

Auszug aus dem substanziellen Protokoll 63. Ratssitzung vom 18. September 2019

1680. 2018/341

**Postulat von Andri Silberschmidt (FDP) und Gabriele Kisker (Grüne) vom
12.09.2018:**

Anpassung der bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen zur baurechtlichen Bewilligung von Zwischennutzungen

Gemäss schriftlicher Mitteilung ist der Vorsteher des Hochbaudepartements namens des Stadtrats bereit, das Postulat zur Prüfung entgegenzunehmen.

***Andri Silberschmidt (FDP)** begründet das Postulat (vergleiche Beschluss-Nr. 355/2018): Der Stadtrat soll prüfen, wie man den rechtlichen Begriff der Zwischennutzung in der Stadt Zürich besser regeln kann. Es geht insbesondere um zeitlich beschränkte Nutzungen, die nicht der geltenden Bau- und Zonenordnung (BZO) entsprechen – diese sollen vereinfacht bewilligt werden. Weiter wird im Postulat gefordert, dass der Stadtrat im Kantonsrat aktiv wird, um eine entsprechende Gesetzesänderung zu erreichen. Wieso die Idee? Wir haben in Zürich einen grossen Leerstand an Büroflächen: Es sind über 140 000 Quadratmeter. Gleichzeitig haben wir fast keine freien Wohnungen. Wie sie alle wissen, sind Immobilien einem Zyklus unterworfen, bei dem Angebot und Nachfrage nie exakt gleich ist. Man hat entweder zu viel vom einen oder zu wenig vom anderen. Bei starren Regelungen ist es für Nutzende schwierig von entstehendem Platz zu profitieren. Darum fordern wir eine Flexibilisierung der bestehenden Regeln. Mit einer vereinfachten Zwischen- oder Umnutzung können bestehende Räume besser genutzt werden, bleiben nicht ungenutzt und das bietet einen Mehrwert für drei Parteien: Den Mieter, der vereinfacht zu einer günstigen Fläche gelangt; den Vermieter, der einen kostendeckenden Beitrag erhält; die Stadt, weil dadurch Räume belebt werden und Innovation entsteht. Wir sind auch froh, dass die FDP, CVP und SVP eine Motion zur Änderung des Planungs- und Baugesetzes (PBG) eingereicht haben, da eine Änderung der gesetzlichen Grundlage nötig ist. Diese wurde an den Regierungsrat überwiesen. Es handelt sich hier also nicht um «Pflästerlipolitik», sondern es geschieht wirklich etwas. Die Nutzungen müssen nicht zwingend unternehmerisch sein, es können auch Non-Profit-Organisationen, das Quartier und die Bürgerinnen und Bürger davon profitieren. Es ist eine Win-Win-Win-Situation für alle.*

***Thomas Schwendener (SVP)** begründet den von Peter Schick (SVP) namens der SVP-Fraktion am 26. September 2018 gestellten Ablehnungsantrag: Der Vorstoss klingt sympathisch, aber er ist für uns noch zu schwammig. Ausserdem sind Zwischennutzungen heute schon möglich – siehe Guggach und Seebach. Mit dem Vorstoss wären nicht zonenkonforme Zwischennutzungen noch immer mit einem erheblichen Administrativen Aufwand verbunden. Damit wir zustimmen könnten, bräuchte es erheblich präzisere Regeln. Wir müssen es so also ablehnen.*

Weitere Wortmeldungen:

Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP): *Wir unterstützen den Vorstoss, fragen uns aber angesichts der beiden einreichenden Parteien, von welchen Zwischennutzungen die Rede ist. Einerseits haben wir den Freisinn, der sich an gewissen, sagen wir, forcierten Zwischennutzungen extrem stört und auf der anderen Seite die Grünen, die mit einem gewissen Hang zu vorgeschriebenen Erdgeschossnutzungen für einen gewissen Leerstand mitverantwortlich sind, beispielsweise wenn ein Nagelstudio nicht weiterbestehen kann. Aus urbaner Sicht sind Zwischennutzungen und städtebauliche Lücken interessant. Sie können die Nutzungsvielfalt und die Lebensqualität einer Quartierbevölkerung steigern, die unbürokratisch neuen Raum temporär zur Verfügung erhält. Zwischennutzungen können auch temporären Wohnraum schaffen – das wird allerdings jetzt schon gemacht. Zwischennutzungen gewinnen dort an Bedeutung, wo Flächen schneller frei werden, als kurzfristig nachgenutzt wird. Ich bin mir nicht sicher, ob das angesichts der doch regen Bautätigkeit, die in Zürich herrscht, effektiv der Fall ist. Betrachtet man die Diskussion um Stadionbrachen, dann ist es offensichtlich, dass gewisse Eigentümer solchen Zielkonflikten lieber aus dem Weg gehen werden, auch wenn die bürokratischen Hürden gesenkt werden. Wir betrachten Zwischennutzungen als potenziellen Gewinn, da jeder Beitrag zur Nutzungsvielfalt den Raum belebt und genau das wollen wir. Wir begrüßen das Anliegen, weil wir sowieso der Meinung sind, eine Stadt solle organisch wachsen und nicht alles müsse überreglementiert werden. Pop-up-Phänomene sollen stattfinden können und vielleicht können Erdgeschossnutzungen so tatsächlich belebt werden – ich glaube aber nicht, dass das mit diesem Postulat erreicht werden kann, da noch andere Reglementierungen dafür angeschaut werden müssten. Vielleicht sollte man auch aufhören, die Erdgeschossnutzung um jeden Preis vorzuschreiben.*

Nicole Giger (SP): *Das Postulat fordert, dass es einfacher werden soll, ungenutzte Räume zwischenzunutzen. Dieses Anliegen begrüsst die SP. Es hat sich bestimmt jede und jeder hier drin schon über ein leerstehendes Büro- oder Ladenlokal geärgert und gefragt: Wieso geht hier nichts? Es muss im Interesse der Stadt liegen, leerstehende Gebäude zu nutzen. Das ist nicht nur sinnvoll, sondern auch eine Chance für Startups, Kulturschaffende, studentisches Wohnen und ein lebendiges Quartier. Gerade in einem Quartier, in dem viele Büros aber wenig kreatives Leben zuhause sind, kann das eine Chance sein. Ich denke nicht zuletzt an Gegenden in Zürich Nord. Wichtig ist, dass es sich dabei um eine Liberalisierung und nicht um eine Überregulierung handelt. Es soll in erster Linie einfacher und flexibler werden, ungenutzte Flächen zwischen- und umzunutzen. In diesem Sinne will die SP dem Postulat zustimmen.*

Walter Angst (AL): *Als ich jung war, gab es viele Zwischennutzungen. Das Problem bestand so nicht. Es waren selbstorganisierte Zwischennutzungen. Es gab nicht so einen Renditedruck und es dachte auch kein Eigentümer, man könne mit liberalisierten Bauvorschriften aus leerstehendem Raum noch etwas mehr Geld herausholen. Aber Andri Silberschmidt (FDP) hat gemerkt, dass sich die Zeiten geändert haben. Heute haben wir zwei Arten von Zwischennutzungen: kommerzielle und unkommerzielle. Folgt man seinem Pfad, werden kommerzielle Zwischennutzungen ganz andere Chancen erhalten. Das freut natürlich die Immobilieneigentümer und es wird noch weniger unkommerzielle*

Zwischennutzungen geben. Das passt zu dieser durchkapitalisierten Stadt, in der nur die Starken, Reichen und Guten überleben können. Ich verstehe nicht, wie man die Grünen für dieses Anliegen gewinnen konnte, die für die Stadionbrache kämpfen. Es geht hier um die Belebung kommerzieller Zwischennutzung durch die Öffnung baulicher Veränderungen. Dadurch steigen die Preise auch in den alten Liegenschaften nochmal ein wenig. Wir bleiben in der bescheidenen Position, diesen Vorstoss abzulehnen.

Gabriele Kisker (Grüne): *Was die AL vermutet und die GLP uns unterstellt, kann man bestätigen. Es ging bei der Begründung des Postulats darum, Startups zu ermöglichen, ihre eigenen Ideen umzusetzen an Orten, die nicht kommerzialisiert werden. Es geht darum, die Möglichkeiten zu Umnutzungen anzustreben, die der Kanton noch nicht erlaubt. Mit der im Kanton überwiesenen Motion ist das aber auf dem besten Weg. Auf unserer Ebene ging es um eine Zwischennutzung, wie zum Beispiel, wenn eine Genossenschaft Raum frei hat – das gab es etwa in Wollishofen. Für eine gewisse Zeit möchte man dort ein Yogazentrum einrichten, aber die Auflagen waren zu hoch, so dass man das Projekt nicht durchführen konnte. Der Stadtrat weiss aus der Vorbesprechung, in welche Richtung mein Postulat geht. Insofern werden wir das Postulat auch mit der Begründung unterstützen, die nicht ganz in unserem Sinn ist.*

Sven Sobernheim (GLP): *Ich gebe Walter Angst (AL) ungern Recht, aber auch ich konnte den Zynismus feststellen. Auch aus dem Votum von Gabriele Kisker (Grüne) bin ich nicht schlau geworden: Andri Silberschmidt (FDP) spricht von Startups und du von einem Yogazentrum. Da sage ich: Wenn die Genossenschaft im Keller Yoga unterrichten will, dann soll sie ein Schild an die Tür hängen, auf dem steht, man mache jetzt Yoga. Da kommt kein Baukontrolleur, um die WC-Anlagen zu überprüfen. Wenn ich solche Beispiele höre, denke ich mir, vielleicht müssen die Leute in dieser Stadt ein wenig pragmatischer werden. Das Beispiel Startup ist hingegen sehr zynisch, denn was für Räume braucht ein Startup? Es braucht eine Industrie- oder Gewerbezone, also genau diese Zonen, von denen wir genügend freie Flächen haben, wenn man sie nicht in eine Zentrumszone umzont und mit dem Wohnen auf den Markt wirft. Zurzeit scheitern Startups nicht an einem zu unflexiblen Baurecht, sondern eher an einem zu flexiblen Baurecht. Trotzdem sind wir, wie Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP) es schon sagte, immer dabei, die BZO zu entschlacken und über den Haufen zu werfen, denn sie ist deutlich zu gross und lässt zu wenig zu. Aber das sehen wir auch bei anderen Motionen, die wir heute leider nicht mehr behandeln.*

Andri Silberschmidt (FDP): *Ich möchte Sven Sobernheims (GLP) Einwurf entgegenen, der Vorstoss sei gegen Startups. Uns geht es nicht nur um die BZO, sondern auch um gewisse Nutzungen, die andere Nutzungen verunmöglichen – also, dass man bei den ganz starren Zulassungsbedingungen etwas unternimmt. Walter Angst (AL) möchte ich entgegenen: Ob etwas kommerzieller oder nicht-kommerzieller Natur ist, ist unwichtig. Die Auflagen sind sich sehr ähnlich. Insofern ist klar, dass ein solcher Vorstoss beide Nutzungsarten betrifft, aber es geht uns nicht darum, einen Immobilienhai wie etwa Karthago zu bedienen, sondern ein Startup oder ein Quartierverein. Uns geht es um eine Flexibilisierung in der Stadt Zürich und wir sind froh, dass es eine Mehrheit auch so sehen wird.*

4 / 4

Das Postulat wird mit 93 gegen 26 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) dem Stadtrat zur Prüfung überwiesen.

Mitteilung an den Stadtrat

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat