



Zürich, 22. April 2021

Medienmitteilung

Koch-Areal: Planungsgrundlagen liegen vor

Bis frühestens 2025 sollen auf dem Koch-Areal rund 325 gemeinnützige Wohnungen für 900 Menschen, ein grosses Gewerbehaus und ein neuer Quartierpark entstehen. Der Stadtrat hat die BZO-Teilrevision «Koch-Areal» und den Privaten Gestaltungsplan gutgeheissen und zusammen mit den Baurechtsverträgen sowie dem Objektkredit für den Quartierpark dem Gemeinderat überwiesen.

Die Stadt Zürich hat im Dezember 2013 das rund 30 000 Quadratmeter grosse Koch-Areal in Albisrieden/Altstetten für 70 Millionen Franken gekauft. Der Kauf erfolgte mit der Absicht, auf dem Areal preisgünstigen Wohn- und Gewerbebau sowie einen Quartierpark zu erstellen. Im September 2017 ([Medienmitteilung vom 27. September 2017](#)) gab die Stadt Zürich der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ) und der Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 den Zuschlag für den Bau von gemeinnützigen Wohnungen und der Immobilienentwicklerin SENN AG den Zuschlag für den Bau eines Gewerbehauses. Grün Stadt Zürich (GSZ) wird den Quartierpark erstellen. Die Projekte gehen aus den Architekturwettbewerben ([Medienmitteilung vom 14. Mai 2019](#)) hervor, die im Sommer 2018, nach der Zustimmung der Zürcher Stimmbevölkerung zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus, gestartet wurden.

Mit der Umsetzung der geplanten Projekte auf dem Koch-Areal entsteht in den nächsten Jahren auf dem ehemaligen Industrieareal ein gemischt genutzter und lebendiger Quartierteil mit rund 325 preisgünstigen Wohnungen für zirka 900 Menschen und grosszügigen Flächen für das Gewerbe. Der Quartierpark bietet der Bevölkerung einen Erholungsbereich und Treffpunkt. «Die Stadt und die Bauträgerinnen haben seit der Entscheidung zur öffentlich ausgeschriebenen Bauträgerauswahl vorwärts gemacht. Mit der Verabschiedung der Planungsinstrumente, den Baurechtsverträgen und dem Objektkredit für den Quartierpark machen wir



nun einen weiteren wichtigen Schritt zur Realisierung des Koch-Quartiers nach den Vorgaben der 2000-Watt-Gesellschaft», betont Stadtrat Daniel Leupi, Vorsteher des Finanzdepartements. Mit dem Start der Bauarbeiten rechnen die Stadt Zürich und die Bauträgerinnen ab 2023, sobald die Planungsgrundlagen rechtskräftig und die entsprechenden Bewilligungen erteilt sind.

Ein Teil des Koch-Areals ist besetzt. Die Besetzung bestand bereits beim Kauf des Areals 2013 und wird bis zum Baubeginn toleriert.

Teilrevision Bau und Zonenordnung und Gestaltungsplan

Damit die geplanten Nutzungen – insbesondere die Wohnnutzung – auf dem Koch-Areal möglich werden, ist eine Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) nötig. Daneben ist ein Privater Gestaltungsplan aufgrund des geplanten Hochhauses der ABZ und der erforderlichen Ausnützung für alle geplanten Gebäude der Baurechtsnehmerinnen notwendig. BZO-Teilrevision und Privater Gestaltungsplan bilden zusammen die Grundlage für die städtebaulich verträgliche und nachhaltige Entwicklung des Koch-Areals. Sie bezwecken insbesondere, dass gemeinnützige Wohnungen und Gewerberäumlichkeiten gebaut werden. «Mit der Entwicklung des Koch-Areals können wir die Anzahl gemeinnütziger Wohnungen erhöhen – und sie ist ein gutes Beispiel dafür, wie mit einer qualitätsvollen baulichen Verdichtung und zusätzlichen Freiräumen ein Mehrwert für das Quartier geschaffen werden kann», sagt Stadtrat André Odermatt, Vorsteher des Hochbaudepartements.

Beide Planungsinstrumente lagen im Sommer 2020 öffentlich auf ([Medienmitteilung vom 1. Juli 2020](#)). Dabei ging ein Einwendungsschreiben mit drei Anträgen zum Gestaltungsplan ein. Diese betrafen die Themen Begrünung, Hitzeminderung sowie die Auswirkungen des geplanten Hochhauses auf die Luftzirkulation. Die Anliegen wurden soweit wie möglich bei der Überarbeitung des Gestaltungsplans berücksichtigt und wie üblich im Bericht zu den Einwendungen aufgeführt und beantwortet. Der Stadtrat legt dem Gemeinderat nun die planungsrechtlichen Massnahmen zur Zustimmung vor.

Einigung mit der UBS AG betreffend Dienstbarkeiten

Beim Landverkauf an die Stadt ([STRB 1139/2013](#)) sicherte sich die UBS AG im Hinblick auf die Entwicklung ihres Nachbar-Areals «Flur Süd» einen Baumassen- und Freiflächentransfer



sowie verschiedene Nachbarrechte. Mit der beabsichtigten Zonenplanänderung und dem Privaten Gestaltungsplan für das Koch-Areal wäre der mit den Dienstbarkeiten verbundene Transfer von Baumasse und Freifläche nicht mehr möglich, da ein solcher Transfer nur zwischen gleichen Zonen erfolgen kann. Bei Inkrafttreten des Gestaltungsplans «Flur Süd», den die UBS AG derzeit ausarbeitet, hat sich diese bereit erklärt, die drei betroffenen Dienstbarkeiten zu löschen. Für den Fall, dass sich der Gestaltungsplan «Flur Süd» verzögert oder nicht rechtskräftig würde, zugleich aber die Planungsinstrumente «Koch-Areal» rechtskräftig würden, hat sich der Stadtrat mit der UBS AG auf die wertneutrale Verlegung der Dienstbarkeiten auf andere städtische Grundstücke geeinigt.

Baurechtsverträge: Jährliche Einnahmen von rund 0,58 Millionen Franken

Die Stadt gewährt den drei Bauträgerinnen ABZ, Kraftwerk1 sowie der SENN AG drei Baurechte, damit diese auf dem Koch-Areal preisgünstige Wohnungen und Gewerbeflächen erstellen können. Alle Baurechte haben eine Laufzeit von 62 Jahren, mit der Möglichkeit für eine zweimalige Verlängerung um jeweils 15 Jahre. Die Baurechtsverträge sichern der Stadt Zürich jährliche Einnahmen von rund 0,58 Millionen Franken.

Im Zusammenhang mit der Baurechtsabgabe an die ABZ überträgt die Stadt eine Fläche von 612 Quadratmetern nachträglich zur bereits erfolgten Vermögensübertragung (GR Nr. 2017/331) in der Höhe von 1,43 Millionen Franken vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen, da sich das Bau Feld um die Zufahrt für Schutz und Rettung vergrössert. Das Teilgebiet A mit dem Gewerbehause der Senn AG mit einer Fläche von 5363 Quadratmetern muss ebenfalls ins Verwaltungsvermögen übertragen werden (12,52 Millionen Franken). Für diese Vermögensübertragungen ist somit eine Erhöhung des Objektkredits um rund 13,95 Millionen Franken nötig, die in der finanziellen Kompetenz des Gemeinderats liegt.

Wohnen, Leben und Arbeiten auf dem Koch-Areal: Projekte im Überblick

Auf ihrem Bau Feld (Teilgebiet A) plant die SENN AG das Gewerbehause «MACH». Auf einer Nutzfläche von rund 10 000 Quadratmetern entstehen Räume für Gewerbebetriebe, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Gastronomie sowie Schulungs- und Bildungsangebote. Im Erdgeschoss des «MACH» wird insbesondere produzierendes Gewerbe angesiedelt mit quartier- und publikumsnahen Angeboten. Mit dem Einbau von Galeriegeschossen kann die Nutzfläche durch die Mietenden auf über 15 000 Quadratmeter erhöht werden. Der jährliche



Baurechtszins beträgt rund 0,18 Millionen Franken. Die Senn Gruppe rechnet mit Erstellungskosten in der Höhe von 55 Millionen Franken. «Wir entwickeln mit dem doppelhohen, begrünten und nach Minergie P-Eco-Standard gebauten MACH einen Prototyp für ein neues, produktives und innerstädtisches Gewerbehaus. Damit schaffen wir sowohl einen Mehrwert fürs Gewerbe als auch fürs ganze Areal und das Quartier. Wir freuen uns auf einen spannenden Mietermix», so Johannes Eisenhut, Geschäftsführer Senn Development AG.

Die ABZ plant auf ihrem Baufeld (Teilgebiet B) ein 85 Meter hohes Hochhaus entlang der Flurstrasse, einen achtgeschossigen Zeilenbau am Quartierpark sowie verschiedene Gewerbenutzungen im öffentlich zugänglichen Erdgeschoss, dem Sockelbau. Auf dem Dach dieses Sockelbaus wird ein grossflächiger Garten mit einem Gemeinschaftspavillon angelegt, der den Bewohnenden als Treffpunkt dient. Die Siedlung wird nach Minergie P-Eco-Standard gebaut. Geplant sind rund 200 preisgünstige 2- bis 5,5-Zimmer-Wohnungen für alle Altersgruppen. Eine freitragende 4,5-Zimmer-Wohnung mit 94 Quadratmetern Hauptnutzfläche soll rund 1600 Franken (inklusive Nebenkosten) pro Monat kosten. Bei einem Drittel der Wohnungen wird die Miete durch Subventionen verbilligt. Die Wohnungen sind voraussichtlich frühestens 2025 bezugsbereit. Der jährliche Baurechtszins beträgt rund 0,19 Millionen Franken. Die ABZ rechnet mit Erstellungskosten in der Höhe von 78 Millionen Franken. «Mit dem Hochhaus stellen wir uns der Herausforderung, möglichst viel preisgünstigen Wohnraum zu schaffen. In der neuen Siedlung bieten wir zudem zahlreiche Orte der sozialen Interaktion für unsere Bewohnerschaft und fürs gesamte Areal», betont Nathanea Elte, Präsidentin der ABZ.

Der von Kraftwerk1 auf ihrem Baufeld (Teilgebiet C) geplante Neubau versteht sich als gemeinschaftsförderndes Haus, als Lebensraum und Arbeitsort für eine Vielfalt an Menschen sowie als neuer Treffpunkt im Quartier. Unter anderem beinhaltet der Neubau einen städtischen Kindergarten sowie eine Zirkushalle für das bereits heute auf dem Koch-Areal beheimatete Zirkusquartier. Das Gebäude wird nach Minergie P-Eco-Standard gebaut. Insgesamt sind 125 gemeinnützige Wohnungen geplant. Vorgesehen sind auch innovative Wohnformen wie Grosshaushalte und Clusterwohnungen sowie Rohbauten zum Selbstausbau. Der Mietzins für eine freitragende 4,5-Zimmer-Wohnung mit knapp 110 Quadratmetern Hauptnutzfläche beläuft sich auf rund 2000 Franken (inklusive Nebenkosten) pro Monat. Bei einem Drittel



der Wohnungen wird die Miete durch Subventionen verbilligt. Rund ein Viertel der Wohnungen erstellt Kraftwerk1 in Zusammenarbeit mit der städtischen Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien (SWkF). Die Wohnungen sind voraussichtlich frühestens 2025 bezugsbereit. Der jährliche Baurechtszins beträgt rund 0,21 Millionen Franken. Kraftwerk1 rechnet mit Erstellungskosten in der Höhe von 82,75 Millionen Franken. «Mit der Zirkushalle und einem Restaurant schaffen wir einen kulturellen und kulinarischen Anziehungspunkt für das ganze Quartier. Für die Bewohnenden entstehen nebst vielfältigen Wohnräumen auch qualitätsvolle Begegnungsorte, wie etwa das intensiv begrünte Dach», so Andreas Engweiler, Geschäftsführer von Kraftwerk1.

Quartierpark: Grüner Treffpunkt fürs Quartier

Der knapp 12 000 Quadratmeter grosse Quartierpark bildet die künftige grüne Mitte des Koch-Areals. Er ist wichtiger Teil der Freiraumversorgung für die Bevölkerung in den Quartieren Albisrieden und Altstetten. Das Projekt sieht eine grosszügige offene Koch-Wiese mit Baumbestand, einen naturnah gestalteten, wildnishaften Garten («jardin sauvage») und die einstige Kohlenlagerhalle als überdachten Freiraum vor. Die ehemals als Kohlenlager genutzte Halle ist samt der dazugehörigen Gleisinfrastruktur ein wertvoller und seltener Bauzeuge der städtebaulichen Entwicklungsgeschichte von Albisrieden und Altstetten. Dem heute im Rahmen einer Zwischennutzung auf dem Koch-Areal beheimateten Zirkus Chnopf soll künftig die zeitweise Nutzung des nördlichen Hallenteils als Probebühne und für Veranstaltungen ermöglicht werden. Die Halle soll wie ein öffentlicher Platz funktionieren und eignet sich sowohl für die spontane Spiel- und Erholungsnutzung durch die Quartierbevölkerung als auch für Veranstaltungen. «Der Park wird das Quartier beleben und ist ein wichtiger Teil der Freiraumversorgung. Mit den verschiedenen Elementen wie Halle, Grünflächen und Bäumen ist eine vielfältige und spannende Nutzung garantiert», freut sich Stadtrat Richard Wolff, Vorsteher des Tiefbau- und Entsorgungsdepartements.

Die Kosten für den Bau des Quartierparks sowie für die Instandsetzung und den Teilersatz der schutzwürdigen Kohlenlagerhalle belaufen sich auf rund 15,8 Millionen. Im Objektkredit enthalten sind ebenso Kostenbeteiligungen im Umfang von rund 2,7 Millionen Franken, wie beispielsweise die Beteiligung der privaten Bauträgerschaften am Quartierpark (0,95 Millio-



nen Franken) oder die von der ehemaligen Grundeigentümerin UBS AG zu tragenden Altlastenkosten (1,5 Millionen Franken). Diese Kostenbeteiligungen werden der Stadt Zürich zurückvergütet.

Damit der Quartierpark seiner künftigen Nutzung zugeführt werden kann, ist die Übertragung einer rund 12 000 Quadratmeter grossen Grundstücksfläche vom Finanzvermögen von Liegenschaften Stadt Zürich ins Verwaltungsvermögen von Grün Stadt Zürich erforderlich. Für die Übertragung zum Buchwert sind 7,1 Millionen Franken notwendig. Aufgrund der Höhe von insgesamt 22,9 Millionen Franken entscheidet die Stimmbevölkerung der Stadt Zürich über den Objektkredit. Die dafür vorgesehene Volksabstimmung findet voraussichtlich im Mai 2022 statt.

Hinweis an die Redaktionen:

Weitere Auskünfte erteilt Patrick Pons, Leiter Kommunikation Finanzdepartement,
T +41 44 412 32 64, E-Mail patrick.pons@zuerich.ch