

28.4.2018, NZZ

Wie Bauherrin SBB mit einer Charmeoffensive um die Gunst der Zürcher Linken buhlt

Die Bundesbahnen treten ein Grundstück direkt beim Hauptbahnhof kostenlos an eine Genossenschaft ab. Der überraschende Schritt zeigt die Machtverhältnisse in der Zürcher Baupolitik.

Nils Pfändler 28.4.2018, 05:30 Uhr



Bis ins Jahr 2020 soll am Gleisfeld das Zollhaus der Genossenschaft Kalkbreite entstehen – inklusive «Zollgarten». (Bild: Karin Hofer / NZZ)

Unbebautes Land ist in Zürich ein wertvolles Gut. Besonders begehrt waren in den letzten Jahren die Grundstücke am Gleisfeld: Da sie sich in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof befinden, könnte ihre Lage zentraler kaum sein. Das Schienenmeer bietet als riesige Freifläche einen weiten Blick auf die Stadt. In der Europaallee versteigerten die SBB vor fünf Jahren luxuriöse Eigentumswohnungen an die Meistbietenden. Der Mindestpreis für eine 2,5-Zimmer-Wohnung betrug 1,3 Millionen Franken. Umso überraschender ist, was mit einem freien Grundstück auf der gegenüberliegenden Seite der Gleise geschehen soll: Die SBB verschenken es.

Die rund 700 Quadratmeter grosse Brache auf der Nordseite des Gleisfeldes liegt zwischen zwei Baustellen, auf denen in den nächsten zwei Jahren das Zollhaus der Genossenschaft Kalkbreite und die Wohnhäuser des SBB-Immobilienprojekts HB Nord entstehen. Das Landstück gehört genauso wie die anderen Parzellen, die in Richtung Hauptbahnhof liegen, den Bundesbahnen. Seit langem ist darauf der Zugang zum Negrellisteg geplant (siehe Zusatztext unten). Wie die Genossenschaft Kalkbreite nun mitteilt, darf sie das Areal an der Zollstrasse temporär nutzen – gratis. «Die SBB sind bereit, das Grundstück kostenlos abzutreten», schreibt die Genossenschaft in einem internen Newsletter.

Eine rot-grüne Utopie

An einer Info-Veranstaltung und an einem Workshop werden die Genossenschafter zusammen mit Interessierten in den kommenden Wochen die Nutzungsmöglichkeiten des Areals ausdiskutieren. Den Bauherren des Zollhauses schweben bereits einige Ideen vor, was in ihrem «Zollgarten» dereinst «in einem bunten Mit- und Nebeneinander» entstehen könnte: ein Bauernmarkt, eine Tauschbörse, ein Pizzaofen, ein Skatepark oder ein Garten für Experimente, Gemüse und Grilladen. Sprich: «Eine Nische, die das Leben und nicht den Kommerz ins Zentrum stellt», wie die Genossenschaft in ihrem Newsletter schreibt.



Die SBB bestätigen auf Anfrage die Aussagen der Genossenschafter. Es gebe eine gemeinsame Absichtserklärung zwischen den SBB und der Genossenschaft Kalkbreite. Nach der Entwicklung eines gemeinsamen Nutzungskonzepts werde das Areal in Gebrauchsleihe befristet abgetreten. Ab erfolgter Baubewilligung sei zunächst eine Nutzungsdauer von zehn Jahren vereinbart worden. Abgesehen davon machen die Bundesbahnen keine weiteren Auflagen.

Das Unternehmen formuliert aber ebenfalls Visionen, wie das Areal zukünftig bespielt werden soll. Das Ziel seien «nicht gewinnorientierte, quartierbezogene Veranstaltungen und Nutzungen», schreibt der Mediensprecher Marc Olivier Dischoe. Auf die Frage, ob es für die SBB keine attraktiven Alternativen für die Nutzung des Areals gebe, erfolgt eine Gegenfrage, die aus der Feder der Genossenschafter stammen könnte: «Ist die Nutzung für nicht gewinnorientierte, quartierbezogene Veranstaltungen nicht auch attraktiv? Es soll dort etwas vom Quartier fürs Quartier entstehen.»

Zuckerbrot statt Auktion

Solche Aussagen vonseiten der SBB überraschen. Zwar eignet sich das schmale Stück Land an der Zollstrasse nicht als Baugrundstück. Weil es ausserhalb des Gestaltungsperimeters liegt, sind derzeit keine festen Bauten erlaubt. Daran etwas zu ändern, wäre ein erheblicher Aufwand. Dennoch ist die Wandlung in der Rhetorik der Bundesbahnen bemerkenswert. Noch vor fünf Jahren bezeichnete Andreas Steiger von SBB Immobilien in Bezug auf die Europaallee die Rendite und nicht den sozialen Ausgleich als Auftrag der SBB-Liegenschaftsverwaltung. Die Versteigerung der Wohnungen stiess in Zürich jedoch auf heftigen Gegenwind. Heute scheinen die Zeiten von Auktionen endgültig vorbei zu sein.

Als Antwort auf die Kritik verkauften die SBB zunächst das gesamte Areal Zollstrasse West, von dem sich ein Teil im Besitz der Stadt Zürich befand, zu einem moderaten Verkaufspreis an die Genossenschaft Kalkbreite. Im letzten November kam der SBB-CEO Andreas Meyer persönlich nach Zürich. Er verkündete die [Botschaft](#), dass die Bundesbahnen auf dem Areal an der Neugasse statt Luxuswohnungen nun ganz im Sinne der Gemeindeordnung einen Drittel gemeinnützigen Wohnraum und die Zusammenarbeit mit der Bevölkerung anstreben. Trotz Meyers Besuch gerieten die SBB aber wenige Monate später mit ihren [Plänen unter](#)

Druck. Mit einer Initiative will der Verein Noigass die SBB dazu zwingen, das Areal bei der Josefweise billig zu verkaufen, damit darauf ausschliesslich gemeinnützige Wohnungen entstehen können.

Erzwungene Zugeständnisse

Der Druck von links wird nicht nur auf die SBB immer grösser. Er ist so gross, dass einige Investoren bei grossen Bauprojekten mitunter zu ungewöhnlichen Zugeständnissen bereit sind. Im Fall des Stadionprojekts auf dem Hardturmareal schlugen HRS und die Credit Suisse nach einem regelrechten Powerplay der SP jüngst einen Tauschhandel vor. Auf einem anderen Grundstück aus dem Portfolio der privaten Investoren sollen nun zusätzliche gemeinnützige Wohnungen entstehen, um die Sozialdemokraten zufriedenzustellen.

Die SBB wollen entlang der Gleise bis ins Jahr 2031 rund 1,8 Milliarden Franken in Bauprojekte investieren. Gegen Interventionen sind die Bundesbahnen nicht gefeit. Der laute Ruf nach Wohltätigkeit und gemeinnützigem Wohnungsbau verleiht in der Stadt Zürich einzelnen Parteien und Genossenschaften grosse Macht in der Baupolitik. Wie das jüngste Beispiel zeigt, gehört es mittlerweile zum Geschäft, mit allen Mitteln um ihre Gunst zu buhlen.