Bauregion Zürich und Schaffhausen

Volle Kassen, leerer Wohnungsmarkt

Corona zum Trotz flossen im Kanton Zürich die Steuereinnahmen üppiger als erwartet, weshalb die Steuerfüsse sinken. Dafür verschärft sich wegen dem Bevölkerungswachstum die Wohnungsnot. Auch in Schaffhausen sinken die Steuern, doch hier bleibt der Anstieg der Mietzinsen moderat.

Von Ben Kron

m Ende wars ein Fotofinish: Bei den Wahlen zum Zürcher Kantonsrat verloren die Grünen drei Sitze, während SP und die Grünliberalen einen Sitz dazugewannen. Somit behält die sogenannte Klimaallianz eine hauchdünne Mehrheit von 81:79 Sitzen gegenüber den Bürgerlichen. Da zudem der gesamte Regierungsrat wiedergewählt wurde, bleibt die politische Lage im bevölkerungsreichsten Schweizer Kanton stabil.

Zahlenmässig hat Zürich letztes Jahr erneut zugelegt: Ende 2022 lebten 1,58 Millionen Menschen zwischen Feuerthalen im Norden und Hütten ganz im Süden – ein Prozent oder 15 000 Personen mehr als im Vorjahr, allem durch Zuwanderung. Besonders gewachsen sind die Städte. Zürich hat

rund 5500 Menschen mehr als vor einem Jahr, in Zahlen 443000. Winterthur wuchs letztes Jahr von 117289 auf 120295 Einwohnerinnen und Einwohner (plus 8,5 Prozent), die Bülacher Bevölkerung stieg von 22190 auf 23593 (plus 6,3 Prozent).

Regensdorf boomt

Den grössten Entwicklungssprung in Sachen Bevölkerung wird eine andere Zürcher Gemeinde machen: Per Ende Jahr zählte Regensdorf 18 905 Einwohner. Doch herrscht in der Furttaler Stadt ein wahrer Bauboom: Beim Bahnhof ist nächstes Jahr der «Rägipark» mit rund 200 Wohnungen bezugsbereit; 2024 sind die ersten Objekte im Gebäudekomplex «Zwhatt» fertig, das zwei 75-Meter-Hochhäuser mit 630 Woh-

hen: Per Ende Jahr zählte
3 905 Einwohner. Doch
Furttaler Stadt ein wahrer im Entwicklungsgebiet Bahnhof-Nord 17
Bahnhof ist nächstes Jahr
mit rund 200 Wohnungen
7000 Menschen entsteht.
Eine Entwicklung im Sinne des kanto-

Eine Entwicklung im Sinne des kantonalen Richtplans: Laut diesem sollen «Stadtlandschaften und urbane Wohnlandschaften mindestens 80 Prozent des Bevölkerungswachstums aufnehmen». Und gemäss Immobilienbericht der Zürcher Kantonalbank von 2019 ist die Verdichtungsstrategie auf Kurs: «Von 41500 neuen Wohnungen im Kanton Zürich seit 2015 sind 30000 oder 73 Prozent im urbanen Raum entstanden.»

Umbau eines Altstadthauses an

der Limmatstrasse in Zürich: Stadt

und Kanton stehen finanziell und

wirtschaftlich besser da als erwartet

Adliswil auch

Solche urbanen Räume werden derzeit auch in Adliswil gebaut. Wobei die Stadt im Sihltal bereits vor gut 60 Jahren hätte einen Entwicklungsschub erhalten sollen: Damals wurde eine Idee namens «Jolieville» präsentiert, ein Bauprojekt, das Adliswil auf 30 000 Einwohner anwachsen lassen sollte. Doch aus dem hübschen Städtchen wurde am Ende doch nichts. Und die Entwicklung Adliswils bewegte sich in bescheidenem Rahmen: Zwischen 1945 und 2000 wurden gerade mal 43 neue Gebäude erstellt.

Im neuen Jahrtausend sind schon 71 weitere Bauten dazugekommen, so die Überbauungen Dietlimoos und Grütparkareal. Im Gebiet Grüt kommt nun ein weiteres Areal dazu, das mit viel Grün vor allem junge Leute und Familien ins Sihltal locken soll. Sind die neuen Wohnbauten im Grüt fertig, dürfte Adliswil die Marke von 22000 Einwohnern knacken, immerbin

Positive Zürcher Finanzen

Finanziell stehen die Zürcher Gemeinden weit besser da als erwartet. Das kantonale Gemeindeamt rechnete wegen der Corona-Pandemie 2021 mit einem Einbruch der Steuereinnahmen um 6,5 Prozent. Nun zeigt sich: Fast alle Gemeinden schlossen besser ab als budgetiert, womit die Verteilung durch den Ressourcenausgleich in etwa gleich bleiben wird.

Positiv aufgefallen ist Dägerlen im Norden des Kantons: Das Dorf, das aus fünf Weilern nördlich von Winterthur besteht und nicht oft Schlagzeilen macht, meldet eine Senkung des Steuerfusses um sagenhafte 12 Prozent für 2023 – dank vorsichtigem Budget, geringen Schülerzahlen und einem Zustupf des Kantons an den Erhalt der Gemeindestassen. Dieses Jahr mel-

den mindestens 47 von 160 Zürcher Gemeinden sinkende Steuerfüsse, nur zehn erhöhen diese, Stand Ende Januar 2023. «Einige Gemeinden haben aufgrund der Pandemie mit einer Steuersenkung zugewartet», erklärt Alexander Haus, der Leiter der Abteilung Gemeindefinanzen beim Kanton.

Städte meist unverändert

Zürich und Winterthur sowie die meisten anderen Städte belassen ihre Steuern unverändert. Von den 15 bevölkerungsmässig grössten Gemeinden senkt nur gerade Dübendorf seinen Steuerfuss um 3 Prozent. Zürich budgetiert fürs 2023 zum dritten Mal in Folge ein Defizit, das 216 Millionen Franken betragen wird. Der Antrag der Bürgerlichen, den Steuerfuss von 119 auf 116 Prozent zu senken, erlitt deshalb Schiffbruch. In Winterthur bleibt der Steuerfuss bei 125 Prozent. Die Eulachstadt rechnet fürs laufende Jahr mit einem minimen Defizit von 2,5 Millionen Franken (bei einem Budget von 1,6 Milliarden).

Die günstigsten Gemeinden liegen nach wie vor am Zürichsee: Kilchberg (72 Prozent) führt das Feld an vor Herrliberg, Küsnacht und Rüschlikon (je 75). In den U-80-Klub aufgestiegen ist Stäfa dank einer prominenten Bewohnerin: Rockstar Tina Turner kaufte für mutmassliche 70 Millionen ein Grundstück am See – dank der Gewinnsteuern konnte der Steuerfuss unter die magische 80-Prozent-Grenze gesenkt werden. Am teuersten bleibt Maschwanden: Das Dorf im Säuliamt arbeitet mit einem Steuerfuss von 130 Prozent und bezieht als einzige Gemeinde Gelder aus dem kantonalen Nottopf.

Kanton will Steuerfuss senken

Sehr gut geht es finanziell auch dem Kanton. Finanzdirektor Ernst Stocker konnte vermelden, dass Zürich das letzte Jahr mit einem Plus von 540 Millionen abschloss. Budgetiert war ein Minus von 500 Millionen; man hat sich also um eine Milliarde verschätzt, und zwar wegen der historisch tiefen Arbeitslosigkeit und den üppig sprudelnden Steuereinnahmen. Zudem gabs noch eine rekordhohe Ausschüttung der Nationalbank von 700 Millionen Franken.

Diese wird nun zwar wegfallen, doch die ursprünglich erwarteten 240 Millionen machen gerade 1,3 Prozent des kantonalen Budgets aus. Stocker lakonisch: «Diesen Verlust können wir verkraften.» Der SVP-Politiker hatte fürs 2022 ein Minus von 300 Millionen Franken budgetiert, doch schon im Zwischenbericht im September sprach er von einem Plus von 300 Millionen. Deshalb bleibt der Teuerungsausgleich von 3,5 Prozent fürs Staatspersonal bestehen. Der kantonale Steuerfuss bleibt bei 99 Prozent, soll aber im Herbst auf 97 sinken.

Problem Unternehmenssteuer

Auch bei der Unternehmenssteuer will Zürich handeln: Hier ist der Kanton mit einer Gewinnsteuer von 19.65 Prozent wenig at-



Zürich	2021	2022	Quelle: Bundesamt für Statistik
Bevölkerung	1 561 258	1 577 468	elle: Bunde
Bevölkerungswachstum	0,7 %	1,09 %	on On
Leerwohnungen	0,72 %	0,6 %	
Fläche in km² 1728,9			



Rägipark in Regensdorf: Im Entwicklungsgebiet nördlich des Bahnhofs soll in den nächsten Jahren Wohnraum für 7000 Menschen entstehen

8 baublatt Nr. 7, Freitag, 31. März 2023 Nr. 7, Freitag, 31. März 2023 baublatt 9



Ikone eines Zürcher Stadtteils: Der Hotelturm des ehemaligen Swissôtel Oerlikon wird in Wohnungen umfunktioniert. Links dahinter der gerade fertig gewordene Franklinturm.

traktiv, bei einem Schweizer Durchschnitt von 14,68. Deshalb verlor man letztes Jahr rund 350 Unternehmen durch Wegzug. Stocker will deshalb diese Steuer um einen Prozentpunkt senken. Indes: Trotz der Abwanderung ist Zürich mit 120000 registrierten Betrieben noch immer der Schweizer Wirtschaftsmotor.

So gut der Kanton finanziell dasteht, in Sachen Wohnungen ist die Lage problematisch. Die Zahl der leerstehenden Wohnungen sinkt weiter, von 0,72 auf 0,6 Prozent. Denn es wird weniger gebaut: Der Bestand nahm 2021 kantonsweit nur noch um 4900 Einheiten zu, ein Jahr zuvor waren es 6700 gewesen. Immerhin hat 2022 die Wohnbautätigkeit wieder zugenommen: So entstanden in Zürich 2566 Neubauwohnungen, 637 mehr als im Jahr zuvor. Und die Zahl der neu bewilligten und im Bau befindlichen Wohnungen ist ebenfalls hoch.

Dramatische Wohnungsnot

In der Stadt Zürich nimmt die Wohnungsnot dramatische Züge an: Per 1. Juni 2022 standen gerade noch 161 Wohnungen leer, um die Hälfte weniger als im Jahr zuvor. In Zahlen sank die Leerwohnungsziffer von 0,17 auf minimale 0,07 Prozent, den tiefsten Wert seit 2011. Im Vergleich zu 2016 liegt sie gar um zwei Drittel tiefer. Zum genannten Stichtag gab es in zahlreichen Stadtteilen nicht eine einzige freie Wohnung.

Wer sein Wohnobjekt lieber kaufen möchte, hat ebenfalls kaum eine Chance in Zürich. Gemäss einer Zählung von Homegate standen Ende 2022 in der Stadt 136 Objekte zum Verkauf. Kunststück: Die Kantonalbank rechnet fürs zurückliegende Jahr mit einem Preiswachstum von 6 Prozent und fürs laufende immerhin noch mit 2. Wer also eine Immobilie besitzt, hat wenig Veranlassung, diese zum Verkauf auszuschreiben.

Mietzins steigt deutlich

Auch die Mieten schiessen in die Höhe. Im vergangenen Jahr stieg der durchschnittliche Zürcher Mietzins um satte 6,2 Prozent. Der Stadtrat will deshalb mit einem neuen Instrument Bauherren dazu verpflichten, preisgünstige Wohnungen zu erstellen, wenn sie von einem so genannten Arealbonus profitieren. So sieht es die neue Teil-

revision der Bau- und Zonenordnung vor. Dazu soll gemäss kommunalem Richtplan vor allem in Zürich-Nord und -West, Seebach, Schwamendingen und Altstetten höher gebaut werden, als es die BZO vorgibt.

Daneben versucht die Stadt, neue Liegenschaften zu erwerben, um ein Angebot an bezahlbarem Wohnraum zu sichern. Bis 2050 soll die Zahl gemeinnütziger Wohnungen auf ein Drittel steigen, unter anderem mit Hilfe eines Wohnraumfonds: Genossenschaften, Stiftungen und die Stadt sollen Beiträge aus diesem erhalten, um Wohnhäuser zu kaufen oder zu erneuern. Die bürgerlichen Parteien wehren sich erwartungsgemäss gegen solche staatlichen Eingriffe in den Markt.

Bern will Lärmschutz kippen

Unerwartete Hilfe beim Wohnungsbau könnte aus Bundesbern kommen: Dort plant man, ein Bundesgerichtsurteil umzustossen, wonach einige Wohnbauprojekte gestoppt worden waren, weil diese die Lärmgrenzwerte nicht einhielten. Konkret hatten die Lausanner Richter die Lüftungsfensterpraxis gestoppt, bei der nur ein Fenster pro Wohnung den Lärmgrenzwert einhalten musste.

Dieses Lüftungsfenster lag dann praktischerweise meist im Innenhof, wo der Verkehrslärm kein Problem darstellt. Das Bundesgericht hatte diese Praxis gestoppt. Doch nun hat der Bundesrat einen Grundsatzentscheid gefällt, der auf eine Rückkehr zu dieser Lüftungsfensterpraxis hinausläuft. Die entsprechende Gesetzesänderung, die frühestens im Sommer 2024 in Kraft tritt, würde vielen Projekten neues Leben einhauchen. Würde aber zugleich



Der Hochhaus-Boom in Oerlikon geht weiter: Die Rohbauten des Messeturms und des Artisa-Towers sind fertig.



In Oerlikon steht der Neubau der Garage Nord des Autohändlers Emil Frey AG.



Neubau der Schule Guggach in Zürich: Aktuell hat die Stadt nicht weniger als 25 Schulraum-Grossprojekte in Arbeit.



Neue Wohnüberbauung Hard in Zürich: Die Stadt baut auf dem Areal des ehemaligen Tramdepots, direkt an der Limmat.

den Lärmschutz für Bewohnerinnen und Bewohner aushöhlen.

Atommüll in der Lägern

Eine andere Nachricht aus Bern sorgt dafür im Kanton Zürich für rote Köpfe. Kürzlich hat die Nationale Genossenschaft für die Lagerung radioaktiver Abfälle (Nagra) bekanntgegeben, dass man den Standort Nördlich Lägern ideal erachtet als ein Endlager für die Abfälle aus den Schweizer Kernkraftwerken. Noch vor sieben Jahren hatte die Nagra den Standort von der Kandidatenliste gestrichen, wegen «eindeutiger Nachteile». Insgesamt machte die Nagra vierzig Jahre lang Probebohrungen und wendete hierfür rund zwei Milliarden Franken auf.

Nun heisst es, das Gebiet Haberstal, das zur Gemeinde Stadel gehört, sei «der Standort mit den grössten Sicherheitsreserven und eignet sich aus Sicht der Nagra am besten für ein Tiefenlager für sämtliche radioaktiven Abfälle der Schweiz». Wobei die Nagra schon mehr als einmal ein Gebiet als ideal bezeichnet und danach wieder verworfen hatte. Doch diesmal scheint man ernst zu machen: «Die wissenschaftlichen und technischen Grundlagen sind geschaffen, die Nagra erarbeitet nun die Rahmenbewilligungsgesuche und reicht diese in rund zwei Jahren beim Bund ein», so die Infobroschüre. Danach entscheidet der Bundesrat und danach das Parlament über das Projekt. Sehr wahrscheinlich wird es zu einem Referendum und damit am Ende zu einer Volksabstimmung kommen.

Unendliche Hardturm-Geschichte

Noch nicht ganz 40 Jahre dauert der Zürcher Stadionstreit. Im Herbst 2020 verlief die soundsovielte Volksabstimmung zum Hardturm-Projekt positiv und hernach eingegangene Beschwerden wurden kürzlich vom Bundesgericht abgewiesen. Indes: Gegen den Gestaltungsplan für das Projekt «Ensemble» mit Stadion, zwei Hochhäu-

sern und einer Genossenschaftssiedlung sind neuerlich zwei Beschwerden eingegangen. Was eigentlich niemanden mehr überraschen kann.

Zu einem Rohrkrepierer entwickelt sich das Areal Neugasse, ein 30 000 Quadratmeter grosses Grundstück im Kreis 5 beim Gleisfeld. Die SBB als Grundeigentümerin wollte auf der Fläche, die zuvor ein Eisenbahn-Depot beherbergte, eine Wohnüberbauung realisieren. Ein Drittel der Wohnungen sollte preisgünstig sein, bei einem zweiten Drittel sollte eine Preisobergrenze gelten. Dies war das Ergebnis zäher Verhandlungen mit der Stadt.

Neugasse-Projekt beerdigt

Doch dagegen wurde eine Initiative lanciert mit dem Titel «Eine Europaallee genügt – jetzt SBB-Areal Neugasse kaufen». Linke Kreise schenkten der Versicherung der Bahn keinen Glauben, tatsächlich preisgünstige Wohnungen zu errichten. Die Stadt müsse das Grundstück im Baurecht übernehmen und zu hundert Prozent gemeinnützige Wohnungen errichten. Diese Initiative wurde knapp angenommen. Der Haken dabei: Die SBB hatten den Verkauf und auch eine Baurechtslösung stets abgelehnt. Heisst: Das Bauprojekt ist gescheitert und das Areal wird weiter als Depot genutzt.

Vorwärts geht es dafür beim Kasernenareal, auf dem seit Jahrzehnten ein Gefängnisprovisorium stand, und dessen Freiflächen für Zirkusevents und ähnliches genutzt wurden. Mit der Eröffnung des neuen Polizei- und Justizzentrums wird das Gefängnis nun nicht mehr benötigt und in Kürze rückgebaut. Die bestehenden Bauten, allesamt im Inventar der Schutzobjekte von überkommunaler Bedeutung, werden sorgfältig umgebaut, um Raum für Schule, Kultur und Gewerbe zu schaffen. Die Umnutzung der Gebäude erfolgt schrittweise – das Projektende ist für Mitte 2031 vorgesehen.

Begonnen haben auch die Arbeiten am neuen Unispital: Gegen die im Mai erteilten Baubewilligungen gingen keine Einsprachen mehr ein, so dass nun das neue Hauptgebäude und die neue Notfallstation errichtet werden können. Ende 2028 soll dieses Grossprojekt abgeschlossen sein.

Weltrekord in Winterthur

In Winterthur freut man sich auf einen Weltrekord: Auf dem Areal Lokstadt plant die Implenia ein 100 Meter hohes Holzhochhaus, womit man das weltweit höchste Holzwohngebäude besässe. «Rocket», so der Projektname, bietet auf 32 Stockwerken 255 Wohnungen an, wie Ina Invest mitteilte. 2026 soll das aufsehenerregende Projekt bezugsbereit sein und die Planung des gesamten Areals Lokstadt abschliessen.

Keinen Welt- aber immerhin einen Schweizer Rekord stellt in Kürze Dübendorf auf, das neue Wohnhochhaus-Mekka der Schweiz. Die Arbeiten an den drei 3point-Gebäuden, den mit 114, 111 und 102 Metern höchsten Wohnbauten des Landes, gehen planmässig voran. Die ersten Objekte werden dieses Jahr bezugsbereit sein. Dann ist der 100 Meter hohe «Bäretower» im Berner Vorort Ostermundigen als Rekordhalter abgelöst. Und die Entwicklung des Gebiets «Hochbord» geht weiter, so dass die Stadt, die aktuell 31 000 Einwohner zählt, bald einmal die Marke von 40 000 Menschen knacken wird.

Innovationspark auf gutem Weg

Schlag auf Schlag vorwärts geht es auch bei der Umnutzung des Flugplatzareals in Dübendorf zum Innovationspark: Während schon jetzt in mehreren Hangars Institute von ETH und Universität tätig sind, soll ein weiterer Teil des Areals überbaut und von den Hochschulen sowie innovativen Unternehmen genutzt werden. Das Kantonsparlament hat hierfür einen Kredit von rund 97 Millionen Franken gutgeheissen,

Nr. 7, Freitag, 31. März 2023 Nr. 7, Freitag, 31. März 2023 baublatt 11



Letztes Stück der Überbauung Glasi in Bülach: Die 21 neuen Gebäude lassen die Einwohnerzahl in der Zürcher Unterländer Metropole nach oben schnellen.

dazu weitere 8 Millionen für die Planung der künftigen fliegerischen Nutzung.

Durch die Erschliessung des Areals, das zu einem grossen Teil auch der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden soll, erhofft man sich rund 10 000 neue Arbeitsplätze. Dies allerdings erst langfristig – die Umsetzung des Vorhabens soll erst 2050 abgeschlossen sein.

Schauffhauser PJZ kommt voran

In Schaffhausen kommen zwei grosse Bauprojekten langsam voran: In Herblingen soll 2025 das neue Polizei- und Justizzentrum (PJZ) eröffnet werden, dessen

Baldige Rekordhalter mit 114 Metern: Die drei

Hochhäuser des Projektes 3point in Dübendorf

werden im Laufe des Jahres bezugsbereit sein.

erste Planung bis 2009 zurückreicht. 2018 hatte das Stimmvolk einen Kredit von 94 Millionen Franken gutgeheissen, doch wegen der Teuerung und neuen Energierichtlinien dürften es am Ende rund 10 Millionen mehr sein.

In Neuhausen soll ein Hotel direkt am Rheinfall gebaut werden. Ursprünglich sollte das 140-Zimmer-Hotel schon 2024 eröffnet werden, doch war die eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission mit den ersten Plänen nicht einverstanden. Das Projekt wurde überarbeitet, und nun soll die Kommission zufrieden sein, wobei deren Stellungnahme nicht öffentlich ist.



Wohnhochhaus im Areal Hochbord: Die Flughafenstadt Dübendorf erlebt einen wahren

Als nächstes ist eine Umzonung nötig, im Zuge einer Totalrevision der Nutzungsplanung des Standortes Neuhausen, über welche Ende 2023 abgestimmt werden soll. Kommt diese durch, ist der Baubeginn für 2025 und der Betriebsstart zwei Jahre später vorgesehen.

Neues Hallenbad bis 2029

Im Frühling 2023 wird das Stimmvolk der Stadt Schaffhausen über einen Kredit für den Neubau des Hallenbades der Kunsteisbahn- und Schwimmbadgenossenschaft ab. Die Stadt soll 31 Millionen an die Gesamtkosten von 80 Millionen beisteuern; den Rest übernehmen der Kanton und eine Stiftung. Der Neubau im Standard Minergie-P-ECO soll 2029 fertiggestellt sein.

Positiv entwickelten sich im Kanton Schaffhausen die Finanzen. 24 von 26 Gemeinden schlossen das Jahr 2021 mit einem Überschuss ab, der auf den Kanton hochgerechnet total 14 Millionen Franken beträgt. Unter den Gemeinden besteht dabei Gleichgewicht: 13 Gemeinden zahlen in den kantonalen Finanzausgleich ein, 13 erhalten Gelder. Der grösste Einzahler ist dabei die Stadt Schaffhausen, die 1,3 Millionen Franken beisteuert.

Minimes Defizit budgetiert

Entsprechend hat das städtische Stimmvolk der Senkung des Steuerfuss für natürliche Personen um einen Prozentpunkt zugestimmt, womit dieser noch 92 Prozent beträgt. Insgesamt will die Stadt dieses Jahr rund 307 Millionen Franken ausgeben und hat 3 Millionen als Defizit budgetiert.

Der kantonale Steuerfuss wurde fürs 2023 für natürliche Personen deutlich gesenkt und liegt bei 89 Prozent, im Vorjahr waren es noch 92. Für juristische Personen bleibt er unverändert bei 97 Prozent. Auf kommunaler Ebene haben neben Schaffhausen selbst nur 4 Gemeinden ihre Steuerfüsse angepasst, konkret Lohn von 89 auf 95 Prozent, Neuhausen für natürliche Personen von 98 auf 96, Ramsen von 103 auf 95 und Stetten von 65 auf 61 (beziehungsweise von 53 auf 49 für juristische Personen). In Sachen Budget rechnet der Kanton Schaffhausen fürs laufende Jahr mit Ausgaben von rund 975 Millionen Franken und einem Defizit von 10 Millionen.

Am steigen sind in Schaffhausen, wie fast überall im Land, die Mietpreise. Indes bleibt der Anstieg ganz im Norden der Schweiz moderat: Innerhalb des letzten Jahres waren es gerade mal knapp 1,5 Prozent, die Mieterinnen und Mieter mehr bezahlen müssen. Davon können Zürcherinnen und Zürcher nur träumen.





12 baublatt Nr.7, Freitag, 31. März 2023