

Immobilien

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Geschäftsbericht / Schweizerische Bundesbahnen**

Band (Jahr): - **(2003)**

PDF erstellt am: **24.06.2024**

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

RailCity, Bahnhof Basel



Begegnungsort für Hunderttausende. Die sieben grössten Bahnhöfe der Schweiz, neu RailCity genannt,

bewegen täglich rund eine Million Menschen. Dafür wird neben dem Ein- und Aussteigen einiges geboten: Shopping, Genuss, Dienstleistung, Begegnung, Vernetzung und alles in einem.

Das Tor zu Europa. Ein bequemer Zugang zu den Zügen und über neue Schienenbahnstrecken zu den wichtigsten Abfahrtsstationen führt die S-Bahn von Potsdamer Platz zum Flughafen Berlin-Tegel und zum Hauptbahnhof.

Der neue Berliner Bahnhof im Stadtkern der Hauptstadt. Die von den Architekten Günzel & Partner und Ullrich & Grottel aus Berlin gestaltete neue Passagierhalle im Bahnhof Berlin wurde mehrfach als eine der besten Bahnhöfe des Jahres 2002 ausgezeichnet.

Gründungsmitglied der Ullrich & Grottel AG, Architekt und Innenarchitekt. Ullrich & Grottel ist ein Zusammenschluss von Architekten und Innenarchitekten, die sich seit 1990 auf die Gestaltung von Innenräumen spezialisiert haben. Die Ullrich & Grottel AG ist ein Unternehmen für die Gestaltung von Innenräumen.

Bahnhof und Stadt. Schiene, Zentrale, Verkehr. Die Innenarchitektur der S-Bahn führt die Kerne der S-Bahn von Potsdamer Platz zum Flughafen Berlin-Tegel und zum Hauptbahnhof. Die Ullrich & Grottel AG ist ein Unternehmen für die Gestaltung von Innenräumen.

Ullrich & Grottel AG, Potsdamer Platz 1, 10585 Berlin, Tel. +49 30 2000 1000, Fax +49 30 2000 1001, E-Mail: info@ullrich-grottel.de



für 2003 von total CHF 141 Mio. wird durch Immobilien (CHF 44 Mio.) und die Zentralbereiche (CHF 97 Mio.) geleistet. Die CHF 97 Mio. der Zentralbereiche entsprechen den Zinseinnahmen auf dem Fremdkapital, welche Immobilien auf Grund der Kapitalstruktur der Eröffnungsbilanz an die Zentralbereiche entrichtet. Das Ergebnis von Immobilien wurde zudem durch CHF 9 Mio. Rückstellungen für mögliche Steuerbelastungen auf so genannt nicht betriebsnotwendigen Liegenschaften beeinflusst (siehe Seite 7).

Kräftig in Bahnhöferneuerungen investiert.

Im Rahmen der Portfolio-Bereinigung verkaufte Immobilien im Berichtsjahr Liegenschaften und erzielte dabei einen Gewinn von CHF 30 Mio. Gleichzeitig investierte Immobilien 2003 insgesamt CHF 175 Mio. Die Mittelflossen primär in die Bahnhöferneuerungen in Bern, Basel, den Neubau in Zug, den Umbau des SBB-Werkes in Olten sowie die Erweiterung der Park+Rail Anlagen.

Umsetzung der neuen Strategie.

Im Zentrum der Aktivitäten im ersten Tätigkeitsjahr stand neben einem guten finanziellen Abschneiden die Umsetzung der neuen Strategie. Zentrale Aufgabe von Immobilien ist die kundenorientierte, professionelle und ökonomische Bewirtschaftung der komplexen Dienstleistungs- und Verkehrszentren, aber auch der Objekte in den Regionen. Dies lässt sich durch gezielten Unterhalt, Umnutzung und eine regional verankerte Organisation erreichen. Erhöhte Erweiterungs- und Ersatzinvestitionen sowie Portfoliobereinigungen verbessern den Kundennutzen und steigern den Wert des Konzerns SBB.

Die sieben grossen SBB Bahnhöfe Zürich, Bern, Basel, Lausanne, Genf, Winterthur und Luzern treten künftig unter dem gemeinsamen Markennamen RailCity auf und sollen sich zu noch kundenfreundlicheren Verkehrszentren entwickeln. RailCity steht für ein weit reichendes, bedürfnisgerechtes Shoppingangebot, eine umfassende Dienstleistungspalette und attraktive Büromöglichkeiten in den Grossbahnhöfen.

RailCity als Wachstumsmotoren.

Die sieben grossen SBB Bahnhöfe Zürich, Bern, Basel, Lausanne, Genf, Winterthur und Luzern treten künftig unter dem gemeinsamen Markennamen RailCity auf und sollen sich zu noch kundenfreundlicheren Verkehrszentren entwickeln. RailCity steht für ein weit reichendes, bedürfnisgerechtes Shoppingangebot, eine umfassende Dienstleistungspalette und attraktive Büromöglichkeiten in den Grossbahnhöfen. Nach Bern wurden im September 2003 Basel und im November Luzern und Zürich zur RailCity. Bis im Sommer 2004 werden auch Winterthur sowie Genève und Lausanne unter der neuen Marke auftreten. Die Erarbeitung einer Objektstrategie mit objektspezifischen kurz-, mittel- und langfristigen Entwicklungsmassnahmen bildet die Grundlage der künftigen Aktivitäten.

Weitere strategische Projekte.

Strategische Investitionskriterien. Mit systematischer Portfoliosteuerung und Projektpriorisierung sollen die knappen Ressourcen noch gezielter eingesetzt werden.

Objektstrategie. Immobilien hat im Rahmen des Projekts Objektstrategie 2003 die Methodik und Instrumente entwickelt und die Anwendung schulisch vermittelt, welche zum Bestimmen von vorhandenem Ertragspotenzial, erforderlichen Massnahmen zur Erhaltung des Ertrags sowie von Desinvestitions- und Verkaufsobjekten dienen. Im Laufe des Jahres 2003 sind die ersten 30 Standorte/Perimeter begangen und untersucht worden.

Hauswartung. Um die Qualität der Liegenschaftenbetreuung zu verbessern, übergibt Immobilien die Hauswartung nach öffentlicher Ausschreibung per 1. Januar 2004 an die Firmen Alphaplan und ISS.

Reinigung. Die Immobilien-Strategie bestimmt, dass das technische sowie das logistische Facility-Management nicht zu den Kernkompetenzen von Immobilien gehören. Diese Leistungen werden grundsätzlich eingekauft. Im Bereich der Reinigungsarbeiten wurden folgende Massnahmen eingeleitet: Die Aussenreinigung an Bahnhöfen und die Graffitientfernung werden durch den SBB-eigenen Servicebereich Clean wahrgenommen. Die Innenreinigung der Gebäude wird an Dritte abgetreten. Eine Kooperation mit externen Reinigungsunternehmen wird angestrebt. Der Immobilienbereich wurde folglich beauftragt, die Innenreinigung per Anfang 2005 neu zu definieren. Das Projektteam hat seine Tätigkeit Ende Oktober 2003 aufgenommen.

Markt und Kunden im Mittelpunkt.

Angespannte Marktsituation. Im Berichtsjahr hat sich der Druck auf die Mietpreise im Allgemeinen nicht verringert.

- Bei Wohnungen haben sich Nachfrage und Preise stabilisiert, wobei die regionalen Unterschiede recht gross sind.
- Verkaufsflächen an guter, frequenzstarker Lage sind nach wie vor gefragt. Objekte an schlechteren Lagen finden dagegen auch zu wesentlich tieferen Preisen nur sehr schwer Mieter.
- Bei Büroflächen besteht ein Überangebot. Durch die anhaltende Konjunkturflaute werden kaum zusätzliche Arbeitsplätze im Dienstleistungsbereich geschaffen. Trotzdem sind auch 2003 weitere Büroflächen erstellt worden. Nur an guten und zentralen Lagen bleiben Nachfrage und Preise relativ stabil.
- Gewerbe-/Lagerflächen stehen in der ganzen Schweiz viele zur Vermietung. Die schwache Konjunktur und die strukturelle Reduktion der Gewerbebetriebe machen sich auch in diesem Segment bemerkbar. Nachgefragt werden nur noch betrieblich optimal nutzbare Flächen an guter Lage.

Bessere Qualitätssicherung für die Kunden. Eines der wichtigsten strategischen Ziele von Immobilien ist die Steigerung der Kundenzufriedenheit. Noch bessere Sauberkeit und noch mehr Sicherheit sind die Wege dazu.

- Der neue Servicebereich Clean mit rund 500 Beschäftigten sorgt täglich auf 800 Bahnhöfen für professionelle Sauberkeit. Dazu gehören die Reinigung im Publikumsbereich und in den Gleisen, das Entfernen von Graffiti sowie der Winterdienst. Neue Fahrzeuge – ausgerüstet mit modernsten Reinigungsmitteln und -geräten, verbunden mit einer bedarfsorientierten Reinigungstechnik – unterstützen die Mitarbeitenden in ihrer Aufgabe. Das erste Geschäftsjahr stand ganz im Zeichen des Neuaufbaus, und es wurde viel in Projekte und Ausbildung investiert. 2004 werden weitere wichtige Projekte umgesetzt. Mit der Einführung des Labels RailClean – Sauberkeit im Bahnhof – erhält Clean einen neuen Auftritt.
- Sicherheit im Bahnhof ist ein Kundenbedürfnis. Die Sicherheitspatrouillen von Securitrans überwachen die RailCity-Bahnhöfe Bern, Basel, Genf, Lausanne, Luzern, Winterthur und Zürich rund um die Uhr. Die Sicherheitsprofis sorgen für die Sicherheit, gewährleisten Ruhe und Ordnung und verhindern Straftaten. Die Realisierung der Überwachungszentralen Bern, Basel und Genf, in denen eingehende Ereignismeldungen wie Brandalarme, technische Störungen, usw. koordiniert werden, sowie der Ausbau der Videoüberwachung aller sensiblen Zonen verbessern die Sicherheitssituation nochmals spürbar.

Bessere Qualitätssicherung für die Kunden. Eines der wichtigsten strategischen Ziele von Immobilien ist die Steigerung der Kundenzufriedenheit. Noch bessere Sauberkeit und noch mehr Sicherheit sind die Wege dazu.

Bahnhöfe in neuem Glanz.

Grosses Fest für den neuen Bahnhof Bern. In Rekordzeit wurde der alte Bahnhof Bern in ein modernes, liches und zeitlos elegantes Verkehrs- und Dienstleistungszentrum umgestaltet. Insgesamt wurden von der SBB CHF 85 Mio. investiert. Um den Anlass gebührend zu feiern, wurde der Berner Bahnhof der Bevölkerung am 2. und 3. Mai 2003 im Rahmen eines grossen Bahnhofsfestes übergeben. Die Öffnungszeiten der «RailCity» Bern wurden bis 21 Uhr ausgedehnt.

Brückenschlag über die Gleise – neue Bahnhofspasselle in Basel. Die neue markante Passerelle über die Gleise im Bahnhof Basel SBB und der Südkopf wurden am 12. September 2003 offiziell eingeweiht. Die Gesamtinvestition beläuft sich auf CHF 93 Mio. Mit der Einweihung wurde der Bahnhof Basel zugleich zur RailCity. Insgesamt wurden 24 neue Geschäfte mit total 6000 Quadratmetern neuer Verkaufs- und Dienstleistungsfläche in Betrieb genommen. Die Öffnungszeiten der «RailCity» Basel wurden bis 21 Uhr ausgedehnt.

Umgestaltung Genève-Cornavin. Das aus den dreissiger Jahren stammende Aufnahmegebäude in Genf-Cornavin ist veraltet und wird umgestaltet. Ziel ist die Erhöhung der Dienstleistungsqualität für die Reisenden und die Erweiterung der Verkaufs- und Dienstleistungsflächen. Zurzeit ist eine Klassifizierung eines Teils des Bahnhofs durch die kantonale «Direction du patrimoine et des sites» (Heimat- und Landschaftsschutz) im Gange. Die Inbetriebnahme der ersten Etappe ist auf Ende 2007 geplant.

Zugs neue Visitenkarte. Nach einer Bauzeit von gut zweieinhalb Jahren konnte der imposante Neubau anlässlich der Eröffnungsfeierlichkeiten Ende November 2003 eingeweiht werden. Der neue Bahnhof Zug, dessen Kosten sich auf CHF 69 Mio. belaufen, dient als Ausgangspunkt für Reisen, als attraktiver Geschäftsstandort, als vielseitige Einkaufsstrasse und nicht zuletzt als Visitenkarte der Stadt Zug. Die Lichtinstallation des Künstlers James Turrell verwandelt das Bahnhofgebäude in ein Leuchtobjekt.

3000 neue Park+Rail-Parkplätze. Zur Förderung der kombinierten Mobilität werden an den Bahnhöfen Park+Rail-Parkplätze erstellt. Sie bilden eine wichtige Schnittstelle zwischen privatem und öffentlichem Verkehr und unterstützen damit gezielt die Bestrebungen, den umweltfreundlichen, öffentlichen Verkehr stärker zu benützen. Im Berichtsjahr wurden 3000 neue Park+Rail-Parkplätze an SBB-Bahnhöfen erstellt. 2004 folgen weitere 2500. 2003 nahmen die SBB Immobilien CHF 16 Mio. aus dem Geschäft mit Park+Rail ein.

26 x «Aperto». Schweizweit betreibt die SBB 26 Aperto-Geschäfte. Mit der Bahnhofseröffnung in Zug konnte Aperto sein Provisorium verlassen und mit einem integrierten Mam's Bistro-Take away den Betrieb erfolgreich aufnehmen. Der Laden in Genf wurde nach einer Betriebszeit von zehn Jahren vollständig umgebaut und auf den neusten Stand eines Convenience-Geschäftes ausgerichtet. In Bern und Lausanne wurden die ersten beiden «Aperto24» eröffnet, welche 365 Tage im Jahr bis um Mitternacht geöffnet sind. Die SBB will 2004 über den Verkauf der Marke Aperto entscheiden. Die Standorte der Aperto-Geschäfte stehen nicht zum Verkauf.

Fünf neue «avec.»-Standorte eröffnet. Die Betreiber-gesellschaft Cevanova, ein Partnerunternehmen der SBB AG Bern, des Migros-Genossenschafts-Bundes Zürich und der k Kiosk AG Basel führt heute 20 avec.-Shops an SBB-Bahnhöfen.

Bahnhöfe bleiben belebt durch avec.-Shops. Sie bieten neben Fahrkarten ein attraktives Convenience-Angebot an mit Lebensmitteln, Café, Presse- und Kiosk-artikeln. 2003 sind fünf neue Standorte eröffnet worden: Oberglatt, Au/ZH, Bad Ragaz, Flawil, Neuhausen. Es ist vorgesehen, weitere vier avec.-Shops zu eröffnen: Aarberg, Amriswil, Bassersdorf und Bümpliz Süd.

Entwicklungsareal Genève-La Praille. Das frühere Aus-senquartier Genève-La Praille ist stark im Wandel be-griffen. Davon zeugen die zunehmende Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben und die Pläne einer wichtigen Transport-Drehscheibe, erschlossen mit Bahnhof, Auto-bahn und Tram. Im Rahmen einer Gesellschaft mit dem Namen Sovalp entwickeln die SBB und der Kanton Genf eine vom Bahnbetrieb freigegebene Fläche von rund 108 000 m². Dieses Projekt der Grundstücksaufwertung ist eng mit dem Projekt des Bahnanschlusses Corna-vin-Eaux-Vives-Annemasse (CEVA) verknüpft. Es hilft, CEVA zu finanzieren, und sichert der S-Bahn eine höhe-re Rentabilität. Andererseits ermöglicht die verbesserte Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr eine mass-volle Vergrösserung der Flächenausnutzung. Die Pla-nung erstreckt sich bis Mitte 2007.

Entwicklungsareal Basel SüdPark in Planung. Im Zentrum von Basel in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof plant die SBB die Überbauung «SüdPark Basel». Zur Verfügung stehen rund 50 000 m² Nutzfläche mit einer zukunftsweisenden Architektur vom Team Herzog & de Meuron. Der SüdPark Basel bildet zusammen mit der Bahnhofpasserelle die Verbindung von Innenstadt, Bahnhof und Gundeldinger Quartier.

Entwicklungsschwerpunkt Zürich HB: Planung neu aufgeleitet. Das Umfeld des Hauptbahnhofs Zürich ist auch nach dem definitiven Scheitern des Projekts Eurogate von zentralem Interesse. SBB, Stadt und Kanton Zürich und die Post haben sich darauf verständigt, die Voraussetzungen für eine bauliche und nutzungsmässige Entwicklung neu aufzubereiten. Unter der Federführung der SBB werden in einem offenen Planungsprozess mit drei internationalen Planungsteams und Experten aus unterschiedlichen Fachgebieten Fragen wie Identität, Erschliessung und Nutzung des neuen Quartiers behandelt. Eine solide Basis für die Entwicklung des Gebiets soll bis im Frühjahr 2004 gelegt sein. Erste Realisierungen sind frühestens ab 2007 möglich.

Büro und Verwaltungsgebäude: SBB-Projekt Bern Wylerfeld. In der ehemaligen Schnellgutanlage Bern Wylerfeld ist der Umbau einer zweiten Etappe für weitere 550 Büroarbeitsplätze der SBB-Division Personenverkehr vorgesehen. 2003 konnte das notwendige Einzonungsverfahren mit der Stadt Bern geklärt werden. 2004 liegt das Schwergewicht der Planung bei der Ausschreibung eines Gesamtleistungswettbewerbs mit dem Ziel der Planer- und Unternehmerauswahl. Die Präqualifikation für den Gesamtleistungswettbewerb wird 2004 abgeschlossen.

Personal: leichte Steigerung.

Der Personalbestand hat sich im ersten Jahr nach der Reorganisation und internen Verselbständigung von Immobilien von 775 auf 795 Vollzeitstellen leicht erhöht. Diese Erhöhung ist auf den Aufbau des neuen Bereichs und die damit in Zusammenhang stehenden Rekrutierungen zurückzuführen. Dem gegenüber verzögerte sich die Reorganisation bei der Innenreinigung. Schwerpunkt der Personalarbeit im ersten Jahr bildete die Personalentwicklung.

Ausblick: 2004.

Im Jahr 2004 steht weiterhin die Umsetzung der eingeschlagenen Strategie im Mittelpunkt. Es sind Investitionen für 226 Mio. Franken geplant, die wichtigsten Projekte sind: Bahnhof Chur, Reisezentrum Zürich Flughafen, Industriewerke Olten Tannwald und Yverdon sowie der Ausbau der Park+Rail-Anlagen. Dazu gehört auch eine grössere Zahl von kleineren und mittleren Projekten zur Erneuerung der Bahnhofsliegenschaften in den Regionen.

Neben Vorhaben zur Steigerung der Wertschöpfung stehen Schlüsselprojekte zur Performancesteigerung und Qualitätssicherung im Vordergrund, u.a: Projekte zu: Betriebskostenanalyse, Optimierung Einkauf, Benchmarking, Weiterführen der Objektstrategie, Qualitätsstandards für Grossbahnhöfe und Sauberkeit.