



Auszug aus dem substanziellen Protokoll 95. Ratssitzung vom 22. Mai 2024

3199. 2023/571

Postulat von Tanja Maag Sturzenegger (AL) und Pascal Lamprecht (SP) vom 06.12.2023:

Städtische Einrichtungen mit tiefem Auslastungsgrad, Nutzung für andere Zwecke wie Wohnen oder Gewerbe

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

Tanja Maag (AL) begründet das Postulat (vergleiche Beschluss-Nr. 2604/2023): Die im Postulat geforderte Überprüfung soll auch bei Privaten geschehen, wenn städtisches Baurecht gewährt wurde. Uns ist wichtig, dass Zwischennutzungen einen unkommerziellen Charakter aufweisen – darum die Erwähnung einer Umsetzung gemäss Postulat GR Nr. 2022/614. Das Postulat entstand vergangenen Sommer 2023 nach einer Präsentation durch die Direktion der Gesundheitszentren für das Alter (GFA), die aufzeigte, in welchen Häusern die Auslastung nicht zufriedenstellend war. Es wurde darüber nachgedacht, warum der genutzte Raum nicht zeitnah anderweitig genutzt werden könnte oder warum man dies nicht wollte. In einzelnen Häusern ist beispielsweise studentisches Wohnen möglich und wird auch angeboten. Dies könnte ausgebaut werden. Etwa bei einem bevorstehenden Umzug, infolgedessen keine bessere Auslastung erreicht werden kann. Das Interesse an unserem Ansinnen war nicht sonderlich gross. Die Begründung war, dass Zwischen- oder Parallelnutzungen neben der betagten Kundschaft eine grosse Herausforderung sei, erschwert durch gesetzliche Auflagen. Auch wenn wir uns nicht spezifisch auf die GFA konzentrierten, entschieden wir uns, die Forderung von dieser Verwaltungsabteilung zu lösen und zu verallgemeinern. Dies, weil die unkomplizierte und unkonventionelle Umnutzung von ungenutzten Räumen überall Probleme bereitet. Es gibt keine abschliessende Definition von Zwischennutzungen. Eine mögliche wäre: die Bezeichnung eines temporären Gebrauchs von Raum und Freiflächen in der Zeit zwischen der Aufgabe einer früheren Realisierung und einer zukünftigen Nutzung. Das Thema ist nicht neu. Der Diskurs über Freiräume und Zwischennutzungen hat einen seiner Ursprünge in der unruhigen Zeit der 1980er-Jahre, als unser neuer Ratspräsident Gummischrot aufsammlte – zumindest schilderte er dies so im «Tagblatt». Das Postulat entbehrt auch heute keiner Aktualität, im Gegenteil: An dieser Kerbe muss wiederholt geschliffen werden in einer Stadt, in der es an Wohn- und Freiräumen mangelt. Freiräume sind ein wichtiger Teil der Stadtentwicklung. Sie tragen zu Vielfalt und Dynamik urbaner



Räume bei, auch wenn kein ökonomisches Ziel hinter einer Nutzung liegen mag. Zwischennutzungen schaffen solche Freiräume, aber auch temporären Wohnraum, was eine wichtige Abfederungsfunktion hat. Bei einem Wohnungsleerstand von 0,06 Prozent lässt sich kaum eine WG gründen oder ein Studentenzimmer finden. Zwischennutzungen sind ökologisch sinnvoll, weil vorhandene Substanz genutzt wird. Einige wichtige Vorzüge sind in den strategischen Grundsätzen der Stadt enthalten – etwa in einem Konzept, das Sie in einer Interpellation im Jahr 2021 einhellig angestossen hatten. Es ist also nicht so, dass die Stadt Zürich hier bei Feld eins beginnen muss. Uns ist es aber ein Anliegen, die Bestrebungen in diese Richtung zu intensivieren, die Zusammenarbeit der Abteilungen optimal zu gestalten und die Haltung über die strategischen Grundsätze hinaus zu pflegen, dass Zwischennutzungen nicht lediglich die ökonomische Raumverwertung brachliegender Flächen sind, sondern vielseitige gesellschaftliche Werte generieren. Etwas Leerstehendes oder eine Brache einer Zwischennutzung zuzuführen, heisst, Raumverantwortung zu übernehmen und die aktive Teilnahme am Stadtleben zu fördern. Zwischennutzungen verhindern Monokulturen. Wir sehen Handlungsbedarf, auf einer übergeordneten, planerischen Ebene in einer vorausschauenden Raumbedarfsplanung temporären Raumbedarf zu eruieren und die Wirkung von Zwischennutzungen auf die städtische Entwicklung zu untersuchen. Auch soll die Energie, die durch Zwischennutzungen entsteht, erhalten werden, indem Unterstützung bei der Suche nach neuen Räumen geboten wird. Wir sehen auch Handlungsbedarf bei der Umsetzung und Handhabung von Zwischennutzungen. Die strategischen Grundsätze vernachlässigen die Abgrenzung von kommerziellen befristeten Nutzungen und eigentlichen Zwischennutzungen. Darum ist es uns ein Anliegen, in der Umsetzung und im Handling von Zwischennutzungen die Forderungen des Begleitpostulats GR Nr. 2022/614 einzuschliessen: Die Abgabe von Räumen über Gebrauchsleihverträge; transparente und speditive Verfahren; die Übernahme von Kosten, die nicht mit dem Gebrauch verbunden sind, durch die Stadt.

Samuel Balsiger (SVP) begründet den von Roger Bartholdi (SVP) namens der SVP-Fraktion am 10. Januar 2024 gestellten Ablehnungsantrag: *Sie müssen Ihre Lebenslüge irgendwann eingestehen: Das Bevölkerungswachstum in diesem Land und dieser Stadt kann nicht unendlich weitergehen. Sie beklagen sich, dass die Leerstandsquote bei 0,06 Prozent liegt. Das bedeutet bei einer Stadt von fast 450 000 Einwohnern, dass 144 Wohnungen frei sind. Als ich vor rund zehn Jahren eine neue Wohnung in Altstetten suchte, waren in einem Quartier von 50 000 Einwohnern zwei Wohnungen zu weniger als 2000 Franken ausgeschrieben. In diese Stadt sollen nochmals 100 000 Leute einwandern. Ihre Postulate und komischen Ideen lösen das Problem nicht. Wir wollen Einwanderung, aber nicht in diesem Ausmass. Es ist irrsinnig, dass Sie in Ihrem Postulat Private dazu zwingen möchten, Raum für Asylanten und sonstige Sachen zur Verfügung zu stellen. Die Bundesverfassung garantiert das Eigentumsrecht. Das sollten wir nicht auflösen, nur um immer weitere Argumente zu generieren, um die Einwanderung gutheissen zu können. Es geht so nicht weiter. Wir bauen Schulhäuser zwischen Autobahnen; Sie wollen Private dazu bewegen, Platz zur Verfügung zu stellen. Irgendwann gehen Ihnen die kuriosen Ideen aus und sie müssen eingestehen, dass kein Platz mehr vorhanden ist. Wir sprechen bei praktisch jedem Vorstoss über die Einwanderung. Sie*



sagen zwar, wir hätten ein «steigendes Bevölkerungswachstum», aber es geht um das Platzproblem. Jeder Vorstoss – auch von den Linken – geht um die Einwanderung. Man muss das Problem auf Bundesebene angehen. Die SVP hat dafür eine Initiative, die das Problem endlich und schlussendlich lösen und die Masseneinwanderung stoppen wird.

Weitere Wortmeldungen:

Hans Dellenbach (FDP): Die FDP unterstützt grundsätzlich, dass die Postulanten versuchen, Leerstände in städtischen Gebäuden zu reduzieren und diese mit Zwischennutzungen zu füllen. Auch wenn die Stadt diesbezüglich schon einiges unternimmt, ist es sinnvoll zu prüfen, was noch unternommen werden könnte. Die FDP lancierte einen Vorstoss, mit dem der Stadtrat gebeten wurde zu prüfen, wie Büros vereinfacht als Wohnungen zwischengenutzt werden könnten. Der erste Teil des Postulats, in dem es um die städtischen Gebäude geht, ist unbestritten. Die Geister scheiden sich beim zweiten Satz, wo «Gleiches von Privaten eingefordert» werden soll. Wir suchten das Gespräch mit den Postulanten und machten einen Textänderungsvorschlag: «Zusätzlich ist zu prüfen, inwiefern Gleiches bei Liegenschaften auf städtischen Baurechtsgrundstücken eingefordert werden kann, insbesondere wenn Räumlichkeiten über einen längeren Zeitraum leer stehen.» Damit wird nicht etwas von Privaten eingefordert, das nicht möglich ist, sondern versucht den Hebel dort anzusetzen, wo die Stadt einen hat: Nämlich bei Baurechtsgrundstücken bei Leerständen auf Zwischennutzungen zu pochen. Wir gingen davon aus, dass man sich einig werden könnte, doch nun wird die GLP einen eigenen Antrag vorstellen. Diesen Textänderungsantrag werden wir nicht unterstützen.

Snezana Blickenstorfer (GLP) stellt folgenden Textänderungsantrag: Es besteht ein grosser Konsens darüber, dass wir viele Wünsche haben und Raum dafür brauchen. Leerstände haben keinen Platz mehr. Bis zum Wort «Zusätzlich» besteht somit ein Konsens über die Parteigrenzen hinweg. Hans Dellenbach (FDP) deutete es an: Auch wir haben Mühe mit dem «Einfordern» bei Privaten. Es enthält möglicherweise Elemente, die auf eine Enteignung hinsteuern. Unser Vorschlag ist somit: «Zusätzlich ist zu prüfen, inwiefern Private zu Gleichem motiviert werden können, (...)» Wir sind der Meinung, dass man mindestens ein Bewusstsein dafür schafft, dass Leerstände nicht erwünscht sind und möglichst nicht vorkommen sollten, wenn man die privaten Liegenschaftseigentümer aufklärt, ihnen Informationen bietet und vielleicht sogar Anreize schafft. Der eine oder andere Leerstand könnte so vielleicht verhindert werden. Die Textänderung der FDP würden wir ablehnen.

Pascal Lamprecht (SP) ist mit der Textänderung einverstanden: Ich stelle erfreut fest, dass eine Mehrheit Leerstände oder tiefe Auslastungsquoten über längere Zeit als stossend empfindet. Nicht zuletzt ist die Flächeneffizienz ein grosser Beitrag zu Netto-Null. Zwischennutzungen können bei starker Verdichtung auch als Überdruckventil fungieren. Drittens ist Tanja Maag (AL) und mir sehr wichtig, dass Freiräume für Vielfalt und Dynamik stehen statt für Monokultur. In diesen Zwischenräumen, Zwischennutzungen, Frei-



4 / 4

räumen kann experimentiert werden, es entstehen neue Ideen, die im gewohnten Rahmen nicht gedeihen. In seiner Antrittsrede erwähnte Guy Krayenbühl (GLP) die Polizeistunde; ich mag mich an die Kalkbreite erinnern, die ein «Pulkführer» für die Gastrozene war. Wir überlegten lange, wie man von Privaten etwas einfordern, wie man Anreize schaffen könnte. Das ist nicht einfach und man muss sich fragen, wo man einen Hebel ansetzen könnte – diesen hat man bei städtischen Baurechten. Wir denken, dass man aber auch ausserhalb dieser Baurechte Private motivieren könnte – so, wie es gesagt wurde. Man kann mit Baugenossenschaften zusammenarbeiten, ihnen die Möglichkeiten aufzeigen und vermitteln, welche Institutionen bei Zwischennutzungen zum Tragen kommen könnten. Wir entschieden uns darum, dass wir die Textänderung der GLP akzeptieren; jene der FDP können wir leider nicht annehmen.

Yves Henz (Grüne): *Auch wir unterstützen die effiziente Nutzung unserer Gebäude – insbesondere, dass dies auf unkommerzielle Art geschehen soll. Wir beobachten, dass für Zwischennutzungen, die früher gratis zu haben waren, mittlerweile hohe Beträge bezahlt werden müssen. Aus den Zwischennutzungen ist ein Geschäftsmodell entstanden – zulasten der Bevölkerung, der Künstlerinnen, der Studierenden, die auf den günstigen Raum angewiesen sind. Wir stimmen dem Postulat darum zu.*

Angenommene Textänderung:

Der Stadtrat wird aufgefordert zu prüfen, inwiefern städtische Einrichtungen, welche temporär oder dauerhaft einen tiefen Auslastungsgrad oder gar Leerstand aufweisen, für andere Zwecke wie Wohnen (beispielsweise Asylsuchende, Studierende und dgl.) oder Gewerbe (wie Ateliers, Proberäume, Co-Working-Spaces und dgl.) genutzt werden. Zusätzlich ist zu prüfen, inwiefern ~~von Privaten Gleiches eingefordert werden kann~~ Private zu Gleichem motiviert werden können, insbesondere wenn Räumlichkeiten bei städtischen Baurechtsverhältnissen und in Quartierzentren über einen längeren Zeitraum leer stehen. In der Umsetzung sollen die Grundsätze gemäss Postulat 2022/614 berücksichtigt werden.

Das geänderte Postulat wird mit 82 gegen 34 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) dem Stadtrat zur Prüfung überwiesen.

Mitteilung an den Stadtrat

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat