

Eine Europaallee ist genug – Jetzt Noigass-Initiative unterschreiben!

Der Verein Noigass macht mit einer Initiative Druck. Um eine 100 Prozent gemeinnützige Überbauung auf dem SBB-Areal Neugasse sicherzustellen, soll die Stadt das Areal erwerben oder im Baurecht übernehmen. Niklaus Scherr, Vorstandsmitglied Verein Noigass, kommentiert.

Die SBB AG plant auf ihrem drei Hektaren grossen Areal an der Neugasse im Kreis 5 eine Überbauung mit 300 – 400 Wohnungen. Mit dem Stadtrat hat sie ausgehandelt, dass ein Drittel davon gemeinnützig sein soll. Das ist dem Verein Noigass nicht genug, er fordert 100 Prozent Wohnungen in Kostenmiete. Schon im letzten November hat er eine Petition mit über 8000 Unterschriften bei der Stadt und der SBB eingereicht, um dieser Forderung Nachdruck zu verleihen.

Fehlentwicklungen im Kreis 5 korrigieren

Jetzt doppelndie Noigässlerinnen und Noigässler mit einer Volksinitiative nach. Um eine 100 Prozent gemeinnützige Überbauung sicherzustellen, soll die Stadt das Areal erwerben oder im Baurecht übernehmen. Gründe dafür gibt es genug:

- Im ganzen Kreis 5 gehören nur noch 21 % der Wohnungen gemeinnützigen Bauträgern.
- In Zürich West, sind in den letzten Jahren praktisch nur Wohnungen im obersten Preissegment gebaut worden, eine neue 3.5-Zimmer-Wohnung kostet im Schnitt 3570 Franken.
- Mit 100% gemeinnützigen Wohnungen auf dem SBB-Areal Neugasse kann und muss diese Fehlentwicklung korrigiert werden. Bei einem vernünftigen Landpreis können Neubauwohnungen – mit voller Deckung der Kosten einschliesslich der Bildung von Erneuerungsreserven – zur Hälfte des Marktpreises produziert werden.

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

Gegensteuer gegen Renditebolzen der SBB AG

Gleichzeitig gilt es, Gegensteuer zu geben gegen die einseitig marktorientierte Liegenschaftspolitik der SBB AG:

- 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» «realisiert».
- 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 die Realisierung des Projekts WestLink beim Bahnhof Altstetten zu bekommen. Das Areal Zollstrasse West ging an die Genossenschaft Kalkbreite, weil die SBB ihre zwischen einem städtischen Grundstück und dem Gleisfeld eingeklemmte Parzelle wegen deren ungünstiger Lage nicht selbständig überbauen konnte.
- Insgesamt hat die SBB auf ihren Stadtzürcher Arealen 1131 Marktwohnungen gebaut oder projiziert, die für die grosse Mehrheit der Stadtbevölkerung unerschwinglich sind.
- Auf den Arealen Letzibach D und Zollstrasse stehen ihnen bisher nur 298 gemeinnützige Wohnungen gegenüber. Bei einem Verkauf des Neugasse-Areals an die Stadt würde sich der Anteil gemeinnütziger Wohnungen auf allen Stadtzürcher SBB-Arealen auf einen Drittel erhöhen.
- Mit dem Kauf des Areals durch die Stadt könnte der Boden, den die SBB-Vorgängerin Nordostbahn AG (Alfred Escher & Co) vor über hundert Jahren für gerade mal 1 bis 10 Franken pro m2 erworben hat, wieder der Gemeinschaft zukommen.

SBB AG reagiert nur auf Druck

Die Beispiele Letzibach D und Zollstrasse zeigen klar: Die SBB AG reagiert nur auf Druck. Mit der Initiative stellen wir sie jetzt vor die Wahl: selber mehr gemeinnützige Wohnungen bauen oder das Areal der Stadt zu vertretbaren Bedingungen abtreten. Wenn sie zu keiner dieser beiden Optionen bereit ist, muss sie damit rechnen, dass ihr die Zustimmung zur erforderlichen Umzonung des Areals entweder im Gemeinderat oder an der Urne verweigert wird. Natürlich wird die SBB eine Drohkulisse aufbauen: nicht mehr als ein Drittel gemeinnützige Wohnungen, kein Verkauf, notfalls für 15 Jahre eine Brache. Wir sollten uns davon nicht über Gebühr beeindruckt lassen. Zur Mitfinanzierung der Infrastruktur und zur Sanierung der Pensionskasse muss die SBB-Division Immobilien regelmässig Cash generieren. Eine Brache wirft keinen Ertrag ab, eine gemeinnützige Überbauung oder ein Verkauf dagegen schon, auch wenn dabei nicht die Maximalrendite herauschaut.

