

Neugasse-Areal

Chronologie S. 2–5
Zahlen & Fakten S. 6–8

Mai 2017

CHRONOLOGIE

1855 bis 1880: Die SBB erhält das Land fast gratis

Der Landstreifen an der Zollstrasse wird zwischen 1855 und 1880 durch die damalige Nordostbahn (Rechtsvorgängerin der SBB) von privaten Grundeigentümern erworben. Pro Quadratmeter werden Preise zwischen 0.89 bis 37 Franken bezahlt.

Antwort der Stadt Zürich auf eine Anfrage der AL-Fraktion, 8. Dezember 2010:

* <https://al-zh.ch/fileadmin/webfiles/2017/SBB/scherr-sbb-wohnbaupolitik-praesentation-170328-3-teil-2.pdf>

* Falls die grünen Links nicht funktionieren, bitte den Link in die Adressleiste des Browser kopieren — danke.

1925 bis 1927: Die SBB baut

In diesen Jahren baut die SBB die ziegelrote Lokomotiv-Remise, die noch heute auf dem Areal steht.

SBB-Website zum Neugasse-Projekt:

<https://neugasse-zuerich.ch/>

1959 bis 1965: Die SBB baut weiter

Der Gebäudekomplex wird mit einem Hochhaus durch die SBB erweitert.

SBB-Website:

<https://neugasse-zuerich.ch/>

Ab ca. 2000: Die SBB vergoldet ihre Grundstücke

Die SBB erstellt auf ihren Grundstücken, die nicht mehr für die Eisenbahn gebraucht werden, Projekte wie die Europaallee und setzt dabei auf möglichst grosse Rendite.

«Wir haben bisher vergeblich den Zugang oder eine Mitgestaltung von nicht mehr benutzten Arealen der SBB gefordert», sagt Rebecca Omoregie, Vizedirektorin der Wohnbaugenossenschaften Schweiz. Tatsächlich sind in nur gerade zwei Bahnhofüberbauungen — Letzibach und Zollstrasse in Zürich — definitiv auch preisgünstige Wohnungen vorgesehen.

Dazu SBB-Sprecherin Lea Meyer: «Preisgünstiger Wohnraum wird bei allen Entwicklungsarealen der SBB geprüft.» Aus städtebaulichen

Überlegungen und wegen der angestrebten Aufwertung des ganzen Bahnhofareals, so die SBB weiter, mache eine Ansiedlung von gemeinnützigem Wohnungsbau an diesen äusserst zentralen und bestens erschlossenen Arealen oft wenig Sinn. Verantwortlich für diese Gewinnmaximierung ist der Bund als Eigner. So erwartet der Bundesrat, dass die SBB im Geschäftsfeld Immobilien eine marktübliche Rendite erwirtschaften, um die SBB-Pensionskasse zu sanieren und Investitionen in die Infrastruktur mitzufinanzieren.

Tages-Anzeiger:

<http://www.tagesanzeiger.ch/schweiz/standard/Wie-die-SBB-mit-ihren-Immobilien-spekulieren/story/21082967>

23. November 2016: SBB und Stadt präsentieren neue Projekte in Zürich

«Riesenprojekte für 1,8 Milliarden Franken in Zürich: Die SBB räumen entlang der Gleise in Zürich drei grosse Gebiete. Auf 140 000 Quadratmetern werden Wohnungen und Gewerbebauten erstellt.

Zwischen 2017 und 2031 öffnen die SBB drei grosse Areale in der Stadt Zürich: zwischen Hohlstrasse und Gleisen beim Letzipark, bei der Neugasse im Kreis 5 und bei der Hardbrücke am Rand des Kreises 4. Insgesamt stehen neu 140 000 Quadratmeter zur Verfügung. Das ist doppelt so viel wie die Europaallee. SBB und andere werden gesamthaft 1,8 Milliarden Franken investieren. Die drei Standorte sollen Wohn-, Gewerbe- und Logistikzwecken dienen. Auf dem Areal Neugasse sollen Wohnungen gebaut werden, auf einem Drittel der Fläche gemeinnützige.»

Tages-Anzeiger:

<http://www.tagesanzeiger.ch/zuerich/stadt/die-sbb-hatten-ganz-andere-ideen/story/28990442>

Statements von Stadt und SBB (aus TA):

Stadtpräsidentin Corinne Mauch (SP) sagt dazu, es habe in der Schweiz noch kein Projekt «in dieser Dimension» gegeben. Es sei ein langer Prozess gewesen, und sie verhehlte nicht, dass die Verhandlungen zwischen der Stadt und den SBB schwierig waren.

SBB-CEO Andreas Meyer sagt: Zusammen mit der Stadt Zürich wolle man die Mobilität der Zukunft entwickeln und Anreize für eine lebenswerte und nachhaltige «Smart City» setzen, in denen alle digital miteinander vernetzt sind.

Jürg Stöckli, Leiter SBB Immobilien sagt: Nun seien Ideen gefragt, um die Fläche von 20 Fussballfeldern zu bespielen. Losgehen soll es mit dem Wohnprojekt Neugasse. Bereits online sei eine Website, auf der man mitdiskutieren kann. Die SBB wollen hier partizipativ vorgehen. Gebaut werden sollen die Wohnungen ab 2020 bis spätestens 2024.

Zitate aus Tages-Anzeiger:

<http://www.tagesanzeiger.ch/zuerich/stadt/sbb-geben-in-zuerich-140-000-quadratmeter-frei/story/27881455>

24. November 2017: Die ersten kritischen Reaktionen

«Bloss keine Zombiarchitektur mehr!» Stadtentwickler Philipp Klaus empfiehlt der SBB, für die neue Wohnsiedlung an den Zürcher Gleisen auf die Bevölkerung zu hören.

Tages-Anzeiger:

<http://www.tagesanzeiger.ch/zuerich/stadt/bloss-keine-zombiarchitektur-mehr/story/14121577>

6. März 2017: Weitere kritische Stimmen

Die Alternative Liste äussert sich zum SBB-Projekt Neugasse: «Ein Drittel ist nicht genug — wir wollen alles! Auf dem Neugasse-Areal bei der Josefwiese plant die SBB eine Überbauung mit 300 bis 400 Wohnungen, ein Drittel davon gemeinnützig. Die SBB hat wohnpolitisch sehr viel wiedergutzumachen, findet die AL und fordert 100 Prozent gemeinnützige Wohnungen.»

AL:

<https://al-zh.ch/news/artikel/article/sbb-areal-neugasse-ein-drittel-ist-nicht-genug-wir-wollen-alles/>

7. März 2017: Die SBB organisiert den ersten Workshop

Die SBB will bis im November 2017 fünf Workshops durchführen, die allen Interessierten offenstehen. In Grossgruppen und Ateliersituationen soll mit «Planern und Experten» ein städtebauliches Entwicklungskonzept für das Areal Neugasse erarbeitet werden.

SBB-Website:

<https://neugasse-zuerich.ch/workshops/>

Im ersten Workshop fordern mindestens 8 der 22 Arbeitsgruppen 100% gemeinnützige Wohnungen in diesen oder ähnlichen Worten. Siehe Fotos der Arbeitsgruppen-Präsentationen:

SBB-Website:

<https://neugasse-zuerich.ch/wp-content/uploads/sites/17/2016/11/Anforderungen.pdf>

14. März 2017: Fake-News in der NZZ

Bericht in der NZZ über die SBB-Workshops, darin die Fake-News: «In den Workshops sei vor allem das Bedürfnis nach Vielfalt zum Ausdruck gekommen. Nur eine Person habe den Wunsch geäußert, es sollten ausschliesslich Genossenschaftswohnungen gebaut werden.»

NZZ:

<https://www.nzz.ch/zuerich/stadtentwicklung-in-zuerich-linkspartei-fordert-guenstigere-wohnungen-auf-sbb-areal-ld.151130>

28. März 2017: Erste Veranstaltung für 100%

Teilnehmerinnen und Teilnehmer der SBB-Workshops laden zu einer Veranstaltung in der Kirchgemeinde St. Josef ein: Fast 200 interessierte Personen erscheinen. Referate von Stadtforscher Philipp Klaus, Niklaus Scherr (AL) und SP-Nationalrätin Jacqueline Badran. Fazit der Diskussion: Das ganze Areal Neugasse und nicht nur ein Drittel soll dem gemeinnützigen Wohnungsbau dienen.

Zeitschrift PS:

http://av-produktionen.ch/av1/Resultate_files/P.S.31.03.2017.pdf

AL:

<https://al-zh.ch/news/artikel/article/wohnbaupolitik-das-suendenregister-der-sbb-in-der-stadt-zuerich/>

10. April 2017: Die 100 Prozentler organisieren sich

Gut 30 Personen beschliessen an einer Sitzung die Gründung eines Vereins für das Areal an der Neugasse: 100% kommunal und gemeinnützig Wohnen und Arbeiten!

24. Juni 2017: Fest und Gründung des Vereins

Fest zur Gründung des Vereins auf dem Röntgenplatz.

März 2018

Wahlen von Stadt- und Gemeinderat in Zürich: Für viele Kandidaten wird es verlockend sein, unsere Anliegen als Wahlthema aufzugreifen.

ZAHLEN & FAKTEN

Bevölkerung Kreis 5

Escher-Wyss Quartier: ca. 5800 Personen

Gewerbeschulquartier: ca. 9600 Personen

Explodierende Bodenpreise

Grundstückverkäufe zwischen 2008 und 2010 resp. zwischen 2014 und 2017: Die Preise pro Quadratmeter Bodenfläche im Quartier Langstrasse sind zwischen diesen beiden Perioden um 89 Prozent gestiegen.

Tages-Anzeiger:

<http://www.tagesanzeiger.ch/zuerich/stadt/Bodenpreise-an-der-Langstrasse-haben-sich-fast-verdoppelt/story/20104182>

Mehr Luxuswohnungen

Die meisten Wohnungen im Kreis 5 entstehen im Hochpreissegment: Eine neugebaute 3,5 Zimmer-Wohnung kostet durchschnittlich 3570 Franken.

Studie «Immo Dorado Zürich West — Bilanz 2013»:

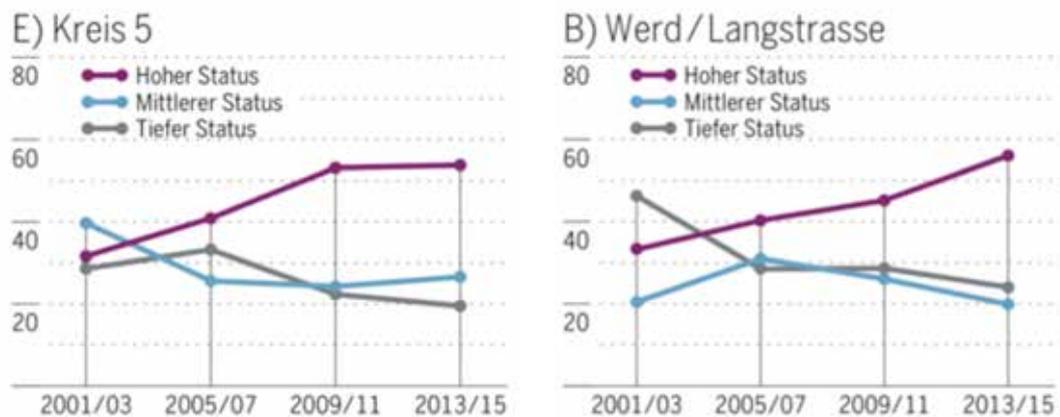
<http://www.wbg-zh.ch/studie-immo-dorado-zurich-west-bilanz-2013/>

Arme gehen, Reiche kommen

Anwohnerinnen und Anwohner mit tiefem Einkommen müssen den Kreis 5 verlassen. Im Langstrassenquartier hat ihr Anteil seit 2003 von knapp 60% auf rund 20% abgenommen. Der Anteil der Gutverdienenden ist im gleichen Zeitraum von knapp 30% auf über 50% gewachsen.

Stadt Zürich und Geographisches Institut der Stadt Zürich (2008): Das Langstrassenquartier. Veränderungen, Einflüsse, Einschätzungen 1990 bis 2007.

http://www.news.uzh.ch/dam/jcr:fffff-d5cc-9ac4-0000-00002a1f4363/LSP_Schlussbericht_web.pdf



76% JA zu «Bezahlbare Wohnungen für Zürich»

Im November 2011 befürworteten 76% der Stimmberechtigten in der Stadt Zürich den wohnpolitischen Grundsatzartikel «Bezahlbare Wohnungen für Zürich». In den Kreisen 4 + 5 sagten sogar über 83% Ja!

Stadt Zürich:

<https://www.stadt-zuerich.ch/fd/de/index/liegenschaftenverwaltung/Wohnungsbau.html>

Ein Drittel gemeinnützige Wohnungen bis 2040

Für die Erreichung von mindestens einem Drittel des Mietwohnungsbestandes im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgern setzt die Gemeinde das Jahr 2040 als Ziel.

Abstimmungszeitung:

https://www.stadt-zuerich.ch/portal/de/index/politik_u_recht/abstimmungen_u_wahlen/vergangene_termine/111127/abstimmungszeitung.html

Gemeinnütziger Wohnungsbau: Heute 25%

Die Stadt Zürich, Baugenossenschaften und Stiftungen besitzen mit 50 000 Wohnungen rund 25% aller Wohnungen in der Stadt Zürich.

Stadt Zürich:

<https://www.stadt-zuerich.ch/fd/de/index/liegenschaftenverwaltung/Wohnungsbau.html>

Wann will die Stadt ihr Ziel von 33% erreichen?

Um das Ziel von 33% zu erreichen, müssen mindestens 16 000 gemeinnützige Wohnungen in Zürich gebaut werden. Auf dem Neugasse Areal sind 300–400 Wohnungen geplant: Es müssten rund 50 solche Projekte mit 100% gemeinnützigen Wohnungen realisiert werden, um das Ziel von 33% zu erreichen!

Die SBB baut fast keine gemeinnützige Wohnungen

Von neun SBB-Projekten in Zürich sind nur in zwei Projekten gemeinnützige Wohnungen geplant (Zollhaus und Letzibach D). Die SBB baut 1131 Markt-Wohnungen und nur 298 gemeinnützige Wohnungen.

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

Die SBB vergoldet ihre Grundstücke für maximale Renditen

Die SBB erzielten an der Neugasse einen Quadratmeterpreis bis zu 70 000 Franken.

Zeitschrift PS:

http://av-produktionen.ch/av1/Resultate_files/P.S.31.03.2017.pdf

Wohnungspreise Europaallee

4,5 Zimmer-Wohnung: CHF 4940 bis 5170 (Baufeld E)

3,5 Zimmer-Wohnung: CHF 5355 bis 5885 (Baufeld E)

3,5–5 Zimmer-Wohnungen: CHF 3350 bis 5630 (Baufeld H)

Eigentumswohnungen: 1,3 bis schätzungsweise über 5 Millionen Franken im Bietverfahren versteigert (Baufeld G)