

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 26. November 2014

1005.

Interpellation von Markus Hungerbühler und Karin Weyermann betreffend Entwicklung der Bahnhofstrasse zu einer Büro- und Luxusmeile, Einfluss der grossen Warenhäuser auf die Frequenzen sowie Möglichkeiten zur Erhaltung der Durchmischung

Am 11. Juni 2014 reichten Gemeinderätin Karin Weyermann (CVP) und Gemeinderat Markus Hungerbühler (CVP) folgende Interpellation, GR Nr. 2014/190 ein:

Die Innenstadt, und ganz besonders die Bahnhofstrasse, nimmt eine wichtige Funktion in der Gesellschaft wahr. Sie demonstriert beispielhaft zürcherisches Leben, sie ist sozialer Treffpunkt und befriedigt die Einkaufsbedürfnisse einer breiten Konsumentenschaft mit unterschiedlichsten Einkommens- und Vermögensverhältnissen. Die Entwicklung der Bahnhofstrasse weg von einer willkommenen Vielfalt an Geschäften hin zur Büro- und Luxusmeile beschäftigt die Menschen, die in und um Zürich leben. Das hat nicht zuletzt das riesige Echo in der Bevölkerung auf die Gründung der IG Manor Bahnhofstrasse gezeigt, die sich zugunsten der dringend gewollten Durchmischung im April 2014 gebildet hat. Stimmen aus der Zivilgesellschaft, aus Kultur, dem Gewerbe und auch aus der Wirtschaft haben sich in eindrücklicher Weise zu Wort gemeldet.

Wir bitten in diesem Zusammenhang den Stadtrat um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Besteht ein aktualisiertes Leitbild über die Entwicklung der Innenstadt, insbesondere der Bahnhofstrasse?
2. Ist der Stadtrat bereit, ein solches aktualisiertes Leitbild zu erstellen?
3. Was gedenkt der Stadtrat zu tun, um die Durchmischung an der Bahnhofstrasse zu erhalten bzw. den schleichenden Identitätsverlust der Bahnhofstrasse zu stoppen?
4. Die Stadtverwaltung hat verschiedentlich die Passantenfrequenzen in der Innenstadt gemessen. Zu welchen Ergebnissen ist sie bezüglich der Bahnhofstrasse gekommen?
5. Lässt sich abschätzen, welchen Anteil die grossen Warenhäuser Jelmoli, Manor, Globus und St. Annahof auf die Passantenfrequenzen haben?
6. Lässt sich abschätzen, wie sich eine Schliessung des Manors, der täglich mehr als 20'000 Besucher (6 Mio. pro Jahr) bedient und 2'000 Personen im Restaurant verköstigt, auf die Passantenfrequenzen auswirken wird?
7. Es gibt verschiedene Studien zu den Mietpreisen an der Bahnhofstrasse. Eine fundierte Studie wurde von der Vereinigung Bahnhofstrasse erstellt. Ist diese Studie dem Stadtrat zugänglich? Kann der Stadtrat diese Studie im Rahmen der Interpellationsanfrage zugänglich machen?
8. Augenfällig ist, dass an der Bahnhofstrasse und im umliegenden Quartier eine relativ hohe Anzahl Büroflächen leer stehen, während Detailhandelsflächen gesucht sind. Täuscht dieser Eindruck? Wie gross sind die Leerstandsflächen für Büronutzung und Detailhandel an der Bahnhofstrasse und im umliegenden Quartier?
9. Verschiedene Gebäude an der Bahnhofstrasse wurden bereits oder werden zurzeit erneuert oder deren Erneuerung ist geplant (beispielsweise Sitz der CS, der ZKB und der Stadt Zürich Gemeinderat UBS). Dabei fällt auf, dass die Erdgeschossnutzung dem Detailhandel zugeführt wird. Trifft dies zu? Wie stellt sich der Stadtrat dazu?
10. Ist der Stadtrat in Kontakt mit der Eigentümerin des Manor-Gebäudes und den anderen Eigentümern, die auf Grund ihrer wichtigen Stellung an der Bahnhofstrasse neben den verständlichen Wirtschaftsinteressen auch eine öffentliche Verantwortung tragen?
11. Ist der Stadtrat bereit, mit der Eigentümerin des Manor-Gebäudes den Kontakt aufzunehmen?
12. Wie stellt sich der Stadtrat zur Initiative der IG Manor?

Der Stadtrat beantwortet die Interpellation wie folgt:

Zu den Fragen 1 und 2 («Besteht ein aktualisiertes Leitbild über die Entwicklung der Innenstadt, insbesondere der Bahnhofstrasse? Ist der Stadtrat bereit, ein solches aktualisiertes Leitbild zu erstellen?»):

Im Jahr 1997 erarbeiteten Behörden und Wirtschaftskreise zusammen mit der ansässigen Wohnbevölkerung erstmals ein Leitbild für die Zürcher Innenstadt. Ein Produkt dieses Leitbildes von 1997 ist der Arbeitskreis Innenstadt, der sich aus verschiedenen städtischen Dienstabteilungen, der City-Vereinigung und ihr angeschlossenen Unterorganisationen sowie der Quartiervereine im Kreis 1 zusammensetzt. Der Arbeitskreis Innenstadt initiierte 2007 nach zehn Jahren die Überprüfung der Aktualität des Leitbildes und die Anpassung an die neuen Gegebenheiten. Die Neufassung entspricht wie das erste Leitbild einem Kompromiss der verschiedenen Standpunkte, der als solide Basis für konkrete Projekte dient. Wie der Begriff sagt, schafft ein Leitbild Bilder, von denen man sich leiten lässt. Es ist keine Vorwegnahme von konkreten Projektentscheidungen. Die Neufassung «Leitbild Innenstadt 2008»

(Download unter https://www.stadtzuerich.ch/prd/de/index/stadtentwicklung/stadt_und_quartierentwicklung/quartierentwicklung/innenstadt/leitbild_innenstadt.htm)

wurde vom Arbeitskreis Innenstadt ebenso wie vom Zürcher Stadtrat (STRB Nr. 979/2008) verabschiedet.

Das Leitbild 2008 mit seiner Vision der Innenstadt sowie den Aussagen zur Nutzungs- und Angebotsvielfalt ist unverändert gültig und seine Aussagen treffen weiterhin zu. Der Arbeitskreis Innenstadt sowie die Stadt Zürich stützen das Leitbild, eine Aktualisierung ist zurzeit nicht notwendig.

Zu Frage 3 («Was gedenkt der Stadtrat zu tun, um die Durchmischung an der Bahnhofstrasse zu erhalten bzw. den schleichenden Identitätsverlust der Bahnhofstrasse zu stoppen?»):

Im Leitbild Innenstadt wird im Kap. 2.1 «Nutzungsvielfalt» festgehalten: «*Die Hauseigentümer und die Strassenvereinigungen entwickeln gemeinsam Strategien für einen vielfältigen Angebotsmix und den Weiterbestand alteingesessener, typischer Zürcher Geschäfte.*»

Seit den 1970er-Jahren ist in der Innenstadt in Bezug auf die Liegenschaften ein Rückgang ansässiger und ortsbezogener Ladenbesitzer mit einem breiteren Angebot (z. B. Buchhandlungen, Blumenläden, kleinere Goldschmieden, auch Kinos) zugunsten von Firmen mit internationalen Labels und Produktangeboten zu verzeichnen. Diese Entwicklung ist ein Phänomen, das in Städten weltweit auftritt. Die Stadt Zürich kann hier lediglich direkt steuernd eingreifen, wo sie Eigentümerin der Liegenschaften ist. Die Vereinigung Zürcher Bahnhofstrasse, die sich ebenfalls für einen vielfältigeren, bunteren und eher auf ein jüngeres Publikum zugeschnittenen Angebotsmix einsetzt, hat als Eigentümergemeinschaft konkrete Einflussmöglichkeiten. Denn die Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer können den Mix der Mieterinnen und Mieter in ihren Liegenschaften über die Höhe und die Bedingungen der Mietzinse indirekt bestimmen.

Zu Frage 4 («Die Stadtverwaltung hat verschiedentlich die Passantenfrequenzen in der Innenstadt gemessen. Zu welchen Ergebnissen ist sie bezüglich der Bahnhofstrasse gekommen?»):

Im Rahmen von Änderungen des Verkehrsregimes wurden am Rennweg 2007 Frequenzzählungen durchgeführt und am Limmatquai 2009 Aussagen zu Frequenzen aufgenommen. Beide Studien wurden von der Stadtentwicklung Zürich (STEZ) zusammen mit dem Tiefbauamt der Stadt Zürich (TAZ) durchgeführt und sind online abrufbar:

(https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/stadtentwicklung/stadt_und_quartierentwicklung/quartierentwicklung/innenstadt/berfragung_rennweg.html)

sowie

https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/stadtentwicklung/stadt-und_quartierentwicklung/quartierentwicklung/innenstadt/aufwertung_limmatquai.html)

Die wichtigsten Ergebnisse der Frequenzzählung von Passantinnen und Passanten am Rennweg (Studie «Rennweg mit und ohne Parkplätze, 2007») lauten:

- An Werktagen blieb das Fussgängerinnen- und Fussgängeraufkommen am Rennweg im Wesentlichen gleich; lediglich am Querschnitt in Höhe Dosenbach ist ein (methodisch nicht erklärbarer) leichter Rückgang zu verzeichnen.
- Samstags dagegen stieg die Anzahl der Passantinnen und Passanten am Rennweg um bis zu 28 Prozent an. Hochgerechnet auf den Tageswert (24 h) passieren an einem Samstag etwa 23 000 Zufussgehende den Rennweg, werktags sind es rund 15 000.
- Kuttel- und Fortunagasse haben sowohl werktags als auch samstags leicht an Publikumsaufkommen verloren. Die Hauptströme zirkulieren dementsprechend entlang des Rennwegs; an zweiter Stelle steht die Beziehung Kuttelgasse–oberer Rennweg.
- Das Publikum im Rennwegquartier ist 2007 (im Vergleich zu einer früheren Erhebung von 2004) älter, kommt häufiger und öfter direkt vom Arbeitsplatz und/oder kehrt dahin zurück.

Die Studie «Aufwertung Limmatquai. Befragung von Passanten und Geschäftsführern (2009)» ergab folgendes Bild:

- In der Zeit vom 21. Oktober bis zum 1. November 2008 wurden 614 Personen und 44 Geschäfte (am Limmatquai) befragt. Beim befragten Publikum handelt es sich zum grossen Teil um städtische bis innerkantonale, relativ junge Passantinnen und Passanten. Sie reisen hauptsächlich mit Tram oder Bahn an, und nur eine Minderheit benutzt das Auto. Die Besuchsfrequenz hat dasselbe Ausmass wie jene am Rennweg, jedoch kaufen die Besuchenden am Limmatquai weniger häufig ein. Häufigster Besuchsgrund ist dennoch der Einkauf, wenn auch nur mit kleinem Vorsprung gegenüber dem Schaufensterbummel.
- Die Besuchsfrequenz am Limmatquai ist gut: Knapp 60 Prozent der Gäste statten der Innenstadt-Strasse mindestens einmal pro Woche einen Besuch ab, knapp 30 Prozent kommen ein- bis mehrmals pro Monat, 14 Prozent kommen seltener. Die Einkaufsfrequenz fällt jedoch geringer aus: Fast die Hälfte des Publikums am Limmatquai kauft weniger als einmal pro Monat hier ein, und nur knapp 30 Prozent kaufen mindestens einmal pro Woche etwas.

In den letzten Jahren fanden zudem drei weitere Erhebungen des TAZ im relevanten Perimeter statt:

Im Sommer 2010 zählte das TAZ die Fussverkehrsströme im Zusammenhang mit der Neuorganisation der Verkehrsführung des motorisierten Verkehrs in der Uraniastrasse. Neben Querschnittszählungen (teilweise auch in der Bahnhofstrasse) wurden auch Aufenthaltssituationen bei Begehungen erhoben und qualitative Aussagen zu Verkehrsfluss / Konfliktsituationen anhand von Videoaufnahmen gemacht. In der Bahnhofstrasse querten in der Spitzenstunde rund 4000 Personen die Uraniastrasse. Auf Höhe Rennweg wurden in der Spitzenstunde gar noch höhere Werte erreicht. Die Bahnhofstrasse ist also im Bereich Urania-/Sihlstrasse zu verschiedenen Tageszeiten sowohl an Werktagen als auch an Samstagen sehr hoch frequentiert. Viele Personen (insgesamt etwa 40 Prozent aller Fussgängerinnen und Fussgänger) verweilten im Perimeter, d. h., hielten sich stehend oder auf Bänken sitzend in der Bahnhofstrasse auf.

Diese Resultate wurden bei den Erhebungen des Fussverkehrs im Sommer 2013 mittels automatischer Zählgeräte bestätigt: Auf der Höhe der VBZ-Haltestelle Bahnhofstrasse wurden pro Tag allein auf dem westlichen Trottoir mehr als 40 000 Personen gezählt. Die höchst-

ten Frequenzen wurden freitags und samstags gemessen, an Sonntagen waren die Frequenzen um $\frac{2}{3}$ tiefer (13 000 Personen). Im Gesamtquerschnitt (beide Trottoirs) sind die Frequenzen grob geschätzt doppelt so hoch.

Zur Beantwortung der Motion Bahnhöfe (GRB 2011/222) wurden Ende 2012 zudem die Verteilungen der Passantinnen- und Passantenströme im Umfeld des Zürcher HB untersucht. Auch bei diesen Untersuchungen zeigte sich, dass auf Höhe der VBZ-Haltestelle Bahnhofstrasse/HB pro Tag zwischen 70 000 und 90 000 Personen unterwegs sind. Die höchsten Tagesfrequenzen wurden hier an verkaufsoffenen Adventssonntagen gemessen. Im Quell- und Zielverkehr des Hauptbahnhofs ist die Bahnhofstrasse von hoher Bedeutung, wobei etwa jeder dritte Weg in der unteren Bahnhofstrasse vom Hauptbahnhof kommt beziehungsweise zum Hauptbahnhof führt.

Aktuellere Daten zur Frequentierung der oberen Bahnhofstrasse (Fussverkehr) liegen nicht vor.

Zu Frage 5 («Lässt sich abschätzen, welchen Anteil die grossen Warenhäuser Jelmoli, Manor, Globus und St. Annahof auf die Passantenfrequenzen haben?»):

Gemäss einer Studie der LocationGroup aus dem Jahr 2012 (s. Bahnhofstrassen-Report in Bilanz 21/2012) erzielen die Warenhäuser Jelmoli (300 Millionen Franken), Globus (180 Millionen Franken) und Manor (105 Millionen Franken) die höchsten jährlichen Umsätze an der Bahnhofstrasse, dicht gefolgt von Apple (95 Millionen Franken) sowie Coop St. Annahof (90 Millionen Franken). Basierend auf diesen und den täglichen Besuchendenzahlen der Warenhäuser (Manor, Jelmoli, Globus rund 20 000, wobei es sich um geschätzte Zahlen der Warenhäuser handelt) kann von einem substantziellen Anteil der Warenhäuser am Publikumsstrom von rund 100 000 Besuchenden im unteren Teil der Bahnhofstrasse ausgegangen werden. Werden die Umsätze auf den Quadratmeter heruntergebrochen, fehlen die Warenhäuser in der Rangliste, da sie mit ihrer Angebotsvielfalt eine grosse Fläche beanspruchen. Genaue Zahlen zum Anteil der Warenhäuser am gesamten Publikumsaufkommen sind nicht verfügbar.

Zu Frage 6 («Lässt sich abschätzen, wie sich eine Schliessung des Manors, der täglich mehr als 20'000 Besucher (6 Mio. pro Jahr) bedient und 2'000 Personen im Restaurant verköstigt, auf die Passantenfrequenzen auswirken wird?»):

Das Manor-Warenhaus an der Bahnhofsstrasse ist seit 1984 fester Bestandteil des Stadtzentrums und empfängt mit seinen 381 Mitarbeitenden auf einer Verkaufsfläche von 10 762 m² jährlich rund 5 Millionen Besucherinnen und Besucher. Manor will mit einem vielfältigen, erschwinglichen Vollangebot ein Warenhaus für alle Bevölkerungsschichten sein und leistet einen wesentlichen Beitrag zur angestrebten Detailhandelsvielfalt an der Bahnhofstrasse. Durch ein konstantes Engagement in der City-Vereinigung, der Vereinigung Zürcher Bahnhofstrasse, im Kultursponsoring sowie mit eigenen Anlässen sorgt Manor zudem aktiv für die Belebung der unteren Bahnhofstrasse. Der durchschnittliche Einkauf der Kundinnen und Kunden setzt sich aus einem Warenkorb mit zwei Artikeln im Wert von Fr. 35.– zusammen. Wie sich eine Schliessung des Manor auf die Passantinnen- und Passantenströme auswirken würde, lässt sich nicht abschätzen. Ausgehend vom breiten Angebot des Manor Bahnhofstrasse und dem gut frequentierten Restaurant kann aber von einem breiten, heterogenen Publikum gesprochen werden, das viel zur Durchmischung der Bahnhofstrasse beiträgt. Die rund 20 000 täglichen Besuchenden, davon 2000 im Restaurant, würden sowohl in Qualität wie Quantität fehlen. Gerade deshalb würde ein Wegzug des Warenhauses Manor aus diesem unteren Teil der Bahnhofstrasse primär einen Verlust für diese bedeuten.

Zu Frage 7 («Es gibt verschiedene Studien zu den Mietpreisen an der Bahnhofstrasse. Eine fundierte Studie wurde von der Vereinigung Bahnhofstrasse erstellt. Ist diese Studie dem Stadtrat zugänglich? Kann der Stadtrat diese Studie im Rahmen der Interpellationsanfrage zugänglich machen?»):

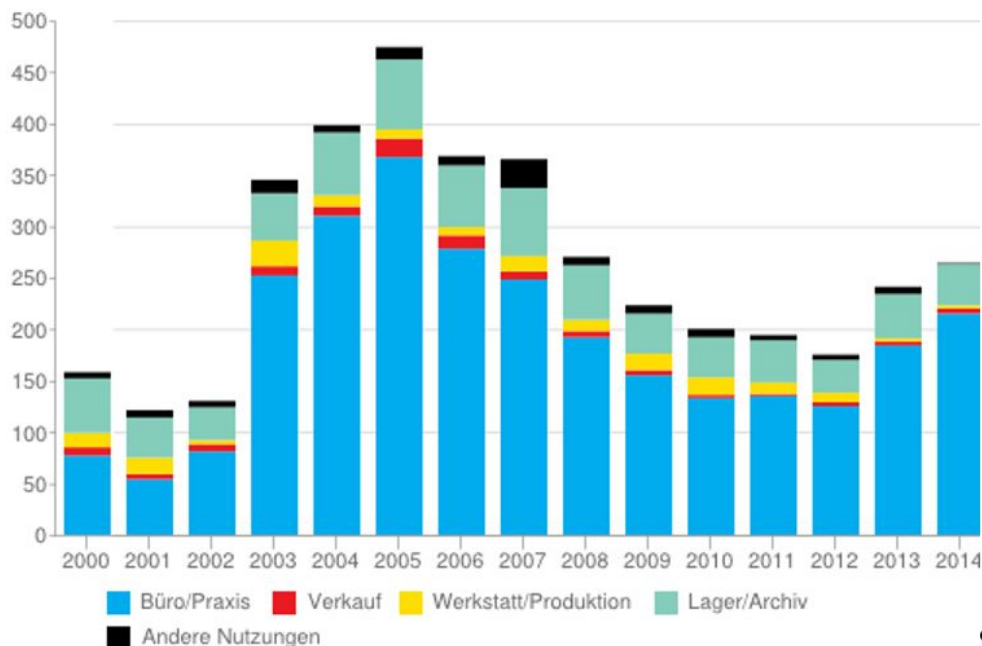
Die Vereinigung Zürcher Bahnhofstrasse (im Arbeitskreis Innenstadt vertreten durch den Geschäftsführer Dr. Markus Hünig) hat sich im Rahmen einer ausserordentlichen Mitgliederversammlung im Juni 2012 mit der Thematik der Entwicklung der Mietzinse an der Zürcher Bahnhofstrasse eingehend beschäftigt. Dieser Diskussion lagen die Zahlen des jährlich erscheinenden Immo-Monitorings von Wüest & Partner sowie deren regelmässiger Publikation «Immobilienmarkt Schweiz» zugrunde. Beide Publikationen / Studien hielten 2011 fest, dass die Mietzinse im Raum Bahnhofstrasse für Ladenlokale im Schnitt zwischen Fr. 4000.– und Fr. 8000.– pro Quadratmeter betragen (Immobilienmarkt Schweiz 2011/1 und 2), und dass der Einzeldurchschnittswert bei Fr. 5500.–/m² liegt. Im oberen Preisspektrum finden sich dabei Ladenflächen im Bereich des Paradeplatzes und an der unteren Bahnhofstrasse. In den Jahren 2004 bis 2011 konnte eine Zunahme der durchschnittlichen Mietzinse um insgesamt 60 bis 70 Prozent beobachtet werden. Beide Publikationen sind öffentlich zugänglich (<http://www.wuestundpartner.com/>).

Zu Frage 8 («Augenfällig ist, dass an der Bahnhofstrasse und im umliegenden Quartier eine relativ hohe Anzahl Büroflächen leer stehen, während dem Detailhandelsflächen gesucht sind. Täuscht dieser Eindruck? Wie gross sind die Leerstandsflächen für Büronutzung und Detailhandel an der Bahnhofstrasse und im umliegenden Quartier?»):

Am 1. Juni 2014 gab es in der Stadt Zürich rund 23 Prozent mehr Leerflächen als im Vorjahr. Insgesamt standen 264 548 m² Nutzfläche leer. Davon waren 80 Prozent Büro- und Praxisflächen (214 900 m²). Sie sind nach wie vor mit Abstand die bedeutendste Nutzungsart für die vom Dienstleistungssektor dominierte Stadtzürcher Wirtschaft.

Leerfläche nach Nutzungsart (1. Juni) (Quelle: Statistik Stadt Zürich, https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/statistik/bauen_und_wohnen/gebaeude_und_wohnungen/leerflaechenzaehlung.html)

Jahr	Total	Büro / Praxis		Lager / Archiv
	Leerfläche (m ²)	Leerfläche (m ²)	Leerflächenziff. (Büro / Praxis)	Leerfläche (m ²)
2014	264 548	214 900	2,92	39 944
2013	241 029	183 693	3,08	42 840
2012	174 698	125 420	2,10	31 527
2011	194 072	134 539	2,23	41 329
2010	199 621	132 778	2,23	38 890



In der City (Kreis 1) standen am 1. Juni 2014 41 891 m² Fläche leer (Vergleich 2013 17 662 m², 2012 15 287 m², 2011 8978 m²). Davon entfielen 38 651 m² auf Büros und Praxisflächen, was einer Leerflächenziffer von 10,3 entspricht (Vergleich Gesamtstadt 2,92). Dabei fällt der markante Anstieg (Verdreifachung) gegenüber dem Vorjahr auf: 2013 standen in der City 14 210 m² Büros und Praxisflächen leer, was einer Leerflächenziffer von 3,70 entspricht. Auf Archiv und Lagerflächen entfielen im ersten Halbjahr 2014 3033 m², auf den Verkauf lediglich 207 m².

Auch insgesamt ist der Leerstand an Geschäftsflächen in der Stadt Zürich im vergangenen Jahr angewachsen. Am 1. Juni 2014 standen 265 000 m² Geschossfläche leer, 23 500 m² bzw. 10 Prozent mehr als im Vorjahr. 81 Prozent der Leerstände (215 000 m²) entfielen auf Büro- und Praxisflächen, 40 000 m² auf Lagerflächen und die übrigen 10 000 m² auf Verkaufs- und Produktionsflächen.

Seit 2008 hat sich in der Stadt Zürich ein gewisser Überhang an Nutzflächen aufgebaut. Grund dafür sind in erster Linie die zahlreichen neuen Geschäftsbauten in Zürich-West und an der Europaallee, in Zürich-Nord, aber auch in angrenzenden Gemeinden. Die zusätzlichen Flächen wurden vom Markt nicht sofort aufgenommen.

Das erhöhte Angebot bewirkt nicht, dass die verfügbaren Büroflächen günstiger werden. Vielmehr bedeuten erhöhte Leerstände in der Innenstadt, dass im letzten Jahr vermehrt Büroflächen an zentraler Lage auf den Markt gelangt sind und weiterhin gelangen. Der mittlere Jahresmietpreis pro Quadratmeter leer stehender Büroflächen hat sich im vergangenen Jahr aber in den meisten Stadtkreisen erhöht. Der gesamtstädtische Schnitt stieg von Fr. 290.– auf Fr. 350.– pro Quadratmeter. Dieser markante Sprung ist vor allem auf das grössere Angebot in den teuersten Stadtkreisen 1, 2 und 8 zurückzuführen.

Zu Frage 9 («Verschiedene Gebäude an der Bahnhofstrasse wurden bereits oder werden zurzeit erneuert oder deren Erneuerung ist geplant (beispielsweise Sitz der CS, der ZKB und der Stadt Zürich Gemeinderat UBS). Dabei fällt auf, dass die Erdgeschossnutzung dem Detailhandel zugeführt wird. Trifft dies zu? Wie stellt sich der Stadtrat dazu?»):

Die Bahnhofstrasse war bereits bei ihrer Planung und der darauf folgenden Realisierung ab 1864 als Wohnstrasse angelegt, vor allem im mittleren Abschnitt glich sie einer breiten, mit Vorgärten gesäumten Landstrasse. Unter dem Einfluss des Wirtschaftswachstums erlebte

die Bahnhofstrasse im 19. Jahrhundert (Bau Hauptbahnhof, Bürklianlage usw.) den Wandel vom Wohnquartier zur gehobenen Geschäftsstrasse mit namenhaften Geldinstituten.

In den vergangenen 20 Jahren ist es in der Bahnhofstrasse erneut zu Verschiebungen und Veränderungen in der Nutzung gekommen. Ganz eindeutig ist im Zusammenhang mit der verstärkten Digitalisierung und der damit verbundenen Veränderung des Bankenwesens auch allgemein ein Rückgang der traditionellen Bankräume mit Schalternutzung zu verzeichnen. Dies ist ein Prozess, der schon vor einigen Jahren begonnen hat. So wurde bereits im Jahr 1993 die Schweizerische Volksbank an der Bahnhofstrasse 53 geschlossen und durch die Credit Suisse übernommen. 1997 wurde die Schalterhalle aufgelöst, es kam zu Umbauten und Nutzungsänderungen im Erdgeschoss. Im Gebäude der Credit Suisse am Paradeplatz 8 wurde 1999–2002 das gesamte Erdgeschoss mit Lichthof und die Schalterhalle zu Ladengeschäften mit Passage umgestaltet. Am UBS-Hauptsitz an der Bahnhofstrasse 45 wurde in den 1990er-Jahren die Schalterhalle 2 für interne Büronutzung umgebaut.

In Bezug auf die ZKB und die UBS stellen wir keine grundlegenden Nutzungsverschiebungen fest, sowohl die Geschäftsstelle der ZKB an der Bahnhofstrasse 9 als auch der Hauptsitz der UBS verbleiben in ihren Stammliegenschaften. In beiden Fällen bleiben die Schalterhallen in ihrer Funktion erhalten. Im Erdgeschoss der Geschäftsstelle der ZKB befinden sich schon seit einigen Jahren Läden (Optiker Koch, Weinberg (Bekleidung)). Als zusätzliche öffentliche Nutzung wird im Erdgeschoss ein Café realisiert. Nach der Realisierung des Projekts werden die Läden bleiben, der flächenmässige Anteil wird sich nach gegenwärtigem Erkenntnisstand nicht erhöhen. Die Bauarbeiten werden voraussichtlich im Frühjahr 2015 abgeschlossen sein.

In den Gebäuden an der Bahnhofstrasse 45, 47 und Pelikanstrasse 9, 9a und 11, in denen sich der Hauptsitz der UBS befindet, wird sich nach Abschluss der Sanierung weiterhin der Hauptsitz der UBS befinden. Die Nutzung des Erdgeschosses ist und bleibt in Teilbereichen dem Detailhandel vorbehalten. Analog dem Projekt der ZKB wird ein Teil des Erdgeschosses einer öffentlichen Nutzung in Form eines Cafés und eines sogenannten «UBS-Forums» im Zentrum der Gebäude zugeführt. Das «UBS-Forum» soll für öffentliche Veranstaltungen, Ausstellungen usw. zur Verfügung stehen. Beim Gebäude der UBS am Paradeplatz 6 sind derzeit keine Umbaumaassnahmen und Nutzungsänderungen geplant.

Der Trend zeigt, dass auch in Zukunft die grossen und verschiedenen kleineren Banken weiterhin ihren Sitz an der Bahnhofstrasse behalten werden. Der Stadtrat verfügt über keine rechtlichen Grundlagen, um den Eigentümerinnen Vorschriften zur Produkteausrichtung der Mietenden der Erdgeschosse zu machen.

Zu Frage 10 («Ist der Stadtrat in Kontakt mit der Eigentümerin des Manor-Gebäudes und den anderen Eigentümern, die auf Grund ihrer wichtigen Stellung an der Bahnhofstrasse neben den verständlichen Wirtschaftsinteressen auch eine öffentliche Verantwortung tragen?»):

Im Rahmen der regelmässig stattfindenden, nicht themenspezifischen Gespräche zwischen Stadtrat und Wirtschaftsexponentinnen und -exponenten (Vereinigung Zürcher Bahnhofstrasse, City-Vereinigung usw.) findet ein genereller Austausch zur Entwicklung der Stadt Zürich statt. Die Bahnhofstrasse als Aushängeschild der Innenstadt nimmt dabei für Bevölkerung und Gewerbe eine sehr wichtige Rolle ein, deren Bedeutung sich Stadtrat wie Grundeigentümerinnen und -eigentümer bewusst sind. Die Swiss Life Group als eine der grössten Immobilienbesitzerinnen an der Bahnhofstrasse und der Stadtrat tauschen sich entsprechend regelmässig auch zu städtebaulichen Fragen aus.

Neben diesem konstanten, allgemeinen Austausch ist die Stadt auf die Swiss Life zugegangen, um den Handlungsspielraum in Bezug auf das Manor-Warenhaus an der Bahnhofstrasse zu eruieren. Bei den Gesprächen wurde allerdings klar, dass die Swiss Life aufgrund der Verpflichtung gegenüber ihren Versicherten ebenfalls Zwängen unterworfen ist. Ihr Ge-

schäftsfeld ist in diesem Fall die gewinnbringende Anlage der Vorsorgegelder ihrer Kundenschaft, und es gilt kommerzielle und gesellschaftliche Aspekte in Einklang zu bringen.

Zu Frage 11 («Ist der Stadtrat bereit, mit der Eigentümerin des Manor-Gebäudes den Kontakt aufzunehmen?»):

Die geltende Rechtsordnung (wie z. B. Bau- und Umweltvorschriften) sowie die Festlegung von Gestaltungsplänen und Denkmalschutzverträgen geben der Stadt Zürich die Möglichkeit, den Rahmen für eine Projektrealisierung abzustecken und dadurch Ziele der Stadtentwicklung durchzusetzen. Bei privatem Eigentum halten sich die Einflussmöglichkeiten aber zwangsläufig in den engen Grenzen dieser gesetzlichen Möglichkeiten, welche aus Sicht des Stadtrats ausgeschöpft wurden. Die Denkmalpflege hat sich eingehend mit dem Gebäude befasst, und der Stadtrat hat es basierend darauf unter Denkmalschutz gestellt. Da es keine baurechtliche Grundlage gibt, um die Funktion eines Gebäudes zu schützen, könnte die Nutzung als Warenhaus nicht im Denkmalschutzvertrag vorgeschrieben werden.

Der Stadtrat steht seit 2012 in regelmässigem Kontakt mit der Besitzerin des Manor-Warenhauses. Er hat sich dabei bemüht, die Maus-Frères-Gruppe (Besitzerin) bei der Lösungssuche wo möglich zu unterstützen und im Konflikt an der Bahnhofstrasse zu vermitteln. Verschiedene Dienstabteilungen haben sich zudem im Rahmen des Sanierungsvorhabens mit der Mieterin wie mit der Eigentümerin getroffen.

Zu Frage 12 («Wie stellt sich der Stadtrat zur Initiative der IG Manor?»):

Der Stadtrat steht hinter dem Wunsch einer vielfältigen, durchmischten Bahnhofstrasse und begrüsst das diesbezügliche private Engagement der IG Manor. Gleichzeitig stellt er fest, dass es sich bei der Oscar Weber AG (Tochter einer Beteiligungsgesellschaft der Swiss Life Group) um eine private Eigentümerin handelt, welche nach marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten operiert und ihre Planung nicht vordringlich an öffentlichen Entwicklungszielen ausrichtet. Die Einflussmöglichkeiten der Stadt sind entsprechend begrenzt. Ein solcher Einfluss kann hingegen von direkt Betroffenen, wie im Falle des hängigen Mieterstreckungsgesuches der Mieterin Manor, oder befugten Verbänden, wie dem Zürcher Heimatschutz, der gegen die Umnutzungspläne rekuriert, geltend gemacht werden.

Vor dem Stadtrat

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti