

# Vielfältiges Gewerbe in den Quartieren

Strategische Grundsätze zur Vermietung und  
Bewirtschaftung der städtischen Gewerbeobjekte

*belschreinerei A. Nussbaumer Bauschreinerei*



1  
Die Stadt schafft  
Nahversorgung und kurze  
Wege.

2  
Die Stadt bewirtschaftet  
ihre Gewerberäume  
mit Offenheit für Neues.

3  
Die Stadt fördert urbane  
Qualitäten.

4  
Die Stadt vermietet  
Gewerberaum an Klein und  
Gross.

## **Impressum**

### **Herausgeberin**

Stadt Zürich  
Liegenschaften  
Morgartenstrasse 29  
8004 Zürich

Telefon 044 413 53 53  
E-Mail: [lsz-info@zuerich.ch](mailto:lsz-info@zuerich.ch)

Juli 2018

### **Text und Bilder**

Res Keller, Zürich

### **Redaktionelle Bearbeitung**

Patrick Pons

### **Gestaltung und Layout**

PrintShop, Zürich

5  
Die Stadt baut Gewerberäume und vergibt Baurechte mit Gewerbenutzungen.

6  
Die Stadt ermöglicht Zwischennutzungen.

7  
Die Stadt vergibt Gewerberäume in transparenten Verfahren.

Welche Gewerberäume hat die Stadt Zürich?

## Editorial

von  
Stadtrat  
Daniel Leupi  
und  
Astrid Heymann  
Direktorin  
Liegenschaften

In der Gemeindeordnung – der «Verfassung» der Stadt Zürich – ist festgehalten: «Im Interesse einer guten sozialen Durchmischung der städtischen Bevölkerung und der kleingewerblichen Versorgung fördert die Stadt Zürich die Bereitstellung von preisgünstigem Wohn- und Gewerberaum. (...) Preisgünstige Gewerberäume für ertragsschwaches, förderungswürdiges Kleingewerbe werden durch die Stadt Zürich gezielt zur Verfügung gestellt.»

Liegenschaften Stadt Zürich vermietet zurzeit rund 1000 Geschäftsräume. Dabei bilden die Grundsätze der Gemeindeordnung den massgebenden Rahmen.

Mit den «[Strategischen Grundsätzen zur Vermietung und Bewirtschaftung städtischer Gewerbeobjekte](#)» liegt nun eine verbindliche Leitlinie vor, nach der städtische Gewerbeobjekte nachhaltig zu vermieten und zu bewirtschaften sind. Sie setzt die Vorgaben der Gemeindeordnung und der neuen Gewerbevermietungsverordnung in strategische Leitsätze um und integriert die langjährige Erfahrung von Liegenschaften Stadt Zürich in der Bewirtschaftung von Gewerberäumen.

Mit ihrem breit gefächerten Portfolio ermöglicht Liegenschaften Stadt Zürich vielfältige Nutzungen – vom Detailhandelsgeschäft und dem Start-up-Unternehmen über den Handwerksbetrieb und das Kulturangebot bis zur Zwischennutzung auf einer Brache oder in einer Liegenschaft. Damit trägt die [Gewerbestrategie](#) dem steten Wandel Rechnung, der in Handel und Gewerbe eine Konstante darstellt.

1  
Die Stadt schafft  
Nahversorgung und kurze  
Wege.

2  
Die Stadt bewirtschaftet  
ihre Gewerberäume  
mit Offenheit für Neues.

3  
Die Stadt fördert urbane  
Qualitäten.

4  
Die Stadt vermietet  
Gewerberaum an Klein und  
Gross.

# 1 Die Stadt schafft Nah- versorgung und kurze Wege.

Durch langfristige Planung und vorausschauende Bewirtschaftung ihrer Gewerbeobjekte leistet die Stadt Zürich einen wesentlichen Beitrag zur flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs.

Eine ausreichende Nahversorgung verkürzt die Wege und ist insbesondere für weniger mobile Bevölkerungsgruppen von zentraler Bedeutung. Heute sind die Innenstadt und weite Teile der angrenzenden Quartiere hervorragend versorgt, in einigen peripher gelegenen Quartieren sind die Distanzen zum nächsten Versorgungszentrum aber zu gross – hier besteht Handlungsbedarf.

Nahversorgung gehört genauso wie der öffentliche Verkehr, Schulhäuser und Freiräume zu den unverzichtbaren Elementen städtischen Zusammenlebens. Ihr kommt bei der Planung neuer Quartiere derselbe Stellenwert zu wie öffentlichen Einrichtungen.

Dank ihrer in den Quartieren gelegenen Gewerbeflächen kann die Stadt dem Verschwinden der Nahversorgungsbetriebe entgegenwirken und zusammen mit Gewerbetreibenden nach tragfähigen Lösungen suchen. Auch in diesen Fällen ist Flexibilität und Kreativität in der Bewirtschaftung gefragt.

## 2 Die Stadt bewirtschaftet ihre Gewerberäume mit Offenheit für Neues.

Die Stadt nimmt ihre Verantwortung als wichtige Anbieterin von Gewerbeflächen wahr und entwickelt ihr Vermietungs- und Bewirtschaftungskonzept im Austausch mit Gewerbetreibenden, InteressenvertreterInnen und Bevölkerung stetig weiter.

Handel und Gewerbe brauchen Raum für Neues – bei der Vermietung und Bewirtschaftung von Gewerberäumen ist Experimentierfreude gefragt. Innovative Konzepte und neue Formen des Wirtschaftens werden berücksichtigt. Die Zukunft gehört branchenübergreifenden, hybriden Betriebsformen, der Bildung von Clustern und Kompetenzzentren, dem Co-Working.

Fairer Handel, regionale Kreisläufe und Bodenständigkeit sind im Aufwind. Auch produzierendes Gewerbe will heute wieder dorthin, wo es gesehen wird. Dank Werkstattverkauf und direktem Kundenkontakt können handwerkliche Betriebe an innerstädtischen Lagen überleben.

Nachdem der Detailhandel jahrzehntelang immer grössere Flächen wünschte, zeichnet sich heute eine Trendwende hin zu kleineren Einheiten ab. Kleinerer Flächenverbrauch geht häufig einher mit einer erhöhten Experimentierfreude und Risikobereitschaft der Gewerbebetriebe und mit einer breiteren Durchmischung. Solchen Entwicklungen Raum zu geben, eröffnet Chancen für alle Beteiligten.

Liegenschaften Stadt Zürich reagiert auf veränderte Ansprüche flexibel und mit pragmatischer Neugier. Trends entstehen, bevor sie erkennbar sind. Ihnen eine Chance zu geben, heisst agil und schnell zu handeln.

1  
Die Stadt schafft  
Nahversorgung und kurze  
Wege.

2  
Die Stadt bewirtschaftet  
ihre Gewerberäume  
mit Offenheit für Neues.

3  
Die Stadt fördert urbane  
Qualitäten.

4  
Die Stadt vermietet  
Gewerberaum an Klein und  
Gross.

« Die Menschen aus den Wohnsiedlungen hier kommen gerne zu uns einkaufen. Wir machen, wo möglich, auch bei Quartieranlässen mit und stellen zum Beispiel einen Verpflegungsstand an der Velobörse auf, die das Gemeinschaftszentrum und der Quartierverein in der Grünau organisieren. »

Niko Bozic, Voi Migros-Partner, Siedlung Werdwies



Niko Bozic ist seit Dezember 2017 Geschäftsführer des Voi in der städtischen Wohnsiedlung Werdwies (Grünau-Quartier). Mit der Eröffnung der Siedlung 2007 nahm die Migros hier einen Supermarkt in Betrieb, der die geforderten Umsatzzahlen aber nicht erreichen konnte und 2012 geschlossen wurde. Dank der Nachfolgelösung in Form eines Voi-Ladens mit Postaufgabestelle konnte Liegenschaften Stadt Zürich die Nahversorgung für das Grünau-Quartier weiterhin sichern und einem grossen Anliegen des Quartiers nachkommen.

5

Die Stadt baut Gewerberäume und vergibt Baurechte mit Gewerbenutzungen.

6

Die Stadt ermöglicht Zwischennutzungen.

7

Die Stadt vergibt Gewerberäume in transparenten Verfahren.

Welche Gewerberäume hat die Stadt Zürich?

### 3 Die Stadt fördert urbane Qualitäten.

Zur urbanen Qualität gehört die Vielfalt an Nutzungen. Handel, Handwerk, Dienstleistungen, Gewerbe und Kultur sind Bestandteil urbanen Lebens – nicht nur an zentralen Lagen. Sie schaffen hohe Besucherfrequenzen zu allen Tageszeiten und die Belebung durch Menschen unterschiedlicher Herkunft und verschiedener Generationen. Strassen und Plätze mit einem guten Nutzungsmix haben wichtige soziale und kommunikative Funktionen. Sie sind Räume des Austauschs, sie dienen als Treffpunkt, Erlebnis-, Interaktions- und Integrationsräume.

Die Stadt fördert die gewerbliche Durchmischung und damit den Identitätserhalt der Quartiere. Sie setzt sich für Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum und für nachhaltige Mobilitätsangebote ein. Dadurch trägt sie zur Erhöhung der Lebensqualität und zum Entstehen von sicheren Sozialräumen bei.

1  
Die Stadt schafft  
Nahversorgung und kurze  
Wege.

2  
Die Stadt bewirtschaftet  
ihre Gewerberäume  
mit Offenheit für Neues.

3  
Die Stadt fördert urbane  
Qualitäten.

4  
Die Stadt vermietet  
Gewerberaum an Klein und  
Gross.

## 4 Die Stadt vermietet Gewerberaum an Klein und Gross.

Kleingewerbebetriebe leisten einen wesentlichen Beitrag zur Belebung öffentlicher Räume, zur Angebots- und Produktvielfalt, zur Quartiersversorgung und zur Sicherstellung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen.

Die Stadt berücksichtigt diese Leistungen bei der Vermietung ihrer Gewerberäume. Sie unterstützt bestehende und fördert neue Betriebe und stärkt dadurch die gewerbliche Vielfalt in der ganzen Stadt.

Die Vermietung von Gewerberäumen in Liegenschaften des Verwaltungsvermögens orientiert sich grundsätzlich am Prinzip der Kostenmiete. Diese Räume werden in der Regel an förderungswürdige und ertragsschwache Kleingewerbebetriebe sowie an gemeinnützige und kulturelle Institutionen vermietet.

Gewerberäume in Liegenschaften des Finanzvermögens vermietet die Stadt in der Regel zu marktüblichen Mieten. Auch in diesem Bereich handelt sie innovativ und mit Rücksicht auf die Bedürfnisse der Bevölkerung.



5  
Die Stadt baut Gewerbe-  
räume und vergibt Baurechte  
mit Gewerbenutzungen.

6  
Die Stadt ermöglicht  
Zwischennutzungen.

7  
Die Stadt vergibt Gewerbe-  
räume in transparenten  
Verfahren.

Welche Gewerberäume hat  
die Stadt Zürich?

« Früher gab es in unserer kurzen Gasse drei ›Häärliediebe‹. Wenn einer zumachte, schaute die Stadt dann, dass ein anderer Laden reinkam. Heute gibt es nur noch einen Coiffeur – und der Gewerbemix ist wieder im Lot. »

Adrian Nussbaumer, Schreinermeister, Froschaugasse



Adrian Nussbaumer eröffnete 1980 seine Schreinerei in der Altstadt; 2008 zog er in die schon zuvor bestehende Schreinerwerkstatt an der Froschaugasse um. Dank der moderaten Miete kann er das Geschäft mit seiner Frau, zwei Angestellten und einem Lehrling weiter führen. Auch Handwerksbetriebe gehören zu einer quartiergerechten Nahversorgung.

1  
Die Stadt schafft  
Nahversorgung und kurze  
Wege.

2  
Die Stadt bewirtschaftet  
ihre Gewerberäume  
mit Offenheit für Neues.

3  
Die Stadt fördert urbane  
Qualitäten.

4  
Die Stadt vermietet  
Gewerberaum an Klein und  
Gross.

## Was sind gewerbliche Betriebe?

Als Gewerbe gelten Kleinst- und kleine Unternehmen mit bis zu 49 Vollzeitstellen aus den Bereichen Produktion und Handwerk, Reparatur und Instandhaltung, Gastronomie und Detailhandel sowie quartierbezogene Dienstleistungen.

## Welche Betriebe sind förderungswürdig?

Förderungswürdige Kleingewerbebetriebe sind gemäss Gemeindeordnung Klein- oder Kleinstunternehmen, die ein quartierbezogenes oder stadtweites Versorgungsbedürfnis nach Waren oder Dienstleistungen abdecken und deren Bestand und Betrieb im öffentlichen Interesse liegt. Ertragsschwach sind Kleingewerbebetriebe, bei denen im Verhältnis zu den einzusetzenden Mitteln üblicherweise nur ein geringer Ertrag erzielt werden kann.

5  
Die Stadt baut Gewerberäume und vergibt Baurechte mit Gewerbenutzungen.

6  
Die Stadt ermöglicht Zwischennutzungen.

7  
Die Stadt vergibt Gewerberäume in transparenten Verfahren.

Welche Gewerberäume hat die Stadt Zürich?

## 5 Die Stadt baut Gewerberäume und vergibt Baurechte mit Gewerbenutzungen.

Die Stadt Zürich erstellt in ihren Neubauten oder bei Instandsetzungen flexibel nutzbare und kostengünstige Gewerbeflächen im Grundausbau. Sie stellt bedarfsgerechte Flächen zur Verfügung, die unterschiedliche, im Lauf der Zeit sich ändernde Nutzungen zulassen.

Auf Baurechtsarealen, die an gemeinnützige Wohnbauträger abgegeben werden, verlangt die Stadt ein auf den Standort zugeschnittenes Angebot an Gewerbenutzungen und gibt Grundsätze für deren Vermietung vor.

Wohnen und Gewerbe vertragen sich in der Regel gut und befruchten sich gegenseitig; Gewerbebetriebe tragen wesentlich zur Belebung von Nachbarschaften bei.

1  
Die Stadt schafft  
Nahversorgung und kurze  
Wege.

2  
Die Stadt bewirtschaftet  
ihre Gewerberäume  
mit Offenheit für Neues.

3  
Die Stadt fördert urbane  
Qualitäten.

4  
Die Stadt vermietet  
Gewerberaum an Klein und  
Gross.

## 6 Die Stadt ermöglicht Zwischen- nutzungen.

Durch gewerbliche Zwischennutzung leer stehender Liegenschaften und Areale entstehen Nischen und Möglichkeiten für wirtschaftliche und gesellschaftliche Aktivitäten. Zwischennutzungen schaffen Raum für Experimente, sie bilden Adressen und bereiten den Boden für künftige Nutzungen vor. Manchmal entstehen aus Zwischennutzungen auch feste Nutzungen oder Leitlinien für die Nutzungskonzeption.

Die Stadt nutzt Leerstände und Brachen in diesem Sinn; brachliegende Areale können mit befristeten Globalmietverträgen auch als Ganzes abgegeben werden.

Zwischennutzungen in städtischen Liegenschaften werden departementübergreifend koordiniert. Auch Zwischennutzungen einzelner Erdgeschoss-Lokale – zum Beispiel durch «Pop-up-Stores» – können sinnvoll sein, um die durch Leerstände drohende Abwertung von Geschäftslagen zu verhindern.

5  
Die Stadt baut Gewerberäume und vergibt Baurechte mit Gewerbenutzungen.

6  
Die Stadt ermöglicht Zwischennutzungen.

7  
Die Stadt vergibt Gewerberäume in transparenten Verfahren.

Welche Gewerberäume hat die Stadt Zürich?

« Ich teile meine Werkstatt mit anderen Handwerkern, und im Hof habe ich einen grossen Tisch aufgestellt, an dem sich die unterschiedlichen Leute treffen, die in unserem Haus arbeiten. Auch Quartierbewohnerinnen und Touristen schauen immer wieder herein, um einen Schwatz zu halten oder nach dem Weg zu fragen. Meine Tür steht allen offen. »

Christa Wyss, Buchbekleidung an der Limmat GmbH, Ausstellungsstrasse



Christa Wyss konnte 2004 die Buchbinderei im Erdgeschoss eines in der Mitte des 19. Jahrhunderts erbauten Fabrikgebäudes, ursprünglich wurden hier gusseiserne Öfen hergestellt, übernehmen. Dank der zentralen Lage in Nähe des Hauptbahnhofs hat sie auch auswärtige Kundschaft. Und dank der günstigen Miete kann sie ihr platzraubendes Gewerbe hier immer noch ausüben.

1  
Die Stadt schafft  
Nahversorgung und kurze  
Wege.

2  
Die Stadt bewirtschaftet  
ihre Gewerberäume  
mit Offenheit für Neues.

3  
Die Stadt fördert urbane  
Qualitäten.

4  
Die Stadt vermietet  
Gewerberaum an Klein und  
Gross.

« Viele Bewohnerinnen und Bewohner der Siedlung nutzen unser Angebot und treffen hier auf Menschen aus der ganzen Stadt. An unseren offenen Abenden nehmen aber nicht nur Tanzlustige teil, sondern auch Menschen aus der Alterssiedlung, die hier ein Glas trinken und die lebhaftige Szenerie genießen. »

Andrés Morya, Casa del Tango, Wohnsiedlung Hardau II



Die vier Hochhäuser und die Flachbauten der 1976 bis 1978 erstellten städtischen Siedlung Hardau II sind durch eine hochgelegte Fussgängerebene miteinander verbunden. In deren Mitte wurde ein Bistro gebaut, das im Laufe der Zeit den Betrieb aufgeben musste und für das keine Nachfolge gefunden werden konnte. Seit 2013 führt Andrés Morya hier seine Casa del Tango, die nicht nur Tanzclub und -schule ist, sondern auch Treffpunkt und Schmelztiegel. Damit erfüllt der Ort weiterhin seine wichtige Aufgabe im Quartier.

5

Die Stadt baut Gewerberäume und vergibt Baurechte mit Gewerbenutzungen.

6

Die Stadt ermöglicht Zwischennutzungen.

7

Die Stadt vergibt Gewerberäume in transparenten Verfahren.

Welche Gewerberäume hat die Stadt Zürich?

## 7 Die Stadt vergibt Gewerberäume in transparenten Verfahren.

Bei der Vergabe von Gewerberäumen werden neben dem erzielbaren Mietzins auch das Waren- und Dienstleistungsangebot, die Vereinbarkeit der Geschäftsidee mit den städtischen Zielsetzungen und die Auswirkungen auf das Quartier berücksichtigt.

Gewerberäume werden in der Regel öffentlich ausgeschrieben. Die Vermietungsentscheide erfolgen aufgrund von Vergabekriterien und in transparenten Verfahren. Sie werden nachvollziehbar dokumentiert.

Die Stadt überprüft periodisch die Mietverhältnisse ihrer Gewerbeobjekte auf ihre Übereinstimmung mit den Grundsätzen der Verordnung. Gewerbemietverträge werden in der Regel befristet abgeschlossen, sollen aber langfristige Perspektiven eröffnen.

1  
Die Stadt schafft  
Nahversorgung und kurze  
Wege.

2  
Die Stadt bewirtschaftet  
ihre Gewerberäume  
mit Offenheit für Neues.

3  
Die Stadt fördert urbane  
Qualitäten.

4  
Die Stadt vermietet  
Gewerberaum an Klein und  
Gross.

## Welche Gewerberäume hat die Stadt Zürich?

Zu den rund 1000 Gewerbeobjekten im Eigentum der Stadt Zürich, die durch Liegenschaften Stadt Zürich bewirtschaftet werden, kommen weitere, in anderer Form oder durch Partnerorganisationen betriebene Gewerberäume.

Im Sommer 2018 umfasst dieser weitere Bereich folgende Objekte:

- Diverse Zwischennutzungen, wie zum Beispiel in der ehemaligen Zentralwäscherei mit Werkstätten für kreatives Schaffen und kulturelle Entfaltung sowie nicht-kommerziellen Möglichkeiten für Sport und Freizeit.
- Voraussichtlich im Jahr 2021 übernimmt die Stadt vom Kanton Zürich das Zeughausareal im Baurecht. Anschliessend saniert sie die bestehenden rund 11 000m<sup>2</sup> nutzbaren Flächen in den Zeughäusern und vermietet sie für gewerbliche, kulturelle und soziale Nutzungen.
- Die städtische Abteilung Kultur vermietet gegen 200 Ateliers an Kulturschaffende.



5

Die Stadt baut Gewerberäume und vergibt Baurechte mit Gewerbenutzungen.

6

Die Stadt ermöglicht Zwischennutzungen.

7

Die Stadt vergibt Gewerberäume in transparenten Verfahren.

Welche Gewerberäume hat die Stadt Zürich?

- In drei kantonalen Gewerbeliegenschaften am Sihlquai stellt die Raumbörse der Sozialen Dienste der Stadt Zürich in einer Zwischennutzung seit 2014 rund 5500 m<sup>2</sup> Gewerbeflächen für Jung- und Kleinunternehmen sowie Kultur- und Bildungseinrichtungen zur Verfügung.
- Die städtische Stiftung PWG hat rund 300 Gewerberäume in ihrem Portfolio.
- Auf städtischen Baurechtsarealen in Oerlikon und Altstetten betreiben zwei gewerbliche Genossenschaften über 40 000 m<sup>2</sup> Gewerbeflächen.
- Auf den städtischen Baurechtsarealen Dreieck, Kalkbreite und Hunzikerareal werden über 10 000 m<sup>2</sup> Kultur- und Gewerberaum bewirtschaftet. Dazu kommen weitere Gewerbeobjekte auf Land, das die Stadt im Baurecht abgetreten hat.
- Auf dem Koch-Areal, das ebenfalls im Baurecht abgegeben wird, werden bis im Jahr 2023 neben Wohnraum auch ein Gewerbehaus – vorwiegend mit Produktionsbetrieben – und weitere Gewerberäume mit insgesamt rund 20 000 m<sup>2</sup> Nutzfläche entstehen.

Stadt Zürich  
Liegschaften  
Morgartenstrasse 29  
8004 Zürich

Telefon 044 413 53 53  
E-Mail: [lsz-info@zuerich.ch](mailto:lsz-info@zuerich.ch)