

LEERSTANDS INITIATIVE



ABSTIMMUNGSZEITUNG



**POTENZIALE
NUTZEN**

**EIN MAL
VOLL BITTE!**



JA

Zur

LEERSTANDSINITIATIVE

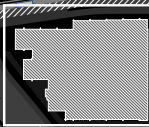
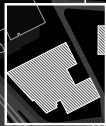
WORUM GEHT ES?

In städtischen Randgebieten stehen immer mehr Büroräume längerfristig leer. Die Leerstandsinitiative will diesen Leerstand durch ein Bewilligungsverfahren der Öffentlichkeit zugänglich machen und eine nachhaltige Entwicklung fördern. Marktverzerrende Eingriffe, die den Status Quo konservieren, wollen wir nicht. Eine Stadt soll lebendig sein und allen Bürgerinnen und Bürgern Raum bieten. Jede Fläche ist wertvoll und leer stehende Büros stellen eine ungenutzte Reserve dar. Die Kantone haben sich in Artikel 1 des RPG zu einem haushälterischen Umgang mit der Ressource Boden verpflichtet. Im Sinne dieser Absichtserklärung ist es nur konsequent die ungenutzten Flächen einer sinnvollen Nutzung zuzuführen. Wir fordern daher: Ja zur Leerstandsinitiative! Ja zu einer lebendigen Stadtentwicklung

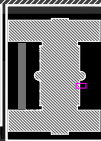
allreal



Stadt Zürich



Stadt Zürich



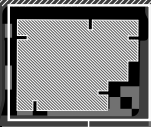
GVZ



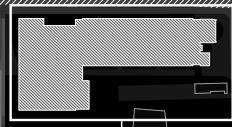
Paul Schiller Stiftung



Angst+Pfister



Genossenschaft



CREDIT SUISSE

Schroders



CREDIT

BESITZVERHÄLTNISS AN DER THURGAUERSTRASSE





Es ist simpel: Wir wünschen uns einfach etwas mehr Leben hier.

A. Emmenegger, Anwohner

GRUND UND BODEN

Leitartikel des Initiativkomitees

Der Boden ist eine der wertvollsten Ressourcen eines Landes. Er soll der Bevölkerung als Grundlage ihrer Existenz dienen. Auf ihm leben und arbeiten wir und auf ihm findet unser alltägliches Leben statt. Im urbanen Grossraum ist der Boden knapp und es herrscht ein chronisches Unterangebot. Dies führt zu höheren Mieten und drängt viele Menschen immer weiter an den Rand. Die Stadt soll ein Ort für alle bleiben. Durch die Lex-Koller (ehemals Lex-Furgler) blieb der Schweiz bisher der Ausverkauf, wie wir ihn in aus Städten rund um den Globus kennen, grösstenteils erspart, doch auch die inländischen Akteure bedürfen einem gewissen Mass an Kontrolle, um den Bodenmarkt vor Spekulation zu schützen. Die Schweiz hält im Raumplanungsgesetz fest, dass ein haushälterischer Umgang mit der Ressource Land das Ziel ist. Wir befinden uns momentan in einer Phase des Wandels. Die Mobilität steigt immer weiter an, gleichzeitig wird die Welt ein weites Mal elektrifiziert, und durch alle nur erdenklichen intelligenten Systeme vernetzt. Dieser Paradigmenwechsel führt zu grundlegenden Veränderungen im Immobilienmarkt, das bewehrte Bürohaus wird nicht mehr nachgefragt und viele dieser Arbeitstempel der Boomjahre bleiben verlassen zurück. Der entstehende Leerstand stellt



Mit der Einführung eines Bewilligungsverfahrens zur Regulierung des Leerstandes lassen sich die Interessen aller Beteiligten berücksichtigen. Es ist den Initianten mit der Vorlage überdies gelungen, das Bewilligungsverfahren in ein effizientes Gewand zu schnüren und mithin einen etwaigen Papiertiger zu vermeiden.

F. De-Vizzi, Juristin

ein enormes transformatives Potenzial dar. Als die alten Produktionsstätten des Industriezeitalters nach und nach ihre Tore schlossen, boten ihre leeren Hüllen einen fruchtbaren Nährboden für kreative Ideen und verändernde Prozesse, wie zum Beispiel im Zürich West der 90er Jahre.

Ein Beispiel für die zu erwartenden Entwicklung am Immobilienmarkt ist die Thurgauerstrasse auf dem Gebiet der Städte Zürich und Opfikon. Die ehemals sogenannte «Teuerste Wiese Europas» sollte in den 70er Jahren das Zentrum einer Firmenlandschaft der Zukunft werden. Es herrschte Goldgräberstimmung, und der Quadratmeterpreis für das ehemalige Ackerland stieg in taumelnde Höhen. Nun sind die fetten Jahre vorbei, die internationalen Geschäftszentralen wurden nach anderswo verlegt, und es wird immer schwieriger, die riesigen Bürokhne zu füllen. Wenn der findige Händler seine Produkte nicht an den Mann oder an die Frau bringt, dann muss nun mal mit dem Preis runter. So oder so ähnlich mag man sich auch die Situation am Immobilienmarkt vorstellen. Das Jahre lang gepredigte Mantra von Angebot und Nachfrage, dass uns die sprechenden Köpfe von der anderen Seite der Scheibe aus zusprachen, scheint sich an dieser Stelle nicht zu bewahrheiten.

Für einen institutionellen Anleger ist Leerstand nichts weiter, als eine simple Milchbüchleinrechnung. Bei langfristig vermieteten Objekten kann ein Investor seine Liegenschaft gut und gerne 3 Jahre leer stehen lassen, wenn er dafür in der Folge wieder einen Mieter für die nächsten Jahre findet, der die höhere Miete bezahlt. Das Tiefzinsumfeld und die damit verbundenen Massen an günstigem Kapital, welche die Märkte überfluten, verschärfen das Problem zusätzlich. In gewissen Fällen lohnt sich eine Anlage daher schon, wenn man dabei die Negativ-Zinsen spart, die bei einer Bank fällig würden.



Die Thurgauerstrasse ist eigentlich schon gut, aber leben will ich hier nicht.

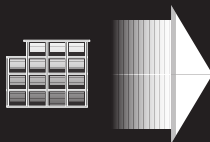
H. Zängin, Besucherin

An der Thugauerstrasse herrscht ein Überfluss und trotzdem scheinen die Mietpreise sprichwörtlich in Stein gemeisselt. Dieser Trägheit soll nun mit neuen Anreizen entgegengewirkt werden, denn jede Fläche ist wertvoll. Die leerstehenden Büros bedeuten eine künstliche Verknappung an Fläche und heizen damit den Markt künstlich an. Die Eigentümer stehen als Akteure mit in der Verantwortung. Durch den Ausbau von Verkehrsinfrastrukturen und Grünanlagen subventionierte der Staat indirekt deren Interessen und wir erwarten nun auch ein Entgegenkommen bei der nachhaltigen Entwicklung einer lebendigen Stadt. Das in der Initiative vorgeschlagene Bewilligungsverfahren soll ein gemeinschaftlicher Prozess sein, der den Akteuren Alternativen aufzeigt, und sie dabei unterstützt, neue Wege zu gehen. Das Verfahren ist vielschichtig und im Einzelfall individuell auf die Objekte zugeschnitten. Geeint werden die Projekte allerdings unter dem Schirm einer nachhaltigen und der Allgemeinheit verpflichteten Entwicklung.

Wer Leerstand will, soll der Gesellschaft dazu eine Kompensation bieten. Das Erdgeschoss, als öffentlichstes Geschoss in einem Haus, ist daher prädestiniert für Eingriffe. An der Thurgauerstrasse alleine gibt es insgesamt rund 100'000 m² an Erdgeschossflächen. Die Mieten sind dabei der wichtigste Hebel, um die Belebung der Thurgauerstrasse voranzutreiben. Daher plädieren wir: Ja zur Leerstadsinitiative, Ja zu einer lebendigen Stadt.

DAS VERFAHREN AUF EINEN BLICK

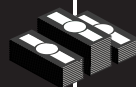
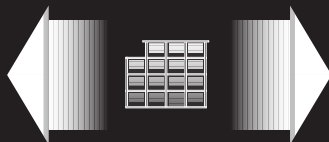
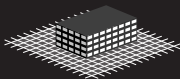
Unbewilligter Leerstand



Bussgelder

Bewilligter Leerstand

Abgabe von EG o.Ä.



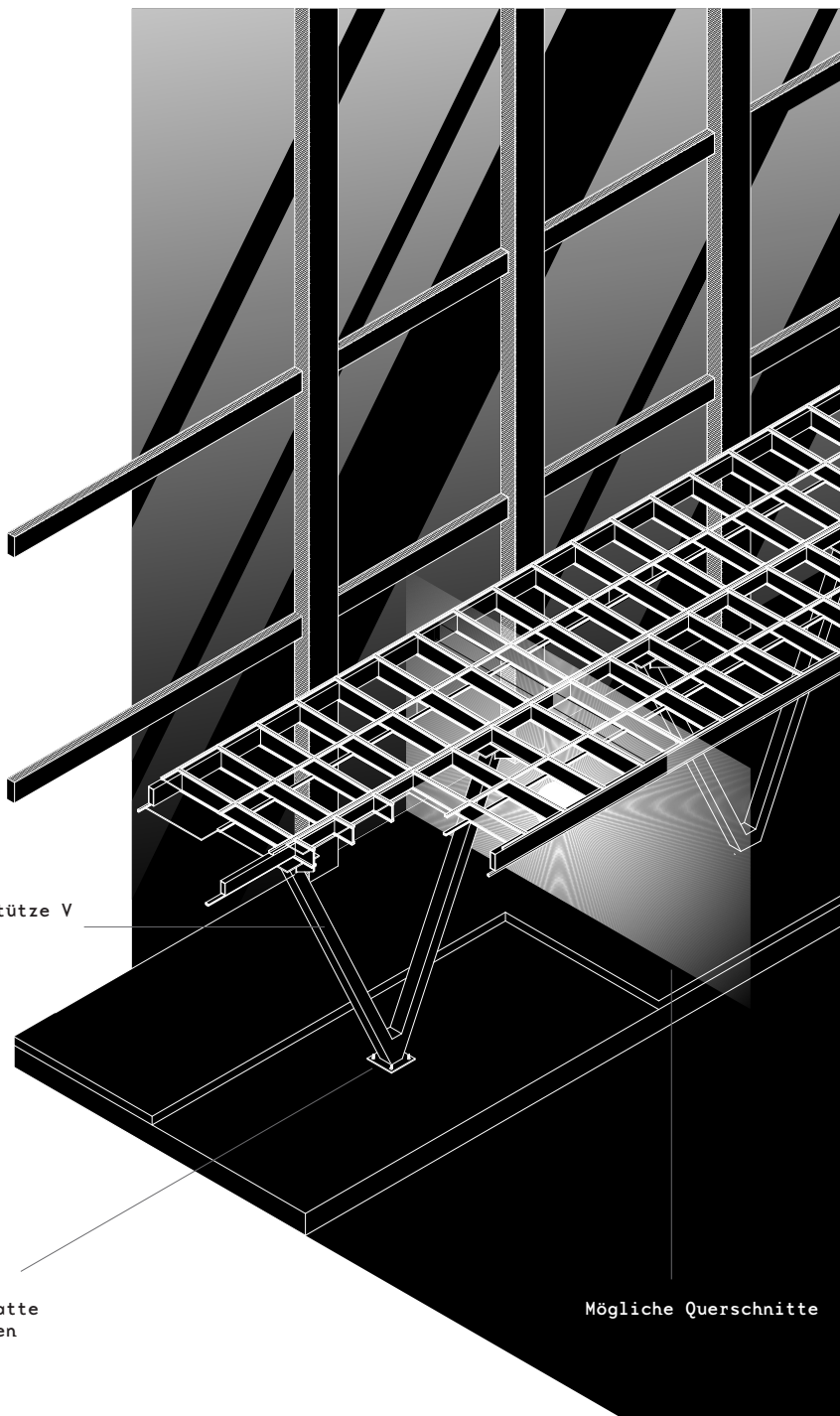
Ausgleichszahlung

Fonds zur Aufwertung des öffentlichen Raumes



VOLLGAS IN DEN LEERSTAND

Die Leerstandsinitiative wird mit grosser Wahrscheinlichkeit zu Mehreinnahmen durch die Behörden führen. Dieses Geld fliesst in einen Fonds, der zur Aufwertung öffentlicher Räume eingesetzt wird. Akteure, die sich für eine aktive Zusammenarbeit einsetzen und die planerischen Vorgaben zur Revitalisierung der Thurgauerstrasse unterstützen, haben bei baulichen Massnahmen Anrecht auf Unterstützung aus diesem Fonds. Die Gebäude an der Thurgauerstrasse sind in tadellosem Zustand, und meistens reichen kleine bis mittelgrosse Eingriffe, um einen Raum neu zu nutzen. Das Initiativkomitee hat bereits einen Werkzeugkasten mit planerischen Vorgaben entwickelt, um nach der Annahme mit Vollgas im Leerstand durchzustarten.



Standardstütze V

Montageplatte
eingegossen

Mögliche Querschnitte

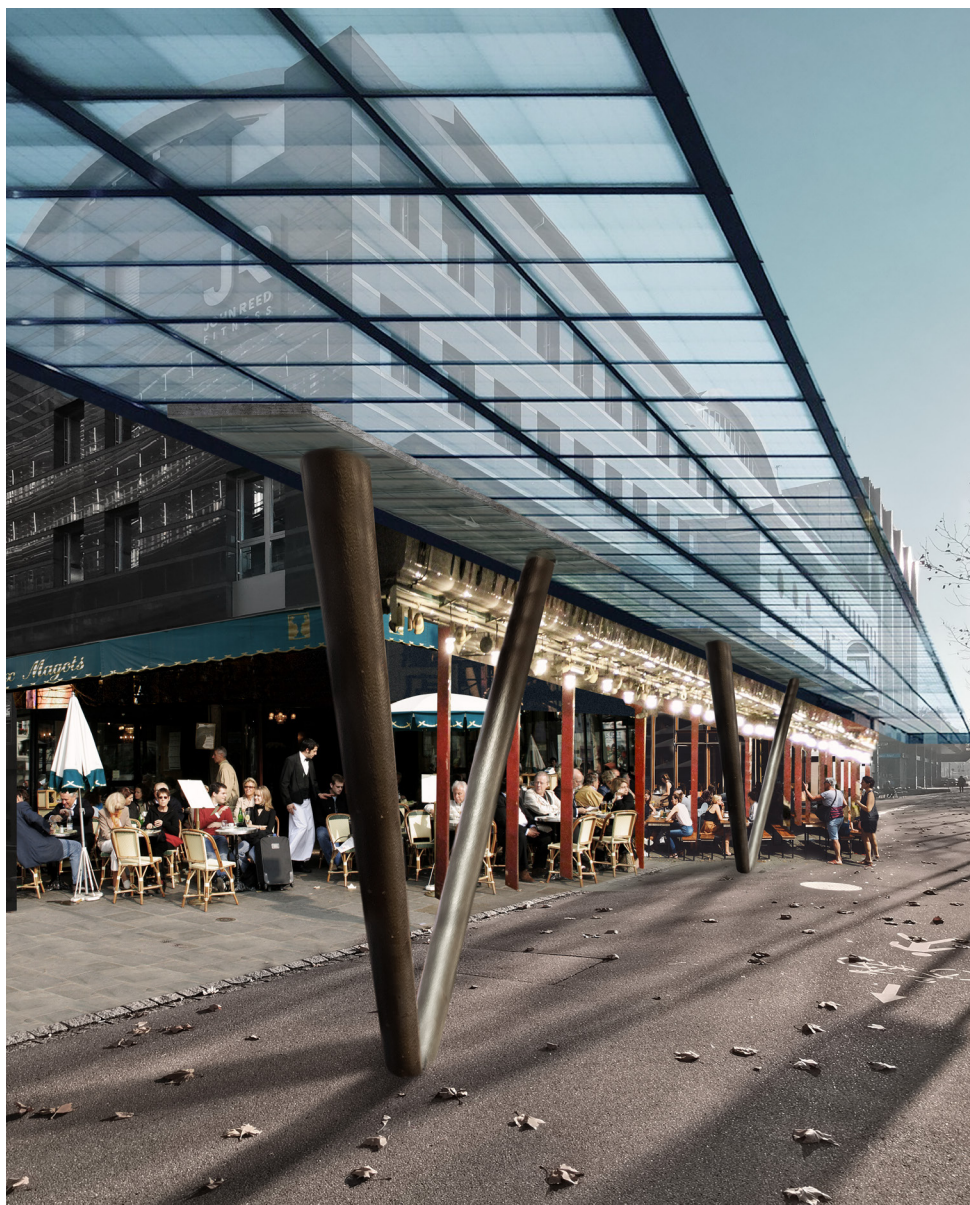
ALLES UNTER EINEM DACH

Ein gemeinsames Vordach soll der Thurgauerstrasse in Zukunft neue Identität geben. Vordächer bieten nicht nur Schutz vor Witterung, sondern laden die Passanten auch zum Verweilen ein. Das Vordach soll Freistehend und Lichtdurchlässig sein., Zusätzlich soll es in der Nacht auch über eine eigene Beleuchtung verfügen. Des Weiteren soll es ein mit den Geschosshöhen der angrenzenden Gebäude korrespondieren, dabei aber eine lichte Höhe von 3 Metern nicht unterschreiten. Wo es die äusseren Gegebenheiten zulassen, soll das Vordach mindestens 3.5 Meter breit sein.



Die Thurgauerstrasse ist eine reine Industriestrasse, meine Nachbarschaft ist woanders.

C. Emmenegger, Anwohnerin



Das Vordach betont den öffentlichen Raum. Zusätzlich erhalten die anonymen Gebäude einen menschlichen Massstab.



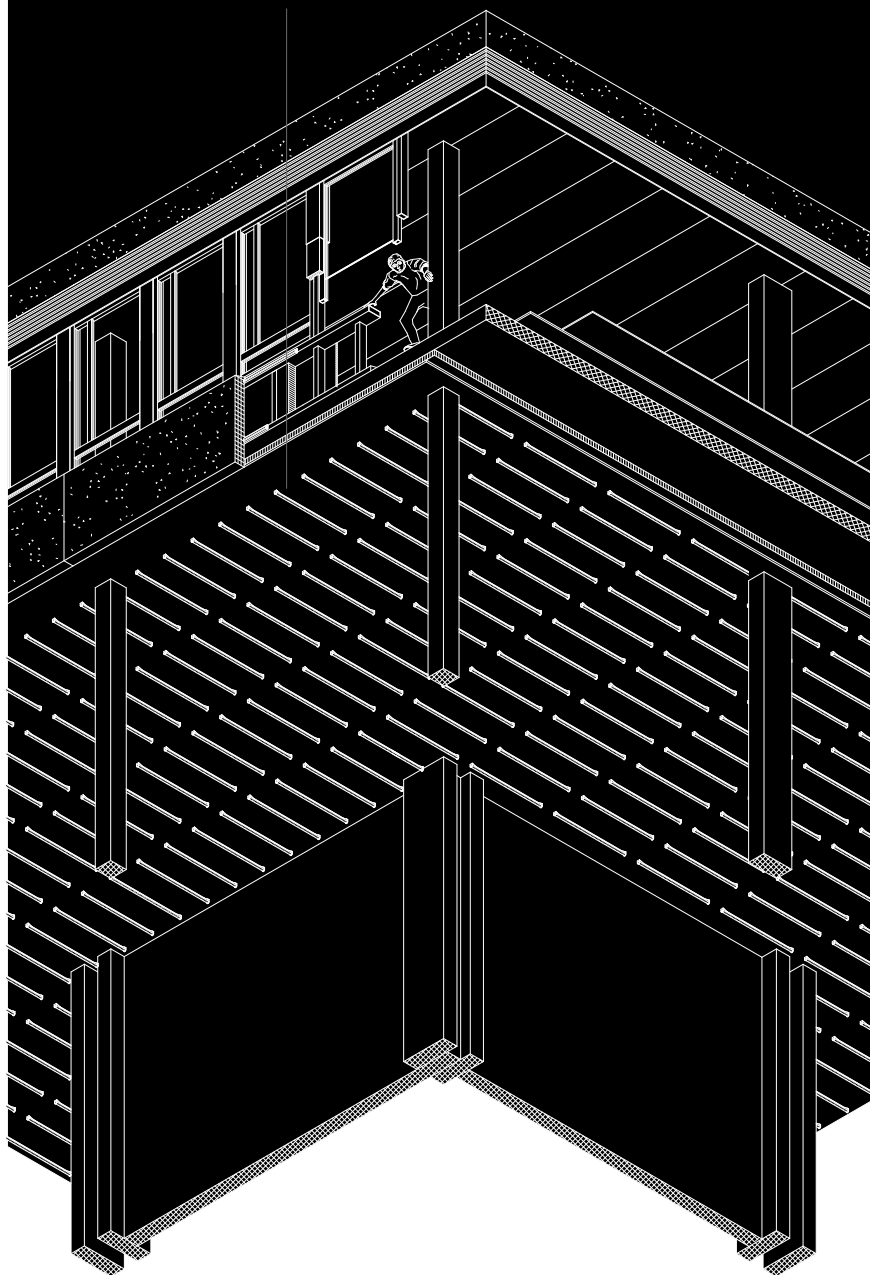
Das Problem ist die Stadt und das Problem ist das Gesetz.

T.D. Choschnau, Unternehmer Bereich Immobilien



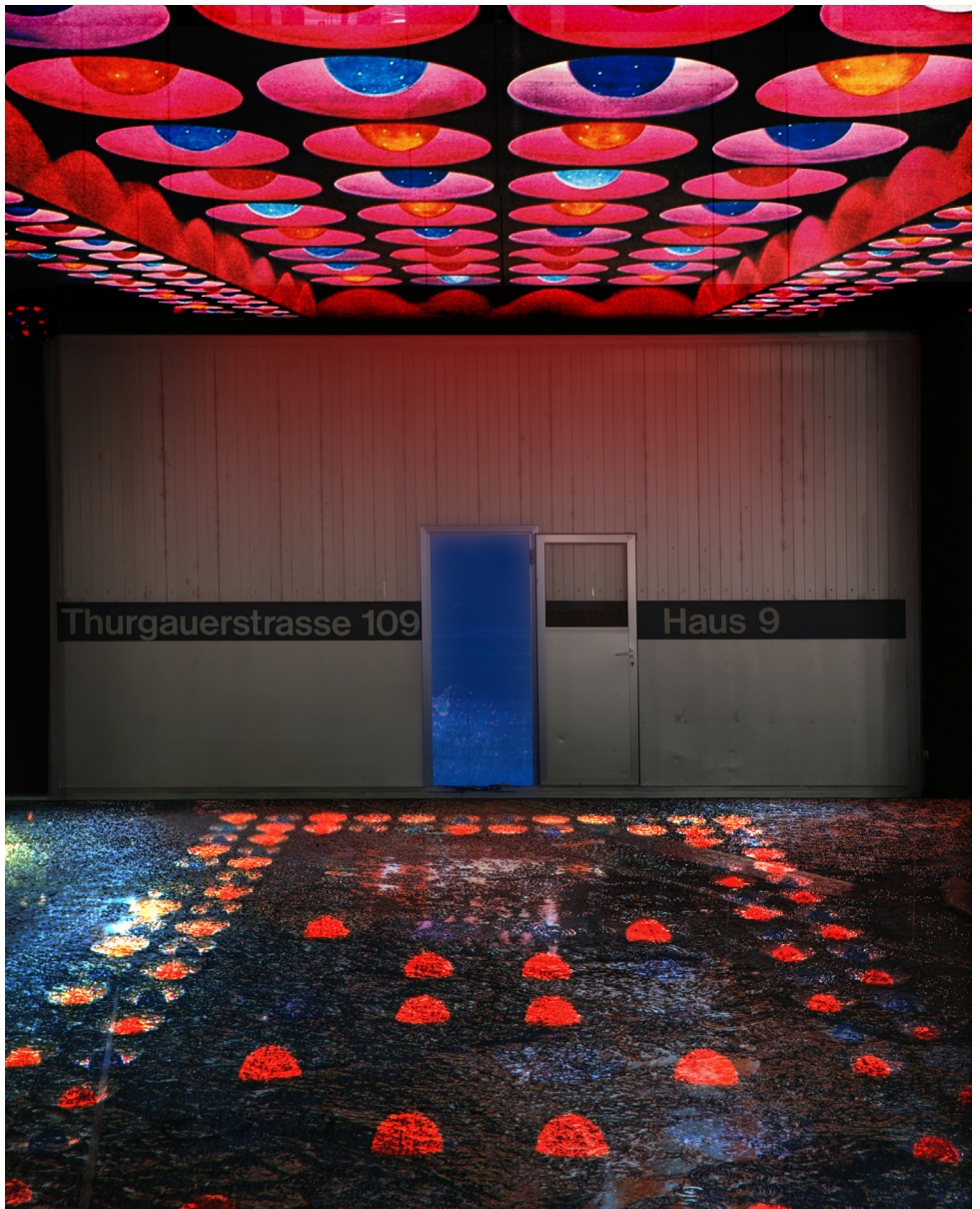
Kreative Umnutzung unter dem Vordach einer ehemaligen Laderampe

Leuchtmittel

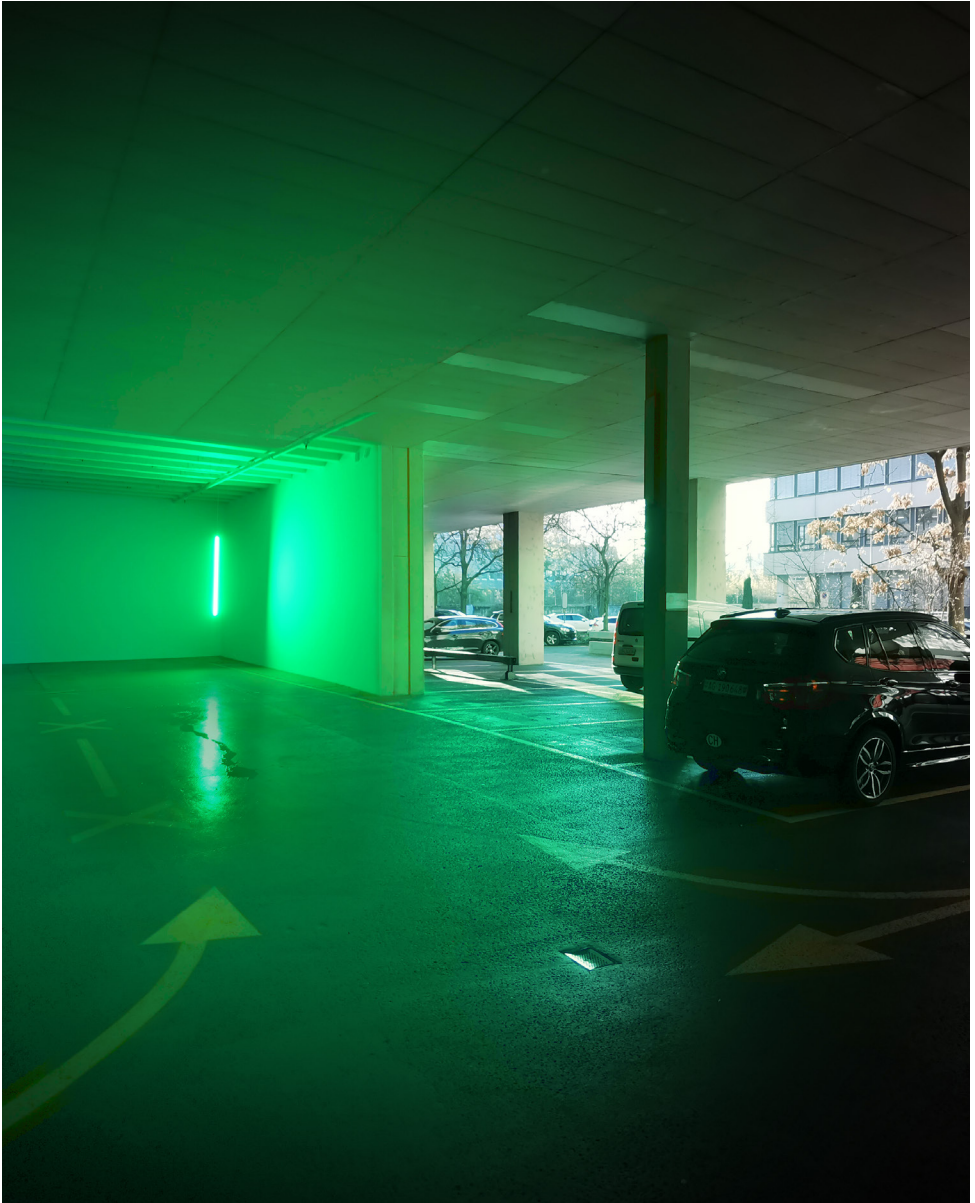


EINE STRASSE IN NEUEM LICHT

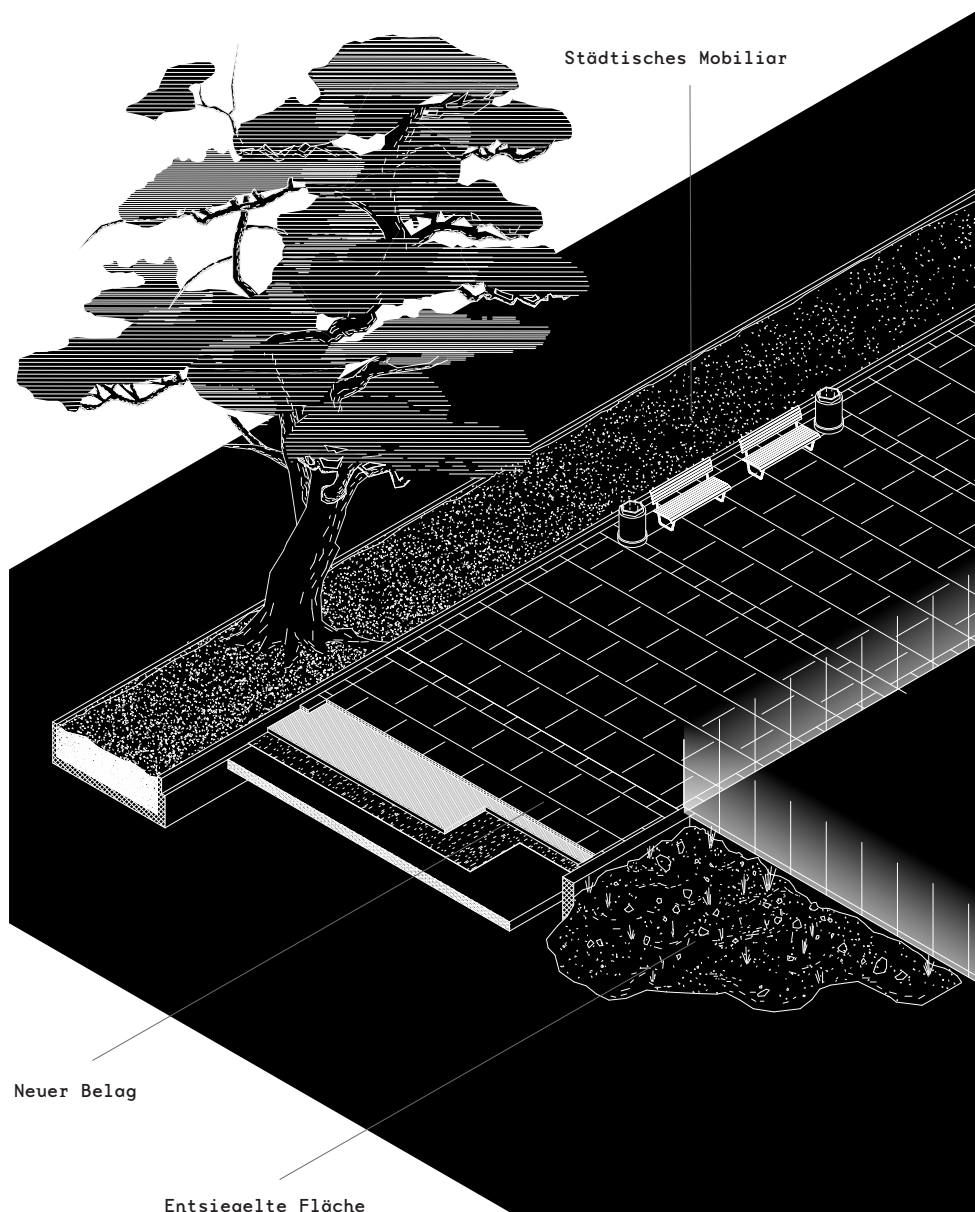
Licht ist der Gegenspieler zum Raum und beeinflusst diesen massgeblich. Es erweckt Räume zum Leben und vermittelt zwischen Raum und der räumlichen Erfahrung. Für innovative Belichtungs- und Beleuchtungskonzepte steht der Fonds ebenfalls zur Verfügung. Bereits kleine Eingriffe können eine grosse Wirkung entfalten und Impulse setzen um mehr Öffentlichkeit zu generieren an der Thurgauerstrasse.



Ein bestehender Zugang wird durch das neue Licht komplett umgedeutet.



Mögliche Kunstinstallation aus Licht in einem ansonsten als Parkplatz genutzten Erdgeschoss.



NEUE

HIERARCHIE

An der Thurgauerstrasse spielen die Fussgänger eine untergeordnete Rolle. Sie müssen sich das Trottoir mit allen anderen Verkehrsteilnehmern teilen, wobei die Platzverhältnisse eine Trennung von Anlieferung und Passanten durchaus zulassen würden. Weniger, aber dafür klare Zugänge für den motorisierten Verkehr und eine grosszügige Fussgängerpromenade sollen entstehen. Die verkehrstechnischen Erziehungsmassnahmen können in der Folge einem neuen Belag und städtischem Mobiliar weichen. An abgewandten Lagen können die Flächen auch entsiegelt werden und so zu einem besseren städtischen Mikroklima beitragen.



Die Thurgauerstrasse ist halt eine Bürostrasse und damit kommt auch einiges an Verkehr.

J. Soto, Geschäftsleiter Fahrradgeschäft

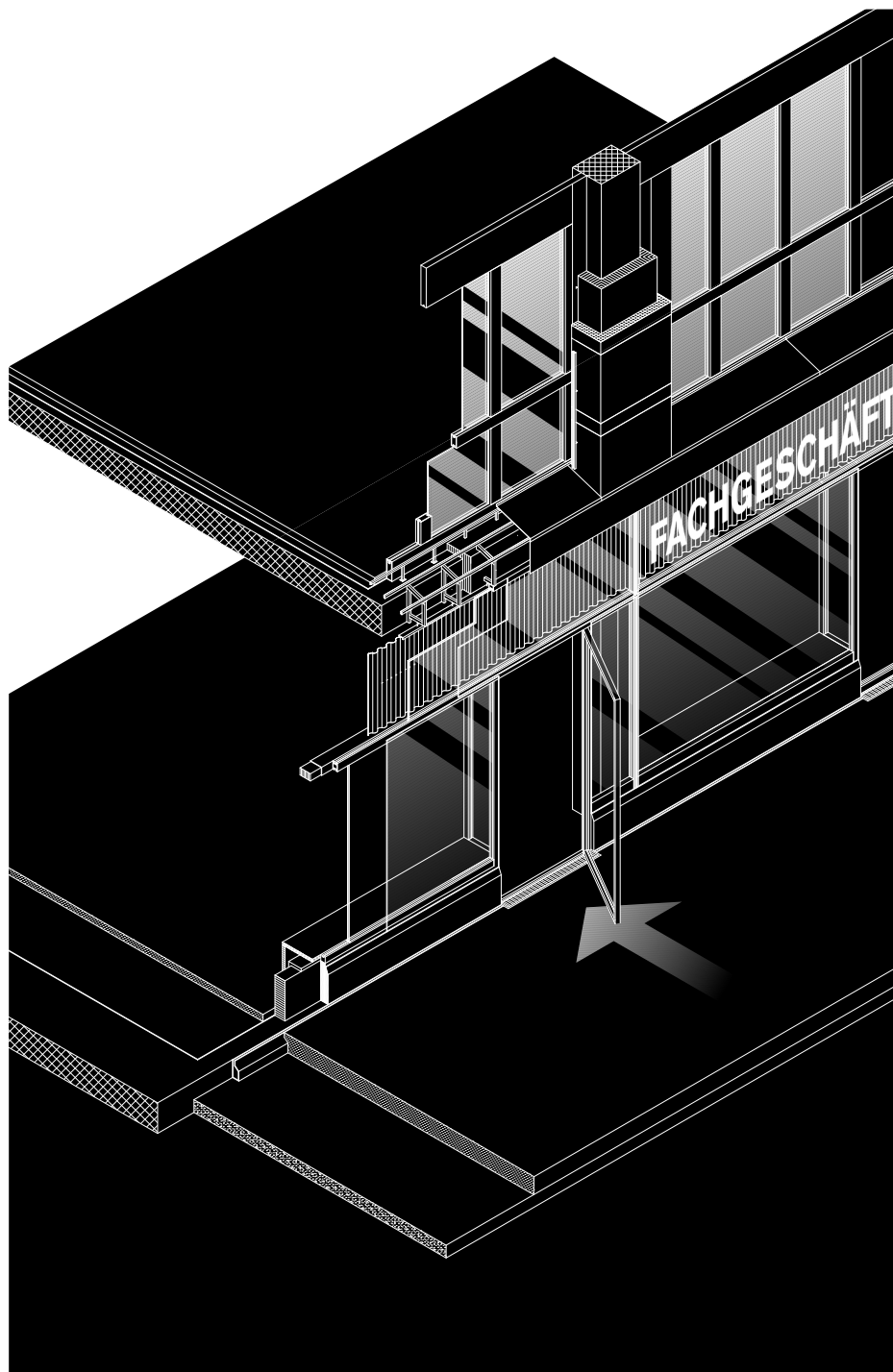


Entseigelte Fläche stösst an die Fassade eines Bürohauses.





Die Kombination aus Licht und Oberfläche belebt hier karge Seiteneinfahrt.

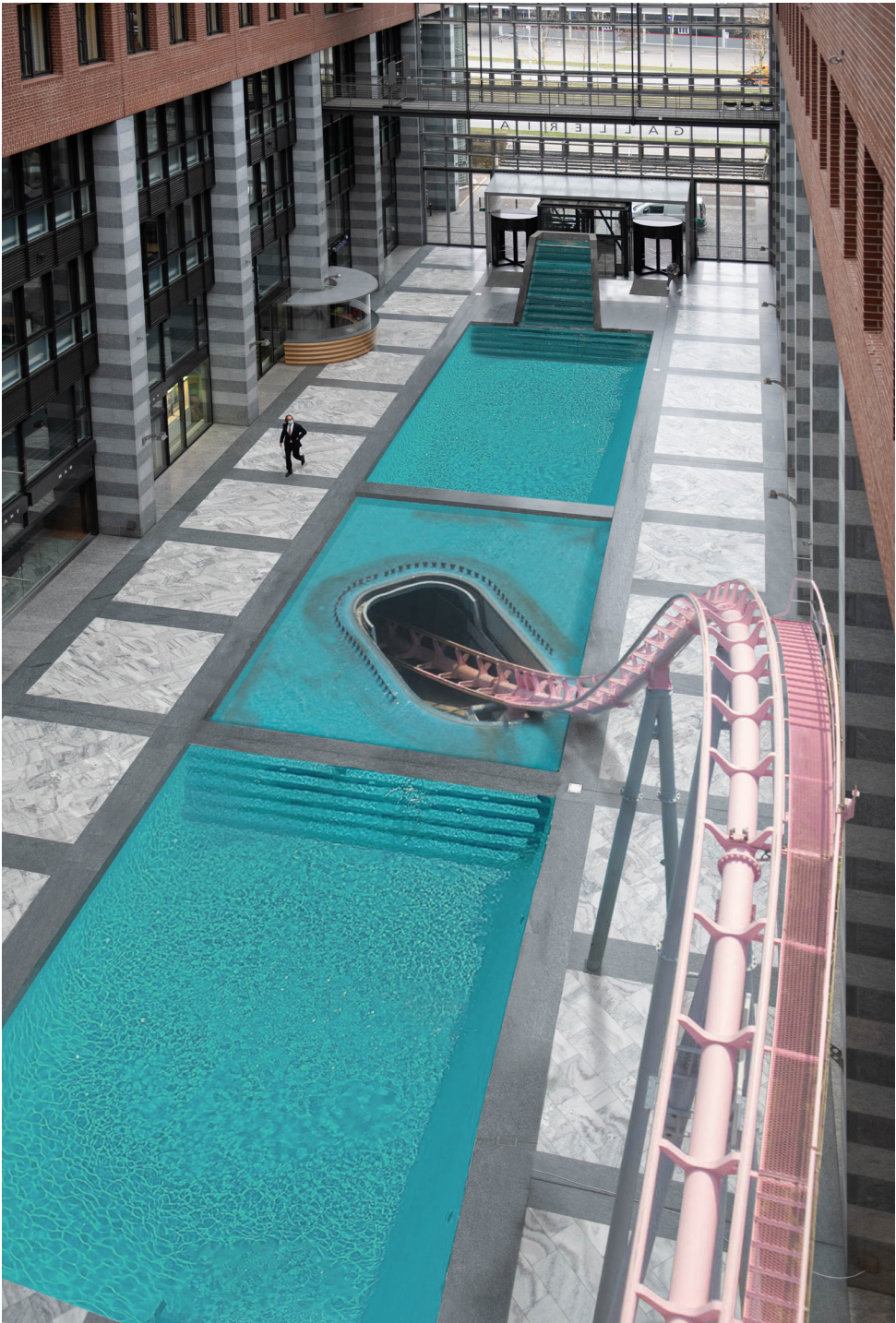


ERDGESCHOSSE ÖFFNEN

Zweifelloos einer der aufwändigsten Eingriffe, allerdings auch einer der wichtigsten, ist die Öffnung der Fassade, daher ist die Beteiligung bei diesen Eingriffen auch am höchsten. Geschäfte müssen eine Adresse haben, sie brauchen die Verbindung zum öffentlichen Raum und sie müssen sichtbar sein. Ein wertvolles Werkzeug ist hierbei eine sinnvolle Fassadengestaltung. Das Erdgeschoss soll sich nach aussen öffnen, Barrieren sollen abgebaut und der angrenzende Strassenraum belebt werden.







FREIRÄUME

**Lebendige Städte brauchen Freiräume, Räume in denen sich Menschen entfalten können und Projekte ausserhalb der Maxime von finan-
ziellem Erfolg einen Platz finden.
Sie tragen zu einem regen Stadtleben bei und sind wichtiger Begegnungsort.**



Damit das Entwicklungsgebiet der Thurgauerstrasse sein volles Potential ausschöpfen kann, braucht es einfache, aber griffige Regeln zur Nutzungsoptimierung und der Reduktion von Leerstand.

E. Polvolino, Immobilienexperte





