

4 HINTERGRUND

AREALE VERGOLDEN ODER STÄDTE FORMEN?

SBB Immobilien zielen auf hohe Renditen statt auf sorgfältige Stadtentwicklung.

12 AREALE UNTER DER LUPE ACHT RECHERCHEN

- Güterbahnhof St. Gallen: Geheimniskrämerie
- Areal Schleife, Zug: Luxuswohnen mit Bahnlärm
- Südpark, Basel: Aufwertung und Rendite
- Sechs Grundstücke, Wil SG: Verpasste Chance
- SBB Industriewerk, Olten: Den Knoten lösen
- Neubau Bahnhof Aarau: Bahnhofs- oder Eventhalle
- Güterbahnhof/Polizei- und Justizzentrum, Zürich: Der Alibiplatz
- Westlink, Zürich: Die gefeuerten Architekten

RECHERCHEN

Zusammenarbeit mit der ZHAW. An diesem Heft haben Architekturstudentinnen und -studenten der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften (ZHAW) in Winterthur mitgearbeitet. Im Rahmen des Masterseminars Urban Strategies haben sie Texte verfasst, die wir für dieses Heft zusammenfassen Seite 12-15. Es begleiteten sie die Dozenten Richard Wolff und Holger Schurk und der wissenschaftliche Mitarbeiter Tom Weiss.

DIE DIVISION SBB IMMOBILIEN

Die Abteilung SBB Immobilien bewirtschaftet 18 Mio. Quadratmeter Land (SBB insgesamt: 99 Mio. Quadratmeter), 3500 Gebäude, 4000 Grundstücke, 800 Mitarbeitende.

Geschichte. 1999 wandelte der Bund die SBB in eine Aktiengesellschaft um, die zu 100 Prozent in seinem Besitz ist. Drei Divisionen entstanden: Personenverkehr, Güterverkehr und Infrastruktur, zu der die Immobilien gehörten. 2003 wurden die Immobilien aus der Division Infrastruktur herausgelöst, um sie als Geldquelle stärker nutzen zu können; seit dem 1. Januar 2009 sind sie formal eine eigenständige Division. Im Gegenzug verlangte der Bund Zuschüsse von SBB Immobilien an die Infrastruktur; nun leisten die Immobilien auch Zahlungen an die marode SBB-Pensionskasse.

Geschäftsbericht 2008. Der Umsatz der Läden und Restaurants der 31 grössten Bahnhöfe wuchs 2008 um 6,1 Prozent auf CHF 1,45 Mrd. Franken. Allein die neun RailCity-Bahnhöfe erwirtschafteten CHF 1,09 Mrd. Davon entfällt mit CHF 342,9 Mio. gut ein Drittel auf die RailCity Zürich. Die 550 Mittel- und Kleinbahnhöfe (inkl. 200 Haltestellen) erzielten CHF 18 Mio. Mieterträge. Total lieferten Dritte CHF 334 Mio. Mieten ab, wovon 37 Prozent auf Geschäfte entfallen, nur 6 Prozent auf Wohnungen.

- Immobilienportfolio. Das SBB-Immobilien-Portfolio hat drei Teile:
 - Bahnproduktion (Büro- und Verwaltungsgebäude, Werkstätten, Unterhaltsanlagen)
 - Bahnhöfe (800 SBB-Bahnhöfe)
 - Anlageobjekte bei grossen Bahnhöfen (vom Bahnbetrieb für neue Nutzung frei gegeben). Ziel: «Anlagebestand gezielt entwickeln, mit erstklassigen Renditeobjekten an strategisch wichtigen Lagen ergänzen.» Von 2009 bis 2014 planen die SBB, CHF 1,2 Mrd. in diese Areale zu investieren

Portfolioobereinigung. SBB Immobilien verkaufen «nicht strategische» Objekte (Entwicklungsareale, Güterschuppen, Bahnhörterhäuschen). 2008 verkauften sie 193 Objekte (2007:186), so Arealen für die Grossprojekte Zug Schleife Nord und Luzern Tribschen, die Lokremise St. Gallen, den Spiesshof in Basel. Verkaufsgewinn: CHF 128,2 Mio. (+28,8%). Bis 2014 sollen Anlagen im Wert von CHF 1,7 Mrd. verkauft werden.

Editorial DIE FILETS RICHTIG BRATEN

In vielen Städten sind die SBB-Areale die letzten saftigen Filet-Stücke der Stadtentwicklung. Sie sind gross, liegen zentral und sind verfügbar. Sie sind Gold wert, weil die Leute wieder in die Städte drängen und weil aus ökologischen Gründen Verdichtung angesagt ist. Das haben auch die SBB erkannt. Sie sind sogar per Bundesratsauftrag verpflichtet, ihre Landreserven möglichst gewinnbringend zu nutzen.

Für die Städte sind das Chancen, aber auch Risiken. Wenn Profitmaximierung das höchste aller Gebote ist, droht die qualitative Stadtentwicklung unter die SBB-Räder zu kommen. Gerade weil die attraktivsten Areale an hochsensiblen Lagen liegen – mitten im Zentrum oder auch an der Schnittstelle zwischen Innenstadt und Wohnquartieren –, muss jeder Eingriff sorgfältig erwogen und breit abgestützt sein.

Deshalb sollen Öffentlichkeit und Politik von Fall zu Fall mitdiskutieren, welche Nutzungsmischung am besten geeignet ist. Weil, erstens, die SBB immer noch dem Bund, also uns, gehören und sie ihre Ländereien meist von Städten zu günstigen Bedingungen erhalten haben. Und, zweitens, weil ihre Filets so wichtig sind für die weitere Entwicklung der Siedlungen.

Es ist höchste Eisenbahn, dass wir erkennen, dass die Zukunft der SBB-Areale eines der wichtigsten siedlungs- politischen Themen der Schweiz ist. Wir müssen die SBB an ihre Verantwortung erinnern. Es darf nicht sein, dass der Leistungsauftrag und die Sanierung der SBB-Pensionskasse den Massstab für die Entwicklung unserer Innenstädte bilden. Es braucht eine öffentliche Diskussion über die Zukunft der Bahnpareale. Richard Wall

DISKUSsion über die Zukunft der Bahnhofsräte. Rich- und Verkehrsministerium, 19. Februar 1991

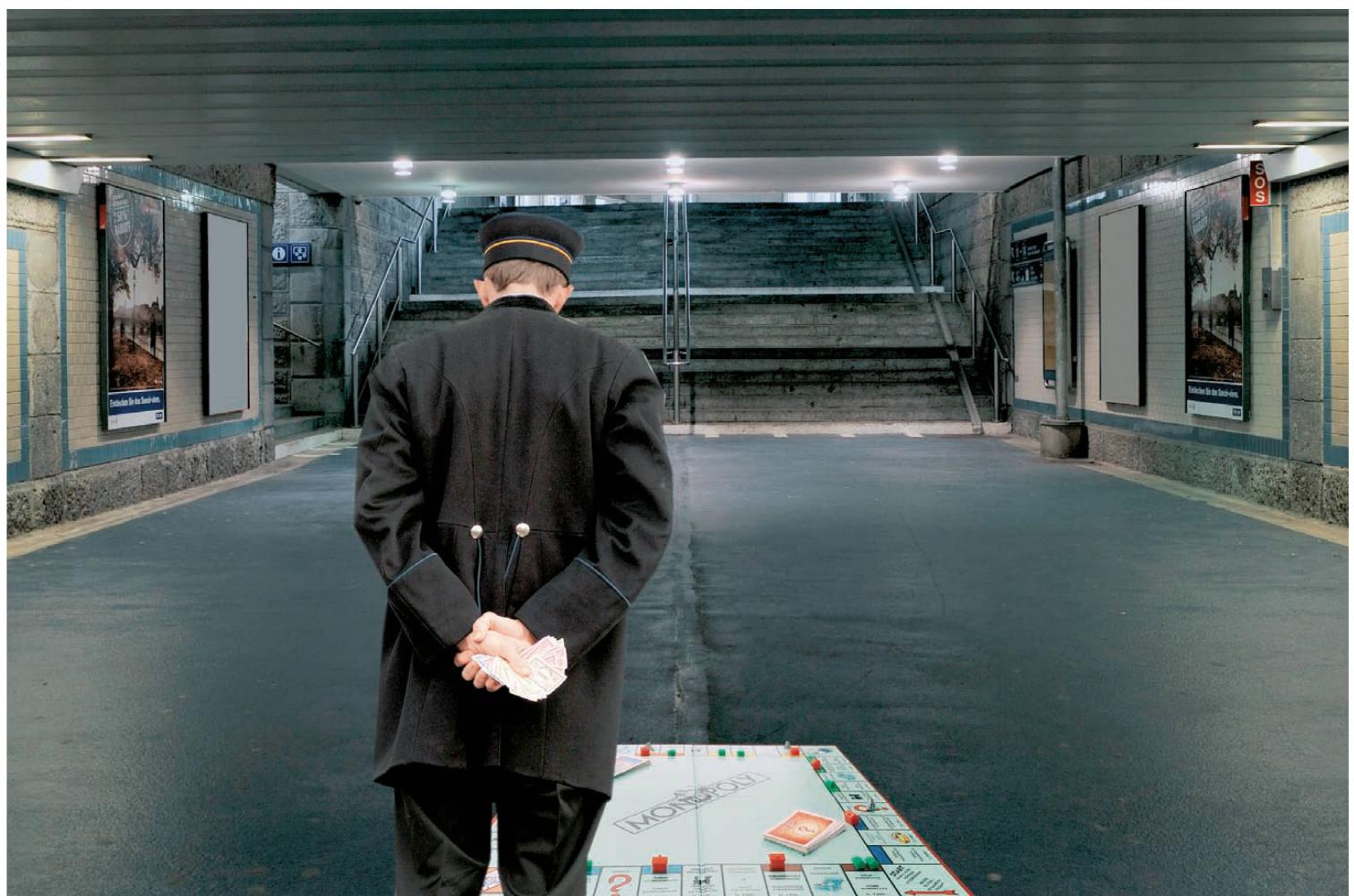
Urbanist, Dozent Zentrum Urban Landscape (ZHAW) und Inura Zürich Institut
IMPRESSUM Hochparterre AG, Ausstellungsstrasse 25, CH-8005 Zürich, Telefon 044 444 28 88.

Fax 044 444 28 89, www.hochparterre.ch
Konzept und Redaktion: Iva Bösch BÖ und Rahel Marti RM; Gestaltung: Antje Reineck; Gestaltungskonzept: superbüro Barbara Ehrbar; Produktion: Sue Lüthi SL; Verlag: Susanne von Arx; Korrektorat: Elisabeth Sele, Vaduz; Litho: Team media, Gurtmellen; Druck, Vertrieb: Südostschweiz Presse und Print,

Südschweiz Print, Chur/Disentis.
Herausgegeben vom Verlag Hochparterre in Zusammenarbeit mit dem Mieterinnen- und Mieterverband Zürich

Bestellen: www.hochparterre.ch, CHF 10.–

Fotocollagen: Die Bilder zu diesem Heft gestaltete die Fotografin Tine Edel.



^Monopoly mit ungleichen Spielern: SBB Immobilien muss gewinnen, die Stadtentwicklung hat das Nachsehen.