

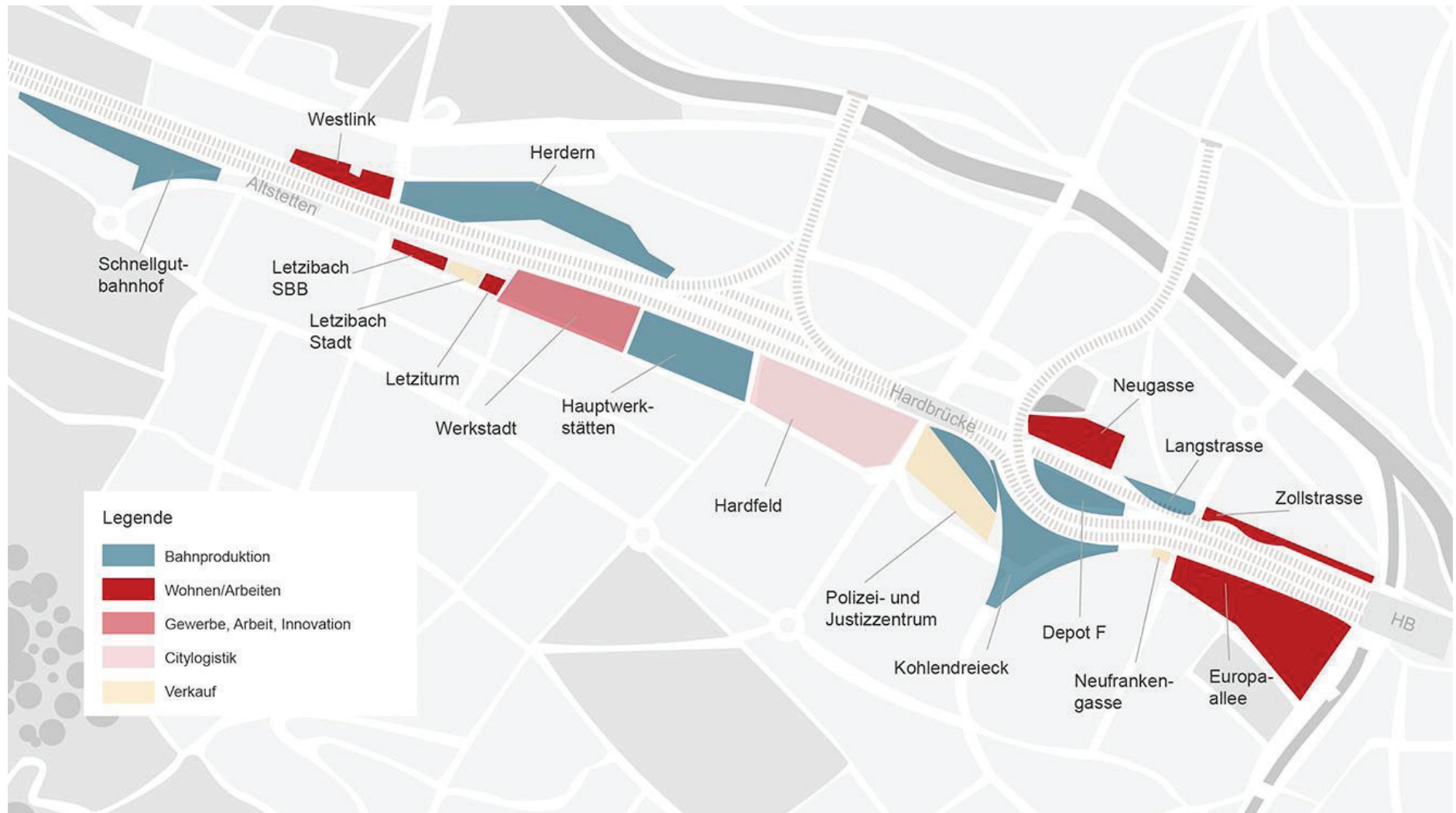
Die Wohnbaupolitik der SBB Immobilien in der Stadt Zürich

Eine kritische Bestandesaufnahme
von Niklaus Scherr

Teil II

28. März 2017

Zürich bleibt ein wichtiger Standort der SBB Für Produktion, Logistik und Arealentwicklung.







Europaallee: Planung und Versprechungen

- Gestaltungsplan Stadtraum HB (Abstimmung September 2006)
- Gemeinderat erhöht auf Antrag SP auf Baufeldern E und F den Mindestwohnanteil von 20 auf 40 Prozent
- Stadtrat schreibt in Abstimmungszeitung: „Rund 500 Wohnungen entstehen im Stadtraum HB Zürich“
- Referendumskomitee antwortet: „Mehr als ein paar teure Luxus-Lofts liegen nicht drin“

Europaallee: Bilanz

- Baufeld E: 40 «Gemeinschaftswohnungen» (4.5 Zimmer, WG gehobenen Typs) für 4'940 bis 5'170.- und 24 «Individualistenwohnungen» (3.5 Zimmer) für 5'355 bis 5885.-
- Baufeld H: 41 3.5 – 5-Zimmer-Wohnungen für 3'350 bis 5'630.- (Vermietung läuft)
- Baufeld F: 171 Mietwohnungen (Preise noch unbekannt)
- Baufeld G: 46 Eigentumswohnungen, im Bietverfahren versteigert für 1.3 bis schätzungsweise über 5 Millionen Franken

Europaallee: Die Pleite von «GUSTAV»



Residenz GUSTAV

Exklusives Wohnen im besten Alter

- Baufeld G: 74 Apartments in Luxus-Seniorenresidenz (Di-Gallo-Gruppe)
- Die 1.5 bis 4.5-Zimmer-Apartments werden im Mai 2014 für 8'525 bis 18'850.- pro Monat angeboten (mit Butlerservice, 1 Mahlzeit pro Tag, wöchentlicher Reinigung, 24-h-Pflegebereitschaftsdienst)
- Mangels Nachfrage wird aktuell gut ein Drittel als Business-Apartments vermarktet:
- 19 als «GUSTAV Serviced Apartments - Wohnen an der Trendmeile Zürichs» (2.5 Zimmer für 3'700 bis 6'100.- und 3.5 Zimmer für 7'660.- bis 8'020.-)
- 9 als «GUSTAV Furnished Apartments - stilvoll möblierte Premiumwohnungen am HB Zürich» (6'670.- bis 9'115.-)

Europaallee: Das Fazit

- 500 Wohnungen wurden versprochen
- 396 Wohnungen werden gebaut
- Der restliche Wohnanteil wird mit den 174 Hotelzimmern im Design-Hotel «25hours» «realisiert»



- denn baurechtlich gelten Hotelzimmer als Wohnen...



Zollstrasse Ost: «Gleisribüne»

- 130 Wohnungen (Preise noch nicht bekannt)
- «*Wohnen mit freier Sicht aufs Schienenmeer*»
- «*Eine urbanere Wohnlage ist in Zürich kaum zu finden*»





Neufrankengasse/Langstrasse 151

- 1974: 25-jähriges Baurecht für Eisenbahner Baugenossenschaft Dreispitz, 12 4-Zimmer-Wohnungen
- 1999: SBB will abreissen wegen Gleisverbreiterung, Bewohner lehnen ab
- 1999: SBB verschiebt für 1 Mio Franken die Häuser um 4.4 Meter stadteinwärts
- 2002: Genossenschaft verkauft Häuser für 155'000 Franken an SBB
- 2008: Kündigung an alle Mieter, überwiegend Rangier- und Gleisbauarbeiter der SBB resp. deren Witwen aus Ex-Jugoslawien und Türkei, total rund 50 Personen
- 2013: URBANHOME - 28 Eigentumswohnungen für 710'000 bis 2'600'000 Franken



Westlink: 235 Wohnungen

- Das Areal wird in der BZO 1999 mit 28% Wohnanteil belegt
- SBB rekurriert vergeblich bis vor Verwaltungsgericht
- Im Baugesuch beantragt SBB die teilweise Verlegung des Wohnanteils auf das Areal Letzibach C schräg vis-à-vis (die BZO erlaubt eine Verlegung bis zu einer Distanz von 300 Metern, was knapp eingehalten wird)
- Nach den ersten 80 Wohnungen im Westlink Plaza ändert SBB ihre Pläne und erstellt im Westlink Tower zusätzlich 155 Wohnungen

Westlink: «Raum für Kosmopoliten»

«Ankommen und Ausschweifen»

- *«vielfältige Perspektiven für die individuelle Entfaltung Ihres Wohntraums mit Weitsicht»*
- *«ein Wohnumfeld von grossstädtischer Qualität, international vernetzt und zugleich lokal verankert: Im Handumdrehen sind Sie am Flughafen Zürich oder in Zürichs lebendigster Kulturmeile»*

- 1.5-Zimmer-Wohnungen: 2'080 bis 2'610 Franken
- 2.5-Zimmer-Wohnungen: 2'145 bis 4'220 Franken
- 3.5-Zimmer-Wohnungen: 3'460 bis 4'430 Franken





Letzibach C: 185 Wohnungen

- 1.5-Zimmer-Wohnungen 45 m² 1'785 Franken
- 3.5-Zimmer-Wohnungen 98 – 101 m² 2'760 bis 3'270 Franken
- 4.5-Zimmer-Wohnungen 113 – 139 m² 3'255 bis 4'120 Franken
- 5.5-Zimmer-Wohnungen 140 – 149 m² 3'890 bis 4'475 Franken



WOHNHAUS LETZI ZÜRICH

«Urbanes Wohnen mit industriellem Chic»

157 Mietwohnungen «im mittleren Preissegment»
(SBB-Medienmitteilung vom 8. Dezember 2016)





Ausreisser 1: Das Zollhaus

48 Wohnungen

Ausgangslage:

- Für das ganze Areal besteht eine Gestaltungsplanpflicht
- Stadt Zürich besitzt strategisch wichtigen Arealteil vorne an der Zollstrasse
- Als Hinterlieger kann SBB praktisch nicht selbständig bauen

Baulandkosten gemäss kantonaler Wohnbauförderung-Verordnung:

- Landwert = maximal 19% der gesamten Anlagekosten (Baukosten und Land)
- Stadt und SBB verkaufen an Genossenschaft Kalkbreite für 1'700.- / m²
(GR 2016/336)





Ausreisser 2: Letzibach D

250 Wohnungen

Ausgangslage:

- Stadt Zürich besitzt strategische Parzelle am Vulkanplatz, ohne die SBB das Westlink-Projekt nicht realisieren kann
- Nach Referendumsdrohung der AL verzichtet Stadtrat auf Verkauf und vereinbart stattdessen Näherbaurecht mit der SBB
- Im Gegenzug muss SBB das Areal Letzibach D für gemeinnützigen Wohnungsbau abtreten

Baulandkosten gemäss kantonaler Wohnbauförderung-Verordnung:

- Landwert = maximal 19% der gesamten Anlagekosten (Baukosten und Land)
- SBB verkauft an die Stadt für 1'788.- / m² (GR 2013/58)

SBB Immobilien: Wohnungsbau Zürich

Projekt	Lage	Status	Anzahl Wg.
Europaallee	Lagerstrasse	gebaut/juriert	396
Zollstrasse Ost "Gleisribüne"	Zollstrasse	Bau 2017	130
URBANHOME	Langstrasse 151	gebaut	28
Westlink Plaza	Bahnhof Altstetten	gebaut	80
Westlink Tower	Bahnhof Altstetten	gebaut	155
Letzibach C	Hohlstrasse	gebaut	185
Wohnhaus Letzi	Hohlstrasse	juriert 2016	157
Marktwohnungen			1 131
Zollhaus	Zollstrasse	geplant	48
Letzibach D	Hohlstrasse	geplant	250
Gemeinnützige Wohnungen			298

Fazit

- Die SBB Immobilien machen nur inhaltliche Zugeständnisse, wenn sie aufgrund eigentums- oder planungsrechtlicher Rahmenbedingungen dazu gezwungen sind.
- Wo es der Zonenplan zulässt, realisieren sie auch stadtprägende Hochhausbauten ohne Gestaltungspläne.
- Um den Bau des Andreas- und des Franklinturms beim Bahnhof Oerlikon zu ermöglichen, werden mit allen baurechtlichen Winkelzügen sämtliche Ausnutzungsreserven aus benachbarten «Spendergrundstücken» transferiert, auch von schmalen Bahnbordstreifen, die selbständig gar nicht überbaut werden könnten.





Kostenmiete Neubauwohnungen

Wohnungstyp	Kostenmiete netto	Mit Subvention
1½-Zimmer-Wohnung	980	810
2½-Zimmer-Wohnung	1'160	960
3½-Zimmer-Wohnung	1'430	1'180
4½-Zimmer-Wohnung	1'690	1'400
5½-Zimmer-Wohnung	2'050	1'700

Die obigen Angaben beziehen sich auf den aktuell geltenden mietrechtlichen Referenzzinssatz von 1,75 Prozent. Sie gelten unter der Annahme, dass die Land- und Baukosten die zulässigen Limiten voll ausschöpfen.

Quelle: Wohnbauaktion 2017 (GR 2016/283)

GR Nr. 2010/523

Schriftliche Anfrage der AL-Fraktion betreffend die Umnutzung der SBB-Areale entlang der Zollstrasse vom 8. Dezember 2010

«Frage 9: Seit wann ist die SBB resp. ihre Vorgängerin die NOB, Besitzerin des Landstreifens an der Zollstrasse? Zu welchem Preis und zu welchen Konditionen wurde das Land seinerzeit erworben resp. enteignet?»

Der Landstreifen an der Zollstrasse wurde zwischen 1855 und 1880 durch die damalige Nordostbahn (NOB, Rechtsvorgängerin der SBB) von privaten Grundeigentümern erworben. Es liegen 19 Verträge vor, acht davon weisen auf ein Schätzungsverfahren hin. Das Land wurde im Zeitpunkt des Erwerbs vorwiegend als Ackerland genutzt. Für das Land wurden Preise zwischen Fr. 0.89 bis 37.78 pro m² bezahlt, abhängig davon, ob auf dem Grundstück noch eine Baute stand.»