



## **PROJEKT LANGSTRASSE PLUS**

**Städtische Investitionen zugunsten der Quartieraufwertung**

**Medienkonferenz vom 26. April 2004**

**Stadtrat Martin Vollenwyder, Departementsvorsteher**

(Es gilt das gesprochene Wort)

### **MITTEL- UND LÄNGERFRISTIGE LIEGENSCHAFTENAUFWERTUNG**

Ziel dieses Teilprojektes im Rahmen von Langstrasse Plus ist es, mittel- und längerfristig die Wohn- und Arbeitsplatzqualität durch Investitionen im Liegenschaftsbereich zu verbessern. Darunter fallen:

- Kauf und Verkauf von Liegenschaften bzw. Abgabe von Grundstücken im Baurecht im Hinblick auf Neubauten und Sanierungen
- Hofaufwertungen
- Sanierung von Liegenschaften

### **KAUF UND VERKAUF VON LIEGENSCHAFTEN UND ABGABE IM BAURECHT ALS BEITRAG ZUR QUARTIERAUFWERTUNG**

Im Bereich der Mittleren Langstrasse konzentrieren sich Milieunutzungen besonders stark auf einem engen Perimeter. Allein mit ordnungspolitischen Massnahmen lassen sich die negativen Einflüsse in manchen Fällen nicht rasch, nicht wirksam genug und ohne grossen Zeit- und Ressourcenaufwand auch nicht dauerhaft reduzieren. Rechtsmittelverfahren gegen Sexsalons in Wohngebieten mit einem Wohnanteil über 50 Prozent, die sich auf den Artikel 24c, Absatz 3 der geltenden Bau- und Zonenordnung stützen (Verbot von Sexsalons und vergleichbaren Einrichtungen), erstrecken sich oft über Jahre, bis sie abgeschlossen sind. Störungen und Gefährdungen, die von einzelnen Liegenschaften ausgehen, finden aber aktuell und unübersehbar im Hier und Jetzt statt und strapazieren die Geduld und die Toleranz der Wohnbevölkerung heute. Im Einzelfall ist der Kauf einer solchen vom Milieu belegten Liegenschaft die kurz- und langfristig wirksamste Massnahme zugunsten von Schutz und Sicherheit der Wohnbevölkerung. Beispiel einer jahrelang vom Milieu belegten Liegenschaft war das Haus an der Sihlhallenstrasse 3.

Im Rahmen der Quartieraufwertung, insbesondere um stark renovationsbedürftige Einzelliegenschaften zu erneuern oder durch einen Neubau zu ersetzen, ist der Verkauf eines Hauses oder die Abgabe von Land im Baurecht eine ebenso wirksame Massnahme, um die Quartierqualität zu erhalten, und ist gleichzeitig auch ein Signal zur Ermutigung privater Investitionen.

Bei ihren eigenen Liegenschaften setzt die Stadt positive Zeichen, indem sie stadteigene Häuser renoviert und – wo nötig – an aktuelle Wohnbedürfnisse anpasst. Jüngstes Beispiel ist das Haus Hohlstrasse 4, wo kleinteilige Wohnungen zusammenlegt und im Innern grosszügige Wohnflächen und sehr geräumige Wohnessküchen geschaffen wurden.



Dank dieser Investitionen in den Wohnbereich und in die Wohnqualität soll das Langstrassengebiet heute wie auch mittel- und langfristig zum Wohnen attraktiv bleiben. Das hat auch eine positive Wirkung auf Gewerbe und Läden, die ihr Angebot nach wie vor und auch in Zukunft auf eine vielfältig zusammen gesetzte Bevölkerung ausrichten können.

## **SIHLHALLENSTRASSE 3 KAUF, RENOVATION UND NEUE NUTZUNG**

**Im Frühjahr 2003 kaufte die Liegenschaftenverwaltung das Haus Sihlhallenstrasse 3 im Rahmen des Projekts „Langstrasse PLUS“ für 1.7 Mio. Franken. Sie renovierte die Liegenschaft umfassend und ermöglichte eine Umnutzung der vorher sexgewerblich genutzten Räume. Der Wohnteil des Hauses ist heute ans Jugendwohnnetz vermietet. Die Wohnungen werden von Jugendlichen in Ausbildung belegt. Das Restaurant im Erdgeschoss wurde mit neuem Konzept und mediterraner Ausrichtung unter dem Namen „Bar Rossi“ anfangs April neu eröffnet.**

### **Ausgangslage: stark immisisonsträchtige Milieunutzung**

Der Wohnteil des Hauses Sihlhallenstrasse 3 war zimmerweise für Einzelprostitution vermietet. Im Erdgeschoss wurde eine Bar betrieben. Über Jahre sind Reklamationen gegen den Sexbetrieb von Anwohnerinnen und Anwohnern eingegangen.

Folgende Störungen sind von der Liegenschaft Sihlhallenstrasse 3 ausgegangen:

- Strassenprostitution im Umfeld des Hauses
- Fensterprostitution
- grosser Freierverkehr
- Aggressionen vor dem Haus mit Ausstrahlung in die Umgebung, insbesondere bis an die stark frequentierte Bushaltestelle Militär-/Langstrasse.

### **Kauf und Renovation**

Die Stadt erwarb die Wohnliegenschaft mit Bar im Rahmen des Projekts „Langstrasse PLUS“ zum Preis von 1.7 Mio. Franken. Das Haus wurde mit Kosten von 900 000 Franken renoviert und umfassend instand gestellt.

### **Neue Nutzung: Jugendliche in Ausbildung und Bar Rossi**

Mit dem Kauf des Hauses und der Renovation ermöglichte die Stadt eine neue Nutzung: Die Bar im Erdgeschoss ist mit den beiden neuen Pächtern Toni Anele und Philippe Rohner und neuem Konzept als Restaurant mit mediterraner Ausrichtung unter dem Namen „Bar Rossi“ eröffnet worden. „Bar Rossi“ soll am Morgen ein Café mit vielfältigen Kaffeeangeboten sein, am Mittag ein Restaurant mit warmen Gerichten, am Abend eine Bar. Das Restaurant steht für die Quartier- und Stadtbevölkerung seit anfangs April wieder offen. Einmal in der Woche ist jeweils von Oktober bis April Live-Musik geplant.

In der laufenden Legislatur hat sich der Stadtrat zum Ziel gesetzt, 200 neue Wohnmöglichkeiten für Jugendliche in Ausbildung zu schaffen. Die Liegenschaft wurde entsprechend in den oberen Stockwerken als Wohnort für Jugendliche in Ausbildung ausgestaltet und ist an den Verein Jugendwohnnetz vermietet. Neu wurde auf den vier Etagen oberhalb des Bistros je eine Vier-Zimmerwohnung mit offener Küche und Essbereich ein-



gerichtet. Jugendliche in Ausbildung können diese Wohnungen zum Preis von 1940 Franken, alles inklusive ohne Strom, vom Verein Jugendwohnnetz mieten. Die Wohnung im ersten Obergeschoss soll an die Betreiber des Restaurants im Erdgeschoss vermietet werden.

Das Haus liegt in einer Quartiererhaltungszone mit Wohnanteil 80 Prozent.

### **ERWERB WEITERER LIEGENSCHAFTEN**

Es sind Verhandlungen über den Erwerb einiger weiterer Liegenschaften im Gange.

### **VERKAUF VON LIEGENSCHAFTEN**

#### **Schienengasse 22**

Das 1863 erstellte, kleine renovationsbedürftige Wohnhaus Schienengasse 22 wurde im Oktober 2003 an die Eigentümergeinschaft der angrenzenden Liegenschaft Schienengasse 20 veräussert. Die Käufer erstellen ein neues Wohn- und Geschäftshaus.

### **ABGABE IM BAURECHT**

#### **Schöneggstrasse 27**

Die Stadt beabsichtigt, die Liegenschaft Schöneggstrasse 27 an eine genossenschaftliche Bauträgerin mit gemeinnützigem Charakter im Baurecht abzutreten. Das baufällige Haus soll durch einen Neubau ersetzt werden.

## **SANIERUNGEN UND HOFaufwertungen städtischer LIEGENSCHAFTEN**

#### **Brauerstrasse 9 - Hohlstrasse 4**

Mit der Renovation der beiden aneinanderggebauten Häuser wurde im Herbst 2003 begonnen.

Die drei 4-Zimmerwohnungen der Brauerstrasse wurden in bewohntem Zustand renoviert. Die drei 3- und vier 4-Zimmerwohnungen der Hohlstrasse 4 wurden im Zuge der Renovation zu drei 6-Zimmerwohnungen zusammen gelegt. Bezug ist April 2004. Die Wohnungen an der Hohlstrasse bieten sehr geräumige Wohn-Essküchen mit ungewöhnlichem Grundriss. Im Dachgeschoss entstand aus einer verwinkelten 4-Zimmerwohnung eine hellere 3½ - Zimmer-Dachwohnung.

#### **Schöneggstrasse 24**

Die rund 130-jährige Liegenschaft mit je vier 2- und vier 3-Zimmerwohnungen soll 2005 eine sanfte Innenrenovation in bewohntem Zustand erfahren. Im Erdgeschoss ist anstelle des veralteten Restaurants eine gewerbliche Nutzung vorgesehen.



**Kernstrasse 48/50 – Marmorgasse 9**

Die Liegenschaft an der Kernstrasse / Marmorgasse ist über 100-jährig. Sie enthält sechs Wohnungen sowie einen Werkhof des Tiefbauamtes, der auch den Innenhof belegt. 2006/2007 wird der Gebäudekomplex innen und aussen renoviert, wobei die Raumbedürfnisse des Tiefbauamtes soweit als möglich optimiert werden sollen.