

Gerangel um Grundstücke

Autor(en): **Zulliger, Jürg**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **75 (2000)**

Heft 2: **Kraftwerk1 hat jetzt festen Boden unter den Füßen**

PDF erstellt am: **29.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-106832>

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.

GERANGEL UM GRUNDSTÜCKE

Mit dem Kauf eines preisgünstigen Grundstücks bietet sich die beste Möglichkeit, modernen und preiswerten Wohnraum zu erstellen. So rege sich dieser Handel heute präsentiert, so schwierig ist es doch, etwas Geeignetes zu finden. Erfahrungen der Zürcher Baugenossenschaften an drei Fallbeispielen.

JÜRIG ZULLIGER

In den letzten Jahren hat der Handel mit Liegenschaften, aber auch mit Grundstücken stark zugenommen; 1998 registrierten die Grundbuchämter im Kanton Zürich insgesamt gegen 11 000 Handänderungen – ein absoluter Rekord. «Uns sind immer wieder Grundstücke angeboten worden, allerdings unterschiedlicher Qualität», zieht Peter Schmid, Präsident der ABZ, Bilanz. Im Zentrum Zürich Nord (ZZN), wo insgesamt 620 000 m² umgenutzt werden und wo für bauwillige Investoren im Nu der rote Teppich ausgerollt wird, stellte sich zum einen das Problem von Altlasten, zum andern warf die teils hohe Ausnützungsziffer die Frage auf, ob hier dem genossenschaftlichen Grundsatz einer hohen Umgebungsqualität nachgelebt werden könnte. Zudem gestaltet sich die Grundstückssuche schwierig, weil die Genossenschaften im Wettbewerb mit meist potenten Investoren um die besten Angebote buhlen müssen. «Wenn auch noch eine grosse Pensionskasse oder ein Fonds

einer Grossbank mitbietet, so haben wir keine Chance», stellt Alfons Sonderegger, Präsident der FGZ, ernüchtert fest. Konkurrenz erwächst den Genossenschaften überdies durch Investoren im Bereich Stockwerkeigentum, weil auf diesem Markt höhere Preise erzielt werden können.

HANDELN MIT HANDICAP Unterschiedliche Eindrücke hat die ABZ gesammelt. «Es kommt sehr darauf an, ob uns ein Landverkäufer oder Makler bereits kennt oder nicht», erzählt Peter Schmid. Positiv sind etwa seine Eindrücke von der Oerlikon Bührle Immobilien AG (neu: Allreal), die als Landverkäuferin und Generalunternehmerin mit Genossenschaften zusammen arbeitet: In Zürich Nord laufen zurzeit die Arbeiten am Projekt Regina Kägi-Strasse der ABZ auf Hochtouren, in Zürich West nimmt das Vorhaben Kraftwerk1 Gestalt an. «Teils machten wir aber auch negative Erfahrungen, weil die Genossenschaften gar nicht ernst genommen oder nicht verstanden werden», berichtet Peter Schmid.

«Genossenschaften haben das Handicap, dass über Landkäufe in der Regel die Generalversammlung befinden muss», erläutert Alfred Hess, Geschäftsführer der Gemeinnützigen Bau- und Mietergenossenschaft Zürich (GBMZ). Um die Mitglieder zu informieren und eine ausserordentliche Generalversammlung einzuberufen, bedarf es einer Entscheidungsfrist von rasch einmal drei Monaten oder mehr. «Also können wir bei einer Versteigerung aus einem Konkurs gar nicht mitmachen», stellt Hess fest. Die im Kreis 4 beheimatete Genossenschaft hat es sich zum Ziel gesetzt, mit einem Neubauprojekt günstige 4-Zimmer-Wohnungen für rund 1600 Franken zu realisieren. Doch die Suche nach einem geeigneten Grundstück erweist sich als nicht so einfach. Im angestammten Stadtkreis ergab sich keine geeignete Gelegenheit, und bei einem konkreten Angebot in



Bei der neu erstellten Überbauung Röntgenstrasse scheuten Genossenschaften das Risiko, in Zürich-Oerlikon sind meist Private am We

Zürich-Seebach vergab der Landverkäufer das Grundstück schliesslich einem anderen Investor, der Eigentumswohnungen erstellen will und einen höheren Preis zahlte.

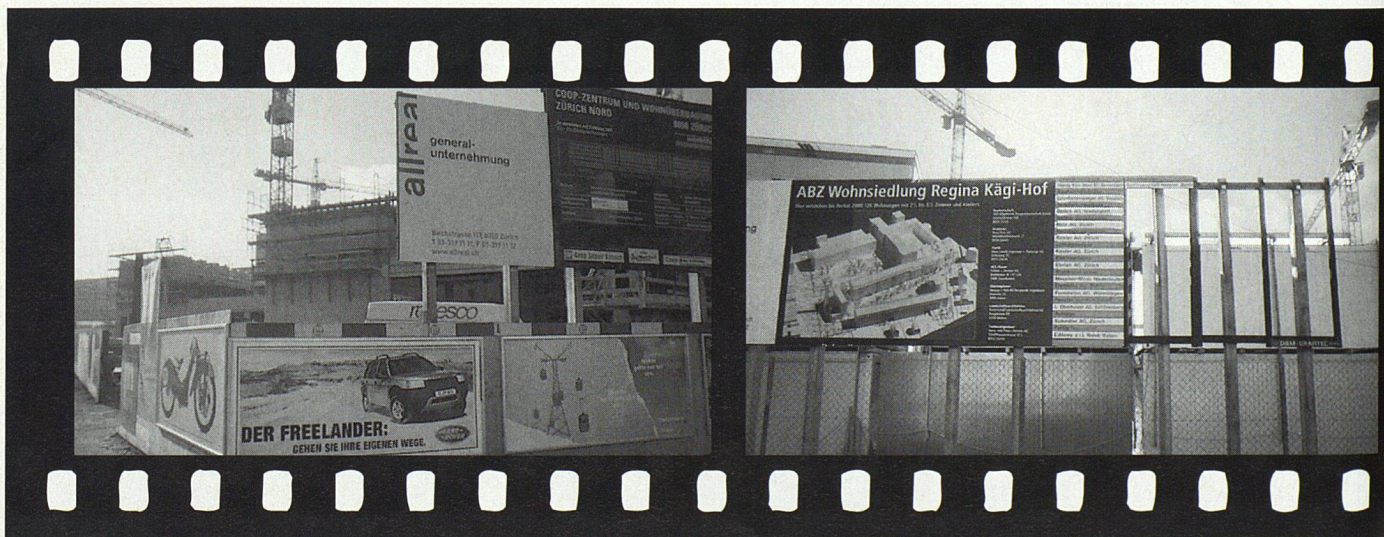
GUTE BEZIEHUNGEN Sehr aktiv ist zurzeit auch die Heimstätten-Genossenschaft Winterthur HGW, die bei verschiedenen Handänderungen zum Zug gekommen ist. So konnte sie in Sulz bei Winterthur von der Zürcher Kantonalbank ein Grundstück von rund 13 000 m² erwerben, das wegen eines Konkursfalles angeboten wurde. Mit einem Quadratmeterpreis im Bereich von 500 bis 600 Franken handelt es sich bei diesem Areal um einen Glücksfall für den preisgünstigen Wohnungsbau. «Gute Beziehungen», nennt Ernst Bühler, Präsident der HGW, als Grund dafür, dass die Genossenschaft den Zuschlag erhielt.

FALLBEISPIEL RÖNTGENAREAL Immerhin gibt es einige Anbieter von Grundstücken, die durchaus bereit sind, Baugenossenschaften in die engere Auswahl einzubeziehen. Die SBB, die auf dem Röntgenareal beim Hauptbahnhof ein Wohnareal von 16 500 m² besass mitsamt einem Bauprojekt, suchte mehrere Jahre Investoren für das Vorhaben. «Wir führten auch Gespräche mit Genossenschaften», sagt Thomas Walthert, zuständig für Entwicklung und Planung im Raum Zürich bei der SBB-Liegenschaftsverwaltung. Doch die gemeinnützigen Bauträger waren entweder nur bereit, einen Teil der insgesamt neun Wohnblöcke zu realisieren, oder sie brachten Vorbehalte gegenüber der Architektur und den Altlasten vor. So setzte schliesslich der Immobilienunternehmer Leopold Bachmann seine Unterschrift unter den Vertrag. Als Ein-Mann-Generalunternehmer mit kurzen Entscheidungswegen und reicher Erfahrung im preisgünstigen Wohnungsbau über-

nahm er das gesamte Grossprojekt mit 317 Wohnungen, die jetzt in nur 13 Monaten Bauzeit hochgezogen werden. So entstand nun sehr preiswerter Wohnraum, – 5-Zimmer-Wohnungen sind ab 1630 Franken zur Miete ausgeschrieben – nicht zuletzt dank dem günstigen Landpreis von 900 Franken pro Quadratmeter.

FALLBEISPIEL ZÜRICH NORD «Baugenossenschaften und andere Investoren werden von uns absolut gleich behandelt», versichert Thomas Walthert von den SBB. Das Prinzip von Angebot und Nachfrage entscheide. Der Personalwohnungsbau werde nicht mehr in dem Mass wie früher im Rahmen der Eisenbahnergenossenschaften gefördert. Walthert weist aber darauf hin, dass sich für Baugenossenschaften mit Grundstücken im Baurecht einige Chancen bieten, denn auch die SBB betrachtet eine Abtretung im Baurecht – zum Zweck wiederkehrender Erträge – oft als valable Alternative. Da andererseits die meisten Investoren den Kauf einem Baurecht vorziehen, ergeben sich durchaus gleich gerichtete Interessen zwischen Baugenossenschaften und SBB. Zurzeit laufen denn auch Verhandlungen für ein solches Vorhaben in Zürich Nord.

FALLBEISPIEL HATT-HALLER-AREAL Ein anderer aktueller Fall ist das ehemalige Hatt-Haller-Areal an der Haldenstrasse in Zürich-Wiedikon. Die Grundeigentümerin, die Zschokke AG, führt zurzeit Verhandlungen mit Baugenossenschaften, aber auch mit grossen institutionellen Anlegern. Der Ausgang der Verhandlungen ist noch offen. In finanzieller Hinsicht mit grossen institutionellen Anlegern mitzuhalten, dürfte allerdings nicht so einfach sein. Die mit der Vermögensverwaltung betrauten Manager von Fonds und Pensionskassen verfügen über prall gefüllte Kas-



Die Bauherren wechseln, doch die General- und Totalunternehmer sind meist die gleichen: ABZ-Baustelle in Zürich-Oerlikon (rechts).

sen und halten nach geeigneten Anlagemöglichkeiten Ausschau. Ein institutioneller Anleger kann durchaus einen relativ hohen Preis zahlen und mit einer entsprechend tiefen Bruttorendite leben. Denn er zählt darauf, dass der Boden und die darauf erstellten Immobilien über kurz oder lang eine Wertsteigerung erfahren werden.

GLEICH LANGE SPIESSE Nachdem die Landpreise jahrelang gesunken sind, bewegt sich das Angebot heute auf einem attraktiven Preisniveau. Wegen der konjunkturellen Erholung und der Suche vieler Investoren nach Bauland

dürften die Landpreise nun wieder anziehen; angesichts der auf den zahlreichen Industriebrachen und andernorts frei werdenden Flächen werden aber auch in den nächsten Jahren immer wieder Grundstücke auf den Markt kommen. Dabei müssen die Spiesse keinesfalls ungleich lang sein. «Baugenossenschaften, die wirklich bauwillig sind, können genauso agil sein wie andere», betont Markus Zimmermann, der die neu geschaffene Förderstelle Gemeinnütziger Wohnungsbau leitet (siehe Kasten). Und Peter Schmid betont: «Wenn es um grössere Areale geht, wickeln auch andere Kaufinteressenten solche Geschäfte nicht in einer Woche ab.»

Promotion und Vermittlung für Genossenschaften

Die neu geschaffene Förderstelle Gemeinnütziger Wohnungsbau wird von der Sektion Zürich des SVW und der Stadt Zürich getragen. Sie sucht, bewertet und vermittelt Grundstücke und Liegenschaften für neue Projekte. Während sonst auf dem Immobilienmarkt für eine solche Vermittlungstätigkeit saftige Provisionszahlungen fällig werden, will die Förderstelle keinen Gewinn erwirtschaften, sondern lediglich durch Kostenbeiträge die Stelle mitfinanzieren. Daneben unterstützt sie unter der Leitung des Architekten Markus Zimmermann Baugenossenschaften in der Anpassung des Wohnungsbestandes an neue Bedürfnisse, zum Beispiel durch Grundrissänderungen. Sie versteht sich

aber auch als Anlaufstelle für Grundeigentümer oder Generalunternehmer, die Landkäufer suchen. Für Markus Zimmermann geht es darum, die bauwilligen Genossenschaften tatkräftig zu unterstützen, aber auch andere zu motivieren, Neues zu wagen: «Damit könnten wir an die Pionierzeit der Genossenschaften anknüpfen, während der enorm viel geleistet wurde.»

Kontakt: Förderstelle
Gemeinnütziger Wohnungsbau
Triemlistrasse 185
8047 Zürich
Tel. 01/462 06 79
Fax 01/462 06 77
fgw@access.ch



Bei der Umnutzung dieses Areals schlug die Genossenschaft KraftWerk1 zu, beim Hatt-Haller-Areal ist die Lage noch offen (rechts).