

Zeitschrift: Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design
Herausgeber: Hochparterre
Band: 35 (2022)
Heft: [9]: Die Zukunft im Blick

Artikel: Die Aufgaben von morgen = Les défis de demain
Autor: Westermann, Reto
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-1006202>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 17.03.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Die Aufgaben von morgen

Die sich verändernde Mobilität stellt SBB Immobilien vor neue Aufgaben. Doch auch der Wohnungsmarkt, Circular Economy und neue Formen des Planens und Bauens sind zukünftige Herausforderungen.

Text: Reto Westermann

Jahrzehntelang kannte die Zahl der SBB-Passagierfrequenzen nur eine Richtung: nach oben. Dann führten mehr als zwei Jahre Pandemie zu einem Knick. Seither geht es zwar wieder aufwärts, wie genau sich die Zahlen entwickeln werden, ist jedoch unklar. «Die Mobilität verändert sich und da wir vor allem dort bauen, wo Menschen unterwegs sind, betrifft uns das stark», sagt Barbara Zeleny, Teamleiterin Development für die Entwicklung der Anlageobjekte Urban bei SBB Immobilien. Sie geht davon aus, dass die Mobilität volatiler wird und dass die SBB mit viel Flexibilität darauf reagieren muss. Das Unternehmen spürt die Veränderungen schon heute, beispielsweise bei Büroflächen in der Nähe von grossen Bahnhöfen: Bis anhin interessierten sich Unternehmen bereits im Projektstadium für die Anmietung kompletter Geschosse oder Gebäude im Rohbau – ein typisches Beispiel hierfür ist Google, das sich in Zürich an der Europaallee eingemietet hat. Doch diese Zeiten sind vorbei: «Die neuen Mieter möchten eher kleinere, stärker ausgebaute Flächen und entscheiden sich erst kurz vor Fertigstellung des Gebäudes für einen Vertragsabschluss», beobachtet Susanne Zenker, Mitglied der Geschäftsleitung von SBB Immobilien und Leiterin Development.

Neue Stopps für den Fernverkehr

Klar ist auch: Die an den Knotenpunkten des öffentlichen Verkehrs gelegenen Gebäude und Grundstücke der SBB werden auch in Zukunft attraktive Wohn- und Geschäftsstandorte bleiben. Es dürften sogar neue Standorte hinzukommen. Grund dafür ist die vermehrt tangentielle Führung von Fernverkehrszügen an den grossen Zentrumsbahnhöfen vorbei, mit Stopps in Ortschaften, die lediglich vom Regionalverkehr erschlossen sind. Beispiele dafür sind Zürich-Altstetten, Dietikon und Zürich-Oerli-

kon – weitere dürften folgen. «Dies ergibt für solche Standorte eine ganz neue Dynamik und erhöht die Attraktivität des Bahnhofsumfelds», sagt Susanne Zenker. Wie heute schon die Zentrumsbahnhöfe, werden die neu hinzukommenden Fernverkehrshalte zukünftig eine wichtige Rolle für die Siedlungsentwicklung spielen: «An diesen Orten macht eine Verdichtung Sinn, nicht zuletzt, um den Modalsplit zugunsten des öffentlichen Verkehrs zu steigern, aber auch, um die ländlicheren Räume der Schweiz vor einer weiteren Zersiedelung zu bewahren», sagt Development-Chefin Zenker.

Herausforderung 15-Minuten-Stadt

Neben den zusätzlichen Fernverkehrshalten dürften in den kommenden Jahren auch die sogenannten 15-Minuten-Städte einen Einfluss auf das Tätigkeitsfeld von SBB Immobilien haben – kleine urbane Zentren, in denen sich alle Wege des Alltags binnen 15 Minuten entweder zu Fuss, mit dem Velo oder mit dem ÖV zurücklegen lassen. Also etwa der Weg zur Hochschule, zum Supermarkt oder zum Bahnhof. «Sind solche Städte durch die Bahn gut untereinander verbunden, ergeben sich ganz neue Entwicklungsmöglichkeiten», sagt Barbara Zeleny. Denkbar seien dezentralisierte Hochschuleinrichtungen in Bahnhofsnähe, die dank der guten Verbindungen eine Art grossflächigen Campus bilden – etwa so, wie es bei der Fachhochschule Nordwestschweiz, die über mehrere Standorte verfügt, teilweise schon heute der Fall ist.

Die SBB ist in der Schweiz eine der grössten Bauherinnen mit öffentlichem Auftrag. Sie wird künftig auch auf ganz anderen Ebenen gefordert sein: etwa bei den Themen Wohnungsmix in Anlageobjekten, urbane Logistik, Nachhaltigkeit mit Fokus auf Circular Economy oder neue Planungsmethoden und -technologien.

Die Frage nach dem richtigen Wohnungsmix – insbesondere nach Angeboten des preisgünstigen Wohnungsbaus – hat sich in den letzten Jahren vor allem in den grossen Städten akzentuiert. Sie gehört unterdessen auch zum Leistungsauftrag von SBB Immobilien und dürfte sich aufgrund der hohen Wohnungspreise in den grösseren Städten zusätzlich verstärken.

Prominentes Beispiel dafür ist derzeit die geplante Überbauung des heutigen Depot-Areals Neugasse in Zürich. Hier wird von politischer Seite ein hoher Anteil an gemeinnützigen Wohnungen gefordert. Die SBB entwickelte aus diesem Grund ein Modell, das erlaubt, den Anteil von gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnungen mit dem Marktsegment gleichmässig zu verteilen. «Wir sind grundsätzlich offen für einen Anteil gemeinnütziger beziehungsweise preisgünstiger Wohnungen, streben an allen Standorten aber immer auch eine gesunde Durchmischung der Angebote an», sagt Barbara Zeleny.

Auch auf städtebaulicher Ebene wird SBB Immobilien zukünftig eine wichtige Rolle spielen, beispielsweise beim Thema Logistik im urbanen Raum. So könnten auf SBB-Arealen zentrale Umschlagplätze entstehen, auf denen Güter von der Bahn auf andere Verkehrsmittel – beispielsweise Elektrofahrzeuge oder Cargo-Bikes – für die Feinverteilung umgeladen werden. Quasi eine Renaissance des einstigen Stückgutverkehrs und des Güterschuppens.

Kreativer Re-Use

Zukünftig wird die Nachhaltigkeit von Bauprojekten immer mehr in den Fokus der SBB rücken. Dazu gehört neben sozialen Faktoren und dem Energieverbrauch im Betrieb auch der Umgang mit vorhandener Bausubstanz und ebensolchen Baumaterialien – Stichwort Circular

Economy. «Bei der Wiederverwendung von Bauteilen stehen wir noch am Anfang, aber als Besitzerin von rund 3700 Liegenschaften haben wir ein grosses Potenzial und viele Spielmöglichkeiten», sagt Barbara Zeleny. So könnten Bauteile eines ausgedienten SBB-Gebäudes für andere Projekte wiederverwendet werden. «Denkbar wäre dies sogar divisionsübergreifend», sagt Zeleny. So würden sich Fahrleitungsmasten als Stahlbauteile für Gebäude eignen – eine Idee, die bei der SBB-Sanierung des Gebäudes Q im Areal Werkstatt in Zürich-Altstetten umgesetzt wurde. Viele Fragen sind laut Zeleny noch offen, erste Pilotprojekte aber bereits in der Umsetzung.

Den Spielraum nutzen

Der Planungs- und Bauprozess bei SBB Immobilien wird sich verändern: Building Information Modeling, kurz BIM, ist ein Thema. Der verstärkte Fokus auf Lebenszykluskosten statt Baukosten ist ein weiteres. Geschäftsleitungsmitglied Susanne Zenker sieht hier klare Vorteile: «Wenn wir es schaffen, durch die Optimierung des Planungs- und Bauprozesses Kosten zu sparen, erhalten wir innerhalb der Projekte mehr finanziellen Spielraum, ohne dass die geforderte Rendite darunter leidet, beispielsweise für qualitative Aussenräume oder preisgünstige Gewerbe- oder Wohnflächen.»

Zahlreiche künftige Herausforderungen sind also bereits heute absehbar, bei anderen wird sich erst zeigen, wohin der Weg führt. «Wir werden auf jeden Fall mit viel Mut neue Dinge ausprobieren», sagt Barbara Zeleny überzeugt, und für ihre Vorgesetzte Susanne Zenker ist klar: «Als Bauherrin mit öffentlichem Auftrag müssen wir immer einen Schritt weiter gehen, um unseren Beitrag für eine nachhaltige Entwicklung der Schweiz zu leisten.» ●

Les défis de demain

La pandémie va changer notre mobilité. Par le passé, les entreprises louaient des étages ou des bâtiments entiers près des grandes gares, alors qu'ils étaient encore en cours de construction. Aujourd'hui, elles s'engagent plutôt sur de plus petites surfaces et juste avant leur achèvement. Les points d'interconnexion des transports publics resteront des sites commerciaux et lieux d'habitation attractifs à l'avenir. En outre, la circulation tangentielle de trains grandes lignes pour le trafic longue distance avec des arrêts jusque-là réservés aux trains régionaux crée une nouvelle dynamique. Enfin, le concept de la ville du quart d'heure va influencer sur l'activité de CFF Immobilier. Les petits centres urbains avec des liaisons ferroviaires de qualité entre elles feront naître de nouvelles possibilités de développement.

Mix immobilier et objets de placement, logistique urbaine, développement durable ou nouvelles méthodes et technologies de planification sont d'autres thèmes portés par CFF Immobilier. Dans les grandes villes, la construction de logements à prix modéré, qui fait désormais partie du mandat de prestations confié à CFF Immobilier, est un sujet majeur. La revalorisation du centre de dépôt de la

Neugasse à Zurich, où la construction d'un nombre important de logements sociaux est encouragée politiquement, en est un parfait exemple. Reste à savoir si la ville et les CFF s'accorderont sur le projet. Les projets immobiliers des CFF joueront toutefois aussi un rôle en matière de logistique urbaine. Sur les sites CFF, des lieux de transbordement centralisés, p. ex. pour la distribution de détail en véhicules électriques ou vélos cargo pourraient voir le jour.

La durabilité des projets de construction occupera une place toujours plus importante. Aux facteurs sociaux et à la consommation d'énergie des entreprises s'ajoutera la gestion des bâtiments et matériaux de construction existants. Propriétaire de quelque 3700 immeubles, CFF Immobilier dispose d'un fort potentiel. Les éléments de construction d'un bâtiment CFF hors d'usage pourraient être réutilisés dans de nouveaux projets. Les mâts de caténaires usagés aussi se prêtent aux bâtiments.

De nouvelles formes de planification et d'autres manières de concevoir les projets modifient les processus chez CFF Immobilier: recours au BIM pour la planification, coûts du cycle de vie contre coûts de construction. Réduire les coûts grâce à l'optimisation des processus offrira une plus grande liberté financière, p. ex. pour des espaces extérieurs ou des surfaces locatives abordables. ●