

Im Auftrag der Fachstelle für Stadtentwicklung (FSTE) der Stadt Zürich
Zürich

Quartieraufwertung mit Massnahmen des Immobilienmarktes im Langstrassenquartier (Analysen und Strategievorschläge)

Schlussbericht

19. Dezember 2003

PROJEKT-NR. 20306

BESTELLER Fachstelle für Stadtentwicklung
Präsidialdepartement
Stadthausquai 17
Postfach
8022 Zürich
Tel. 01 216 36 63
Fax 01 216 36 81

AUFTRAGGEBER Brigit Wehrli-Schindler, lic. phil. I (Direktorin FSTE)
birgit.wehrli@prd.stzh.ch
Fernando Fullana, lic. iur.
fernando.fullana@prd.stzh.ch

ERSTELLER Wüest&Partner AG
Rauminformation
Gotthardstrasse 6
CH-8002 Zürich
Tel. 01 289 90 00
Fax 01 289 90 01
mail@wuestundpartner.com
http://www.wuestundpartner.com

PROJEKTLEITUNG Martin Hofer, dipl. Architekt ETH/ SWB
hofer@wuestundpartner.com

BEARBEITUNG Hervé Froidevaux, lic. oec. publ. Betriebswirt
Oliver Hagen, Dipl. Ing. Architekt UdK
Martin Hofer, dipl. Architekt ETH/ SWB
Florian Jennewein, cand. dipl. Architekt ETH

ZEITRAUM Juli bis Dezember 2003

Wüest&Partner schafft Entscheidungsgrundlagen in den Bereichen Bau- und Immobilienmarkt, Raum- und Siedlungsplanung.

Die Tätigkeitsfelder umfassen u.a. Standort-Evaluationen, Projekt-Beurteilungen, Strategie- und Massnahmenplanungen, Marktanalysen, Marketingkonzepte, Wirtschaftlichkeitsstudien, Expertisen zur Immobilien-Portefeuille-Bewirtschaftung, Perspektiven über die Baumarkt-, Immobilienmarkt- und Siedlungs-Entwicklung, über wirtschaftliche und gesellschaftliche Entwicklungen.

Die Firma Wüest&Partner verfügt über umfassende Datenbanken, analytische Modelle und EDV-unterstützte Informationssysteme.

Der Mitarbeiterstab setzt sich aus den Fachbereichen Ingenieurwesen, Architektur, Ökonomie, Raumplanung, Politologie, Geschichte, Soziologie und Informatik zusammen.

Auftraggeber sind öffentliche und private Unternehmungen und Organisationen, die sowohl auf methodisch solide abgestützte Lösungen mit konsequenten Entscheidungsgrundlagen als auch auf eine prägnante und klare Aufbereitung der Ergebnisse in Wort und Bild Wert legen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	1
1.1	Ausgangslage und politische Zielsetzung	1
1.2	Auftrag Wüest&Partner	2
1.3	Vorgehen und Gliederung.....	2
1.4	Methodik Wüest&Partner.....	3
1.5	Grundlagen/Unterlagen.....	3
1.6	Vertraulichkeit/Veröffentlichung.....	5
2.	Betrachtungssperimeter (vier Teilgebiete).....	6
3.	Analysen und Erhebungen	7
3.1	Bevölkerungsentwicklung	7
3.2	Immobilienmarkt	9
3.3	Stimmungsbild Nutzungen	14
4.	Stimmungsbild private Grundeigentümer	17
4.1	Einleitung.....	17
4.2	Zusammenfassung Interviewkatalog	17
5.	Stimmungsbild Banken	22
5.1	Einleitung.....	22
5.2	Zusammenfassung Interviewkatalog	22
6.	Stimmungsbild institutionelle Anleger	26
6.1	Einleitung.....	26
6.2	Zusammenfassung Investorengespräch.....	26
7.	Fazit nach Teilgebieten.....	28
7.1	Langstrasse Mitte (Kerngebiet)	28
7.2	Teilgebiet Langstrasse Süd (Kreis 4)	30
7.3	Teilgebiet Langstrasse Nord (Kreis 5)	31
7.4	Teilgebiet Einzugsbereich Hauptbahnhof.....	31
8.	Strategie-Vorschläge im Bereich Immobilienmarkt	32
8.1	Aktivierung von Sanierung und Ersatzneubau («Verdichtung nach innen»).....	32

8.2	Reaktivierung von Brachen und Grossarealen.....	33
8.3	Entscheid zum Thema «Tramlinie 1» (Planungssicherheit)	34
8.4	Überprüfung von Baulinien	34
8.5	Immobilienplattform Langstrasse.....	35
8.6	Bundesgerichtsentscheid «Einzelzimmer»	36
8.7	Ausfallgarantie für Hypotheken durch die Stadt.....	36
8.8	PR-Aktivitäten für das Gebiet Langstrasse.....	37
9.	Anhang: Exemplarische Projekte	38

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage und politische Zielsetzung

Die Quartiere Langstrasse (Kreis 4) und Gewerbeschule (Kreis 5) gehören zu den vielfältigsten und lebendigsten Orten innerhalb der Stadt Zürich. Die multikulturelle Zusammensetzung der Bevölkerung bestimmt dieses Bild mit. Die beiden Quartiere sind ein Mischgebiet, innerhalb deren alle Nutzungen vorkommen. Es sind vor allem aber auch traditionelle Wohnquartiere mit einem grossen Angebot an günstigen Mietwohnungen.

Im Quartier Langstrasse ist die Wohnqualität seit mehreren Jahren abnehmend. Als Gründe dafür sind hauptsächlich das sich ausbreitende Sexgewerbe und der Drogenhandel, der auf der freien Strasse stattfindet, auszumachen. Darüber hinaus sind aber historisch gewachsene Probleme und eine zu einseitige Bevölkerungsentwicklung für den Lebens- und Wohnqualitätsverlust mitverantwortlich. Im Ganzen ergibt sich die Situation, dass einzelne Gebiete rund um die Langstrasse Verslumungstendenzen aufweisen. Mit dieser Entwicklung einher geht ein Imageverlust, der die wirtschaftliche Quartierentwicklung bedroht: So bleiben nötige Investitionen in den Wohnungsmarkt aus und der Detailhandel verzeichnet zum Teil massive Umsatzrückgänge, was wiederum zu Geschäftsaufgaben führt.

In der gegenwärtigen Situation ist es so, dass viele seriöse private und institutionelle Immobilieninvestoren um die Langstrasse einen grossen Bogen machen. Dies bedeutet, dass kaum Neubauten erstellt und selten Unterhaltsinvestitionen getätigt werden. Die positive Ausnahme bilden einige wenige Idealisten, die vereinzelt Bauprojekte unter ökonomisch schwierigen Rahmenbedingungen lancieren. Diese Entwicklung des Immobilienmarktes ist angesichts der innerstädtischen Lage der Langstrasse sehr erstaunlich. Theoretisch müssten sich dort für Investitionstätigkeiten sehr gute Zukunftsperspektiven bieten.

Um der negativen Entwicklung Einhalt zu bieten, hat der Stadtrat der Stadt Zürich das Projekt «Langstrasse Plus» lanciert. Es sieht eine nachhaltige Aufwertung der Langstrasse auf zeitlich versetzten Ebenen vor:

Kurzfristig soll eine rasche und deutliche Verbesserung der öffentlichen Ordnung und Sicherheit erreicht werden.

Mittel- und langfristig sollen soziokulturelle und planerische Massnahmen eine nachhaltige Verbesserung der Lebensqualität im Quartier bewirken.

Der Stadtrat der Stadt Zürich möchte mit den beschriebenen Massnahmen eine nachhaltige Standortaufwertung der Langstrasse und der angrenzenden Gebiete bewirken. Dies soll so geschehen, dass die bunte Bevölkerungszusammensetzung erhalten bleibt und gleichzeitig eine Stärkung des Mittelstandes stattfindet. Ein Nebeneinander von Wohnen, Gewerbe, Gastronomie und Milieu soll weiterhin möglich sein, allerdings ohne dass die Nutzungen sich gegenseitig stören. Als langfristige Massnahmen zum Schutz der bestehenden Wohnquartiere, wünscht sich die Stadt von privater und institutioneller Seite mehr Investitionen ins Wohnumfeld.

1.2 Auftrag Wüest&Partner

Die Fachstelle für Stadtentwicklung der Stadt Zürich hat Wüest&Partner mit der Entwicklung eines Strategiekonzeptes beauftragt. Diese Strategiekonzeption soll langfristig dazu beitragen, dass wieder vermehrt positive Investitionen in den Immobilienmarkt im Langstrassenquartier getätigt werden. Entsprechend der vielfältigen Problemkonstellation setzt sich das Strategiekonzept aus unterschiedlichen Bereichen zusammen, die nicht einzeln, sondern nur im Verbund betrachtet werden können.

1.3 Vorgehen und Gliederung

Im **Kapitel 2** wird der genaue **Betrachtungssperimeter** definiert, der sich in vier Teilgebiete gliedert.

Die **Analysen und Erhebungen** sind im **Kapitel 3** beschrieben. Dieses Kapitel umfasst die wichtigsten Standortfaktoren wie die Bevölkerungsentwicklung, der Immobilienmarkt und die parzellenscharfe Nutzungsverteilung im Betrachtungssperimeter.

In den **Kapitel 4, 5 und 6** werden die wichtigsten Stimmungsbilder, welche in den Interviewserien mit den **Grundeigentümern**, den **Banken** und den **institutionellen Anlegern** gewonnen werden konnten, beschrieben.

Das **Kapitel 7** enthält das **Fazit** aus den vorhergegangenen Analysen und Erhebungen und beschreibt somit die gegenwärtige **Situation** des Immobilienmarktes im Betrachtungssperimeter.

Die **Strategien** im **Kapitel 8** zeigen unterschiedliche Verfahren auf, die mit Mitteln des Immobilienmarktes zu einer Verbesserung der gegenwärtigen Situation beitragen.

Im **Anhang** im **Kapitel 9** befindet sich eine Sammlung von **exemplarischen Projekten** im Betrachtungssperimeter. Diese Sammlung beinhaltet kürzlich realisierte, im Bau befindliche und geplante Investitionsprojekte mit unterschiedlichen Nutzungen.

1.4 Methodik Wüest&Partner

Aufgrund der speziellen Ausgangslage, welche nebst ökonomischen Aspekten vor allem gesellschaftliche Fragen betrifft, erhebt dieser Bericht keinen Anspruch auf eine rein wissenschaftliche Betrachtungsweise. Vielmehr spielen die persönlichen Erfahrungen der Mitarbeiter von Wüest&Partner und der beteiligten Interviewpartner eine entscheidende Rolle. Entsprechend basiert die vorliegende Arbeit in den Bereichen der Nutzungen und bei den Interviews auf der Grundlage von Stimmungsbildern.

1.5 Grundlagen/Unterlagen

Wüest&Partner bediente sich bei der Bearbeitung ihrer umfassenden Datenbanken und ihrer permanenten Marktbeobachtungen (Immo-Monitoring).

Zusätzlich standen Wüest&Partner folgende Daten und Unterlagen zur Verfügung:

- Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (Amt für Städtebau der Stadt Zürich)
- Dokumentation: Langstrasse Plus/Massnahmen zur Aufwertung, Teilprojekt 3 Mittel- und langfristige Gebietsaufwertung (FSTE der Stadt Zürich, Amt für Städtebau der Stadt Zürich)
- Brief: Langstrasse Plus/Teilprojekt 3, Mittel- und langfristige Gebietsaufwertung, Jahresziele und Arbeitsschwerpunkte (FSTE der Stadt Zürich, Amt für Städtebau der Stadt Zürich)
- Liste: Heruntergekommene Liegenschaften nach Meinung AfS (Amt für Städtebau der Stadt Zürich)
- Karte sexgewerbliche Nutzungen-Kreis 4 (HBD Stadt Zürich)
- Memo: «Sexgewerbliche Salons und vergleichbare Einrichtungen» kartografische Rechtslage (HBD Stadt Zürich)
- Bericht: Befragung des Detailhandels im Langstrassenquartier (FSTE der Stadt Zürich)

- Liste mit Besitzern von mehreren Gebäuden im Kreis 4 (FSTE der Stadt Zürich)
- Liste: Versteigerte Projekte (Stadtammann Kreis 4)
- Liste Erwerberinnen von Grundeigentum gemäss kant. Amtsblatt «Handänderungen» (Stadtammann Kreis 4)
- Brief: Strategien im Umgang mit «kritischen» Hypotheken (Stadtammann Kreis 4)
- Brief: Handänderungspreise (Durchschnitt) pro m2 Katasterfläche von fünf ausgewählten Liegenschaften (Steueramt der Stadt Zürich)
- Brief an die Erwerberinnen und Erwerber von Grundeigentum in den Kreisen 4 und 5 (Polizeidepartement der Stadt Zürich)
- Brief an die Bauinteressierten in den Kreisen 4 und 5 (Polizeidepartement der Stadt Zürich)
- Statistiken: Verteilung Sozialhilfeempfänger (Sozialdepartement der Stadt Zürich)
- Bestandsliste der städtischen Liegenschaften (Liegenschaftsverwaltung der Stadt Zürich)
- Pläne: Tramlinie 1; neues Projekt (Verkehrsbetriebe der Stadt Zürich)
- Studie: Projektentwicklung Brauerei 8004 Zürich (von Ballmoos Krucker Architekten, Zürich)
- Verkaufsdokumentation H7G, Neubau Mehrfamilienhaus an der Hohlstrasse (HLS Architekten, Zürich)

Für die Erarbeitung der Stimmungsbilder wurden mit Vertretern von folgenden Akteuren Interviews und Gespräche geführt:

Behörden

- Amt für Städtebau der Stadt Zürich
- Fachstelle für Stadtentwicklung (FSTE) der Stadt Zürich
- Hochbaudepartement der Stadt Zürich (Rechtsabteilung)
- Liegenschaftsverwaltung der Stadt Zürich
- Polizeidepartement der Stadt Zürich
- Stadtammannamt Kreis 4

- Verkehrsbetriebe Zürich

Grundeigentümer

- Fünf private Grundeigentümer

Banken

- Vier mittlere und grosse Banken

Institutionelle Anleger

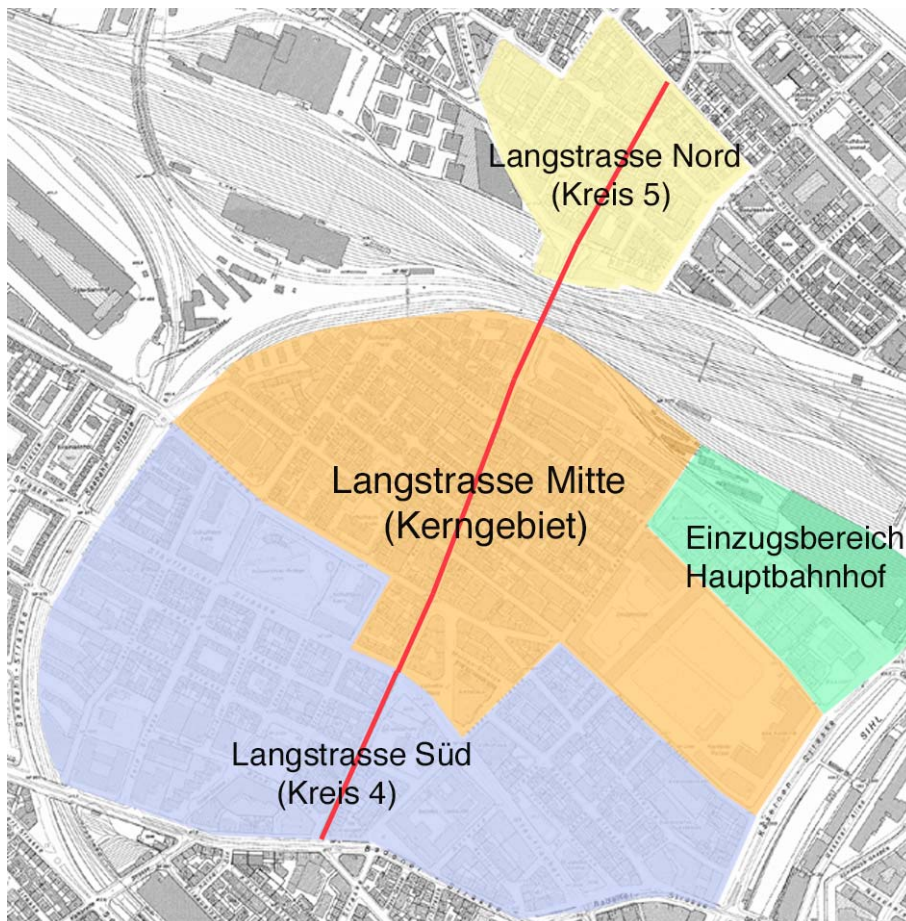
- Vier institutionelle Immobilienanlagefirmen

1.6 Vertraulichkeit/Veröffentlichung

Den Interviewpartnern (Grundeigentümer, Banken und institutionelle Anleger) ist von Wüest&Partner die Vertraulichkeit zugesichert worden. Die Ergebnisse der Interviews sind im vorliegenden Bericht deshalb bewusst so geschrieben, dass keine Rückschlüsse auf einzelne Personen und Firmen gemacht werden können.

2. Betrachtungsperimeter (vier Teilgebiete)

Das Projekt «Langstrasse Plus» definiert einen Betrachtungsperimeter, der sich relativ eng auf das Problemgebiet «Rotlicht» beschränkt. Die Langstrasse ist in ihrer gesamten Ausdehnung jedoch bedeutend länger und zieht sich vom Limmatplatz im Stadtkreis 5 bis zur Badenerstrasse im Stadtkreis 4. Im vorliegenden Bericht wird deshalb der Betrachtungsperimeter entsprechend erweitert. Gleichzeitig wird der erweiterte Betrachtungsperimeter in vier Teilgebiete unterteilt. Die Unterteilung der Teilgebiete entspricht den jeweils sehr unterschiedlichen städtebaulichen, ökonomischen und sozialen Randbedingungen. Innerhalb der Teilgebiete herrscht eine gewisse Homogenität und Entwicklungskontinuität.



Betrachtungsperimeter
(vier Teilgebiete)
Quelle: Vermessungsamt der
Stadt Zürich
Bearbeitung: Wüest&Partner

3. Analysen und Erhebungen

3.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Teilgebiete Langstrasse Mitte, Langstrasse Süd und Einzugsbereich Hauptbahnhof befinden sich im Quartier Langstrasse, welches zwischen 1990 und 2002 eine dramatische Bevölkerungsabnahme von fast 21 Prozent erlebt hat. Dieser langjährige Trend konnte allerdings in den letzten Jahren gestoppt werden, so dass dort gegenwärtig die Bevölkerungsentwicklung stagniert. Das Teilgebiet Langstrasse Nord (Kreis 5) befindet sich im Quartier Gewerbeschule, welches ebenfalls eine Bevölkerungsabnahme von 1.8 Prozenten zu verzeichnen hatte. Im Vergleich dazu betrug die Bevölkerungsabnahme in der ganzen Stadt Zürich im selben Zeitraum 0.3 Prozent.

Stadt Zürich	-0.3
Kreis 4	-6.6
Werd	-2.3
Langstrasse	-20.9
Hard	3.6
Kreis 5	5.8
Escher Wyss	36.7
Gewerbeschule	-1.8

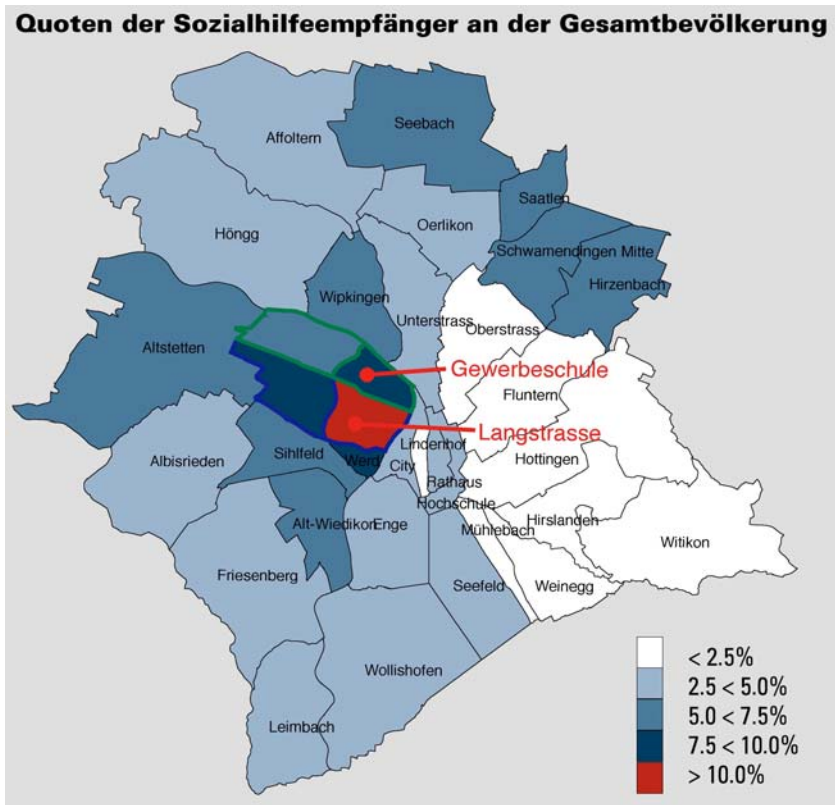
Bevölkerungsentwicklung 1990-2002 in Prozenten
 Quelle: Statistisches Amt der Stadt Zürich
 Bearbeitung: Wüest&Partner

Das Langstrassenquartier ist von einer eher jungen Bevölkerung geprägt. So sind über 70 Prozent aller Einwohner weniger als 44 Jahre alt. Da der Anteil der 0- bis 24-Jährigen ebenfalls klein ist, ist die Hälfte aller Einwohner zwischen 25 und 44 Jahre alt. Im gesamten Stadtgebiet beträgt der Anteil der 25- bis 44-Jährigen etwas mehr als 35 Prozent.

Der Ausländeranteil lag im Jahre 2002 in den Quartieren Langstrasse und Gewerbeschule bei hohen 43 Prozent. Im Vergleich dazu betrug der Ausländeranteil im gesamten Stadtgebiet 30 Prozent.

Das Quartier Langstrasse wies im Jahr 2002 einen Sozialhilfebezüger-Anteil von 11.5 Prozenten auf. Diese Quote ist fast doppelt so hoch, wie in den anderen sozial schwachen Quartieren von Zürich, wie beispielsweise den Quartieren Gewerbeschule (7.6%), Altstetten (6.3%) und Schwamen-

dingen-Mitte (6.80%). Im Vergleich dazu betrug die Sozialhilfebezügerquote in der ganzen Stadt Zürich im letzten Jahr 5.06 Prozent.



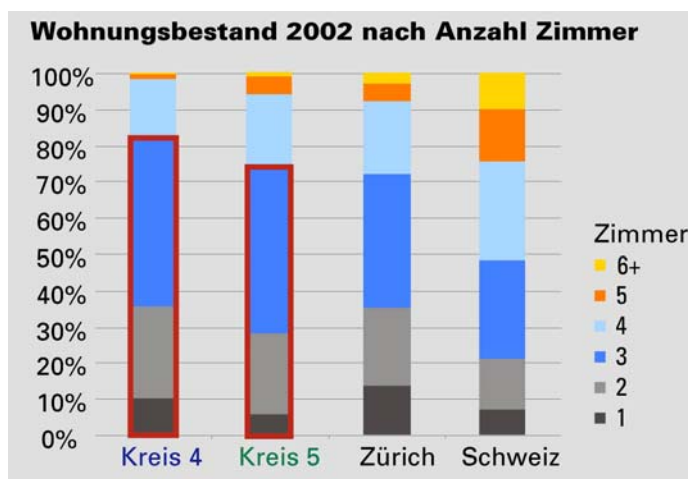
Quoten der Sozialhilfeempfänger an der Gesamtbevölkerung, 2002
Quelle: Sozialdepartement der Stadt Zürich
Bearbeitung: Wüest&Partner

3.2 Immobilienmarkt

Die Quartiere Langstrasse und Gewerbeschule besitzen einen Wohnbauanteil von 55 Prozent, respektive 60 Prozent am gesamten Baubestand. Innerhalb der gesamten Stadt Zürich liegt der Anteil Wohnbauten mit 64 Prozent nur leicht darüber.

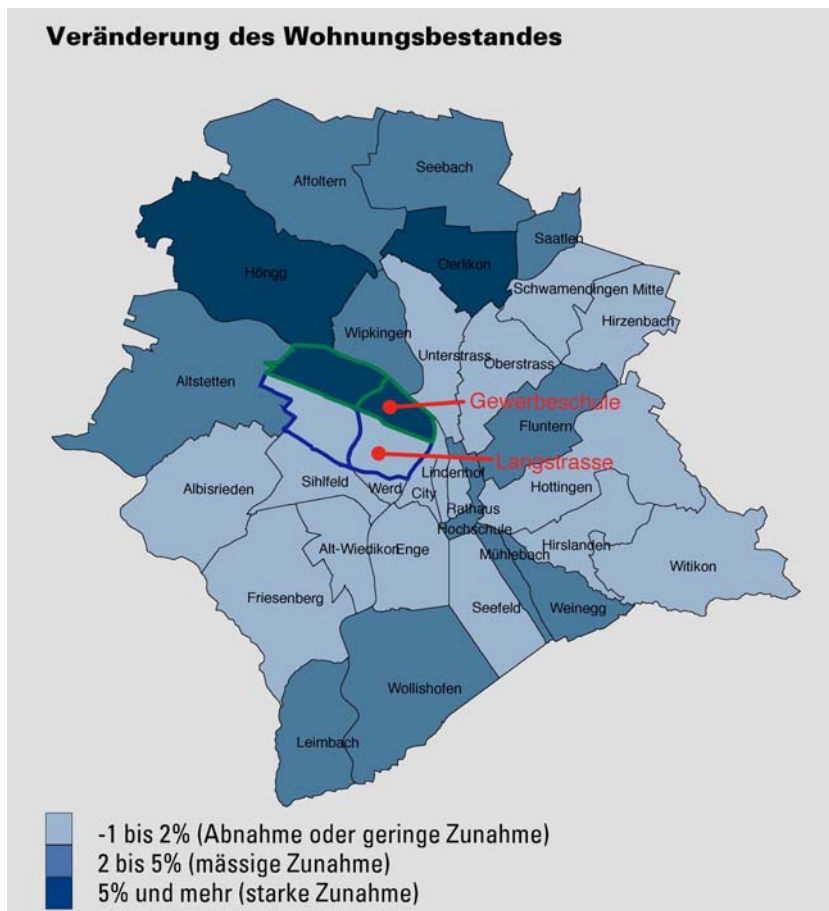
Der Anteil Eigentumswohnungen ist im Kreis 4 mit 4 Prozent und im Kreis 5 mit 5 Prozent sehr gering. In der gesamten Stadt Zürich beträgt der Anteil Eigentumswohnungen 7 Prozent und in der gesamten Schweiz liegt er bei 27 Prozent. Die Kreise 4 und 5 sind also ausgesprochene Mietwohnungsquartiere.

Die Wohnungsstruktur im Kreis 4 ist vornehmlich von kleinen Wohnungen geprägt. So besitzen über 80 Prozent der Wohnungen höchstens 3 Zimmer. Der Anteil Grosswohnungen mit 5 und mehr Zimmern ist marginal. Im Kreis 5 ist der Anteil kleiner Mietwohnungen ebenfalls gross, er liegt bei etwas über 70 Prozent und entspricht in etwa dem städtischen Durchschnitt von Zürich. Allgemein lässt sich sagen, dass die Wohnbaustruktur im Betrachtungsperimeter nicht mehr zeitgemäss ist. So verfügen die meisten Wohnungen nicht nur über eine geringe Zimmeranzahl, sondern oftmals auch über sehr kleine Zimmer. Im Teilgebiet Langstrasse Mitte trifft diese Strukturschwäche besonders massiv in Erscheinung. Im Teilgebiet Langstrasse Süd hingegen befinden sich auch grosszügige Wohnbauten aus der Gründerzeit, die den heutigen Ansprüchen gerecht werden.



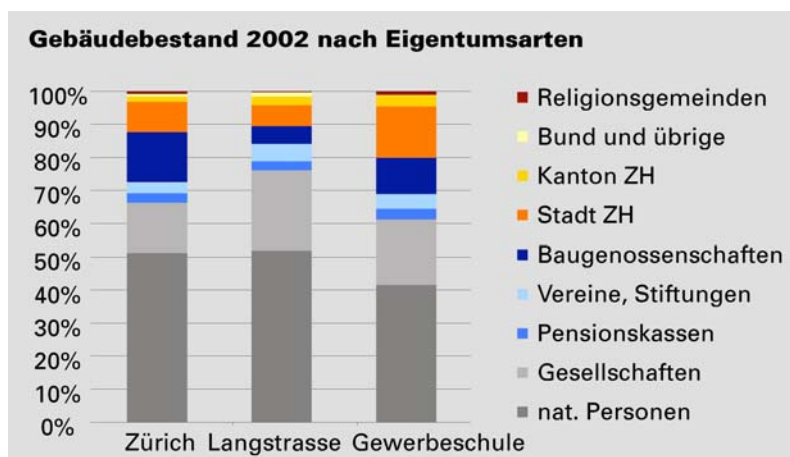
Wohnungsbestand 2002 nach Anzahl Zimmer
 Quelle: Statistisches Amt der Stadt Zürich
 Bearbeitung: Wüest&Partner

Im Langstrassenquartier hat sich in den letzten Jahren der Wohnungsbestand kaum verändert, was auf eine geringe Bautätigkeit hin deutet. Ganz im Gegenteil dazu steht die Entwicklung im Quartier Gewerbeschule. Dort hat der Wohnbestand zwischen 1996 und 2001 um mehr als 5 Prozent zugenommen, was im Vergleich zur gesamten Stadt Zürich einer starken Zunahme entspricht.



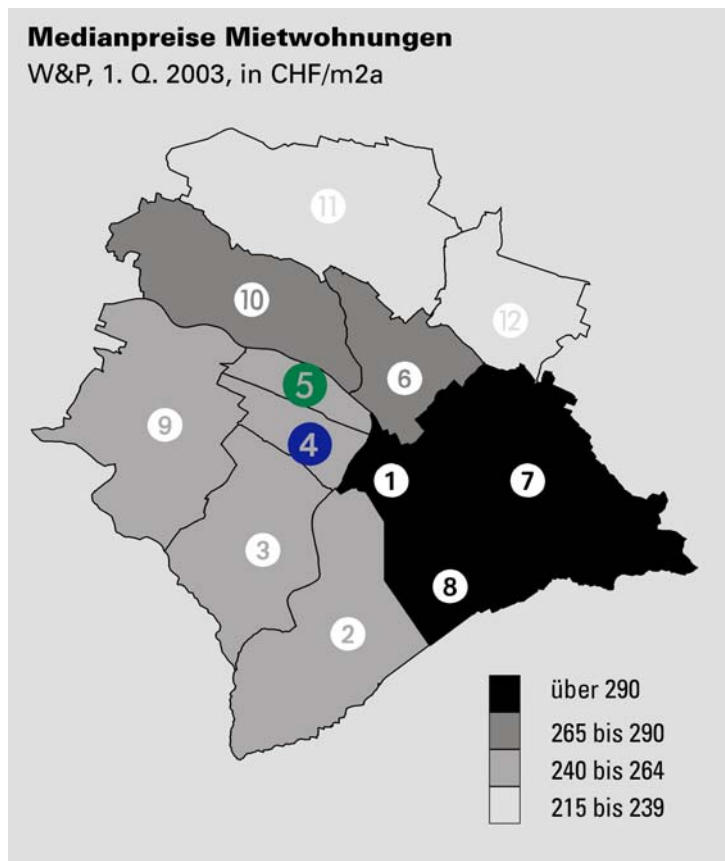
Veränderung des Wohnungsbestandes, 1996- 2001
Quelle: Statistisches Amt der Stadt Zürich
Bearbeitung: Wüest&Partner

Die Eigentümerstruktur im Langstrassenquartier ist äusserst heterogen. Wenige Grundeigentümer besitzen mehr als eine Liegenschaft. So ist denn auch der Anteil der Genossenschaftswohnungen und der Liegenschaften, die sich im öffentlichen Besitz befinden, äusserst gering. Mehr als die Hälfte aller Liegenschaften befinden sich im Langstrassenquartier im Besitz von natürlichen Personen. Und ein weiterer Viertel der Liegenschaften befindet sich im Besitz von meist auf das Objekt bezogene Aktiengesellschaften (d. h. Privatbesitz). Im Quartier Gewerbeschule ist der Anteil des Grundbesitzes in öffentlicher Hand wesentlich grösser. Zusammen mit dem Anteil der Genossenschaften, Vereinen, Stiftungen und Pensionskassen beträgt dieser fast 40 Prozent.



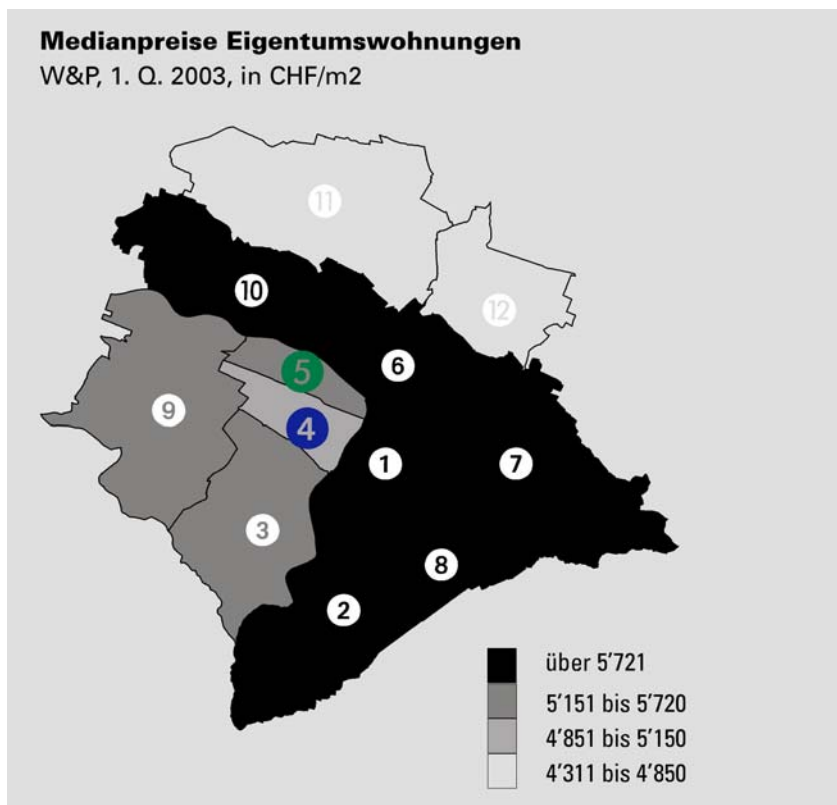
Gebäudebestand 2002 nach Eigentumsarten
 Quelle: Statistisches Amt der Stadt Zürich
 Bearbeitung: Wüest&Partner

Die Medianpreise für Mietwohnungen liegen sowohl im Kreis 4 wie auch im Kreis 5 nur unwesentlich unter dem städtischen Durchschnitt (CHF 260.- je Quadratmeter Hauptnutzfläche und Jahr). Sie liegen im Kreis 4 bei CHF 253.- je Quadratmeter Hauptnutzfläche und Jahr. Im Kreis 5 liegen sie bei CHF 257.- je Quadratmeter Hauptnutzfläche und Jahr. In beiden Kreisen liegt das 90-Prozent-Quantil (oberstes Preissegment) für Mietwohnungen (Kreis 4: CHF 342.-/Kreis 5: CHF 337.-) deutlich unter dem städtischen Durchschnitt (CHF 366.-). In beiden Kreisen sind sehr wenige Wohnungen zu finden, die dem obersten Preissegment zugerechnet werden können. Das 10-Prozent-Quantil (unterstes Preissegment) liegt im Kreis 4 bei CHF 190.- und im Kreis 5 bei CHF 193.-. Das 10-Prozent-Quantil befindet sich in beiden Kreisen im Bereich des städtischen Durchschnitts (CHF 193.- je Quadratmeter Hauptnutzfläche und Jahr).



Medianpreise Mietwohnungen,
 2003
 Quelle: Wüest&Partner
 Bearbeitung: Wüest&Partner

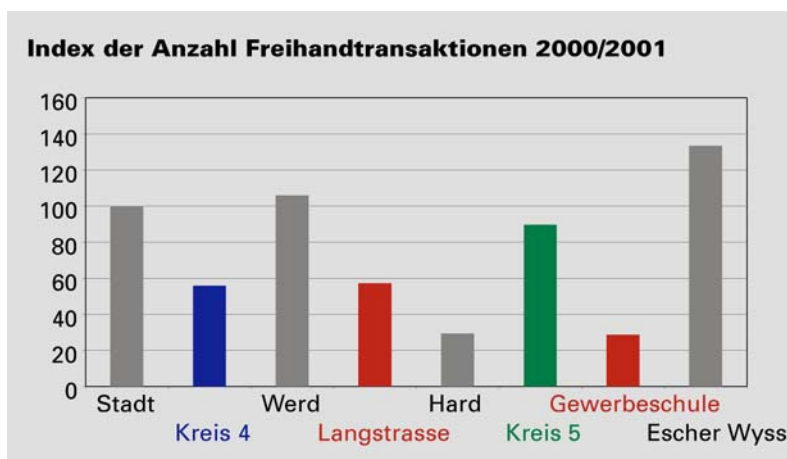
Die Preise für Eigentumswohnungen liegen im Kreis 4 deutlich unter dem städtischen Durchschnitt. So liegt der Median bei CHF 4'800.- pro Quadratmeter Hauptnutzfläche. Im Vergleich dazu liegt der Median für die ganze Stadt Zürich bei rund CHF 6'000.- pro Quadratmeter Hauptnutzfläche. Im Kreis 5 liegt der Median für Eigentumswohnungen ebenfalls niedrig, er beträgt rund CHF 5'200.- pro Quadratmeter Hauptnutzfläche. Im teuersten Preissegment ist das Preisniveau zwischen den beiden Kreisen und der gesamten Stadt noch ungleicher. So liegt das 90-Prozent-Quantil in beiden Kreisen bei etwas unter CHF 7'500.- pro Quadratmeter Hauptnutzfläche, während dem es in der gesamten Stadt Zürich bei annähernd CHF 10'000.- pro Quadratmeter Hauptnutzfläche liegt. Im günstigsten Segment sind die Preise für Eigentumswohnungen im Kreis 4, im Vergleich zur gesamten Stadt, ebenfalls deutlich niedriger. So liegt das 10-Prozent-Quantil im Kreis 4 bei etwas unter CHF 3'000.- pro Quadratmeter Hauptnutzfläche, während es in der gesamten Stadt Zürich fast CHF 4'000.- pro Quadratmeter Hauptnutzfläche beträgt. Im Kreis 5 bewegt sich das 10-Prozent-Quantil in etwa auf dem gleichen Niveau wie im städtischen Durchschnitt.



Medianpreise Eigentumswohnungen, 2003
 Quelle: Wüest&Partner
 Bearbeitung: Wüest&Partner

Die Transaktionspreise für Wohnhäuser sind auf der Kreisebene nicht zuverlässig zu erheben. Die Anzahl der Transaktionen ist sehr klein, wodurch die Statistik grossen Schwankungen unterworfen ist. Wüest&Partner hat deshalb vom Steueramt der Stadt Zürich den Durchschnittspreis pro Quadratmeter Katasterfläche von fünf ausgewählten Liegenschaften erhalten, die alle im Teilgebiet Langstrasse Mitte liegen. Dieser Durchschnittstransaktionspreis beträgt rund CHF 8'900.- pro Quadratmeter Katasterfläche (inkl. Gebäude). Die fünf Liegenschaften sind bewusst so ausgewählt worden, dass sie in ihrer Gesamtheit für das Teilgebiet Langstrasse Mitte möglichst repräsentativ sind. Alle fünf Liegenschaften befinden sich in der Quartiererhaltungszone I. Auf allen fünf Parzellen dürfen maximal fünf Vollgeschosse errichtet werden.

Die Anzahl der Immobilientransaktionen liegt im Langstrassenquartier um rund 40 Prozent unter dem städtischen Durchschnitt (in Quadratmetern berechnet). Im Gewerbeschulquartier liegt die Anzahl der Immobilientransaktionen sogar um rund 70 Prozent unter dem städtischen Durchschnitt (in Quadratmetern berechnet).



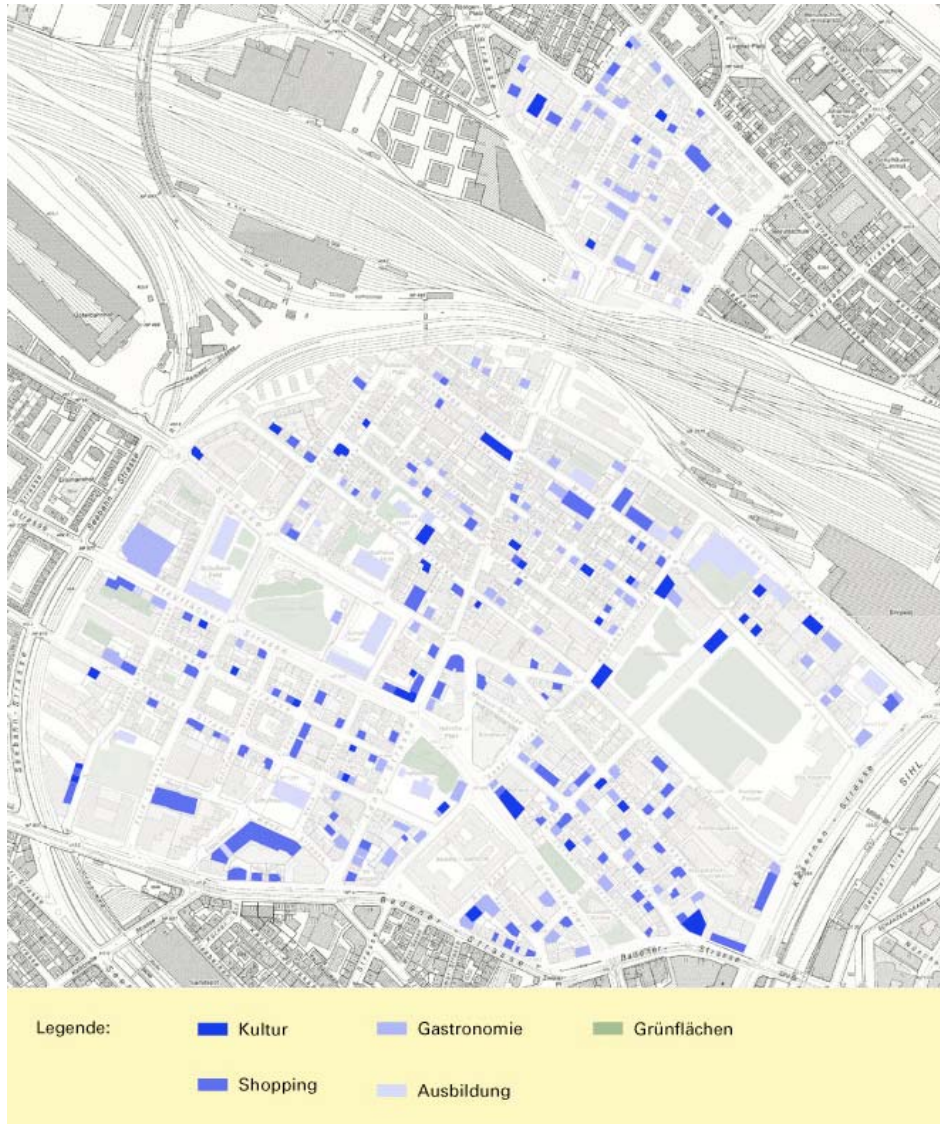
Index der Anzahl Freihandtransaktionen 2000/2001
 Quelle: Statistisches Amt der Stadt Zürich
 Bearbeitung: Wüest&Partner

3.3 Stimmungsbild Nutzungen

Für diese Studie hat Wüest&Partner die einzelnen Nutzungen im Betrachtungsperimeter parzellenscharf analysiert. Im Sinne einer subjektiven Betrachtungsweise (aus der Sicht der Investoren) werden die «positiven» Nutzungen auf der folgenden Karte grafisch dargestellt. Zusätzlich werden die «positiven» Nutzungen in differenzierten Gruppen zusammengefasst und entsprechend farblich unterschieden.

«Positive» Nutzungen

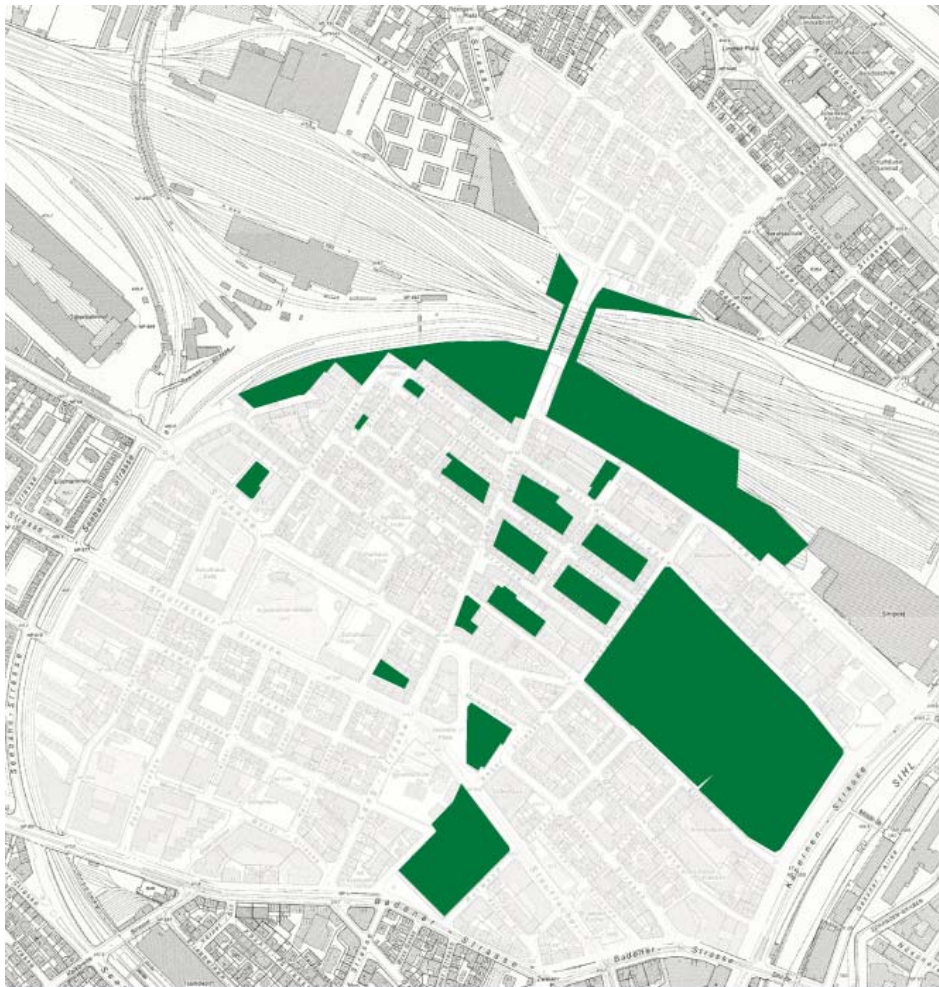
Nutzungen, die aus der Sicht der Investoren eine generell «positive» Ausstrahlung haben, d. h. zum Beispiel: Kultureinrichtungen, Beizen mit speziellem Flair, Quartierläden, Grünflächen und Parkanlagen, etc.



Karte: «Positive» Nutzungen
Bearbeitung: Wüest&Partner

Areale mit Handlungsbedarf

Die grösseren Areale, bei denen aufgrund der gegenwärtigen Nutzungen ein Handlungsbedarf besteht, befinden sich fast ausschliesslich im Teilgebiet Langstrasse Mitte. Diese Areale bieten, dank den vorhandenen Nutzungsreserven, grosse Chancen für die künftige Quartierentwicklung.



Legende: ■ Areale mit Handlungsbedarf

Karte: Areale mit Handlungsbedarf
Bearbeitung: Wüest&Partner

4. Stimmungsbild private Grundeigentümer

4.1 Einleitung

Wüest&Partner führte mit fünf privaten Grundeigentümern Interviews durch, die jeweils mindestens eine Liegenschaft im Betrachtungsperimeter besitzen. Die Auswahl der Interviewpartner erfolgte bewusst so, dass sie der heterogenen Grundeigentümerstruktur im Betrachtungsperimeter entspricht. Dadurch soll ein möglichst repräsentatives Stimmungsbild gewährleistet werden.

Mit jedem Grundeigentümer wurde ein Interview durchgeführt, welches jeweils ein bis zwei Stunden dauerte.

Allen fünf Grundeigentümern wurden, dem Fragekatalog von Wüest&Partner entsprechend, die gleichen Fragen gestellt. Der nachfolgende, beantwortete Fragekatalog entspricht einer Zusammenfassung von allen fünf Interviews. Diese Zusammenfassung ist als Stimmungsbild der Grundeigentümer zur Situation des Immobilienmarktes im Langstrassenquartier zu verstehen.

4.2 Zusammenfassung Interviewkatalog Quartier Langstrasse

- *Wie sind die persönlichen Erfahrungen mit dem Quartier?*

Zwei Interviewpartner leben selbst im Quartier. Vier Interviewpartner sind beruflich im Langstrassenquartier tätig. Alle Grundeigentümer fühlen sich dem Langstrassenquartier seit langem verbunden. Als positive Erfahrung wird von allen das jeweilige soziale Netzwerk im Quartier und die quartier-spezifische Lebendigkeit hervorgehoben. Als negative Erfahrung wird von allen Grundeigentümern die Drogenproblematik und die Verschmutzung des öffentlichen Raumes angesehen. Zwei Grundeigentümer haben ausgesprochen Angst, dass deshalb die Wohnqualität weiter massiv abnehmen wird. Das Sexgewerbe wird von drei Grundeigentümern als störend empfunden, wobei sie vor allem die sich ausbreitende Strassen-Prostitution bemängeln. Zwei Interviewpartner finden das Langstrassenquartier für Kinder ausgesprochen ungeeignet, was auch mit ein Grund ist, warum sie dort nicht wohnen.

- *Was sind mögliche Vorschläge, die zur Verbesserung der Lebensqualität beitragen?*

Alle Grundeigentümer wünschen sich ein massiveres Vorgehen der Polizei gegenüber der «offenen» Drogenszene und gegenüber dem Drogenhandel sowie eine bessere Strassenreinigung. Vier Grundeigentümer wünschen zudem, dass die Stadt die Auswüchse im Sexgewerbe eindämmt.

- *Wie wird die bestehende Quartierinfrastruktur (Verkehrsberuhigung, Schulen, etc.) beurteilt?*

Die bestehende Quartierinfrastruktur wird von allen Interviewpartnern als gut empfunden. Besonders hervorgehoben wird die Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten. Ein Grundeigentümer fühlt sich durch den Freiverkehr belästigt. Zwei Grundeigentümer wünschen sich mehr Fussgängerzonen und einen Fahrradstreifen entlang der Langstrasse. Ein Grundeigentümer wünscht sich mehr Kinderspielplätze und ein anderer wünscht sich eine bessere Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

- *Wie ist die Situation des Immobilienmarktes im Quartier (persönliche Sicht)?*

Ein Grundeigentümer, der selbst auch als Verkäufer in Erscheinung tritt, empfindet die Verkaufsmöglichkeiten als schlecht. Er spricht von einem Käufermarkt, indem viele Liegenschaften zum Verkauf stehen und die Preise zu niedrig sind. Die anderen vier Grundeigentümer empfinden die Verkaufspreise als hoch. Nach ihrer Meinung, lassen sie sich unter diesen Umständen kaum seriöse Nutzungen realisieren. Zudem befinden sich wenig geeignete Liegenschaften auf dem Markt. Zwei Interviewpartner bemängeln, dass die meisten zum Verkauf stehenden Liegenschaften einen grossen Unterhaltsstau und schlechte Strukturen (Parzellengrösse, Grundrisse, etc.) aufweisen. Drei Interviewpartner sind der Meinung, dass in der nahen Zukunft mehr Liegenschaften auf den Markt kommen werden, da die Grundeigentümerstruktur im Langstrassenquartier überaltert ist. Diese Grundeigentümer sind zudem der Meinung, dass dem Markt die nötige Transparenz fehlt, weil viele Liegenschaften unter der Hand verkauft werden.

- *Wie ist die persönliche Einschätzung zu den gegenwärtigen Neubauprojekten?*

Vier Grundeigentümer empfinden die Neubauprojekte von privaten Investoren und von Stiftungen als sehr gut. Im Besonderen schätzen sie den positiven Impuls dieser Projekte auf das Quartier. Ein Grundeigentümer

empfindet allerdings die grossen Investorenprojekte (Teilgebiet Einzugsbereich Hauptbahnhof und Teilgebiet Einzugsbereich Limmatplatz) als unglücklich, weil sie mit dem Quartier nicht kohärent sind. Der fünfte Grundeigentümer kennt keine Neubauprojekte im Langstrassenquartier. Zwei Interviewpartner sind der Meinung, dass wegen der Möglichkeit zur Mieterhöhung zu viel Geld in die Sanierung von veralteten Gebäuden fliesst.

- *Wie sind die mittel- und langfristigen Perspektiven des Quartiers?*

Vier Grundeigentümer betrachten die langfristige Entwicklung als positiv. Zwei davon glauben, dass das Quartier eine ähnliche Entwicklung wie das Seefeldquartier erleben wird. Sie glauben, dass sich das Langstrassenquartier zum «Szenen»-Viertel für junge Doppelverdiener entwickeln wird. Ein Grundeigentümer betrachtet die mittel- und langfristige Entwicklung als stagnierend bis negativ.

- *Besteht der Wunsch nach neuen persönlichen Investments (Käufe) im Quartier?*

Vier Grundeigentümer würden gerne neue Liegenschaften im Langstrassenquartier kaufen. Der fünfte möchte seine Mittel lieber in den bereits bestehenden Gebäudepark investieren.

Eigene Immobilien

- *Was sind die Gründe für die Wahl des Standortes?*

Für einen Grundeigentümer ist der Besitz von Liegenschaften im Langstrassenquartier Familientradition. Zwei Grundeigentümer sind per Zufall auf den Standort gestossen. Der vierte Grundeigentümer ist über seine Gastronomiebetriebe zum Erwerb im Langstrassenquartier gekommen. Der fünfte Grundeigentümer ist auf den Standort gestossen, weil er dort bewusst einen Beitrag zur Verbesserung der Standortqualität machen möchte.

- *Wie wird die eigene Liegenschaft genutzt?*

Vier Grundeigentümer vermieten unter anderem in ihren Liegenschaften ganze Wohnungen (3- bis 5 1/2-Zimmer-Wohnungen). Zwei Grundeigentümer betreiben in ihren Liegenschaften unter anderem Einzelzimmervermietungen. Ein Grundeigentümer wandelt die Liegenschaften in Stockwerkeigentum um. Zwei Grundeigentümer bewohnen Wohnungen die sie selbst besitzen. Vier Grundeigentümer vermieten Teile ihrer Lie-

genschaften für kommerzielle Nutzungen (Gastronomie, Büro und Gewerbe).

Die Mieter der Einzelzimmer stammen aus einem sozial schwächeren Umfeld. Darunter sind viele Sozialhilfeempfänger und Ausländer. Sie sind zum Teil dem Drogen- und Sexmilieu zuzurechnen. Die Mietpreise bewegen sich pro Zimmer zwischen CHF 500.- und CHF 1300.- pro Monat. Die Mieter der Wohnungen (3- bis 5 1/2-Zimmerwohnungen) sind vor allem Personen unter 40 Jahren. Es gibt viele Studenten und einige junge Familien darunter, die auf günstige Mieten angewiesen sind. Die Mieten bewegen sich meist auf einem für Zürich eher günstigen Preisniveau (CHF 200 bis 310 pro Quadratmeter HNF und Jahr). Die sanierten Eigentumswohnungen werden für CHF 6'000.- bis CHF 7'000.- pro Quadratmeter HNF verkauft, was im Vergleich zur Stadt Zürich durchschnittlich ist.

- *Was sind die Hintergründe zum damaligen Investment (Kaufjahr, Art des Kaufes, etc.)?*

Die Liegenschaften sind über Erbschaften, Versteigerungen, Tauschgeschäfte und normale Kaufgeschäfte erworben worden. Drei Grundeigentümer haben ihre Liegenschaften innerhalb der letzten zehn Jahre gekauft. Die beiden anderen Grundeigentümer besitzen schon länger Liegenschaften im Langstrassenquartier.

- *Wie sieht die Nachfrage bei einem Mieterwechsel aus?*

Die Nachfrage nach Wohnungen wird von allen Grundeigentümern als sehr hoch angesehen. Zwei Grundeigentümer gehen davon aus, dass die Nachfrage 300 Prozent über dem Angebot liegt. Ein Grundeigentümer bemängelt, dass sich unter der grossen Anzahl der Nachfrager viele unpassende Kandidaten befinden.

- *Wie wird die mittel- und langfristige Wertentwicklung der eigenen Immobilien eingeschätzt?*

Vier Grundeigentümer sind mit ihrer jetzigen Rendite zufrieden bis sehr zufrieden. Zwei davon glauben, dass die Renditen weiter steigen werden. Zwei Grundeigentümer glauben, dass die eigenen Liegenschaften langfristig an Wert zunehmen werden. Zwei Grundeigentümer glauben, dass die Wertentwicklung ihrer Liegenschaften neutral sein wird. Der fünfte Grundeigentümer sieht die Wertentwicklung negativ, was ihn in Anbetracht der hohen Renditen aber nicht weiter stört.

- *Sind mittel- und langfristige Investitionen (Sanierungen, Umbauten, Aufstockungen) geplant?*

Vier Grundeigentümer würden gerne neue Investitionen tätigen. Alle vier würden gerne die Dachgeschosse zu Wohnungen umbauen, bzw. Aufstockungen vornehmen. Als Hinderungsgrund sehen sie aber die geltende Bau- und Zonenordnung, welche dieses Vorhaben verhindert, respektive unwirtschaftlich macht.

5. Stimmungsbild Banken

5.1 Einleitung

Wüest&Partner befragte vier Banken, die zusammen im Hypothekengeschäft auf dem Platz Zürich einen Marktanteil von ca. 80 Prozent aufweisen. Damit ein möglichst repräsentatives Stimmungsbild gewährleistet ist, wurden nebst einer Grossbank auch eine Kantonalbank und zwei Genossenschaftsbanken interviewt.

Mit jedem Bankinstitut wurde ein Interview durchgeführt, welches jeweils ein bis zwei Stunden dauerte. Die Interviewpartner der Banken sind jeweils als Kreditchef bzw. Immobilienspezialist tätig. Sie gehören alle dem mittleren bzw. dem höheren Kader an.

Allen vier Banken wurden, dem Fragekatalog von Wüest&Partner entsprechend, die gleichen Fragen gestellt. Der nachfolgende, beantwortete Fragekatalog entspricht einer Zusammenfassung von allen vier Interviews. Diese Zusammenfassung ist als Stimmungsbilder der Banken zur Situation im Langstrassenquartier zu verstehen.

5.2 Zusammenfassung Interviewkatalog

- *Welches ist die Grundhaltung der Bank gegenüber dem Quartier Langstrasse?*

Grundsätzlich ist die Haltung der vier Banken gegenüber dem Quartier zurückhaltend. Eine Bank macht überhaupt keine Finanzierungen im Langstrassenquartier und eine andere Bank ist äusserst zurückhaltend bei der Kreditvergabe. Die anderen zwei Banken haben gegenüber Finanzierungen im Langstrassenquartier keine Vorbehalte. Allerdings überprüfen sie die Kreditgesuche genauer. Schuldner und Objekt werden dabei im Detail durchleuchtet.

- *Welches ist Ihr Vorgehen für die Lage- und Objektbeurteilung bei einem Kreditentscheid?*

Alle Banken prüfen aufgrund von Besichtigungen die Mikrolage, die Qualität (Grundrisse, Nutzungen) und den Zustand der Liegenschaft. Anhand des Mieterspiegels wird der Mietermix beurteilt.

- *Mit welchen Kriterien werden beim Kreditentscheid die Lage/Objekte beurteilt (u. a. Fakten, welche einen positiven Kreditentscheid verunmöglichen)?*

Ein hohes Gewicht besitzt bei der Gebäudeschätzung im Langstrassenquartier der Mieterspiegel. Falls die Nachhaltigkeit der Mieten (sehr hohe Mieten bei schlechter Wohnqualität) nicht gegeben ist, kommt in der Regel die Finanzierung nicht zustande. Entsprechend sind die kreditgebenden Banken bei Einzelzimmervermietungen und bei Einzimmerwohnungen besonders zurückhaltend. Liegenschaften mit reinen Milieunutzungen werden von den Banken nicht neu finanziert.

- *Welches sind die Renditeanforderungen für Liegenschaften des Quartiers?*

Die Renditeanforderungen der Banken sind nutzungs- und mikrolagenabhängig. Es gibt keine quartierbezogenen Renditeanforderungen.

- *Wie hoch sind Preisniveaus (Häuser) und Wertentwicklungen im Quartier?*

Eine Bank schätzt das Preisniveau als zu hoch ein. Die Transaktionspreise für Gebäude mit Milieunutzungen sind den Banken nicht bekannt.

- *Werden Geschäfts- und Wohnimmobilien im Langstrassenquartier anders beurteilt als die an anderen Zürcher Lagen?*

Die kreditgebenden Banken beurteilen die Geschäfts- und Wohnimmobilien prinzipiell gleich. Eine Ausnahme bilden Immobilien mit Milieunutzungen. Falls Milieunutzungen bei Liegenschaften mit bereits bestehenden Finanzierungen in Erfahrung gebracht werden, legt eine Bank ihren Kunden eine Ablösung des Kredites nahe.

- *Welches sind die Besonderheiten von Kreditnachfragern für Objekte im Langstrassenquartier?*

Die Kreditnachfrager sind oft kleinere Unternehmen und Aktiengesellschaften, hinter denen sich private Personen verbergen. Einen Teil von diesen Nachfragern stammen aus dem Milieu. Darüber hinaus gibt es auch Anfragen von Stiftungen und der Stadt.

- *Sind ausgezeichnete Bonität und Ruf Garant für eine Hypothek im Langstrassenquartier (bei normalen Liegenschaften)?*

Bei allen kreditgebenden Banken müssen die Kreditnachfrager über eine sehr gute Bonität verfügen, damit ihnen im Langstrassenquartier eine Finanzierung bewilligt wird.

- *Welches sind die Probleme im Immobilienmarkt des Langstrassenquartiers?*

Als Hauptproblem wird die Drogenszene und die fehlende Sicherheit angesehen. Der negative Einfluss des Sexgewerbes wird als wesentlich weniger schlimm betrachtet. Zusätzlich sind es vor allem Standortnachteile, wie fehlender Grünraum, Lärmproblematik, schlechte Gebäudesubstanz etc. die als Nachteil empfunden werden.

- *Welches sind die Chancen des Immobilienmarktes Langstrasse?*

Zwei Banken sehen im gesamten Betrachtungsperimeter ein grosses Investitionspotenzial. Die anderen Banken betrachten die Chancen für eine positive Entwicklung im Teilgebiet Langstrasse Mitte als negativ. In den anderen Teilgebieten (Langstrasse Süd, Langstrasse Nord (Kreis 5) und Einzugsbereich Hauptbahnhof) prognostizieren diese Banken hingegen ebenfalls ein positives Wachstum.

- *Wird sich die Lage mittelfristig verbessern oder verschlechtern?*

Eine Bank glaubt an eine mittel und langfristige Verbesserung. Die anderen Banken rechnen im Gesamten mit einer Stagnation. Zwei Banken äusseren darüber hinaus ihre Bedenken gegenüber einer mittelfristigen Verlagerung des Drogen- und Sexbusiness in die nähere Umgebung.

- *Haben Sie im Quartier eine Überbelastung von Immobilien mit Hypotheken festgestellt?*

Die kreditgebenden Banken schätzen das Problem der überbelasteten Immobilien als eher gering ein. Eine Bank schätzt, innerhalb des eigenen Portfolios, den Anteil allerdings bei 7 Prozent. Eine Bank bemerkt, dass einige kreditgebende Banken ihre bestehenden Kredite im Langstrassenquartier ablösen wollen. Allerdings finden diese Grundeigentümer dann meistens keine neue Bank.

- *Ist in diesem Fall ein Teilerlass der Schulden möglich (Zwangsversteigerung mit tiefen Preisen und somit Verlust vermeiden)?*

Für eine Bank ist dies bereits ein Sanierungsmittel. Allerdings muss sich in diesem Fall der Schuldner, wegen dem gestörten Vertrauensverhältnis, im Anschluss an den Teilerlass eine neue Bank suchen. Diese Bank hat kein Interesse am Eigenerwerb der Liegenschaften. Die anderen Banken haben

entweder keine Kreditvergaben im Langstrassenquartier bzw. haben dank der strengen Bonitätsprüfung solche Eigenkapital-Situationen, dass die Kredite (Fremdkapital) für die Schuldner nicht überlebenswichtig sind.

6. Stimmungsbild institutionelle Anleger

6.1 Einleitung

Im Dezember 2003 führte Wüest&Partner ein Investorengespräch durch. Es wurde mit vier eingeladenen institutionellen Anlegern über das Entwicklungspotenzial im Langstrassenquartier diskutiert. Damit ein möglichst repräsentatives Stimmungsbild gewährleistet ist, wurden Professionals aus folgenden unterschiedlichen Bereichen eingeladen: zwei institutionelle Anleger (Anlagestiftung, Fonds), eine Immobilien-Aktiengesellschaft (Entwicklung, Anlage und Trading) und eine grosse Wohnbau-Genossenschaft.

6.2 Zusammenfassung Investorengespräch

Das nachfolgende Stimmungsbild entspricht einer Zusammenfassung der rund zweistündigen Diskussion. Entsprechend dem Gesprächsverlauf gliedert sich die Wiedergabe in folgende Themen:

- *Potenzialabschätzung*

Alle vier Teilnehmer sehen in dem Gebiet dank der zentralen Lage ein grosses Potenzial und sind an Investitionen in den Immobilienmarkt grundsätzlich interessiert.

- *Nachfrage*

Drei Teilnehmer sind vor allem an den grossen Brachflächen entlang der Bahngleise und im Bereich der Kaserne interessiert. Dort sehen sie das grösste Potenzial für Investitionen in den Immobilienmarkt. Sie gehen davon aus, dass das Teilgebiet Langstrasse Mitte von den Rändern heraus entwickelt werden muss. Ein Teilnehmer hat im Teilgebiet Einzugsbereich Hauptbahnhof bereits eine grössere Investition getätigt.

- *Potenzielles Marktsegment*

Die Anleger sehen im Langstrassenquartier vor allem Chancen im mittleren Preissegment. Als Nutzer kommen folgende Personengruppen in Frage: Personen bis 40 Jahre, DINKS, Studenten und junge Familien mit nicht schulpflichtigen Kindern.

- *Investitionshindernisse*

Alle vier Teilnehmer finden das Preisniveau generell zu hoch, so dass sich Investitionen in den Neubau von Mietwohnungen kaum lohnen. Zudem ist die Parzellenstruktur aus der Gründerzeit so feingliedrig, dass sich grössere-

re Projekte kaum realisieren lassen. Ein Teilnehmer empfindet auch das politische Klima als Problem, da bei Neubauprojekten regelmässig mit Widerstand aus der Quartierbevölkerung zu rechnen ist.

- *Einstiegslimiten*

Drei Teilnehmer sind vor allem an grösseren Investitionen interessiert. Die institutionellen Anleger unterscheiden, ob sie in ein bestehendes Objekt oder in ein Projekt investieren: Bei bestehenden Objekten liegen die Einstiegslimiten bei 5 Mio CHF. Bei Projekten liegen die Einstiegslimiten zwischen 15 Mio CHF und 30 Mio CHF. Ein Teilnehmer ist auch an wesentlich kleineren Objekten interessiert, welche er im Rahmen der privaten Vorsorge an private Käufer weiter vermittelt.

- *Einschätzung der Entwicklung in den letzten Jahren*

Für drei Teilnehmer hat sich das Quartier in den letzten Jahren eher unangenehm entwickelt.

- *Mögliche Verbesserungsvorschläge*

Drei Teilnehmer wünschen, dass die Wohnqualität im Langstrassenquartier durch die Stadt (Verkehrsberuhigung, etc.) gesteigert wird. Ein Teilnehmer schlägt vor, dass für das Langstrassenquartier eine Immobilien-Plattform errichtet wird, wo potenzielle Verkäufer aktiv geworben werden können.

7. Fazit nach Teilgebieten

7.1 Langstrasse Mitte (Kerngebiet)

Im Teilgebiet Langstrasse Mitte sind vom Immobilienmarkt kaum positive Impulse zu erwarten. Neubauprojekte sind dort in den letzten Jahren wenig realisiert worden und nach dem heutigen Kenntnisstand von Wüest&Partner befinden sich auch nur vereinzelte Projekte in der Planung. Zusätzlich scheinen die Eigentümer wenig bereit zu sein, in den laufenden Unterhalt ihrer Liegenschaften zu investieren. Für den gegenwärtigen Zustand des Immobilienmarktes im Teilgebiet Langstrasse Mitte gibt es zwei Erklärungsebenen: Die eine Ebene betrifft die offensichtlichen Gründe wie die Kumulation von «negativen» Nutzungen durch das **Sex- und Drogenmilieu**. Die damit verbundene hohe Gewaltbereitschaft, die Verschmutzung des Strassenbildes durch Müll und andere Gründe, die ihren jeweiligen Beitrag zum schlechten Image des Teilgebiets Langstrasse Mitte leisten. Die andere Ebene betrifft folgende **strukturellen Probleme**, die ebenfalls zur jetzigen Situation führen:

- Die Altbausubstanz entspricht grösstenteils nicht mehr den heutigen Anforderungen. So besteht der **Wohnungsmix** grösstenteils aus kleinen Wohnungen mit kleinen Zimmern bzw. auch aus kleinen Studios mit jeweils einem oder zwei Zimmern.
- Die **Parzellenstruktur** im Teilgebiet Nord ist sehr kleingliedrig, was die Realisierung von Neubauprojekte oftmals erschwert.
- Der negative Status quo der bestehenden Bausubstanz wird mit der gültigen Bau- und Zonenordnung (**BZO**) der Stadt Zürich (Quartierhaltungszonen) und gewissen Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) künstlich erhalten. Besonders stossend werden die zu tiefe Ausnützung und die Problematik der begrenzten Traufhöhen im Verhältnis zur Strassentiefe (10/9-Regel) empfunden. Zusätzliche Schwierigkeiten bereiten Vorschriften zur maximalen Gebäudetiefe, zur Schliessung der Ränder (Fassadenbild) und zur Problematik der Hofgebäude. Diese planungsrechtlichen Bestimmungen führen dazu, dass im Teilgebiet Langstrasse Mitte kaum Neubauten erstellt werden.
- Ein weiteres Problem sind **Planungsunsicherheiten**, welche durch die Baulinien für die künftige Gleisführung der Tramlinie 1 bestehen. Besonders störend ist dabei, dass diese Planungsunsicherheiten bereits

seit ca. 20 bis 30 Jahren bestehen und gegenwärtig durch die Planung einer neuen Gleisführung nochmals für mindestens 10 bis 20 Jahre weiter bestehen werden. Diese Planungsunsicherheiten führen dazu, dass zum Teil unbebaute Grundstücke seit Jahrzehnten nicht genutzt werden können.

- Die grossen ungenutzten oder **falsch genutzten Areale** im Teilgebiet Langstrasse Mitte befinden sich im Besitz der öffentlichen Hand bzw. bundesnahen Betrieben (Beispiel: Nutzungen SBB). Die falsche Nutzung dieser Areale wirkt sich auf die Entwicklung des bestehenden Quartiers fatal aus.
- Die private Eigentümerstruktur ist sehr breit gestreut. Auffallend viele Liegenschaften befinden sich im Besitz von kleinen Unternehmungen, wohinter sich oft private Eigentümer verbergen. Einige Liegenschaften sind massiv **überbelehnt** und die Grundeigentümer entsprechend verschuldet.
- Für einige potenzielle private Investoren ist die Haltung der kreditgebenden Banken vermutlich auch ein gewisses Problem. Die Banken betrachten die Entwicklung im Teilgebiet Langstrasse Mitte mehrheitlich sehr kritisch und sind nach eigenen Aussagen bei neuen Kreditvergaben entsprechend vorsichtig und zurückhaltend. Es kann davon ausgegangen werden, dass viele Banken bei Kreditvergaben im Teilgebiet Langstrasse Mitte einen wesentlich **höheren Eigenkapitalanteil** verlangen, als dies sonst im Stadtgebiet üblich ist.
- Die **Transaktionspreise für Mehrfamilienhäuser** sind vermutlich sehr hoch. Der errechnete Durchschnittspreis pro Quadratmeter Katasterfläche (theoretischer Landpreis), welcher bei fünf ausgewählten Liegenschaften einen Betrag von CHF 8'900.- ergibt, ist ein Indiz für diese Annahme. Als Vergleich kann gesagt werden, dass dieses Preisniveau in etwa demjenigen des Seefeldquartiers entspricht (bei gleichem Ausnutzungspotenzial). Auf der Grundlage dieses hohen Preisniveaus lassen sich unter den gegebenen Bauvorschriften kaum seriöse, wirtschaftlich tragende Bauprojekte mit Mietwohnungen realisieren. Einzig die Umnutzung von Mietwohnhäusern in Eigentumswohnungen ist auf Grund der wesentlich höheren Wertschöpfung rentabel.
- Die **Renditen** aus Vermietungen an das Milieu und vor allem aus der Vermietung von möblierten **Einzelzimmern** (Umgehung des Mietgesetzes) sind sehr hoch. Dies dürfte mit ein Grund sein, dass die Transaktionspreise für Mehrfamilienhäuser so hoch sind. Gleichzeitig bewirken

diese hohen Renditen auch, dass für die betroffenen Grundeigentümer kaum Anreize für Investitionen in die veraltete Bausubstanz bestehen. Warum sollen diese Grundeigentümer Investitionen tätigen, wenn die Renditen dank der Notlage der Mieter sehr hoch sind?

- Das **Sozialamt der Stadt Zürich** bezahlt für ihre Klienten zum Teil massiv überhöhte Mieten für Einzelzimmer im Langstrassenquartier. Dadurch unterstützt das Sozialamt der Stadt Zürich unfreiwillig den bestehenden Status Quo.

Im Teilgebiet Langstrasse Mitte sind aber durchaus auch einige Chancen für eine verbesserte private Investitionstätigkeit auszumachen. Es besteht ein grosses Potenzial an interessierten privaten Investoren, die gerne im Teilgebiet Mitte investieren würden. Dazu müssten allerdings zuerst die Rahmenbedingungen verbessert werden. Nach der Einschätzung von Wüest&Partner kann davon ausgegangen werden, dass wegen der «überalterten» Grundeigentümerstruktur in den nächsten Jahren vermehrt Liegenschaften auf den Markt kommen werden. Dadurch bietet sich eine zusätzliche Chance, dass diese Liegenschaften dann dank besseren Rahmenbedingungen jeweils positive Veränderungen erfahren. Zusätzlich bieten die Brachflächen entlang der Bahngleise und das freiwerdende Kasernenareal bedeutende Möglichkeiten für neue Nutzungen, die positive Veränderungen für das Langstrassenquartier bewirken können.

7.2 Teilgebiet Langstrasse Süd (Kreis 4)

Das Teilgebiet Langstrasse Süd hat in den letzten drei bis vier Jahren einen rasanten Aufschwung erlebt. Dieses Teilgebiet ist mit «positiven» Nutzungen, vorab aus dem Kulturbereich und im Bereich der kreativen Gastronomie, reich durchsetzt. Die wenigen «negativen» Nutzungen sind so weit verstreut, dass sie kaum zur Geltung kommen. Unterstützt wird dieses lebendige Bild durch eine hohe Wohnqualität, die zum Teil den grösseren Wohnungen aus der Gründerzeit zu verdanken ist. Dieses Gebiet besitzt eine gute Dynamik und wird sich nach der Einschätzung von Wüest&Partner in den nächsten Jahren von alleine weiterentwickeln. Investitionen in den Immobilienmarkt werden im südlichen Kreis 4 vorwiegend von engagierten Privatpersonen getätigt. Dies ist mit ein Garant für eine hohe Nutzungs- und Objektqualität. Die potenziellen privaten Investoren dürften bei der Fremdfinanzierung im Teilgebiet Langstrasse Süd kaum auf Probleme mit den kreditgebenden Banken stossen. Für das Teilgebiet Langstrasse Süd besteht allerdings eine gewisse Gefahr, dass durch

eine zu beobachtende Verlagerung der Sex-Szene aus dem Teilgebiet Langstrasse Mitte in Richtung Süd (Weststrasse), die bisherigen Fortschritte zunichte gemacht werden könnten.

7.3 Teilgebiet Langstrasse Nord (Kreis 5)

Die Situation im Teilgebiet Langstrasse Nord ist nach der Einschätzung von Wüest&Partner mit der Situation im Teilgebiet Langstrasse Süd zu vergleichen. Für Investoren ist dieses Teilgebiet sehr attraktiv. Entsprechend sind in den letzten Jahren auch viele neue Bauten entstanden. Bei den grösseren Arealüberbauungen kann zum Teil die Quartierverträglichkeit in Frage gestellt werden. Besonders im Einzugsgebiet des Hauptbahnhofes befinden sich Projekte darunter, deren positive Ausstrahlung auf das Quartier fragwürdig ist. Entlang der Langstrasse und am Limmatplatz ist das Drogenmilieu wesentlich stärker vertreten als im Teilgebiet Süd. Insofern besteht dort, im Falle einer Milieuverdrängung aus dem Teilgebiet Langstrasse Mitte, für die weitere Quartierentwicklung ein erhöhtes Risiko.

7.4 Teilgebiet Einzugsbereich Hauptbahnhof

Der Einzugsbereich vom Hauptbahnhof befindet sich zwar geografisch noch im Betrachtungsperimeter, er hat aber vom Charakter her kaum etwas mit dem Langstrassenquartier zu tun. Entsprechend befindet sich dort auch der Immobilienmarkt in einer ganz anderen Situation. Bei Neubauprojekten sind vor allem institutionelle Investoren tätig. Sie bauen moderne Glasbauten mit zum Teil gemischten Wohn- und Geschäftsnutzungen, wo sie die Nutzung bis zu einem gewissen Grade der jeweiligen Marktlage anpassen können. Diese Neubauprojekte beeinflussen die weitere Quartierentwicklung kaum positiv. Grosse Entwicklungschancen bestehen vor allem im Bereich der Sihlpost. Wegen der geplanten Auslagerung des Post-Verteilungszentrums werden dort die Liegenschaften für neue Nutzungen frei.

8. Strategie-Vorschläge im Bereich Immobilienmarkt

Aufgrund der (knappen) Analysen zum lokalen Immobilienmarkt, der Auswertungen und Erhebungen vor Ort (Kap. 3 und 7) sowie der verschiedenen Gespräche mit Immobilienakteuren (Kap. 4, 5 und 6) können erste strategische Handlungsanweisungen entwickelt werden. Es gilt zu beachten, dass die vorgeschlagenen Massnahmen im 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.

8.1 Aktivierung von Sanierung und Ersatzneubau («Verdichtung nach innen»)

Erkenntnisse: 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 Ausnützungspotenzial 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.

Denkbare Massnahmen: Für ausgewählte Strassenzüge bzw. -blocks werden Sonderbauvorschriften ausgearbeitet und in Kraft gesetzt. Die Sonderbauvorschriften sollen eine erhöhte Ausnützung 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. Falls sich nach einigen Jahren herausstellt, dass sich durch diese Massnahme eine nachhaltig positive Stadtentwicklung ergibt, können die Sonderbauvorschriften auf weitere Strassenblocks ausgeweitet werden.

Ziele: Dank dieser Massnahme kann sich das Teilgebiet Langstrasse Mitte wieder städtebaulich entwickeln. Im Besonderen werden sich Investitionen in den Mietwohnungsbau, trotz hohen Grundstückspreisen, wirtschaftlich

besser tragen. Die vertraglichen Beschränkungen fördern zusätzlich den Bau von Grosswohnungen. Da die Grundeigentümer in diesem Verfahren auf den Goodwill der Stadt angewiesen sind, können die städtischen Behörden die Qualität der Architektur massgeblich mitbestimmen. Darüber hinaus dient die hohe Architekturqualität der weiteren Quartierentwicklung als Marketinginstrument.

Vor- und Nachteile: Diese Massnahme ist für die Stadt ausserordentlich kostengünstig. Mit kleinen Investitionen der Stadt in die Planung können grosse private Investitionen ausgelöst werden.

Einwände von betroffenen Grundeigentümern sind kaum zu befürchten, da generell ein Vorteil für diese entsteht und – wie erwähnt – kaum Geschädigte vorhanden sind.

Diese langfristige Massnahme ist politisch dennoch heikel. Es muss mit politischer Opposition gerechnet werden, da sich nicht alle Grundeigentümer der Stadt gleich behandelt fühlen und die geltende Bau- und Zonenordnung ausgehebelt wird.

8.2 Reaktivierung von Brachen und Grossarealen

Erkenntnisse: 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.

Mittel: 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 Helvetiaplatz. Da sich alle diese Areale im öffentlichen und im bundesnahen Besitz befinden, kann die Stadt die Entwicklung dieser Gebiete auf erste Priorität setzen.

Ziele: Die Aufwertung der Ränder und der Schlüsselgrundstücke führt zu einer deutlichen Imageverbesserung des Langstrassenquartiers. Die neuen Bebauungen sollen dabei so geplant werden, dass sie quartierverträglich sind (keine Verdrängung). Sie sollen als Katalysatoren fungieren und das Teilgebiet Langstrasse Mitte von aussen nach innen aufwerten.

Vor- und Nachteile: Wegen der Hauptbahnhofsnahe stehen die Randgrundstücke zwischen der Lagerstrasse und dem Bahntrasse unter einem erheblichen wirtschaftlichen Druck. Dieser Druck darf nicht dazu führen, dass die neuen Bebauungen so konzipiert werden, dass sie sich vom Langstrassenquartier abwenden.

8.3 Entscheid zum Thema «Tramlinie 1» (Planungssicherheit)

Erkenntnisse: 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.

Mittel: 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 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.

Ziele: 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.

8.4 Überprüfung von Baulinien

Erkenntnisse: 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 Quartieres verhindern. Dies aus dem einfachen Grunde, dass kein Liegen-

schafteneigentümer 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.

Mittel: Sämtliche historischen Baulinien (auch der Spezialfall Tramlinie 1, vgl. 8.3) sind auf ihre aktuelle Notwendigkeit und ihre Zukunftstauglichkeit hin zu überprüfen.

Ziele: Durch Aufhebung obsolet gewordener Verkehrsbaulinien (durch Regierungsratsbeschlüsse) kann zusätzlich Bewegung in den lokalen Immobilienmarkt gebracht werden (vgl. 8.1, Sanierungen und Ersatzneubauten).

Vor-/Nachteile: Die Aufhebung bzw. wieder Rückversetzung bestehender Baulinien setzt klare Stadtentwicklungsziele für das Quartier voraus.

Einwände von betroffenen Grundeigentümern sind kaum zu befürchten, da generell ein Vorteil für diese entsteht und – wie erwähnt – kaum Geschädigte vorhanden sind.

8.5 Immobilienplattform Langstrasse

Erkenntnisse: 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.

Mittel: Es soll für das Langstrassenquartier eine Immobilienplattform gebildet werden. Die Betreiber sollen eine permanente Marktbeobachtung betreiben (Monitoring über Käufe, Verkäufe, Preisentwicklungen, Marktteilnehmer, 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.

Ziel: 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.

Vor- und Nachteile: Da in den nächsten Jahren im Langstrassenquartier voraussichtlich vermehrt Verkäufe stattfinden werden, bieten sich für die Betreiber der Plattform gute Chancen für ein erfolgreiches Vermitteln.

Der Immobilienmarkt im Langstrassenquartier ist, wie erwähnt, nicht sehr transparent. Deshalb wird das Gelingen der Vermittlungstätigkeit relativ stark von der Persönlichkeit und dem Engagement der beauftragten Akteure abhängig sein.

8.6 Bundesgerichtsentscheid «Einzelzimmer»

Erkenntnisse: Mit dem Mittel der Vermietung von (möblierten) Einzelzimmern werden eine Grosszahl von Wohnungen Zweck entfremdet, da sie damit nicht dem Mietrecht unterstellt sind.

Mittel: Betreffend der teilgewerblichen Nutzung von Einzelzimmer für sexgewerbliche Zwecke bedarf es von Seiten der Stadt der Provokation eines Bundesgerichtsentscheides.

Ziel: Verhinderung der gewerblichen Teilnutzung von vermieteten Einzelzimmern durch das Sexgewerbe.

8.7 Ausfallgarantie für Hypotheken durch die Stadt

Erkenntnisse: 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.

Mittel: 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.

Ziel: Die Ausfallgarantien bewirken, dass private Investoren bei den Banken wesentlich leichter Hypothekarkredite für Projekte im Teilgebiet Langstrasse Mitte erlangen.

Vor- und Nachteile: Die privaten Investoren können mit den Ausfallgarantien unterstützt werden. Im Besonderen könnten dann auch Investoren mit weniger Eigenkapital Hypothekarkredite erlangen. Da die Stadt die einzel-

nen Kreditgesuche überprüft, ist das finanzielle Risiko für den Garantiegeber relativ 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.

8.8 PR-Aktivitäten für das Gebiet Langstrasse

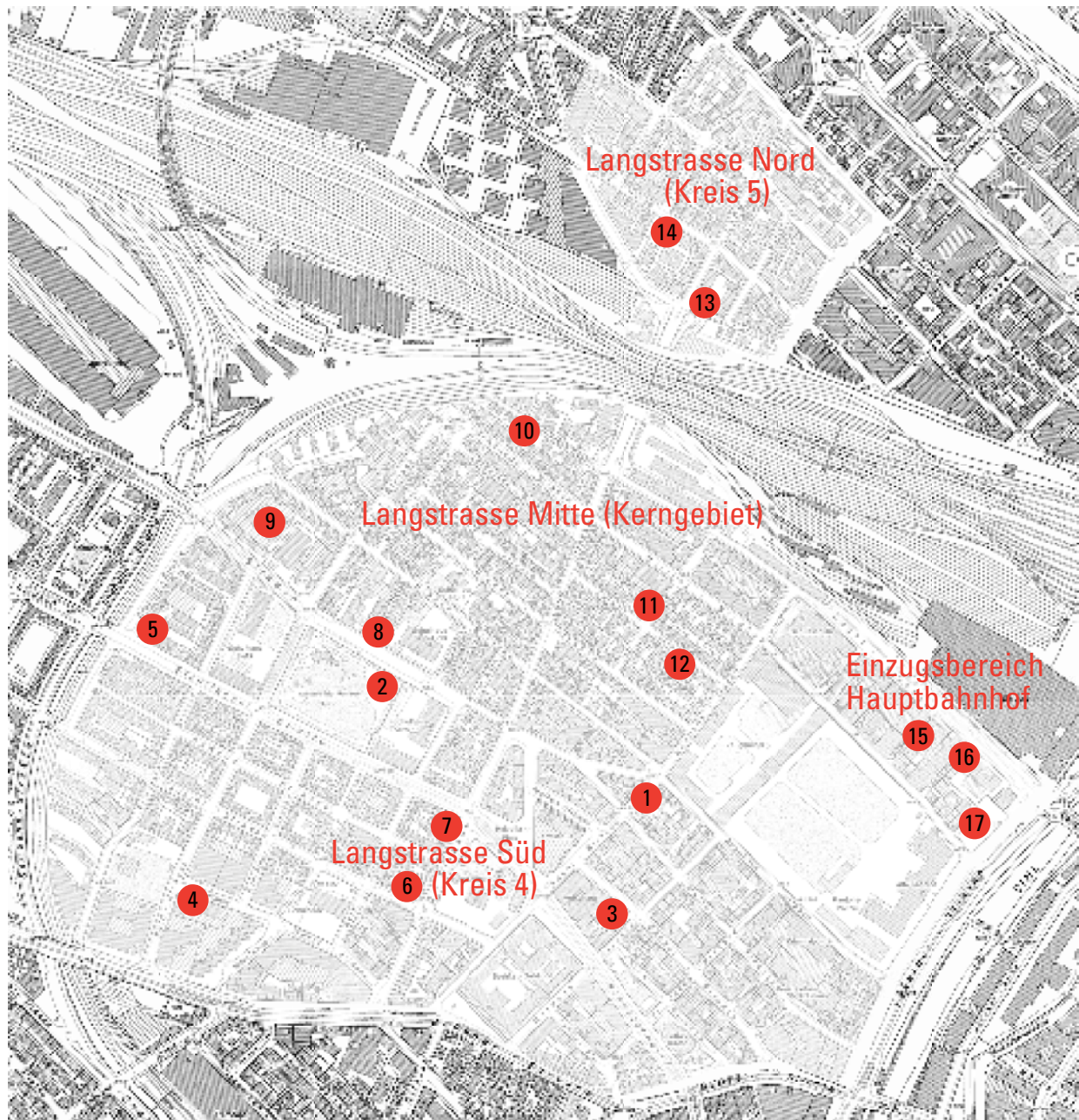
Erkenntnisse: Obwohl das Gebiet Langstrasse für viele Einwohner immer noch – oder wieder – ein Synonym für lebendige Urbanität darstellt, gibt es ebenso viele Zürcher und Schweizer, für die der Kreis 4 äusserst negativ belastet ist. Gegenwärtig ist eine Vielzahl positiver Entwicklungsbeispiele zu beobachten (vgl. dazu auch Kap. 9), 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.

Mittel: Das Gebiet Langstrasse braucht professionelle und permanente PR-Unterstützung. Positive Immobilienaktivitäten eignen sich hervorragend für die Vermittlung guter Nachrichten (vgl. z. B. Greulich). Mittel und Wege sind im Gespräch mit PR-Spezialisten zu evaluieren.

Ziele: Das Gebiet Langstrasse soll nicht nur für Insider, sondern für breite Bevölkerungskreise positiver besetzt werden als heute.

9. Anhang: Exemplarische Projekte

Übersicht: Exemplarische Projekte



Stand: Sommer 2003

Ankerstrasse, Umnutzung im Innenhof und Aufstockung Langstrasse Süd (Kreis 4)

1



Grundeigentümer

Privat

Entwickler/Bauherrschaft

Privat

Nutzung

Restaurant, Showroom und Seidenfabrik

Architekt

Reto Frigg und Karen Schrader Architekten, Zürich

Wohnungsschlüssel

Ca. 70m² Restaurant + Aussenraum

Ca. 450m² Seidenfabrik inkl. Showroom

Investitionsvolumen

-

Umbau/Sanierung

Dezember 2001

Kommentar

Gründe für die Wahl des Standortes

Der Bauherr wollte im multikulturellen Umfeld des Kreis 4 wohnen und arbeiten. Die unmittelbare Nähe zum Markt am Helvetiaplatz ist für das Restaurant, welches grundsätzlich frische Ware anbietet, ebenfalls günstig.

Erfahrungen mit dem Standort

Die Erfahrungen mit dem Standort sind gut, die Seidenfabrik ist ohne jede Qualitätseinbusse aus dem Kreis 8 ins Langstrassen-Quartier zugezogen. Die Wechselbeziehung zwischen dem Showroom der Fabrik und dem Restaurant funktioniert sehr gut.

Art des Eigentums und Erwerbs

Die Liegenschaft befindet sich schon seit 1984 im Besitz des Bauherrn, sie ist aber erst seit Dezember 2001 die Zentrale der Seidenfabrik.

Bäckeranlage, Neubauprojekt Quartierzentrum Langstrasse Süd (Kreis 4)

2



Grundeigentümer

Stadt Zürich

Entwickler/Bauherrschaft

Stadt Zürich, Sozialdepartement

Nutzung

Quartierzentrum, Restaurant, Aufenthaltsraum

Architekt

EM2N Architekten ETH/SIA, Zürich

Wohnungsschlüssel

Ca. 630m² Nutzfläche

Investitionsvolumen

Ursprünglich waren CHF 5.5 Mio. geplant,
nachträglich vom Parlament auf
CHF 3 Mio. gekürzt

Erstellungsdatum

Noch nicht fertiggestellt

Kommentar

Gründe für die Wahl des Standortes

Die politische Motivation zur Realisierung des Gebäudes ist die Errichtung eines Quartierzentrums und damit verbunden, die generelle Aufwertung der Bäckeranlage.

Erfahrungen mit dem Standort

-

Art des Eigentums und Erwerbs

Die Investition läuft unter der Finanzplanung der Stadt.

Bäckerstrasse 51, Wohnungsneubau

Langstrasse Süd (Kreis 4)

3



Grundeigentümer

Privat

Entwickler/Bauherrschaft

Privat

Nutzung

EG Vinothek und Restaurant,
darüber 5 Eigentumswohnungen mit insgesamt
ca. 2'050m²

Architekt

Theo Hotz AG Architekten, Zürich

Wohnungsschlüssel

3 Wohnungen mit jeweils ca. 300m²
1 Wohnung mit ca. 400m²
1 Wohnung mit ca. 750m²

Investitionsvolumen

-

Erstellungsjahr

2002

Kommentar

Gründe für die Wahl des Standortes

Die Bauherrschaft betreibt eine Galerie im Löwenbräuareal und wohnt nun in deren Nähe. Der Standort ist zentral gelegen, die Nähe zu den vielen guten Restaurants und die Nähe zum Markt am Helvetiaplatz sind ebenfalls attraktive Faktoren.

Erfahrungen mit dem Standort

Das Quartier wird als Standort mit Zukunft betrachtet und ist bei der Künstlerszene wegen seiner multikulturellen Bevölkerung äusserst beliebt.

Art des Eigentums und Erwerbs

Die Bauherrschaft hat das Grundstück aus einer Konkursmasse erworben und das Architekturbüro Theo Hotz mit dem Bau beauftragt. Das Gebäude wird von der Bauherrschaft selber bewohnt.

Feldstrasse 24, Umnutzung einer Gewerbeliegenschaft Langstrasse Süd (Kreis 4)

4



Grundeigentümer

Privat

Entwickler/Bauherrschaft

Privat

Nutzung

Mischnutzung aus Wohnen und Arbeiten auf 5 Stockwerken

Architekt

Teamwerk, Frauenfeld

Wohnungsschlüssel

Lofts mit flexiblen Grössen von 150m² bis 500m² je Einheit

Investitionsvolumen

-

Sanierung/Umbau

Voraussichtlicher Beginn des Umbaus im Frühjahr 2004

Kommentar

Gründe für die Wahl des Standortes

Die in dem Gebäude zur Zeit ansässige Fabrik stellt den Betrieb ein, wodurch sich im Rahmen der akuten Wohnungsknappheit eine Umnutzung von Gewerbe zu Wohnen anbietet. Die räumlichen Qualitäten der Liegenschaft eignen sich hervorragend für eine hybride Nutzung.

Erfahrungen mit dem Standort

-

Art des Eigentums und Erwerbs

Die Bauherrschaft wird die Lofts voraussichtlich im Rohbau vermieten. Dadurch werden sich die Mieten auf einem verhältnismässig tiefen Niveau bewegen. Die Mieter müssen die Investitionen für den Innenausbau selbst tragen. Entsprechend sollen die Mietverträge über mindestens fünf Jahren abgeschlossen werden, wodurch eine Amortisation der Investitionskosten für den Innenausbau ermöglicht wird.

Greulichstrasse, Umnutzung und Neubau Hotel Greulich Langstrasse Süd (Kreis 4)

5



Grundeigentümer

Privat

Entwickler/Bauherrschaft

Privat

Nutzung

Wohnungen, Hotel, Restaurant,
Bar, Büro, Läden

Architekt

Romero und Schaeffle Architekten, Zürich

Wohnungsschlüssel

Diverse Wohnungen mit Grössen von 50m² bis 140m²
Diverse Büro- und Ladenflächen

Investitionsvolumen

-

Erstellungsjahr

Juni 2003

Kommentar

Gründe für die Wahl des Standortes

Der Bauherr ist bei einer Feldforschung auf die Liegenschaft aufmerksam geworden, welche zu dem Zeitpunkt zum Verkauf stand. Aufgrund des günstigen Preises und der Möglichkeit benachbarte Gebäude zu erstehen, hat sich der Bauherr für den Kauf dieser Liegenschaften entschieden.

Erfahrungen mit dem Standort

Einige Wohnungen sind Umbauwohnungen und daher billiger als die Neubauwohnungen. Diese Wohnungen wurden sehr schnell vermietet. Bei den teureren Neubauwohnungen verlief die Vermietung hingegen eher harzig.

Art des Eigentums und Erwerbs

Der Bauherr hatte den persönlichen Traum ein Restaurant zu besitzen. Bei dieser Liegenschaft hat sich die Erweiterung zum Hotel gelohnt. Der Bauherr hat die Liegenschaft als Privatperson vom bisherigen, ebenfalls privaten Eigentümer gekauft.

Kanzleistrasse 70, Wohnungsneubau Langstrasse Süd (Kreis 4)

6



Grundeigentümer

Stiftung PWG, Zürich

Entwickler/Bauherrschaft

Stiftung PWG, Zürich

Nutzung

5 Wohnungen, 1 Laden im EG

Architekt

HLS Architekten ETH/ SIA, Zürich

Wohnungsschlüssel

4 Wohnungen mit jeweils ca. 120m²

1 Wohnung mit ca. 85m²

1 Laden mit ca. 100m²

Investitionsvolumen

-

Erstellungsjahr

Voraussichtlich Ende 2003

Kommentar

Gründe für die Wahl des Standortes

Die PWG hat dem KVZ (Kaufmännischer Verband Zürich) ein Paket von Liegenschaften abgekauft, worunter sich auch die Kanzleistrasse 70 befand. Im Rahmen der Aufwertung des Kreis 4 ist die Liegenschaft ein geeignetes Investitionsprojekt. Günstige Landkosten waren ein weiterer attraktiver Faktor für den Kauf der Liegenschaft.

Erfahrungen mit dem Standort

Es besteht ein hohes Interesse an den Wohnungen.

Art des Eigentums und Erwerbs

Die PWG hat vor 10 Jahren ein Stiftungskapital von über CHF 50 Mio. von der Stadt Zürich erhalten, mit welchem sie jetzt verschiedene Investitionen tätigt. Für das Projekt in der Kanzleistrasse ist die Baukommission der PWG zuständig, welche eine Verdichtungspolitik betreibt.

Stauffacherstrasse 97, Sanierung und Aufstockung Langstrasse Süd (Kreis 4)

7



Grundeigentümer

Privat

Entwickler/Bauherrschaft

Privat

Nutzung

EG Ladenfläche
1.OG bis 5.OG Wohnungen

Architekt

Bouvard und Faden Architekten ETH/ SIA, Zürich

Wohnungsschlüssel

3 Wohnungen mit jeweils ca. 120m²
1 aufgestockte Wohnung mit 145m²

Investitionsvolumen

-

Sanierung/Umbau

Herbst 2000

Kommentar

Gründe für die Wahl des Standortes

Der Bauherr war zur Zeit der Umstrukturierung schon im Besitz der Liegenschaft und hat im Rahmen von Sanierungsmassnahmen die mögliche Ausnutzung der Liegenschaft wahrgenommen und das Gebäude entsprechend aufgestockt.

Erfahrungen mit dem Standort

Mit dem Standort wurden hinsichtlich der Zentralität und des schönen Ausblicks von der Dachwohnung aus gute Erfahrungen gemacht.

Art des Eigentums und Erwerbs

Der Bauherr ist eine Privatperson, welche für die Umbau- und Sanierungsmassnahmen das Architekturbüro Bouvard und Faden beauftragt hat.

Hohlstrasse 78, Neubauprojekt Wohnturm mit Laden Langstrasse Mitte (Kerngebiet)

8



Grundeigentümer

Stiftung PWG

Entwickler/Bauherrschaft

Stiftung PWG

Nutzung

EG Gastronomie- und Ladenflächen
1.-5. OG Wohnungen

Architekt

Peter Märkli, Zürich

Wohnungsschlüssel

1. OG 6-Zimmer-Wohnung mit ca. 166m²
2.-4. OG jeweils eine 5.5-Zimmer-Wohnung mit
ca. 138m² und einem angeschlossenen Studio
5. OG 4.5-Zimmer-Wohnung mit ca. 119m²

Investitionsvolumen

-

Erstellungsdatum

Es besteht zur Zeit noch keine Baubewilligung

Kommentar

Gründe für die Wahl des Standortes

Massgebende Gründe für das Bauprojekt sind sowohl die Bereitstellung von Wohnraum im Kreis 4 als auch der Ersatz der untergenutzten bestehenden Liegenschaft.

Erfahrungen mit dem Standort

Die Erfahrungen mit dem Standort werden als positiv bewertet, als Folge solcher Investitionen wird mit einer Eindämmung der lokalen Drogenproblematik gerechnet.

Art des Eigentums und Erwerbs

Die Stiftung PWG hat das Grundstück einer Privatperson abgekauft und hat dafür von der Stadt Zürich Subventionen erhalten.

Hohlstrasse, Umnutzung einer Gewerbeliegenschaft Langstrasse Mitte (Kerngebiet)

9



Grundeigentümer

WWF Schweiz

Entwickler/Bauherrschaft

WWF Schweiz (Bauherr des Umbaus)

Nutzung

Technisches Zentrum für die umliegenden Liegenschaften, Büroräume, Konferenzsaal

Architekt

Heinz Zimmermann Architekt ETH, Zürich

Wohnungsschlüssel

-

Investitionsvolumen

-

Sanierung/Umbau

1996

Kommentar

Gründe für die Wahl des Standortes

Die WWF Schweiz hat eine Liegenschaft gesucht, welche Lagermöglichkeiten anbietet und mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar ist. Die Liegenschaft im Kreis 4 hat diese Bedingungen erfüllt; viele andere Angebote gab es zu dieser Zeit in Zürich nicht.

Erfahrungen mit dem Standort

Die Lage gilt als beliebt bei den Mitarbeitern und ist sehr zentral, allerdings wird die Belastung durch die Drogenszene bemängelt.

Art des Eigentums und Erwerbs

Die WWF Schweiz die als eine Stiftung organisiert ist, hat das Gebäude gekauft und übernimmt selbst die Verwaltung. Für den Umbau wurde ein Architekt gesucht, der zum einen ökologisch plant und zum anderen Erfahrungen mit denkmalgeschützten Liegenschaften hat.

Grundeigentümer

Privat

Entwickler/Bauherrschaft

Privat

Nutzung

EG und 1. OG Gewerbe

2. bis 6. OG Wohnen

Gesamt ca. 1'500m²

Architekt

Vera Gloor Architektin ETH/ SIA, Zürich

Wohnungsschlüssel

8 Wohneinheiten von jeweils ca. 120m² bis ca. 155m²

Gewerbe ca. 400m²

Investitionsvolumen

-

Erstellungsdatum

Voraussichtliche Fertigstellung im Frühling 2006

Kommentar

Gründe für die Wahl des Standortes

Das Potenzial der Aufwertung des Quartiers führt zu einem erhöhten Interesse am Kreis 4. Die Grundeigentümer wollen die Wohn- und Gewerbeflächen teilweise auch für eigene Zwecke nutzen.

Erfahrungen mit dem Standort

-

Art des Eigentums und Erwerbs

Die Bauherrschaft ist als Miteigentümerschaft organisiert. Das Architekturbüro Vera Gloor hat das Grundstück akquiriert, entwickelt das Projekt und wird voraussichtlich auch die Verwaltung übernehmen.

Tellstrasse 19, Umnutzung einer Wohnliegenschaft Langstrasse Mitte (Kerngebiet)

11



Grundeigentümer

Genossenschaft Durchbruch

Entwickler/Bauherrschaft

Genossenschaft Durchbruch

Nutzung

EG Total Bar ca. 100m²

1. bis 4. OG Wohnnutzung (Wohngemeinschaften)

Architekt

Rathgeb und Partner Architekten ETH/ SIA, Zürich

Wohnungsschlüssel

Im Gesamten ca. 400m² Wohnraum für 18 Personen

Investitionsvolumen

-

Sanierung/Umbau

1998

Kommentar

Gründe für die Wahl des Standortes

Das Haus wurde von der Genossenschaft Durchbruch aus einer Konkursmasse zu einem günstigen Preis erworben.

Die Genossenschaft Durchbruch kommt aus der Besetzerszene, welche den Kreis 4 wegen der speziellen Stadtstruktur anderen Quartieren vorzieht.

Erfahrungen mit dem Standort

Die Baustelle musste ständig überwacht werden um Drogenabhängige und Diebe fernzuhalten. Das Quartier ist ansonsten sehr lebhaft und verfügt aus der Sicht der Bewohner über eine hohe Wohnqualität.

Die Total Bar läuft gut und die etwa achtzehn Bewohner der Wohngemeinschaft sind mit ihrer Wohnsituation zufrieden. Sie stellen sich aber die Frage, ob das Leben im Quartier sinnvoll bleibt, wenn ihre Kinder ins Primarschulalter kommen werden.

Art des Eigentums und Erwerbs

Die Genossenschaft Durchbruch wurde speziell für dieses Projekt gegründet. Die Finanzierung wurde durch den SVW (Schweizerischer Verband für Wohnen) mittels günstiger Kredite unterstützt.



Grundeigentümer

Firma

Entwickler/Bauherrschaft

Firma

Nutzung

Wohn- und Geschäftshaus

Architekt

Viridén + Partner und Prof. W. Dubach
Architekten BSA/SIA, Zürich

Wohnungsschlüssel

7 Wohnungen mit jeweils ca. 70m² bis ca. 150m²

Investitionsvolumen

-

Sanierung/Umbau

Dezember 2003

Kommentar

Gründe für die Wahl des Standortes

Der Bauherr hat eine billige Liegenschaft mit schlechter Bausubstanz gesucht, welche nach dem Niedrig-Energie Baustandard komplett renoviert werden kann. Die Liegenschaft in der Zwinglistrasse hat diese Kriterien erfüllt.

Erfahrungen mit dem Standort

Mit dem Standort wurden bisher gute Erfahrungen gemacht, alle Wohnungen sind zum heutigen Zeitpunkt verkauft.

Art des Eigentums und Erwerbs

Die Bauherrschaft hat die Liegenschaft gekauft und das Architekturbüro Veridén + Partner mit den Umbaumaassnahmen beauftragt. Die Wohnungen werden alle an Privatpersonen verkauft. Im Grundbuch wurde festgelegt, dass es keine sexgewerbliche Nutzung geben darf.

Mattengasse, "The Docks" Wohnungsneubau Langstrasse Nord (Kreis 5)

13



Eigentümer

Firma

Entwickler/Bauherrschaft

Private Erbgemeinschaft und Firma

Nutzung

Gastronomieflächen ca. 600m²

Ladenflächen ca. 1'000m²

Büroflächen ca. 1'100m²

Wohnflächen ca. 3'400m²

Architekten

Willi Kladler Architekt ETH/SIA, Zürich

Wohnungsschlüssel

2.5- bis 5.5-Zimmer-Wohnungen

Im Gesamten 34 Wohnungen

Investitionsvolumen

-

Erstellungsdatum

April 2002

Kommentar

Gründe für die Wahl des Standortes

Die Investoren betrachten das langfristige Marktpotenzial in den Kreisen 4 und 5 als positiv.

Erfahrungen mit dem Standort

Es besteht eine anhaltend hohe Nachfrage nach den Wohnungen. Gegen das Neubauprojekt gab es seitens der Anwohner viele Proteste.

Art des Eigentums und Erwerbs

Eine private Erbgemeinschaft hat das Grundstück mit einem bestehenden Neubauplan an eine Firma verkauft. Diese Firma realisierte das Neubauprojekt, welches von einem Totalunternehmer gebaut wurde.

Neugasse 6, Neubau Kino mit Wohnungen

Langstrasse Nord (Kreis 5)



Grundeigentümer

Privat

Entwickler/Bauherrschaft

Privat

Nutzung

EG/UG Kino und Bistro
Obergeschosse Wohnungen

Architekt

Meili und Peter Architekten, Zürich
Stauer und Hasler Architekten ETH/SIA, Frauenfeld

Wohnungsschlüssel

14 Wohnungen mit jeweils ca. 80m² bis ca. 150m²
Bistro und 2 Kinosäle

Investitionsvolumen

Erstellungsjahr

Oktober 2002

Kommentar

Gründe für die Wahl des Standortes

Im Rahmen einer Erweiterung hat ein Teil der Bauherrschaft, welcher bereits ein bestehendes Kino in der unmittelbaren Nachbarschaft betreibt, das Neubauprojekt konzipiert. Ein wichtiger Grund für die private Investition war es, dass die Bauherrschaft den Kreis 5 als Quartier mit Zukunft betrachtet.

Erfahrungen mit dem Standort

Die neu erstellten Wohnungen waren sehr schnell vermietet. Allerdings wird sowohl das Kino als auch das dazugehörige Bistro nicht so rege besucht, wie dies die Bauherrschaft erwartet hat.

Art des Eigentums und Erwerbs

Eine Privatperson hat das frühere Gebäude mit einem Umnutzungskonzept an einen Teil der Bauherrschaft verkauft. Diese hat dieses Umnutzungskonzept verworfen und in enger Zusammenarbeit mit dem anderen Teil der Bauherrschaft ein neues Projekt realisiert.