute Konzerte oder Sport-Trainings geben könnte. Auf einem Plakat, welches anlässlich der Medienorientierung des Stadtrates ausgestellt wurde, heisst es: Das Koch-Areal werde zu einem «eigentlichen Kreations-Park», wo sich «Entwicklung, Bildung und Produktion verschränken». Auch der bereits ansässige Zirkus Chnopf soll weiterbestehen und die Überbauung zum «Zirkusquartier» machen. Nebst Wohnungen gibt es produzierendes Gewerbe – vom kleinen Schneideratelier bis zur grossen Schreinerwerkstatt. Das Ganze nennt sich dann «orchestrierte Vielfalt» mit Piazza-Feeling und Wohlfühl-Charakter.

Als nächsten Schritt wird die Stadt nun zusammen mit den Siegerteams einen Architekturwettbewerb durchführen. Ende 2018 soll dann klar sein, wie das Koch-Areal dereinst konkret aussehen soll. Und in sechs Jahren sollen

schliesslich die Wohnungen und die Gewerbeflächen bezugsbereit sein – genauso wie der geplante Quartierpark. Dieser soll das mit Grünflächen «unterversorgte Quartier» bereichern, wie dies FDP-Stadtrat Filippo Leutenegger formuliert. «Der Park soll zur grünen Lunge und zum Anziehungspunkt des Quartiers werden.» Um das zu erreichen, will man die Bevölkerung in die Planung mit einbeziehen. Rund ein Drittel des gesamten Koch-Areals ist für den Park vorgesehen. Bauen wird diesen die Stadt. Dafür nötig ist ein Projektionskredit in der Höhe von 800 000 Franken. Die Umzonung, die für diese «grüne Lunge» nötig ist, zieht allerdings einen Abschreiber von rund 23 Millionen Franken mit sich.

Einen Teil des Parks wird die ehemalige Kohlelagerhalle einnehmen. Laut SP-Stadtrat und Hochbauvorsteher André Odermatt beeindruckt dabei vor allem die «aufwendige Holzkonstruktion» und die «sehr aussergewöhnliche sozialgeschichtliche Bedeutung». Die in der Halle gelagerte Kohle versorgte die

Stadt mit Heizmaterial. Das ist auch der Grund, warum die städtische Denkmalpflegekommission die Halle als schützenswert einstuft. Zu dieser Einschätzung gelangte sie allerdings nicht durch einen Augenschein vor Ort, sondern sie erarbeitete ihre Expertise anhand von Plänen und Fotos aus dem Archiv. Laut Odermatt wagte sich die Kommission nämlich nicht auf das Areal.

Für die Umsetzung des Koch-Areal-Projekts beantragt der Stadtrat dem Gemeinderat und später dem Stimmvolk einen Objektkredit von 42 Millionen Franken. Dieser umfasst eine Vermögensübertragung (35 Millionen) und einen Projektionskredit (7 Millionen).

Das Vorgehen der Stadt bei der Planung für die Überbauung ist nicht unumstritten. Die Stadtzürcher FDP hat eine Volksinitiative mit dem relativ unverfänglichen Titel «Wohnen und Leben auf dem Koch-Areal» lanciert. Dahinter verbirgt sich jedoch eine Drohung: Falls die Stadt nicht vorwärtsmacht, sollen Private die städtische Liegenschaft kaufen dürfen. Die Partei verwendet die Initiative somit als Druckmittel. Der grüne Stadtrat und Finanzvorsteher Daniel Leupi hingegen witzelte, die Besetzer hätten die Initiative wohl selber unterschrieben, da sie den Baubeginn nicht wie beabsichtigt beschleunige, sondern vielmehr verlangsamt. Der Stadtrat hat die Volksinitiative dennoch für gültig erklärt, empfiehlt sie jedoch zur Ablehnung. Der Grund: Würde die Vorlage angenommen, liessen sich auf dem Koch-Areal keine preisgünstigen Wohnungen mehr realisieren. Spätestens im November wird das Volk über die Initiative sowie über die Pläne der Stadt entscheiden.

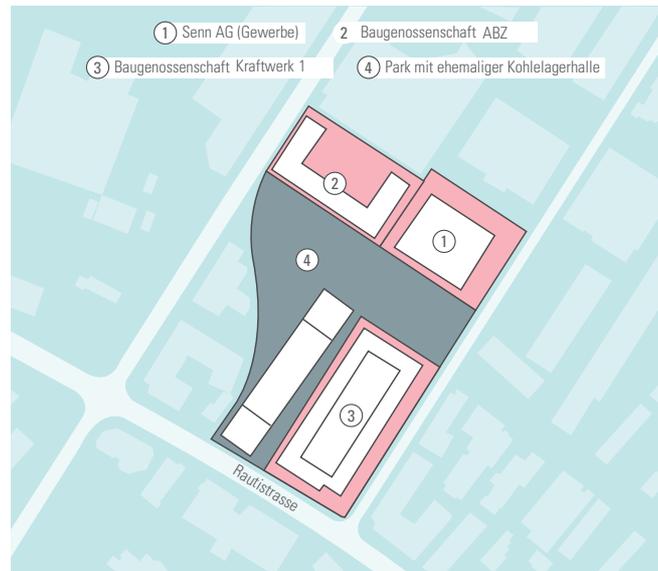
## Nur noch wenige Lärmklagen

Und wie steht es um die Zwischennutzung auf dem Koch-Areal? Der Partylärm habe stark abgenommen, sagt Leupi. Von Januar bis Juli 2017 habe es nur acht Lärmklagen gegeben. Zum Vergleich: Im vorherigen Jahr waren es noch über 170 gewesen. Der Stadtrat betont abschliessend, dass er an seiner Praxis im Umgang mit besetzten Liegenschaften festhalte. Das heisst: Besetzungen werden geduldet, bis eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt. Geht es nach Plan, dürfte das im Frühling 2021 der Fall sein.

## Grüne frohlocken, FDP skeptisch

scf. · Von den am Mittwoch vorgestellten Plänen für die Überbauung auf dem Zürcher Koch-Areal sind die städtischen Grünen sichtlich angetan. In einer Medienmitteilung betont die Partei, dass der Stadtrat zur Gestaltung der Zürcher Zukunft bereit sei. Mit den gewählten Bauträgern könne garantiert werden, dass das Areal «ganz im Sinne der Bevölkerung» überbaut werde. Dies vor allem aufgrund der kostengünstigen Wohnungen. Die Stadtzürcher FDP, die Ende Mai die Volksinitiative «Wohnen und Leben auf dem Koch-Areal» eingereicht hat, sieht mit Genugtuung, dass sich auf dem Areal etwas bewegt. Mitinitiant und FDP-Gemeinderat Severin Pflüger ist überzeugt, dass die Planung für das Koch-Areal erst durch die Initiative Fahrt aufgenommen hat. «Das Ziel, Dampf zu machen, haben wir erreicht.» Zurückziehen will er die Initiative aber nicht. Man müsse erst prüfen, ob sie ihren Zweck wirklich erfüllt habe.

So soll das Koch-Areal aufgeteilt werden



QUELLE: STADT ZÜRICH

NZZ-Infografik/ivg