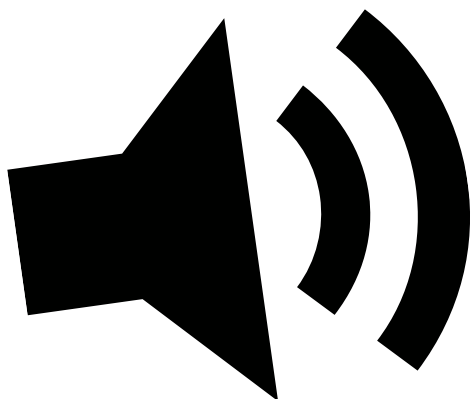


Liebe Genossenschafterinnen, liebe Genossenschafter, seit Anfang Jahr läuft für die Entwicklung des SBB-Werkstatt-Areals Neugasse bei der Josefwiese ein Partizipationsprozess, wo verschiedene Genossenschaften beteiligt sind, so auch VertreterInnen des Dreiecks. In den Workshops wurden Anforderungen an künftige Bebauung und Modelle diskutiert, nicht aber die Rahmenbedingungen.

## **«Auch kleine Genossenschaften wie das Dreieck können als Teil einer stadtweiten Kampagne Spekulation wirksam bekämpfen»**



Diese hatte die SBB AG vorgegeben: Nur ein Drittel der geplanten dreihundert bis vierhundert Wohnungen des 30000-Quadratmeter-Riesenprojekts soll demnach gemeinnützig werden. Dagegen regt sich nun Widerstand: An einer gut besuchten Quartiersversammlung im Kirchgemeindehaus St. Josef Ende März forderten Dreieck-Mitgründer Res Keller, Stadtforscher Philipp Klaus, SP-Nationalrätin Jacqueline Badran sowie der ehemalige AL-Gemeinderat Niklaus Scherr die SBB auf, der

Spekulation auf städtischem Boden ein Ende zu setzen. Mit politischem Druck soll erreicht werden, dass nicht bloss ein Drittel, sondern alle Wohnungen auf dem Neugasse-Areal gemeinnützig und günstig werden – auch als Wiedergutmachung für die bisherige Wohnbaupolitik wie in der Europallee, wo die SBB Wohnungen für mehrere Millionen an Meistbietende versteigerten.

Wir haben für dieses DreieckInfo ein Gespräch geführt mit Niklaus Scherr, seit Beginn Dreiecks-Genossenschafter, über die Dringlichkeit, sich wohnpolitisch einzumischen.



***Niklaus Scherr, die SBB haben ein halböffentliches Planungsverfahren lanciert – man offerierte Mitsprache. Das Ergebnis: Erheblicher Protest. Was ist passiert?***

**Niklaus Scherr:** Grundsätzlich ist es ja ein Fortschritt, wenn ein Bauherr so ein Verfahren lanciert – auch wenn es hier sicher in erster Linie um Imagepflege ging, weil sich die SBB AG mit ihrer Wohnbaupolitik in den letzten Jahren nicht viele Freunde in der Stadt geschaffen hat. Klar war aber auch, dass es Rahmenbedingungen für die Partizipation gab. Der Mix, also der Anteil von gemeinnützigen Wohnungen, war nicht verhandelbar. Das aber war ein Anliegen vieler TeilnehmerInnen. So wurde die Partizipation zum Feigenblatt. Die Leute wurden auf einer niedrigen Partizipationsebene einbezogen und in anstrengenden Workshops beschäftigt, strategische Prozesse jedoch wurden ausgeklammert.

***Sie fordern eine grundsätzliche Korrektur?***

Ja. Als erstes schrieb ich einen Blog, der ein grosses Echo erhielt. Ich trug darin das Sündenregister der SBB-Spekulationen auf städtischem Boden zusammen. Eine lange Liste. Daraus leitete ich die Forderung für die Neugasse ab: Ein Drittel gemeinnütziger Wohnraum reicht nicht – wir wollen alles! Und diese Forderung stiess auf enormen Zuspruch. Es ist das mittelfristige Ziel der Stadt, dass ein Drittel

aller Wohnungen in Zürich gemeinnützig sind. Die SBB dachten, wenn sie für die Neugasse diese Vorgabe erfüllen, seien die Hausaufgaben gemacht. Unsere Forderung läuft darauf hinaus, dass auf diesem Neugasse-Areal alle Sünden der Vergangenheit kompensiert werden. Wenn dort tatsächlich alle Wohnungen gemeinnützig werden, dann erreichen wir im Gesamtwohnungsangebot der SBB vielleicht diesen vorgegebenen Drittel. Denn bisher setzte die SBB vor allem auf Wohnungen im oberen bis obersten Preisniveau. Der Aufmarsch im Kirchgemeindehaus hat gezeigt, wie sehr das Thema die Leute bewegt. Die Stimmung war eindeutig, die Kritik an der SBB wuchtig.

***Wie geht es mit der Neugasse nun weiter?***

Nach Abschluss der Workshops im November 2017 wird das Vorhaben die normale planerische Mühle durchlaufen mit einer Zonenplanänderung, eventuell Gestaltungsplan mit Planaufgabe und Einwendungsverfahren. Ende 2018 dürfte es dann vor das Parlament kommen. Unser Ziel ist es, bis zur Planaufgabe politisch die Rahmenbedingungen so zu verändern, dass die Frage des Wohnungsmixes aufs Tapet kommt. Eines ist klar: Damit das Projekt realisiert werden kann, braucht es eine Umzonung. Diese muss der Gemeinderat bewilligen, und das unterliegt dem fakultativen Referendum. Man hat also jederzeit die Möglichkeit zu sagen, wenn nicht gewisse Rahmenbedingungen erfüllt sind, kriegen die SBB das Projekt nicht.

***Fehlen dafür nicht die politischen Mehrheiten?***

Im Parlament hat Links-Grün zurzeit 62 von 125 Stimmen – wir liegen also eine Stimme unter der Mehrheit. Eines der Ziele der Wahlen von 2018 ist, dass wir die 63. Stimme kriegen.

***Und dann?***

Es gibt verschiedene Möglichkeiten der Umsetzung: Die SBB kann der Stadt oder Genossenschaften verkaufen oder ein Baurecht gewähren zu einem Preis, der zahlbare Wohnungen erlaubt, oder die SBB akzeptiert die Forderung nach gemeinnützigem Wohnen und baut selber. Die SBB AG ist eine der grössten Grundeigentümerinnen in der Stadt. Es ist ein unerträglicher

Zustand für eine Stadt wie Zürich, wenn ein Grossgrundbesitzer mehr oder weniger diktieren kann, wo es langgeht. Dass sie das kann, hat viel mit planerischen Zugeständnissen zu tun, die 1999 mit der BZO Ledergerber gemacht wurden. Die Neugasse ist die Chance, diese Fehler zu korrigieren. Die SBB brauchen dort, aufgrund der zwingend nötigen Umzonung, die Kooperation mit der Politik. Und ich gehe davon aus, dass die Politik sehr genau hinschauen wird.

### **Warum glauben Sie das?**

Bei der Europaallee hat man den SBB vertraut und dafür die Quittung erhalten. Im Gemeinderat wurde über den Wohnanteil gestritten. Er wurde dann auf zwei Baufeldern von zwanzig auf vierzig Prozent erhöht. Gewisse Linke feierten das als Erfolg, andere wie ich blieben skeptisch. Denn es geht ja nicht nur um die Menge der Wohnungen, sondern auch um die Bezahlbarkeit. Von den 500 Wohnungen, die vorgegeben waren, wurden nur 400 realisiert. Und davon alle im oberen bis obersten Preissegment. Wir bewegen uns hier zwischen 3500 und 5900 Franken pro Monat. Bei der Seniorenresidenz GUSTAV wurden anfänglich bis 18000 Franken verlangt. Mangels Nachfrage wird jetzt ein Teil als Business-Apartments vermarktet. Die SBB – und das ist wirklich sehr unüblich – haben auch Wohnungen versteigert. Die teuersten im obersten Stock von Baufeld G gingen für fünf Millionen weg. Die SBB hatten bei diesem Hochhaus Baukosten von 35 Millionen und einen Verkaufsertrag von 100 Millionen.

### **Und was geschieht mit den hundert fehlenden Wohnungen?**

Die werden mit dem soeben eröffneten Design-Hotel realisiert. Baurechtlich gelten auch die 174 Hotelzimmer als «Wohnen».

### **Handelt es sich bei der Europaallee um eine Ausnahme, oder steht sie symbolisch für die Wohnbaupolitik der SBB?**

Sie steht für das grundsätzliche Konzept, das für die SBB-Immobilien wegweisend ist. Die SBB AG hat einen politischen, in Bern festgelegten Leistungsauftrag: Sie muss ihren Immobilienbesitz

maximal rentabilisieren, um einen jährlichen Sanierungsbeitrag an die Pensionskassen zu leisten, und das führt zu dieser rabiaten Aufwertungs- und Renditebolzerei. Es ist das klassische Dilemma von Pensionskassen, die in den Immobilienmarkt drängen: Hier kannst du noch Geld machen, und das wird ausgereizt. Neben der Europaallee liefern die SBB dafür viele weitere Beispiele. Zum Beispiel das Projekt Westlink beim Bahnhof Altstetten, das Areal Letzibach C oder das geplante «Wohnhaus Letzi» an der Hohlstrasse – all diese Bauten werden im Hochpreissegment vermarktet mit Slogans wie: «Wohnen mit industriellem Chic» oder «Der urbanste Ort von Zürich». Wenn sich die Stadt überhaupt bei SBB-Projekten einbringen konnte, etwa beim «Zollhaus», wo auch die Genossenschaft Kalkbreite involviert ist, dann immer nur, wenn die baulichen Rahmenbedingungen ungünstig für die SBB waren oder sie auf Zugeständnisse der Stadt angewiesen war. Die SBB sind der Stadt bisher nie freiwillig entgegengekommen.

### **Sie haben als Politiker das Projekt Dreieck von Anfang an politisch begleitet. Wie kann sich eine kleine Genossenschaft wie das Dreieck einbringen in diesem von Spekulation überhitzten städtischen Wohnungsmarkt mit übermächtigen Playern wie den SBB?**

Die Frage ist: Gibt man sich damit zufrieden, wenn man die eigene Nische bewirtschaften kann? Wenn man die paar Glücklichen versorgen kann, die jetzt zum Beispiel im Dreieck zu anständigen Preisen wohnen können? Oder sieht man sich als Teil einer Bewegung, die Ansprüche stellt auf die gesamte Stadtentwicklung, Ansprüche, die über das eigene Biotop hinaus reichen? In der Gemeindeverfassung steht seit 2011 der Grundsatz, dass man bis 2050 erreichen will, dass ein Drittel aller Wohnungen gemeinnützig sind. Auch kleine Genossenschaften wie das Dreieck können als Teil einer stadtweiten Kampagne Spekulation wirksam bekämpfen und ihren Beitrag leisten, dass dieses Ziel erreicht wird.



## Neues aus der Genossenschaft

### Werkstatt im Dreieck

Ab sofort kann man im Keller an der Ankerstrasse loslegen mit basteln, malen, bohren, werken, veloflickern. Die Benutzung der Werkstatt ist gratis. Der Waschküchenschlüssel ist neu auch ein Werkstattschlüssel. Der Eingang befindet sich auf der Hofseite der Ankerstrasse 20 im Keller. Der Mittwochnachmittag ist reserviert für Kinder, an allen übrigen Tagen kann sie frei genutzt werden. Für grössere Projekte kann der Raum auch reserviert werden. Dazu gibt es im Raum eine Liste.

### Anträge für die GV

Anträge für die Dreiecks-GV müssen bis spätestens 15. Mai eingereicht werden.

### Bewerbungen für Vorstand und Kommissionen

Bekanntlich treten im Sommer Désirée Cuttat und Ingrid Heuman aus dem Vorstand zurück. Bisher ist für die Wahl eine interne Bewerbung eingegangen, und zwar jene von Pascal Kählin. Zum jetzigen Stand würde damit im Vorstand eine Person mit entsprechenden Kompetenzen für Bau und Unterhalt fehlen. Aus diesem Grund schlägt der Vorstand der GV vor, Désirée Cuttat in die Kommission Bau und Unterhalt zu wählen und somit die Kontinuität zu gewährleisten. Die Frist für Bewerbungen für Vorstand oder Kommissionen ist ebenfalls der 15. Mai.

### Wohnungswechsel

Die Familie Krasniqi ist von der Zweierstrasse 42 in eine grössere Wohnung an der Ankerstrasse 6 umgezogen. Die Wohnung an der Zweierstrasse wurde an Ayse und Ali Degirmenci vergeben.

### Neuvermietung Büro Gartenhofstrasse 27

Seit 1. April ist das ehemalige Büro der Geschäftsstelle wieder fest vermietet: Christa Baumberger und Jörg Hüsey sind selbständig tätig im Bereich Literatur und Film und nutzen den Raum als gemeinsamen Arbeitsplatz.

### Kantine – wie weiter?

Die Kantine ist derzeit mittags von Dienstag bis Donnerstag geöffnet. Freitags und montags wäre sie demnach tagsüber neu frei für Nutzungen. Wie es mit der Kantine grundsätzlich weitergehen soll, ob vielleicht sogar ein Umbau in Betracht gezogen werden soll, diskutieren wir an der Info-Bar vom 20. September.

### Mehr Sommer, mehr Lärm

Der Vorstand sucht derzeit mit dem Plaza Klub den Dialog, wie das Nebeneinander von Nachtvögeln und Frühaufstehern am besten in Einklang gebracht werden kann.

### Dreiecksfest: am 1. Juli

Am Samstag, 1. Juli 2017, sorgen wir für den nächtlichen Lärm! Dann steigt im Innenhof das Dreiecksfest. Die Bewilligungen sind eingeholt, die Soundanlagen und die Getränke bestellt. Wir freuen uns auf die Band Zayk sowie die DJs des Plattenladens OOR sowie auf dem Dach des Innenhofs auf die Cocktailbar von Pascal Kählin, dem Barkeeper unseres Vertrauens.

---

# dreieckagenda

von April bis Dezember

**Donnerstag 27.04.17 Diskussion Zweckartikel in der Kantine**

**Mittwoch 17.05.17 Info-Bar 2: GV-Traktanden**

**Donnerstag 15.06.17 GV in der Kantine**

**Samstag 01.07.17 Dreiecksfest im Innenhof**

**Mittwoch 20.09.17 Info-Bar 3: Wie weiter mit der Kantine?**

**Mittwoch 06.12.17 Chlaus-Info-Bar**

