Aktionsprogramm Kreativwirtschaft Stadt Zürich
Massnahmen zur Förderung preiswerter Büro- und Gewerbeflächen

Lars Kundert

Abschlussarbeit
MAS ETH in Raumplanung **17.8.2007**

MAS ZLG
Master of Advanced Studies in Raumplanung
Zertifikat in Raumentwicklung

ETH
Eidgenössische Technische Hochschule Zürich
Swiss Federal Institute of Technology Zurich

Dank

Verschiedene Personen haben in unterschiedlicher Art und Weise zu dieser Arbeit beigetragen, wofür ich mich an dieser Stelle herzlich bedanken möchte.

Ein ganz besonderer Dank gilt Herrn Prof. Kees Christiaanse, der diese Arbeit ermöglicht und mir in Gesprächen mit seinem Wissen zur Verfügung gestanden hat. Weiter bedanke ich mich beim Koreferenten, Herrn Dr. Rolf Signer, der mich insbesondere in methodischer Hinsicht bei der Erstellung dieser Arbeit unterstützt hat.

Weiter bedanke ich mich recht herzlich bei Frau Brigit Wehrli-Schindler, der Direktorin Stadtentwicklung Zürich, und Herrn Frank Argast vom Amt für Städtebau Zürich. Sie haben mir im Rahmen eines Gesprächs für die Arbeit wertvolle Inputs geliefert.

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung 3

2 Ausgangslage 4

2.1 Kreativwirtschaft Zürich 4

2.1.1 Definition Kreativwirtschaft 4

2.1.2 Bedeutung für den Standort Zürich 4

2.2 Spezifisches Raumbedürfnis 5

2.2.1 Kreative innovative Kleinstunternehmungen als Zwischennutzer 5

2.2.2 Räumliche Nähe für Kreativwirtschaft von Bedeutung 7

2.3 Bevorstehende Veränderungen 8

2.4 Zukunft der Kreativwirtschaft 9

3 Handlungsbedarf 11

3.1 Forderung nach mehr Raum für die Kreativwirtschaft 11

3.2 Strategien Zürich 2025 11

3.3 Mehr Raum erfordert Massnahmen 12

3.3.1 Raumbezogene Massnahmen 12

3.3.2 Zielgruppe innerhalb der Kreativwirtschaft 12

3.3.3 Zielformulierung 13

3.4 Mögliche Aktionsfelder 13

3.4.1 Stimulierung von Zwischennutzung 13

3.4.2 Öffentliche Immobilienbewirtschaftung 14

3.4.3 Nutzungsplanung 14

A Fallbeispiele und Erkundungen in Zürich

4 Fallbeispiele 16

4.1 Stimulierung von Zwischennutzung 16

4.1.1 Koordinierungsstelle Flächenmanagement 16

4.1.2 Zwischennutzungsagentur 17

4.1.3 Erlenmattquartier in Basel 18
4.2 Öffentliche Immobilienbewirtschaftung 19
4.2.1 NDSM-Werft in Amsterdam 19
4.2.2 Kreativzentrum Heikonaut in Berlin 20
4.3 Nutzungsplanung 21
4.3.1 Kulturelle Nutzungen im Löwenbräu-Areal 21
4.4 Fazit 22

5 Potential der Kleingewerbesockel 23
5.1 Zürich bedarf zusätzlicher Massnahmen 23
5.2 Nutzungsunspezifische Massnahmen 24
5.2.1 Förderung geeigneter Typologien 24
5.2.2 Kleingewerbesockel für Kreativwirtschaft geeignet 25
5.2.3 Marktsituation verhindert preiswerte Kleingewerbesockel 28
5.3 Fazit 29

B Massnahmen und Aktionsprogramm

6 Eine Fachstelle für Zwischennutzungen und Kreativwirtschaft schaffen 31
6.1 Zwischennutzung stimulieren 31
6.1.1 Informieren, Vermitteln und Beraten 32
6.1.2 Bildung von Mietgemeinschaften unterstützen 33
6.2 Einsatz städtischer Liegenschaften prüfen 33
6.3 Stadtentwicklungsprojekte mit Zwischennutzung lancieren 34
6.4 Raumbeobachtung erweitern 35
6.4.1 Zusätzliche Informationen erheben 36
6.4.2 Leerstehende Flächen 37
6.4.3 Standorte der Betriebe der Kreativwirtschaft 37
6.4.4 Standorte Städtische Liegenschaften 37

7 Kleingewerbesockel fördern 38
7.1 Strategie für bauliche Veränderungen 38
7.2 Attraktivitätssteigerung für den Stadtraum 38

7.3 Förderung mit Nutzungsplanung umsetzen 40
7.3.1 Mit Privilegierung Anreize für Kleingewerbesockel schaffen 40
7.3.2 Privilegierung Kleingewerbesockel ist wirtschaftlich interessant 41
7.3.3 Privilegierung Kleingewerbesockel bedarf einer Dichtereduktion 44
7.3.4 Anrechenbare Untergeschosse beschränken 46
7.4 Sondernutzungsplanungen als Testgebiete 48

8 Aktionsprogramm 50
8.1 Vorlaufsphase Kreativwirtschaft 50
8.1.1 Federführung bei der Stadtentwicklung 50
8.1.2 Nachschreibung der Datenlage zur Kreativwirtschaft 50
8.1.3 Pflichtenheft für Fachstelle erarbeiten 51
8.1.4 Vertiefte Abklärungen zu Kleingewerbesockeln veranlassen 51
8.2 Pilotphase der Fachstelle durchführen 51
8.2.1 Raumbeobachtung erweitern 51
8.3 Förderung von Kleingewerbesockeln weiterverfolgen 52
8.4 Aktionsprogramm 53

9 Fazit 54

10 Quellen 57

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 Anzahl Betriebe der Kreativwirtschaft im Betrachtungsperimeter 27

Tabelle 2 Preise für Geschäftsflächen und Mietwohnungen der Stadt Zürich 2006 28

Tabelle 3 Für die Fachstelle zusätzlich erforderliche Informationen 36

Tabelle 4 Privilegierte Flächen für Investitions- und Ertragswertschätzung 43

Tabelle 5 Auswirkungen Privilegierung auf Landwert (inkl. anrechenbares UG) 44

Tabelle 6 Auswirkungen Privilegierung auf Landwert (exkl. anrechenbares UG) 44

Tabelle 7 Dichtevergleich Regelbauweise, Privilegierung und Arealüberbauung 46

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Anteil Kreativwirtschaft an Gesamtwirtschaft in %, 2001 5

Abbildung 2 Umsätze der Kreativwirtschaft Zürich in Mio. CHF, 2001 5

Abbildung 3 Geschäftshaus Welti-Furrer, Pfingstweidstrasse 31 7

Abbildung 4 Baugeschehen in Zürcher Stadtkreisen 4 und 5 9

Abbildung 5 Übersichtsplan verfügbarer Flächen im Berliner Reuterquartier 18

Abbildung 6 Als Kreativzentrum *Heikonaut* umgenutzte Kindertagesstätte 20

Abbildung 7 Atelierplatz im *Heikonaut* 20

Abbildung 8 Charakteristische Bautypologie in den Zürcher Kreisen 4 und 5 25

Abbildung 9 Kreativwirtschaft im Stadtquartier Langstrasse 26

Abbildung 10 Schema der Fachstelle für Zwischennutzung und Kreativwirtschaft ... 35

Abbildung 11 Monofunktionales Geschäftshaus in Neu-Oerlikon 39

Abbildung 12 Monofunktionales Geschäftshaus in Neu-Oerlikon 39

Abbildung 13 Historischer Kleingewerbesockel im Stadtkreis 4 40

Abbildung 14 Beispiel eines neuzeitlichen Kleingewerbesockels in Neu-Oerlikon ... 40

Abbildung 15 Unzweckmässige EG-Wohnungen in Neu-Oerlikon (Parkside) 43

Abbildung 16 Unzweckmässige EG-Wohnungen im Kreis 5 (Röntgenareal) 43

Abbildung 17 Schematische Darstellung Privilegierung (Zone W3) 45

Abbildung 18 Schematische Darstellung Privilegierung (mit Revision) 48

Abbildung 19 Aktionsprogramm 53

Abbildung 20 Dem Kultursektor zugeteilte Branchen A-1

Abkürzungen

ABV	Allgemeine Bauverordnung Kanton Zürich
AZ	Ausnützungsziffer
BGF	Bruttogeschossfläche
BZO	Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich
GF	Geschossfläche
HNF	Hauptnutzfläche
KIK	Kreative Innovative Kleinstunternehmungen
n.a.	nicht ausgewiesen
PBG	Planungs- und Baugesetz Kanton Zürich

Abschlussarbeit im Nachdiplomstudium Raumplanung

Aktionsprogramm Kreativwirtschaft Stadt Zürich

Massnahmen zur Förderung preiswerter Büro- und Gewerbeflächen

Lars Kundert
Dipl. Architekt FH
Seestrasse 293
CH-8038 Zürich

Telefon: 043 300 30 66

lars.kundert@hispeed.ch

17.8.2007

Kurzfassung

Unternehmungen, die sich mit der künstlerischen und kreativen Produktion, ihrer Vermittlung und der medialen Verbreitung von entsprechenden Gütern und Dienstleistungen befassen, werden unter dem Begriff *Kreativwirtschaft* subsumiert. Der Entscheid des Zürcher Stadtrats, die Kreativwirtschaft in seinen *Strategien Zürich 2025* explizit als Handlungsfeld zu bezeichnen, dient als Anlass zu untersuchen, wie in Anbetracht steigender Immobilienpreise günstiger Büro- und Gewerberaum gefördert werden kann.

In Anlehnung an verschiedene Fallbeispiele wird vorgeschlagen, eine Fachstelle für Zwischennutzung und Kreativwirtschaft einzurichten. Zur Stimulierung von Zwischennutzung hat die Fachstelle die Aufgabe, zwischen Grundeigentümern und potentiellen Nutzern zu vermitteln. Weiter versteht sie sich als eine Art Kompetenzzentrum, welches für die vielfältigen Aufgaben der Stadt wie beispielsweise die Immobilienbewirtschaftung oder die Stadtentwicklung beigezogen werden kann.

Ob sich die „Brachen von Morgen“, ältere Bürogebäude und Bauten an peripheren Lagen, mit Hilfe der Fachstelle einer Zwischennutzung zuführen lassen, ist noch ungewiss. Deshalb wird der Stadt Zürich zusätzlich die Förderung von Kleingewerbesockeln vorgeschlagen. Kleingewerbesockel eignen sich aufgrund ihrer Aneignungsfähigkeit nicht nur für Betriebe der Kreativwirtschaft, sondern stellen ganz allgemein ein Potential für vielfältige Erdgeschossnutzungen dar, wie sie beispielsweise in Neu-Oerlikon vermisst werden. Zur Förderung dieser Typologie wird vorgeschlagen, deren Flächen von der Anrechenbarkeit an die Ausnützung zu befreien.

Während die vorgeschlagene Fachstelle relativ einfach umgesetzt und deren Potential im Rahmen einer dreijährigen Pilotphase geklärt werden kann, stellt die Förderung von Kleingewerbesockeln erst ein Grundgedanke dar, der noch umfangreicher Abklärungen bedarf. Aufgrund der breit abgestützten Diskussion um die monotonen Erdgeschossnutzungen in Neu-Oerlikon ist der Zeitpunkt dafür jedoch günstig.

Schlagworte

Kreativwirtschaft; Zwischennutzung; Zürich; Stadtplanung; Stadtentwicklung; Immobilienbewirtschaftung

Zitierungsvorschlag

Kundert Lars (2007) Aktionsprogramm Kreativwirtschaft Stadt Zürich. Massnahmen zur Förderung preiswerter Büro- und Gewerberäume

1 Einleitung

Unternehmungen, die sich auf erwerbswirtschaftlicher Basis mit der künstlerischen und kreativen Produktion, ihrer Vermittlung und der medialen Verbreitung von entsprechenden Gütern und Dienstleistungen befassen, werden unter dem Begriff *Kreativwirtschaft* subsumiert. Aufgrund ihres Beschäftigungs- und Umsatzpotentials ist die Kreativwirtschaft für den Standort Zürich von Bedeutung, so eine Studie im Auftrag der Wirtschaftsförderung von Stadt und Kanton Zürich aus dem Jahre 2005.

Der Zürcher Stadtrat ist sich der Bedeutung der Kreativwirtschaft bewusst. Deshalb hat er sie in die stadträtlichen *Strategien Zürich 2025* aufgenommen, die er im Frühling dieses Jahres veröffentlicht hat. Da die Kreativwirtschaft neben Forschung, Finanzen, Life Sciences, Hightech-Industrie und Tourismus auch in Zukunft einen Teil der wirtschaftlichen Grundlage bilden soll, wird sie darin explizit als Handlungsfeld bezeichnet.

In den ehemaligen Arbeiterquartieren Zürichs, den Stadtkreisen 3, 4 und 5, hat zwischen 1995 und 2001 eine räumliche Konzentration der Betriebe der Kreativwirtschaft stattgefunden. Die damit verbundene räumliche Nähe in einzelnen Gebäuden aber auch in Quartieren vereinfacht die Netzwerkbildung und ermöglicht den Betrieben dadurch, externe Kosten zu sparen. Begünstigt durch die momentane Hochkonjunktur haben sich in diesen Gebieten jedoch Veränderungen in Gang gesetzt. Bei anhaltender guter Wirtschaftslage drohen steigende Mietpreise, was zu einer Verdrängung der Betriebe der Kreativwirtschaft und dem Verlust der räumlichen Nähe führen könnte.

Unter diesen Umständen dienen die *Strategien Zürich 2025* als Anlass, mit dieser Arbeit zu untersuchen, mit welchen Massnahmen der Forderung nach mehr Raum für die Kreativwirtschaft entsprochen werden kann. Aufgrund des spezifischen Raumbedürfnisses der Kreativwirtschaft steht dabei die Förderung von preiswertem Büro- und Gewerberaum im Vordergrund. Dazu stehen stadtplanerische Massnahmen und Aktivitäten im Bereich Stadtentwicklung und Immobilienbewirtschaftung im Zentrum. Fallbeispiele aus dem In- und Ausland dienen als Ausgangslage für die Formulierung konkreter Handlungsempfehlungen an die Stadt Zürich.

2 Ausgangslage

2.1 Kreativwirtschaft Zürich

2.1.1 Definition Kreativwirtschaft

Mit der Studie *Kreativwirtschaft Zürich* haben die Wirtschaftsförderung des Kantons und der Stadt Zürich im Jahre 2005 untersuchen lassen, was unter dem Begriff *Kreativwirtschaft* zu verstehen ist, welche Bedeutung dieser Branchenkomplex für den Standort Zürich hat und wie er weiter gefördert werden kann.

Kreativwirtschaft ist ein Kunstbegriff und in der Schweiz vergleichsweise neu. In anderen Ländern finden in der gegenwärtigen Diskussion Begriffe wie z.B. Kulturökonomie, Kulturwirtschaft, Kulturindustrie und Kultursektor Anwendung. [Klaus, 2006, 43] Aufgrund der noch relativ jungen Diskussion um die Kreativwirtschaft existiert (noch) keine verbindliche Definition für diesen Wirtschaftszweig. Die Studie subsumiert unter dem Begriff *Kreativwirtschaft* Unternehmungen, die sich auf erwerbswirtschaftlicher Basis mit der künstlerischen und kreativen Produktion, ihrer Vermittlung und der medialen Verbreitung von entsprechenden Gütern und Dienstleistungen befassen. In einer Auswahl kulturbezogener Wirtschaftszweige werden die Branchengruppen Musikwirtschaft, Buch- und Literaturmarkt, Kunstmarkt, Filmwirtschaft, Darstellende Kunst, Designwirtschaft und Architektur zur Kreativwirtschaft im engeren Sinne zusammengefasst. [Held et al., 2005, 9]

2.1.2 Bedeutung für den Standort Zürich

Im empirisch-quantitativen Teil der Studie werden für die Kreativwirtschaft im Kanton und in der Stadt Zürich ein beträchtliches Beschäftigungs- und Umsatzpotential festgestellt.

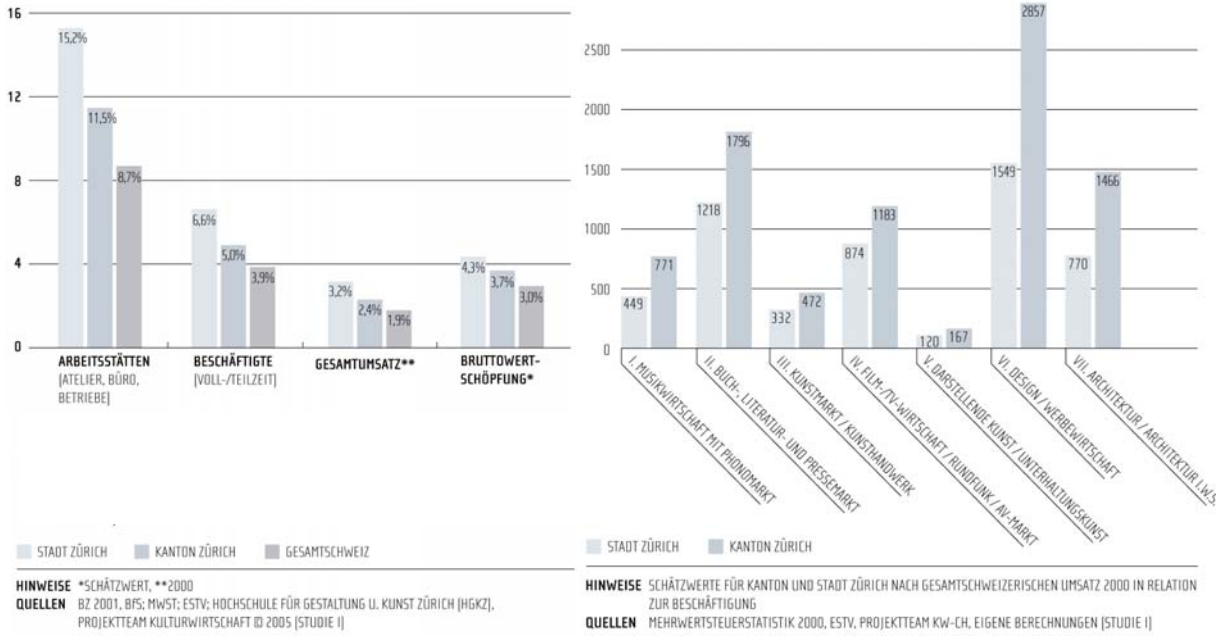
So sind in der Stadt Zürich im Jahre 2001 rund 4’000 Kreativbetriebe erwerbstätig aktiv. In diesen Teilmärkten finden rund 22’400 Personen zum überwiegenden Teil existenzfähige Arbeitsplätze. Umgerechnet in sogenannte Vollzeitäquivalentbeschäftigte sind es noch 19’000 Personen, die insgesamt ein wirtschaftliches Potential von rund CHF 5,1 Mrd. am Gesamtumsatz erzielen. Im Endergebnis erreicht die Kreativwirtschaft damit in der Stadt Zürich nach

konservativer Schätzung der Verfasser eine Bruttowertschöpfung von mindestens CHF 2 Mrd. Das entspricht einem relativen Anteil von 4,3% am Bruttoinlandprodukt von der Stadt Zürich. [Held et al., 2005, 13]

Hinsichtlich der Beschäftigten, der erwirtschafteten Umsätze und der Bruttowertschöpfung schliesst die Studie, dass die Stadt Zürich ein bedeutendes Zentrum der Kreativwirtschaft Schweiz ist. Da auch die Werte für den Kanton Zürich allesamt höher liegen als der Durchschnitt der Schweiz, zeichnet dies bereits statistisch ein interessantes Potential für einen Kreativwirtschafts-Cluster ab. [Held et al., 2005, 14]

Abbildung 1 Anteil Kreativwirtschaft an Gesamtwirtschaft in %, 2001

Abbildung 2 Umsätze der Kreativwirtschaft Zürich in Mio. CHF, 2001



Quelle: Held et al. (2005) Kreativwirtschaft Zürich. Synthesebericht

2.2 Spezifisches Raumbedürfnis

2.2.1 Kreative innovative Kleinstunternehmungen als Zwischennutzer

Ein wesentliches Strukturmerkmal der Kreativwirtschaft liegt in der Unternehmensgrösse. Es handelt sich bezüglich der Anzahl Beschäftigten um Klein- und Kleinstunternehmungen. Der

Anteil Arbeitsstätten mit neun und weniger Beschäftigten an allen Arbeitsstätten im Kultursektor[1] betrug im Jahre 2001 92,3%. [Klaus, 2006, 143] Aufgrund einer Befragung von verschiedenen Betrieben hat Klaus ein Portrait der *kreativen innovativen Kleinstunternehmungen (KIK)* erstellt. Fast alle befragten KIK arbeiten in Räumen mit günstigen oder sogar sehr günstigen Mieten. Dies ist zentrale Voraussetzung für die Brutphase eines Unternehmens, welche sich im Kultursektor über mehrere Jahre erstrecken kann. [Klaus, 2006, 226]

Günstige Mieten finden diese Kleinstunternehmungen vor allem in Form von Zwischennutzungen. „Zwischennutzung bezeichnet den temporären Gebrauch von Räumen und Flächen zu besonderen Konditionen in einem Übergangsstadium zwischen aufgegebener und zukünftiger Nutzung.“ [Overmeyer, 2007, 36]. Ein solches Übergangsstadium ist nicht nur bei obsoleten Arealen und Bauten zu finden, die einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen, sondern auch bei Liegenschaften, deren Standard nicht mehr zeitgemäss ist und dadurch bis zu einer grosszyklischen Erneuerung unter marktüblichen Preisen vermietet werden.

Beispielhaft veranschaulicht das Geschäftshaus der Transportunternehmung Welti-Furrer die Phase vor einer ausstehenden grosszyklischen Erneuerung. Ausbaustandard und Zustand des Gebäudes genügen den Anforderungen des „normalen“ Büromarktes nicht mehr. So werden die für den Eigenbedarf nicht mehr benötigten Flächen seit ungefähr zehn Jahren unter marktüblichen Konditionen extern vermietet. Diese sind inzwischen grossmehrheitlich durch die Kreativwirtschaft in Beschlag genommen worden. Ob es jedoch noch zu einer grosszyklischen Erneuerung kommt, ist fragwürdig. Wahrscheinlicher ist im Zuge der Veränderungen auf dem Maag-Areal die Variante Ersatzneubau.

---

[1] Der von Klaus verwendete Begriff *Kultursektor* ist bezüglich der ausgewählten Branchen (vgl. A 1) vergleichbar mit dem Begriff *Kreativwirtschaft.*

Jedoch weist Klaus per Ende 2001mit 28'565 Beschäftigten im Kultursektor rund 6'000 Beschäftige mehr aus als die Verfasser der Studie *Kreativwirtschaft Zürich*. Dies deutet auf eine etwas bereiter gefasste Abgrenzung von Klaus hin.

Abbildung 3 Geschäftshaus Welti-Furrer, Pfingstweidstrasse 31

2.2.2 Räumliche Nähe für Kreativwirtschaft von Bedeutung

Obsolete und erneuerungsbedürftige Liegenschaften finden sich über die ganze Stadt verteilt. Jedoch führten der wirtschaftliche Strukturwandel und die negativen Auswirkungen von Rotlichtmilieu und Drogenszene in den Stadtkreisen 4 und 5 zu einer ausgeprägten Konzentration günstiger Mietflächen.

Ab den Achtzigerjahren wurden in Zürich-West mehrere Industriebetriebe stillgelegt oder an einen andern Standort verlagert, wodurch die Flächen theoretisch einer neuen Nutzung zugeführt werden konnten. Gemäss Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich lagen diese Gebiete jedoch in der Industriezone, weshalb für sämtliche Nutzungsänderungen eine zeitintensive Sondernutzungsplanung notwendig war. Somit hatten die Grundeigentümer grosses Interesse daran, für ihre leerstehenden Industriebauten Zwischennutzungen zu finden, die in der Planungszeit gewisse Mieterträge brachten. Die ersten definitiven neuen Nutzungen wurden erst Anfang der Neunzigerjahre realisiert. Mitte der Neunzigerjahre folgte die Rezession, wodurch sich die zeitlichen Nischen verlängerten und die Zwischennutzer länger als erwartet bleiben konnten. [Wehrli-Schindler, 2002, 7]

Detaillierte Auswertungen des Kultursektors in den einzelnen Stadtkreisen von Klaus bestätigen dieses Bild vom Kreis 5. Allen Stadtkreisen voran ist es der Kreis 5, welcher bezüglich der Beschäftigten und Arbeitsstätten am meisten zugelegt hat. Zwischen 1995 und 2001 hat die Zahl der Beschäftigten im Kultursektor im Kreis 5 um 56% auf 2’587 Personen und die Zahl der Arbeitsstätten um 39% zugenommen. Noch grössere Zunahmen zeigen sich in der Anzahl Beschäftigter in Kleinstunternehmen. Im Kreis 5 haben diese von 1995 bis 2001 68%

zugenommen. Boomartig haben sich die Grafikbranche, die Werbung und die Architekturbranche in diesem Stadtteil entwickelt. [Klaus, 2006, 173]

Bezüglich Zunahme an Arbeitsstätten folgen die Stadtkreise 4 (+41%) und 3 (+37%). [Klaus, 2006, 173] So hat zwischen 1995 und 2001 in den ehemaligen Arbeiterquartieren eine räumliche Konzentration von Unternehmungen der Kreativwirtschaft stattgefunden. Die gemeinsame Nutzung einer Liegenschaft aber auch die räumliche Nähe innerhalb der Quartiere vereinfachen formelle und begünstigen informelle Zusammenarbeiten. Gerade in der Anfangsphase eines Unternehmens ist ein Netzwerk für flexible Kooperationen und Hilfeleistungen sehr wichtig. Das Spektrum gegenseitiger Hilfeleistungen ist breit: Fotografien oder eine Homepage für die Werbung eines Kleiderlabels, Modelling für ebensolche, Grafik auf Visitenkarten für AccesoireproduzentInnen usw. [Klaus, 2006, 209] Auf diese Weise lassen sich durch die räumliche Nähe externe Kosten sparen, was für die StartUps der Kreativwirtschaft entscheidend sein kann.

2.3 Bevorstehende Veränderungen

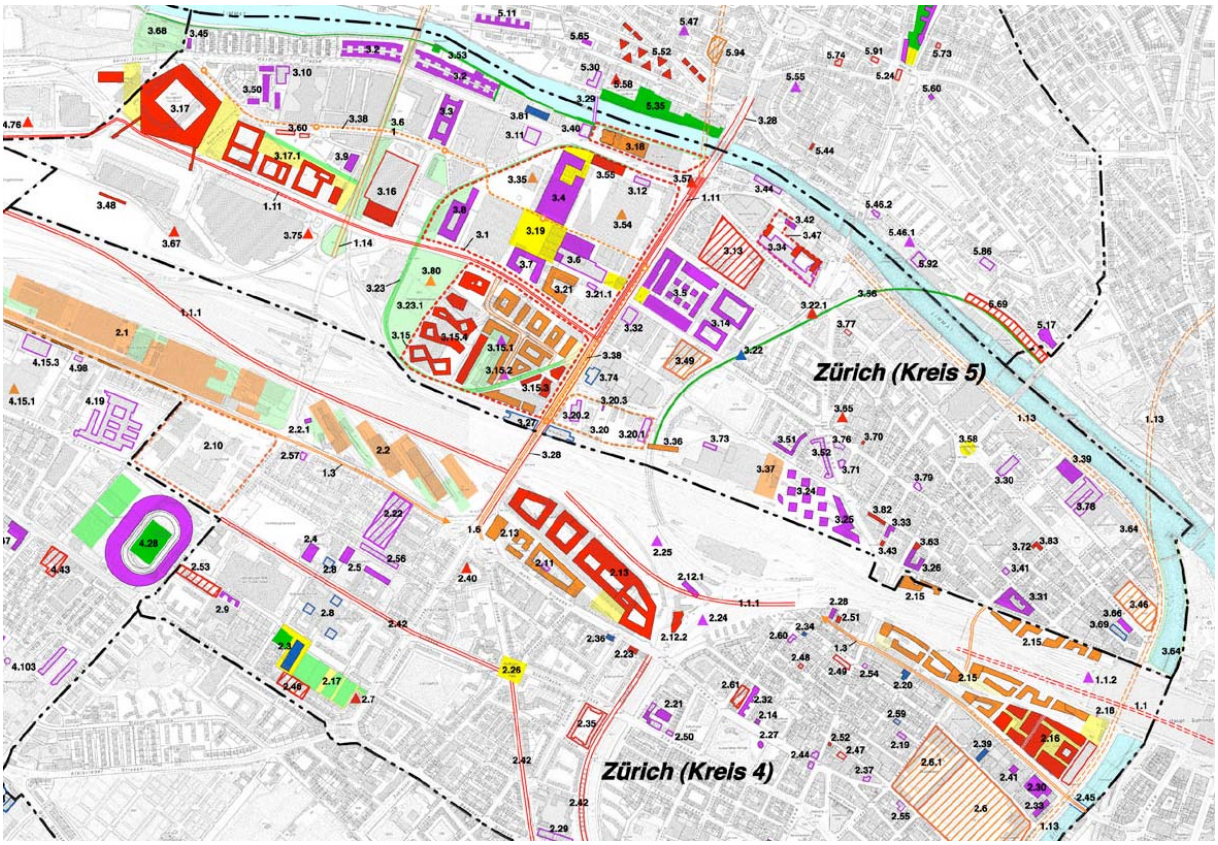
Es liegt in der Natur von Zwischennutzung, dass die sich in einer solchen Übergangsphase befindlichen Flächen gleichzeitig auch ein erhebliches Entwicklungspotential darstellen. Dies gilt insbesondere dann, wenn sich wie in Zürich-West das Grundeigentum auf wenige Eigentümer verteilt. So ist im Kreis 5 in den nächsten Jahren mit weiteren tiefgreifenden Veränderungen zu rechnen.

Abbildung 4 zeigt im Kreis 5 viele Neubauten, die seit den Neunzigerjahren bereits erstellt wurden oder sich im Bau befinden (violett und blau dargestellt). Ein mindestens ebenso grosser Teil an Projekten ist geplant (rot und orange dargestelllt). Deren bevorstehende Realisierung hat, insbesondere auf dem Maag-Areal, den Verlust von umfangreichen für Zwischennutzung geeigneten Flächen zur Folge.

Neben den Veränderungen auf den ehemaligen Industriearealen macht sich in den Stadtkreisen 4 und 5 auch eine zunehmende Gentrifizierung bemerkbar. Diese beschreibt einen Prozess, bei welchem gleichzeitig eine Erneuerung des Wohnbaubestands und ein Anstieg des Anteils an Angehörigen der oberen Mittelschicht erfolgen. Der Prozess wird von Pionieren (Künstler, Subkultur, Studenten u.a) in Gang gesetzt, indem sie in ein heruntergekommenes Arbeiter-Wohnviertel eindringen. Ist das Gebiet sozial aufgewertet, folgen in der zweiten Phase wohlhabendere Bevölkerungsschichten. [Rüegg, 1996, 97] Diese Veränderungen wer-

den von einer Person der Kreativwirtschaft wie folgt wahr genommen: „… der Kreis 5 macht jetzt eine Entwicklung durch, die wir alle eigentlich nicht mehr so sympathisch finden. Der Kreis 5 wird ausverkauft. Neue junge Leute kommen, Yuppies, echte Yuppies, die viel Geld haben, woher weiss ich auch nicht, kaufen die Häuser, bauen um, machen teure Wohnungen daraus. Unten drin sind meistens Designerläden und so, teure Clubs, und die Italiener können die Mieten nicht mehr zahlen, einer nach dem andern geht ein. Das ist ein bisschen die Stimmung …“. [Klaus, 2006, 200] So sehen sich plötzlich diejenigen bedroht, die die positive Entwicklung des Quartiers in Gang gesetzt haben.

Abbildung 4 Baugeschehen in Zürcher Stadtkreisen 4 und 5



Quelle: Planpartner AG (2007) Raumbeobachtung Limmattal. Ausschnitt Zürcher Kreise 4 und 5

2.4 Zukunft der Kreativwirtschaft

Ob die derzeit geplanten Bauten tatsächlich gebaut werden und wie sich die Lage in der Stadt Zürich generell weiter entwickelt, kann kaum prognostiziert werden. Zu viele Faktoren bestimmen die Entwicklung auf dem Immobilienmarkt. So wird es entscheidend sein, wie

sich die Nachfrage für Wohn- und Bürobauten verhält und wie sich die Wirtschaftslage generell entwickelt.

Im Sinne einer Arbeitshypothese werden dieser Arbeit für die Zukunft der Kreativwirtschaft drei Szenarien zu Grunde gelegt:

Szenario *Verlagerung*
Verschiedene Entwicklungen wie z.B der Umbau des „Supertankers“ an der Binzstrasse 23 oder der Umbau des Gewerbeanbaus an der Badenerstrasse 571 deuten gegenwärtig darauf hin, dass sich die Zwischennutzer in die Stadtkreise 3 (Binz) und 9 (Letzi) verlagern.
Gestützt auf diese Beobachtungen, geht das Szenario *Verlagerung* davon aus, dass es den Zwischennutzern gelingt, auf dem Immobilienmarkt die notwendigen Flächen zu finden und neue Cluster zu bilden.

Szenario *Abwanderung*
Im Jahre 2006 haben sich die Leerstände von Büroflächen in der Stadt Zürich um einen Viertel verringert. Das anhaltende Wirtschaftswachstum wird insbesondere in der Stadt Zürich auch 2007 zu einem deutlichen Rückgang der leerstehenden Flächen führen. [Credit Suisse, 2007, 32]
Basierend auf dem gegenwärtigen Trend geht das Szenario *Abwanderung* von weiterhin steigenden Mietpreisen aus, wodurch die preiswerten Flächen für die Kreativwirtschaft an zentralen Lagen zunehmend verschwinden. Die Betriebe sehen sich gezwungen, ihre neuen Standorte an periphere Lagen zu verlagern oder gar ganz aus der Stadt abzuwandern. Es gelingt im Einfluss der Marktmechanismen nicht, neue Cluster zu bilden, wodurch die Vorteile der räumlichen Nähe verloren gehen.

Szenario *Einbruch*
Zwischen 1995 und 2001 hat sich die Kreativwirtschaft boomartig entwickelt.
Für das Szenario *Einbruch* wird angenommen, dass sich die gegenwärtig günstige Wirtschaftslage verschlechtert und einer Rezession entgegen geht. Dies führt zu einem Einbruch der Nachfrage für Güter der Kreativwirtschaft. Unzählige Unternehmungen sehen sich gezwungen, ihren Betrieb einzustellen.

Die drei skizzierten Szenarien unterscheiden sich erheblich voneinander. Dies betrifft einerseits die zukünftige Entwicklung der Kreativwirtschaft und andererseits den Handlungsbedarf aufgrund sich verändernder Rahmenbedingungen. Dies gilt es bei der Wahl geeigneter Strategien und der Formulierung von Massnahmen gebührend zu berücksichtigen.

3 Handlungsbedarf

3.1 Forderung nach mehr Raum für die Kreativwirtschaft

Die Studie *Kreativwirtschaft Zürich* attestiert der Kreativwirtschaft am Standort Zürich ein beträchtliches Beschäftigungs- und Umsatzpotential (vgl. 2.1.2). Dennoch machen die Verfasser der Studie Handlungsbedarf aus, um das Potential eines Kreativwirtschaft-Clusters auszuschöpfen.

Sie fordern, der Kreativwirtschaft mehr Raum zu verschaffen. Das Bedürfnis nach mehr Raum wird in der Studie sehr vielschichtig beschrieben. Es betrifft sowohl den konkreten als auch den übertragenen Wortsinn. Im übertragenen Wortsinn werden die Verbesserung der Kooperation innerhalb der Branche und eine gezieltere Ausrichtung der Wirtschafts- und Kulturpolitik gefordert, während die Forderung im konkreten Wortsinn den physischen Raum betrifft. Die Verfasser fordern zur Sicherstellung von physischem Raum, dass die Kreativwirtschaft verstärkt zur Adressatin der Stadtplanung, des Städtebaus und der öffentlichen sowie privaten Immobilienbewirtschaftung wird. [Held et al., 2005, 23]

3.2 Strategien Zürich 2025

Der Zürcher Stadtrat hat auf die Erkenntnisse der Studie *Kreativwirtschaft Zürich* reagiert. Er anerkennt die Bedeutung der Kreativwirtschaft für die Stadt Zürich und hat sie deshalb in seine *Strategien Zürich 2025* aufgenommen, welche er im Frühjahr 2007 veröffentlicht hat. Die Kreativwirtschaft soll neben Forschung, Finanzen, Life Sciences, Hightech-Industrie und Tourismus auch in Zukunft einen Teil der wirtschaftlichen Grundlage bilden.

Um dies zu gewährleisten, hat der Zürcher Stadtrat die Kreativwirtschaft in seinen Strategien explizit als Handlungsfeld bezeichnet und dafür verschiedene Strategien festgelegt:

- Der öffentliche und öffentlich geförderte Kulturbetrieb wird als Impulsgeber für die Kreativwirtschaft verstanden und in Qualität und Vielfalt weiter gefördert.
- Die Vernetzung der Akteure der Kreativszene mit den entsprechenden Ausbildungsstätten und den öffentlichen und privaten Kultureinrichtungen wird aktiv gefördert.

- Die Stadt unterstützt die Kreativszene bei der Suche nach geeigneten, die Vernetzung fördernden Räumlichkeiten

3.3 Mehr Raum erfordert Massnahmen

Der Entscheid des Stadtrats, die Kreativwirtschaft in seinen *Strategien Zürich 2025* als Handlungsfeld zu bezeichnen, dient als Anlass, zu untersuchen, mit welchen Massnahmen der Forderung nach mehr Raum für Kreativwirtschaft entsprochen werden kann.

Die Forderung nach mehr Raum steht aufgrund des spezifischen Raumbedürfnisses der Kreativwirtschaft (vgl. 2.2) im Widerspruch zu der Entwicklung auf dem Immobilienmarkt und erfordert deshalb besondere Anstrengungen. In Anbetracht des generellen Trends zunehmender Immobilienpreise in der Stadt Zürich gemäss Szenario *Abwanderung* (vgl. 2.4) und der bevorstehenden Veränderungen in den Stadtkreisen 4 und 5 (vgl. 2.3) sind Massnahmen einzuleiten, die auf die Förderung preiswerter Büro- und Gewerberäume für die Kreativwirtschaft abzielen.

3.3.1 Raumbezogene Massnahmen

Obwohl die Forderungen nach mehr Raum in der Studie sehr unterschiedliche Ebenen betreffen, beschränkt sich die vorliegende Arbeit auf Massnahmen in den Bereichen Stadtplanung, Stadtentwicklung und öffentliche Immobilienbewirtschaftung.

Massnahmen in den Bereichen Kulturförderung und Wirtschaftsförderung im engen Sinn sind nicht Gegenstand der Arbeit. Ferner bleiben Massnahmen zur Steigerung von Vernetzung und Kooperation der Branche unberücksichtigt. Diesen Themen hat sich inzwischen die *Creative Zürich Initiative* angenommen, die zur Stärkung der Kreativwirtschaft von der Branche ins Leben gerufen wurde. Diese hat zum Ziel, die Kreativwirtschaft der Region Zürich nachhaltig zu entwickeln, breiter zu vernetzen und ihr mehr Beachtung im In- und Ausland zu verschaffen.

3.3.2 Zielgruppe innerhalb der Kreativwirtschaft

Viele Unternehmungen der Kreativwirtschaft, insbesondere die Kleinstunternehmungen, bedürfen preiswerter Büro- und Gewerberäume (vgl. 2.2.1). In Anbetracht des Trends zuneh-

mender Immobilienpreise und sich abzeichnender Veränderungen in den Stadtkreisen 4 und 5 sollen genau diese Unternehmungen im Zentrum des Interesses dieser Arbeit stehen.

Dabei handelt es sich mehrheitlich um Betriebe, die sich in der Aufbauphase befinden. Optimale Bedingungen für diese Phase sind für die Zukunft der Kreativwirtschaft von grosser Bedeutung, da sie die Gründung von Unternehmungen begünstigen, welche in Zukunft die Kreativwirtschaft bilden.

3.3.3 Zielformulierung

Mit dieser Arbeit sollen der Stadt Zürich weitere Massnahmen für das Handlungsfeld Kreativwirtschaft vorgeschlagen werden. Da die Kreativwirtschaft – davon insbesondere die Kleinstunternehmungen - eine vergleichsweise geringe Wertschöpfung aufweist und deshalb auf dem Immobilienmarkt nicht wettbewerbsfähig ist, sollen die zusätzlichen Massnahmen der Förderung eines bedarfsgerechten und preisgünstigen Raumangebots für die Kreativwirtschaft dienen.

Hinsichtlich konkreter Handlungsempfehlungen werden die Massnahmen am Schluss der Arbeit in einem Aktionsprogramm in eine zeitliche Abfolge gebracht und den entsprechenden Akteuren zugeordnet.

3.4 Mögliche Aktionsfelder

Zur Förderung preiswerter Büro- und Gewerberäume können folgende Aktionsfelder in Betracht gezogen werden: Stimulierung von Zwischennutzung, Einsatz städtischer Liegenschaften und Nutzungsplanung.

3.4.1 Stimulierung von Zwischennutzung

Das erste Aktionsfeld basiert auf der Tatsache, dass der Prozess der Stadterneuerung laufend Räume und Flächen schafft, die temporär einer Zwischennutzung dienen können, bevor sie einer neuen Nutzung zugeführt werden oder ausstehende Erneuerungsarbeiten vorgenommen werden. Unter Stimulierung von Zwischennutzung fallen sämtliche Massnahmen, die darauf abzielen, diese Flächen einer Zwischennutzung zuzuführen.

3.4.2 Öffentliche Immobilienbewirtschaftung

Als Besitzerin eines umfangreichen Immobilienportfolios verfügt die Stadt Zürich auch über Möglichkeiten, zur Förderung preiswerter Büro- und Gewerberäume städtische Liegenschaften einzusetzen. Sei es mit der Vergabe eines preiswerten Baurechts an eine geeignete Trägerschaft oder der Vermietung städtischer Liegenschaften zu günstigen Konditionen an Unternehmungen der Kreativwirtschaft.

3.4.3 Nutzungsplanung

Das letzte Aktionsfeld betrifft die Möglichkeit, im Rahmen der Nutzungsplanung die Rahmenbedingungen zu Gunsten der Kreativwirtschaft zu beeinflussen. Darunter fallen Bestimmungen, die darauf abzielen, entgegen den marktwirtschaftlichen Kräften Strukturen zu schaffen, die preiswerte Büro- und Gewerbeflächen begünstigen.

Als Beispiel hierzu dient der Zürcher Wohnanteilsplan, der teilweise entgegen marktwirtschaftlichen Kräften den Zuwachs von Wohnflächen und die Realisierung von Mischgebieten bezweckt.

A Fallbeispiele und Erkundungen in Zürich

4 Fallbeispiele

In den vorhergehenden Kapiteln wurden die Ausgangslage und der Handlungsbedarf beschrieben. Anhand verschiedener Fallbeispiele werden in diesem Kapitel je Aktionsfeld mögliche Massnahmen dokumentiert. Diese dienen als Grundlage für die konkreten Handlungsvorschläge an die Stadt Zürich. Die Fallbeispiele in Kapitel 4.1 betreffen die Stimulierung von Zwischennutzung, in Kapitel 4.2 die öffentliche Immobilienbewirtschaftung und in Kapitel 4.3 die Nutzungsplanung.

4.1 Stimulierung von Zwischennutzung

Seit den Achtzigerjahren hat das Phänomen Zwischennutzung durch die Stilllegung von unzähligen Industriebetrieben an Bedeutung gewonnen und sich in weiten Kreisen zu einem Begriff etabliert. Mittlerweile bedienen sich Grundeigentümer und Planungsämter der Zwischennutzung als Strategie der Stadtentwicklung. Es werden Anstrengungen unternommen, in gewissen Gebieten oder Arealen gezielt Zwischennutzer anzusiedeln. Diese haben die Funktion, durch ihre Aktivitäten und Nutzungsvielfalt die Attraktivität eines Gebietes zu steigern und zur Bildung einer neuen Identität beizutragen. Dadurch wird das Gebiet vermehrt von einer breiten Bevölkerung wahrgenommen und schafft so die Voraussetzung, dauerhafte Nutzungen anzuziehen.

Die Anstrengungen reichen von einer reinen Vermittlungstätigkeit zwischen potentiellen Nutzern und Eigentümern bis zu Arealentwicklungsstrategien, die sich den positiven Effekten der Zwischennutzung bedienen.

4.1.1 Koordinierungsstelle Flächenmanagement

Als Reaktion auf den dramatischen Wohnungsleerstand wurde in Deutschland das Programm *Stadtumbau Ost* geschaffen. Es wird angestrebt, durch Aufwertung insbesondere der innerstädtischen Altbaubestände die Wohn- und Lebensqualität wesentlich zu erhöhen. In den Neubaugebieten stehen hingegen die Reduktion nicht mehr benötigten Wohnraums und die Aufwertung der durch Abriss frei werdenden Flächen im Vordergrund.

In Berlin bildet die Grosssiedlung Marzahn-Hellersdorf einen Schwerpunkt des Stadtumbaus. Aufgrund rückläufiger Einwohnerzahlen werden auch ehemals durch Gemeinschaftseinrichtungen genutzte Flächen frei. Unterstützt durch das Programm *Stadtumbau Ost* hat der Berliner Bezirk Marzahn-Hellersdorf die *Koordinierungsstelle Flächenmanagement* geschaffen, um einen Teil der ungenutzten Gemeinschaftseinrichtungen einer Zwischennutzung zuzuführen. [Bundestransferstelle Stadtumbau Ost]

Die *Koordinierungsstelle Flächenmanagement* ist Bindeglied und Katalysator zwischen potentiellen Nutzern, Eigentümern, Ämtern, Entwicklern, Planern und Architekten. Als Basis für die Vermittlungstätigkeit wurde eine Flächen-, Nutzungs- und Interessentendatei entwickelt, die kontinuierlich fortgeschrieben wird. Neben der Vermittlung hat die Stelle auch die Aufgabe, Projekte durch Beratung und „Türöffner"-Funktion zu unterstützen sowie die erforderliche Öffentlichkeitsarbeit und Werbung zu betreiben.

Die Koordinierungsstelle ist dem Stadtplanungsamt angegliedert und bildet ein ergänzendes Instrument zum Liegenschaftsfonds Berlin, welcher für die Bewirtschaftung öffentlicher Flächen verantwortlich ist.

4.1.2 Zwischennutzungsagentur

Um die Zwischennutzung von leerstehenden Flächen zu fördern, arbeitet die Stadt Berlin andernorts auch mit privaten Agenturen zusammen. Beispielsweise im Reuterquartier haben die Leerstände von Läden die Stadt bewogen, mit der Stadtentwicklung neue Wege zu beschreiten. Zur Attraktivitätssteigerung des Quartiers wird eine Mischung von Handel, Dienstsleitung und Kultur angestrebt. Zu diesem Zweck wurde das Projekt *Gewerbeleerstand als Ressource – Zwischennutzungsangebote für Kultur- und StartUp-Unternehmungen* geschaffen und eine private Agentur mit deren Umsetzung beauftragt. [Zwischennutzung im Reuterquartier]

Hinter dem Projekt steht die Idee, eine Kommunikationsplattform zu schaffen, welche zum Ziel hat, einerseits vorhandene Leerstands-Potentiale und andererseits existierende Ideen-Potentiale zusammenzuführen und so Zwischennutzung zu stimulieren. Die dafür geschaffene Internetplattform schafft zwar eine Übersicht über die Lage verfügbarer Objekte, dient jedoch Eigentümern und Nutzungsinteressierten zu Informationszwecken.

Die Zwischennutzungsagentur bietet sich als Vermittlerin und Beraterin an, die beispielsweise auch in der Phase der Vertragsverhandlung ihr Know-how einbringen kann. Nutzungsinteres-

senten im Speziellen werden moderierte Begehungen angeboten. Diese bieten nicht nur Gelegenheit die leer stehenden Flächen zu besichtigen, sondern schaffen gleichzeitig auch Kontakt mit anderen Interessenten, woraus sich bei den Neuansiedlungen zwischen einzelnen Betrieben gewisse Synergien entwickeln können.

Abbildung 5 Übersichtsplan verfügbarer Flächen im Berliner Reuterquartier

Quelle: Homepage Zwischennutzung im Reuterquartier

4.1.3 Erlenmattquartier in Basel

Für das Erlenmattquartier in Basel besteht mittlerweile ein rechtskräftiger Bebauungsplan, wovon sich erste Gebäude im Bau befinden. Anfang der Neunzigerjahre hatte die Deutsche Bahn AG entschieden, den Betrieb des Güterbahnhofs in Basel einzustellen und das Areal einer neuen Nutzung zuzuführen. Bis sämtliche Bauten fertig gestellt sind, wird es gemäss Schätzungen der Eigentümerin bis 2020 dauern. Somit wird zwischen der Aufgabe der ehemaligen Nutzung und der vollständigen Realisierung voraussichtlich eine dreissigjährige Übergangsphase erforderlich sein.

Mit der Studie *Akupunktur für Basel* konnte die Grundeigentümerin davon überzeugt werden, die bevorstehende Übergangsphase dafür zu nutzen, mit dem gezielten Einsatz von Zwischennutzung dem noch unbekannten Gebiet eine Identität zu verleihen. [Bürgin et al., 1999] „Die Studie verdeutlichte, dass das ehemalige Güterbahnhof-Areal durch Zwischennutzung im öffentlichen Bewusstsein eine neue Bestimmung bekommen kann. Für den notwendigen Imagetransfer des Areals war es sinnvoll, den Transformationsprozess zu unterstützen, vielleicht sogar zu zelebrieren. Wir haben nach und nach erfahren, dass durch die Zwischennutzung eine interessierte Öffentlichkeit, Organisationen und Themen aus den angrenzenden

Stadtquartieren aktiviert werden konnten. Und vielleicht ergibt sich auch der eine oder andere Endnutzer für das neu entstehende Quartier“ [Schütz, 2007, 112], so der verantwortliche Abteilungsleiter der Grundeigentümerin.

Dank den Erkenntnissen aus der Studie ermöglichte die Grundeigentümerin das Projekt *nt/Areal*. Es wurden zwei Vereine gegründet, die seit 2000 Zwischennutzung initiieren. Darunter finden sich verschiedene Gastronomiebetriebe, ein Veranstaltungsbetrieb, ein Bed & Breakfast, Trendsportarten sowie Nutzflächen für kreative Kleinstunternehmungen. Weiter werden die Freiflächen für Veranstaltungen wie beispielsweise einen Sonntagsmarkt genutzt, um das Areal schon frühzeitig mit dem angrenzenden Quartier zu vernetzen. [nt/Areal]

4.2 Öffentliche Immobilienbewirtschaftung

Wie in der Stadt Zürich wurde der Stellenwert der Kreativwirtschaft auch andernorts erkannt. Dort wurden als Massnahme der Wirtschaftsförderung eine Art Gründerzentrum für die Kreativwirtschaft geschaffen bzw. ermöglicht. Neben dem Einsatz von verschiedenen Fördermitteln, bildet die Verfügbarkeit einer preiswerten Liegenschaft die Basis für ein derartiges Projekt. Die Fallbeispiele dokumentieren Projekte, bei welchen stadteigene Liegenschaften für den Betrieb eines Kreativzentrums eingesetzt werden.

4.2.1 NDSM-Werft in Amsterdam

Das erste Beispiel eines Kreativzentrums auf einem stadteigenen Areal findet sich in Amsterdam Noord. Für das Vorhaben wurde eine 20'000 Quadratmeter grosse Halle der ehemaligen NDSM-Werft einschliesslich der dazugehörigen Freiflächen zur Verfügung gestellt. Zusätzlich wurde das Vorhaben mit zirka 7 Millionen Euro aus dem *Broed-plaatsfonds Amsterdam* (BPA) unterstützt. Der BPA wird seit 2000 zur Förderung der städtischen Kreativwirtschaft betrieben. Mit dem Fonds wird bezweckt, den Verlust preiswerter Flächen zu kompensieren, der in der Boom-Periode durch den hohen Verwertungsdruck auf Immobilien zu Beginn der Neunzigerjahre entstanden war.

Für die Vergabe der Halle hat die Stadt Amsterdam Anfang 2000 ein Wettbewerbsverfahren veranstaltet. Eine zu diesem Zweck gegründete Organisation hat den Zuschlag und einen Nutzungsvertrag für zehn Jahre erhalten. Künstler, Handwerker, Jugendprojekte und Unternehmungen der Kreativwirtschaft können sich bei der Organisation um preiswerte Raumangebote bewerben.

Gleichzeitig verfolgt die Stadt mit diesem Kreativzentrum aber auch noch eine andere Absicht. Wie die Akteure im vorhergehenden Kapitel testet die Stadt ebenfalls eine Stadtentwicklungsstrategie basierend auf Zwischennutzung. Als Planungsbehörde und Grundeigentümerin hat sie beschlossen, für die Entwicklung eines still gelegten Werft-Geländes Zwischennutzer als Keimzelle für die Entwicklung des etwa zwei Quadratkilometer grossen zukünftigen Stadtteils einzusetzen. Damit wird beabsichtigt, das Gebiet im öffentlichen Bewusstsein bekannt zu machen und mittelfristig eine lebendige Nutzungsmischung im neuen Stadtteil sicherzustellen. [Overmeyer, 2007, 110]

4.2.2 Kreativzentrum Heikonaut in Berlin

In einem weiteren Beispiel dient eine ehemalige Kindertagesstätte in Berlin-Lichtenberg als Kreativzentrum. Der Bezirk hat den Betreibern – Autoren, Designern, Fotografen, Künstlern – eine ehemalige Kindertagesstätte unbefristet vermietet, wobei sie in den ersten 2 Jahren nur für die Betriebskosten aufzukommen haben. Dank verschiedener Fördermittel konnten die Gruppenräume zu Ateliers und Studios umfunktioniert werden.

Abbildung 6 Als Kreativzentrum *Heikonaut* umgenutzte Kindertagesstätte

Abbildung 7 Atelierplatz im *Heikonaut*

Quelle: Homepage Heikonaut

Auf ihrer Homepage weisen die Betreiber auf die Vorteile ihres Zentrums gegenüber einer Zwischennutzung hin. Die Mietverhältnisse einer Zwischennutzung sind in der Regel vom Grundeigentümer sehr kurzfristig aufzulösen. Durch das unbefristete Mietverhältnis ist der *Heikonaut* im Stande, langfristig zu planen und in Infrastruktur zu investieren. Gerade bezüglich der Infrastruktur erweist sich der *Heikonaut* durch die räumliche Nähe verschiedener Betriebe der Kreativwirtschaft als Standortvorteil.

Produktionsmittel und Infrastruktur können geteilt werden. So stehen sämtlichen Mietern neben einer Druck- und Serverinfrastruktur ein professionell ausgestatteter Konferenzraum, ein Photostudio sowie eine Druckwerkstatt zur Verfügung. Aber auch zwischen den verschiedenen Unternehmen bestehen Vernetzungen, die Synergien schaffen. So profitiert beispielsweise das Modelabel von den Fotografen, indem Musterkollektionen im gleichen Haus professionell fotografiert werden können. [Heikonaut]

4.3 Nutzungsplanung

4.3.1 Kulturelle Nutzungen im Löwenbräu-Areal

Ein Beispiel für die Begünstigung der Kreativwirtschaft auf der Ebene der Nutzungsplanung findet sich im Gestaltungsplan für das Löwenbräu-Areal in Zürich. Die Festsetzung kultureller Nutzungen ist hier als Resultat einer kleinen Episode Stadtentwicklung zu verstehen.

Ende 1995 wurde das Schoeller-Areal abgebrochen, wodurch sich die neue Kunsthalle und verschiedene Galerien mit dem Umzug konfrontiert sahen. Deshalb schlossen sich diese Kunstinstitute zusammen und mieteten sich auf dem Löwenbräu-Areal ein, wo gleichzeitig aus planungsrechtlichen und finanziellen Gründen ein grosses Projekt nicht realisiert werden konnte. [Wehrli-Schindler, 2002, 7] Inzwischen hat sich im Löwenbrau-Areal ein Kunstzentrum etabliert, das internationales Renommee geniesst.

Für bauliche Veränderungen, die auf einer gemischten Nutzung mit Gewerbe-, Büro- und Wohnbauten beruhen, wurden mit einem Gestaltungsplan die erforderlichen Grundlagen geschaffen. Neben Bestimmungen, welche die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Errichtung von Hochhäusern schaffen und auf die Schonung vorhandener Schutzobjekte abzielen, enthält der Gestaltungsplan auch welche, die während einer Frist von zehn Jahren eine Mindestfläche an kultureller Nutzung vorschreiben und zusätzliche Nutzflächen kulturellen Nutzungen vorbehalten. Während demselben Zeitraum wird eine Mindestfläche des Erdgeschosses für solche Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Einrichtungen vorgeschrieben, die quartierbezogen oder für das Quartier von Nutzen sind. Darunter fallen explizit auch Kunstgalerien.

Diese Bestimmungen im Gestaltungsplan zielen darauf ab, kulturellen Betrieben, die der Kreativwirtschaft zuzuordnen sind, im Rahmen der baulichen Veränderungen eine Übergangsfrist zu schaffen.

4.4 Fazit

Die Fallbeispiele dokumentieren, wie andernorts sowohl von der öffentlichen Hand als auch von Seiten der Grundeigentümer erhebliche Anstrengungen unternommen werden, Zwischennutzung zu stimulieren. Ausserdem zeigen sie eine gezielte Förderung der Kreativwirtschaft, indem die öffentliche Hand städtische Grundstücke zu besonderen Konditionen für Kreativzentren zur Verfügung stellt.

Die Anstrengungen, insbesondere in Berlin, erfolgen in einem Umfeld, das sich infolge des Strukturwandels und der Abwanderung der Bevölkerung aus dem ehemaligen Osten durch unzählige ungenutzte Gebäude und Flächen auszeichnet. So sind mit den Projekten meist auch Stadtentwicklungsstrategien verbunden, die die Zwischennutzer dazu benützen, eine positive Entwicklung in Gang zu setzen und das Image eines Gebiets aufzuwerten. Obwohl die Motivation dieser Anstrengung teilweise nicht oder nicht ausschliesslich in der Unterstützung der Kreativwirtschaft liegt, stellen sie sinnvolle und verhältnismässig einfache Massnahmen zur Förderung preiswerter Büro- und Gewerberäume dar.

Hingegen lässt sich eine Festsetzung von kulturellen Nutzungen wie im Fallbeispiel des Löwenbräu-Areals aufgrund dessen spezifischer Voraussetzungen nicht direkt dafür einsetzen. Grundsätzlich sind Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften gut geeignet, differenziert gewisse Nutzungen zu begünstigen. In Anbetracht unterschiedlicher möglicher Szenarien für die Zukunft der Kreativwirtschaft (vgl. 2.4) kann andernorts die Festsetzung kultureller Nutzungen analog dem Gestaltungsplan für das Löwenbräu-Areal unzweckmässig sein.

5 Potential der Kleingewerbesockel

5.1 Zürich bedarf zusätzlicher Massnahmen

Die Fallbeispiele im vorhergehenden Kapitel dokumentieren Anstrengungen, die unterschiedlich preiswerte Büro- und Gewerberäume für die Kreativwirtschaft zur Folge haben. Die Massnahmen insbesondere in Berlin sind geprägt von einer hohen Verfügbarkeit leerstehender Flächen, die teilweise sogar ein Ausmass annehmen, welches das Image ganzer Quartiere negativ beeinflusst.

Im Gegensatz dazu sind in der Stadt Zürich Brachen und Gebäude, die einer Nutzung harren, rar geworden. In Neu-Oerlikon und Zürich West sind grosse Teile der Industriebrachen bereits verschwunden und der Abbruch der verbleibenden Teile steht bei anhaltend guter Wirtschaftslage kurz bevor (vgl. 2.3). In Zukunft bieten möglicherweise die verfügbar werdenden Infrastrukturflächen der Schweizerischen Bundesbahnen gewisses Potential. Ob sich diese Areale dannzumal für Zwischennutzungen anbieten, ist von vielen Faktoren abhängig und heute noch höchst ungewiss.

Unter dem Einfluss der momentanen Hochkonjunktur werden in Zürich - im Gegensatz zu Berlin - leerstehende Flächen mehrheitlich vom Immobilienmarkt unverzüglich absorbiert. Dies gilt natürlich auch für die Liegenschaften, die sich im Besitz der Stadt Zürich befinden. Unter diesen Umständen lassen sich damit mehr oder weniger marktübliche Erträge erzielen, wodurch sich ein Projekt für ein Kreativzentrum nicht gerade aufdrängt. Gemäss den *Strategien Zürich 2025* hat der Stadtrat in Aussicht genommen, auf dem Areal um den ehemaligen Bahnhof Letten Räumlichkeiten für Nutzungen im Bereich Kultur und Kreativwirtschaft zu planen. So wird sich bald herausstellen, ob überhaupt und in welcher Form der Einsatz städtischer Liegenschaften zu Gunsten der Kreativwirtschaft politisch akzeptiert wird.

Diese andersartigen Umstände in der Stadt Zürich schmälern das Potential, Zwischennutzung durch Stimulation zu fördern und städtische Liegenschaften für die Kreativwirtschaft einzusetzen. Aus diesem Grunde sind in der Stadt Zürich zur Förderung preiswerter Büro- und Gewerbeflächen parallel zusätzliche Massnahmen in Betracht zu ziehen.

5.2 Nutzungsunspezifische Massnahmen

5.2.1 Förderung geeigneter Typologien

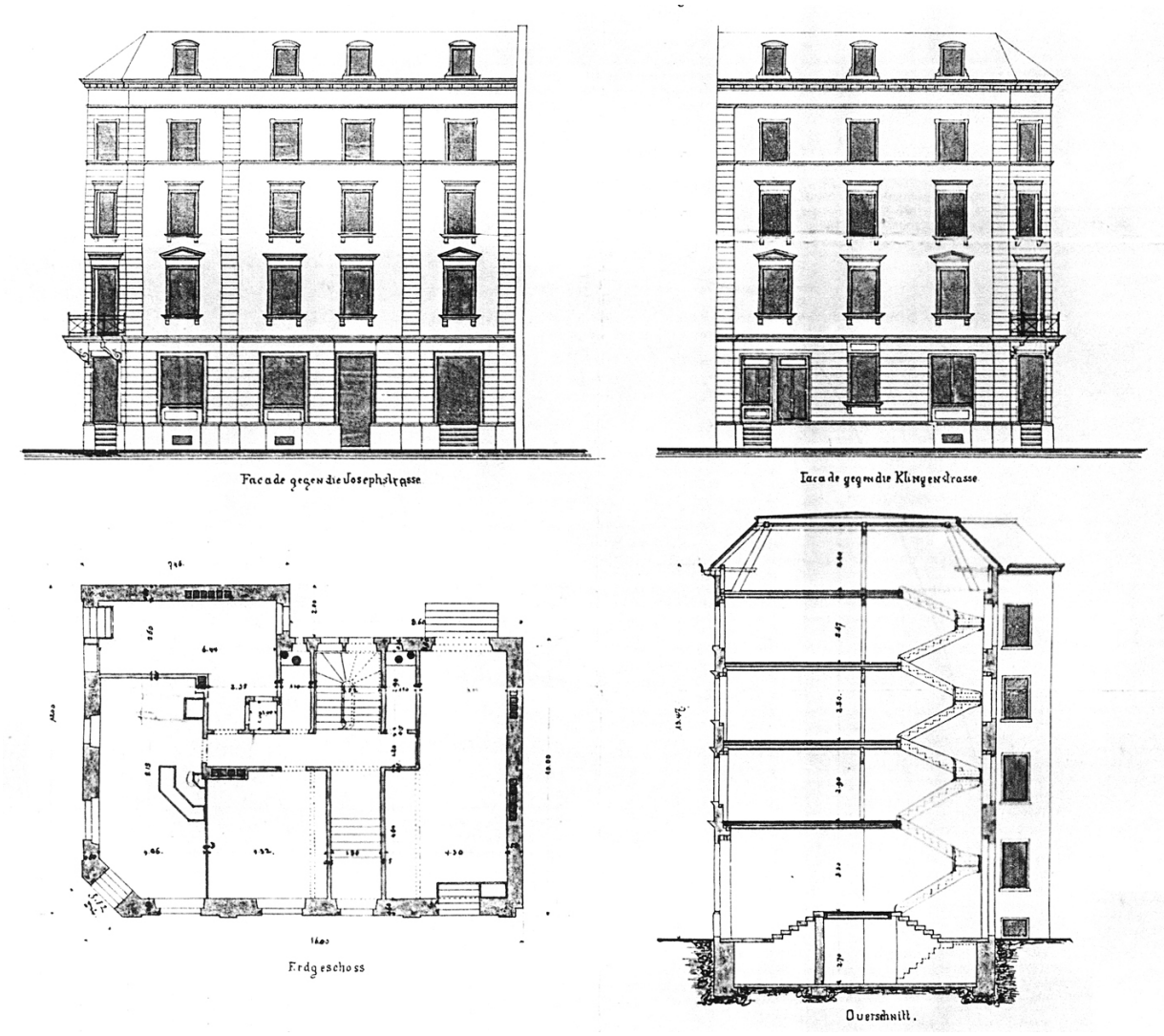
Für die Ergreifung zusätzlicher Massnahmen stellen die unterschiedlichen möglichen Szenarien (vgl. 2.4) eine Schwierigkeit dar. Gegenwärtig lässt sich kaum abschätzen, welche Entwicklungen sich mittel- bis langfristig auf dem Immobilienmarkt abzeichnen. Auch ist nicht vorhersehbar, wie sich die Branche der Kreativwirtschaft entwickelt. Deshalb wird es als nicht zielführend erachtet, zu spezifisch für die Kreativwirtschaft nach Lösungen zu suchen und entsprechende Massnahmen umzusetzen.

Vielmehr geht es darum, die Massnahmen statt auf eine Begünstigung der spezifischen Nutzung Kreativwirtschaft auf eine Begünstigung geeigneter Typologien auszurichten. Geeignete Typologien zeichnen sich diesbezüglich dadurch aus, dass sie sich zwar für die Kreativwirtschaft eignen, aber durchaus auch für andere Nutzungen zweckmässig sind. Damit soll verhindert werden, dass zur Förderung der Kreativwirtschaft zu spezifische Massnahmen eingeleitet werden, für die unter veränderten Umständen kein Nutzen mehr besteht.

Eine Typologie, die sich für die Kreativwirtschaft wie aber auch für verschiedenste andere Nutzungen eignet, findet sich in den Erdgeschossen der Zürcher Stadtkreise 4 und 5. Die Blockrandbebauung, welche Ende des 19. Jahrhunderts als Arbeiterstadt entstanden ist, weist mehrheitlich ein Erdgeschoss auf, welches für Produktion, Gastronomie und Handel konzipiert wurde (vgl. Abbildung 8).

Charakteristisch für die Kleingewerbesockel, wie derartige Erdgeschosse im Rahmen dieser Arbeit bezeichnet werden, sind im Wesentlichen drei Merkmale. Die Flächen, konzipiert für publikumsorientierte Nutzungen, weisen erstens einen direkten Zugang von der Strasse auf und verfügen über vergleichsweise grosse Fensterflächen, welche der Auslage dienten. Das zweite Merkmal betrifft die Raumgrösse. Aufgrund der in diesem Gebiet vorherrschenden kleinen Parzellenstruktur weisen die Kleingewerbesockel Flächen zwischen etwa 20 und 80 Quadratmeter auf. Eine überdurchschnittliche Raumhöhe zwischen zirka 2,8 und 3,2 Meter bildet das letzte Merkmal.

Abbildung 8 Charakteristische Bautypologie in den Zürcher Kreisen 4 und 5



Quelle: Baugeschichtliches Archiv Zürich

5.2.2 Kleingewerbesockel für Kreativwirtschaft geeignet

Die Kleingewerbesockel in den Stadtkreisen 4 und 5 dienten der Produktion, dem Handel und der Gastronomie. Seit deren Entstehung gegen Ende des 19. Jahrhunderts haben sich die Rahmenbedingungen für Produktion und Handel stark verändert. Die Bedeutung von Produktion ist in der Stadt Zürich vergleichsweise gering geworden. Auch haben die veränderten Lebensgewohnheiten der Menschen dazu beigetragen, dass der Handel viel konzentrierter stattfindet als früher.

Daher stehen die Kleingewerbesockel heute je nach Standortqualität und damit verbundenem Mietpreis unterschiedlichsten Nutzungen zur Verfügung. Kleingewerbesockel an Lagen, die im Einflussbereich eines Quartierzentrums liegen oder über eine entsprechende Laufkundschaft verfügen, sind zwar nach wie vor dem Handel und der Gastronomie vorenthalten. Aber an Lagen, welche aufgrund eines geringen Personenaufkommens einer minderen Standortqualität zuzuordnen sind, werden sie hauptsächlich durch nicht publikumsorientierte Dienstleistungsbetriebe genutzt. Damit hat eine unsichtbare Transformation stattgefunden. Christiaanse nennt das Phänomen *die unsichtbare Stadt*: „eine Stadt, wo die historische Kontinuität der baulichen (physischen) Struktur und die ständig ändernden Aktivitäten sich relativ unabhängig, aber doch im Dialog miteinander entwickeln.“ [Christiaanse, 2004, 15]

Ein Bereich, in welchem eine derartige Transformation stattgefunden hat, liegt zwischen Stauffacher- und Kanzleistrasse sowie zwischen Pflanzschul- und Engelstrasse. Es handelt sich dabei um ein Gebiet, welches bezüglich dem Personenaufkommen einer minderen Standortqualität zuzuordnen ist.

Abbildung 9 Kreativwirtschaft im Stadtquartier Langstrasse

Wie die Auswertung der Erdgeschossnutzungen in diesem Bereich des Quartiers Langstrasse zeigt, finden sich unter den Nutzern auch etliche Betriebe der Kreativwirtschaft. Gemäss Tabelle 1 weisen die Erdgeschosse im Betrachtungsperimeter 65 Lokale auf, die der charakteristischen Bautypologie mit Kleingewerbesockel entsprechen. Davon werden 18 durch Betriebe genutzt, die der Kreativwirtschaft zuzuordnen sind. Dies entspricht einem Anteil von rund 28%.

Tabelle 1 Anzahl Betriebe der Kreativwirtschaft im Betrachtungsperimeter

	nach Sparte	Insgesamt
Anzahl Betriebe der Kreativwirtschaft [2] (in Prozent)		18 (28 %)
Sparte 1: Film- und TV-Wirtschaft	0	
Sparte 2: Musikwirtschaft	0	
Sparte 3: Printmedien	6	
Sparte 4: Werbewirtschaft	0	
Sparte 5: Kunstmarkt und darstellende Künste	5	
Sparte 7: Architektur	3	
Sparte 8: Grafik und andere	4	
Anzahl andere Betriebe [3] (in Prozent)		47 (72 %)
Total Betrieb (in Prozent)		65 (100 %)

Auch ausserhalb des Betrachtungsperimeters lassen sich in den Kreisen 4 und 5 unzählige Lokale finden, die durch die Kreativwirtschaft genutzt werden. Eine ähnlich häufige Nutzung der Kleingewerbesockel durch die Kreativwirtschaft lässt sich auch andernorts, wie beispielsweise im Geviert zwischen Badener-, Anker- und Zweierstrasse, feststellen. Diese Tatsache lässt den Schluss zu, dass sich die Kleingewerbesockel durchaus für die Kreativwirtschaft eignen, sofern es das Mietzinsniveau zulässt.

Abgesehen vom Mietzinsniveau dürfte aber die Lage im „richtigen“ Quartier für die Nutzung durch die Kreativwirtschaft ausschlaggebend sein. So gelten einerseits die Stadtkreise 4 und 5 als die „coolen Quartiere“. „Distinktion und Zugehörigkeit erweisen sich als wesentliche Elemente für das Wirken in besagten Quartieren“. [Klaus, 2006, 227] Andererseits ist die Lage in

[2] Zuordnung der Branchen zur Kreativwirtschaft und Einteilung der Branchen nach Klaus (vgl. A 1)

[3] Unter andere Betriebe fallen auch diejenigen 5 Kleingewerberäume, die gegenwärtig leer stehen oder Wohnzwecken dienen.

den Kreisen 4 und 5 auch aufgrund der räumlichen Konzentration der Branche interessant, da sie die Netzwerkbildung vereinfacht und damit einen erfolgreichen Unternehmensstart begünstigt (vgl. 2.2.2).

Die Feststellung, dass sich die Kleingewerbesockel in den Kreisen 4 und 5 für die Kreativwirtschaft eignen, bedeutet somit nicht, dass Kleingewerbesockel überall in der Stadt durch die Kreativwirtschaft genutzt würden. Nichtsdestotrotz bieten sie unter anderem für die Kreativwirtschaft ein Potential, welches es sich genauer zu untersuchen lohnt.

5.2.3 Marktsituation verhindert preiswerte Kleingewerbesockel

Aus Sicht der Grundeigentümer und Investoren ist aufgrund der momentanen Marktsituation die Erstellung von Kleingewerbesockel jedoch nur in Form von Verkaufsflächen interessant. In Erdgeschossen an Lagen mit einem hohen Personenaufkommen werden aufgrund des höchsten zu erwartenden Mietertrags Verkaufsflächen realisiert. Konkurrenziert werden die Verkaufsflächen an diesen Lagen lediglich durch Gastronomiebetriebe oder beispielsweise Bankfilialen. Bei einer durchschnittlichen Nettomiete von 320 CHF/m^2 HNF sind jedoch die Unternehmungen der Kreativwirtschaft an diesen Lagen bei weitem nicht konkurrenzfähig.

Aber auch an Lagen mit geringerem Personenaufkommen bleibt die Kreativwirtschaft hinten vor. Anstelle von Verkaufsgeschäften lässt sich hier mit Mietwohnungen und introvertierten Büroflächen ein höherer Ertrag erzielen, als mit Unternehmungen der Kreativwirtschaft.

Tabelle 2 Preise für Geschäftsflächen und Mietwohnungen der Stadt Zürich 2006

Nutzung	Nettomiete in CHF pro Quadratmeter HNF und Jahr		
	10 %	50 %	90 %
Verkauf	170	320	660
Büroflächen	160	290	510
Mietwohnungen	200	260	370
Kreative Innovative Kleinstunternehmungen (KIK)	n.a.	ca. 180	n.a.

Quellen: Wüest & Partner, 2007, 78-79 und 90-91
Klaus, 2006, 186

5.3 Fazit

Wie Untersuchungen im Stadtquartier Langstrasse zeigen, werden Kleingewerbesockel häufig von Unternehmungen der Kreativwirtschaft genutzt. Gestützt durch Beobachtungen ähnlicher Situationen in anderen Gebieten der ehemaligen Arbeiterquartiere kann davon ausgegangen werden, dass sich diese Typologie durchaus für die Kreativwirtschaft eignet.

Im Einfluss der gegenwärtigen Marktsituation entstehen neue Kleingewerbesockel jedoch meistens nur noch an Lagen, welche sich für Verkaufsnutzungen eignen und damit Mietpreise aufweisen, die für die Kreativwirtschaft nicht erschwinglich sind. Zudem hat sich in den Stadtkreisen 4 und 5, wo eine Vielzahl dieser Kleingewerbesockel liegt, durch den Gentrifizierungsprozess eine Zunahme der Mietpreise in Gang gesetzt, was sich in einer Verdrängung der Branche auswirken könnte.

Damit im Rahmen von Neubauten das Angebot an Kleingewerbesockel insgesamt erweitert wird und die bestehenden Kleingewerbesockel im Rahmen des Stadterneuerungsprozesses nicht verschwinden, indem sie durch Wohnungen und introvertierte Büronutzung ersetzt werden, gilt es den Bau bzw. den Erhalt dieser Typologie zu fördern.

B Massnahmen und Aktionsprogramm

6 Eine Fachstelle für Zwischennutzungen und Kreativwirtschaft schaffen

6.1 Zwischennutzung stimulieren

Wie in Kapitel 2.2.1 erläutert, zeichnen sich Teile der Kreativwirtschaft durch ein spezifisches Raumbedürfnis aus. Sie bedienen sich der Möglichkeit einer Zwischennutzung, um aufgrund meist befristeter Mietverträge von preiswerten Büro- und Gewerberäumen profitieren zu können. Durch die sich abzeichnende Entwicklung des Szenarios *Abwanderung* (vgl. 2.4) besteht die Gefahr, dass viele der gegenwärtig durch die Kreativwirtschaft genutzten Flächen einer neuen Nutzung zugeführt werden oder durch Bauerneuerungen eine Erhöhung der Mietpreise erfahren.

Zur Förderung von preiswerten Büro- und Gewerberäumen wird der Stadt Zürich deshalb vorgeschlagen, Zwischennutzung zu fördern. Zu diesem Zweck ist, ähnlich der Fallbeispiele in den Kapiteln 4.1.1 und 4.1.2, eine Fachstelle für Zwischennutzung und Kreativwirtschaft einzurichten. Ob dafür eine neue Stelle erforderlich ist oder ob eine bestehende wie zum Beispiel die städtische Stiftung für preiswerten Wohn- und Gewerberaum (PWG) damit betraut wird, soll sich aufgrund eines zu erarbeitenden Pflichtenhefts herausstellen. Mit der Fachstelle wird bezweckt, leerstehende Flächen und potentielle Nutzer aktiv zusammen zu führen und so, die Entstehung neuer Zwischennutzungen zu stimulieren.

Obwohl das Potential für die Vermittlung in der Stadt Zürich aufgrund weniger ungenutzter Flächen vermutlich kleiner ist, gilt es zu prüfen, welche Resultate für die Kreativwirtschaft mit ähnlichen Anstrengungen zu erreichen sind. Denn auch in Zürich entstehen durch den Stadterneuerungsprozess Nischen, die vorübergehend einer Zwischennutzung zugeführt werden können. Dies dokumentieren verschiedene Gebäude wie beispielweise jenes von Welti-Furrer (vgl. 2.2.1), die aufgrund peripherer Lagen oder unterdurchschnittlicher Gebäudezustände zu preiswerten Konditionen einer Vermietung zugeführt werden können. So hat die Fachstelle in der Stadt Zürich neben der reinen Vermittlungstätigkeit gezielt Objekte in dieser Übergangsphase aufzuspüren und in Kontakt mit den entsprechenden Grundeigentümern zu treten.

6.1.1 Informieren, Vermitteln und Beraten

Als eine wesentliche Aufgabe umfasst das Pflichtenheft der Fachstelle das Informieren. Einerseits ist über die Dienstleistungen der Fachstelle zu informieren und andererseits sind Grundeigentümer über die Vorteile und den Nutzen einer Zwischennutzung zu informieren. Diese sind mit einer Informationskampagne dafür zu sensibilisieren, dass mit einer Zwischennutzung leerstandsbedingte Kosten gespart, das Gebäude vor einer möglichen Besetzung gesichert und die Attraktivität eines Gebäudes sowie dessen Lage gesteigert werden kann. Eine Sammlung von Beispielen verschiedener Formen von Zwischennutzung dient dazu, Grundeigentümer für eine Zwischennutzung zu gewinnen.

Zur Vermittlung neuer Zwischennutzungen versteht sich die Fachstelle als Anlaufsstelle für Grundeigentümer und Nutzer. Grundeigentümer wie auch potentielle Nutzer erhalten die Möglichkeit, bei der Fachstelle ungenutzte Objekte und Anfragen für preiswerten Raum zu melden. Zusammen mit den entsprechenden Anforderungs- bzw. Nutzerprofilen sammelt sie diese Informationen kontinuierlich und versucht, für die vorliegenden Angebote und Anfragen eine passende Partei zu ermitteln. Dabei wird auch davon Gebrauch gemacht, mit Nutzungsideen gezielt auf Grundeigentümer zuzugehen und die *Creativ Zürich Initiative*, als Schnittstelle zur Kreativwirtschaft, über allfällige Angebote zu informieren.

Weiter umfasst das Pflichtenheft der Fachstelle die Beratung. Als Kompetenzstelle für Zwischennutzung steht sie den Grundeigentümern auch nach der Vermittlung noch zur Verfügung, indem sie beispielsweise in Sachen Mietverträge oder möglicher Fördermittel ihr Know-how einbringt. Auch steht sie den Beteiligten beispielweise im Rahmen von Genehmigungsverfahren beratend zur Seite.

Wegweisend für die Einrichtung der Fachstelle Zwischennutzung und Kreativwirtschaft ist die *Förderstelle Gemeinnütziger Wohnungsbau*. Dabei handelt es sich um ein Projekt der Sektion Zürich des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen (SVW Zürich) zur Unterstützung und Beratung von gemeinnützigen Bauträgern. Zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus setzt die Förderstelle umfangreiche Dienstleistungen ein. Diese reichen unter anderem bis zum Erfahrungsaustausch mit Besichtigungen und zur Dokumentation realisierter Projekte. [Förderstelle gemeinnütziger Wohnungsbau]

6.1.2 Bildung von Mietgemeinschaften unterstützen

Neben der reinen Vermittlung zwischen Grundeigentümern und Nutzern, hat die Fachstelle auch die Aufgabe, einzelne Nutzungsinteressenten zusammen zu bringen. Gemeinsame Objektbesichtigungen, wie sie die Zwischennutzungsagentur im Reuterquartier (vgl. 4.1.2) anbietet, können dabei hilfreich sein. Damit soll die Bildung von Gemeinschaften unterstützt werden, die im Stande sind, für die Miete verfügbarer Raumeinheiten verantwortlich zu zeichnen. Wenn es darum geht zu diesem Zweck eine geeignete Rechtsform, wie beispielsweise einen Verein, zu finden, bietet die Fachstelle bei Bedarf ebenfalls Unterstützung an.

Bemühungen, einzelne Interessenten zu einer Mietgemeinschaft zusammenzuführen, dürften sich gerade bei der Kreativwirtschaft, die sich bezüglich der Anzahl Beschäftigten durch Klein- und Kleinstbetriebe auszeichnet (vgl. 2.2.1), positiv auf die Vermittelbarkeit gewisser Objekte auswirken. Büro- und Gewerbebauten, die für Grossunternehmungen konzipiert wurden, lassen sich nämlich nur schwer an einzelne Klein- und Kleinstbetriebe vermieten. Zudem kann mit der Bildung von Mietgemeinschaften aus der gleichen Branche auch dem Bedürfnis nach räumlicher Nähe (vgl. 2.2.2) entsprochen werden.

Bei grossen Objekten oder wo es Grundeigentümern an Vertrauen in eine Mietgemeinschaft mangelt, könnte die Fachstelle bei der Liegenschaftenverwaltung beantragen, als Hauptmieterin aufzutreten und die Flächen in kleineren Einheiten an Betriebe der Kreativwirtschaft weiter zu vermieten. Gegenwärtig stehen noch immer Tausende von Quadratmetern Büroflächen leer. So gilt es durch die Fachstelle herauszufinden, ob der Stadt Zürich als glaubwürdige Hauptmieterin für einen befristeten Mietvertrag nicht ein attraktives Angebot unterbreitet würde.

6.2 Einsatz städtischer Liegenschaften prüfen

Nach dem Vorbild der Fallbeispiele KNSM-Werft in Amsterdam und *Heikonaut* in Berlin (vgl. 4.2.1 und 4.2.2) wird der Stadt Zürich vorgeschlagen, zu untersuchen, ob im Sinne der Wirtschaftsförderung ein städtisches oder privates Areal bzw. Gebäude für den Betrieb eines Kreativzentrums eingesetzt werden kann.

Diese Aufgabe wird ebenfalls in das Pflichtenheft der Fachstelle für Zwischennutzung und Kreativwirtschaft aufgenommen. Hinsichtlich eines Kreativzentrums sind in Zusammenarbeit mit der Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich, die städtischen Objekte bezüglich ihrer Verfügbarkeit und Eignung zu untersuchen. Aufgrund der aktuellen Situation bezüglich Leer-

ständen oder laufender Arealentwicklungen sind auch Grundstücke Dritter in die Evaluation mit einzubeziehen.

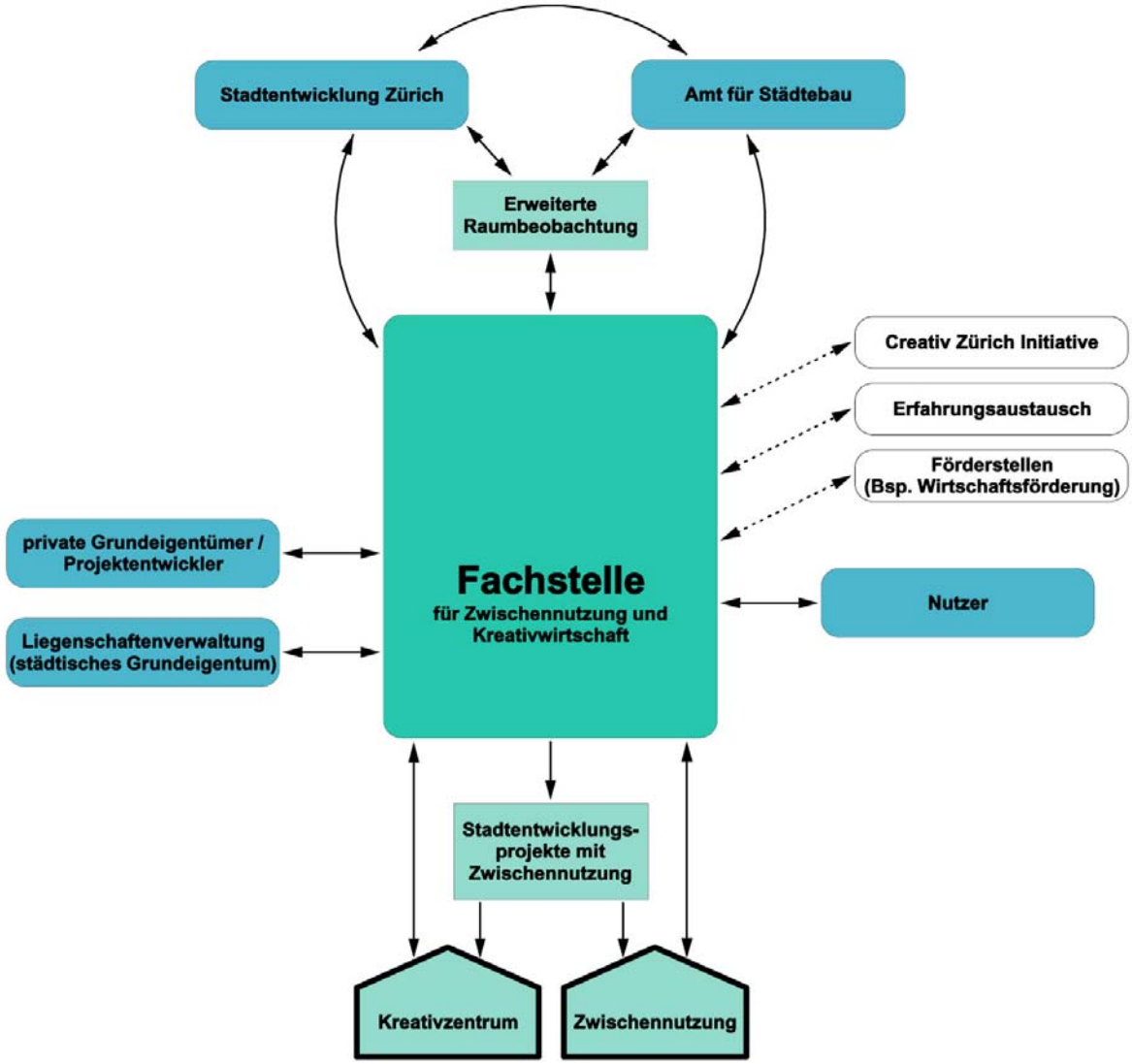
6.3 Stadtentwicklungsprojekte mit Zwischennutzung lancieren

Die Fachstelle für Zwischennutzung und Kreativwirtschaft wird zudem beauftragt, in enger Zusammenarbeit mit der Stadtentwicklung Zürich und dem Amt für Städtebau Projekte zu lancieren, die basierend auf Zwischennutzung der Stadtentwicklung dienen. Als Vorbild hierfür dienen die Fallbeispiele Erlenmatte in Basel und KNSM-Werft in Amsterdam (vgl. 4.1.3 und 4.2.1). Im Vergleich zu den Fallbeispielen wird es weniger darum gehen, auf Industrie- und Infrastrukturbrachen mit einer Zwischennutzung ein Entwicklungsprozess in Gang zu bringen, sondern vielmehr die Aufwertung eines benachteiligten Quartiers oder Gebiets zu initiieren.

Ein Gebiet, welches durch viel Verkehr, Lärm, Gestank und Rotlichtmilieu ein schlechtes Image aufweist und dringend einer Aufwertung bedarf, ist beispielsweise der Bereich entlang der Zürcher Weststrasse. Im Zusammenhang mit der Inbetriebnahme der Westumfahrung Zürichs wird die Weststrasse abklassiert und zu einer Quartierstrasse umgestaltet. Verschiedene Grundeigentümer ziehen schon bereits heute in Betracht, mit der Umgestaltung der Strasse grössere Veränderungen wie Aufstockungen und grosse Sanierungen vorzunehmen. Ob sich aber der vorhergesagte Effekt, dass, wenn einer mit Sanieren beginnt, auch die andern damit beginnen, einsetzt, ist ungewiss. [Stadtentwicklung Zürich, 2005, 63]

Damit die Weststrasse nach der Abklassierung nicht einfach ein schwarzes Loch bleibt, kann die Stadt möglicherweise als Initiatorin diesen Veränderungsprozess in Gang bringen. So könnte beispielsweise im Gebiet Weststrasse durch die Fachstelle für Zwischennutzung und Kreativwirtschaft geprüft werden, ob und in welcher Art mit Zwischennutzern ein Stadtentwicklungsprojekt realisiert werden kann. Damit verbunden ist die Abklärung der Fachstelle, ob ein solches Projekt durch das vom Bund getragene Programm zur Stadtteilaufwertung *projet urbaine* [Bundesamt für Raumentwicklung, 2007] unterstützt werden kann.

Abbildung 10 Schema der Fachstelle für Zwischennutzung und Kreativwirtschaft



6.4 Raumbeobachtung erweitern

Das Pflichtenheft der vorgeschlagenen Fachstelle für Zwischennutzung und Kreativwirtschaft ist umfangreich. Um die vielfältigen Aufgaben effizient wahrnehmen zu können, bedarf die Fachstelle einer spezifischen Übersicht über den Stand und die Entwicklung der Stadt Zürich. Die Kenntnisse daraus dienen als Basis für die Aktivitäten der Fachstelle. Sei es für die Vermittlung von Flächen für eine Zwischennutzung oder für die Lancierung eines Stadtentwicklungsprojektes.

Hierfür ist ein Instrument zu schaffen, welches die für die Fachstelle relevanten Entwicklungen erfasst und lokalisiert. Die Raumplanung kennt zu diesem Zweck das Instrument der Raumbeobachtung. Es erlaubt, Chancen und Risiken der räumlichen Entwicklung frühzeitig zu erkennen. Dies ermöglicht der Fachstelle, phasengerecht und gebietsspezifisch Handlungsvorschläge und Projekte zu erarbeiten.

Für gewisse Teilgebiete betreibt die Stadt Zürich bereits eine Art Raumbeobachtung. Das Amt für Städtebau nennt den Plan *Informationsplan Planung und Projekte.* Er stellt eine Übersicht wichtiger laufender städtebaulicher Projekte dar. [Eisinger et al., 2007, 165] Dieser Informationsplan gibt bezüglich Zwischennutzungen erste Anhaltspunkte. So werden neben den bereits fertig gestellten und sich im Bau befindlichen Objekten auch Projekte und Vorhaben in Vorbereitung erfasst, die auf ein mögliches Potential für eine Zwischennutzung hinweisen. Trotzdem ist der bestehende Informationsplan spezifisch für die Fachstelle Zwischennutzung und Kreativwirtschaft um gewisse Informationen und Indikatoren zu ergänzen.

6.4.1 Zusätzliche Informationen erheben

Die Datenlage und das Wissen in den verschiedenen Dienstabteilungen der Stadt Zürich sind umfangreich. Deshalb ist davon auszugehen, dass viele Informationen bereits vorhanden sind. So wird es bei der Erweiterung der Raumbeobachtung im Wesentlichen lediglich darum gehen, Informationen hinsichtlich Zwischennutzung und Kreativwirtschaft departementsübergreifend zusammenzutragen und in der erweiterten Raumbeobachtung zusammenzuführen und darzustellen. Die Informationen in der Tabelle 3 werden für die Aktivitäten der Fachstelle als hilfreich erachtet.

Tabelle 3 Für die Fachstelle zusätzlich erforderliche Informationen

Informationen	Zweck
Leerstehende Flächen	Gezielte Kontaktaufnahme mit Grundeigentümern leer stehender Liegenschaften
Standorte der Betriebe der Kreativwirtschaft	Ausrichtung der Interventionen auf eine räumliche Konzentration der Branche
Standorte städtischer Liegenschaften	Ausrichtung der Interventionen auf eine räumliche Konzentration der Branche

6.4.2 Leerstehende Flächen

Viele Betriebe der Kreativwirtschaft sehen sich gezwungen, ihre Büro- und Gewerberäume in Form einer Zwischennutzung zu suchen (vgl. 2.2.1). Auch in Zukunft wird der Stadterneuerungsprozess Flächen ausscheiden, welche in Zürich in Bezug auf Zwischennutzung die Stelle der verschwindenden Industriebrachen einnehmen. So sagen Experten auch in Zukunft einen hohen Sockel-Leerbestand an Büroflächen voraus, der hauptsächlich ältere Bürogebäude und Bauten an peripheren Lagen betrifft. [Graf, 2006] Der Entwicklung dieser Gebäude ist im Rahmen der erweiterten Raumbeobachtung besondere Beachtung zu schenken, da diese möglicherweise die „Brachen“ von Morgen darstellen. Für eine erfolgreiche Vermittlung neuer Zwischennutzungen wird es deshalb als sinnvoll erachtet, leerstehende Gebäude aufzuspüren, um so gezielt auf die betroffenen Grundeigentümer zugehen zu können.

Damit könnte unter Umständen verhindert werden, dass Liegenschaften während einer längeren Zeit einfach leer stehen, wie es beispielsweise im Falle zweier Personalhäuser des Kantons Zürich geschehen ist. Aufgrund unklarer Zuständigkeiten sind der Eigentümerin dadurch sogar bei einer bescheidenen Miete mehrere Hunderttausend Franken entgangen, was mit einer Intervention der Fachstelle möglicherweise hätte verhindert werden können.

6.4.3 Standorte der Betriebe der Kreativwirtschaft

Wie in Kapitel 2.2.2 erläutert, ist die räumliche Nähe für eine vielfältige Vernetzung der Unternehmungen der Kreativwirtschaft wichtig. Deshalb sind die Interventionen der Fachstelle auf eine räumliche Konzentration der Betriebe auszurichten. Zu diesem Zweck sind Informationen bezüglich der Standorte der Betriebe der Kreativwirtschaft zu erheben.

6.4.4 Standorte Städtische Liegenschaften

In Zusammenarbeit mit der Liegenschaftenverwaltung sind durch die Fachstelle die städtischen Liegenschaften zu beurteilen, ob sie sich für einen Einsatz für die Kreativwirtschaft eignen. Ebenfalls hinsichtlich der räumlichen Konzentration der Kreativwirtschaft ist dabei deren Lage in Bezug auf die Kreativwirtschaft wichtig. Daher sind in der erweiterten Raumbeobachtung auch die Standorte der städtischen Liegenschaften zu erfassen.

7 Kleingewerbesockel fördern

7.1 Strategie für bauliche Veränderungen

Die Schaffung einer Fachstelle für Zwischennutzung und Kreativwirtschaft basiert auf der Annahme, dass sich gewisse Nischen in der Bewirtschaftung von bestehenden Liegenschaften für die Kreativwirtschaft nutzen lassen. In Anbetracht des prosperierenden Immobilienmarkts und möglicher bevorstehender Veränderungen (vgl. 2.3) wird der Stadt Zürich aber zusätzlich eine Strategie vorgeschlagen, die auf bauliche Veränderungen ausgerichtet ist und diese als Chance zu nutzen versucht.

Kleingewerbesockel, wie sie in den Stadtkreisen 4 und 5 in einer Vielzahl bestehen und dort auffällig oft von Unternehmungen der Kreativwirtschaft genutzt werden (vgl. 5.2.2), bieten sich für eine solche Strategie an. Deshalb wird vorgeschlagen, im Rahmen des Aktionsprogramms Kreativwirtschaft diese Typologie zu fördern. Das Angebot an Kleingewerbesockeln in der Stadt Zürich soll damit insgesamt erweitert werden, indem deren Erstellung auch auf zweitklassige Lagen ausgedehnt wird, wo aufgrund eines geringen Personenaufkommens keine Nachfrage für teure Verkaufsflächen besteht.

Mit der Förderung der Kleingewerbesockel wird nicht bezweckt, den wirtschaftlichen Strukturwandel rückgängig zu machen, sondern im Rahmen von baulichen Veränderungen eine Typologie zu fördern, die sich durch ein hohes Mass an Aneignungsfähigkeit auszeichnet.

7.2 Attraktivitätssteigerung für den Stadtraum

Gerade aufgrund dieser Aneignungsfähigkeit profitiert nicht nur die Kreativwirtschaft von einer derartigen Förderung. Denn Kleingewerbesockel stellen ein Potential für vielfältige Erdgeschossnutzungen dar und tragen damit ganz allgemein zur Belebung des Stadtraums bei.

Publikumsorientierte Erdgeschossflächen wie Gastronomiebetriebe und Verkaufsgeschäfte tragen am meisten zur Belebung des Stadtraums bei. In vermindertem Mass leisten diesbezüglich aber auch die Kleingewerbesockel einen Beitrag. Eine Vielzahl unterschiedlicher Arbeitsräume und Eingänge, die an warmen Tagen offen stehen, gewähren Passanten reizvolle

Einblicke. Die Folge ist ein interessanter und abwechslungsreicher Stadtraum, wie er gegenwärtig zum Beispiel in Neu-Oerlikon (vormals Zentrum Zürich Nord) vermisst wird.

In knapp 10 Jahren wurde Neu-Oerlikon zu wesentlichen Teilen neu gebaut. Zurzeit wird über die positiven wie auch die negativen Aspekte diskutiert. Die Grunddisposition mit Parks und Freiräumen wird vom Amt für Städtebau positiv beurteilt. Trotzdem ist die Stadt Zürich zusammen mit Grundeigentümern und Investoren in einen Nachprozess eingestiegen, um das Quartier als Lebensraum zu analysieren. Dabei wurde festgestellt, dass es eine Nachfrage nach vielfältigen Erdgeschossnutzungen gibt. [Lüscher, 2005, 38] Aufgrund vieler Erdgeschosswohnungen und mehrerer Grossmieter, die auch die Erdgeschossflächen belegen, gibt es aber dafür kaum ein Angebot (vgl. Abbildung 11und Abbildung 12). Die Auswirkungen dieses Defizits werden von einem Investoren wie folgt beschrieben: „Monofunktionale Quartierteile ohne öffentliche Erdgeschossnutzungen und soziale Eintönigkeit drücken auf die Lebensqualität und das Image des Quartiers.“ [Scherwey, 2005, 4]

Abbildung 11 Monofunktionales Geschäftshaus in Neu-Oerlikon

Abbildung 12 Monofunktionales Geschäftshaus in Neu-Oerlikon

Um die Attraktivität im Quartier zu steigern, wurde nun der Verein *Quartierentwicklungsfonds Neu-Oerlikon* gegründet, welcher von der Stadt Zürich, institutionellen privaten Investoren, Genossenschaften und kommerziellen Nutzern getragen wird. Die vielseitige Trägerschaft veranschaulicht das breit abgestützte Interesse, den öffentlichen Raum zu beleben.

Gerade hierfür können die vorgeschlagenen Kleingewerbesockel einen substanziellen Beitrag leisten. Anstelle von Grossmietern, die auch das Erdgeschoss belegen, und anstelle von Erdgeschosswohnungen, die mit den unmöglichsten Mitteln versuchen Privatsphäre zu schaffen und damit gleichzeitig ein trostloses Strassenbild erzeugen, tragen Kleingewerbesockel zu einem interessanten und abwechslungsreichen Strassenbild bei (vgl. Abbildung 13 und

Abbildung 14). Sie eignen sich aber durchaus auch für Gemeinschaftseinrichtungen und für Angebote der Quartierversorgung.

Abbildung 13 Historischer Kleingewerbesockel im Stadtkreis 4

Abbildung 14 Beispiel eines neuzeitlichen Kleingewerbesockels in Neu-Oerlikon

7.3 Förderung mit Nutzungsplanung umsetzen

7.3.1 Mit Privilegierung Anreize für Kleingewerbesockel schaffen

Wie die Diskussionen um Neu-Oerlikon zeigen, sind monotone Erdgeschossnutzungen aus städtebaulicher Sicht unerwünscht. Die Verhinderung dieser durch den Markt motivierten Nutzungsstrukturen ist ein breit abgestütztes öffentliches Interesse. Da sich mit der Förderung der Kleingewerbesockel sowohl die Kreativwirtschaft begünstigen als auch die Entstehung unerwünschter Erdgeschossnutzungen hemmen lässt, ist dafür eine Teilrevision der BZO in Betracht zu ziehen.

Die Festsetzung einer allfälligen Baupflicht für Kleingewerbesockel wird als wenig zielführend erachtet. Das Gleiche gilt für ein Verbot von Wohnungen und grossflächigen Büronutzungen in Erdgeschossen. Derartige Festlegungen hätten auf einer detaillierten Analyse der betroffenen Parzellen zu beruhen, was einen unverhältnismässigen Aufwand darstellen würde. Einfacher und mit einem geringeren Eingriff in das private Eigentum gestaltet sich die Installation eines Anreizsystems. Dieses soll Grundeigentümer, sofern es sich aufgrund der örtli-

chen Gegebenheiten als sinnvoll erweist, durch einen Anreiz zur Erstellung von Kleingewerbesockeln motivieren.

In den Baugesetzen finden sich verschiedene Beispiele von Anreizsystemen. In der Stadt Zürich wurde beispielsweise das Instrument der Arealüberbauung dazu verwendet, Anreize für die Realisierung zusätzlicher Wohnflächen zu schaffen. Gemäss Art. 8 Abs. 5 BZO muss nämlich, sofern ein Wohnanteil vorgeschrieben ist, die Fläche der realisierten Mehrausnützung vollumfänglich dem Wohnen dienen. Ein weiteres Anreizsystem findet sich zum Beispiel in der Allgemeinen Bauverordnung Kanton Zürich. § 10 ABV stellt eine Privilegierung von Gemeinschaftseinrichtungen gegenüber anderen Nutzungen dar. So sind gemäss diesem Artikel der Freizeit dienende Gemeinschaftseinrichtungen von Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhaussiedlungen in beschränktem Mass nicht an die Ausnützung anrechenbar.

7.3.2 Privilegierung Kleingewerbesockel ist wirtschaftlich interessant

Als Anreiz für die Erstellung von Kleingewerbesockeln wird in Anlehnung an das Beispiel aus der ABV vorgeschlagen, deren Flächen im Umfang einer durchschnittlichen Vollgeschossfläche von der Anrechenbarkeit an die Ausnützung zu befreien. Damit sind die Nutzungen in Kleingewerbesockeln gegenüber anderer Nutzungen privilegiert und somit teilweise einer rein marktwirtschaftlichen Verwertung entzogen.

Diese Privilegierung stellt nur einen Anreiz dar, wenn diese für Grundeigentümer und Investoren wirtschaftlich interessant ist. Um dies zu überprüfen, wurde für die Zonen W3, W5 und Z6 eine einfache Investitions- und Ertragswertberechnung (vgl. Anhang A 2) vorgenommen, wie sie im Vorfeld eines jeden Bauvorhaben erstellt wird. Die exemplarischen Berechnungen beschränken sich auf den Typ Wohnbau mit Kleingewerbesockel, obwohl die Überlegungen sinngemäss auch für einen Bürobau gelten.

Die Berechnung geht von Standortkriterien ähnlich der Kleingewerbesockel im Quartier Langstrasse aus. Dabei gilt es, für die Ertragsabschätzung zu berücksichtigen, dass es sich vorwiegend um Standorte handelt, welche aufgrund eines zu geringen Personenaufkommens für Verkauf und Gastronomie wirtschaftlich uninteressant sind und dementsprechend im Erdgeschoss ebenfalls Wohnnutzungen erstellt würden.

Ausgangslage bildet je Zone die Berechnung des theoretischen Landwerts, basierend auf der maximal zulässigen Ausnützung. Bei einer konstanten Bruttorendite von 6,5% wurde in ei-

nem zweiten Schritt als Vergleichswert je der Landwert unter Berücksichtigung des privilegierten Kleingewerbesockels errechnet.

Die Veränderung des errechneten Landwerts unter Einbezug der privilegierten Ausnützung dient als Indikator dafür, ob die Privilegierung wirtschaftlich interessant ist. Während für die Erstellungskosten und die Mieterträge Durchschnittswerte[4] angenommen wurden, ist für die Kleingewerbesockel ein Mietertrag von 180 CHF/m^2 HNF eingesetzt worden. Dieser Wert basiert auf dem Durchschnittswert, welcher Klaus für die KIK ermittelt hat (vgl. 5.2.3).

Selbst bei diesem tiefen Mietertrag von 180 CHF/m^2 HNF lässt sich gemäss Tabelle 5 mit der Privilegierung je nach Zone und entsprechender Dichte eine Erhöhung des Landwertes von 4,5% bis 7,9% erzielen. Dies liegt unter anderem daran, dass mit zunehmender Geschosszahl die Mieterträge in der Regel ebenfalls zunehmen und für Erdgeschosswohnungen an suboptimalen Lagen der Mietertrag sogar deutlich tiefer ausfällt als der Durchschnittswert.

Diese Einbusse des Mietertrags ist auf das direkte Wohnumfeld zurückzuführen, das durch die Lage an einer Strasse oder einem öffentlichen Bereich negativ beeinflusst wird. Die Anstrengungen der Bewohner, die für Wohnzwecke mangelnde Privatsphäre mit dem Schliessen des Sonnenschutzes oder ähnlichen Massnahmen zu kompensieren, dokumentieren die vorherrschenden Mängel (vgl. Abbildung 15 und Abbildung 16).

Die Erhöhung des Landwerts durch die Privilegierung um 4,5% bis 7,9% mag auf den ersten Blick unwesentlich erscheinen. Wird der Ertrag für die Flächen im Erdgeschoss jedoch von 180.- auf 200.- CHF/m^2a erhöht, präsentiert sich ein ganz anderes Bild. Die Steigerung des Landwerts durch die Privilegierung beträgt beispielsweise für die Zone W3 15,9%, obwohl die Miete mit 200.- CHF/m^2a vergleichsweise noch immer günstig ist.

---

[4] Annahmen:

- Die Erstellungskosten (BKP 1-5) für Wohnnutzung: CHF 2'700.- / m^2 HNF.

  Für den Kleingewerbesockel werden identische Erstellungskosten angenommen. Es wird davon ausgegangen, dass die intensivere Installation der Wohnungen durch die Mehrhöhe der Kleingewerbesockel kompensiert wird.

- Die Monatsmiete pro Quadratmeter und Jahr beträgt bei den Wohnungen, die nach 1990 erstellt wurden, durchschnittlich CHF 244.- / m^2 HNF.

- Für Erdgeschosswohnungen an suboptimalen Lagen liegt die Monatsmiete ungefähr 10% unter dem Durchschnittswert: CHF 220.- / m^2 HNF.

Abbildung 15 Unzweckmässige EG-Wohnungen in Neu-Oerlikon (Parkside)

Abbildung 16 Unzweckmässige EG-Wohnungen im Kreis 5 (Röntgenareal)

Tabelle 4 Privilegierte Flächen für Investitions- und Ertragswertschätzung

	Zone W3 (AZ: 90%)	Zone W5(AZ: 170%)	Zone Z6 (AZ: 230%)
Grundstücksfläche	2'000 m^2	2'000 m^2	2'000 m^2
BGF Untergeschoss [5]	600 m^2	680 m^2	770 m^2
BGF Vollgeschosse	1’800 m^2	3’400 m^2	4’600 m^2
BGF Dachgeschoss [6]	400 m^2	450 m^2	510 m^2
BGF Ausgangslage Total	2’800 m^2	4’530 m^2	5’880 m^2
HNF (BGF x 0,72)	2’016 m^2	3’262 m^2	4'234 m^2
BGF privilegiert	**600 m^2**	**680 m^2**	**770 m^2**
HNF privilegiert	432 m^2	490 m^2	554 m^2

[5] Dabei handelt es sich um das eigentliche Erdgeschoss, welches gemäss § 275 Abs. 3 PBG baurechtlich als Untergeschoss bezeichnet wird, sofern es ganz oder teilweise in den gewachsenen Boden hineinragt.

Als Untergeschoss ist es gemäss § 255 nicht für die Ausnützungsziffer anrechenbar.

[6] Für die Berechnung wird angenommen, dass die Fläche des Dachgeschosses etwa 2/3 der Geschossfläche in Vollgeschossen beträgt.

Tabelle 5 Auswirkungen Privilegierung auf Landwert (inkl. anrechenbares UG)

Landwert	Zone W3 (AZ: 90%)	Zone W5(AZ: 170%)	Zone Z6 (AZ: 230%)
Ausgangslage (vgl. Anhang A 2)	CHF ca. 815.- / m^2 100,0 %	CHF ca. 1'355.- / m^2 100,0 %	CHF ca. 1'775.- / m^2 100,0 %
Privilegierung Kleingewerbesockel	CHF ca. 880.- / m^2 **107,9 %**	CHF ca. 1'430.- / m^2 **105,5 %**	CHF ca. 1'855.- / m^2 **104,5 %**

Tabelle 6 Auswirkungen Privilegierung auf Landwert (exkl. anrechenbares UG)

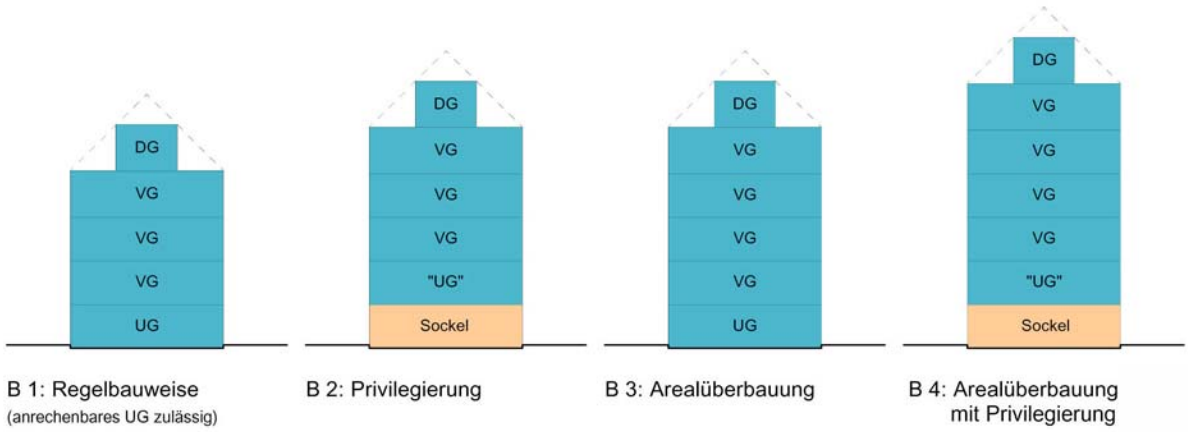
Landwert	Zone W3 (AZ: 90%)	Zone W5(AZ: 170%)	Zone Z6 (AZ: 230%)
Ausgangslage (vgl. Anhang A 2)	CHF ca. 625.- / m^2 100,0 %	CHF ca. 1'135.- / m^2 100,0 %	CHF ca. 1'525.- / m^2 100,0 %
Privilegierung Kleingewerbesockel	CHF ca. 690.- / m^2 **110,4 %**	CHF ca. 1'210.- / m^2 **106,6 %**	CHF ca. 1'610.- / m^2 **105,6 %**

7.3.3 Privilegierung Kleingewerbesockel bedarf einer Dichtereduktion

Das Rechenmodell im vorhergehenden Kapitel ist theoretischer Natur. Die vorgeschlagene Privilegierung bedürfte einer BZO Teilrevision. Zudem führt sie zu einer Erhöhung der Dichte, deren Siedlungsverträglichkeit fraglich ist.

Die Ausgangslage für den Dichtevergleich bildet die maximal zulässige Ausnützung der Regelbauweise gemäss BZO 1999 (vgl. Abbildung 17, B 1). B 2 stellt die Auswirkungen der Privilegierung dar, welche der Berechnung der Wirtschaftlichkeit im vorhergehenden Kapitel gedient hat. Die in der Regelbauweise maximal zulässige Ausnützung wird auf einen Kleingewerbesockel „gestellt", dessen Fläche von der Anrechenbarkeit zur Ausnützung befreit sind. B3 und B4 veranschaulichen das gleiche Prinzip, basierend auf einer Arealüberbauung. Die vorgeschlagene Privilegierung würde gleichzeitig eine Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe und Vollgeschosszahl erfordern. Wie der Dichtevergleich in Tabelle 7 zeigt, führt die vorgeschlagene Privilegierung damit zu Dichten, die jene einer Arealüberbauung übersteigen.

Abbildung 17 Schematische Darstellung Privilegierung (Zone W3)



Arealüberbauungen ermöglichen im Rahmen der Regelbauweise eine Erhöhung der Ausnützung sowie der Geschosszahl, sofern die Arealfläche mindestens 6'000 m^2 beträgt und die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sind. Erfahrungen aus dem Wettbewerbswesen und Studienaufträgen der letzten Jahre habe gezeigt, dass in der Stadt Zürich die zulässigen Dichten bei einer Arealüberbauung die obere Grenze erreicht haben und teilweise kaum siedlungsverträglich unterzubringen sind. Dies gilt insbesondere dann, wenn das Bauvorhaben an bestehende Bauten grenzt, welche in der Regel deutlich tiefere Dichten aufweisen, als gemäss rechtskräftiger BZO zulässig wären.

Dichten, die jene einer Arealüberbauung übersteigen, sind somit nur teilweise siedlungsverträglich anzuordnen. Deshalb wird vorgeschlagen, im Sinne des Vorsorgeprinzips zu prüfen, ob zu Gunsten der vorgeschlagenen Privilegierung die Dichten generell zu reduzieren sind.

Tabelle 7 Dichtevergleich Regelbauweise, Privilegierung und Arealüberbauung

	Ausgangslage B1 (Regelbauweise)	Privilegierung B2	Arealüberbauung B3
Zone W3 (AZ: 90%)			
UG:	30,0%	30,0%	30,0%
VG:	90,0%	90,0%	90,0%
DG [7]:	20,0%	20,0%	-
Bonus	-	30,0%	40,0%
Total:	**140,0%**	**170,0%**	**160,0%**
Zone W5 (AZ: 170%)			
UG:	34,0%	34,0%	34,0%
VG:	170,0%	170,0%	170,0%
DG:	22,5%	22,5%	-
Bonus	-	34,0%	44,0%
Total:	**226,5%**	**260,5%**	**248,0%**
Zone Z6 (AZ: 230%)			
UG:	38,3%	38,3%	38,3%
VG:	230,0%	230,0%	230,0%
DG:	25,5%	25,5%	-
Bonus	-	38,3%	48,3%
Total:	**293,8%**	**332,1%**	**316,6%**

7.3.4 Anrechenbare Untergeschosse beschränken

Hinsichtlich einer generellen Dichtereduktion zu Gunsten einer möglichen Privilegierung von Kleingewerbesockeln wird vorgeschlagen, die anrechenbaren Untergeschosse einer genaueren Betrachtung zu unterziehen.

Diese tragen nämlich seit der Neufassung § 255 PBG im Jahre 1992 unter anderem dazu bei, dass Neubauten gegenüber der bestehenden Bausubstanz höher in Erscheinung treten und sich demzufolge deren siedlungsverträgliche Integration anspruchsvoll gestaltet. Hinsichtlich einer massvollen Verdichtung wurde § 255 PBG dahingehend geändert, dass neu nur noch die dem

[7] Gemäss Art.8, Abs. 5 umfasst der Ausnützungsbonus der Arealüberbauung die Flächen in Voll- und Dachgeschossen

Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Vollgeschossen an die Ausnützungsziffer anrechenbar sind. Die Ausnützung in Unter- und Dachgeschossen ist demzufolge – in beschränktem Mass – nicht mehr an die Ausnützung anzurechnen.

Der Regierungsrat war der Meinung, dass „bei Untergeschossen, die nur sehr wenig oder nur in einem beschränktem Umfang unter dem gewachsenen Terrain liegen, die Privilegierung von darin befindlichen Geschossflächen zu einer nicht dem Willen des Gesetzgebers entsprechenden Steigerung der beabsichtigten, nur massvollen Verdichtung führe.“ [BRKE I Nr. 239/1995] Deshalb beantragte er in einer umfassenden Revision der entsprechenden Verordnung die Neufassung von § 9 ABV. Demzufolge galten in der Fassung von 1992 Untergeschosse, die mehrheitlich über dem gewachsenen Boden liegen, bezüglich der Berechnung der Ausnützungsziffer als Vollgeschoss.

Die Baurekurskommission erklärt 1995 eine Bauverweigerung der Stadt Zürich gestützt auf die Bestimmungen von § 9 ABV als nicht haltbar, da sie zur Erkenntnis gelangte, dass die Bestimmungen hinsichtlich der Unterscheidung von mehrheitlich über und unter dem gewachsenen Terrain liegenden Untergeschoss gesetzeswidrig sind. [BRKE I Nr. 239/1995] Dieser Entscheid wurde 2005 vom Verwaltungsgericht gestützt. [VB.2005.00051]

In der Stadt Zürich ist die Gelegenheit, mit Änderungen der BZO auf die Neufassung von § 255 PBG zu reagieren, bisher ungenutzt geblieben. Die breit geführte Diskussion bezüglich der mehrheitlich monotonen Erdgeschossnutzungen in Neu-Oerlikon stellt jedoch einen günstigen Zeitpunkt dar, im Rahmen des Aktionsprogramms Kreativwirtschaft für die Förderung von Kleingewerbesockeln eine entsprechende Änderung nachzuholen.

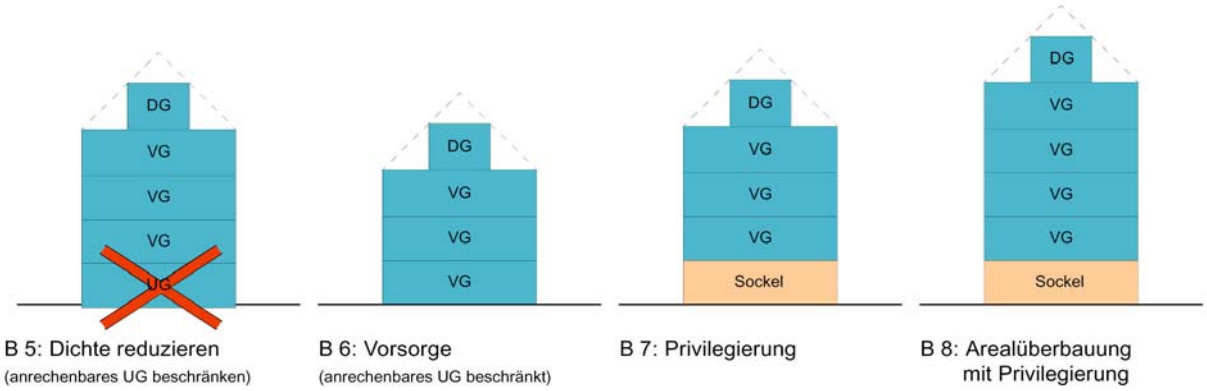
Gegenwärtig ist gemäss der rechtskräftigen BZO in den Wohn- und Zentrumszonen ein anrechenbares Untergeschoss zulässig. Für eine Reduktion der zulässigen Dichte könnte in Betracht gezogen werden, anrechenbare Untergeschoss in gewissen Zonen zu verbieten bzw. an Anforderungen für Kleingewerbesockel zu knüpfen (vgl. Abbildung 18, B 5 und B6).

Als Alternative könnte im Rahmen einer allfälligen PBG Teilrevision daraufhin eingewirkt werden, den inzwischen für ungültig erklärten § 9 ABV in das PBG aufzunehmen. Daraus würde sich die Möglichkeit bieten, die Privilegierung anstelle in Form eines anrechenbaren Untergeschosses in einem zusätzlichen Vollgeschoss auszugestalten. Dies hätte den Vorteil, dass die Erdgeschossflächen nicht unter dem gewachsenen Terrain liegen müssen, was für gewisse Nutzungen und deren Zugänglichkeit wenig attraktiv ist. Dies ist aber nur möglich,

wenn mit der Privilegierung auch eine geringfügige Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe verbunden ist.

Abbildung 18 zeigt, wie sich die Privilegierung aufgrund dieser Änderung auf die Dichte auswirken würde. Wie der Vergleich mit Abbildung 17 zeigt, würde bei einer Inanspruchnahme der Privilegierung die gleichen Dichten resultieren, wie sie schon heute zulässig sind. Dies gilt sowohl für den Fall ohne als auch mit einer Arealüberbauung. Lediglich an ausgesprochenen Wohnlagen bestünde die Tendenz, durch die Massnahme weniger dicht zu bauen. Dies könnte jedoch verhindert werden, indem beispielsweise die Zonen W2, W3 und W4 von der Änderung ausgenommen würden.

Abbildung 18 Schematische Darstellung Privilegierung (mit Revision)



Erweist sich in der vertieften Abklärung die Reduktion der zulässigen Dichte als nicht zielführend oder nicht umsetzbar, ist als Alternative zu prüfen, die Privilegierung gebietsspezifisch festzulegen. Damit könnte die Privilegierung in Gebieten festgelegt werden, in welchen die damit verbundene Erhöhung der Dichte siedlungsverträglich unterzubringen ist.

7.4 Sondernutzungsplanungen als Testgebiete

Die vorgeschlagene Privilegierung der Kleingewerbesockel bedarf Änderungen in der BZO. Diese können unter Umständen mehrere Jahre in Anspruch nehmen. Diese Zeit sollte genutzt werden, um im Rahmen von Sondernutzungsplanungen die Wirksamkeit der vorgeschlagenen Privilegierung zu testen und erste Erfahrungen zu sammeln.

Unter den Begriff der Sondernutzungsplanung fallen Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne. Diese erlauben, von den Bestimmungen der Regelbauweise abzuweichen. Die weitrei-

chenden Regelungsmöglichkeiten einer Sondernutzungsplanung stellen eine Möglichkeit dar, Kleingewerbesockel in geeigneter Form zu privilegieren und damit für Grundeigentümer und Investoren einen Anreiz zu schaffen.

Ohne eine generelle Dichtereduktion, wäre für die Privilegierung der Kleingewerbesockel im Rahmen eines Gestaltungsplans eine Erhöhung der Dichte erforderlich. Die breit geführte Diskussion bezüglich der Erdgeschossnutzungen in Neu-Oerlikon wird auch hier hilfreich sein, das für die Genehmigung zuständige Organ von der für die Privilegierung notwendigen zusätzlichen Ausnützung zu überzeugen.

Laufende oder anstehende Sondernutzungsplanungen sind hinsichtlich ihrer Eignung für die Kreativwirtschaft zu prüfen. Dabei sind Informationen aus der erweiterten Raumbeobachtung hilfreich. Die Stadt Zürich hat in Aussicht genommen, das Zollfreilager einer Wohnzone zuzuordnen und eine Gestaltungsplanpflicht festzusetzen. Aufgrund der Entwicklung in Albisrieden und der unmittelbaren Nähe zur Kunstschule F+F scheint zumindest der Standort für die Kreativwirtschaft geeignet und deshalb prüfenswert.

Je nach dem wie lange die erforderlichen Änderungen in der BZO benötigen, können erste Erfahrungen und allenfalls auch Resultate aus Sondernutzungsplanungen für die Ausarbeitung einer Revisionsvorlage genutzt werden.

8 Aktionsprogramm

In den Kapiteln 6 und 7 wurden Handlungsvorschläge für die Umsetzung der Strategie vorgeschlagen. Mit dem Aktionsprogramm werden die dafür erforderlichen Massnahmen nun in eine mögliche zeitliche Abfolge gebracht und den jeweils zentralen Akteuren zugeordnet. Es dient in erster Linie als Koordinationsinstrument und ermöglicht, Abhängigkeiten zwischen verschiedenen Massnahmen bzw. Prozessen zu erkennen.

8.1 Vorlaufsphase Kreativwirtschaft

Die Vorlaufsphase dient dazu, die eigentlichen Massnahmen einzuleiten und mit anderen Departementen bzw. Dienstabteilungen abzustimmen. Zudem sind die Politik und die Öffentlichkeit für das Thema Kreativwirtschaft zu sensibilisieren. Als Abschluss der Vorlaufsphase sind für die vorgeschlagenen Massnahmen die erforderlichen Beschlüsse einzuholen.

8.1.1 Federführung bei der Stadtentwicklung

Im weitesten Sinne lassen sich die Handlungsvorschläge als Wirtschaftsförderungsmassnahmen einordnen. Somit wird vorgeschlagen, der Stadtentwicklung Zürich, wo die städtische Wirtschaftsförderung angesiedelt ist, die Federführung für das Thema Kreativwirtschaft zu übertragen.

8.1.2 Nachschreibung der Datenlage zur Kreativwirtschaft

Die Datenlage der Studien zur Kreativwirtschaft bzw. zur Kulturwirtschaft ist beschränkt auf die Periode von 1995 – 2001. Die Entwicklung der Branche ist fortzuschreiben, wofür die Auftragserteilung in Aussicht genommen wurde oder zwischenzeitlich möglicherweise bereits erfolgt ist.

Die Erkenntnisse aus der Fortschreibung sind zu nutzen, um Politik und Öffentlichkeit für das Thema zu sensibilisieren.

8.1.3 Pflichtenheft für Fachstelle erarbeiten

In einem ersten Schritt zu einer Fachstelle für Zwischennutzung und Kreativwirtschaft ist ein detailliertes Pflichtenheft zu erarbeiten. Es ist zu definieren, welche Leistungen die Stelle zu erbringen hat und mit welchen Mitteln dies geschehen soll. Zusammen mit einem Budget bildet das Pflichtenheft den Projektantrag, welchen es zu genehmigen lassen gilt.

8.1.4 Vertiefte Abklärungen zu Kleingewerbesockeln veranlassen

Aufgrund der Erkenntnisse aus den Untersuchungen im Stadtquartier Langstrasse, wurde die These aufgestellt, dass sich Kleingewerbesockel für die Betriebe der Kreativwirtschaft eignen. Hinsichtlich einer möglichen Förderung von Kleingewerbesockeln ist diese These aufgrund einer vertieften Untersuchung zu verifizieren. Zu diesem Zweck ist ein entsprechender Auftrag zu formulieren und von den zuständigen Stellen genehmigen zu lassen.

8.2 Pilotphase der Fachstelle durchführen

Aufgrund fehlender Erfahrungen mit einer derartigen Fachstelle können über deren Erfolg nur Vermutungen angestellt werden. So wird vorgeschlagen, vorerst einen ungefähr dreijährigen Versuchsbetrieb aufzunehmen. Eine Evaluation dieser Pilotphase wird Aufschluss darüber geben, ob es eine Nachfrage für die Vermittlung von Zwischennutzungsflächen gibt und wie erfolgreich die Vermittlungstätigkeit insgesamt war.

Aufgrund der Erkenntnisse aus der Evaluation ist das weitere Vorgehen zu beschliessen. Besteht für die Vermittlung von Flächen für Zwischennutzung eine Nachfrage und lassen sich entsprechend dem Aufwand Vermittlungserfolge nachweisen, ist sie in den Aufgabenbereich der Stadt aufzunehmen. Bleibt der gewünschte Erfolg beispielweise aufgrund des Szenarios *Verlagerung* aus, ist die Tätigkeit nach der Versuchsphase wieder einzustellen. Erweist sich die Versuchsphase von drei Jahren für eine aussagekräftige Evaluation des Betriebs als zu kurz, kann auch in Betracht gezogen werden, den Versuchsbetrieb zu verlängern.

8.2.1 Raumbeobachtung erweitern

Wichtig für den Erfolg der Fachstelle ist die Erweiterung der Raumbeobachtung, die für die Vermittlungstätigkeit hilfreiche Information liefert. Die Fachstelle hat die Aufgabe, aufgrund des Pflichtenhefts ein Konzept für die Erweiterung der Raumbeobachtung zu erarbeiten. In

Abstimmung mit weiteren Dienstabteilungen ist festzulegen, welche Informationen erfasst werden sollen und wer für die Beschaffung der Informationen verantwortlich ist. Die Informationen sind dann durch das Amt für Städtebau in den Informationsplan einzuarbeiten.

8.3 Förderung von Kleingewerbesockeln weiterverfolgen

Es wird vorgeschlagen, Kleingewerbesockel mittels der Nutzungsplanung zu fördern. Deshalb ist die Federführung für die Aufgaben im Zusammenhang mit den Kleingewerbesockeln dem Amt für Städtebau zu übertragen.

Laufende oder bevorstehende Sondernutzungsplanungen bieten die Möglichkeit, ohne eine Revision der BZO die Privilegierung der Kleingewerbesockel bzw. deren Wirksamkeit zu testen. Allfällige Gelegenheiten sind im Sinne lokaler Testgebiete diesbezüglich zu prüfen und entsprechende Bestimmungen gegebenenfalls umzusetzen.

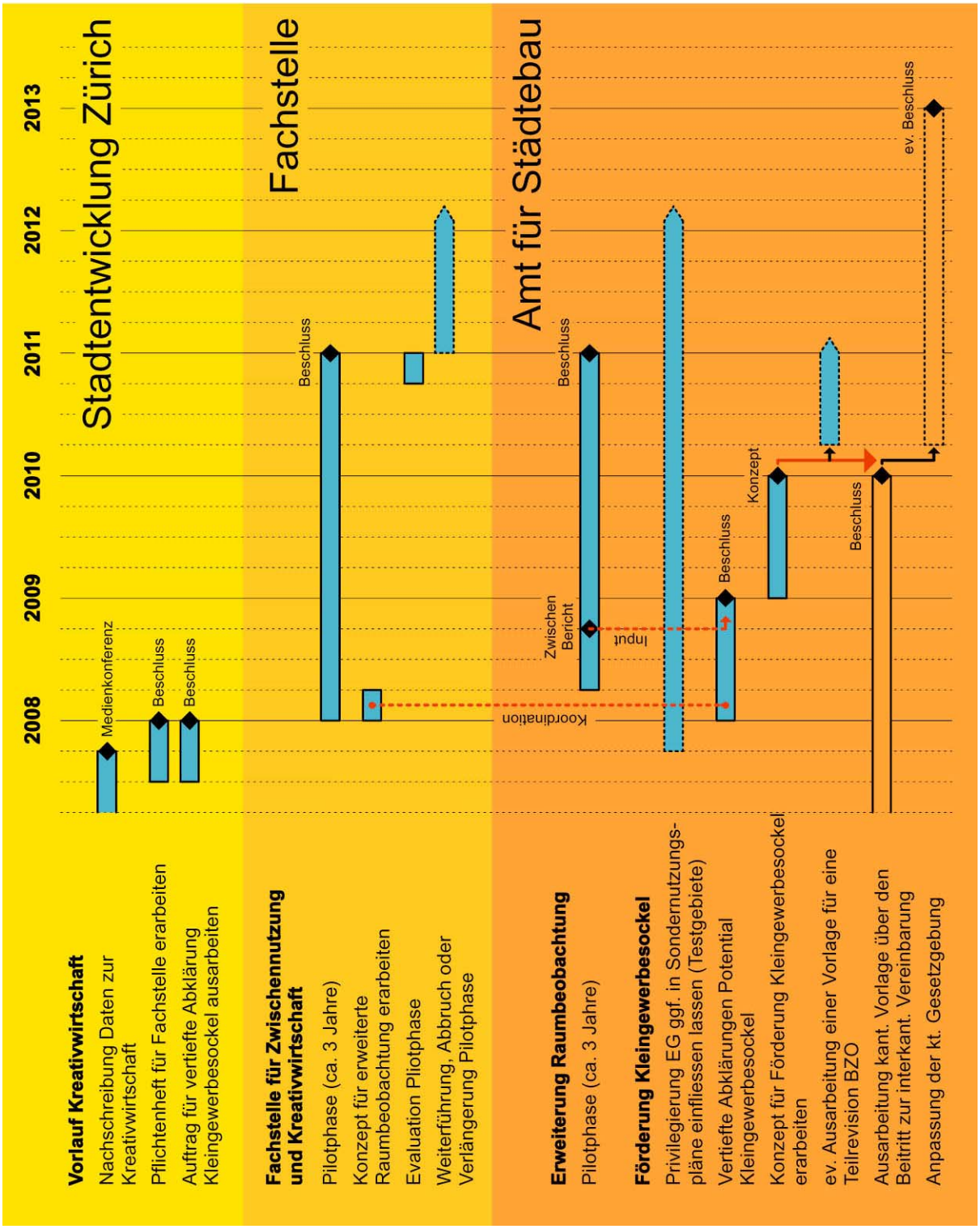
Als Grundlage für eine allfällige Änderung der baurechtlichen Rahmenbedingungen ist in einem ersten Schritt das vermutete Potential der Kleingewerbesockel zu verifizieren. Dazu dient eine breite Analyse von Erdgeschossnutzungen und den unterschiedlichen Motivationen, diese zu mieten. Zu diesem Zweck ist unter anderem die erweiterte Raumbeobachtung einzusetzen. Dafür ist das Konzept der erweiterten Raumbeobachtung zwischen der Fachstelle für Zwischennutzung und Kreativwirtschaft und dem Amt für Städtebau abzustimmen.

Kann für Kleingewerbesockel das Potential für die Kreativwirtschaft als Gewerbe- und Bürofläche bestätigt werden, ist ein detailliertes Konzept für deren Förderung auszuarbeiten. Je nach Konzept, sind Ergänzungen, Änderung und Präzisierungen der baurechtlichen Bestimmungen auf der kommunalen, der kantonalen oder auf beiden Stufen erforderlich.

Hinsichtlich des möglichen Beitritts des Kantons Zürich zur interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe, scheint der Zeitpunkt günstig, über erforderliche Anpassungen des PBG nachzudenken. Stimmt der Zürcher Kantonsrat Ende 2010 dem Beitritt zu, ist nämlich von einer PBG Teilrevision auszugehen. Um sich als Stadt Zürich in den Vernehmlassungsverfahren einbringen zu können, sind die erforderlichen Arbeiten bereits heute anzugehen. Wird der Beitritt zur interkantonalen Vereinbarung durch den Kantonsrat abgelehnt, haben sich die erforderlichen Änderungen auf die BZO zu beschränken.

8.4 Aktionsprogramm

Abbildung 19 Aktionsprogramm



9 Fazit

Die gegenwärtig gute Wirtschaftslage ist für die Stadt Zürich erfreulich und hat nicht zuletzt zum boomartigen Wachstum der Kreativwirtschaft beigetragen. Mit dem Wachstum der Wirtschaft geht aber auch ein prosperierender Immobilienmarkt einher, welcher der Kreativwirtschaft preiswerte Büro- und Gewerberäume entzieht. Experten prognostizieren dem Immobilienmarkt zumindest kurzfristig eine steigende Nachfrage und damit verbunden eine Zunahme der Mietpreise. Auch ist in den Stadtkreisen 4 und 5, wo sich zwischen 1995 und 2001 in der Stadt Zürich mit Abstand am meisten Betriebe der Kreativwirtschaft angesiedelt haben, ein Veränderungsprozess festzustellen. Durch ein verbessertes Image hat sich eine Aufwertung des Wohnungsbestandes in Gang gesetzt, was vermehrt besser situierte Personen in die ehemaligen Arbeiterquartiere zieht und dadurch dort ebenfalls eine Steigerung der Immobilienpreise zur Folge hat.

Unter diesen Umständen soll mit der vorliegenden Arbeit die Stadt Zürich in der Umsetzung der stadträtlichen Strategien bekräftigt werden. Die in Aussicht genommene Strategie, die Kreativszene bei der Suche nach geeigneten, die Vernetzung fördernden Räumlichkeiten zu unterstützen wird als sinnvoll und notwendig erachtet.

Analog ausländischer Beispiele wird der Stadt Zürich deshalb vorgeschlagen, eine Fachstelle für Zwischennutzung und Kreativwirtschaft einzurichten. Durch Vermittlung zwischen Grundeigentümern und potentiellen Nutzern hat die Fachstelle die Aufgabe, Zwischennutzung zu stimulieren. Der Aufgabenbereich der Fachstelle ist über die reine Vermittlung hinaus zu erweitern, da die klassischen Brachen in Zürich am Verschwinden sind. Vermehrt hat sie ihre Aktivitäten auf Liegenschaften auszurichten, deren Standard nicht mehr zeitgemäss ist und dadurch bis zu einer grosszyklischen Erneuerung unter marktüblichen Konditionen vermietet werden. Gegebenenfalls hat sie gezielt auf Grundeigentümer zuzugehen und diese über die Vorteile einer Zwischennutzung zu informieren. Zudem ist die Vermittlung auf das charakteristische Strukturmerkmal Kleinstbetriebe auszurichten, indem einzelnen Betrieben zu Bürogemeinschaften verholfen wird, die sich besser vermitteln lassen. Dafür ist auch in Betracht zu ziehen, durch die Fachstelle grossflächige Räumlichkeiten zu mieten und diese an die kleinen Betriebe weiter zu vermieten.

Eine wichtige Rolle soll die Fachstelle auch in der städtischen Liegenschaftenbewirtschaftung erhalten. Sie hat in Zusammenarbeit mit der Liegenschaftenverwaltung deren Objekte hin-

sichtlich der Eignung für die Kreativwirtschaft zu prüfen, allfällige Projekte zu evaluieren und gegebenenfalls umzusetzen. Dabei gilt es, in Zusammenarbeit mit dem Amt für Städtebau und der Stadtentwicklung von der Möglichkeit Gebrauch zu machen, Zwischennutzungen oder ein allfälliges Kreativzentrum als Stadterneuerungsprojekte einzusetzen. Dazu bedarf es spezifischer Kenntnisse, die im Rahmen einer erweiterten Raumbeobachtung zusammenzutragen sind.

Neben einer Fachstelle, die eine optimale Bewirtschaftung bestehender Liegenschaften anstrebt, wird der Stadt Zürich zusätzlich noch eine Strategie vorgeschlagen, die auf Neubauten und Bauerneuerungen abzielt. Hinsichtlich verschiedener Szenarien für die Entwicklung der Kreativwirtschaft sind Massnahmen in Betracht zu ziehen, die nicht zu spezifisch auf die Nutzung „Kreativwirtschaft“ ausgerichtet sind. Deshalb wird vorgeschlagen, Kleingewerbesockel zu fördern, die sich gemäss Untersuchungen zwar für Betriebe der Kreativwirtschaft eignen, aber gleichzeitig durch ihre hohe Aneignungsfähigkeit auch anderen Nutzungen dienen können. Damit werden für die Kreativwirtschaft Möglichkeitsräume geschaffen, ohne deren räumliche Entwicklung vorweg zu planen.

Die Förderung der Kleingewerbesockel ist nicht nur hinsichtlich der Kreativwirtschaft interessant. Sie schafft gleichzeitig Potential für vielfältige Erdgeschossnutzungen, welche, wie das Beispiel Neu-Oerlikon zeigt, im aktuellen Baugeschehen oft bemängelt werden. Deshalb dürfte das Interesse, Kleingewerbesockel zu fördern, relativ breit abgestützt sein.

Da es sich beim Fehlen bzw. Verlust der Kleingewerbesockel um ein Strukturproblem handelt, ist für deren Förderung eine BZO-Revision in Betracht zu ziehen. Es wird vorgeschlagen zu prüfen, Kleingewerbesockel von der Anrechenbarkeit an die Ausnützung zu befreien und so, für deren Erstellung Anreize zu schaffen. Einfache Investitions- und Ertragswertberechnungen zeigen, dass die Privilegierung der Kleingewerbesockel für die Grundeigentümer sogar bei einer vergleichsweise tiefen Miete von CHF 180.-/m^2 HNF wirtschaftlich interessant ist.

Die Erfahrungen aus Konkurrenzverfahren und Studienaufträgen der letzten Jahre zeigen jedoch, dass in der Stadt Zürich insbesondere unter Berücksichtigung von Arealboni die zulässigen Dichten an der oberen Grenze des Verträglichen liegen. Deshalb ist es nicht möglich, mit einer Privilegierung noch zusätzliche Ausnützung zuzulassen. Um die erwünschte Privilegierung der Kleingewerbesockel dennoch zu ermöglichen, wird vorgeschlagen, im Sinne der Vorsorge die Dichten in geeigneten Gebieten generell zu reduzieren. Mögliches Potential für eine Reduktion der Dichte wird in den anrechenbaren Untergeschossen vermutet, welche auf-

grund der Rechtssprechung zu einer unerwünschten Steigerung der baulichen Dichte geführt haben.

Während eine Fachstelle für Zwischennutzung und Kreativwirtschaft relativ einfach umgesetzt und deren Potential im Rahmen einer dreijährigen Pilotphase festgestellt werden kann, stellt die Förderung von Kleingewerbesockel erst ein Grundgedanke dar, der noch umfangreicher Abklärungen bedarf. Nichtsdestotrotz wird der Stadt Zürich empfohlen, das Thema der Kleingewerbesockel im Rahmen des Aktionsprogramms Kreativwirtschaft anzugehen. Der Zeitpunkt ist aufgrund der gegenwärtig breit abgestützten Diskussion über die monotonen Erdgeschossnutzungen in Neu-Oerlikon und einer allfälligen PBG Teilrevision im Rahmen der Harmonisierung der Baubegriffe günstig.

10 Quellen

BÜRGIN, M., P. CABANE (1999) *Akupunktur für Basel*. Zwischennutzung als Standortentwicklung auf dem Areal des DB-Güterbahnhofs in Basel.

BUNDESAMT FÜR RAUMENTWICKLUNG (2007) Projet Urbaine. http://www.are.admin.ch/are/de/raum/projeturbain/

BUNDESTRANSFERSTELLE STADTUMBAU OST. Internetplattform, http://www.stadtumbau-ost.info/index.php?request=/praxis/detail.php?id=61, Zugriff 5.5.2007.

CHRISTIAANSE, KEES (2004) *Die Programmlose Stadt*. In: Christiaanse, Kees: Entwurf und Strategie im urbanen Raum: Die Programmlose Stadt. Textsammlung zur Vorlesungsreihe 2003/2004 an der Professur für Architektur und Städtebau, ETH Zürich. Zürich

CREATIVE ZÜRICH INITIATIVE. Internetplattform, http://www.creativezurich.ch, Zugriff 3. Juni 2007

CREDIT SUISSE (2007) Immobiliemarkt 2007. Fakten und Trends.

FÖRDERSTELLE GEMEINNÜTZIGER WOHNUNGSBAU. Internetplattform, http://www.svw-zh.ch, Zugriff 14.07.2007

GRAF, MARTIN (2006) Zürich wird auch in Zukunft die Investoren anziehen. Interview in Neue Zürcher Zeitung, Zürich, 20.10.2006

HEIKONAUT. Internetplattform, http://www.heikonaut.de, Zugriff 13.07.2007

HELD, T., C. KRUSE, M. SÖNDERMANN, C. WECKERLE (2005) *Kreativwirtschaft Zürich. Synthesebericht*, im Auftrag der Wirtschaftsförderung von Kanton und Stadt Zürich, HGKZ, Zürich.

HELD, T. und C. KRUSE (2005) Kreativwirtschaft Zürich. Studie II. Raum für das Kreative. *Konzeptionelle Ansätze für den Aufbau eines Clusters Kreativwirtschaft Zürich*, im Auftrag der Wirtschaftsförderung von Kanton und Stadt Zürich, HGKZ, Zürich.

EISINGER, A. und I. REUTER (2007) Zürich baut. Birkhäuser, Zürich

KANTON ZÜRICH (2002) Planungs- und Baugesetz (PBG). KDMZ, Zürich

KLAUS, PHILIPP (2006) *Stadt Kultur Innovation*. Kulturwirtschaft und kreative innovative Kleinstunternehmen in der Stadt Zürich, Seismo Verlag, Zürich

LÜSCHER, REGULA (2005) *„Es werden zwei Heimaten bleiben“*. In: Beilage zu Hochparterre, 6-7 2005, 38

NT/AREAL BASEL. Ein Projekt für Kultur und Stadtentwicklung. Internetplattform, http://www.areal.org/areal/, Zugriff 11.07.2007

OSWALT, PHILIPP (2002) *Die Stadt stimulieren*. Standortentwicklung mit kapitalschwachen Akteuren und temporären Programmen. In: Werk, Bauen + Wohnen, 06_2002, 44.

OVERMEYER, KLAUS (2004) *Stadtentwicklung ohne Städtebau*. In: Christiaanse, Kees: Entwurf und Strategie im urbanen Raum: Die Programmlose Stadt. Textsammlung zur Vorlesungsreihe 2003/2004 an der Professur für Architektur und Städtebau, ETH Zürich. Zürich

OVERMEYER, KLAUS (2007) *Urban Pioneers*. Berlin: Stadtentwicklung durch Zwischennutzung. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin (Hrsg). Jovis, Berlin.

PLANPARTNER AG (2007): Raumbeobachtung Limmattal. Ausschnitt Stadt Zürich. Nachführungsstand Juli 2007

QUARTIERENTWICKLUNGSFONDS NEU-OERLIKON. Informationsplattform, http://www.neu-oerlikonkret.ch, Zugriff 28.5.2007

RÜEGG, ERWIN (1996) *Urbanität und Stadtentwicklung*. Politische Entscheidungsprozesse in Bologna, Frankfurt/Main und Zürich. G+B Verlag Fakultas, Amsterdam.

SCHERWEY RAINER (2005) Wenn Stadtteile schneller als Bäume wachsen. In: tec21, 21/2005, 4-7.

SCHÜTZ, ELMAR (2007) *Zwischennutzung als strategisches Element der Stadtentwicklung* – Beispiel Basel. In: Overmeyer, Klaus (2007) Urban Pioneers. Berlin: Stadtentwicklung durch Zwischennutzung. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin (Hrsg). Jovis, Berlin.

SÖNDERMANN, M. und C. WECKERLE (2005) Kreativwirtschaft Zürich. Studie I. *Der privatwirtschaftliche Teil des Kulturellen Sektors im Kanton Zürich*, im Auftrag der Wirtschaftsförderung von Kanton und Stadt Zürich, HGKZ, Zürich.

STADTENTWICKLUNG ZÜRICH (2005) *Analysebericht zum Quartier Sihlfeld und der Weststrasse*. Handlungsperspektiven der GrundeigentümerInnen im Kontext der Abklassierung der Weststrasse zur Quartierstrasse. Zürich.

STADT ZÜRICH (2006) Wohnen in Zürich. Zürich, Verlag Niggli AG

STADT ZÜRICH (2007) *Strategien Zürich 2025*. Ziele und Handlungsfelder für die Entwicklung der Stadt Zürich. Stadtrat von Zürich.

STATISTIK STADT ZÜRICH (2004) *Das Mietpreisniveau in den Quartieren der Stadt Zürich*. Ergebnisse der Eidgenössischen Volkszählung 2000. Statistik Stadt Zürich.

WEHRLI-SCHINDLER, BRIGIT (2002) *Kulturelle Einrichtungen als Impulsgeber für die Stadtentwicklung?* Beobachtungen am Beispiel Zürich West. In: DISP 150, 4-10.

WÜEST & PARTNER (2007) Immo-Monitoring 2007|4. Verlag W&P, Zürich.

ZWISCHENNUTZUNG IM REUTERQUARTIER. Internetplattform, http://www.zwischennutzung-reuterquartier.de/, Zugriff 9.7.2007

A 1 Branchen des Kultursektors

Abbildung 20 Dem Kultursektor zugeteilte Branchen

Sparte 1: Film- und TV-Wirtschaft		7440A	Werbeberatung
2232A	Vervielf. von besp. Bildträgern	7440B	Werbevermittlung
9211A	Film- und Videofilmherstellung	**Sparte 5: Kunstmarkt und darstellende Künste**	
9212A	Film- und Videoverleih	5248O	Kunsthandel
9213A	Kinos	9231A	Theater, Ballettgruppen
9220B	Fernsehanstalten	9231B	Orchester, Chöre, Musiker
Sparte 2: Musikwirtschaft		9231C	Selbstständige bildende Künstler
2214A	Verlag bespielter Tonträger	9231D	Sonstige künstlerische Tätigkeiten
2231A	Vervielf. von besp. Tonträgern	9232A	Theater, Oper, Konzerthallen
3630A	Herstellung von Musikinstrumenten	9232B	Sonstige Hilfsdienste der Kultur
5245D	Detailhandel mit Musikinstrumenten	9252A	Museen
9220A	Radioanstalten	**Sparte 6: Sportveranstalter und Profisport***	
9234A	Tanzschulen, Tanzlehrer	9262A	Sportvereine
9234B	Diskotheken, Night Clubs	9262B	Mit Sport verbundene Tätigkeiten a. n. g.
9272A	Sonstige Dienstl. für Unterhaltung	**Sparte 7: Architektur**	
Sparte 3: Printmedien		7420A	Architekturbüros
2211A	Buchverlag	7420B	Innenarchitekturbüros
2212A	Zeitungsverlag	7420G	Landschaftsplanung
2213A	Zeitschriftenverlag	**Sparte 8: Grafik und andere**	
2215A	Sonstiges Verlagsgewerbe	2852B	Schlossereien
2221A	Zeitungsdruck	3614A	Herstellung verschiedener Möbel a. n. g.
2222A	Drucken (ohne Zeitungsdruck)	3622A	Bearb. von Edel und Schmucksteinen
2224A	Satzherstellung, Reproduktion	3622B	Herstellung von Schmuck a.n.g.
2232A	Vervielf. von bespielten Bildträgern	3661A	Herstellung von Phantasieschmuck
5247A	Detailhandel mit Büchern	7483B	Übersetzungsbüros
5247B	Detailhandel mit Zeitungen; Kioske	7484A	Innendekorationsateliers
7481A	Fotografische Ateliers	7484B	Grafikateliers, Design
7481B	Fotografische Laboratorien	7484C	Ausstellungs- und Messeorganisation
7483A	Schreibbüros	8042B	Künstlerische Schulen
9240A	Korrespondenz- u. Nachrichtenbüros	**Sparte 9: Gastronomie***	
9240B	Selbstständige Journalisten	5530A	Restaurants, Tea Rooms
9251A	Bibliotheken, Archive	5540A	Bars
Sparte 4: Werbewirtschaft		5552A	Caterer
7413A	Markt- und Meinungsforschung		

*Diese Sparten sind von Interesse in Bezug auf die Entwicklungen in der Kulturökonomie. In die Berechnungen zum Kultursektor werden sie aber nicht einbezogen.

Quelle: Klaus, 2006, 137

A 2 Investitions- und Ertragswertberechnungen

Theoretische Investitions- und Ertragswertberechnung

Zone W3: Ausgangslage

1. Anlagekostenschätzung

BKP	Position	Basis							Kosten	Anteil
0	**Grundstück**							Fr.	**1'752'000**	22.9%
	Vorstudien (Studienauftr./GP)								0	
	Grundstückerwerb		m^2:	2'000	à Fr.	815		Fr.	1'630'000	
	Handänderung Grundstück	Anteil:	0%	1.35%	Fr.	1'630'000		Fr.	0	
	Grundstückzinsen	Mte:	18	5.00%	Fr.	1'630'000		Fr.	122'250	
1-5	**Gebäude**							Fr.	**5'443'000**	71.2%
	Erstellungskosten	HNF	m^2:	2'016	à Fr.	2'700		Fr.	5'443'200	
	Baunebenkosten							Fr.	**449'000**	5.9%
	Teuerung	Mte:	18	1%	BKP 1-5	5'443'000		Fr.	81'645	
	Baukreditzinsen	Mte: (50%)	9	5%	BKP 1-5	5'443'000		Fr.	204'113	
	Erstvermietung			9%	Jahresmiete	481'536		Fr.	43'338	
	Leerstandsrisiko			25%	Jahresmiete	481'536		Fr.	120'384	
Total Anlagekosten Neubauten								**Fr.**	**7'644'000**	100.0%

2. Ertragsabschätzung

Vermietung

Neubauten

Nutzung	HNF		Miete		Jahresmiete		Kapitalisiert	
Wohnen EG	432	m^2	220	Fr./m^2/J.	95'040	Fr./Jahr	1'509'000	Fr.
Wohnen Obergeschosse	1'584	m^2	244	Fr./m^2/J.	386'496	Fr./Jahr	6'135'000	Fr.
Kleingewerbesockel	0	m^2	180	Fr./m^2/J.	0	Fr./Jahr	0	Fr.
Total	**2'016**	m^2			**481'536**	Fr./Jahr	**7'644'000**	Fr.

Mietzinsertrag / Ertragswert	**Kapitalisierung**	**6.30%**	**481'536**	**Fr./Jahr**	**7'644'000 Fr.**

Bemerkungen:

- ...
- ...

Theoretische Investitions- und Ertragswertberechnung

Zone W3: Privilegierung Kleingewerbesockel

1. Anlagekostenschätzung

BKP	Position	Basis							Kosten	Anteil
0	**Grundstück**							Fr.	**1'892'000**	20.9%
	Vorstudien (Studienauftr./GP)								0	
	Grundstückerwerb		m^2:	2'000	à Fr.	880		Fr.	1'760'000	
	Handänderung Grundstück	Anteil:	0%	1.35%	Fr.	1'760'000		Fr.	0	
	Grundstückzinsen	Mte:	18	5.00%	Fr.	1'760'000		Fr.	132'000	
1-5	**Gebäude**							Fr.	**6'610'000**	73.1%
	Erstellungskosten	HNF	m^2:	2'448	à Fr.	2'700		Fr.	6'609'600	
	Baunebenkosten							Fr.	**541'000**	6.0%
	Teuerung	Mte:	18	1%	BKP 1-5	6'610'000		Fr.	99'150	
	Baukreditzinsen	Mte: (50%)	9	5%	BKP 1-5	6'610'000		Fr.	247'875	
	Erstvermietung			9%	Jahresmiete	569'664		Fr.	51'270	
	Leerstandsrisiko			25%	Jahresmiete	569'664		Fr.	142'416	
Total Anlagekosten Neubauten								**Fr.**	**9'043'000**	100.0%

2. Ertragsabschätzung

Vermietung

Neubauten

Nutzung	HNF		Miete		Jahresmiete		Kapitalisiert	
Wohnen EG	0	m^2	220	Fr./m^2/J.	0	Fr./Jahr	0	Fr.
Wohnen Obergeschosse	2'016	m^2	244	Fr./m^2/J.	491'904	Fr./Jahr	7'809'000	Fr.
Kleingewerbesockel	432	m^2	180	Fr./m^2/J.	77'760	Fr./Jahr	1'234'000	Fr.
Total	**2'448**	m^2			**569'664**	Fr./Jahr	**9'043'000**	Fr.

Mietzinsertrag / Ertragswert	**Kapitalisierung**	**6.30%**	**569'664**	**Fr./Jahr**	**9'043'000 Fr.**

Bemerkungen:

- ...
- ...

Theoretische Investitions- und Ertragswertberechnung

Zone W3: Privilegierung Kleingewerbesockel (Erhöhter Ertrag EG)

1. Anlagekostenschätzung

BKP	Position	Basis							Kosten	Anteil
0	**Grundstück**							Fr.	**2'032'000**	22.1%
	Vorstudien (Studienauftr./GP)								0	
	Grundstückerwerb		m^2:	2'000	à Fr.	945		Fr.	1'890'000	
	Handänderung Grundstück	Anteil:	0%	1.35%	Fr.	1'890'000		Fr.	0	
	Grundstückzinsen	Mte:	18	5.00%	Fr.	1'890'000		Fr.	141'750	
1-5	**Gebäude**							Fr.	**6'610'000**	72.0%
	Erstellungskosten	HNF	m^2:	2'448	à Fr.	2'700		Fr.	6'609'600	
	Baunebenkosten							Fr.	**544'000**	5.9%
	Teuerung	Mte:	18	1%	BKP 1-5	6'610'000		Fr.	99'150	
	Baukreditzinsen	Mte: (50%)	9	5%	BKP 1-5	6'610'000		Fr.	247'875	
	Erstvermietung			9%	Jahresmiete	578'304		Fr.	52'047	
	Leerstandsrisiko			25%	Jahresmiete	578'304		Fr.	144'576	
Total Anlagekosten Neubauten								**Fr.**	**9'186'000**	100.0%

2. Ertragsabschätzung

Vermietung

Neubauten

Nutzung	HNF		Miete		Jahresmiete		Kapitalisiert	
Wohnen EG	0	m^2	220	Fr./m^2/J.	0	Fr./Jahr	0	Fr.
Wohnen Obergeschosse	2'016	m^2	244	Fr./m^2/J.	491'904	Fr./Jahr	7'814'000	Fr.
Kleingewerbesockel	432	m^2	200	Fr./m^2/J.	86'400	Fr./Jahr	1'372'000	Fr.
Total	**2'448**	m^2			**578'304**	Fr./Jahr	**9'186'000**	Fr.

Mietzinsertrag / Ertragswert	**Kapitalisierung**	**6.30%**	**578'304**	**Fr./Jahr**	**9'186'000 Fr.**

Bemerkungen:

- ...
- ...

Theoretische Investitions- und Ertragswertberechnung

Zone W5: Ausgangslage

1. Anlagekostenschätzung

BKP	Position	Basis							Kosten	Anteil
0	**Grundstück**							Fr.	**2'913'000**	23.4%
	Vorstudien (Studienauftr./GP)								0	
	Grundstückerwerb		m^2:	2'000	à Fr.	1'355		Fr.	2'710'000	
	Handänderung Grundstück	Anteil:	0%	1.35%	Fr.	2'710'000		Fr.	0	
	Grundstückzinsen	Mte:	18	5.00%	Fr.	2'710'000		Fr.	203'250	
1-5	**Gebäude**							Fr.	**8'807'000**	70.7%
	Erstellungskosten	HNF	m^2:	3'262	à Fr.	2'700		Fr.	8'807'400	
	Baunebenkosten							Fr.	**729'000**	5.9%
	Teuerung	Mte:	18	1%	BKP 1-5	8'807'000		Fr.	132'105	
	Baukreditzinsen	Mte: (50%)	9	5%	BKP 1-5	8'807'000		Fr.	330'263	
	Erstvermietung			9%	Jahresmiete	784'168		Fr.	70'575	
	Leerstandsrisiko			25%	Jahresmiete	784'168		Fr.	196'042	
Total Anlagekosten Neubauten								**Fr.**	**12'449'000**	100.0%

2. Ertragsabschätzung

Vermietung

Neubauten

Nutzung	HNF		Miete		Jahresmiete		Kapitalisiert	
Wohnen EG	490	m^2	220	Fr./m^2/J.	107'800	Fr./Jahr	1'711'000	Fr.
Wohnen Obergeschosse	2'772	m^2	244	Fr./m^2/J.	676'368	Fr./Jahr	10'738'000	Fr.
Kleingewerbesockel	0	m^2	180	Fr./m^2/J.	0	Fr./Jahr	0	Fr.
Total	**3'262**	m^2			**784'168**	Fr./Jahr	**12'449'000**	Fr.

Mietzinsertrag / Ertragswert	**Kapitalisierung**	**6.30%**	**784'168**	**Fr./Jahr**	**12'449'000** **Fr.**

Bemerkungen:

- ...
- ...

Theoretische Investitions- und Ertragswertberechnung

Zone W5: Privilegierung Kleingewerbesockel

1. Anlagekostenschätzung

BKP	Position	Basis							Kosten	Anteil
0	**Grundstück**							Fr.	**3'075'000**	21.9%
	Vorstudien (Studienauftr./GP)								0	
	Grundstückerwerb		m^2:	2'000	à Fr.	1'430		Fr.	2'860'000	
	Handänderung Grundstück	Anteil:	0%	1.35%	Fr.	2'860'000		Fr.	0	
	Grundstückzinsen	Mte:	18	5.00%	Fr.	2'860'000		Fr.	214'500	
1-5	**Gebäude**							Fr.	**10'130'000**	72.2%
	Erstellungskosten	HNF	m^2:	3'752	à Fr.	2'700		Fr.	10'130'400	
	Baunebenkosten							Fr.	**832'000**	5.9%
	Teuerung	Mte:	18	1%	BKP 1-5	10'130'000		Fr.	151'950	
	Baukreditzinsen	Mte: (50%)	9	5%	BKP 1-5	10'130'000		Fr.	379'875	
	Erstvermietung			9%	Jahresmiete	884'128		Fr.	79'572	
	Leerstandsrisiko			25%	Jahresmiete	884'128		Fr.	221'032	
Total Anlagekosten Neubauten								**Fr.**	**14'037'000**	100.0%

2. Ertragsabschätzung

Vermietung

Neubauten

Nutzung	HNF		Miete		Jahresmiete		Kapitalisiert	
Wohnen EG	0	m^2	220	Fr./m^2/J.	0	Fr./Jahr	0	Fr.
Wohnen Obergeschosse	3'262	m^2	244	Fr./m^2/J.	795'928	Fr./Jahr	12'637'000	Fr.
Kleingewerbesockel	490	m^2	180	Fr./m^2/J.	88'200	Fr./Jahr	1'400'000	Fr.
Total	**3'752**	m^2			**884'128**	Fr./Jahr	**14'037'000**	Fr.

Mietzinsertrag / Ertragswert	**Kapitalisierung**	**6.30%**	**884'128**	**Fr./Jahr**	**14'037'000 Fr.**

Bemerkungen:

- ...
- ...

Theoretische Investitions- und Ertragswertberechnung

Zone Z6: Ausgangslage

1. Anlagekostenschätzung

BKP	Position	Basis							Kosten	Anteil
0	**Grundstück**							Fr.	**3'816'000**	23.6%
	Vorstudien (Studienauftr./GP)								0	
	Grundstückerwerb		m^2:	2'000	à Fr.	1'775		Fr.	3'550'000	
	Handänderung Grundstück	Anteil:	0%	1.35%	Fr.	3'550'000		Fr.	0	
	Grundstückzinsen	Mte:	18	5.00%	Fr.	3'550'000		Fr.	266'250	
1-5	**Gebäude**							Fr.	**11'432'000**	70.6%
	Erstellungskosten	HNF	m^2:	4'234	à Fr.	2'700		Fr.	11'431'800	
	Baunebenkosten							Fr.	**947'000**	5.8%
	Teuerung	Mte:	18	1%	BKP 1-5	11'432'000		Fr.	171'480	
	Baukreditzinsen	Mte: (50%)	9	5%	BKP 1-5	11'432'000		Fr.	428'700	
	Erstvermietung			9%	Jahresmiete	1'019'776		Fr.	91'780	
	Leerstandsrisiko			25%	Jahresmiete	1'019'776		Fr.	254'944	
Total Anlagekosten Neubauten								**Fr.**	**16'195'000**	100.0%

2. Ertragsabschätzung

Vermietung

Neubauten

Nutzung	HNF		Miete		Jahresmiete		Kapitalisiert	
Wohnen EG	555	m^2	220	Fr./m^2/J.	122'100	Fr./Jahr	1'939'000	Fr.
Wohnen Obergeschosse	3'679	m^2	244	Fr./m^2/J.	897'676	Fr./Jahr	14'256'000	Fr.
Kleingewerbesockel	0	m^2	180	Fr./m^2/J.	0	Fr./Jahr	0	Fr.
Total	**4'234**	m^2			**1'019'776**	Fr./Jahr	**16'195'000**	Fr.

Mietzinsertrag / Ertragswert	**Kapitalisierung**	**6.30%**	**1'019'776**	**Fr./Jahr**	**16'195'000** **Fr.**

Bemerkungen:

- ...
- ...

Theoretische Investitions- und Ertragswertberechnung

Zone Z6: Privilegierung Kleingewerbesockel

1. Anlagekostenschätzung

BKP	Position	Basis							Kosten	Anteil
0	**Grundstück**							Fr.	**3'988'000**	22.2%
	Vorstudien (Studienauftr./GP)								0	
	Grundstückerwerb		m^2:	2'000	à Fr.	1'855		Fr.	3'710'000	
	Handänderung Grundstück	Anteil:	0%	1.35%	Fr.	3'710'000		Fr.	0	
	Grundstückzinsen	Mte:	18	5.00%	Fr.	3'710'000		Fr.	278'250	
1-5	**Gebäude**							Fr.	**12'928'000**	71.9%
	Erstellungskosten	HNF	m^2:	4'788	à Fr.	2'700		Fr.	12'927'600	
	Baunebenkosten							Fr.	**1'064'000**	5.9%
	Teuerung	Mte:	18	1%	BKP 1-5	12'928'000		Fr.	193'920	
	Baukreditzinsen	Mte: (50%)	9	5%	BKP 1-5	12'928'000		Fr.	484'800	
	Erstvermietung			9%	Jahresmiete	1'132'816		Fr.	101'953	
	Leerstandsrisiko			25%	Jahresmiete	1'132'816		Fr.	283'204	
Total Anlagekosten Neubauten								**Fr.**	**17'980'000**	100.0%

2. Ertragsabschätzung

Vermietung

Neubauten

Nutzung	HNF		Miete		Jahresmiete		Kapitalisiert	
Wohnen EG	0	m^2	220	Fr./m^2/J.	0	Fr./Jahr	0	Fr.
Wohnen Obergeschosse	4'234	m^2	244	Fr./m^2/J.	1'033'096	Fr./Jahr	16'397'000	Fr.
Kleingewerbesockel	554	m^2	180	Fr./m^2/J.	99'720	Fr./Jahr	1'583'000	Fr.
Total	**4'788**	m^2			**1'132'816**	Fr./Jahr	**17'980'000**	Fr.

Mietzinsertrag / Ertragswert	**Kapitalisierung**	**6.30%**	**1'132'816**	**Fr./Jahr**	**17'980'000** **Fr.**

Bemerkungen:

- ...
- ...

Theoretische Investitions- und Ertragswertberechnung

Zone W3: Ausgangslage (exkl. anrechenbares UG)

1. Anlagekostenschätzung

BKP	Position	Basis							Kosten	Anteil
0	**Grundstück**							Fr.	**1'344'000**	22.5%
	Vorstudien (Studienauftr./GP)								0	
	Grundstückerwerb		m^2:	2'000	à Fr.	625		Fr.	1'250'000	
	Handänderung Grundstück	Anteil:	0%	1.35%	Fr.	1'250'000		Fr.	0	
	Grundstückzinsen	Mte:	18	5.00%	Fr.	1'250'000		Fr.	93'750	
1-5	**Gebäude**							Fr.	**4'277'000**	71.6%
	Erstellungskosten	HNF	m^2:	1'584	à Fr.	2'700		Fr.	4'276'800	
	Baunebenkosten							Fr.	**352'000**	5.9%
	Teuerung	Mte:	18	1%	BKP 1-5	4'277'000		Fr.	64'155	
	Baukreditzinsen	Mte: (50%)	9	5%	BKP 1-5	4'277'000		Fr.	160'388	
	Erstvermietung			9%	Jahresmiete	376'128		Fr.	33'852	
	Leerstandsrisiko			25%	Jahresmiete	376'128		Fr.	94'032	
Total Anlagekosten Neubauten								**Fr.**	**5'973'000**	100.0%

2. Ertragsabschätzung

Vermietung

Neubauten

Nutzung	HNF		Miete		Jahresmiete		Kapitalisiert	
Wohnen EG	432	m^2	220	Fr./m^2/J.	95'040	Fr./Jahr	1'509'000	Fr.
Wohnen Obergeschosse	1'152	m^2	244	Fr./m^2/J.	281'088	Fr./Jahr	4'464'000	Fr.
Kleingewerbesockel	0	m^2	180	Fr./m^2/J.	0	Fr./Jahr	0	Fr.
Total	**1'584**	m^2			**376'128**	Fr./Jahr	**5'973'000**	Fr.

Mietzinsertrag / Ertragswert	**Kapitalisierung**	**6.30%**	**376'128**	**Fr./Jahr**	**5'973'000 Fr.**

Bemerkungen:

- ...
- ...

Theoretische Investitions- und Ertragswertberechnung

Zone W3: Privilegierung Kleingewerbesockel (exkl. anrechenbares UG)

1. Anlagekostenschätzung

BKP	Position	Basis							Kosten	Anteil
0	**Grundstück**							Fr.	**1'484'000**	20.1%
	Vorstudien (Studienauftr./GP)								0	
	Grundstückerwerb		m^2:	2'000	à Fr.	690		Fr.	1'380'000	
	Handänderung Grundstück	Anteil:	0%	1.35%	Fr.	1'380'000		Fr.	0	
	Grundstückzinsen	Mte:	18	5.00%	Fr.	1'380'000		Fr.	103'500	
1-5	**Gebäude**							Fr.	**5'443'000**	73.8%
	Erstellungskosten	HNF	m^2:	2'016	à Fr.	2'700		Fr.	5'443'200	
	Baunebenkosten							Fr.	**444'000**	6.0%
	Teuerung	Mte:	18	1%	BKP 1-5	5'443'000		Fr.	81'645	
	Baukreditzinsen	Mte: (50%)	9	5%	BKP 1-5	5'443'000		Fr.	204'113	
	Erstvermietung			9%	Jahresmiete	464'256		Fr.	41'783	
	Leerstandsrisiko			25%	Jahresmiete	464'256		Fr.	116'064	
Total Anlagekosten Neubauten								**Fr.**	**7'371'000**	100.0%

2. Ertragsabschätzung

Vermietung

Neubauten

Nutzung	HNF		Miete		Jahresmiete		Kapitalisiert	
Wohnen EG	0	m^2	220	Fr./m^2/J.	0	Fr./Jahr	0	Fr.
Wohnen Obergeschosse	1'584	m^2	244	Fr./m^2/J.	386'496	Fr./Jahr	6'136'000	Fr.
Kleingewerbesockel	432	m^2	180	Fr./m^2/J.	77'760	Fr./Jahr	1'235'000	Fr.
Total	**2'016**	m^2			**464'256**	Fr./Jahr	**7'371'000**	Fr.

Mietzinsertrag / Ertragswert	**Kapitalisierung**	**6.30%**	**464'256**	**Fr./Jahr**	**7'371'000 Fr.**

Bemerkungen:

- ...
- ...

Theoretische Investitions- und Ertragswertberechnung

Zone W5: Ausgangslage (exkl. anrechenbares UG)

1. Anlagekostenschätzung

BKP	Position	Basis							Kosten	Anteil
0	**Grundstück**							Fr.	**2'440'000**	23.1%
	Vorstudien (Studienauftr./GP)								0	
	Grundstückerwerb		m^2:	2'000	à Fr.	1'135		Fr.	2'270'000	
	Handänderung Grundstück	Anteil:	0%	1.35%	Fr.	2'270'000		Fr.	0	
	Grundstückzinsen	Mte:	18	5.00%	Fr.	2'270'000		Fr.	170'250	
1-5	**Gebäude**							Fr.	**7'484'000**	71.0%
	Erstellungskosten	HNF	m^2:	2'772	à Fr.	2'700		Fr.	7'484'400	
	Baunebenkosten							Fr.	**619'000**	5.9%
	Teuerung	Mte:	18	1%	BKP 1-5	7'484'000		Fr.	112'260	
	Baukreditzinsen	Mte: (50%)	9	5%	BKP 1-5	7'484'000		Fr.	280'650	
	Erstvermietung			9%	Jahresmiete	664'608		Fr.	59'815	
	Leerstandsrisiko			25%	Jahresmiete	664'608		Fr.	166'152	
Total Anlagekosten Neubauten								**Fr.**	**10'543'000**	100.0%

2. Ertragsabschätzung

Vermietung

Neubauten

Nutzung	HNF		Miete		Jahresmiete		Kapitalisiert	
Wohnen EG	490	m^2	220	Fr./m^2/J.	107'800	Fr./Jahr	1'710'000	Fr.
Wohnen Obergeschosse	2'282	m^2	244	Fr./m^2/J.	556'808	Fr./Jahr	8'833'000	Fr.
Kleingewerbesockel	0	m^2	180	Fr./m^2/J.	0	Fr./Jahr	0	Fr.
Total	**2'772**	m^2			**664'608**	Fr./Jahr	**10'543'000**	Fr.

Mietzinsertrag / Ertragswert	**Kapitalisierung**	**6.30%**	**664'608**	**Fr./Jahr**	**10'543'000** **Fr.**

Bemerkungen:

- ...
- ...

Theoretische Investitions- und Ertragswertberechnung

Zone W5: Privilegierung Kleingewerbesockel (exkl. anrechenbares UG)

1. Anlagekostenschätzung

BKP	Position	Basis							Kosten	Anteil
0	**Grundstück**							Fr.	**2'602'000**	21.4%
	Vorstudien (Studienauftr./GP)								0	
	Grundstückerwerb		m^2:	2'000	à Fr.	1'210		Fr.	2'420'000	
	Handänderung Grundstück	Anteil:	0%	1.35%	Fr.	2'420'000		Fr.	0	
	Grundstückzinsen	Mte:	18	5.00%	Fr.	2'420'000		Fr.	181'500	
1-5	**Gebäude**							Fr.	**8'807'000**	72.6%
	Erstellungskosten	HNF	m^2:	3'262	à Fr.	2'700		Fr.	8'807'400	
	Baunebenkosten							Fr.	**722'000**	6.0%
	Teuerung	Mte:	18	1%	BKP 1-5	8'807'000		Fr.	132'105	
	Baukreditzinsen	Mte: (50%)	9	5%	BKP 1-5	8'807'000		Fr.	330'263	
	Erstvermietung			9%	Jahresmiete	764'568		Fr.	68'811	
	Leerstandsrisiko			25%	Jahresmiete	764'568		Fr.	191'142	
Total Anlagekosten Neubauten								**Fr.**	**12'131'000**	100.0%

2. Ertragsabschätzung

Vermietung

Neubauten

Nutzung	HNF		Miete		Jahresmiete		Kapitalisiert	
Wohnen EG	0	m^2	220	Fr./m^2/J.	0	Fr./Jahr	0	Fr.
Wohnen Obergeschosse	2'772	m^2	244	Fr./m^2/J.	676'368	Fr./Jahr	10'732'000	Fr.
Kleingewerbesockel	490	m^2	180	Fr./m^2/J.	88'200	Fr./Jahr	1'399'000	Fr.
Total	**3'262**	m^2			**764'568**	Fr./Jahr	**12'131'000**	Fr.

Mietzinsertrag / Ertragswert	**Kapitalisierung**	**6.30%**	**764'568**	**Fr./Jahr**	**12'131'000** **Fr.**

Bemerkungen:

- ...
- ...

Theoretische Investitions- und Ertragswertberechnung

Zone Z6: Ausgangslage (exkl. anrechenbares UG)

1. Anlagekostenschätzung

BKP	Position	Basis							Kosten	Anteil
0	**Grundstück**							Fr.	**3'279'000**	23.4%
	Vorstudien (Studienauftr./GP)								0	
	Grundstückerwerb		m^2:	2'000	à Fr.	1'525		Fr.	3'050'000	
	Handänderung Grundstück	Anteil:	0%	1.35%	Fr.	3'050'000		Fr.	0	
	Grundstückzinsen	Mte:	18	5.00%	Fr.	3'050'000		Fr.	228'750	
1-5	**Gebäude**							Fr.	**9'933'000**	70.8%
	Erstellungskosten	HNF	m^2:	3'679	à Fr.	2'700		Fr.	9'933'300	
	Baunebenkosten							Fr.	**822'000**	5.9%
	Teuerung	Mte:	18	1%	BKP 1-5	9'933'000		Fr.	148'995	
	Baukreditzinsen	Mte: (50%)	9	5%	BKP 1-5	9'933'000		Fr.	372'488	
	Erstvermietung			9%	Jahresmiete	884'380		Fr.	79'594	
	Leerstandsrisiko			25%	Jahresmiete	884'380		Fr.	221'095	
Total Anlagekosten Neubauten								**Fr.**	**14'034'000**	100.0%

2. Ertragsabschätzung

Vermietung

Neubauten

Nutzung	HNF		Miete		Jahresmiete		Kapitalisiert	
Wohnen EG	554	m^2	220	Fr./m^2/J.	121'880	Fr./Jahr	1'934'000	Fr.
Wohnen Obergeschosse	3'125	m^2	244	Fr./m^2/J.	762'500	Fr./Jahr	12'100'000	Fr.
Kleingewerbesockel	0	m^2	180	Fr./m^2/J.	0	Fr./Jahr	0	Fr.
Total	**3'679**	m^2			**884'380**	Fr./Jahr	**14'034'000**	Fr.

Mietzinsertrag / Ertragswert	**Kapitalisierung**	**6.30%**	**884'380**	**Fr./Jahr**	**14'034'000** **Fr.**

Bemerkungen:

- ...
- ...

Theoretische Investitions- und Ertragswertberechnung

Zone Z6: Privilegierung Kleingewerbesockel (exkl. anrechenbares UG)

1. Anlagekostenschätzung

BKP	Position	Basis							Kosten	Anteil
0	**Grundstück**							Fr.	**3'462'000**	21.9%
	Vorstudien (Studienauftr./GP)								0	
	Grundstückerwerb		m^2:	2'000	à Fr.	1'610		Fr.	3'220'000	
	Handänderung Grundstück	Anteil:	0%	1.35%	Fr.	3'220'000		Fr.	0	
	Grundstückzinsen	Mte:	18	5.00%	Fr.	3'220'000		Fr.	241'500	
1-5	**Gebäude**							Fr.	**11'429'000**	72.2%
	Erstellungskosten	HNF	m^2:	4'233	à Fr.	2'700		Fr.	11'429'100	
	Baunebenkosten							Fr.	**939'000**	5.9%
	Teuerung	Mte:	18	1%	BKP 1-5	11'429'000		Fr.	171'435	
	Baukreditzinsen	Mte: (50%)	9	5%	BKP 1-5	11'429'000		Fr.	428'588	
	Erstvermietung			9%	Jahresmiete	997'396		Fr.	89'766	
	Leerstandsrisiko			25%	Jahresmiete	997'396		Fr.	249'349	
Total Anlagekosten Neubauten								**Fr.**	**15'830'000**	100.0%

2. Ertragsabschätzung

Vermietung

Neubauten

Nutzung	HNF		Miete		Jahresmiete		Kapitalisiert	
Wohnen EG	0	m^2	220	Fr./m^2/J.	0	Fr./Jahr	0	Fr.
Wohnen Obergeschosse	3'679	m^2	244	Fr./m^2/J.	897'676	Fr./Jahr	14'247'000	Fr.
Kleingewerbesockel	554	m^2	180	Fr./m^2/J.	99'720	Fr./Jahr	1'583'000	Fr.
Total	**4'233**	m^2			**997'396**	Fr./Jahr	**15'830'000**	Fr.

Mietzinsertrag / Ertragswert	**Kapitalisierung**	**6.30%**	**997'396**	**Fr./Jahr**	**15'830'000 Fr.**

Bemerkungen:

- ...
- ...