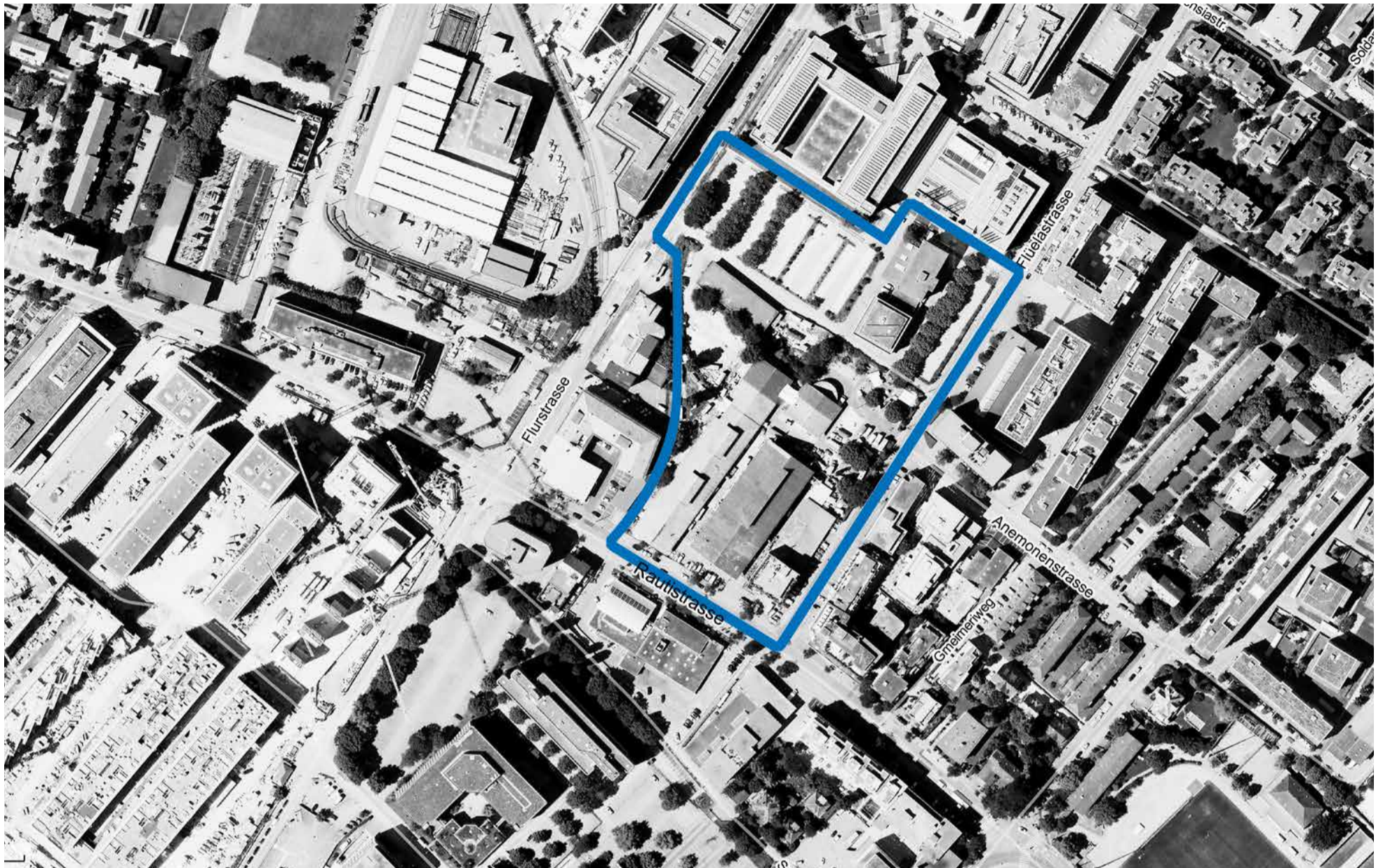


Abstimmungsvorlage 2

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



Luftbild des fast 30000 m² umfassenden Koch-Areals. Diese Vorlage von Stadtrat und Gemeinderat schafft den Rahmen, dass auf dem Areal rund 350 preisgünstige Wohnungen und ein öffentlicher Quartierpark realisiert sowie rund 16200 m² Gewerbefläche bereitgestellt werden können. Die Bauvorhaben sollen bis 2023 vollendet werden.

Das Wichtigste in Kürze

2013 erwarb der Stadtrat das Koch-Areal von der UBS dringlich zu einem marktüblichen Preis von rund 70 Millionen Franken. Er tat dies mit dem Ziel, auf dem Grundstück gemeinnützige Wohnungen, einen Quartierpark sowie ein Gewerbehäuser zu erstellen. Der Kauf von Arealen für den kommunalen Wohnungsbau oder die Abgabe eines Baurechts an gemeinnützige Wohnbau-trägerschaften sind zentrale Massnahmen, um den gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnungsbau in der Stadt Zürich zu fördern und damit dem in der Gemeindeordnung verankerten Ziel näher zu kommen. Der 2011 von den Zürcher Stimmberechtigten beschlossene wohnpolitische Grundsatzartikel verlangt, preisgünstige Wohnungen und Gewerberäume zu erhalten und deren Angebot zu erhöhen. Bis ins Jahr 2050 soll der Anteil von gemeinnützigen Wohnungen an den Mietwohnungen auf einen Drittel erhöht werden.

Die Stadt hat 2017 einen Bau-trägerwettbewerb durchgeführt. Das Siegerkonzept sieht rund 350 preisgünstige Wohnungen, rund 16200 m² Nutzfläche für das Gewerbe und einen rund 13200 m² grossen, öffentlichen Quartierpark vor. Den Quar-

tierpark baut die Stadt selber. Der Wohnungsbau mit publikumsorientierten Gewerbeflächen, dem Wohnen dienenden Gemeinschaftsnutzungen und Infrastrukturf lächen im Erdgeschoss sowie das Gewerbehäuser sollen durch private Bau-trägerschaften realisiert werden. Die Bauvorhaben auf dem Koch-Areal sollen bis 2023 realisiert werden.

Gegenstand dieser Vorlage ist die Genehmigung von Ausgaben von rund 42 Millionen Franken. Davon sind gut 35,1 Millionen Franken für die Übertragung von zwei Wohnbau-feldern vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen der Stadt Zürich vorgesehen und rund 6,9 Millionen Franken für die Projektierung der gemeinnützigen Wohnbauten bis zum Abschluss der Vorprojekte. Damit sind die zwei Voraussetzungen für die spätere Abgabe der Wohnbau-felder im Baurecht an gemeinnützige Wohnbau-trägerschaften geschaffen.

Die Genehmigung des Objektkredits von insgesamt rund 42 Millionen Franken steht unter dem Vorbehalt, dass die gleichzeitig zur Abstimmung kommende Volksinitiative «Wohnen und Leben auf dem Koch-Areal» (Vorlage 3) von den Stimmberechtigten abgelehnt wird. Bei Annahme der Initiative würde die Genehmigung dieser Vorlage 2 hinfällig.

Abstimmungsfrage

Auf Ihrem Stimmzettel werden Sie gefragt:
Wollen Sie die folgende Vorlage annehmen?

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

Den Stimmberechtigten wird zum Koch-Areal auch die Abstimmungs-vorlage 3 (Volksinitiative «Wohnen und Leben auf dem Koch-Areal») unterbreitet. Beide Vorlagen können unabhängig voneinander mit Ja oder Nein beantwortet werden. Wird diese Vorlage 2 angenommen, kann sie aber nur umgesetzt werden, wenn die Vorlage 3 (Volksinitiative) mehrheitlich abgelehnt wird.

Empfehlung

Stadtrat und Gemeinderat empfehlen Annahme der Vorlage.

I. Ausgangslage

Das Koch-Areal ist ein fast 30 000 m² grosses ehemaliges Industriegelände in den Quartieren Albisrieden/Altstetten. Der Stadtrat hat das Areal 2013 für rund 70 Millionen Franken dringlich erworben. Der Kauf erfolgte in der Absicht, einen bedeutenden Beitrag zur Erfüllung des in der Gemeindeordnung verankerten Auftrags zu leisten, mehr preisgünstigen Wohn- und Gewerberaum zu schaffen. Das Areal bietet die nötigen Flächen für eine grössere Wohnüberbauung sowie für gewerbliche Nutzungen und einen Park. Nach dem Kauf wurden die notwendigen Vorarbeiten für eine künftige Bebauung des Areals durchgeführt.

Bis 2023 sollen auf dem Koch-Areal rund 350 preisgünstige Wohnungen, rund 16 200 m² Nutzfläche für das Gewerbe und ein rund 13 200 m² grosser, öffentlicher Quartierpark entstehen. Gemäss der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) im Jahr 2016 ist das Grundstück der sogenannten «Industrie- und Gewerbezone IG III» zugeteilt. Für die vorgesehene Bebauung mit Wohnungen müssen daher noch planungsrechtliche Massnahmen wie Zonenänderung und/oder Gestaltungsplan umgesetzt werden. Der geplante Quartierpark deckt einen Teil des durch die neuen Überbauungen entstehenden Bedarfs an öffentlichem Freiraum ab und kompensiert zudem die von der benachbarten neuen Schulanlage «Freilager» beanspruchte Erholungszone.

II. Wohnen, Gewerbe und ein Quartierpark auf dem Koch-Areal

Für die Entwicklung unterteilte die Stadt das Areal in die drei Baufelder A, B und C mit einer Grundfläche von insgesamt rund 16 300 m² und ein Feld für den Quartierpark (rund 13 200 m²). Die Baufelder sollen später von der Stadt an private Bauträgerschaften im Baurecht abgegeben werden. Diese privaten Bau-träger realisieren dann die gemeinnützigen Wohnungen und das Gewerbehaus. Alle drei Baufelder sollen dicht bebaut werden.

Mit dem grossen Quartierpark auf der übrigen Arealfläche kann hochwertige Freifläche für das Areal und das ganze Quartier gewonnen werden.

Baufeld A: Ein Haus für das Zürcher Gewerbe

Mit dem Gewerbehaus auf dem Bau-feld A will die Stadt einen Impuls für die Wirtschaft setzen. Mit seinem Strategie-Schwerpunkt «Werkplatz Stadt Zürich» verfolgt der Stadtrat das Ziel, dass Zürich auch in Zukunft eine Stadt ist, in der innovative Technologieunternehmen und produzierende Gewerbebetriebe gegründet werden, sich ansiedeln und erfolgreich entwickeln. Das Bau-feld A wird nach der Realisierung des Gewerbehauses im Finanzvermögen der Stadt Zürich verbleiben.

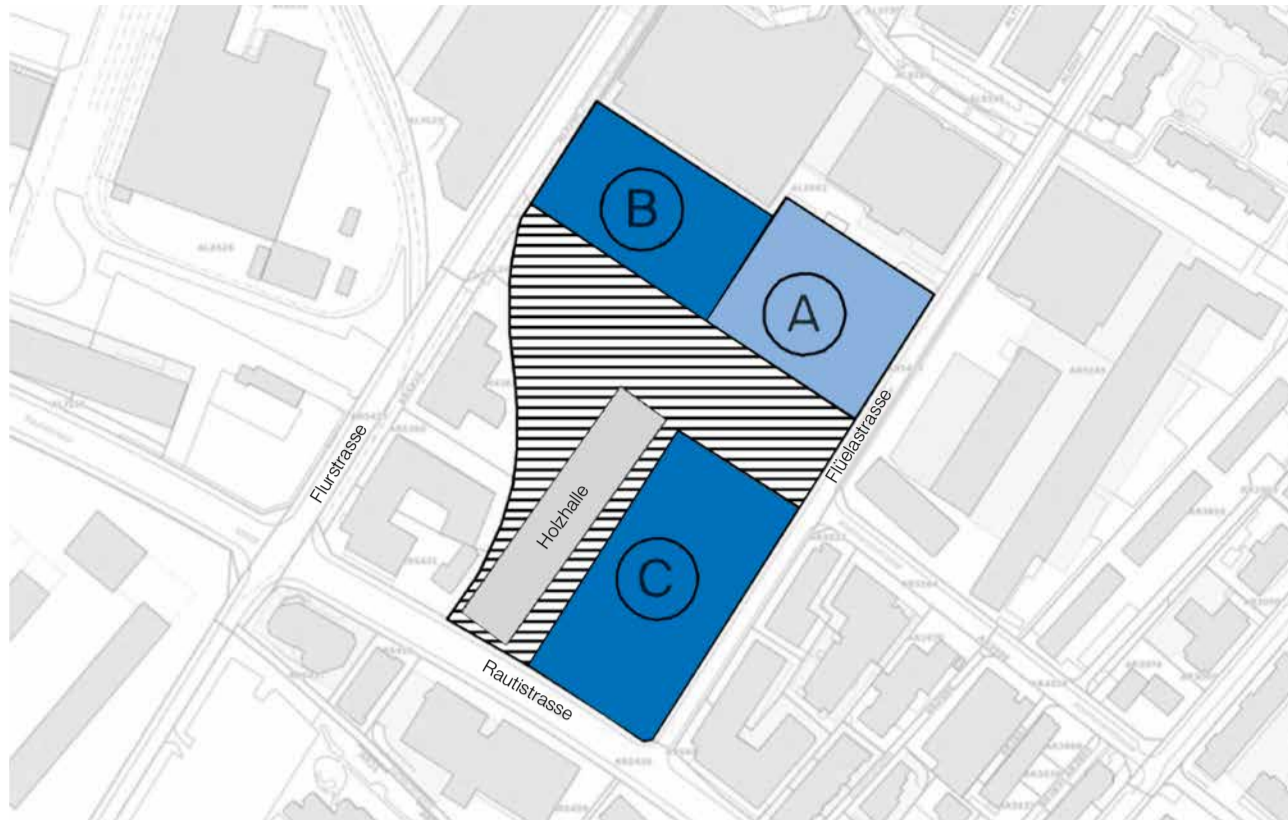
Baufelder B und C: Gemeinnütziger Wohnungsbau

Auf den Bau-feldern B und C sollen rund 350 gemeinnützige Wohnungen entstehen. Im Erdgeschoss sind publikumsorientierte Gewerbeflächen und dem Wohnen dienende Gemeinschaftsnutzungen sowie Infrastrukturf lächen vorgesehen. Zusätzlich wird die Stadt einen Kindergarten realisieren.

Öffentlicher Quartierpark mit schützenswerter Kohlenlagerhalle

Der 13 200 m² grosse Park wird als grüne Oase und attraktiver Aufenthaltsort im Quartier eine direkte Verbindung zwischen Flur- und Flüelastrasse sicherstellen. Auf dieser Fläche befindet sich eine ehemals als Kohlenlager genutzte Holz-halle. Diese wurde von der Denkmalpflegekommission der Stadt Zürich als

Die drei Baufelder und der Quartierpark mit schützenswerter Holz-halle:



- Bau-feld A: Gewerbe (4750 m²; Bau-träger: Senn AG)
- Bau-felder B und C: Wohnen (11 550 m² einschl. öffentlicher Freiraum von 3400 m²; Bau-träger: ABZ für das Bau-feld B, Kraftwerk1 für das Bau-feld C)
- ▨ Quartierpark einschl. historischer und schützenswerter Holz-halle (13 200 m²)

schützenswert eingestuft. Sie wird deshalb erhalten und ist als Bestandteil des Parks für öffentliche Nutzungen reserviert. Der Quartierpark und die Umnutzung der Holz-halle werden durch die Stadt realisiert.

III. Arealentwicklung

Die Arealentwicklung soll nach Gutheissung dieser Vorlage unter der Leitung der Stadt und zusammen mit den privaten Bau-trägerschaften über ein gemeinsames Wettbewerbsverfahren erfolgen. Dies mit dem Ziel, eine stimmige Gestaltung der Hochbauten, des Quartierparks und der dem Wohnen zugeordneten Aussenbereiche zu erreichen.

Im Anschluss an das Wettbewerbsverfahren erfolgt die Erarbeitung der Nutzungsplanung mit den geeigneten planungsrechtlichen Instrumenten. Zudem erfolgen parallel die weiteren Projektierungsarbeiten separat durch die Bau-trägerschaften der Bau-felder A bis C.

Termine

Der Architekturwettbewerb soll 2018 durchgeführt werden. Die Erarbeitung der Sondernutzungsplanung wird 2019/20 erfolgen und die Projektierung und Realisierung der Hochbauten ist für den Zeitraum von 2019 bis 2023 vorgesehen. Wenn die Wohnungen und die Gewerberäume bezugsbereit sind, soll auch der Quartierpark realisiert sein.

Bereits vor dem Kauf und bis heute ist ein Teil des Koch-Areals von Hausbesetzerinnen und Hausbesetzern in Anspruch genommen worden. Mit Beginn der

Altlastensanierung, spätestens aber zum Zeitpunkt des Baubeginns werden diese das Areal verlassen müssen.

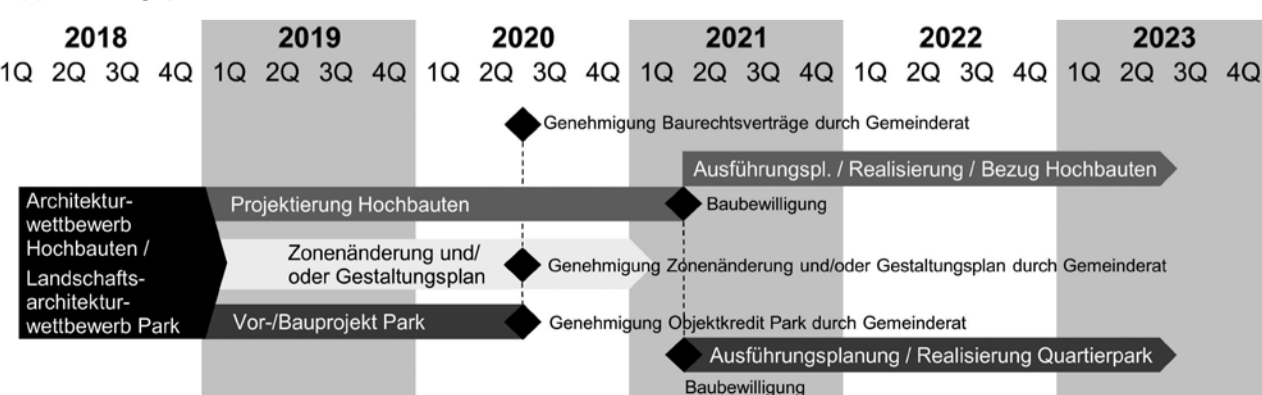
Mit dem gewählten Vorgehen verfolgt die Stadt das Ziel, für das Gesamtareal ein durchgängiges Konzept zu entwickeln. Synergien zwischen den vier Teilbereichen sollen optimal genutzt werden. Es sollen preisgünstiger, gemeinnütziger Wohnraum sowie Wohn- und Arbeitskonzepte entstehen, die den spezifischen Rahmenbedingungen im Quartier optimal Rechnung tragen (beispielsweise mit öffentlichen, publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen auf den Wohnbau-feldern). Die Projekte haben in allen drei Dimensionen der Nachhaltigkeit – ökologisch, sozial und ökonomisch – erhöhten Anforderungen zu genügen.

IV. Preisgünstiges Wohnen auf dem Koch-Areal

Die beiden Wohnbau-felder B und C mit publikumsorientierter Erdgeschossnutzung werden von der Stadt im Baurecht an gemeinnützige Wohnbau-träger abgegeben. Sowohl die Planungs- als auch die Baukosten werden von diesen privaten Bau-trägern getragen. Die Ausschreibung im Herbst 2017 konnten die Wohnbaugenossenschaften ABZ (Bau-feld B) und Kraftwerk1 (Bau-feld C) mit ihrem Konzept, das sie gemeinsam mit der Immobilienentwicklerin Senn AG für das Gewerbehaus (Bau-feld A) eingereicht hatten, für sich entscheiden.

Die Baurechtsverträge werden nach Abschluss der Vorprojektphase dem Gemeinderat zur Genehmi-

Etappen der geplanten Bauvorhaben auf dem Koch-Areal:



gung vorgelegt. Darin verpflichtet die Stadt die gemeinnützigen Bauträgerschaften, rund einen Drittel Wohnungen zu erstellen, die nach kantonalem Wohnbauförderungsgesetz vergünstigt werden. Diese subventionierten Wohnungen dürfen ausschliesslich an Haushalte mit geringem Einkommen vermietet werden und unterliegen strengen Kontrollen. Zudem wird die Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 auf dem Baufeld C in einer Kooperation mit der Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien 50 bis 100 Familienwohnungen erstellen. Diese werden dem von der Stadt verlangten Drittel an subventionierten Wohnungen angerechnet.

Der ebenfalls privat finanzierte Bau des Gewerbehauses (Baufeld A) sowie die von der Stadt selber umgesetzte Realisierung des öffentlichen Quartierparks sind nicht Gegenstand dieser Vorlage. Die getrennte Behandlung dieser beiden Vorhaben resultiert aus den unterschiedlichen Zwecken des gemeinnützigen Wohnungsbaus, des kommerziellen Gewerbehauses und des Quartierparks.

V. Kosten

Der Objektkredit von 42,013388 Millionen Franken setzt sich aus dem Betrag von 35,126388 Millionen Franken für die Übertragung der zwei Baufelder für

den gemeinnützigen Wohnungsbau vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen und dem Projektierungskredit von 6,887 Millionen Franken zusammen.

Objektkredit für Übertragung der Wohnbaufelder ins Verwaltungsvermögen

Der Stadtrat erwarb das Koch-Areal mit einem sogenannten Dringlichkeitsbeschluss von der UBS. Seitdem ist es dem Finanzvermögen der Stadt zugeordnet. Der aktuelle Buchwert von 70,252776 Millionen Franken entspricht dem damaligen Kaufpreis zum Marktwert. Mit Blick auf die zu realisierenden Einzelvorhaben wurde der Buchwert des Gesamtareals im Verhältnis der Parzellengrösse auf die einzelnen Baufelder aufgeteilt. Für die beiden Wohnbaufelder B und C resultiert damit ein aktueller Buchwert von insgesamt 35,126388 Millionen Franken.

Liegenschaften im Verwaltungsvermögen dienen unmittelbar der Erfüllung öffentlicher Aufgaben, zum Beispiel als Schulhaus, Alterszentrum oder auch für den gemeinnützigen Wohnungsbau. Dem Finanzvermögen einer Gemeinde sind hingegen all jene Liegenschaften zugeordnet, die ohne Beeinträchtigung der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben verkauft oder getauscht werden können. Aufgrund der beabsichtigten Nutzung dieser Parzellen für den gemeinnützigen Wohnungsbau sollen die Baufelder B und C ins Verwaltungsvermögen der Stadt übertragen und zum Buchwert belastet werden. Der Übergang vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen ist haushaltrechtlich wie eine Ausgabe zu behandeln und muss deshalb von den Stimmberechtigten bewilligt werden.

Projektierungskredit für Architekturwettbewerb und Projektierung

Gemäss den erwarteten Baukosten der beiden Wohnbaufelder B und C ist mit einem Projektierungsaufwand von höchstens 6,887 Millionen Franken zu rechnen. Dieser Betrag beinhaltet die Projektierung bis zur definitiven Vergabe der Baurechte durch den Gemeinderat.

Werden die Projekte realisiert, übernehmen die Bauträgerschaften die Kosten der Projektentwicklung und beteiligen sich anteilmässig an der Projektierung und Realisierung des Quartierparks. Verzichten die Bauträgerschaften freiwillig auf die Realisierung, müssen sie die Kosten ebenfalls tragen. Werden die Projekte jedoch aus Gründen, die nicht durch die Bauträgerschaften zu verantworten sind, nicht ausgeführt – zum Beispiel wenn der Gemeinderat die Baurechte ablehnen oder die Sondernutzungsplanung scheitern würde –, muss die Stadt gemäss üblicher Praxis die aufgelaufenen Wettbewerbs- und Projektierungskosten übernehmen. Deshalb handelt es sich beim Projektierungsaufwand um eine Eventualverpflichtung.

Für den Architekturwettbewerb wurden bereits Vorarbeiten durchgeführt. Sobald ein positives Abstimmungsresultat vorliegt, kann der Wettbewerb durchgeführt werden. Die entsprechenden Kosten für die beiden Wohnbaufelder von 1,36 Millionen Franken sind im beantragten Projektierungskredit enthalten. Der Kredit wurde durch den Stadtrat vorab bewilligt und ermöglicht eine unterbruchfreie Planung. Mit der Übernahme dieser Kosten trägt die Stadt das Risiko für den Fall, dass die Stimmberechtigten einem Verkauf des Koch-Areals gemäss Volksinitiative «Wohnen und Leben auf dem Koch-Areal» zustimmen und deshalb diese Vorlage 2 von Stadtrat und Gemeinderat nicht umgesetzt werden kann (vgl. Kapitel VI).

Zukünftige Einnahmen für die Stadt

Die Stadt kann aufgrund der Baurechtsverträge mit den privaten Bauträgern für die Baufelder B und C über die gesamte Vertragsdauer mit jährlich wiederkehrenden Einnahmen in der Höhe von voraussichtlich rund 480 000 Franken rechnen.

VI. Schnellere Umsetzung bei Ablehnung der Volksinitiative

Die FDP der Stadt Zürich hat im Mai 2017 die Volksinitiative «Wohnen und Leben auf dem Koch-Areal» eingereicht (siehe Abstimmungsvorlage 3). Die Initiative fordert, dass das Koch-Areal an einen privaten Bieter verkauft werden soll. Dies unter anderem mit der Auflage, auf dem Grundstück Wohnraum, Gewerbeflächen, einen öffentlichen Park sowie Infrastruktur für Kinderbetreuung und Schulraum zu erstellen.

Ein Verkauf des Areals entspricht nicht der wohnpolitischen Strategie des Stadtrats. Stadtrat und Gemeinderat lehnen die Initiative ab. Mit dem Objektkredit für die Vermögensübertragung der Wohnbaufelder vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen und dem Projektierungskredit (Eventualverpflichtung) für den gemeinnützigen Wohnungsbau unterbreiten der Stadtrat und der Gemeinderat der Stimmbevölkerung mit dieser Vorlage 2 gleichzeitig ihren Planungsvorschlag. Diese Vorlage unterscheidet sich in wesentlichen Punkten von der Initiative:

- Durch die Abgabe der Wohnbaufelder im Baurecht an gemeinnützige private Bauträger werden sämtliche rund 350 Wohnungen zu Selbstkosten, d. h. mit bezahlbaren Kostenmieten, angeboten. Die Initiative schreibt vor, dass ein Drittel der Wohnungen nach den Vorgaben des kantonalen Gesetzes über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung vermietet werden muss. Ein Verkauf an den Meistbietenden, wie ihn die Initiative vorsieht, ist ein wahrscheinlicher Kostentreiber für die Mietpreise. Die Kosten der in der Initiative ebenfalls vorgeschriebenen Realisierung des Quartierparks dürften die Wohnungsmietpreise zusätzlich belasten.
- Die Vorlage von Stadtrat und Gemeinderat stellt hohe ökologische, soziale und ökonomische Anforderungen an das Gesamtprojekt.
- Der Quartierpark wird unter der Federführung der Stadt erstellt. So wird sichergestellt, dass der Park den Ansprüchen des Quartiers entsprechend als Erholungszone dient.
- Es liegt ein klarer Zeitplan vor. Dank den bereits geleisteten Vorarbeiten kann das Projekt nach der Annahme durch die Stimmbevölkerung nahtlos weiter vorangetrieben werden, die Wohnungen sollen im Jahr 2023 bezugsbereit sein. Der Verkaufsprozess des Areals und die anschliessenden Projektierungs- und Realisierungsarbeiten nach Annahme der Initiative dürften deutlich länger dauern als die bereits laufende Projektentwicklung.

Die Genehmigung der Vermögensübertragung der beiden Wohnbaufelder vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen und die Genehmigung des Projektierungskredits (Eventualverpflichtung) für den gemeinnützigen Wohnungsbau stehen unter dem Vorbehalt, dass die Initiative «Wohnen und Leben auf dem Koch-Areal» (Vorlage 3) von den Stimmberechtigten abgelehnt wird.

Wohnpolitik der Stadt Zürich

Die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus in der Stadt Zürich hat eine über 100-jährige Tradition. Die Stadt und ihre Stiftungen haben in dieser Zeit Wohnungen erstellt, die für breite Bevölkerungsschichten bezahlbar sind. Die Stadt hatte damals vor allem mit der Abgabe von Land im Baurecht eine grosse Zahl genossenschaftlicher Wohnungen ermöglicht. Zudem unterstützte sie die Genossenschaften mit günstigen oder zinslosen Darlehen und Kapitalbeteiligungen. Sie alle verpflichteten sich, ihre Wohnungen zu Selbstkosten zu vermieten und sie dauerhaft Marktpreissteigerungen zu entziehen.

Trotz reger Bautätigkeit ist die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in der Stadt unverändert hoch. In den kommenden Jahren kann nicht von einer grundlegenden Entspannung auf dem Stadtzürcher Wohnungsmarkt ausgegangen werden. Dies betrifft insbesondere Wohnungen für Einkommensschwächere.

Mit der deutlichen Annahme des wohnpolitischen Grundsatzartikels in der Gemeindeordnung in der Volksabstimmung vom 27. November 2011 hatten sich die Zürcherinnen und Zürcher klar für eine starke Rolle der Stadt in der Wohnpolitik ausgesprochen. Bis ins Jahr 2050 soll der Anteil gemeinnütziger Wohnungen in der Stadt einen Drittel der Mietwohnungen betragen. Um dieses Ziel zu erreichen, initiierte der Stadtrat 2012 das «Programm Wohnen».

Die aktive städtische Wohnpolitik hat zu einer deutlichen Ausweitung des Angebots geführt. Um das in der Gemeindeordnung verankerte ambitionierte Drittels-Ziel zu erreichen, muss das Engagement weiterhin auf hohem Niveau gehalten werden.

Unvereinbarkeit zwischen dieser Vorlage (Gemeinnütziger Wohnungsbau, Übertragung Wohnbaufelder) und der Vorlage 3

Den Stimmberechtigten wird zum Koch-Areal auch die Abstimmungsvorlage 3 (Volksinitiative «Wohnen und Leben auf dem Koch-Areal») unterbreitet. Beide Vorlagen können unabhängig voneinander mit Ja oder Nein beantwortet werden. Wird diese Vorlage 2 angenommen, kann sie aber nur umgesetzt werden, wenn die Vorlage 3 (Volksinitiative) mehrheitlich abgelehnt wird.

Antrag

Folgender Antrag wird den Stimmberechtigten zum Entscheid unterbreitet:

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 42,013388 Millionen Franken 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) 35,126388 Millionen Franken.**
- 2. Als Projektierungskredit im Sinne einer Eventualverpflichtung für den gemeinnützigen Wohnungsbau höchstens 6,887 Millionen Franken.**

Empfehlung

Stadtrat und Gemeinderat empfehlen Annahme der Vorlage.

Der Gemeinderat stimmte am 10. Januar 2018 mit 77:42 Stimmen zu.

Minderheitsmeinung der Fraktionen der SVP und FDP

Das Koch-Areal befindet sich aktuell im Finanzvermögen der Stadt Zürich mit einem Buchwert von 70,3 Millionen Franken. Die Stadt hat das Koch-Areal im Dezember 2013 von einem institutionellen Anleger gekauft. Damit die Baufelder B und C für den gemeinnützigen Wohnungsbau genutzt werden können, ist die Übertragung ins Verwaltungsvermögen notwendig. Dazu beantragt der Stadtrat einen Objektkredit in der Höhe des aktuellen Buchwerts von 35,1 Millionen Franken. 7 Millionen Franken werden für die Eventualverpflichtung gebraucht.

Dies hat zur Folge, dass 35 Millionen Franken vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen übertragen werden müssen, und es wird schätzungsweise zu einer Abschreibung von zirka 11 Millionen Franken kommen. Für das restliche Areal, insbesondere für den geplanten Park, werden weitere Abschreibungen von über 20 Millionen Franken beantragt werden. Erhebliche Mittel werden also auf Kosten der Steuerzahlenden abgeschrieben für den staatlich unterstützten Wohnungsbau. Diese Kosten sind der Minderheit zu hoch.

Seit März 2013 wird ein Teil des Grundstücks besetzt, und der Stadtrat ist nicht willens, das geltende Recht durchzusetzen. Auf dem Koch-Areal ist ein nahezu rechtsfreier Raum entstanden. Erst durch die Volksinitiative der FDP sah sich der Stadtrat dazu gezwungen, endlich ein Projekt vorzulegen.

Den Zuschlag für das Projekt auf dem Koch-Areal erhielten politisch nahestehende Genossenschaften. Einmal mehr sind private Investoren übergegangen worden. Dies obwohl Angebote für einen Baurechtzins vorlagen, die höher waren als bei den von der Jury ausgewählten Projekten.

Beim Siegerprojekt muss man sich fragen, ob die Vergabe Sinn macht. Das Projekt besteht aus Teilen Wohnen, Park und Gewerbe. Der Teil Wohnen wird als innovatives, neues Wohnkonzept beschrieben mit Einzel-, Patchwork- und generationsübergreifenden Familien. Dies alles ist nicht neu. Es gibt bereits ähnliche Projekte, wo versucht wird Selbstbestimmung zu organisieren. Die Minderheit fordert eine Überbauung, die viel besser auf die vielseitigen Bedürfnisse der urbanen Bevölkerung ausgerichtet ist und eine richtige Durchmischung erzielen kann.

Das Areal befindet sich heute in einer Industrie- und Dienstleistungszone. Nun sollen auf dem Koch-Areal Wohnen und Arbeiten ermöglicht werden, daneben bleibt es aber Industriezone. Es werden Inseln geschaffen. So wird auch das Wohnungsangebot künstlich verknappt und die Preisspirale im Wohnungsbau nach oben geschraubt.

Die als Park verkaufte Grünfläche ist wegen der unter Denkmalschutz stehenden Halle des Kohlenlagers ein überdachter Raum. Der geplante Grünraum entspricht wohl kaum den Bedürfnissen der Bevölkerung.

Die Minderheit unterstützt die Volksinitiative «Wohnen und Leben auf dem Koch-Areal» der FDP. Damit erhalten die Stimmbürgerinnen und die Stimmbürger die Wahl, über die Zukunft des Koch-Areals zu entscheiden. Sie empfiehlt den Wählerinnen und den Wählern, den Objektkredit und den Projektierungskredit deshalb abzulehnen.