

ZÜRICH

Kantonale Abstimmungsunterlagen

Volksabstimmung

03. Dezember 2023

Erste Vorlage

**Initiative «Zur nachhaltigen
Nutzung von Leerstand
(Leerstandsinitiative) »**

Zweite Vorlage

**Änderung der
Pilzsammelbestimmung**

Dritte Vorlage

**Regierungsbeschluss über
den Wendekreis von
Elektro-Trendfahrzeugen**



Kanton Zürich

In Kürze

Initiative zur nachhaltigen Nutzung von Leerstand "Leerstandsinitiative"

In städtischen Randgebieten stehen viele Büroräume längerfristig leer. Diese Entwicklung ist schweizweit in Ballungsräumen zu beobachten. Die Initiative zur nachhaltigen Nutzung von Leerstand ("Leerstandsinitiative") versucht diesen Sachverhalt über eine Gesetzesänderung zu beeinflussen.

Ausgangslage

Die Vorlage will den Leerstand durch ein Bewilligungsverfahren der Öffentlichkeit zugänglich machen und eine nachhaltige Entwicklung fördern. In Art. 1 RPG verpflichten sich Bund, Kantone und Gemeinden zu einer haushälterischen Nutzung des Bodens. Die Initianten berufen sich auf diesen Artikel und möchten ihn durch die Gesetzesvorlage mit konkreten Handlungsspielräumen ergänzen. Wird die Initiative angenommen, so müssen Besitzer von Liegenschaften mit einem überdurchschnittlichen Leerstand, in den ausgewiesenen Zonen am Bewilligungsverfahren teilnehmen. Die Verweigerung der Teilnahme ist strafbar und wird mit Bussgeldern belegt.

Argumente

Initiativkomitee

Der Leerstand als ungenutzte Landreserve im urbanen Raum soll im Sinne der Allgemeinheit revitalisiert werden. Es stehen dabei zwei mögliche Szenarien zur Verfügung:

- Die Eigentümer senken die Mieten um eine Bewilligungspflicht zu umgehen.
- Die Eigentümer können das Erdgeschoss oder weitere Flächen im Bewilligungsverfahren als Kompensation für Leerstand zur Verfügung stellen.
- Die Eigentümer leisten Ausgleichszahlungen, die zur Aufwertung des öffentlichen Raumes verwendet werden.

Landreserven zum Schutz vor Zersiedelung nutzen

Erklärtes Ziel der Gemeinden ist es, mit den vorhandenen Landreserven haushälterisch umzugehen. Der Leerstand im urbanen Raum stellt eine solche Reserve dar, die ohne Antasten der noch unbebauten Flächen genutzt werden kann. Durch eine Bewilligungspflicht des Leerstandes soll jenem Umstand Rechnung getragen werden. Zusätzlich werden über individuelle Revitalisierungs-Fahrpläne auch Anreize zur Entwicklung gesetzt, die den Eigentümern zugutekommen.

Verantwortung der beteiligten Akteure

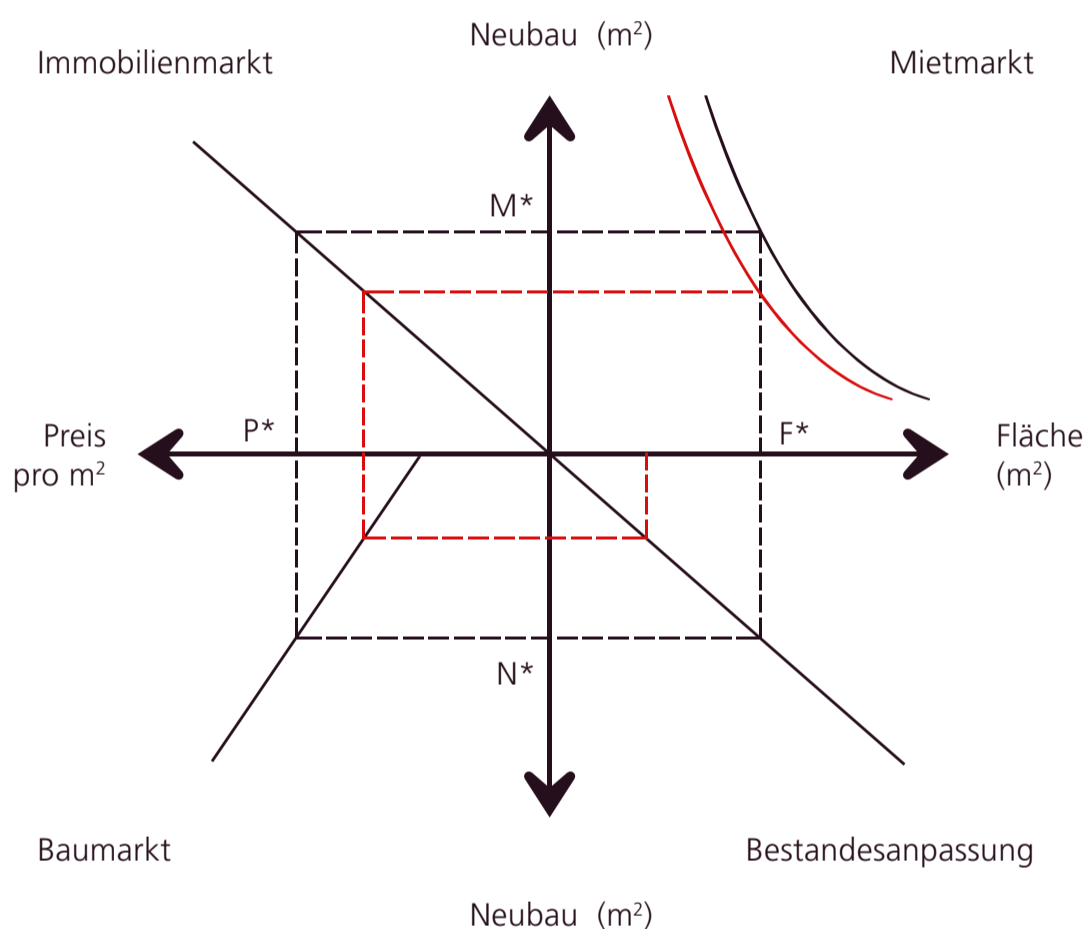
Die beteiligten Akteure sollen zur Verantwortung gezogen werden. Zumeist handelt es sich um institutionelle Investoren, die auf Grund ihrer Grösse in ihrem Handeln auch der Gesellschaft verpflichtet sind. Es wird gefordert, dass diese sich aktiv an einer schonenden Nutzung der Landreserven beteiligen. Beispiele wie das «Oerlikerhus» zeigen, dass alternative Konzepte eine langlebige und nachhaltige Entwicklung ermöglichen.

Der Mythos Markt

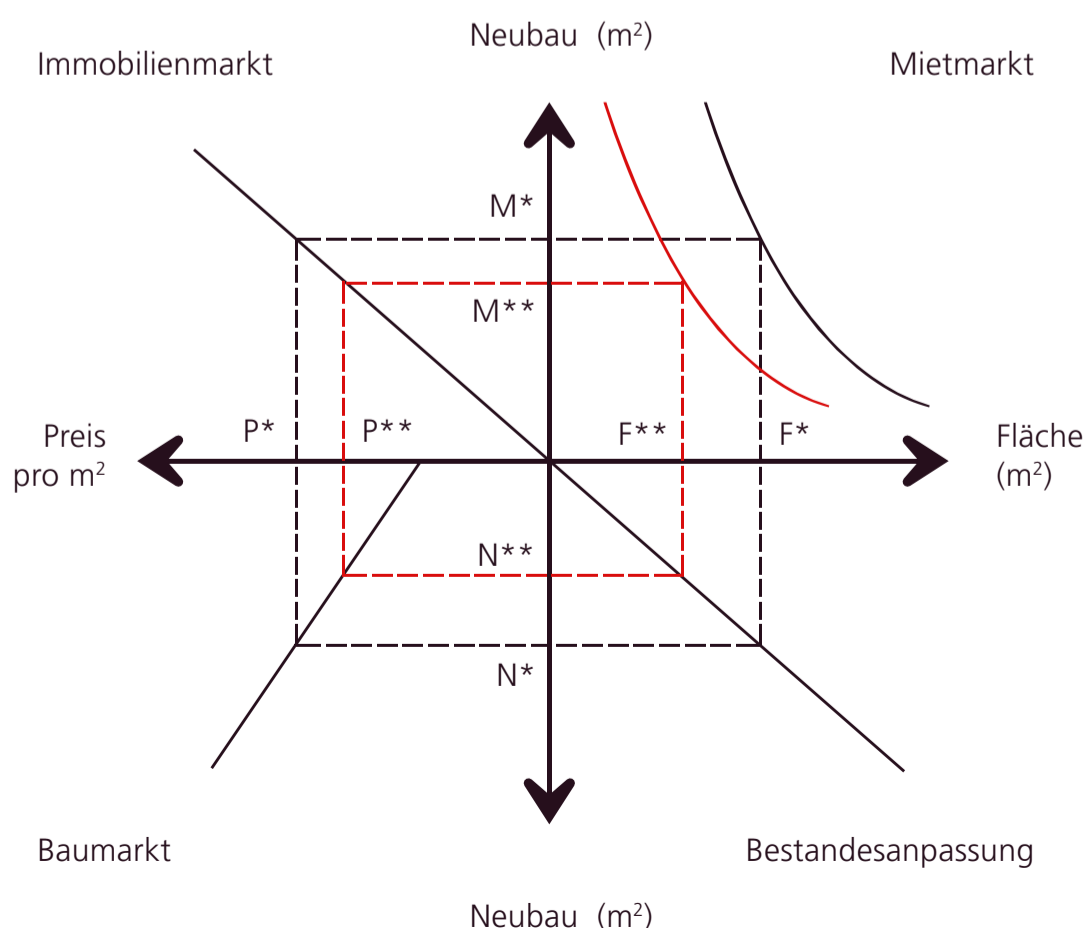
Die angeheizte Situation im Immobilienmarkt zeigt, dass der Markt an sich, der sich über Angebot und Nachfrage selbst reguliert, ein Mythos ist. Gezielte Eingriffe sind nötig, um ungewollte und schädliche Auswirkungen für die Bevölkerung einzudämmen. Die tiefen Zinsen und damit das günstige Kapital, welches den Markt überflutet, führen zu einer Verzerrung des Marktes, welche durch die Initiative korrigiert werden soll.

Marktverzerrung bei sinkender Nachfrage verursacht durch eine Tiefzinssituation

Veranschaulicht am 4-Quadranten Modell von Di Pasquale & Wheaton



- Leerstand, welcher sich durch eine Senkung der Nachfrage äussert, würde im Markt zu einem Ungleichgewicht führen.
- Dieses Ungleichgewicht wird kurzfristig erkannt und von den Akteuren behoben.
- Die Folge wäre eine Veränderung der drei jeweilig anderen Quadranten.
- Der Einfluss der Grossakteure führt allerdings dazu, dass die Korrektur nicht stattfindet und stattdessen eine Marktverzerrung resultiert.

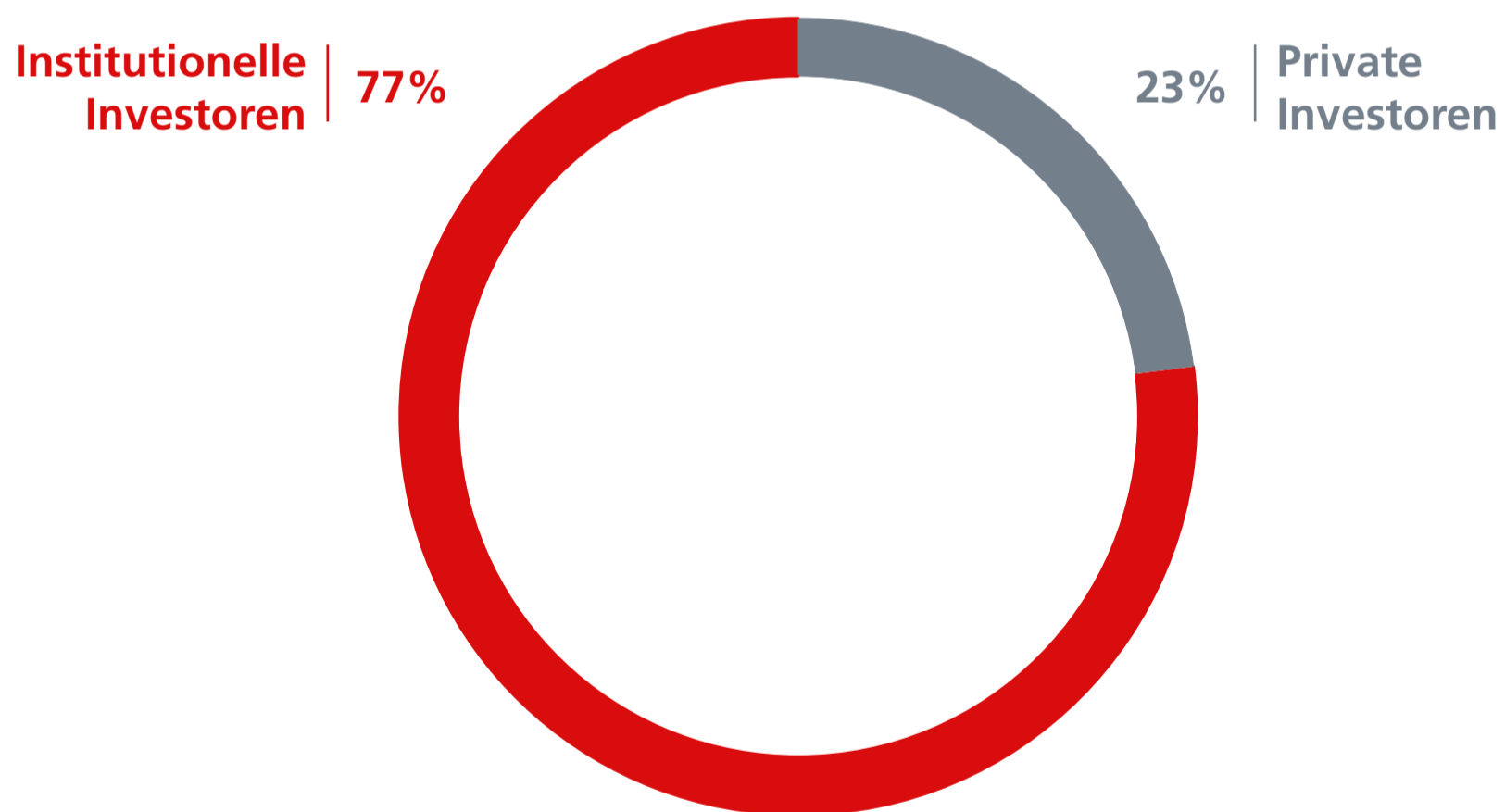


- Neues Gleichgewicht bei sinkender Nachfrage.
- Die sinkende Nachfrage führt zu sinkenden Mieten, die Rendite pro gebautem Quadratmeter sinken und die Bautätigkeit sinkt.
- Dies wäre der Sollzustand des Immobilienmarktes bei einer Situation, wie sie sich an der Thurgauerstrasse zeigt.

Gemengelage der verschiedenen Akteure

Die Besitzverhältnisse beeinflussen massgeblich den Umgang mit Leerstand. Kleinere und mittlere Akteure reagieren schnell und marktkonform, da sie von den Einkünften abhängen. Grosse Akteure können es sich leisten von Mietsenkungen abzusehen, da sie nicht auf Einkünfte durch eine Vermietung der Immobilien angewiesen sind. Wenn Akteure grössere Teile eines lokalen Marktes in ihrem Besitz haben, können sie zusätzlich die marktüblichen Mieten beeinflussen. In den folgenden Grafiken soll genauer auf die Gemengelage an der Thurgauerstrasse eingegangen werden.

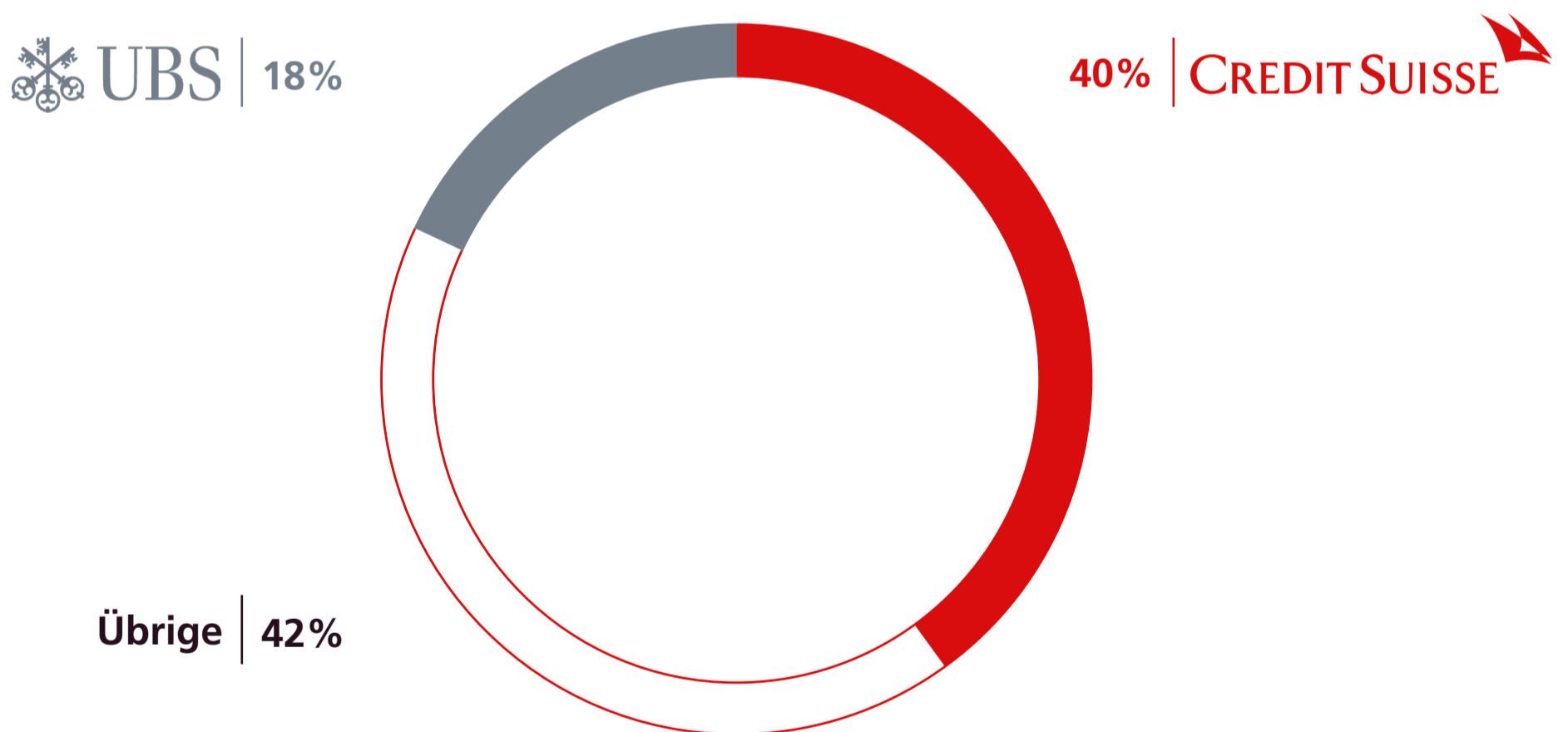
Grobe Einteilung Besitzverhältnisse entlang der Thurgauerstrasse Prozentualer Anteil der zwei Investorengruppen



Gemengelage der verschiedenen Akteure

Untersuchungen zeigen, wie dominant die zwei grössten Akteure sind. Die Banken UBS und CREDIT SUISSE verwalten über Investmentfonds 58% der gebauten Fläche. Sie beeinflussen durch ihre Präsenz massgeblich die Entwicklung der gesamten Strasse und die Akteure müssen daher auch zur Verantwortung gezogen werden.

Eigentumsverhältnisse der gebauten Fläche an Gewerbe und Büro Prozentualer Anteil gemessen an der Gesamtfläche von 279'000 m²



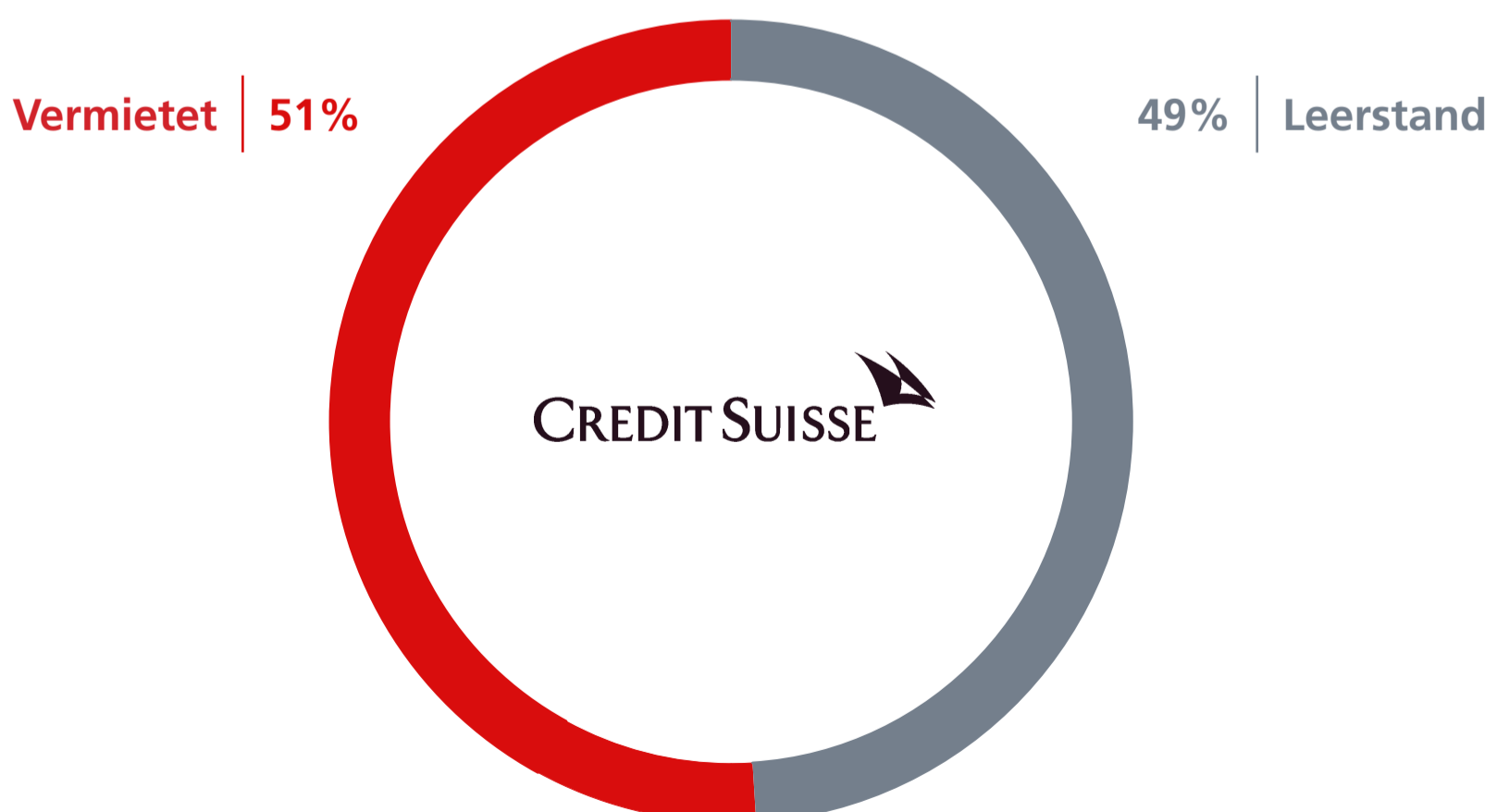
Genauere Betrachtung

Im Speziellen ist die CREDIT SUISSE mit ihrem Anteil von von 48% der Gesamtfläche im Zentrum der Entwicklung an der Thurgauerstrasse. Als wichtigster Akteur könnte ein Einlenken der CS «Leuchtturmcharakter» haben.

Leerstand der einzelnen Adressen Prozentualer Anteil der verfügbaren Flächen

Gebäude	Gesamtmeitfläche (m ²)	Leerstand (%)	Resultierende Fläche (m ²)
<i>Glattpark</i> , Thurgauerstrasse 132-156	29'847	24.65	7'357
<i>AirCenter</i> , Stelzenstrasse 2-8	15'867	1.26	200
<i>Leonardo</i> , Thurgauerstrasse 80	25'847	88.28	26'349
<i>Ambassador</i> , Thurgauerstrasse 101	29'788	61.78	18'403
<i>Conex</i> , Schärenmoosstrasse 77	10'557	68.01	7'189
Tot. Verluste (CHF)			7'599'035.00

Leerstehende Flächen bei CS Immo 1a PK Prozentualer Anteil der verfügbaren Flächen





Abstimmungstext

Verfügung über die Kantonale Volksinitiative «Für die Revitalisierung baulicher Brachen» vom 03. Dezember 2020

Die Direktion der Justiz und des Innern,

gestützt auf Artikel 139 Absatz 5 und Artikel 108a Absatz 1 bis 3 der Bundesverfassung¹, nach Prüfung der am 3. Dezember 2020² eingereichten Volksinitiative «Für die Revitalisierung baulicher Brachen», nach Einsicht in die Botschaft des Regierungsrates vom 7. März 2021³,
verfügt:

Art. 1

¹ Der Titel und die Begründung der Volksinitiative «Zur nachhaltige Nutzung von Leerstand», sowie die Form der Unterschriftenliste entsprechen den Vorschriften von § 123 GPR und wird dem Volk zur Abstimmung unterbreitet

²Sie lautet:

Das Gesetz zur nachhaltigen Nutzung von Leerstand

Erster Abschnitt:

Ziel des Gesetzes zur nachhaltigen Nutzung von Leerstand

§ 1. Gestützt auf Artikel 108a der Bundesverfassung, soll der Kanton Zürich die ihm übertragene Befugnis zur Eindämmung der Zersiedelung ausüben.

§ 2. Das Gesetz zur nachhaltigen Nutzung von Leerstand hat zum Ziel, die im Sinne von Art. 655. ZGB i. V. m. Art. 2 lit. a. GBV im Grundbuch ausgewiesenen Liegenschaften und deren zugehörige Immobilien einer zweckmässigen Nutzung zuzuführen.

§3. Gemeinden können in Gebieten, in denen ein Verdichtungspotenzial besteht, durch Verfügung mit einem Geltungsbereich von höchstens fünf Jahren bestimmen, dass Immobilien und deren Bestandteile, welche eine Leerstandsquote von 6% für einen Zeitraum von mehr als 3 Monaten überschreiten, einer Bewilligungspflicht unterstellt werden

¹ SR 101

² BBI 2020 5785

³ BBI 2021 5027

§

§ 4. *Das Bewilligungsverfahren hat zum Ziel, bilateral und im Einzelfall eine verträgliche Lösung zu erarbeiten*

§ 5. *Die rechtliche Basis für nachhaltige Nutzung von Leerstand wird in Art. 1 RPG festgehalten.*

§ 6. *Das Gesetz soll einen längerfristigen Leerstand von anderweitig nutzbaren Flächen in Immobilien verhindern.*

§ 7. *Die mit diesem Gesetz verbundenen Abgaben, sowie die daraus resultierenden ausserordentlichen Baubewilligungen werden dem Zweck einer nachhaltigen und der Allgemeinheit dienenden Entwicklung der entsprechenden Gebiete zugeführt.*

Zweiter Abschnitt:

Geltungsbereich

§ 8. *Der Geltungsbereich dieses Gesetzes erstreckt sich über die eingetragenen Grenzen der Gemeinden Opfikon und Zürich.*

§ 9. *Die Bewilligungspflicht umfasst den Umstand des Leerstandes und nicht die betroffenen Flächen. Die Bewilligung wird für Liegenschaft und der dazugehörigen Immobilien ausgesprochen.*

§ 10. *Als längerfristiger leer stehend wird eine mietbare Geschäfts- oder Bürofläche bezeichnet, welche für eine Dauer von mehr als 3 Monaten nicht ihrem eigentlichen Zweck der Vermietung zugeführt wird.*

§ 11. *Von der Anwendung ausgeschlossen sind Liegenschaften und deren zugehörige Immobilien, welche :*

- a. nachweislich nicht dem Bestand einer Kapitalanlage entsprechen;*
- b. dem Besitzer als natürlicher Person als Firmensitz dient;*



Dritter Abschnitt:
Bewilligungsverfahren

§ 12. Die Bewilligung ist zu erteilen, wenn:

- a. vorrangige öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen das Interesse an der Revitalisierung überwiegen;*
- b. dem Interesse an der nachhaltigen Nutzung des Bodens durch Ausgleichsmaßnahmen in verlässlicher und angemessener Weise Rechnung getragen wird; dies kann durch Bereitstellung von Ersatzflächen, durch die Erarbeitung von alternativen Nutzungskonzepten, oder durch Ausgleichszahlungen geschehen.*

Vierter Abschnitt:
Übertretung

§ 13. Mit Geldbussen in Höhe des gefragten Mietzinses kann belegt werden, wer:

- a. ohne die erforderliche Bewilligung Immobilien dem Leerstand überlässt.*
- b. Auskünfte nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt oder Unterlagen nicht oder nicht vollständig vorlegt.*

Art. 2

Der Regierungsrat empfiehlt dem Volk, die Initiative anzunehmen.

