



Beschluss des Stadtrats

vom 7. Dezember 2022

GR Nr. 2022/541

Nr. 1518/2022

Dringliche Schriftliche Anfrage der SP-, Grüne- und AL-Fraktionen betreffend Wohnbaupolitik der SBB, Gespräche betreffend Realisierung von preisgünstigen Wohnungen bei Bauvorhaben von SBB-Immobilien und Hintergründe zum Entscheid zur Arealüberbauung beim Projekt Wollishofen sowie künftige Realisierungen von preisgünstigen Wohnungen der SBB zur Erreichung des angekündigten Angebots

Am 2. November 2022 reichten die SP-, Grüne- und AL-Fraktionen folgende Dringliche Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2022/541, ein:

Am 25. September haben die Stimmenden die Volksinitiative «Eine Europaallee genügt - jetzt SBB-Areal Neugasse kaufen» angenommen. In diesem Votum kommt ein generelles Unbehagen über die Wohnpolitik der SBB in Zürich zum Ausdruck.

Im Abstimmungskampf und schon vorher haben Sprecherinnen von SBB Immobilien wiederholt den Bau preisgünstiger Wohnungen angekündigt.

- Am 22. Juni 2022 erklärte Alexander Muhm, Leiter SBB Immobilien: «Die SBB strebt an, rund die Hälfte ihrer Wohnungen preisgünstig anzubieten - entweder über eigene Wohnungen oder die Abgabe im Baurecht.»
- Am 27. Juni 2022 hat die SBB diese Aussage in einer mit Wohnbaugenossenschaften Schweiz und dem Bundesamt für Wohnungswesen veröffentlichten Mitteilung zum Abschluss einer Rahmenvertrags über die Abgabe von Land im Baurecht bestätigt.
- Auf der Kampagnen-Webseite zur Neugasse kündigte die SBB an, sie wolle «zukünftig die Hälfte ihrer Wohnungen preisgünstig anbieten» (<https://neugasse-zuerich.ch/abstimmung-september-2022/>).

2022/23 werden in der Stadt Zürich zwei SBB-Wohnüberbauungen fertiggestellt und bezogen: Letzi Turm an der Hohlstrasse 440 (177 Wohnungen) und Limmatstrasse 23/25 (35 Wohnungen). Die Bruttomieten im Letzi Turm bewegen sich für die angebotenen 2.5- bis 3.5-Zimmer-Wohnungen zwischen 2430 und 3510 Franken, an der Limmatstrasse zwischen 1460 für eine kleine 1.5-Zimmer- und 3510 Franken für eine kleine 3.5-Zimmer-Wohnungen. Die Preise pro Quadratmeter und Jahr betragen im Letzi Turm im Schnitt 420 Franken, an der Limmatstrasse deutlich über 500 Franken. «Preisgünstige» Wohnungen sind da weit und breit nicht in Sicht.

Bei der für 2027 geplanten Überbauung beim Bahnhof Wollishofen (90 Wohnungen) kündigte die SBB im Juli 2022 bloss «einen Drittel» preisgünstiger Wohnungen an.

In diesem Zusammenhang bitten wir den Stadtrat um die Beantwortung folgender Fragen:

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Die Schweizerischen Bundesbahnen (SBB) sind ein nationales Unternehmen. Errichtung, Zweck und Organisation der SBB sind im Bundesgesetz über die Schweizerischen Bundesbahnen (SBBG) geregelt. Art. 3 Abs. 2 besagt, dass die SBB «alle Rechtsgeschäfte tätigen können, die mit dem Zweck des Unternehmens direkt oder indirekt im Zusammenhang stehen oder die geeignet sind, diesen zu fördern». Art. 3 Abs. 3 ergänzt, dass die SBB «nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen zu führen» sind.



2/5

Nach diesen einleitenden Bemerkungen können die Fragen wie folgt beantwortet werden:

Frage 1

Welche Gespräche über Bauvorhaben von SBB-Immobilien ausserhalb der Planung Neugasse gab es in den letzten vier Jahren? Was war deren Inhalt? Wurde dabei auch der Bau preisgünstiger Wohnungen angesprochen?

In den letzten vier Jahren wurden mit SBB-Immobilien Gespräche zu den nachfolgend aufgeführten Bauvorhaben, mit folgenden Inhalten geführt:

Arealüberbauung Bahnhof Wollishofen mit einem Drittel preisgünstige Wohnungen (siehe auch Antwort zu Frage 5)

- 2020: 1. Präsentation im Baukollegium (vorwiegend Projektvorstellung und städtebauliche Einordnung)
- 2021: 2. Präsentation im Baukollegium (Projektvorstellung mit verschiedenen öffentliche Erdgeschoss-Nutzungen wie Läden, Kiosk, Cafés und ein Kindergarten der Stadt Zürich, darüber rund 80 Wohnungen, davon ein Drittel im preisgünstigen Segment gemäss Definition SBB in der Antwort zu Frage 8)
- 2021-2022: Studienauftrag und Jurierung (Raumprogramm mit Mischnutzung aus Wohn- und Gewerbeflächen inkl. Tiefgarage sowie einen städtischen Kindergarten mit zwei Gruppen, ein Drittel der geplanten Wohnungen soll im preisgünstigen Segment (gemäss Definition SBB) realisiert werden)
- 2022: Startsitzen / Start Weiterbearbeitung

Projekt Werkstatt Zürich Gebäude X Zürich-, Altstetten (keine Wohnnutzung)

- Die Durchführung eines Konkurrenzverfahrens ist angedacht

Dienstgebäude Langstrasse, Umnutzung zu Wohn- und Gewerbehaus

- Erstanfrage Konkurrenzverfahren
- 02/2023 Startsitzen Programm Konkurrenzverfahren

Neubau Geschäftshaus Bellerivestrasse 257-261 (keine Wohnnutzung)

- Neustart nach Projektunterbruch infolge Rekurs, publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss

Franklin Turm Zürich-Oerlikon, Büro- und Dienstleistungsflächen (keine Wohnnutzung)

- Zuschlag nach Studienauftrag auf Einladung, Realisierung 2014-2022

Testplanungsverfahren Lettenquartier mit der Genossenschaft BEP

- Mitwirkung SBB als angrenzende Grundeigentümerin (Juniorpartnerin)



3/5

Fragen 2

Wurde im Rahmen des Wettbewerbs zum Projekt Letzi Turm oder bei der Beurteilung des Projekts im Baukollegium die Realisierung von preisgünstigen Wohnungen von der Stadt Zürich oder der SBB thematisiert?

Nein. Der Wettbewerb für das Projekt Letzi Turm wurde 2015 durchgeführt, nachdem das westlich angrenzende Areal Letzibach D von SBB Immobilien Development 2014 zu einem deutlich unter dem Marktwert angesetzten Preis der Stadt Zürich verkauft wurde. Dies ermöglicht der Stadt rund 265 gemeinnützige Wohnungen zu erstellen, stadteigene und Wohnungen für die beiden Stiftungen Alterswohnungen (SAW) und Wohnungen für die Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien (SWkF). Vor diesem Hintergrund wurden preisgünstige Wohnungen bei der Vorstellung des Projekts Letzi Turm im Baukollegium nicht speziell thematisiert. Die Zielvorstellungen für das Wohnhochhaus im Wettbewerb waren, gemäss Angaben der Eigentümerin, Wohnungen im mittleren Preissegment.

Frage 3

Wurde im Zusammenhang mit dem Wettbewerb zum Projekt Limmatstrasse 23/25 die Realisierung von preisgünstigen Wohnungen von der Stadt Zürich oder der SBB thematisiert?

Nein, die Stadt Zürich war im Wettbewerbsverfahren nicht involviert.

Frage 4

Ist der Stadtrat bereit, die SBB auf die fehlenden preisgünstigen Wohnungen auf den Arealen Letzi Turm und Limmatstrasse anzusprechen und darauf hinzuwirken, dass bei Mieterwechseln ein Mindestanteil von Wohnungen preisgünstig vermietet wird?

Der Stadtrat ist bereit, das Thema bei nächster Gelegenheit anzusprechen. Dem Stadtrat ist dabei bewusst, dass sich der Anteil von 50 Prozent preisgünstigen Wohnungen (gemäss Definition SBB) auf den Gesamtbestand aller Wohnungen, die die SBB bis 2037 in der Schweiz anbieten will, bezieht (siehe auch Antwort der SBB zu Frage 7).

Frage 5

Bei der Erarbeitung der Potenzialstudie für das Projekt Wollishofen wurden auch Varianten mit einem Gestaltungsplan und mehr Wohnungen erörtert, die SBB hat sich dann aber für eine Arealüberbauung entschieden, bei der die Stadt weniger Einflussmöglichkeiten hat. Wie kam dieser Entscheid zustande? Wie haben sich die städtischen Vertreterinnen dazu positioniert?

In der Potenzialstudie 2017/18 ging es darum, das für das SBB-Areal in Wollishofen städtebaulich verträgliche Nutzungsmass auszuloten unter Berücksichtigung der diversen Rahmenbedingungen (u. a. neue Buswendeschleife). Die Studie hat unterschiedliche Gestaltungsvarianten aufgezeigt. Die einen Varianten liessen sich im Rahmen einer Arealüberbauung realisieren, während für die Umsetzung anderer ein Gestaltungsplan notwendig gewesen wäre. Im November 2017 hat die SBB entschieden, auf ein Gestaltungsplanverfahren zu verzichten. Dies wurde in der Behördendelegation (Gremium mit SBB, Vorstehende des Hochbau- sowie des Tiefbau- und Entsorgungsdepartement und Dienstchefs und Dienstchefinnen



4/5

Verwaltung) am 1. Dezember 2017 mitgeteilt. Die Behördendelegation und die Stadtverwaltung haben diesen Entscheid der SBB zur Kenntnis genommen. Im letzten Prozessschritt der Potenzialstudie wurden daher nur noch Varianten weiterverfolgt, die sich innerhalb der geltenden BZO und der Regelbauweise (inklusive Arealüberbauung) bewegen.

Frage 6

Hat der Stadtrat eine Erklärung der SBB erhalten, warum beim Projekt Wollishofen der Anteil preisgünstiger Wohnungen tiefer ist, als im Grundsatz angekündigt? Gedenkt er darauf hinzuwirken, dass dies korrigiert wird?

Die SBB hat ein Drittel preisgünstige Wohnungen angekündigt (siehe auch Antwort der SBB zu Frage 7) und plant entsprechend. Analog der Antwort zu Frage 4 ist der Stadtrat auch hier bereit, das Thema bei nächster Gelegenheit anzusprechen.

Frage 7

Weiss der Stadtrat, wo die SBB die preisgünstigen Wohnungen realisieren will, die es braucht, um in der Stadt Zürich den Anteil von «rund der Hälfte» zu erreichen? Falls die SBB dies bislang nicht konkret gemacht hat, bitten wir den Stadtrat diese Frage der SBB zur Beantwortung weiterzuleiten.

Diese Frage wurde der SBB zur Beantwortung weitergeleitet. Der Stadtrat hat die nachfolgende Antwort erhalten:

«Die SBB ist ein nationales Unternehmen mit einer nationalen Immobilienstrategie. Das heisst, sämtliche von der SBB kommunizierten Zahlen, Prozentanteile und Relationen sind entsprechend zu lesen: Als Ziele, die mit den schweizweit geplanten Entwicklungen und unter Berücksichtigung bereits bestehender SBB-Wohnungen erreicht werden. Dies gilt folglich auch für den Anteil von 50 Prozent preisgünstigen Wohnungen. Dieser bezieht sich auf den Gesamtbestand der Wohnungen, welche die SBB bis 2037 anbieten will. Konkret: Von insgesamt 12'000 Wohnungen im Jahre 2037 wird die Hälfte preisgünstig angeboten – entweder über eigene Wohnungen oder über Baurechte an Genossenschaften – und dies in einer schweizweiten Betrachtung.»

Frage 8

Weiss die Stadt, wie die Mieten solcher Wohnungen festgelegt werden? Falls die SBB dies bislang nicht konkret gemacht hat, bitten wir den Stadtrat diese Fragen der SBB zur Beantwortung weiterzuleiten. Sieht er eine Möglichkeit, zu erreichen, dass die versprochenen preisgünstigen Wohnungen zu preislich gedeckelten Mietpreisen und langfristig in Kostenmiete angeboten werden?

Diese Frage wurde der SBB zur Beantwortung weitergeleitet. Der Stadtrat hat die nachfolgende Antwort erhalten:

«Die SBB will bis 2037 rund 12'000 Wohnungen anbieten. Von diesen Wohnungen sollen 50 Prozent preisgünstig sein. Preisgünstig heisst, dass 50 Prozent der umliegenden Wohnungen teurer sind als die betreffende SBB-eigene Wohnung oder Wohnung, welche die SBB via Baurecht ermöglicht hat. Das sogenannte 50-Prozent-Quantil bildet die Grenze zwischen der



5/5

teuren und der preisgünstigen Hälfte der Angebote. Für die Berechnung stützt sich die SBB auf die so genannte Quartierüblichkeit.»

Nein, aufgrund der Antworten der SBB sieht der Stadtrat keine Möglichkeit darauf hinzuwirken, dass seitens SBB preisgünstige Wohnungen zu preislich gedeckelten Mietpreisen und langfristig in Kostenmiete angeboten werden. Der Stadtrat ist dennoch bereit, die preisgünstigen Wohnungen im Rahmen von Gesprächen zu SBB-Wohnbauprojekten auf Stadtgebiet konsequent zu thematisieren, wie dies in der Vergangenheit bereits geschehen ist. Beim Projekt Neugasse konnte mit der SBB eine Vereinbarung mit einem Drittel gemeinnütziger Wohnungen und einem Drittel preisgünstiger Wohnungen im Sinne der Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum kurz PWV (Kostenmiete exklusive gedeckeltem Landwert) getroffen werden.

Im Namen des Stadtrats
Die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Cuche-Curti