

Komitee gemeinnützig Wohnen auf dem Koch-Areal
c/o MV Zürich, Postfach 1817, 8021 Zürich

Medienorientierung zu den Abstimmungen vom 10. Juni 2018

- Ja zum gemeinnützigem Wohnungsbau auf dem Koch-Areal (Vorlage 2)
- Nein zur Volksinitiative „Wohnen und Leben auf dem Koch-Areal (Vorlage 3)

Dienstag, 8. Mai 2018, 10.15 Uhr, Saal Restaurant Certo, Strassburgstr. 5, 8004 Zürich

Christina Schiller, Gemeinderätin AL

Pirmin Meyer, Gemeinderat GLP

Christian Portmann, wohnbaugenossenschaftlichen Schweiz, Regionalverband Zürich, Vizepräsident

Alan David Sangines, Gemeinderat SP

Elena Marti, Gemeinderätin Grüne

Claudia Rabelbauer, Gemeinderätin EVP

Walter Angst, Mieterinnen- und Mieterverband Zürich, Leiter Kommunikation

Kontakt: Walter Angst 079 288 56 92

Komitee gemeinnützig Wohnen auf dem Koch-Areal

c/o MV Zürich, Postfach 1817, 8021 Zürich

Zürich, 8. Mai 2018

Medienmitteilung

Ja zum klugen Vorschlag der Stadt – Nein zur Initiative der FDP

Die Mitte-Links-Koalition des Zürcher Gemeinderat (SP, Grüne, glp, AL, EVP), der Mieterverband und die Wohnbaugenossenschaften sagen Ja zum gemeinnützigem Wohnungsbau auf dem Koch-Areal. Das kluge Projekt der Stadt kann nur realisiert werden, wenn am 10. Juni die Volksinitiative der FDP abgelehnt wird.

Infrastruktur für ein neues Quartier

Der Vorschlag der Stadt ist ein ausgereiftes Projekt, das bis 2023 realisiert werden kann:

- Die zahlbaren Wohnungen sind die dringend nötige Ergänzung zu den um das Koch-Areal herum von Privaten gebauten und geplanten Wohnungen;
- Die im Gewerbehause entstehenden preisgünstigen Flächen für KMU stellen sicher, dass das produzierende Gewerbe an diesem Standort auch in Zukunft seinen Platz hat;
- Mit dem Quartierpark und den um ihn herum entstehenden öffentlichen Infrastrukturen wird das stürmisch wachsende Koch-Quartier ein Zentrum erhalten. Ein solches Zentrum schafft Raum für ein lebendiges Gemeinwesen.

Die vom Stadtrat und der grossen Mehrheit des Gemeinderats unterstützten Investitionen auf dem Koch-Areal sind ein Zukunftsprojekt. Sie stellen sicher, dass zwischen Altstetten und Albisrieden ein neues Quartier entstehen kann. Für die Bevölkerung, das Gewerbe und die Stadt werden sich diese Investitionen auszahlen.

Trölerische FDP-Initiative

Die Volksinitiative „Wohnen und Leben auf dem Koch-Areal“ würde die Realisierung dieses breit abgestützten Impulsprogramms für das Koch-Quartier verhindern:

- Die FDP-Initiative verlangt den Ausverkauf des städtischen Landes an den Meistbietenden und den Bruch mit der erfolgreichen städtischen Wohnpolitik.
- Die FDP-Initiative verhindert den Bau von 350 preisgünstigen Wohnungen. Mit dem Verkauf an den Meistbietenden würde ein Investor zum Zug kommen, der teure Luxus-Wohnungen erstellt.
- Die FDP-Initiative würde die Planung auf Null setzen. Ein jahrlanger Streit um das Koch-Areal wäre die Folge.

Deshalb lehnen wir die Volksinitiative der FDP ab.

Kontakt: Walter Angst 079 288 56 92



Stadt Zürich

2

Gemeindeabstimmung vom 10. Juni 2018

Wollen Sie die folgende Vorlage annehmen?

Gemeinnütziger Wohnungsbau auf dem Koch-Areal, Quartiere Albisrieden/Altstetten, Übertragung der Wohnbaufelder vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen, Objektkredit von 35,126388 Millionen Franken und Genehmigung Projektierungskredit (Eventualverpflichtung) von 6,887 Millionen Franken

Ja

Ja oder Nein

Diese Vorlage steht unter dem Vorbehalt, dass die Volksinitiative «Wohnen und Leben auf dem Koch-Areal» (Vorlage 3) von einer Mehrheit der Stimmenden abgelehnt wird.

Die vorliegende Abstimmungsfrage kann unabhängig von der Stimmabgabe zur Vorlage 3 (Volksinitiative) mit Ja oder Nein beantwortet werden. Ein zustimmender Volksentscheid zu dieser Vorlage 2 wird aber nur wirksam, wenn gleichzeitig die Vorlage 3 von der Mehrheit der Stimmenden abgelehnt wird.



Stadt Zürich

3

Gemeindeabstimmung vom 10. Juni 2018

Wollen Sie die folgende Vorlage annehmen?

Volksinitiative «Wohnen und Leben auf dem Koch-Areal»

Nein

Ja oder Nein

Die vorliegende Abstimmungsfrage kann unabhängig von der Stimmabgabe zur Vorlage 2 (Gemeinnütziger Wohnungsbau, Übertragung Wohnbaufelder) mit Ja oder Nein beantwortet werden. Werden beide Vorlagen von einer Mehrheit der Stimmenden angenommen, erhält die Volksinitiative den Vorrang.

JA zum klugen Vorschlag der Stadt!

Christina Schiller, Gemeinderätin AL

Das knapp 30 000 m² grosse Koch-Areal wird in zwei Wohnbaufelder, 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 Wohnbaufeldern, die Senn AG ist für das Gewerbehäus zuständig. 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.

Die Vorlage dient als Weichenstellung

Bis zur Realisierung werden aber noch mehrere Schritte nötig sein. Mit der Abstimmung am 10. Juni wird die erste Weichenstellung vollzogen. Mit der Vorlage legt der Stadtrat einen Kreditantrag von 42 Millionen Franken vor, der in der Volksabstimmung am 10. Juni bewilligt werden muss. 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.

Erfüllung Wohnbauartikel

Zürich wächst, wird dichter und es finden soziale Verdrängungen statt. Das ist in der ganzen Stadt, aber auch im Kreis 9, spürbar. Darum ist es wichtig, dass auf dem Koch-Areal rund 350 gemeinnützige Wohnungen entstehen können. Über 80% der Wohnungen kosten weniger als 1500 Franken und werden mit nach dem Prinzip der Kostenmiete vermietet. Eine 4.5 Zimmerwohnung auf dem Areal kostet zwischen 1300-1400 Franken. Die Stadt verpflichtet die beiden gemeinnützigen Bauträgerschaften zusätzlich, rund einen Drittel der Wohnungen im subventionierten Wohnungsbau anzubieten. Dieses Projekt ist ein wichtiger Schritt, um den Anteil der Mietwohnungen in der Hand von gemeinnützigen Bauträgern auf einen Drittel zu erhöhen und um das Ziel des wohnpolitischen Grundsatzartikels in der Gemeindeordnung zu erreichen.

Nein zur Zwängeli-Initiative der FDP – Ja zum vernünftigen Projekt des Stadtrats

Pirmin Meyer, Gemeinderat GLP

Wie wir Grünliberalen bereits im Gemeinderat anlässlich der Debatte zum Koch-Areal betonten: in den letzten Jahren wurde von rechter Seite immer wieder viel Lärm um (fast) gar nichts gemacht. Die Grünliberalen wollten und werden sich dieser Empörungspolitik nicht anschliessen. Mit der Lancierung der Volksinitiative «Wohnen und Leben auf dem Koch-Areal» und der damit verbundenen Forderung, das Koch-Areal in einem Bieterverfahren an einen Privaten zu verkaufen, zielte die FDP im Hinblick auf die Wahlen im März 2018 direkt auf den Stadtrat. Dieser war gezwungen, seine Pläne in Bezug auf das Koch-Areal voranzutreiben und dem Gemeinderat das Projekt relativ rasch zur Entscheidung vorzulegen. Wir Grünliberalen haben dieses Geschäft gründlich geprüft und sind davon überzeugt, dass es sich um ein vernünftiges Projekt handelt.

Hingegen fragten wir uns, welchen Vorteil denn die Zürcherinnen und Zürcher vom Verkauf des Koch-Areals an einen Privaten hätten. Massgebend für uns war der Vergleich mit den Plänen der UBS vor dem Verkauf der Liegenschaft an die Stadt: was die Anzahl Wohnungen, die Fläche für das Gewerbe sowie die Grösse des Parks anbelangt, entsprachen diese ziemlich genau den Dimensionen des nun vorliegenden Projekts des Stadtrats. Auch wenn wir Grünliberalen ursprünglich keine starre Quote wollten, stehen wir klar hinter dem in der Gemeindeordnung verankerten Drittelsziel und befürworten die Realisierung von 350 gemeinnützigen Wohnungen auf dem Koch-Areal bis 2023.

Zum Szenario, dass sowohl die Volksinitiative als auch das Projekt des Stadtrats angenommen würden: der Stadtrat entschied für diesen Fall, dass die Volksinitiative umgesetzt werden soll. Dies heisst klipp und klar: das Koch-Areal müsste vom Stadtrat an einen Privaten verkauft werden. Zwar wäre auch dieser verpflichtet, ein Drittel der Wohnungen in Kostenmiete zu vergeben. Und aufgrund der weiteren Auflagen, wäre auch kaum von einem grundlegend anderen Projekt auszugehen. Jedoch müsste noch einmal bei Null gestartet werden und eine zeitliche Verzögerung der Nutzung des Koch-Areals als Wohn-, Gewerbe- und Grünraum auf Jahre hinaus wäre absehbar.

Wir empfehlen deshalb ein Nein zur Zwängeli-Initiative der FDP und ein Ja zum Projekt des Stadtrats. Das Projekt ist ein Gewinn für die Quartierbevölkerung an diesem Hot Spot im Kreis 9 und wird auch der sozialen Durchmischung guttun. Denn wir Grünliberalen stehen für ein Nebeneinander von gemeinnützigem Wohnungsbau, wie auf dem Koch-Areal, und für Projekte von Pensionskassen / institutionellen Immobilieninvestoren, wie auf dem Freilager-Areal.

Das Koch-Areal – ein wichtiger Baustein für zwei Wohnquartiere im Umbruch

Christian Portmann, Vizepräsident wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Zürich

Das Koch-Areal liegt an der Grenze zwischen Altstetten und Albisrieden. Diese beiden Quartiere mit heute über 48'000 Einwohnern stehen mitten in einem enormen Strukturwandel, der noch keineswegs abgeschlossen ist. In den vergangenen fünf Jahren entstanden hier rund 1'700 neue Wohnungen (Freilager, WestLink, Letzibach C/D, Labitzke u.a.m.), welche zu Marktpreisen angeboten werden, viele im oberen oder obersten Preissegment. So beträgt der monatliche Mietzins für die günstigste 3 ½ - Zimmer-Wohnung im Labitzke CHF 2'215.--, im Letzibach CHF 2357.--, im Freilager nicht unter CHF 3'000 und im Westlink nicht unter CHF 3'490.--.

Eine Wohnungsmiete soll bekanntlich nicht mehr als einen Viertel eines Haushaltseinkommens ausmachen. Da etwa 40% der Stadtzürcher Haushalte über ein jährliches Haushaltseinkommen von nicht mehr als CHF 90'000.-- verfügen, so wird schnell klar, dass eine tragbare Wohnungsmiete für einen durchschnittlichen Haushalt nicht über brutto CHF 1'875.-- monatlich liegen darf. Es liegt auf der Hand, dass dies über den Verkauf an den Meistbietenden, wie dies die FDP-Initiative vorschlägt, nicht erreicht werden kann.

Altstetten und Albisrieden droht mit diesem, sich enorm stark erneuernden Wohnungsangebot eine Verdrängung der angestammten Bewohnerschaft und eine Entmischung. Stadt- und Gemeinderat tragen solchen Entwicklungen mit ihrer langfristig ausgerichteten Bodenpolitik Rechnung, beispielsweise durch die Abgabe an gemeinnützige Bauträger. Diese wiederum vermieten ihre Wohnungen gemäss dem Prinzip der Kostenmiete, d.h. zu den Gestehungskosten, und liegen deutlich unter den oben genannten Marktpreisen. Nicht weil sie billig bauen, sondern weil sie bei Neubauten u.a. auf kompakte, flächensparende Grundrisse achten und weil sie keinen Gewinn ausschütten. Mit einem ausgewogenen Wohnungsmix ermöglichen sie eine gute soziale Durchmischung und tragen enorm zu lebendigen Quartieren bei.

Über eine öffentliche Ausschreibung hat die Stadt Zürich unter Mitwirkung von wbg zürich aus fünf Bewerbungen ein erfahrenes Team von drei Bauträgern ausgewählt, für den Wohnteil zwei Baugenossenschaften, für den Gewerbeteil eine Generalunternehmung. Diese drei Partner haben ein glaubwürdiges Konzept «Wohnen und Arbeiten auf dem Koch-Areal» präsentiert und bieten Gewähr für eine zeitnahe Umsetzung innerhalb des gesetzten Kostenrahmens. Die Schaffung von preisgünstigen und sehr preisgünstigen Wohnungen war eine zentrale Ausschreibungsbedingung. Die beiden Baugenossenschaften haben plausibel dargelegt, wie sie dieses Ziel erreichen wollen (Link zum Bericht des Beurteilungsgremiums zur Baurechtsvergabe Koch-Areal: <https://bit.ly/2xDj5Sk>).

100% preisgünstige Wohnungen auf dem Koch-Areal sind eine vernünftige Antwort auf die aktuelle Entwicklung in Altstetten/Albisrieden. Es braucht heute keinen weiteren Wohnraum im oberen Preissegment, zumal gerade hier bereits Leerstände zu verzeichnen sind.

Quartierpark Überbauung Koch-Areal

Elena Marti, Gemeinderätin Grüne

Der Gemeinderat hat sich mit dem regionalen Richtplan zum Ziel gesetzt, dass pro Einwohnerin oder Einwohner 8 m² öffentlicher Freiraum oder pro Arbeitsplatz 5 m² öffentlicher Freiraum im Umfeld zur Verfügung stehen muss. Der grösste Teil der Fläche, 13'200 m², des Koch-Areals wird für einen grossen, öffentlichen Quartierpark bereitgestellt. Mit dem Quartierpark kommen wir dem Ziel des regionalen Richtplanes näher und die Erholungszone, die von der neuen Schulhausanlage «Freilager» beansprucht wird, kann kompensiert werden. Gerade für das stark überbaute Quartier Altstetten sind Grünflächen und Freiräume extrem wichtig, sind doch diese Flächen dort sehr rar.

Wir möchten einen vielfältigen Quartierpark, dessen Planung auch einmal aus der Reihe tanzt, mit grossen, grosswurzigen Bäumen und verschiedenen heimischen Pflanzen, so dass der Park nicht nur für die menschlichen, sondern auch für die tierischen Stadtbewohnerinnen und Bewohner eine Bereicherung darstellt. Wir wollen also keine französischen Gärten, sondern echte Natur!

Spezieller Bestandteil des Parks bildet die alte Holzhalle, die ehemals als Kohlelager genutzt wurde. Da sie von der Denkmalpflegekommission als schützenswert eingestuft wurde, muss die Halle, zumindest zu einem Grossteil, erhalten bleiben.

Wir sehen dies als Chance, da es in der Stadt Zürich nur wenige vergleichbare, öffentlich nutzbare überdachte Freiräume gibt. Es ist vorgesehen, Art und Umfang der Hallennutzung in die Wettbewerbsaufgabe aufzunehmen. Wir hoffen, dass das Resultat des Wettbewerbes auch bei der Kohlenhalle innovativ sein wird und neue Möglichkeiten für die Bevölkerung bereitstellt.

Ein Teil der Grünfläche befindet sich im Innenhof der Wohnüberbauungen, ist aber direkt mit dem Quartierpark verbunden. Das ergibt einen spannenden Austausch zwischen Wohnen und Freizeit, privat und öffentlich. Die dem Wohnen zugeordneten Aussenbereiche verfliessen so mit dem Park, es ist zu hoffen, dass die Bewohnenden diesen Aussenraum mitgestalten dürfen und so zu einem lebendigen Quartier beitragen können.

Alles in allem freuen wir Grünen uns über das Projekt, das eine gute Ergänzung zu den umliegenden Bauten darstellt und Raum lässt für neue, innovative Lebensformen. Dass die Bauträgerschaft den Zirkus Chnopf als festen Bestandteil im Projekt einplant, stellt ausserdem einen grossen Mehrwert dar. Mit dem Quartierpark entsteht ein nicht kommerzieller Freiraum, der es allen Menschen ermöglicht, dort zu verweilen oder aktiv zu sein.

Gewerbeprojekt – Vielfältiger Gewerbemix für Quartier und Werkplatz Zürich

Alan-David Sangines, Gemeinderat SP

Auf dem Koch Areal wird auf einem Baufeld mit 4'750m² Fläche, Gewerbe mit einer Nutzfläche von 16'200m² entstehen.

Mit dem Gewerbehaus auf dem Baufeld A beabsichtigt die Stadt Zürich einen Impuls für den «Werkplatz Zürich» zu setzen. Das Grundstück mit dem Gewerbehaus wird im Finanzvermögen der Liegenschaftenverwaltung Zürich verbleiben.

Erfahrene Baurechtsträgerin

Als Baurechtsträgerin ist das nach ISO-Norm 9001 zertifizierte Familienunternehmen Senn AG vorgesehen, welche Grundstücke, Immobilien und Areale über eine konsequente Nutzerausrichtung qualitativ entwickelt. So hat die Senn AG beispielsweise auch das Gewerbehaus Noerd in Oerlikon errichtet, welches sich durch eine vielfältige Durchmischung auszeichnet.

Diese vielfältige Durchmischung ist denn auch auf dem Kochareal geplant, unter Einbezug der bereits bestehenden Angebote im Quartier. Besonders hervorzuheben ist dabei, dass die bereits heute ansässigen Unternehmen wie F + F Schule für Kunst und Design sowie der Zirkus Chnopf von Anfang an einbezogen wurden.

Kochquartier als Kreativstandort

Der Zirkus Chnopf befindet sich seit 2010 auf dem Kochareal und wird durch das Projekt nun fester Bestandteil. So wird die «Zirkus- und Kulturhalle» auf dem Kochareal als Wintertrainingsquartier dienen, während der Zirkus im Sommer die geplante «Halle im Park» bespielt. Es werden Wochenendworkshops mit renommierten Artist*innen stattfinden und das für den Zirkus notwendige Material wird in den Werkstätten des Kochquartiers repariert und geschneidert. Damit wird ein Teil des Kochquartiers zu einer Bildungsstätte für neuen Zirkus und künstlerische Produktionen.

Kochquartier als Bildungsstandort

Die F + F Schule wird 1'300 m² Atelier- und Werkstattfläche mieten. Mit der Milchbar entsteht eine Arealkantine, die auch den Park beleben wird. Die Gewerbebesenossenschaft Gleis70 wird Räume für Start-Ups oder Ateliers bieten. Auf dem Kochareal können die Druckwerkstatt, das offene Fotolabor oder Kurse der F+F Schule besucht werden. Zudem können Studierende Ausbaumodelle entwerfen und ihre Tauglichkeit für den Ausbau von Wohnungen prüfen oder für die gestaltenden und produzierenden Firmen vor Ort arbeiten. Damit wird ein Teil des Kochquartiers zu einem Bildungsstandort, der auch Entwicklung und Produktion beinhaltet.

Vielfältiger Gewerbemix

In den oberen Stockwerken des Baufeldes A wird ein wirtschaftlicher Mix aus Handwerksbetrieben, digitaler Dienstleistung und Kunstschaffung geplant. An der Südfassade Richtung Park des Kochareals werden diverse quaterversorgende Retail-Nutzungen entstehen. Dazu gehören Grossverteiler wie auch kleinflächige Spezialisten, beispielsweise Bioladen, Lebensmittelverteiler, Käsereien und Metzgereien, aber auch Gastrobetriebe.

Werkplatz Zürich und Quartier stärken

Mit der Abstimmungsvorlage sind somit die Weichen für ein umfangreiches, quartierbezogenes Gewerbe mit Pioniercharakter gestellt. Die Betriebe sind grösstenteils publikumsorientiert und stärken den Werkplatz Zürich in vielfältiger Weise. Das Projekt stellt daher eine ausgewogene Mischung von Nutzungen sicher, wovon sowohl das Quartier wie auch der gesamte Werkplatz

Zürich in seinen vielfältigen Branchen profitiert. Das solidarische Handeln ermöglicht zudem Quersubventionierungen zwischen den Baufeldern und erlaubt so auch die Ansiedlung finanzschwächerer Mieter*innen mit Quartier- oder Kulturnutzungen am richtigen Ort.

Ein Dorfplatz und günstige Wohnungen

Claudia Rabelbauer, Gemeinderätin EVP

Ich betreibe seit 13 Jahren auf dem Freilager eine Kinderkrippe schräg vis-à-vis vom Koch-Areal. Deshalb kenne ich das Gebiet gut und durfte in dieser Zeit erleben, wie sich das Quartier allmählich vom Industrie- zum Wohnquartier entwickelt. Das Quartier ist heute grüner und wohnlicher als früher. Trotzdem dominieren viel befahrene Strassenzüge wie die Rautistrasse das Koch-Areal, umso wichtiger ist es, dass es auf dem Baufeld einen Quartierpark sowie einen Dorfplatz gibt. Der einstmalige tiefe Sozialindex hat sich durch die gemischten Wohnangebote gehoben. Günstige Wohnungen sind in Zürich aber immer noch Mangelware. Besonders Familien und Einpersonenhaushalte sind auf gemeinnützige Wohnungen angewiesen.