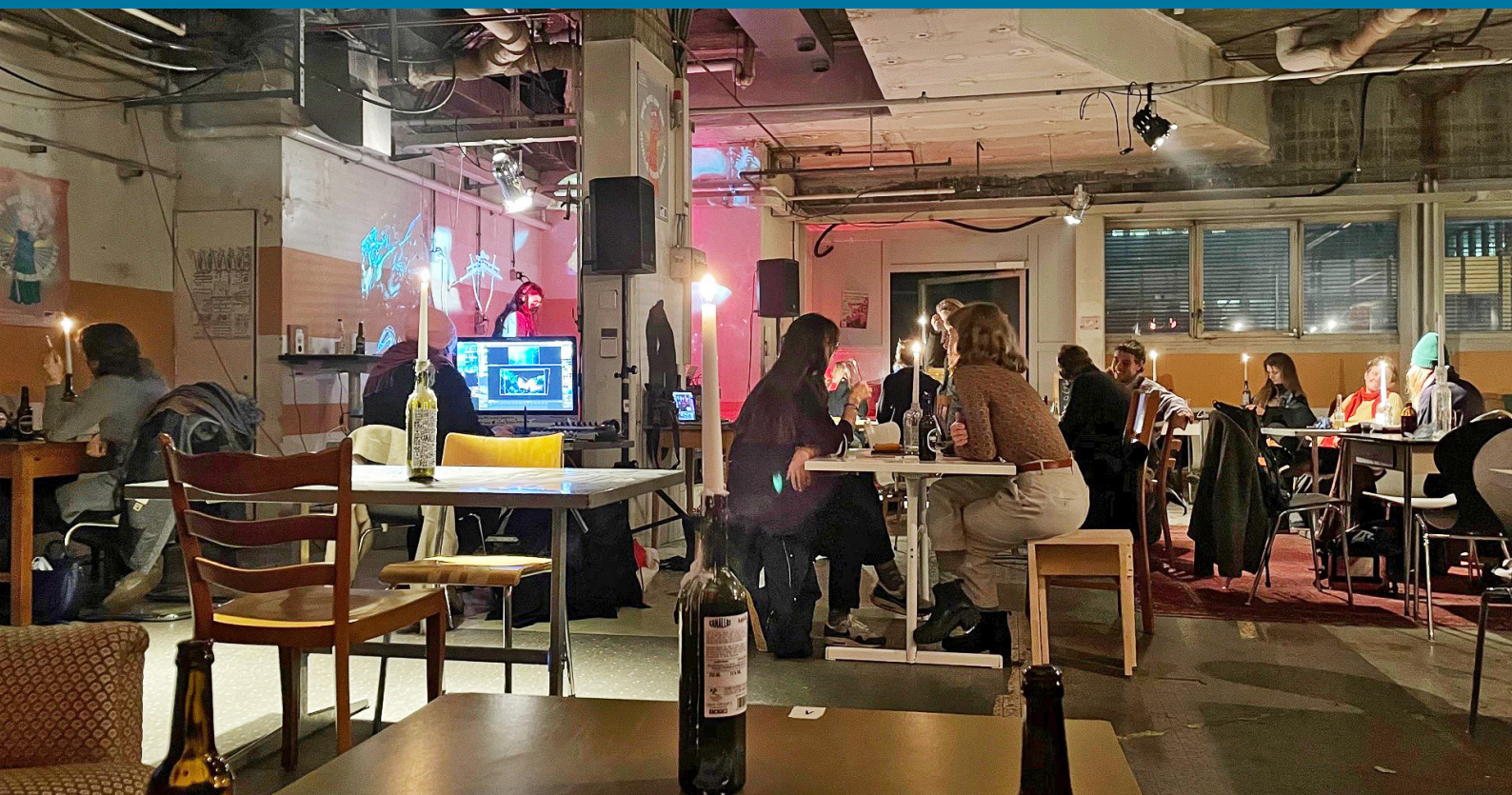




Zwischennutzungen in städtischen Liegenschaften

Strategische Grundsätze der Überlassung und Bewirtschaftung



Impressum

Herausgeberin

Stadt Zürich
Gremium «Günstiger Raum»
ggr@zuerich.ch
stadt-zuerich.ch/zwischenutzungen

Text

Res Keller, Zürich

Bilder

© Anna Menti, Zürich (Titelbild)
© Res Keller, Zürich (übrige)

Gestaltung und Layout

Züriblauf, Stadt Zürich

November 2022

Inhaltsverzeichnis

Vorwort Strategie Zwischennutzungen	4
Einleitung	5
Die Stadt ermöglicht Zwischennutzungen	6
Zwischennutzungen bieten Raum für Vielfalt	8
Zwischennutzungen sind Sprungbretter	10
Zwischennutzungen beleben Orte	12
Zwischennutzungen der Stadt Zürich (Stand November 2022)	13
Zwischennutzungen schonen das Klima	14
Die Stadt regelt Zwischennutzungen verwaltungsintern	16
Die Stadt vergibt Zwischennutzungen in transparenten Verfahren	18

Vorwort Strategie Zwischennutzungen

Für eine vielfältige und offene Stadt

In einer wachsenden Stadt besteht ein grosser Bedarf an günstigem Raum. Dieser ist in der Stadt Zürich Mangelware; entsprechend hoch ist die Nachfrage.

Zwischennutzungen schaffen Freiräume vornehmlich für Jugendliche und junge Erwachsene. Sie ermöglichen interkulturelle und interdisziplinäre Kooperationen in den Quartieren, bilden Standorte für wirtschaftliche Tätigkeiten und experimentelle Nutzungen; sie fördern Kultur und Innovation oder schaffen günstige Wohnungen für Studierende.

Die Stadt Zürich ermöglicht verschiedene Formen der Zwischennutzungen. Diese haben sich in den letzten Jahren zunehmend etabliert und werden erfolgreich umgesetzt. Die vorliegende Strategie bildet für die Stadt Zürich den Rahmen zur koordinierten Umsetzung von Zwischennutzungen.

Bei stadteigenen Liegenschaften soll möglichst jeder temporär zur Verfügung stehende Raum für verschiedenste Nutzungen angeboten werden. Mit Blick auf den grossen Bedarf an Zwischennutzungsräumen will die Stadt den Leerstand sowie einen vorzeitigen Abriss von Liegenschaften im städtischen Eigentum vermeiden.

Zwischennutzungen tragen zur Belebung der Stadt bei und haben positive Auswirkungen auf die Entwicklung des Kultur- und Innovationsstandorts Zürich. Keine Frage – Zwischennutzungen machen die Stadt spannend und attraktiver.

Der Stadtrat

Einleitung

Das städtische Handeln orientiert sich massgeblich an gesellschaftlicher Vielfalt. Es ist daher eine grosse Chance, für die vielfältigen Kompetenzen, Erfahrungen und Ideen der Zürcher Bevölkerung auch Zwischennutzungen ermöglichen zu können. Sie leisten einen wichtigen Beitrag zu einer lebenswerten Stadt, geben Identität und wichtige Impulse sowie Perspektiven für den Standort, das Quartier sowie die Bevölkerung und so für die ganze Stadt.

Die Stadt ermöglicht Zwischennutzungen

In leer werdenden Räumen und auf Brachen ermöglicht die Stadt Zürich Zwischen-
nutzungen, falls die Dauer des Leerstands
dies zulässt.

Die städtischen Räume und Areale werden
für Zwischennutzungen grundsätzlich zu den
Selbstkosten abgegeben.

Für die Vergabe von Zwischennutzungen ste-
hen in der Regel kulturelle, soziale, ökonomi-
sche und ökologische Zielsetzungen und die
Berücksichtigung eines breiten Spektrums an
unterschiedlichen Nutzungen im Vordergrund.

«Die Zwischennutzung gibt uns die Möglichkeit, in Ruhe mit neuen Materialien zu experimentieren und zu lernen. In der gemeinsamen Werkstatt können wir auch mal Staub und Dreck machen, was in der Ateliergemeinschaft zuvor nicht möglich war.»

Denizay Apusoglu und Jonas Kissling



OKEY, Rümlangstrasse 85–91, Bebaute Landreserve

Im markanten Gewerbehause «OKEY» am nördlichen Rand von Zürich-Seebach wurden bis 2018 Wellen, Kupplungen und Zahnräder für die Industrie hergestellt. Seit Ende 2021 werden die Werkhalle und verschiedene Atelierräume durch mehrere Gruppen von Handwerkerinnen und Künstlern genutzt.

Denizay Apusoglu und Jonas Kissling haben 2020 das Studio Eidola gegründet, mit dem sie nebenberuflich im Grenzbereich zwischen Materialforschung, Architektur und Design arbeiten. In ihrem Projekt «Ocean Articulated» forschen sie an einem CO₂-frei produzierbaren, tragfähigen und wiederverwendbaren Material aus Sand, Salz und natürlichen Bindemitteln, das dereinst als Baustoff eingesetzt werden könnte.

Zwischennutzungen bieten Raum für Vielfalt

Günstige Räume sind ein knappes Gut in Zürich. Doch die Gesellschaft braucht sie – zum Wohnen und Begegnen, für Kultur und Gemeinschaft, Bildung und Sport, wirtschaftliche Tätigkeit und Innovation. Vorübergehend ungenutzte Flächen können für befristete Zeit günstigen Raum dafür bieten.

Mit der temporären Abgabe leerstehender Räume und brachliegender Areale schafft die Stadt – neben anderen Anbieter*innen – Platz für Experimente, Kreativität und Eigeninitiative. Zwischennutzungen sind Orte gesellschaftlicher Teilhabe und Vielfalt. Besonders in der dichter werdenden Stadt sind sie interessant und begehrt.

«Dank der Zwischennutzung hatten wir die Chance, einfach mal loszulegen und zu schauen, was wächst. Da der Vertrag aber jeweils nur um ein Jahr verlängert wurde, haben wir den Baum, der uns heute Schatten spenden könnte, nie gepflanzt.»

Ueli Ansorge und Tinu Balmer



Dunkelhölzlistrasse 21, Freiraumreserve mit Wohnhaus und Schuppen

Im altherwürdigen Wohnhaus an der Dunkelhölzlistrasse werden ein Dutzend kleinere Atelierräume zwischengenutzt; daneben liegen ein altes Ökonomiegebäude und ein Acker, auf denen der Verein Stadtrandacker Gemüse anbaut. Im Wohnhaus hat der Verein eine Küche und ein Büro eingerichtet.

Ueli Ansorge und Tinu Balmer haben den Verein Stadtrandacker 2010 als Gemüse-Selbstversorgungsprojekt gegründet. Inzwischen hat der Verein rund 250 Mitglieder, und die beiden Gründer können vom Gärtnern im Dunkelhölzli und auf anderen Stadtrandäckern leben.

Zwischennutzungen sind Sprungbretter

In zwischengenutzten Räumen und auf Arealen werden Start-ups gegründet, kulturelle Projekte angestossen und soziale Initiativen lanciert. Die meisten von ihnen ziehen nach Ablauf der Nutzungsfrist an neue Orte um und können sich weiter entfalten.

«Mit einer Veränderung der Ateliersituation verändert sich stets auch das Werk – das ist mühsam, aber unausweichlich. Wir sind deshalb froh, dass die Zwischennutzung hier nun schon über 5 Jahre dauert.»

Urs August Steiner, Daniel Lütolf und Sara Widmer



Flüelastrasse 30–32, Bebaute Landreserve

Im ursprünglichen Fabrik- und späteren UBS-Bürogebäude an der Flüelastrasse, beim Koch-Areal, wurden 2017 drei Dutzend Ateliers an Kunst- und Kulturschaffende abgegeben.

Sara Widmer und Daniel Lütolf vom Kunstkollektiv ckö nutzen zusammen mit dem Künstler Urs August Steiner eine geräumige Werkstatt im Erdgeschoss, in der sie auch mal sperrige Objekte erschaffen können.

Zwischennutzungen beleben Orte

Neuer Betrieb in verlassenen Liegenschaften zieht neues Publikum an.

Zwischennutzungen machen Brachen in breiten Kreisen bekannt und verorten sie in der Stadt. Sie beleben Quartiere, schaffen Adressen und leisten Pionierarbeit für künftige Entwicklungen.

Zwischennutzungen sind Nährböden städtischer Diversität und Vitalität.

Zwischennutzungen der Stadt Zürich (Stand November 2022)

Die Stadt Zürich führt Zwischennutzungen auf Landreserven, auf Arealen und in unterschiedlichen Liegenschaften:

- Bebaute Areale wie Hafner-/Limmatstrasse, Laborbar, Sihlquai 244/252, Mühlackerstrasse, Zentralwäscherei, Koch-Areal (Ateliers / Zirkus Chnopf).
- Unbebaute Areale, die Quartier- und Freiraumnutzungen oder temporären Wohnsiedlungen dienen, z. B. Guggach-, Hardturm- und Lettenareal, FOGO.
- Wohnbauten und -siedlungen, z. B. Salzweg. Juwo und AOZ treten in diesen Fällen als Bewirtschaftende auf.
- Neu erworbene Liegenschaften, in denen städtische Nutzungen geplant sind, z. B. Airgate, Siemens-Areal, Eggbühlstrasse.
- Liegenschaften, die nicht mehr für Verwaltungszwecke benötigt werden, z. B. AZ Sonnenhof (Küsnacht), AZ Waldfrieden (Pfäffikon), ehemalige Suchtbehandlung Frankental.
- In Liegenschaften des Kantons Zürich, z. B. Sihlquai 125/131/133, Zeughaus 4, Polizeikaserne.
- In Liegenschaften und im Auftrage privater Eigentümer*in, Allmendstrasse 91–95 (Manegg).

Zwischennutzungen schonen das Klima

Zwischennutzungen erlauben einen haushälterischen Umgang mit der Ressource Raum.

Mit Zwischennutzungen wird, wenn ein Ersatz der Bestandesbauten geplant ist, ein vorzeitiger Rückbau verhindert.

Mit Zwischennutzungen verlängert sich die Nutzungsdauer der bestehenden Gebäude und der in diesen enthaltenen grauen Energie. So verbessert sich die CO₂-Bilanz der städtischen Liegenschaften.

«Wir sind froh, nach unseren beiden ersten, nur kurze Zeit nutzbaren Standorten hier eine mittelfristige Anschlusslösung gefunden zu haben. Eine zahlbare Halle mit Platz für die Anlieferung und zum Anstehen gibt's in Zürich nicht an jeder Ecke.»

Verein «Essen für Alle»



Manegg, Allmendstrasse 91–95

An der Stelle der Industrie- und Gewerbebauten an der Allmendstrasse soll in einigen Jahren die Schulanlage Höckler erstellt werden. Bis dahin wird das Areal zwischen-genutzt.

Neben dem Verein «Zitrone», der einen Teil der Gebäude mit Ateliers, Werkstätten und Veranstaltungsräumen bespielt, nutzt unter anderen auch der Verein «Essen für Alle» eine der Hallen. Die Aktion wurde zu Beginn der Pandemie ins Leben gerufen, um Menschen mit wenig materiellen Ressourcen durch die Abgabe von Grundnahrungsmitteln und Hygieneartikeln zu unterstützen.

Die Stadt regelt Zwischennutzungen verwaltungsintern

Alle städtischen Abteilungen prüfen bei Erneuerungs- und Entwicklungsprojekten, ob Zwischennutzungen als Überbrückung der Phase zwischen zwei regulären Nutzungen möglich sind. Besteht kein stadtinterner Bedarf, werden kurz- bis mittelfristige Zwischennutzungsmöglichkeiten im stadtinternen Gremium «Günstiger Raum» behandelt.

Im Gremium «Günstiger Raum» sind die Dienstabteilungen Stadtentwicklung, Kultur, Soziale Dienste, Immobilien und Liegenschaften vertreten. Sie sorgen gemeinsam für eine effiziente und bedarfsgerechte Verteilung der ihr zugeteilten Flächen.

Kurz- und mittelfristige Nutzungen zwischen eins und acht Jahre werden schliesslich durch die Raumbörse organisiert, längerfristige durch Liegenschaften Stadt Zürich. Zwischennutzungen unbebauter Brachen werden meist durch Grün Stadt Zürich betreut.

Die Stadt übernimmt vereinzelt auch Räume oder ganze Liegenschaften ausserhalb der Stadtverwaltung, z. B. vom Kanton oder von privaten Bauträger*innen, und stellt diese für Zwischennutzungen zur Verfügung.

«Wir schätzen die zentrale Lage und den Charme des Wärterhäuschens. Hier fühlt sich niemand gestört durch unseren Sound. Mit Aufnahmen müssen wir aber jeweils warten, bis das letzte Tram durchgefahren ist.»

Georg und Christoph Kiss



Wärterhaus Stauffacher, Badenerstrasse 49

Im denkmalgeschützten Wärterhäuschen beim Stauffacher, das früher dem VBZ-Personal als Pausenraum diente, gibt es neben einem ehemaligen öffentlichen WC drei kleine Räume, die von verschiedenen Musikerinnen und Musikern als Proberäume und Studios genutzt werden.

Die Musiker Christoph und Georg Kiss proben hier in wechselnden Formationen schon seit 2016 und nehmen für ihr «Boyoom Connective» auch Musik auf. «Boyoom is a record label, a family, a shared space, a mindset, a home to self ...»

Die Stadt vergibt Zwischennutzungen in transparenten Verfahren

Zwischennutzungen werden mit Blick auf Lage, planungs- und baurechtliche sowie räumliche Voraussetzungen und vorherigen Verwendungszweck konzipiert. Die Stadt will, dass Zwischennutzungen kostengünstig realisiert werden und orientiert sich nur am Notwendigsten für die Nutzbarmachung.

Die für Zwischennutzungen angestrebte Kostendeckung beinhaltet:

- Herrichtungskosten für notwendige bauliche Anpassungen (inkl. Anpassungen aufgrund von Auflagen Brand- oder Gesundheitsschutz) oder um haustechnische Anlagen (Wärme, Wasser, Elektro, etc.) funktions-tüchtig zu machen. Diese Kosten sollen über die Laufdauer einer Zwischennutzung amortisiert werden.
- Reparaturen und Unterhaltsarbeiten:
Auch diese Kosten sollen soweit als möglich durch die Nutzenden getragen werden.
- Betriebskosten: Für die Betriebskosten (Beheizung/Energie, Wasser/Abwasser, Kehrrichtabfuhr etc.) müssen die Nutzenden auf jeden Fall aufkommen.

Je nach anfallender Kostenart können die Nutzenden diese durch zeit- und sachgerechte Eigenleistung senken.

Auf dieser Basis werden die Zwischennutzungen öffentlich ausgeschrieben (weitere Infos: stadt-zuerich.ch/zwischennutzungen; raumboerse-zh.ch).

Interessierte haben innert einer gesetzten Frist ihre Bewerbungen einzureichen. Die Vergabeentscheide erfolgen aufgrund von klaren, vorab definierten Ausschreibungskriterien. Die Stadt schliesst mit den Nutzer*innen einen Vertrag zur Zwischennutzung ab.

Die Kriterien werden immer objektbezogen und nach Nutzungsmöglichkeiten festgelegt. Zentrale Kriterien sind: Nutzungsdauer, Nutzungsart (z. B. kulturell, gewerblich oder nicht-kommerziell) oder Nutzungshäufigkeit (die Räume müssen stark ausgelastet sein).

