

Wem gehört Zürich? : Stadtentwicklung im Spannungsfeld von Immobilienlobby und Politik

Autor(en): **Scherr, Niklaus**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Widerspruch : Beiträge zu sozialistischer Politik**

Band (Jahr): **35 (2016)**

Heft 68

PDF erstellt am: **05.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-780972>

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.

Wem gehört Zürich?

Stadtentwicklung im Spannungsfeld von Immobilienlobby und Politik

Ewiger Zankapfel der Stadtentwicklung in Zürich – wie in anderen prosperierenden Städten – waren in den letzten Jahrzehnten die Nutzungsaufteilung des Stadtgebiets zwischen Arbeiten und Wohnen, die künftige Nutzung der ausgedehnten, ausschliesslich für die Güterproduktion reservierten Industriezonen und die Verteilung planerischer Mehrwerte. Nachfolgend wird die Entwicklung dieser Konflikte anhand der Veränderungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) in der Stadt Zürich nachgezeichnet.

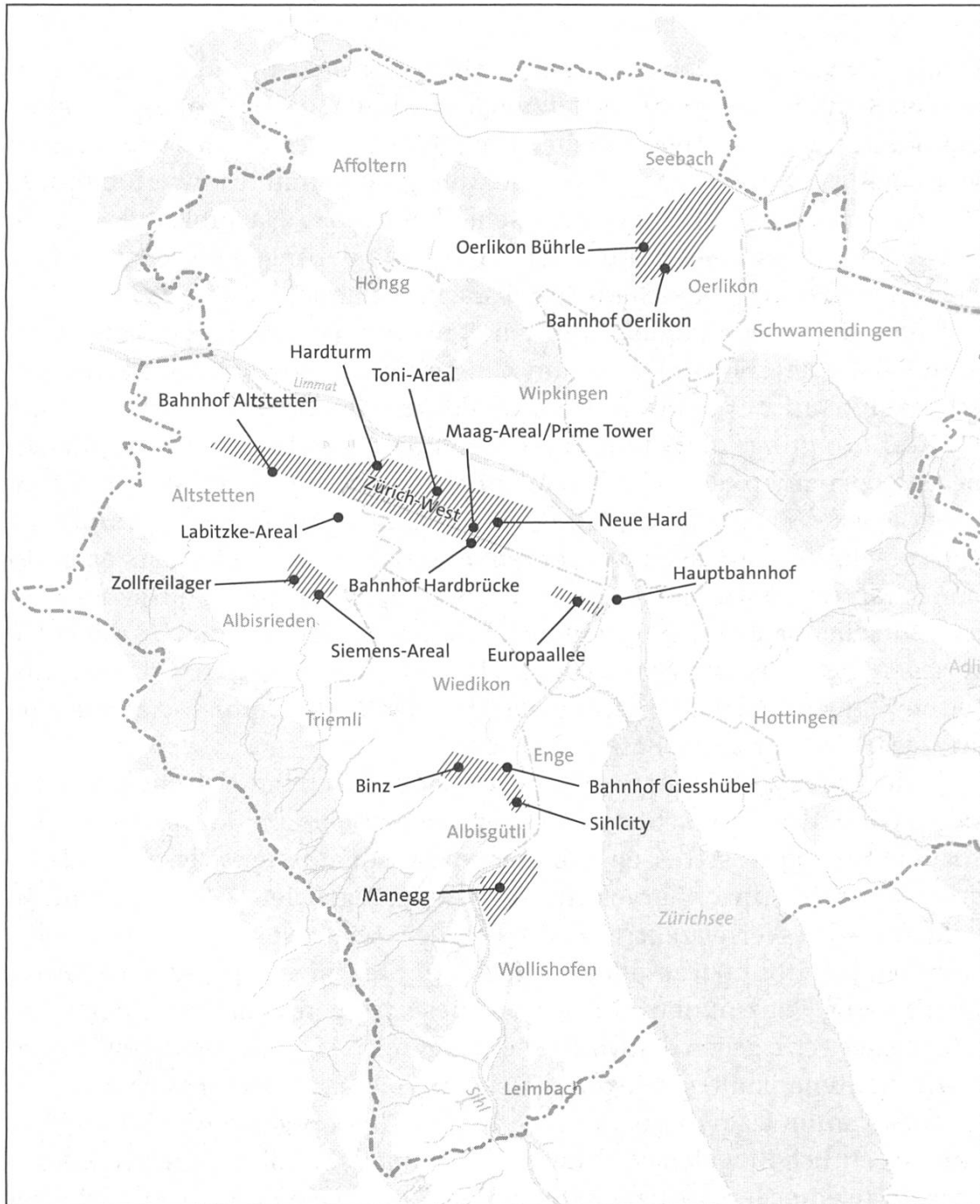
Unter dem sozialdemokratischen Bauvorstand Edi Frech (1966–1982) wird bei der Revision der Bau- und Zonenordnung von 1976 respektive 1980 ein städtebaulicher Kompromiss geschlossen: Um der Zweckentfremdung und Verdrängung von Wohnraum durch Büros und Dienstleistungsbetriebe entgegenzuwirken, wird ein Wohnanteilplan (WAP) erlassen, der flächendeckend für das ganze Stadtgebiet Mindestanteile von Wohnnutzungen vorschreibt. Im Gegenzug werden rund siebzig Hektar Industriezone in den Stadtkreisen 9 und 11 (Bahnhof Altstetten, Flurstrasse, Thurgauerstrasse/Leutschenbach) für profitablere Dienstleistungen geöffnet. In der Folge verlegen verschiedene Banken Teile ihres Betriebes an den Bahnhof Altstetten (Bank Julius Bär & Co., Schweizerischer Bankverein) und an die Flurstrasse (Schweizerische Bankgesellschaft).

In den 1970er- und 1980er-Jahren kommt es zu einem Aufschwung zahlreicher wohn- und quartierpolitischer Bewegungen. Im Kampf gegen das sogenannte Expressstrassen-Y formieren sich der Mieterverein Ueberlandstrasse und der Anwohnerverein Weststrasse, gegen den «Cityring» und ein geplantes Postverteilzentrum kämpft der Mieterverein Brauer-/Feld-/Hohl- und Hellmutstrasse, der Verein Pro Stauffacher gegen eine Grossüberbauung. Spektakulär sind die Hausbesetzungen an der Venedigstrasse in der Enge (1971, gegen den Verkauf einer ganzen Strasse und deren Häuser an die Rentenanstalt) sowie der Häuser am Hegibachplatz (1975).

Auch kommt es in diesen Jahrzehnten mit dem Segen der Behörden zu – zonenrechtlich illegalen – Umnutzungen von nicht umgezonten Industriearealen für die Geschäftstätigkeiten von Banken, so etwa für die Zürcher Kantonalbank auf dem Areal Neue Hard und für die Telekurs AG auf einem

Areal der Firma Spross an der Hardturmstrasse. 1982 erhält die Immobilienlobby mit FDP-Bauvorstand Hugo Fahrner einen willfährigen Handlanger im Stadtrat (städtische Exekutive). Wünsche der GrossgrundbesitzerInnen werden in dieser kurzen Ära von 1982 bis 1986 am Telefon in Empfang genommen und erfüllt.

Karte: **Wichtige Entwicklungsgebiete in der Stadt Zürich**



Quelle: Eigene Darstellung

Gescheiterter Putschversuch gegen die BZO Koch

Mit der Wahl der kämpferischen Sozialdemokratin Ursula Koch in den Stadtrat und deren Übernahme des Hochbaudepartements dreht 1986 der Wind. Koch gibt noch im Dezember desselben Jahres eine BZO-Vorlage in die Planaufgabe, die starke Akzente für den Wohnschutz setzen und den spekulativen Verwertungsambitionen der BodenbesitzerInnen eine klare Absage erteilen will. Diese wiederum bleiben nicht untätig. Im Sommer 1988 putscht eine vom freisinnigen Stadtpräsidenten Thomas Wagner angeführte Mehrheit mit Unterstützung der beiden anderen sozialdemokratischen Stadtratsmitglieder Jürg Kaufmann und Emilie Lieberherr gegen Koch. Gegen die Stimmen der Stadtratsmitglieder Rudolf Aeschbacher (Evangelische Volkspartei, EVP), Ursula Koch (Sozialdemokratische Partei, SP) und Willy Küng (Christliche Volkspartei, CVP) setzen sie eine BZO-Vorlage durch, die im Gegensatz zum Koch-Entwurf eine weitgehende Öffnung der Industriezonen für Dienstleistungen vorsieht. Dank einer Mitte-Links-Allianz unter Einschluss der rechten Nationalen Aktion (NA) kann sich im Gemeinderat (städtisches Parlament) und in der Volksabstimmung vom Mai 1992 jedoch die Linie Koch durchsetzen.

Die BZO Koch von 1992 hat eine klare strategische Option. Die bestehenden Industriezonen sollen vorläufig planerisch eingefroren statt vorbehaltlos geöffnet werden, wie dies die Stadtratsmehrheit und bürgerliche Parteien fordern. Über kooperative Planungen sollen sukzessive Sonderbauvorschriften oder Gestaltungspläne für Mischnutzungen erarbeitet und mit den GrundeigentümerInnen städtebauliche Verträge zur Abgeltung planerischer Mehrwerte ausgehandelt werden. Um das ertragsschwächere produzierende Gewerbe gegenüber Büronutzungen zu schützen, setzt die Mitte-Links-Mehrheit im Parlament zudem neue Gewerbezonon fest.

Die BZO Koch markiert unmissverständlich das Primat der Politik, der Staat tritt den GrundbesitzerInnen mit klaren Forderungen gegenüber. Das Paradebeispiel für die Umsetzung der Koch-Strategie sind die mit einem städtebaulichen Vertrag zur Mehrwertabgeltung ergänzten Sonderbauvorschriften für das Projekt Zentrum Zürich Nord auf einem Industrieareal beim Bahnhof Oerlikon, die unter anderem folgende Punkte vorsehen:

- Intelligente Mischnutzung von Dienstleistung und Wohnen, unter Beibehaltung reiner Industriebereiche, unter anderem Teile der Areale von Oerlikon-Bührle und ABB.
- Unentgeltliche und von Altlasten bereinigte Landabtretung von fünf Hektar zur Erstellung von vier Parks sowie für ein Busterminal und Strassenverbreiterungen.
- Übernahme von Infrastrukturkosten durch die GrundeigentümerInnen: hundert Prozent der Kosten für Fuss- und Wanderwege und für die Retentionsbecken von Entsorgung & Recycling Zürich (ERZ), fünfzig

- Prozent für den Neubau der Himmeribrücke und die Verlegungskosten für den Werkhof Tiefbau- und Entsorgungsdepartement (TED).
- Landsicherung für öffentliche Nutzungen wie die Verlegung des Werkhofs und des Schulhauses Birch.

Zweiter BZO-Putsch: die BZO Hofmann

Doch die BZO Koch wird mit einem eigentlichen Rekursbombardement eingedeckt und ihre Inkraftsetzung verhindert. An vorderster Stelle agiert der Leiter der Rechtsabteilung der Generalunternehmung Karl Steiner AG, Walter Bischofberger, einer der externen Berater der Stadträte Wagner und Egloff beim BZO-Putsch von 1988. Schon 1980 war es die Karl Steiner, welche die Inkraftsetzung des Wohnanteilplans (WAP) mit Rekursen um fünf Jahre verzögert hatte. Sie machte damals geltend, die Entleerung der Stadt sei ein «Naturgesetz», der WAP führe zu Slumbildungen und erniedrige die Minderheit der Grundeigentümer zu «Untertanen».

Am 9. Mai 1995 folgt der zweite Putsch gegen die BZO Koch: Mit dem aufsichtsrechtlichen Erlass einer Übergangs-BZO («BZO Hofmann») fegt der Vorsteher der kantonalen Baudirektion, Hans Hofmann (Schweizerische Volkspartei, SVP), die vom Stadtzürcher Stimmvolk erlassene BZO Koch mit einem Federstrich vom Tisch – ein unerhört diktatorialer Eingriff in die Gemeindeautonomie. Als Exponent der Immobilienwirtschaft erfüllt Hofmann alle Wünsche der unterlegenen bürgerlichen Koch-GegnerInnen von 1992. Kernpunkte sind massive Erhöhungen der zulässigen Nutzung sowie die komplette Öffnung der Gewerbe- und grosser Teile der Industriezonen für Dienstleistungen (Zone IHD unter anderem für Manegg, Bahnhof Giesshübel, Binz, Siemens-Areal, Zollfreilager, Migros Herdern, Toni- und Hardturmareal; Zentrumszone für das Maag-, Löwenbräu- und Müller-Martini-Areal). Vieles wäre planerisch anders gelaufen, hätte der Gemeinderat nicht kapituliert und dem Stadtrat im April 1996 mit 60 zu 59 Stimmen die Unterstützung verweigert, gegen die BZO Hofmann vor Bundesgericht zu rekurrieren. Die entscheidende fehlende Stimme war ausgerechnet jene der CVP-Gemeinderätin Kathy Riklin, die 1988 mit ihrer Motion im Auftrag der Mitte-Links-Parteien den BZO-Entwurf von Ursula Koch ins Parlament gebracht hatte und sich jetzt feige in die Enthaltung verabschiedete.

Nach Erlass der BZO Hofmann beginnt die SP-Führung, auf die Kaltstellung von Ursula Koch hinzuarbeiten. Zum einen wird in Konkurrenz zum Amt für Städtebau, das Kochs Hochbaudepartement untersteht, im Präsidialdepartement die Fachstelle Stadtentwicklung geschaffen. Zum anderen lanciert SP-Stadtpäsident Josef Estermann im August 1996 das «Stadtforum», eine öffentliche Diskussionsplattform für den Interessensausgleich. Damit

wird ein politischer Paradigmenwechsel hin zu einer «Koalition der Vernunft» zwischen SP und Freisinnig-Demokratischer Partei (FDP) eingeleitet, der sich auch in anderen politischen Bereichen wie etwa der Drogen- und Verkehrspolitik manifestiert. Begünstigt wird dieser Kurswechsel nicht zuletzt vom unaufhaltsamen Aufstieg der SVP. Mit der zynischen Wegbeförderung von Ursula Koch ins Präsidium der SP Schweiz und der Wahl von Elmar Ledergerber (SP) als Zürcher Bauvorsteher findet diese Entwicklung 1998 ihren krönenden Abschluss. Die bisherigen SP-Verbündeten auf der linken Seite – Alternative Liste (AL), Frauen macht Politik! (FraP) und Grüne – werden zu einer weitgehend wirkungslosen Opposition marginalisiert. Sie melden sich nur im Jahr 2000 mit einer vom Mieterverband unterstützten Referendumsdrohung gegen den BZO-Entwurf kurz zu Wort und erreichen immerhin eine bescheidene Erhöhung der Wohnanteile in Zürich-West.

Baulich hatte die kurzlebige BZO Hofmann wenig konkrete Folgen. Umso prägender ist dagegen ihre Wirkung auf die nachfolgende BZO Ledergerber im Jahr 1999. Ledergerber übernimmt über weite Strecken die Öffnung der Industriezonen und gibt damit auf zentralen Arealen entscheidende Gestaltungsmacht aus der Hand. Er begründet dies mit der Notwendigkeit, gegenüber dem Kanton möglichst rasch wieder kommunal handlungsfähig zu werden. SkeptikerInnen in der SP-Fraktion werden mundtot gemacht mit der rechtlich völlig unhaltbaren Zweckbehauptung, bei stärkeren Abweichungen von der BZO Hofmann riskiere man Entschädigungsforderungen wegen materieller Enteignung. Hinter diesem Kurswechsel steht auch das Bestreben der SP, als regierende «Stadtpartei» Interessen der lokalen (Bau-)Wirtschaft zu berücksichtigen.

«Elmartelli GmbH»: Kuschelkurs mit InvestorInnen

Der Kuschelkurs gegenüber den GrossgrundbesitzerInnen prägt die ganze Ära von Bauvorsteher Elmar Ledergerber (SP, 1998–2002) und von Bauvorsteherin Kathrin Martelli (FDP, 2002–2010), von ihren GegnerInnen als «Elmartelli GmbH» verspottet. Wichtige Vorlagen dieser Zeit sind etwa:

- Sonderbauvorschriften Maag Areal Plus beim Bahnhof Hardbrücke: 2004, Besitzer Swiss Prime Site und Mobimo: massive Aufzonung (420% Ausnützung) für das Prime-Tower-Hochhaus ohne jede Gegenleistung, keine Gratis-Landabtretung für Tram und Autobahn.
- Sonderbauvorschriften Bahnhof Oerlikon Ost: 2004, Besitzer AMAG und Pensionskasse Kanton Zürich: massive Aufzonung (420% Ausnützung) für die Hochhausbauten Sunrise Tower (heute Credit Suisse) und Main Tower ohne Gegenleistung.
- Gestaltungsplan für die Europaallee beim Hauptbahnhof: 2006, Besitzer

- SBB: massive Aufzoning; die Stadt muss den SBB sogar 8,9 Millionen Franken für Landabtretung zur Verbreiterung der Lagerstrasse bezahlen.
- Umzoning Zollfreilager: 2008, Besitzer AXA Versicherungen AG und Pensionskasse Stadt Zürich: keine Raumsicherung für Schulhaus, keine Auflage für preisgünstige Wohnungen.

Die Bauherrschaften formulieren ihre Bedürfnisse, Ledergerber und Martelli sind zu Diensten und bringen höchstens ein paar äusserliche Gestaltungswünsche vor. Ein Ausgleich für planerische Mehrwerte, Gratisland für Parks, Raumsicherung für Schulhäuser oder Mindestanteile an preisgünstigen Wohnungen, wie sie AL, Grüne und Mieterverband 2008 mit ihrem Referendum gegen die Umzoning des Zollfreilagers einfordern, kommen im herrschenden Diskurs nicht vor.

Gegen Ende der Ära der «Elmartelli GmbH» wächst der Druck für Korrekturen: 2007 lanciert die AL die Diskussion über die Einführung von Mindestanteilen an preisgünstigen Wohnungen bei Aufzoning und Umnutzungen von Industriearealen, im November 2009 doppelt die MieterInnenverband-Präsidentin Manuela Schiller (AL) mit einer Einzelinitiative nach, welche die Festsetzung von Mindestanteilen preisgünstiger Wohnungen im städtischen Zonenplan fordert. Anstelle einer öffentlichen Debatte vergibt der Stadtrat 2009 Studienaufträge an verschiedene Planungsbüros für die Räumliche Entwicklungsstrategie (RES), die sich hauptsächlich bauästhetischen Fragen der Stadtgestaltung widmet. Die Forderung eines 2009 vom Stadtparlament überwiesenen AL-Postulats, in die RES «nicht nur bauliche und ökologische Fragestellungen, sondern auch soziale, wohn- und gewerbepolitische Aspekte» einzubeziehen, verhallt ungehört.

Erst 2010 kommt es schliesslich bei der Abstimmung über den Gestaltungsplan für das ehemalige Sihlpapier-Areal in der Manegg zum Aufstand des Parlaments. Unter dem Druck von AL und Grünen bewegt sich jetzt auch die SP. Die Dreierallianz erzwingt zusätzlich 2000-Watt-Normen (SP), Grün- und Freiraumvorgaben (Grüne) und einen Mindestanteil gemeinnütziger Wohnungen (AL). Vom Stadtrat selbst kommen auch nach dem Stabwechsel von Katrin Martelli zu André Odermatt (SP) nur wenig konkrete Impulse. Im Gegenteil: Im Juli 2011 beantragt der Stadtrat, die Einzelinitiative Schiller für ungültig zu erklären. Erst die vorberatende Gemeinderatskommission gibt mit einer Umsetzungsmotion Anfang 2013 Gegensteuer.

○ Bis heute zeigt sich in der Zürcher Stadtplanung eine markante Absenz sozialer Zielsetzungen. Statistik Stadt Zürich erarbeitet zwar aufschlussreiche Analysen über die sozialen Auswirkungen der baulichen Erneuerung, die Fachstelle Stadtentwicklung verfügt über detaillierte Pläne, die zeigen, wo der Baudruck hoch und die Haushalteinkommen tief sind, und im «Programm Wohnen» von 2012 fordert der Stadtrat von gemeinnützigen BauträgerInnen einen Mindestanteil an subventionierten Wohnungen.

Wenn der Stadtrat aber konkrete planerische Massnahmen beantragt, herrscht Funkstille. Es ist der Gemeinderat, der bei Aufzonungen und Landabtretungen für genossenschaftliche Ersatzneubauten nachträglich eingreifen muss, um subventionierte Wohnungen für KleinverdienerInnen durchzusetzen, zuletzt 2016 beim Gestaltungsplan Ueberlandpark in Schwamendingen. Die sozialen Aspekte der Stadterneuerung geniessen beim rot-grünen Stadtrat keinen allzu hohen Stellenwert. Das Einzige, was planerisch offenbar klaglos funktioniert, sind Massnahmen in Richtung «2000-Watt-Gesellschaft».

Profitorientierte Planung der SBB stösst auf wenig Gegenwehr

Massgebende AkteurInnen der Stadtentwicklung in den letzten drei Jahrzehnten sind Projektentwickler und Generalunternehmer sowie die Besitzer grosser Areale, hauptsächlich von Industriearealen, für die eine Umnutzung ansteht. Der grösste Player sind die Schweizerischen Bundesbahnen (SBB AG). Die SBB verfügen über zentral gelegene Entwicklungsareale, die dank öffentlicher Verkehrsinvestitionen der letzten Jahrzehnte (S-Bahn-Netz, Durchmesserlinie) massiv an Wert gewonnen haben. Dieser wird jetzt rücksichtslos abgeschöpft. Sichtbarstes Ergebnis dieser profitorientierten Stadtentwicklung ist die Europaallee beim Hauptbahnhof: Hier dominieren Bankbauten der Platzhirsche UBS, Credit Suisse (CS) und Zürcher Kantonalbank, das Gros der Büros (50 000 Quadratmeter) wird von Google Schweiz gemietet. 2010 haben die SBB für die Baulandparzelle an der Europaallee von der UBS 26 931 Franken pro Quadratmeter kassiert – insgesamt rund 200 Millionen Franken für Land, das die SBB-Vorgängerin Nordostbahn in den 1850er- und 1860er-Jahren für 4 bis 12 Franken pro Quadratmeter erworben hatte, unter anderem von der Stadt Zürich. Zum Vergleich: Ein Quadratmeter Boden bringt laut Bauernverband einen Ertrag von einem Kilogramm Kartoffeln – die SBB erhalten von der UBS dafür den Gegenwert von 650 Gramm Gold. Von den 500 versprochenen Wohnungen werden bloss 393 erstellt: Superteure Mietwohnungen für 4000 bis 6000 Franken Miete pro Monat, Luxuslofts zum Verkauf an die Meistbietenden und unbezahlbare Appartements für gehobene Ansprüche in der Seniorenresidenz «Gustav». Der restliche vorgeschriebene Mindestwohnanteil wird in Form von Hotelzimmern des Design-Hotels 25hours «realisiert».

Wenigstens gab es für die Europaallee einen Gestaltungsplan, den die AL 2006 mit einem Referendum gegen bürgerliche Parteien und SP vergeblich zu verhindern versuchte. Auf dem Areal um den Bahnhof Oerlikon, das dank der öffentlichen Investitionen für die Durchmesserlinie massiv aufgewertet worden ist, realisierten die SBB ihre beiden Hochhäuser Andreas-

turm und Franklinturm hingegen ohne jede Sondernutzungsplanung. Ebenso wurde keine Gegenleistung für den planerischen Mehrwert vereinbart. Dank baurechtlicher Spitzfindigkeiten können die SBB theoretische Ausnutzungsreserven auf schmalen Landstreifen entlang der Geleise und auf den Bahnboardarealen der Zufahrtstrecken, die sie dort baulich gar nicht realisieren könnten, rechnerisch auf das Bahnhofareal transferieren, um in die Höhe zu bauen.

Politische Korrekturen am Renditekonzept der SBB Immobilien sind nur punktuell gelungen. Dank einer erfolgreichen Referendumsdrohung der AL gegen eine Landabtretung für die Realisierung der SBB-Überbauung Westlink beim Bahnhof Altstetten konnte die Stadt im Gegenzug günstig eine SBB-Parzelle im Areal Letzibach D für den Bau von 250 kommunalen Wohnungen erwerben. Mit dem Gestaltungsplan Zollstrasse wurde vis-à-vis der Europaallee auf einem kleinen Teil des Areals der Bau einer Genossenschaftssiedlung ermöglicht.

Grosse Immobilienfirmen mischen sich ein

Eine wichtige Rolle bei der Arealentwicklung vor allem in Zürich-West spielen ab dem Jahr 2000 die neu gegründeten börsennotierten Immobilien-AGs. Möglich wurde ihr rasanter Aufschwung dank einer konjunkturpolitisch motivierten Lockerung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland («Lex Koller») im Jahr 1997. Konnten bisher von natürlichen oder juristischen Personen im Ausland kontrollierte Firmen Betriebsareale nur für den Eigengebrauch erwerben, wurde neu auch die bloße Kapitalanlage in Betriebsstätten-Liegenschaften zur Vermietung an Dritte von der Bewilligungspflicht befreit. Damit wurde der Weg frei für Immobilienfirmen, die an der Börse gehandelt werden und an denen sich auch ausländische InvestorInnen beteiligen können.

Die der CS nahestehende Swiss Prime Site AG (SPS) wurde 1999 als Spin-off der Pensionskassen von CS, AXA Versicherungen und Siemens gegründet. 2001 übernahm die SPS ein grosses Paket Swisscom-Liegenschaften (unter anderem auch die Fraumünsterpost), über Fusionen kamen 2005 das Maag-Areal beim Bahnhof Hardbrücke (heute Prime-Tower-Komplex) und 2009 die Jelmoli-Liegenschaften hinzu. Die SPS hält einen Viertel am Shopping- und Kino-Komplex Sihlcity und besitzt die schweizweit grösste Anbieterin von Seniorenresidenzen, die Tertianum AG. Sie kontrolliert die Wincasa AG, die mit 230 000 bewirtschafteten Mietobjekten grösste Immobilienverwaltung der Schweiz. Damit nimmt sie massgeblich Einfluss auf Wohn- und Mietverhältnisse. In der Stadt Zürich verfügt sie insgesamt über rund 150 000 Quadratmeter Grundbesitz.

Die PSP Swiss Property AG ist ein Ableger der Zurich Insurance Group, von der sie 1999 das Gros der Geschäftsliegenschaften übernommen hat. Auch die PSP hat 2001 ein grosses Swisscom-Liegenschaftenspaket erworben. Einen grossen Wachstumssprung machte sie 2004 dank der Fusion mit der REG Real Estate Group, ihrerseits ein Fusionsprodukt aus langjährigen Spekulationen mit Brauereiaktien und ihrem grossen Liegenschaftsbesitz (1997–2001, Hürlimann, Feldschlösschen, Cardinal, Löwenbräu), bei denen der Rohstoffhändler Marc Rich als Grossaktionär eine führende Rolle spielte. Insgesamt verfügt die PSP in der Stadt Zürich über 190 000 Quadratmeter Grundbesitz, davon knapp 70 000 in Zürich-West.

Die Allreal Holding AG ist 1999 aus der Oerlikon-Bührle Immobilien AG hervorgegangen und hat bei ihrer Gründung zahlreiche Liegenschaften der Pensionskassen von Oerlikon-Bührle und Contraves übernommen. Sie ist Besitzerin des Escher-Wyss-Areals (59 000 Quadratmeter) und hat in Zürich-West aus der Konkursmasse der Tonimolkerei deren Areal erworben, das sie nach dem Umbau dem Kanton an die Hochschule für Gestaltung vermietet (24 400 Quadratmeter). Insgesamt besitzt die Allreal in der Stadt Zürich Liegenschaften im Umfang von 166 000 Quadratmetern.

Die schweizweite Nummer vier ist die Mobimo Holding AG. Zwei Drittel ihrer eingetragenen Aktien liegen in den Händen von Pensionskassen, Fonds und Stiftungen. Mobimo hat eine führende Rolle gespielt bei der Entwicklung des Maag-Areals in Zürich-West. Heute ist sie Projektentwicklerin auf dem ehemals besetzten Labitzke-Areal (Überbauung im Gang) und dem grossen Bührle/Contraves-Areal in Oerlikon. Zudem ist sie einer der Player auf dem Manegg-Areal in Leimbach. In der ganzen Stadt besitzt die Mobimo Grundstücke im Umfang von 69 000 Quadratmetern.

Ein wichtiger Player in Zürich-West ist auch das Tandem Albers/Halter. Die Familie Albers verfügte hier über 82 000 Quadratmeter Grundbesitz aus dem Bestand der früheren Schöller-Textilgruppe. Die beiden Grossüberbauungen auf den ehemaligen Firmenarealen – die Wohnüberbauung Limmatwest und die Überbauung Hardturmpark – hat die Halter Unternehmungen AG realisiert, ein Familienbetrieb, der allein in Zürich Altstetten mehr als hundert Wohnliegenschaften besitzt und im Grossraum Zürich als einer der führenden Projektentwickler operiert.

Banken auf dem Rückzug, Versicherungen bauen aus

Eher auf dem Rückzug sind im Moment die Grossbanken. Um das von den Regulierungsbehörden im Nachgang zur Finanzkrise geforderte zusätzliche Eigenkapital zu beschaffen, hat vor allem die CS begonnen, Filetstücke und betrieblich nicht mehr benötigte Liegenschaften aus ihrem Bestand

abzustossen, so das Verwaltungsgebäude Uetlihof (2012, Sale-and-lease-back für eine Milliarde Franken an den norwegischen Staatsfonds), das Bürohaus Metropol an der Fraumünsterstrasse (2012, an die Nationalbank) und das frühere Volksbank-Gebäude an der Bahnhofstrasse (2011 für 350 Millionen Franken an die AXA Versicherungen), die Liegenschaft Grieder / Bon Génie (2014 für 400 Millionen Franken an die Swatch) und das Gebäude der Ex-Bank Leu (2016).

Gegenläufig ist die Entwicklung bei den Versicherungen, die zurzeit massiv in den Aus- und Neubau ihrer Hauptsitze investieren. Die Firmendomizile von SwissRe und Zurich Insurance liegen zwar in der hoch regulierten Kernzone des Zürcher Mythenquais, wo gestalterische Normen bis ins Detail vorgeschrieben sind und eine maximale Traufhöhe von 19,5 Metern gilt, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten. Trotzdem wurde der SwissRe 2011 für ihren Ersatzneubau mit einem Gestaltungsplan 28 Meter Gebäudehöhe bewilligt. Dank des 2015 verabschiedeten Gestaltungsplans Quai Zürich darf die Zurich Insurance einen 25 Meter hohen Neubau erstellen und 35 Prozent mehr Bauvolumen realisieren, als die BZO vorsieht. Zum ersten Mal seit der Ära Koch hat der Stadtrat dafür wenigstens eine Mehrwertabgeltung ausgehandelt: Die Zurich Insurance muss 8,35 Millionen Franken an die Sanierungskosten der Seepromenade Enge entrichten.

Alt- und Neubesitzer von Arealen, Projektentwickler und Bauherren profitieren von enormen Wertsteigerungen, die dank Um- und Aufzonungen und massiver staatlichen Investitionen in die öffentliche Verkehrsinfrastruktur generiert werden. Noch immer kennt der Kanton Zürich – im Gegensatz zum Kanton Basel-Stadt – keine gesetzliche Regelung zur Abschöpfung planerischer Mehrwerte. Solange die Liegenschaften nicht verkauft werden, fällt auch keine Grundstückgewinnsteuer an. Und auch hinsichtlich der Firmensteuern und der Grundstückgewinnsteuer haben die grossen Player gesetzgeberisch vorgesorgt: Werden Liegenschaften über Fusionen zwischen zwei Gesellschaften übernommen, können stille Reserven steuerfrei übertragen werden. Bis zu einem Weiterverkauf fällt auch keine Grundstückgewinnsteuer an. Von dieser Steuerbefreiung haben namentlich die PSP bei der Kaskadenfusion Feldschlösschen-Hürlimann-Löwenbräu und die SPS bei ihrer Fusion mit der Maag Holding profitiert. Dank ihres ausserkantonalen Firmensitzes können Immobilien-AGs wie SPS, PSP und Allreal – nach einem erfolgreichen Pilotprozess der Mobimo – zudem allfällige Unternehmensverluste mit Grundstückgewinnsteuerzahlungen an die Stadt Zürich verrechnen. Bis das Bundesgericht 2011 diesem Treiben ein Ende setzte, haben alle grossen Immobilien-AGs über Offshore-Finanzierungsgesellschaften auf Jersey und den Cayman Islands massiv Gewinne der Besteuerung in der Schweiz entzogen.

Damit nicht genug, haben die vier grossen Immobilien-Aktiengesellschaften (Allreal, Mobimo, PSP und SPS) in den letzten Jahren auch über 4,5 Milliarden Franken steuerfreie Dividenden ausgeschüttet. Statt steuerbare Dividenden zu zahlen, haben Mobimo, PSP und SPS von 2002 bis 2010 ihren AktionärInnen – steuerfrei – sukzessive 1681 Millionen Franken Aktienkapital zurückgezahlt. Dank der Unternehmenssteuerreform II sind 2011 bis 2016 bei allen vier nochmals 2824 Millionen Franken steuerfreie Ausschüttungen von sogenannten Kapitaleinlagereserven dazugekommen.

Herausforderungen für Zürich

Die Stadt Zürich steht vor enormen Herausforderungen. Gemäss Vorgaben des Kantons soll sie in den nächsten 15 bis 20 Jahren 80 000 bis 100 000 zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner aufnehmen. Die statistischen Fakten liegen auf dem Tisch: Von 2005 bis 2015 ist die Stadtbevölkerung um 43 595 Personen oder um 11,9 Prozent auf 410 404 gewachsen; allein in den letzten beiden Jahren kamen je rund 6000 Personen dazu. Bis 2030 rechnet das städtische Statistikamt im mittleren Szenario mit 494 700 und im oberen Szenario mit 519 600 Einwohnerinnen und Einwohnern. Ein solches Bevölkerungswachstum kann nicht mehr durch die Umnutzung von Brachen aufgefangen werden. Die erforderliche Nachverdichtung ist ohne massive Eingriffe in den baulichen Bestand, der noch zahlreiche preisgünstige Altbauwohnungen umfasst, nicht zu haben. Soziale Konflikte sind absehbar. Eine Nachverdichtung kommt für mich nur infrage, wenn sie von griffigen sozialen Schutzmassnahmen begleitet wird, um die Verdrängung wirtschaftlich schwächerer Bevölkerungsgruppen zu verhindern, was eine Durchsetzung von Mindestanteilen preisgünstiger respektive subventionierter Wohnungen bedingt. Zudem muss die Nachverdichtung gezielt in einzelnen, festgelegten Gebieten erfolgen und es müssen genügend Grünflächen erhalten oder neu geschaffen werden. Schliesslich müssen planerische Mehrwerte konsequent abgeschöpft werden.

Literatur

Eberle, Orlando, 2003: Konflikte, Allianzen und territoriale Kompromisse in der Stadtentwicklung. Eine Analyse aus regulierungstheoretischer Perspektive am Beispiel Zürich West. Diplomarbeit an der Universität Bern. Bern

Klaus, Philipp, 2013: Immo Dorado Zürich West – Bilanz 2013. Zürich

Stadt Zürich, Amt für Städtebau, 2014: Gerechter. Die Entwicklung der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich. Zürich

HENRI LEFEBVRE

**DAS RECHT AUF
STADT**
NAUTILUS FLUGSCHRIFT

**Henri Lefebvre
DAS RECHT AUF STADT**

Der Klassiker der Recht-auf-Stadt-Bewegung zum ersten Mal in deutscher Übersetzung!

»Dieses Buch ist für die, die in Städten wohnen. Für euch, Initiativen ›Leerstand zu Wohnraum‹, ›Mietenwahnsinn stoppen‹, ›Bündnis gegen Zwangsräumungen‹! Es ist auch für euch, Profis aus Stadtplanung, Architektur, Urban Design, Kunst! Es ist ganz wichtig für dich, Graffiti-Szene, illegale Rave-Crew, Hausbesetzerkollektiv! Es ist aber vor allem für dich, die du gerade in die Stadt gezogen bist, auf der Suche nach einem leidenschaftlichen Leben. Schließen wir uns zusammen, im Viertel, in der Stadt, zwischen den Städten! Die Zeit ist reif für dieses Buch.« Aus dem aktuellen Vorwort von Christoph Schäfer

Broschur, 224 Seiten, € (D) 18,00

**Niels Boeing
VON WEGEN. Überlegungen
zur freien Stadt der Zukunft**

Es existiert eine Alternative zum urbanen Kapitalismus, die mit Mietenwahnsinn, prekären Dienstleistungen und Gated Communities brechen kann. Experimente dazu laufen allerorten, die Umrisse einer anderen Stadt zeichnen sich bereits ab. Niels Boeing, selbst ein unermüdlicher Aktivist in den urbanen Auseinandersetzungen und treibende Kraft im Hamburger Netzwerk »Recht auf Stadt«, beschreibt die Spielräume und gibt ihnen eine kluge und durchdachte Grundlage.

»Politische Theorie begegnet aktivistischer Praxis – undogmatisch und sehr interessant.«

Sabine Rohlf, Berliner Zeitung

Broschur, 160 Seiten, € (D) 14,90

**NIELS BOEING
VON
WEGEN
ÜBERLEGUNGEN ZUR
FREIEN STADT
DER ZUKUNFT**
NAUTILUS FLUGSCHRIFT



**Edition Nautilus · Beweglich im Büchermeer!
Mehr zum Programm unter www.edition-nautilus.de**