

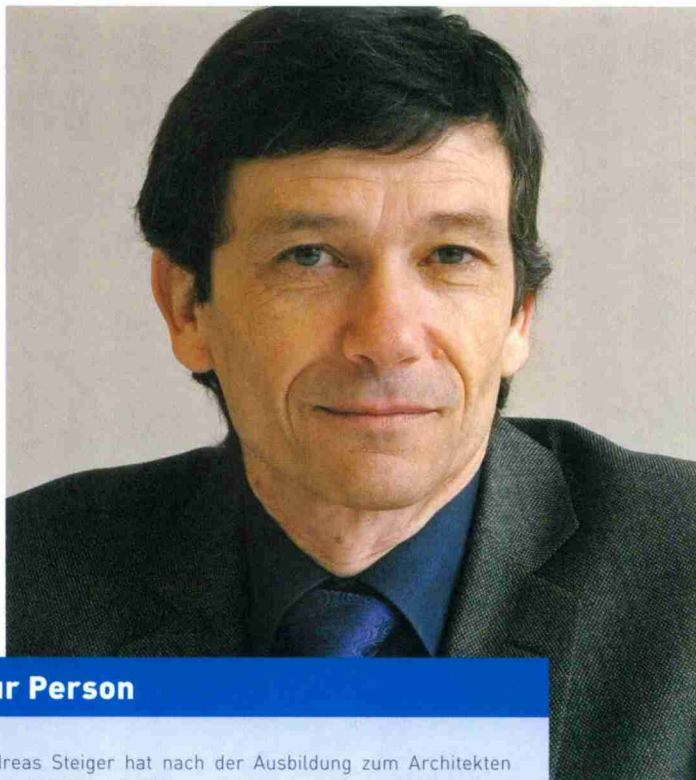


iGroup AG
5405 Baden
056/ 483 02 90
www.igroupag.ch

Medienart: Print
Medientyp: Spezial- und Hobbyzeitschriften
Auflage: 10'000
Erscheinungsweise: 6x jährlich

Themen-Nr.: 812.6
Abo-Nr.: 1067228
Seite: 14
Fläche: 42'566 mm²

Nachgefragt: Andreas Steiger Leiter Development Zürich, SBB Immobilien

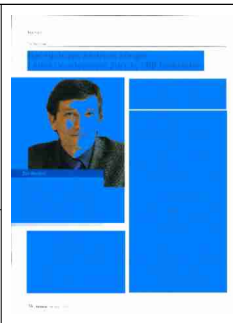


Zur Person

Andreas Steiger hat nach der Ausbildung zum Architekten an der ETH Zürich 1986 zunächst als Architekt und Assistent an der ETH gearbeitet. 1992 kam er ins Projektmanagement der SBB, wo er das Unternehmen in verschiedenen grösseren Planungen vertreten und eigene Projektleitungen wie die Erneuerung des Bahnhofs Bern wahrgenommen hat. Mit dem Wechsel zu SBB Immobilien übernahm er 2002 die Leitung des Bereichs Development Zürich. In dieser Funktion ist er verantwortlich für kommerzielle Projektentwicklungen und die Durchführung grösserer Bauvorhaben in der Ostschweiz, heute fokussiert auf die Stadt Zürich.

Die SBB ist die grösste Reise- und Transportfirma der Schweiz. Wie wichtig sind Immobilien für das Unternehmen?

Sehr wichtig, denn jede Reise beginnt in einer Immobilie – dem Bahnhof. Durch die Weiterentwicklung der Bahnhöfe und der Areale in deren Umfeld sorgt SBB Immobilien für eine Aufwertung der Bahnhofquartiere. Zudem ist der Bereich Immobilien neben dem Fernverkehr und Cargo der einzige, in welchen der Eigner Bund den SBB erlaubt, einen Gewinn zu erzielen. Der Bereich Immobilien hilft also substanziell mit, die finanziellen Herausforderungen im Konzern zu bewältigen. Dazu gehört unter anderem die Sanierung der Pensionskasse.



iGroup AG
5405 Baden
056/ 483 02 90
www.igroupag.ch

Medienart: Print
Medientyp: Spezial- und Hobbyzeitschriften
Auflage: 10'000
Erscheinungsweise: 6x jährlich

Themen-Nr.: 812.6
Abo-Nr.: 1067228
Seite: 14
Fläche: 42'566 mm²

Im Zug einer Portfoliobereinigung möchte sich SBB Immobilien künftig auf drei Standbeine konzentrieren: Bahnproduktion, Bahnhöfe und Anlageobjekte im Umfeld von Grossbahnhöfen. Wie liegen die Prioritäten dabei in der Stadt Zürich?

Grundsätzlich müssen wir die Bahnhöfe nachfrageorientiert weiterentwickeln und die Areale im Bahnhofsumfeld nachhaltig planen. In Zürich sind alle drei genannten Teilportfolios prominent vertreten: 11 Bahnhöfe inkl. dem schweizweit grössten, einige hervorragend gelegene Anlageobjekte – Europaallee, WestLink, Letzibach – und mit der Unterhaltsanlage Herdern, dem Reparaturzentrum Altstetten und dem Baudienstzentrum Kohledreieck ist Zürich auch ein wichtiger Standort für die Bahnproduktion.

Wie konnten die Ansprüche an Qualität, Gestaltung und Rendite beim Grossprojekt Europaallee unter einen Hut gebracht werden?

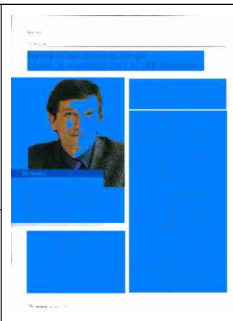
Wir sind überzeugt, dass sich überdurchschnittliche Qualität – funktional und gestalterisch – nachhaltig rechnet. Die Nutzer sind bereit für einzigartige Objekte einen höheren Preis zu zahlen, wenn die Gestaltung und insbesondere auch das Umfeld ihren hohen Ansprüchen genügen. Bei der Vermietung der publikumsorientierten Erdgeschossflächen achten wir in erster Linie auf den Beitrag zur Belebung und zu einem attraktiven Nutzungsmix. Die Renditebetrachtung erfolgt insofern ganzheitlich.

Bei den Wohnungen auf Baufeld H ist ein Generalabonnement im Mietpreis inklusive. Kundenbindung total, von Wohnen bis Mobilität – oder was sind die Überlegungen dahinter?

Auf dem Baufeld H entsteht ein einmaliges Pionierprojekt bezüglich allen Dimensionen der Nachhaltigkeit. Gesellschaftlich durch eine vielfältige Mischung, im Umweltbereich durch CO₂-Neutralität und einen Energiehaushalt, der ohne externe Fremdenergie auskommt. Mit einem Mobilitätspaket, das allen Mietern zur Verfügung steht, schaffen wir zudem die Voraussetzung, dass sich die Bewohner auch umweltfreundlich bewegen. Neben Gutschriften für die Benutzung des öffentlichen Verkehrs gehören dazu auch weitere Serviceleistungen, z.B. für Velos und Warentransporte.

Was sagen Sie zum Vorwurf, an der Europaallee gäbe es zu wenig Wohnraum und dieser sei zu teuer?

Innenstadtstandorte wie die Europaallee sind überall stark dienstleistungsorientiert. In der Hälfte der Baufelder beträgt der Wohnanteil dennoch mindestens 40 Prozent. Die Lärmbelastungen durch die Bahn und vor allem durch die Lagerstrasse sind beachtlich. Durch die Anordnung der Wohnungen vom vierten Geschoss an aufwärts können wir diese störenden Einflüsse mildern und gleichzeitig für eine einmalige Aussicht über die Stadt mit See und Bergen im Hintergrund sorgen. Ver-



iGroup AG
5405 Baden
056/ 483 02 90
www.igroupag.ch

Medienart: Print
Medientyp: Spezial- und Hobbyzeitschriften
Auflage: 10'000
Erscheinungsweise: 6x jährlich

Themen-Nr.: 812.6
Abo-Nr.: 1067228
Seite: 14
Fläche: 42'566 mm²

bunden mit der hervorragenden Standortqualität hat dies seinen Preis. Die Nachfrage zeigt uns, dass es für solchen urbanen Wohnraum in der Stadt Zürich sehr viele Interessenten gibt.

Am Hauptbahnhof treffen mit der Durchmesserlinie, dem Durchgangsbahnhof Löwenstrasse und der Europaallee mehrere grosse Bauprojekte aufeinander. Nicht ganz einfach, alles aufeinander abzustimmen?

Mit den besten Leuten am richtigen Ort, einer offenen Zusammenarbeit und der nötigen Portion Hartnäckigkeit liessen sich für alle Probleme bisher gute Lösungen finden. Bis die letzten Arbeiten abgeschlossen sein werden, dauert es aber noch fast zehn Jahre. Alle Beteiligten – und nicht zuletzt unsere Kundinnen und Kunden – müssen sich also noch etwas in Geduld und Ausdauer üben. ■