

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 93 (2018)
Heft: 3: Küche

Artikel: Quartier in Sorge
Autor: Liechti, Richard
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-842494>

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: 15.03.2025

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



Das Areal Neugasse (Bildmitte) grenzt an das Schienefeld vor dem Zürcher Hauptbahnhof, den Viadukt und die Josefsiwiese. Im Vordergrund links die Wohnsiedlung der Eisenbahner Baugenossenschaft Dreispitz.

«Plattform Genossenschaften» lud zur Diskussion über das SBB-Areal Neugasse

Quartier in Sorge

Die Schweizerischen Bundesbahnen hätten mit dem Projekt Europaallee beim Zürcher Hauptbahnhof viel Geld verdient. Deshalb solle nun das frei werdende Areal Neugasse ganz für den gemeinnützigen Wohnungsbau reserviert werden. Das fordert der Verein Noigass. Er will politischen Druck aufbauen – um ein lebendiges Quartier zu erhalten, aber auch, um einen Präzedenzfall für die Vergabe weiterer SBB-Areale zu schaffen.

Von Richard Liechti

Sozusagen unter Pfarrerstöchtern traf man sich am 29. Januar im Kirchengemeindesaal St. Josef im Zürcher Industriequartier. Die Anwesenden stammten nämlich durchwegs aus genossenschaftsnahen Kreisen und waren sich im Grundsatz einig, den gemeinnützigen Wohnungsbau mit allen Kräften stärken zu wollen. Diskussionsbedarf hatte vielmehr ein Einzelfall ausgelöst: die Umnutzung des SBB-Areals Neugasse. Doch gerade dieser Einzelfall könnte Folgen zeitigen.

(Nur) Ein Drittel für Gemeinnützige

Worum geht es? Am Gleisfeld vor dem Hauptbahnhof benötigen die SBB ein grosses Reparaturzentrum nicht mehr. Auf

rund 30 000 Quadratmetern Fläche zwischen Geleisen und Josefsiwiese können 300 bis 400 Wohnungen sowie 10 000 Quadratmeter Gewerbefläche entstehen. Vor dem Hintergrund des Projekts Europaallee, wo ausschliesslich teure Wohnungen und Gewerbeflächen gebaut wurden, willigten die SBB ein, einen Drittel des Neugasse-Areals an gemeinnützige Bauträger abzutreten. Das Gesamtprojekt wird zudem unter Beteiligung der Bevölkerung und nach den Prinzipien der 2000-Watt-Gesellschaft entwickelt (siehe Kasten).

Das wird zwar allenthalben begrüsst – doch mit dem Anteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus sind viele unzufrieden. Aus Quartier- und Genossenschaftskrei-

sen formierte sich der Verein Noigass, der das ganze Areal für den preisgünstigen Wohn- und Gewerbebau einfordert. Er brachte in kurzer Zeit 8000 Unterschriften zusammen und deponierte seine Forderungen im Rahmen eines Aktionstags beim SBB-Hauptsitz in Bern und beim Zürcher Stadtrat. Hinterfragt wird dabei auch die Rolle des Regionalverbands Zürich von Wohnbaugenossenschaften Schweiz, der als Partner der SBB für den gemeinnützigen Teil auftritt.

Durchmischung in Gefahr

Evtixia Bibassis vom Vorstand des Vereins Noigass untermauerte dessen Forderungen mit statistischen Zahlen. Im Indust-

riequartier sind in den letzten Jahren überdurchschnittlich viele teure Wohnungen entstanden. Im Quartierteil Escher-Wyss beträgt der mittlere Monatszins für eine Dreizimmerwohnung auf dem freien Markt 2370 Franken, während es im Jahr 2000 noch 975 Franken waren. Die Folge: Der Anteil der Bewohnerschaft aus dem unteren und dem mittleren Einkommenssegment hat sich im Kreis 5 seit der Jahrtausendwende um je zehn Prozent verringert. Die Haushalte mit mehr als 120 000 Franken Jahreseinkommen haben dagegen von rund 30 auf über 50 Prozent zugenommen.

Kurz: Der Kreis 5 habe eine massive Bodenpreis- und damit Renditensteigerung erlebt. Der Verein Noigass fordere aber eine offene Stadt mit zahlbarem Wohn- und Gewerberaum für alle. Städtische Qualitäten wie die Vielfalt an Bewohnern oder kulturellen Angeboten seien zu erhalten. Die SBB hätten an der Europaallee ausschliesslich Wohnraum im obersten Segment errichtet und viel Geld eingenommen. Gemäss Recherchen der Alternativen Liste (AL) hat die Bahn allein mit dem Verkauf von 46 Eigentumswohnungen hundert Millionen Franken Gewinn erzielt.

Die Forderungen des Vereins Noigass entsprächen auch dem Volksauftrag, betonte Evtixia Bibassis, haben die Zürcher Stimmbürgerinnen und Stimmbürger im Jahr 2011 doch zugestimmt, den Anteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus auf einen Drittel zu erhöhen – und zwar mit überwältigenden 76 Prozent Ja-Stimmen. Von diesem Ziel, das bis 2050 erreicht werden soll, ist man noch weit weg, zusätzliche gemeinnützige Projekte sind dafür unabdinglich.

Spatz in der Hand?

Als Vorstandsmitglied von Wohnbaugenossenschaften Zürich erklärte Andreas Wirz die Verbandsposition. Der Verband unterstützt seine Mitglieder bei der Akquisition von Immobilien und namentlich dem Zugang zu Bauland – mit Erfolg, entstehen dank dieser Vermittlungstätigkeit doch durchschnittlich 350 zusätzliche Genossenschaftswohnungen pro Jahr. Man sucht deshalb den Kontakt zu jeglichen Projektentwicklern und Landeigentümern. Dazu zählen auch die SBB, mit denen der Verband in der Vergangenheit mehrmals verhandelt habe. Allerdings sei es bei Projekten wie HB Südwest oder Europaallee bei Versprechungen geblieben. Die SBB berufen sich dabei auf den Bundesauftrag, ihre Immobilien kommerziell zu nutzen, um so Gewinne für das Bahnsystem zu erzielen.

Mit dem Areal Zollstrasse, das der Verband an die Genossenschaft Kalkbreite vermittelt, ist man endlich doch zum Zuge gekommen. 48 Genossenschaftswohnungen werden dort entstehen. Als der Beschluss fiel, einen Teil des Neugasse-Areals an gemeinnützige Träger abzugeben, gelangten die SBB wiederum an Wohnbaugenossenschaften Zürich. Der Preis orientierte sich wie beim Projekt Zollstrasse an den Limiten der kantonalen Wohnbauförderung. Zudem habe der partizipative Ansatz bei der Projektentwicklung überzeugt. Deshalb entschloss sich der Verband, die Bundesbahnen im Planungs- und Auswahlverfahren zu begleiten. Damit konnte man Einfluss auf die inhaltliche Qualität nehmen und wird den Projektteil schliesslich selbst unter den Mitgliedern ausschreiben. Der Verband habe so die Rolle des verlässlichen Partners übernommen, der sich für weitere Projekte ins Spiel bringt.

Kämpferische Töne

Genossenschaftsexperte Peter Schmid verwies insbesondere darauf, dass die Baugenossenschaften in der Tat für Vielfalt und Durchmischung stünden, diese aber bei einem 30-Prozent-Anteil unmöglich zustande kämen. Die SBB müssten deshalb in die Pflicht genommen werden, ihr Versprechen, ein lebenswertes Quartier zu schaffen, einzulösen. Nachdenklich stimmt hier etwa die Tatsache, dass die SBB beim nicht gemeinnützigen Teil die Obergrenze bei 4000 Franken Monatsmiete ziehen. So sei die Segregation nicht aufzuhalten.

Das Saalpublikum teilte den kämpferischen Ansatz. Für alt Gemeinderat Markus Zimmermann sind die SBB wie ein Tanker auf hoher See – es braucht viel (in diesem Fall viel Druck), bis er die Richtung ändert. Deshalb stünden auch die



Freie Fahrt für den gemeinnützigen Wohnungsbau? Werbung des Vereins Noigass.



Podium vom 29. Januar: Ruth Gurny (Moderatorin), Andreas Wirz, Peter Schmid, Evtixia Bibassis.

Bild: Wohnen

Baugenossenschaften und ihr Verband in der Pflicht, aktiv zu werden. Noigass-Mitgründer und alt Gemeinderat Niklaus Scherr stellt bereits erste Erfolge des «Drucks von unten» fest. So hätten die Bundesbahnen in Genf ein Landstück günstig an eine gemeinnützige Stiftung veräussert. Eine wichtige Frage kam zum Schluss auf: Müsste man nicht in Bundesbern aktiv werden, um den Auftrag der SBB in Bezug auf die Nutzung ihrer Immobilien neu zu definieren? Dafür, da war man sich wieder einig, fehlen derzeit die politischen Mehrheiten. ■

Unter www.neugasse-zuerich.ch erläutert die Bauherrin SBB ihr Projekt und die Ergebnisse des Partizipationsprozesses. Unter www.noigass.ch finden sich alle Argumente des gleichnamigen Vereins, der 100 Prozent gemeinnütziges Wohnen und Arbeiten auf dem Neugasse-Areal fordert. Er hat inzwischen eine Volksinitiative lanciert.

SBB setzen künftig auf Beteiligung

Die Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Areals Neugasse verheissen hohe Qualität. So setzen die SBB auf eine kleinteilige Struktur mit unterschiedlichen Gebäudetypen, viel öffentlichen Freiraum, autoarmes Wohnen, die Prinzipien der 2000-Watt-Gesellschaft – und last, not least auf den Einbezug der Bevölkerung. Sie war bei der Erarbeitung des städtebaulichen Konzepts von Anfang an dabei. Gegen 200 Menschen nutzten jeweils die Gelegenheit, ihre Vorstellungen im Rahmen von Workshops einzubringen. Für die

SBB habe sich der Aufwand gelohnt, hält Jürg Stöckli, Leiter SBB Immobilien, gegenüber der «NZZ» fest. «Wir werden nun alle unsere 150 frei werdenden Areale in der Schweiz auf diese Weise entwickeln», sagt er. Der Forderung des Vereins Noigass nach 100 Prozent gemeinnützigem Wohnen und Arbeiten erteilt er eine Absage. Die SBB seien im öffentlichen Besitz, jeder erwirtschaftete Franken fliesse in den öffentlichen Verkehr und in die Pensionskasse der SBB. Ausschliesslich preisgünstiges Wohnen sei deshalb kein gangbarer Weg.