

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

**Präsentation**

**Niklaus Scherr**

# **Das will die Initiative:**

## **100 % gemeinnützige, bezahlbare Wohnungen auf SBB-Areal Neugasse**

- Alle geplanten 375 Wohnungen sollen gemeinnützig gebaut und in Kostenmiete vermietet werden
- Dazu soll Stadt das Areal kaufen oder im Baurecht übernehmen, allenfalls zusammen mit Genossenschaften

# **1. Missverhältnis korrigieren: Ein Drittel gemeinnützige Wohnungen auf allen SBB-Arealen**

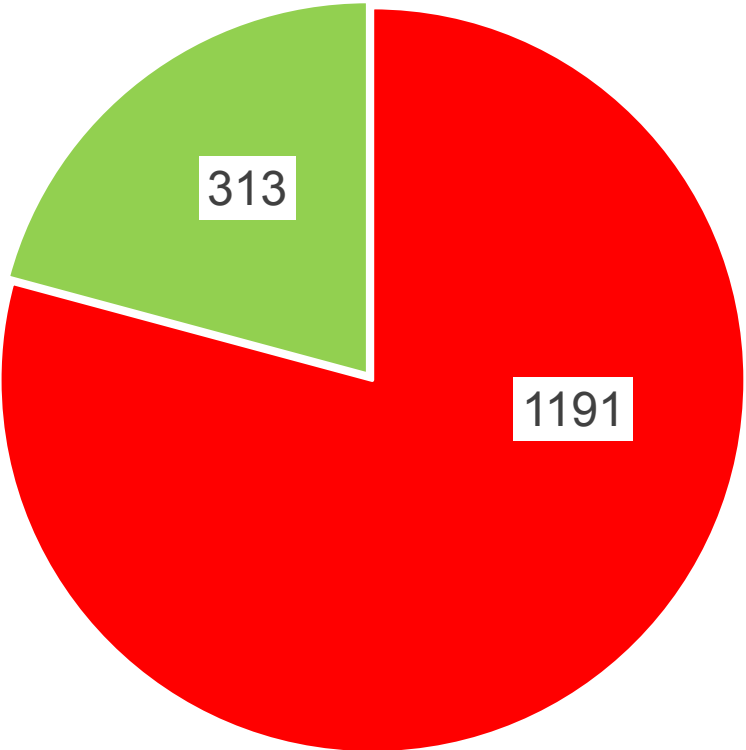
- Seit 2000 sind auf zehn SBB-Arealen in der Stadt Zürich 1504 Neubauwohnungen entstanden
- Mieten bewegen sich im obersten Marktsegment, nicht nur an Europaallee: «Gleisribüne» Zollstrasse: 3.5-Zi-Wg bis 4'500.- und 4.5-Zi-Wg. bis 5'300.-
- Nur 313 Wohnungen werden in Kostenmiete vermietet: Zollhaus (Genossenschaft Kalkbreite) und Letzibach D (Stadt)

## Wohnungen auf SBB-Arealen Stadt Zürich

<b>Projekt</b>	<b>Lage</b>	<b>Status</b>	<b>Anzahl Wg.</b>
Europaallee	Lagerstrasse	gebaut	393
Gleisribüne	Zollstrasse	gebaut	139
URBANHOME	Langstrasse 151	gebaut	28
23/25	Limmatstrasse 23/25	Im Bau	34
Westlink Plaza	Bahnhof Altstetten	gebaut	80
Westlink Tower	Bahnhof Altstetten	gebaut	155
Letzibach C	Hohlstrasse	gebaut	185
Letzi Turm	Hohlstrasse	Bezug Nov. 2022	177
<b>Marktwohnungen</b>			<b>1191</b>
Zollhaus (Genossenschaft)	Zollstrasse	gebaut	48
Letzibach D (Stadt Zürich)	Hohlstrasse	Im Bau	265
<b>Gemeinnützige Wohnungen</b>			<b>313</b>

# Heute: Nur ein Fünftel gemeinnützig

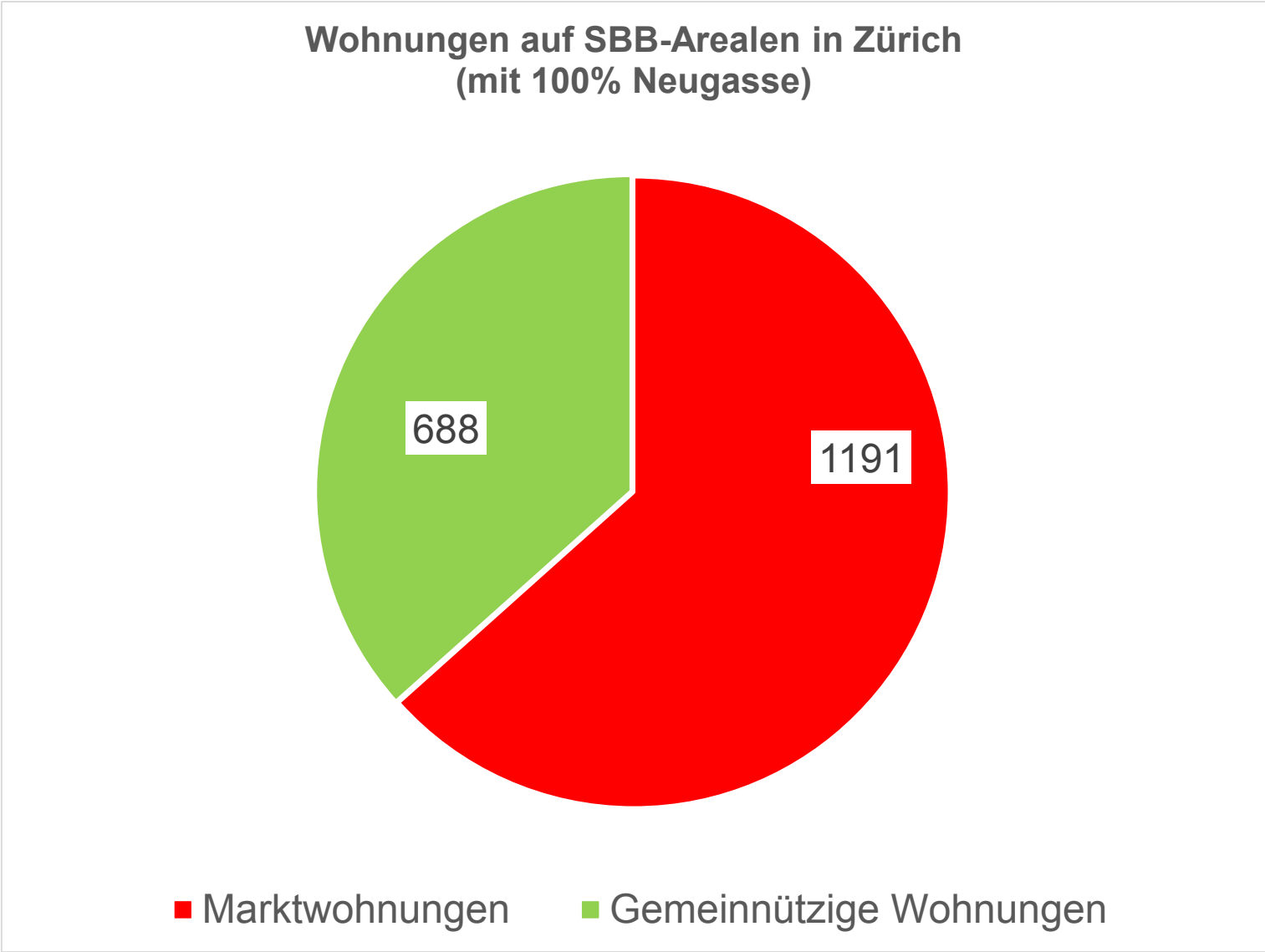
Wohnungen auf SBB-Arealen in Zürich (aktuell)



■ Marktwohnungen    ■ Gemeinnützige Wohnungen

- Als Bundesbetrieb muss die SBB ihren Beitrag leisten zur Verwirklichung des städtischen Ziels, dass bis 2050 ein Drittel aller Mietwohnungen gemeinnützig sind
- Mit 375 gemeinnützigen Wohnungen an der Neugasse steigt der Anteil von Wohnungen in dauerhafter Kostenmiete auf allen SBB-Arealen auf ein Drittel

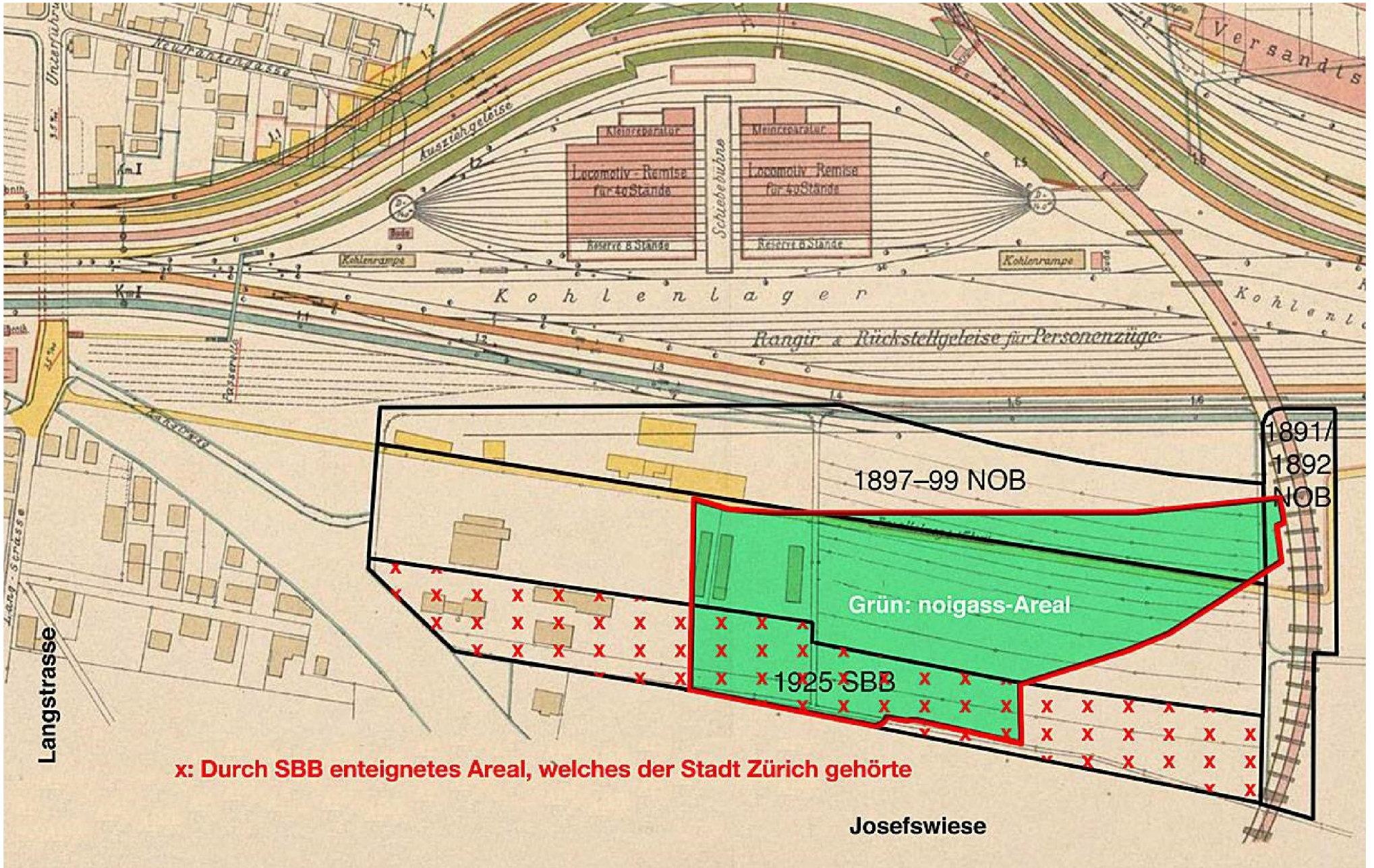
# Mit 100% Neugasse: Ein Drittel gemeinnützig



## 2. SBB: Gib unser enteignetes Land zurück!

- Nordostbahn und SBB haben ihre Areale seinerzeit für einen öffentlichen Zweck – Betrieb einer Bahn – erworben oder unter Zwang enteignet
- Areale, welche die Bahn nicht mehr braucht, müssen einem neuen öffentlichen Zweck zukommen: dem Bau preisgünstiger Wohnungen
- Speziell am Neugasse-Areal: Zwei Drittel gehörten ursprünglich der Stadt, 1925 musste sie 18'000 m<sup>2</sup> für 26.- pro m<sup>2</sup> für den Bau des Bahndepots zwangsweise abtreten
- Teuerungsbereinigt wären das heute gut 160.- pro m<sup>2</sup>
- Wir fordern ein Rückkaufsangebot der SBB zu fairen Konditionen





x: Durch SBB enteignetes Areal, welches der Stadt Zürich gehörte

Josefswiese



### **3. SBB bewegt sich nur unter politischem Druck**

- Bereits die Einreichung der Initiative hat Wirkung gezeigt: Die SBB hat zwar einen Verkauf abgelehnt, aber erste Teilzugeständnisse gemacht und eine verbindliche Vereinbarung mit der Stadt unterzeichnet
- Dieses Zwischenergebnis ist durch Beschluss des Gemeinderats abgesichert, unabhängig von der Initiative

- Die Verkauf der SBB-Areale Letzibach D und Zollhaus zeigt: Ein Verkauf der Neugasse wäre keine Premiere
- Beide Landverkäufe kamen nur dank starkem politischem Druck zustande – Druck des Gemeinderats notabene, nicht des Stadtrats
- Bei Letzibach D als Gegenleistung für ein hochprofitables Näherbaurecht der Stadt für die Überbauung Westlink beim Bahnhof Altstetten
- Beim Zollhaus wegen einer vom Gemeinderat beschlossenen Gestaltungsplanpflicht und weil die SBB ohne Mitwirkung der Stadt als Nachbareigentümerin nicht selbständig bauen konnte

- Diesen öffentlichen Druck brauchen wir auch jetzt
- Ein Ja zur Initiative kann die SBB – zumal als Bundesbetrieb – nicht ignorieren
- Bei einem Ja am 25. September werden die Karten nochmals neu gemischt

## 4. SBB Immobilien muss Weichen schweizweit neu stellen

- Es geht nicht nur um Zürich: Bis 2040 will SBB schweizweit 12'000 Wohnungen bauen
- Die Mietpolitik der SBB gibt in Bern zu reden
- Mit einer Motion will GLP-Nationalrat Flach Bundesbetriebe verpflichten, Mietzinsberechnungen und Renditen «pro Mietobjekt periodisch zu veröffentlichen»
- SP-Nationalrat Dandrès verlangt mit einer parlamentarischen Initiative Kostenmieten und Mietzinskontrollen bei SBB-Wohnungen
- Ein Ja in Zürich sendet ein klares Signal für einen wohnpolitischen Kurswechsel bei der SBB nach Bern

