

## Strategien für den Immobilienmarkt im Langstrassenquartier

### Haltung der Stadt Zürich zu Vorschlägen von Wüest & Partner in der Studie „Quartieraufwertung mit Massnahmen des Immobilienmarktes“, Dezember 2003, Kapitel 8 (im Auftrag der Fachstelle für Stadtentwicklung)

Vorschläge Wüest & Partner	Haltung der Stadt Zürich
<p><i>Aufgrund der Analysen zum lokalen Immobilienmarkt, der Auswertungen und Erhebungen vor Ort sowie der verschiedenen Gespräche mit Immobilienakteuren wurden erste strategische Handlungsanweisungen entwickelt. Es gilt zu beachten, dass die vorgeschlagenen Massnahmen Verbund wirksamer sind denn als singuläre Aktionen. Diese Massnahmen können einen Beitrag zur strukturellen Verbesserung der Situation leisten. Eine wirkliche Veränderung kann allerdings nur erreicht werden, wenn es gelingt, die Auswüchse im Sex- und Drogenmilieu massiv einzudämmen.</i></p>	
<p><b>1 Aktivierung von Sanierung und Ersatzneubau («Verdichtung nach innen»)</b></p>	
<p><i>Erkenntnisse:</i> Es hat sich gezeigt, dass viele der Immobilieneigentümer im untersuchten Gebiet nicht oder nur ungenügend sanieren bzw. kaum je einen Ersatzneubau in Erwägung ziehen, weil die geltende BZO kein oder nur wenig Ausnutzungspotenzial gewährt. Im Gegenteil: Dachausbauten werden in der Regel aus baurechtlichen Gründen verweigert, Ersatzneubauten ergeben weniger Nutzflächen als die bestehende Liegenschaft. Damit ergibt sich immobilienmässig eine eigentliche Lähmung gewisser Strassenzüge und Blocks, es fehlt dem Markt an Dynamik.</p> <p><i>Denkbare Massnahmen:</i> Für ausgewählte Strassenzüge bzw. -blocks werden Sonderbauvorschriften ausgearbeitet und in Kraft gesetzt. Die Sonderbauvorschriften sollen eine erhöhte Ausnutzung zulassen und die Richtlinien der Quartiererhaltungszone aufheben. Mittels einem zusätzlichen verwaltungsrechtlichen Vertrag und Nutzungsbeschränkungen können dabei «negative» Nutzungen und der Bau von kleinen Wohnungen ausgeschlossen werden. Die städtebauliche Verträglichkeit dieser Massnahme müsste anhand einer vorgängigen Testplanung überprüft werden. Die Sonderbauvorschriften sollen zuerst testweise für ein bis zwei Strassenblocks gelten.</p>	<p>Aus Sicht der Stadt besteht kein Grund, die geltende BZO im Langstrassengebiet bereits wieder zu ändern. Da die heutige bauliche Dichte bereits hoch ist, sollen keine höheren Ausnutzungen gewährt werden, da es nicht zu einer weiteren Verdichtung des Gebiets kommen soll. Die Richtlinien der Quartiererhaltungszone tragen zur städtebaulichen Qualität und zur Identität des Gebiets bei.</p> <p>Im Rahmen der BZO wird die Erneuerung bestehender Substanz und/oder Ersatzneubau von der Stadt – auch durch bauliche Beratung - gefördert. Nach gültiger BZO sind Dachausbauten durchaus zulässig. Die im Rahmen der BZO heute bestehende Ausnutzungsspielraum, die an verschiedenen Orten im Quartier bestehen, werden zusammengestellt und den Grundeigentümern kommuniziert. Dies umso mehr, als die Anpassung der Baulinien Langstrasse bereits seit 2001 in Kraft ist, was aber offenbar noch zu wenig bekannt ist.</p>

<p><b>2 Reaktivierung von Brachen und Grossarealen</b></p>	
<p><i>Erkenntnisse:</i> Neben einem sehr hohen Anteil an kleinen Privateigentümern, vor allem in den Quartiererhaltungsgebieten, gibt es – für die zentrale Lage erstaunlich viele – grössere Flächen, die unbebaut sind oder seit längerer Zeit keine Veränderungen und Entwicklungen beobachten lassen. Es sind dies vornehmlich Liegenschaften der öffentlichen Hand (Bund, Kanton, Stadt) oder öffentlich rechtlicher Institutionen (SBB). Der Immobilienmarkt hat hier wenig Einfluss, ebenso wie die Schuld auch nicht den BZO-Verhältnissen angelastet werden kann (vgl. 8.1). Vielmehr liegt es an den erwähnten Eigentümern, Entwicklungen in Gang zu setzen. Dies ist, gerade in den letzten Wochen, teilweise geschehen (Kaserne, SBB Hauptbahnhof-Areale). Es gibt aber nach wie vor zahlreiche Liegenschaften, die durch eigenes «Verschulden» der öffentlichen Hand gelähmt sind.</p> <p><i>Massnahmen:</i> Die brachliegenden Grundstücke entlang dem Bahntrasse (Lagerstrasse, Neufrankengasse, Zollstrasse) sollen dank neuen Bebauungen und entsprechenden Umnutzungen aufgewertet werden. Dies gilt auch für bebaute Schlüsselgrundstücke wie Kasernenareal, Zeughäuser, Sihlpost und Helvetia-platz. Da sich alle diese Areale im öffentlichen und im bundesnahen Besitz befinden, kann die Stadt die Entwicklung dieser Gebiete auf erste Priorität setzen.</p>	<p>Die Erkenntnisse über die Wirkung der wenig genutzten Brachen der SBB und des Kantons sind richtig. Die Areale stellen allerdings auch grosse Entwicklungspotenziale dar, die entscheidende Impulse für das Quartier auslösen werden. Bei all diesen Arealen sind Planungen im Gange, sodass mittelfristig mit deren baulichen Umsetzung gerechnet werden kann.</p> <p>Zeughäuser: Der Kanton hat eine Nutzungsstudie in Auftrag gegeben, die eine kurzfristige Instandstellung eines Teils der Zeughäuser und eine neue provisorische Kernnutzung in Zusammenarbeit mit Universität und den Hochschulen für Kunst, Musik und Theater vorschlägt.</p> <p>Die SBB haben eben ihre gemeinsam mit der Stadt durchgeführte Entwicklungsplanung für alle Areale rund um den Bahnhof vorgestellt. Mit Realisierungshorizont 2007 sollen als erstes die Areale entlang der Lager- und der Zollstrasse bis hin zur Langstrasse entwickelt werden. Davon ist eine deutliche Aufwertung des Quartiers zu erwarten.</p> <p>Schliesslich wird mittelfristig auch die Kaserne mit dem Kasernenareal mit dem Neubau des kantonalen Polizei- und Justizzentrums auf dem Güterbahnhofareal für andere attraktive Nutzungen frei.</p>
<p><b>3 Entscheid zum Thema «Tramlinie 1» (Planungssicherheit)</b></p>	
<p><i>Erkenntnisse:</i> Die seit Jahrzehnten angedachte, aber nie zu Ende geführte Tramlinienkonzeption für die Linie (Verbindung vom Bahnhofplatz zur Hohlstrasse über die Lager- oder Militärstrasse) hat ebenfalls zu einer Lähmung der betroffenen Gebiete geführt. Die konzipierten Verkehrsbaulinien werden weder konsequent vorangewendet noch aufgehoben. Die Stadt hat vorsorglich und über Jahre hinweg Einzelparzellen auf dem geplanten Trasseebereich gekauft. Auch für diese Gebiete gilt dieselbe Verunsicherung.</p> <p><i>Massnahmen:</i> Die bestehenden Planungsunsicherheiten, welche durch die Baulinien für die künftige Gleisführung der Tramlinie 1 bestehen, sollen beseitigt werden. Das Projekt soll entweder mittelfristig realisiert oder andernfalls aufgegeben werden. Denkbar ist auch eine alternative Tramlinienführung auf</p>	<p>Ein Ende der Planungsunsicherheiten, insbesondere zum definitiven Baulinienverlauf, ist absehbar. Die Tramlinie 1 hat wieder an Aktualität gewonnen. Dennoch dauert die Planungs- und Realisierungsphase lange genug (10 – 15 Jahre), um Überlegungen zu rechtfertigen, ob und für wen kostengünstige Zwischennutzungen in den betroffenen Gebäuden möglich sind. Es soll eine auf einen Zeithorizont 10-15 Jahren ausgerichtete Erneuerungstrategie entwickelt werden.</p>

<p>SBB-Gebiet, was vor allem im Zusammenhang mit der Neuplanung des Lagerstrassengebietes berücksichtigt werden müsste. Die seit Jahrzehnten ungenutzten städtischen Parzellen an der Neufrankengasse können kurzfristig provisorisch zwischengenutzt werden. Dank mehr Planungssicherheit können verschiedene private und städtische Grundstücke einer besseren Nutzung zugeführt werden. Mittels der Zwischennutzung der ungenutzten städtischen Parzellen kann eine kurzfristige Aufwertung der Neufrankengasse mit initiiert werden</p>	
<p><b>4 Überprüfung von Baulinien</b></p>	
<p><i>Erkenntnisse:</i> Nicht nur im Bereich der geplanten Tramlinie 1, sondern auch an anderen Stellen im untersuchten Gebiet existieren – teilweise seit Jahrzehnten – Verkehrsbaulinien, die eine dynamische Entwicklung des Quartiers verhindern. Dies aus dem einfachen Grunde, dass kein Liegenschafteneigentümer seine bestehende Liegenschaft abreisst oder massgeblich verändert, wenn eine Verkehrsbaulinie ihm Nachteile bringt. Prominentestes Beispiel ist die seit den 50er-Jahren bestehende Verkehrsbaulinie im Teilgebiet Langstrasse Mitte. Genau ein Grundeigentümer (Ecke Lang-/Dienerstrasse) hat eine Neubebauung realisiert, bei allen anderen Anstössern an die Langstrasse verhindert die erwähnte Baulinie jegliche Veränderung.</p> <p><i>Mittel:</i> Sämtliche historischen Baulinien (auch der Spezialfall Tramlinie 1) sind auf ihre aktuelle Notwendigkeit und ihre Zukunftstauglichkeit hin zu überprüfen. Durch Aufhebung obsolet gewordener Verkehrsbaulinien (durch Regierungsratsbeschlüsse) kann zusätzlich Bewegung in den lokalen Immobilienmarkt gebracht werden (vgl. 8.1, Sanierungen und Ersatzneubauten).</p>	<p>Die Verkehrsbaulinien im Gebiet Langstrasse sind revidiert und seit 2001 in Kraft, mit Ausnahme sehr kleiner Abschnitte, die im Hinblick auf das im Richtplan vorgesehene Tram Langstrasse für Haltestellen beibehalten wurden. Der durch diese Revision mögliche Ausbau gehört zu den Ausnutzungsspielräumen der geltenden BZO.</p>
<p><b>5 Immobilienplattform Langstrasse</b></p>	
<p><i>Erkenntnisse:</i> Der lokale Immobilienmarkt im Quartier Langstrasse zeichnet sich – noch mehr als der Immobilienmarkt generell – durch starke Intransparenz aus. Es kommen relativ wenige Liegenschaften überhaupt auf den Markt, viele Immobilien wechseln «unter der Hand» den Besitzer, einige kommen zur Versteigerung, was zwar öffentlich angekündigt, jedoch kaum wahrgenommen wird.</p> <p><i>Massnahme:</i> Es soll für das Langstrassenquartier eine Immobilienplattform gebildet werden. Die Betreiber sollen eine permanente Marktbeobachtung betreiben (Monitoring über Käufe, Verkäufe, Preisentwicklungen, Marktteil-</p>	<p>Die vorgeschlagene Massnahme einer Immobilienplattform erscheint auf den ersten Blick interessant, da ein transparenterer Markt die Chancen des nach wie vor kaufinteressierten Milieus auf dem Markt reduzieren dürften. Bei näherer Betrachtung würde eine solche Plattform die städtischen Ressourcen übersteigen. Zum anderen erscheint eine proaktive Marktteilnahme ordnungspolitisch und vom Datenschutz her fragwürdig.</p> <p>Jedoch soll geprüft werden, ob die Immobilienplattform im Sinne einer</p>

<p>nehmer, etc.) und auch entsprechende aktualisierte Datenbanken führen. Zusätzlich sollen die Akteure proaktiv am Markt teilnehmen und somit zwischen den verkaufswilligen Grundeigentümern und den potenziellen Käufern vermitteln.</p> <p>Durch eine aktive Koordination der Verkäufe kann die Entwicklung des Immobilienmarktes besser gesteuert werden. Es können somit private Investoren gefunden werden, die «positive» Nutzungen versprechen.</p>	<p>Nutzungs- und Erneuerungsberatung für Hauseigentümerschaften aufgebaut werden kann.</p>
<p><b>6 Bundesgerichtsentscheid «Einzelzimmer»</b></p>	
<p><i>Erkenntnisse:</i> Mit dem Mittel der Vermietung von (möblierten) Einzelzimmern werden eine Grosszahl von Wohnungen Zweck entfremdet, da sie damit nicht dem Mietrecht unterstellt sind.</p> <p><i>Ziel:</i> Verhinderung der gewerblichen Teilnutzung von vermieteten Einzelzimmern durch das Sexgewerbe.</p> <p><i>Massnahmen:</i> Betreffend der teilgewerblichen Nutzung von Einzelzimmer für sexgewerbliche Zwecke bedarf es von Seiten der Stadt der Provokation eines Bundesgerichtsentscheides.</p>	<p>Die illegale Nutzung von Einzelzimmern für sexgewerbliche Zwecke kann in gleicher Weise angegangen werden wie die von Wohnungen bzw. Häusern; dafür braucht es keinen höchstrichterlichen Entscheid. Der Bereich Nutzungskontrolle wird bereits heute durch einen Juristen im Hochbaudepartement wahrgenommen.</p>
<p><b>7 Ausfallgarantie für Hypotheken durch die Stadt</b></p>	
<p><i>Erkenntnisse:</i> Die mit Finanzierungsinstitutionen geführten Gespräche und weitere Erkenntnisse deuten darauf hin, dass zeitweise massiv zu hohe Hypotheken gewährt wurden und deshalb heute eine gewisse Vorsicht bei neuen Hypotheken im Kerngebiet Langstrasse Mitte herrscht.</p> <p><i>Massnahme:</i> Die Stadt Zürich gewährt den Banken eine Ausfallgarantie für Hypothekarkredite. Diese Ausfallgarantien sind auf neue Projekte im Teilgebiet Langstrasse Mitte beschränkt. Garantien werden nur dann abgegeben, wenn die Kreditnachfrager mit ihrem Projekt einen Beitrag für eine positive Quartierentwicklung leisten. Die einzelnen Kreditgesuche werden von den Behörden auf die ökonomische Nachhaltigkeit (Bonität und Objektqualität) hin überprüft.</p> <p>Die Ausfallgarantien bewirken, dass private Investoren bei den Banken wesentlich leichter Hypothekarkredite für Projekte im Teilgebiet Langstrasse Mitte erlangen. Im Besonderen könnten dann auch Investoren mit weniger Eigenkapital Hypothekarkredite erlangen. Da die Stadt die einzelnen Kreditgesuche überprüft, ist das finanzielle Risiko für den Garantiegeber relativ</p>	<p>Eine solche Ausfallgarantie durch die Stadt kommt aus verschiedenen rechtlichen Gründen nicht in Frage. Die Stadt ist jedoch bereits seit längerem mit zahlreichen Aktivitäten und langfristigen Projekten dabei, das Umfeld zu verbessern. Je mehr dies nachhaltig gelingt und die Immissionen durch Drogen- und Prostituiertenszene reduziert werden können, stellt sich auch das Vertrauen weiterer Investoren ein, bzw. werden die Banken ihre Zurückhaltung aufgeben. Damit würde sich der Vorschlag von selbst erledigen.</p> <p>Ausserdem wird die Stadt, wo nötig, weiterhin selber oder über ihr nahestehende Stiftungen einzelne Objekte im Quartier erwerben, was auch zur Verbesserung des Umfeldes und damit zur Verbesserung der Kreditwürdigkeit des Langstrassengebietes beiträgt.</p>

<p>gering. Diese Massnahme würde voraussichtlich viele positive Entwicklungen hervorbringen. Es gilt auch zu überlegen, ob dadurch der Kauf von Problemliegenschaften durch die Stadt Zürich nicht auch auf die privaten Investoren übertragen werden kann.</p>	
<p><b>8 PR-Aktivitäten für das Gebiet Langstrasse</b></p>	
<p><i>Erkenntnisse:</i> Obwohl das Gebiet Langstrasse für viele Einwohner immer noch oder wieder ein Synonym für lebendige Urbanität darstellt, gibt es ebenso viele Zürcher und Schweizer, für die der Kreis 4 äusserst negativ belastet ist. Gegenwärtig ist eine Vielzahl positiver Entwicklungsbeispiele zu beobachten, die jedoch in der Regel einer breiten Bevölkerung zu wenig bekannt sind. Ausserdem macht ein negatives Beispiel schnell eine grosse Zahl von positiven Beispielen zunichte.</p> <p><i>Massnahmen:</i> Das Gebiet Langstrasse braucht professionelle und permanente Unterstützung. Positive Immobilienaktivitäten eignen sich hervorragend für die Vermittlung guter Nachrichten. Mittel und Wege sind im Gespräch mit PR-Spezialisten zu evaluieren. Das Gebiet Langstrasse soll nicht nur für Insider, sondern für breite Bevölkerungskreise positiver besetzt werden als heute.</p>	<p>Mit diesen Erkenntnissen ist die Stadt völlig einverstanden und hat bereits unter Beizug von Quartiermarketing-Spezialisten der Universität Zürich erste Projekte in Richtung eines Quartiermarketings für das Langstrassenquartier in Angriff genommen, die demnächst umgesetzt werden.</p>