

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 93 (2018)
Heft: 6: Haustechnik

Artikel: Was Fussball mit gemeinnützigen Wohnungen zu tun hat
Autor: Badran, Jacqueline
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-842518>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 06.05.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Was Fussball mit gemeinnützigen Wohnungen zu tun hat

Von Jacqueline Badran

Erinnern Sie sich noch an ein gemeinnütziges Bauvorhaben in Zürich Höngg? Es hiess «Ringling» und wurde nie realisiert. Das Grossprojekt mit 277 Wohnungen auf einer Parzelle von rund 30 000 Quadratmetern wurde nämlich von den Anwohnern und Anwohnerinnen bekämpft. Diese störten sich vor allem an der Grösse der ringförmigen Siedlung und an der für das Quartier unüblichen Hofrandbebauung. Der Bau sollte eine ununterbrochene Länge von 650 Metern und eine Höhe von 18 bis 25 Metern aufweisen. Alle Instanzen hiessen die Baubewilligung für das Projekt gut. Bis zum Bundesgericht. Dieses schmetterte das Projekt ab. Die Lausanner Richter teilten die Auffassung der Beschwerdeführer, dass das Projekt den vom kantonalen Baugesetz statuierten Anforderungen an eine besonders gute Gestaltung, die Arealüberbauungen erfüllen müssen, nicht gerecht wird. Der Siedlung fehle es insbesondere an einer Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung.

Und was hat das nun mit Fussball zu tun, fragen Sie sich? Sie werden staunen – viel! In Zürich ist nämlich ein erneutes Vorhaben für ein Fussballstadion stark umstritten. Auf dem ehemaligen Stadionareal Hardturm sind ein neues Fussballstadion, eine gemeinnützige Siedlung und zwei 140 Meter hohe Hochhäuser geplant. Mit der Rendite der Hochhäuser soll der Bau des Fussballstadions finanziert werden, was uns ein vermeintliches Gratisstadion beschern würde. Nun sind die Hochhäuser aber derart nahe am Hügel von Höngg, dass sich da Widerstand formierte.

Kalte Enteignung

Einige Höngger Freisinnige sind wild entschlossen, gegen die Hochhäuser bis vor Bundesgericht zu rekurrieren. Ver-

stündlich. Nehmen doch die Hochhäuser Tausenden von Hönggern die prägende Aussicht auf See und Berge und enteignen sie damit kalt. Der bundesgerichtliche Ringling-Entscheid mahnt daran, dass sie mit grosser Wahrscheinlichkeit recht bekommen werden, da die Hochhäuser mehr als ein Störfaktor sind und sich tatsächlich nicht gut in die Landschaft einbetten. Selbst wenn sie vor Bundesgericht nicht recht bekämen, das Projekt wäre für viele Jahre verzögert. Keine Hochhäuser bedeutet gleichzeitig das Aus für das Fussballstadion und die



Nationalrätin Jacqueline Badran schreibt in *Wohnen* zweimonatlich über ein aktuelles politisches Thema.
www.badran.ch

gemeinnützige Siedlung, da die Projekte rechtlich und finanziell miteinander verknüpft sind.

Gerade richtig in diese verfahrenere Situation kommt ein Rückweisungsantrag der SP Zürich in den Gemeinderat. Die Partei will das Projekt Stadionbau und gemeinnützige Wohnsiedlung von den Hochhäusern rechtlich und finanziell trennen. Der Arealteil mit den Hochhäusern soll neu und ohne Hochhäuser geplant sowie an eine gemeinnützige Baugenossenschaft im Baurecht vergeben

werden, statt wie jetzt vorgesehen an die Credit Suisse. Und die Stadt müsste das Stadion mit 85 Millionen Franken finanzieren, statt dass dies die Mieterinnen und Mieter der Hochhäuser tun.

Win-win-win-Situation

Das schafft eine – wie man neudeutsch sagt – Win-win-win-Situation. Erstens wird das Risiko, dass das Projekt via Rekurse bis vor Bundesgericht abgeschossen wird, erheblich reduziert. Es rettet sozusagen den Stadionbau. Zweitens hätten wir hundert Prozent gemeinnützige Wohnungen auf den Arealen statt Luxuswohnungen, die eigentlich niemand bezahlen kann und niemand will. Und drittens – und jetzt kommt der Clou – wird es viel, viel kostengünstiger für die Steuerzahlenden. Weil Baurechte an Genossenschaften für die Gemeinden viel lukrativer sind als kommerzielle Baurechte, wie in diesem Fall das an die Credit Suisse.

Regelmässige Leser dieser Kolumne wissen warum, ich sage es ja immer wieder. Der Grund dafür ist, dass die Wertsteigerungen der Immobilien im Fall von kommerziellen Baurechten an die Baurechtsnehmer – das wäre also hier an die Credit Suisse – gehen. Bei gemeinnützigen Baurechten, wie die an Genossenschaften, bleiben die Wertsteigerungen im Volksvermögen. Im Fall der Hochhäuser, die angeblich das Fussballstadion finanzieren sollen, kostet das Baurecht an die Credit Suisse nach Ablauf in 99 Jahren eine satte Milliarde Franken – also 1000 Millionen! Würde die Stadt das Areal jedoch an Genossenschaften geben, würde sie daran verdienen und hätte so die Kosten für das Stadion von 85 Millionen Franken in kurzer Zeit wieder refinanziert. Von wegen «Gratisstadion».

Und ganz plötzlich hat der gemeinnützige Wohnbau ganz viel mit Fussball zu tun.

Bild: zvg.