

# Statements – Pressekonferenz Noigass-Initiative

Statement Res Keller

## «Eine Europaallee genügt – jetzt SBB-Areal Neugasse kaufen»

Anlass dieser Medieninformation ist die Noigass-Initiative, die städtische Volksinitiative, die wir heute starten. Ihr Titel «Eine Europaallee genügt – jetzt SBB-Areal Neugasse kaufen» beinhaltet unsere Forderung bereits: Die Stadt Zürich soll das Areal Neugasse erwerben oder im Baurecht von der SBB übernehmen. Damit kann das ganze Areal gemeinnützig bebaut und langfristig der Spekulation entzogen werden.

Auch die Begründung ist im Titel bereits angedeutet: Wir sind höchst besorgt über den Anstieg der Boden- und Mietpreise in unserer Stadt und insbesondere im Kreis 5. Diese Entwicklung wird durch die Renditebauten in der Europaallee wesentlich befeuert. Wir lassen es nicht zu, dass das Quartier noch stärker in diesen Sog gerät.

Und wir meinen, dass der in der Gemeindeordnung der Stadt Zürich verankerte Anteil von 33% gemeinnützigen Wohnungen auch auf der Gesamtfläche der ehemaligen Bahnareale Geltung haben muss. Nur mit 100% gemeinnützigen Wohnungen auf dem Areal Neugasse würde diese Vorgabe erreicht.

Die SBB-Vorgängerin Nordostbahn konnte das Land vor über hundert Jahren günstig erwerben und mit der Eisenbahn ein grosses Werk für die Öffentlichkeit errichten. Der für den Bahnbetrieb nicht mehr benötigte Boden soll jetzt wieder der Gemeinschaft zukommen – für ein grosses Werk unserer Zeit: eine zahlbare und lebenswerte Stadt für alle.

Im letzten Sommer haben über 8000 besorgte Bewohnerinnen und Bewohner unserer Stadt einen Aufruf unterzeichnet, der 100% gemeinnütziges Wohnen und Arbeiten auf dem Areal Neugasse fordert. Wir haben die Petition am 8. November 2017 der SBB und dem Stadtrat übergeben. Nun legen wir mit der Initiative nach. Der Stadtrat soll die Verhandlungen mit der SBB nochmals aufnehmen, um das Areal zu kaufen oder es im

Baurecht zu übernehmen. Wenn sich die Behörden erst um die Sache kümmern, wenn die Pläne vorliegen, droht das ganze Vorhaben zu scheitern. Denn der Gemeinderat und die Stadtbevölkerung werden dem Gestaltungsplan kaum zustimmen, wenn er sich nur auf die bisherigen Abmachungen stützt.

Das Projekt kommt um uns Menschen in der Stadt nicht herum. Deshalb schlagen wir lieber jetzt ein Rezept für die Suppe vor, als später hinein-zuspucken.

Statement Evtixia Bibassis

### **«Die SBB-Immobilien ticken, je nach dem, wie der Wind weht»**

Anders als die weltweit bekannte SBB-Uhr von Hans Hilfiker tickt die SBB Division Immobilien mal so, mal so, je nach dem, wie der Wind weht. Die Noigass-Initiative «Eine Europaallee genügt – jetzt SBB-Areal Neugasse kaufen» bringt Wind in die Verhandlungen, damit der wohnpolitische Auftrag der Stimmberechtigten von 2011, ein Drittel gemeinnützige Bauträger in der Stadt Zürich bis 2050, tatsächlich umgesetzt wird.

In Zürich konnte die private Nordostbahn ab Mitte des 19. Jh. die Landstücke sehr günstig erwerben, weil sie mit der Eisenbahn ein öffentliches Werk schuf. Die Stadt Zürich stellte ihr das Land für den Zürcher Hauptbahnhof gratis zur Verfügung, hielt im Vertrag von 1846 aber fest, dass das Areal «ohne Leistung von Entschädigungen» wieder zurück an die Stadt geht, wenn es nicht mehr für Bahnzwecke genutzt werden sollte.

Mit der Umwandlung der SBB in eine Aktiengesellschaft (zu 100% beim Bund) hat die Division Immobilien den Auftrag, zur Finanzierung der Bahninfrastruktur und zur Sanierung der Pensionskasse beizutragen. Sie muss seither auf ihren Grundstücken hohe Renditen und Wertsteigerungen erwirtschaften. Gebremst wird sie dabei höchstens von Bauzonen-Reglementen oder wenn der politische Widerstand gross genug ist.

Exorbitante Renditen erzielt die SBB AG bei der Europaallee und beim Bahnhof Altstetten. Die Europaallee ist im Langstrasse-Quartier die

hauptsächliche Bodenpreistreiberin, innerhalb der letzten 10 Jahre sind dort die Preise um 89% gestiegen. Mit WestLink, Letzibach C und Letziturm rund um den Bahnhof Altstetten treiben die SBB Immobilien die Aufwertung gegen Westen voran; dort sind die Bodenpreise um 83% gestiegen. An der Zollstrasse werden mit der «Gleisribüne» 130 Wohnungen realisiert, voraussichtlich ebenfalls im Hochpreissegment. Nachdem die Bodenpreise innert 10 Jahren bereits um 45% gestiegen sind, wird dieses SBB-Projekt das Gewerbeschule Quartier weiter verteuern und die Bevölkerungsstruktur verändern: Besserverdienende verdrängen weniger gut gestellte Mitmenschen, Ladenketten kleinere, Inhabergeführte Unternehmen.

Bei der Abstimmung über die Europaallee versprach der Stadtrat 500 Wohnungen; gebaut wurden 396 Wohnungen im Luxussegment, die fehlenden 104 Wohnungen wurden mit den Hotelzimmern des «25hours» herbeigezaubert.

Zweimal hat die SBB verkauft, aber beidemal nicht aus freien Stücken. Das Areal Letzibach D musste sie der Stadt abgeben, um von dieser ein dringend benötigtes Näherbaurecht für ihr Projekt WestLink zu bekommen. Das Areal Zollstrasse West ging an die Genossenschaft Kalkbreite, weil die SBB ihre ungünstig gelegene Parzelle nicht selbständig überbauen konnte.

1131 teuren Marktwohnungen auf SBB-Arealen stehen bis jetzt – auf den Arealen Letzibach D und Zollstrasse – nur 298 gemeinnützige Wohnungen gegenüber. Bei einem Verkauf des Neugasse-Areals an die Stadt würde sich der Anteil gemeinnütziger Wohnungen auf allen SBB-Arealen auf einen Drittel erhöhen.

Als Nachbarin der beiden Entwicklungsareale im vorderen Kreis 5 einerseits und besorgte Beobachterin der neoliberalen Stadtentwicklung vor meiner Haustüre andererseits, hoffe ich, dass die SBB AG mit dem Verkauf oder der Vergabe im Baurecht dazu beiträgt, Zentralität – kurze Wege zu städtischer Infrastruktur, Bildung und Kultur – für Alle zu schaffen. Und, auf ihr gesamtes Liegenschaften-Portfolio bezogen, ihren Drittelsbeitrag zu bezahlbarem Wohn- und Gewerberaum in der Stadt Zürich leistet – ein Beitrag, der dem Immobilienplayer im Volksvermögen Nr.1 ausserordentlich gut anstehen würde.

## Statement Regula Weiss

### «Angesagtes Stadtleben? Der urbane Albtraum in Zürich West»

Die beiden Quartiere des Kreises 5 haben sich sehr unterschiedlich entwickelt, aber sie unterstehen den gleichen Planungs- und Veränderungsprozessen in der Stadt Zürich. Darum ein paar Worte zur Entwicklung des Quartierlebens ennet des Escher-Wyss-Platzes, wo ich seit 16 Jahren lebe.

Wie eine Quartierentwicklung ohne Einbezug der Bevölkerung vonstatten geht, können wir hier hautnah erleben. Mit der 1995 kantonal verfügten BZO Hoffmann wurden die ehemaligen Industriegebiete zu hundert Prozent dem Dienstleistungsgewerbe geöffnet, mit bis anhin ungekannt hohen Ausnützungsziffern und Renditen. Die BZO Ledergerber von 1999 übernahm diese Vorgaben mit geringen Abschwächungen. Mit den Neubauten auf ehemaligen Industrieflächen veränderte sich das Quartier rasant und grossmassstäblich. Es wurde zu einem eintönigen Dienstleistungsstadtteil, später ergänzt um exklusive Wohnungen. Der Bereich zwischen Escher-Wyss-Platz und Bahnhof Hardbrücke entwickelte sich über interessante Zwischennutzungen zu einem Ausgehquartier, das heute geprägt ist von Kultureinrichtungen für Besserverdienende, Gastronomiebetrieben und Clubs.

Ausserhalb dieser Kernzone wird es beklemmend. Zahllose hässliche Bürobauten stehen nebeneinander und lassen nirgends Raum für Leben. Zu Fuss will man möglichst rasch vorwärts kommen, niemand verweilt hier. Antiseptische Küchenmeilen, Beleuchtungs- und Designläden reihen sich aneinander, dazwischen ein paar Restaurants für die Bürobevölkerung. Nach Büroschluss ist stehender Individualverkehr angesagt.

Seit ein paar Jahren versprechen eintönige Hochhäuser oben Grandioses, sind ebenerdig aber tot. Der Boden gehört den Autos, auch an lauschigen Sommerabenden.

Wo ist hier bitte schön das angesagte Stadtleben? Belebte Grünflächen und Plätze? Inexistent, ausser der Limmat entlang. Da konnte bisher glücklicherweise nicht gebaut werden. Einzig auf der Stadionbrache, in den gemeinnützigen Siedlungen im Hardturmgebiet und den Bernoullihäusern atmet das Quartier – vorläufig. Das geplante neue Stadion soll durch zwei gigantische Wohntürme querfinanziert werden, welche als Kolosse die Biederkeit des Quartiers verstärken werden, nebst einem hunderte Meter langen Schattenwurf ins Wohngebiet.

Seit 1996 haben sich die Arbeitsplätze mehr als verdoppelt, die Bevölkerung ist um gut 4000 Personen gewachsen, die Zahl der Wohnungen hat sich vervierfacht. Allerdings: Die neuen Wohnungen sind dreimal teurer und überdurchschnittlich gross. Die Höhe der Neubauten dient nicht der Verdichtung, sondern ermöglicht höhere Renditen. Wohnungen im unteren und mittleren Preissegment wurden keine gebaut. Die genossenschaftliche Pionierwohnsiedlung Kraftwerk1, die im Jahr 2001 bezogen wurde, ist die einzige, neue gemeinnützige Siedlung in diesem Stadtteil geblieben. Und wo sind die vielen zugezogenen Bewohner und Bewohnerinnen geblieben? Die neue zahlkräftige Bevölkerung wohnt zwar im Quartier, ist aber im Alltag nicht sichtbar, sie verbringt die Abende vermutlich an anderen Orten, als langjährige Quartierbewohnerin habe ich sie bisher nicht kennengelernt. Die Büroflächen und teure Wohnungen tragen lediglich zum Verkehrsaufkommen bei. Das Quartier atmet die Atmosphäre einer Maschine. Zu lernen ist aus dieser Entwicklung vor allem eines: Nur gut durchmischte Quartiere leben, und diese Durchmischung hängt direkt mit Preisen für Wohn- und Gewerbeflächen zusammen. Darum kämpfen wir dafür, dass auf dem Neugasse-Areal sowohl Wohnungen als auch Gewerberäume zu 100% gemeinnützig gebaut werden.