



Bühne frei fürs Koch-Areal

Der Zürcher Gemeinderat hat der Zonenplanänderung, dem privaten Gestaltungsplan, der Grundstücksübertragung und den Baurechten für das Projekt Koch-Areal zugestimmt.

Nicole Soland

Das Koch-Areal nimmt Gestalt an. Der Zürcher Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom Mittwochabend den dafür benötigten planerischen Instrumenten zugestimmt: der Zonenplanänderung, dem privaten Gestaltungsplan, der Übertragung des Grundstücks für den neuen Quartierpark vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen sowie den drei Baurechten für die Baugenossenschaften ABZ und Kraftwerk 1 und die Senn AG. Die Zonenplanänderung bedingt eine Teilrevision der Bau- und Zonenordnung. Kommissionssprecherin Ann-Catherine Nabholz (GLP) führte aus, für das Areal, das die Stadt der UBS 2013 abkaufte, seien die Planungsgrundlagen mittels einer Machbarkeitsstudie erarbeitet worden. Sie erinnerte an die Volksabstimmungen vom Sommer 2018, als die Stimmberechtigten der Vorlage des Stadtrats und damit einem Kredit von 35 Millionen Franken zugestimmt und die Volksinitiative «Wohnen und Leben auf dem Koch-Areal» der FDP abgelehnt hatten. Letztere hatte verlangt, das Areal so schnell wie möglich an einen privaten Bieter zu verkaufen. Ann-Catherine Nabholz fügte an, es werde eine Umzonung von der Zone für Industrie und Gewerbe in eine Zentrumszone nötig sowie für einen Teil des Quartierparks eine Auszonung von der Industrie- und Gewerbezone in die Freihaltezone.

In der Debatte ärgerte sich Jean-Marc Jung (SVP) über die «schrecklich lange Zeit», die seit dem Kauf des Areals vergangen sei. Unterdessen hätten sich die BesetzerInnen dort «häuslich niedergelassen». Auch dass die Genossenschaft ABZ auf dem Areal, das 40 Meter hohe Hochhäuser vorsehe, ein solches von 85 Metern Höhe bauen dürfe, gehe gar nicht, und die Genossenschaften hätten erst noch eine «Extrawurst» beim Mehrwertausgleich bekommen. Man habe es mit einer «weiteren Bevorzugung der linken Klientel mit subventionierten Wohnungen» zu tun, und der Mittelstand gehe leer aus. Sabine Koch (FDP) sagte, der Souverän habe 2018 zwar nicht im Sinne der FDP entschieden, doch nun müsse man trotzdem «vorwärts machen». Ihre Fraktion, die sich in der Kommissionsberatung noch enthalten hatte, stimme den Vorlagen nun zu. Marco Denoth (SP) entgegnete Jean-Marc Jung, der Mittelstand komme nicht zu kurz. Die Stadt habe das Areal seinerzeit für rund 70 Millionen

Franken erworben, und heute sei es bereits rund 90 Millionen wert: «Das passiert in Zürich auch anderswo – und macht es schwierig, günstige Wohnungen zu bauen.» Claudia Rabelbauer (EVP) sagte, hier entstehe keineswegs nur etwas für Linke, sondern eine «soziale und gemeinschaftsfördernde Art, zu wohnen».

Namens des Stadtrats nahm Finanzvorstand Daniel Leupi in Vertretung des Hochbauvorstehers André Odermatt Stellung. Er zeigte sich überzeugt, dass auf dem Areal, das die Stadt damals «völlig überraschend» habe kaufen können, mit der Kombination von Wohnen, Gewerbe und Park ein «cooler Ort fürs ganze Quartier» entstehe. Er zeigte sich zudem explizit dankbar für die «versöhnlichen Töne von der FDP». Es sei eine gute Sache, dass die FDP nun auch hinter dem Vorhaben stehe. Der SVP erklärte er, dass von einer Ungleichbehandlung in Sachen Mehrwertausgleich keine Rede sein könne. Dieser sei abhängig vom Verkehrswert des Bodens des Gesamtareals und werde «mehr als abgegolten». Gegen die Stimmen der SVP kam die Zonenplanänderung durch.

«Resultat eines sorgfältigen Planungsprozesses»

Zum privaten Gestaltungsplan hob Marco Denoth hervor, auf dem rund 30'000 m² grossen Areal entstünden 325 günstige Wohnungen für rund 900 Personen sowie rund 12'000 m² Park und Grünraum. Die Änderung der Bau- und Zonenordnung sowie der Gestaltungsplan könnten 2022 in Kraft gesetzt werden. Das Ende der Zwischennutzung, also der Besetzung, und der Baubeginn erfolgten 2023, der Bezug dann 2025. Der Gestaltungsplan werde nötig wegen der Mehrerausnutzung und des Überschreitens der maximalen Höhe. Auf dem Teilgebiet der Senn AG ist ein Gewerbehaus geplant, auf dem Teil der ABZ ein Wohnhochhaus mit 230 Wohnungen, und auf dem Teilgebiet der Genossenschaft Kraftwerk 1 gibt es 125 Wohnungen und Gewerbe (vgl. P.S. vom 23. April). Marco Denoth erwähnte auch die Massnahmen für mehr Grün und zur Hitzeminderung. Das vorliegende Projekt sei das Resultat eines «sorgfältigen Planungsprozesses», fasste er zusammen. Jean-Marc Jung entgegnete ihm, eventuell sicherten sich einstige BesetzerInnen eine dieser Wohnungen und würden «so auch noch belohnt», während normale SteuerzahlerInnen

nicht an solche «subventionierten» Wohnungen herankämen. Und das «grüne Züügs da» – gemeint war der geplante Grünraum namens «Jardin sauvage» – sei schlicht Luxus. Ann-Catherine Nabholz hingegen befand, in Zukunft müsse man Wohnen und Arbeiten so wieso «näher zueinander» bringen, und hier habe man die Chance, diese Anforderung zu erfüllen. Ja mehr noch: Man habe ans Wohnen und ans Gewerbe ebenso gedacht wie an den nötigen Freiraum – und nicht zuletzt sei hier für einmal ein Hochhaus geplant, das im Rat «auf breite Zustimmung» stosse. Brigitte FÜRER (Grüne) sagte, auch ihre Fraktion könne für einmal «mit Freude» zustimmen. Der Planungsprozess sei gut gelaufen, das Quartier sei einbezogen worden, die Ökologie habe man berücksichtigt, und auch inhaltlich sei das Projekt ein «Leuchtturm». Walter Angst (AL) gab seiner Hoffnung Ausdruck, dass hier nun das Quartierzentrum entstehen könne, das man sich ursprünglich schon beim benachbarten Freilager-Areal gewünscht habe.

Auch diese Vorlage kam gegen die Stimmen der SVP durch, genau wie die letzten zwei: Zum Park und der ehemaligen Kohlelagerhalle, die erhalten bleibt, sagte Michael Kraft (SP), es sei dort nebst dem «Jardin Sauvage» auch noch ein Fuss- und Radweg geplant. Die Halle diene nicht nur als Unterstand bei Regen, sondern werde auch vom Zirkus Chnopf genutzt werden können. Attila KIPFER (SVP) sagte, der Park sei «überdimensioniert», man würde besser «alles abreißen und das Land jemandem verkaufen, der dort Gewerberäume baut». Für Beat Oberholzer (GLP) hingegen ist «klar, dass es einen Park mit Wiesen und Bäumen braucht», nur schon um die gewünschte Hitzeminderung zu erreichen. Es sei schön, dass die Halle mitsamt dem alten Schriftzug erhalten bleibe. Er kritisierte einzig die Kosten, die stets höher würden – sie betrügen für diesen Park 833 Franken pro Quadratmeter, während es beim Guggach-Areal und der Thurgauerstrasse noch rund 600 Franken gewesen seien. Bei den Baurechten schliesslich wurde es doch noch hektisch, Martin GÖTZL (SVP) provozierte seine Gspänli zur Linken inklusive Stadtrat Richard Wolff mit einem Rundumschlag, der in eine Mini-Debatte in Form von persönlichen Erklärungen führte. Dazu nur soviel: Deren Unterhaltungswert – sofern man auf sowas steht – war höher als der inhaltliche Gehalt.