

Neue Zürcher Zeitung

Ein Traum für Stadt und Private

Die Stadt Zürich übernimmt am Sihlquai zwei Gebäude des Kantons und vermietet sie «jungen Startups, Künstlern und Kulturschaffenden». Doch diese sind nicht die Einzigen, die davon profitieren.

Corsin Zander 14.8.2015, 22:10 Uhr

Die Zürcher Kreativwirtschaft hat grosse Mühe, bezahlbare Räumlichkeiten zu finden. Solchen Jungunternehmern, Künstlern und Kulturschaffenden will die Stadt unter die Arme greifen, indem sie günstige Gewerbefläche anbietet. Die Förderung der Kunst und Kreativwirtschaft gehörte bis 2014 noch zu den mittlerweile abgeschafften Legislatorschwerpunkten des Stadtrats. Doch auch die Stadt hat es nicht leicht, entsprechende Liegenschaften zu finden, die sie günstig weitervermieten kann.

Es sei «wie ein Traum gewesen», als der Kanton vor rund einem Jahr der Stadt die ehemaligen Gebäude der Zürcher Hochschule der Künste (ZHdK) am Sihlquai 125 und 131/133 zur Zwischennutzung angeboten habe, sagte Stefan Roschi anlässlich der Eröffnung der Gebäude am Freitag. Roschi ist Leiter der sozialen Stadtentwicklung, zu deren Aufgaben es unter anderem gehört, Zwischennutzungen zu organisieren. Die Gebäude der ZHdK sind frei geworden, weil die Schule [im Sommer 2014 in das Toni-Areal gezogen ist](#) und der Kanton unmittelbar keine Nutzung vorgesehen hat. Für die nächsten viereinhalb Jahre will die Stadt nun am Sihlquai eine «gemischte, kreative und innovative Gemeinschaft» fördern.

Auch Kommerzielle profitieren

Der Kanton hat das Gebäude der Stadt übergeben, weil es ihm an den Ressourcen und am Know-how fehlt, solche Projekte durchzuführen. Die Stadt hingegen betreibt seit Jahren verschiedene solche Zwischennutzungen. So zum Beispiel das [Containerdorf Basislager in Altstetten, die «Werkerei»](#) im ehemaligen Garagenbetrieb der Amag in Schwamendingen oder die [Künstlerateliers auf dem Areal Migros Herdern](#) im Industriequartier.

Mit insgesamt 7000 Quadratmetern sind die beiden Gebäude des Kantons am Sihlquai aber das grösste Zwischennutzungsprojekt der Stadt. Der Aufwand beträgt 1,5 Millionen Franken. Darunter fallen die Verwaltung des Gebäudes, Nebenkosten für Heizung und Wasser sowie der Aufwand der Stadt, das Gebäude zu vermieten. Damit das Geld in den nächsten viereinhalb Jahren wieder zurückfliesst, wurde ein Mietpreis von 85 Franken pro Quadratmeter und Jahr festgelegt. Für junge Künstler und Kulturschaffende immer noch ein stattlicher Preis, aber offensichtlich trotzdem so attraktiv, dass sich über 200 Interessenten beworben haben. Es handelt sich um junge Kulturschaffende aus den Sparten Musik, Kunst, Medien und Produktdesign.

Lediglich 22 solche Projekte hat die Stadt schliesslich berücksichtigt. Dies, weil zwei Drittel der Fläche bereits vergeben waren. Einerseits an die Kulturstiftung Binz 93 und das Zürcher Kinderballett-Theater sowie die ZHdK, die noch immer einzelne Räume nutzt. Andererseits aber auch an die Photobastei und die Organisatoren der Manifesta 11, einer Biennale für zeitgenössische Kunst, [die 2016 in Zürich stattfinden wird](#). Ein weiterer Mieter ist der [Impact Hub](#), ein weltweites Netzwerk, das Jungunternehmern Arbeitsplätze anbietet. Dafür nimmt es am Sihlquai insgesamt 1700 Quadratmeter in Anspruch. Wer hier einen festen Arbeitsplatz haben will, zahlt monatlich 550 Franken, wie Sprecherin Céline Tykve sagt. Alle 90 Plätze konnten bereits vergeben werden. Damit nimmt Impact Hub, das von Swisscom sowie SIX Group unterstützt wird, jährlich fast eine halbe Million Franken ein. Für die Räumlichkeiten am Sihlquai bezahlt das Unternehmen dank den günstigen Konditionen der Stadt aber lediglich knapp 150 000 Franken.

Dass von der Zwischennutzung am Sihlquai auch Unternehmen profitieren, die durchaus in der Lage wären, mehr für ihre Räume zu bezahlen, stört Roschi nicht: «Wir wollten die jungen, unbekannteren Künstler bewusst mit erfahrenen und profilierten Exponenten zusammenbringen, damit sie voneinander profitieren können.»

Bei der Manifesta 11 handle es sich um eine «indirekte Subvention», sagt der Leiter der sozialen Stadtentwicklung. Die Biennale wird von der Stadt und dem Kanton mitfinanziert. Sie müssten den Organisatoren also mehr bezahlen, wenn sie in teureren Räumlichkeiten untergebracht wären, sagt Roschi. Eine Differenzierung der Preise je nach Mieter sei nicht vorgesehen. Die Kritik des [privaten Vereins Zitronen](#), die Zwischennutzung sei zu teuer (siehe Artikel unten), nimmt er gelassen. Es sei die Entscheidung des Kantons gewesen, die Stadt zu beauftragen. Es könne sein, dass es Vereine gebe, die Zwischennutzungen noch günstiger anbieten könnten. Aber bei denen werde die Verwaltung der Gebäude nicht berechnet.

Weil die Stadt bei der Suche nach Mietern und der Umsetzung des Projekts viele Arbeitsstunden investierte, habe man diese auch beim Mietpreis verrechnen müssen. «Wir haben die Preise so berechnet, dass wir die Zwischennutzung kostenneutral führen können», sagt Roschi.

Zu teuer für die ASZ

Auch die Autonome Schule Zürich (ASZ) hatte sich für die Räumlichkeiten am Sihlquai interessiert. [Sie bietet seit sechs Jahren hauptsächlich kostenlose Deutschkurse für Sans-Papiers an](#) und führt weitere Bildungsangebote durch. Obwohl die Schule von rund 130 Freiwilligen geführt wird und deshalb bloss Kosten für die Infrastruktur anfallen, konnte sie sich die Räume am Sihlquai nicht leisten. Für die 500 Quadratmeter, welche die ASZ mindestens benötigt, hätte sie monatlich über 3500 Franken bezahlen müssen. Man habe zwar Verhandlungen geführt, sagt Roschi, aber es sei nicht möglich gewesen, von dem Mietpreis abzuweichen.

«Die Stadt schafft ein direktes Konkurrenzangebot»

fbi. · Um Zwischennutzungen von Wohn- und Geschäftsräumen gibt es in der Stadt Zürich einen wachsenden Konkurrenzkampf. Mit diesen lässt sich nämlich gutes Geld verdienen. Mehrere kommerzielle Anbieter wie das Startup Projekt Interim GmbH tummeln sich inzwischen auf dem Markt und bieten Raum für Künstler und junge Berufsleute zu günstigen Preisen. Es gibt aber auch [Anbieter wie den Verein Zitrone](#). Derzeit arbeiten 160 Vereinsmitglieder in einem Gebäude der Migros-Pensionskasse beim Lindenplatz. Es sind Musiker, Künstler, Journalisten, Grafiker oder Theaterleute, die in der Liegenschaft einen Arbeitsplatz zu einem erschwinglichen Preis gefunden haben. Sie zahlen neben einem einmaligen Vereinsbeitrag zwischen 50 und 150 Franken Monatsmiete.

Doch Mitte Oktober muss der Verein den jetzigen Standort nach nur einem Jahr wieder räumen, weil die Pensionskasse an selber Stelle einen Neubau plant. Fündig geworden ist er bisher nicht, wie Zitrone-Mitglied Yves Sablonier auf Anfrage sagt. Der Verein überlegt sich deshalb, ob er die Arbeitsplätze nicht für ein oder zwei Jahre auf kleinere Liegenschaften verteilen soll, um sich mehr Zeit zu verschaffen. Das wäre jedoch ein grosser Einschnitt, wie Sablonier freimütig zugibt.

Eine Lösung ist nicht in Sicht. «In Zürich wird es immer schwieriger, überhaupt noch Raum für Zwischennutzungen zu finden», sagt Sablonier. Der Verein hatte bei der Suche nach einem neuen Standort auch mit der Stadt das Gespräch gesucht. Doch die Verhandlungen für eine zweijährige Zwischennutzung scheiterten an den unterschiedlichen Preisvorstellungen.

Umso enttäuschter ist Sablonier vom Vorgehen der Stadt bei der Liegenschaft am Sihlquai. «Die Stadt schafft damit ein direktes Konkurrenzangebot zu uns», kritisiert er. Es fehle ihr am nötigen Sensorium und an der Erfahrung mit Zwischennutzungen. Die Stadt drücke mit dem Angebot auch die Preise nach oben. Sie verlangt einen Mietpreis von 85 Franken pro Jahr und Quadratmeter. Der private Verein kann im Gegensatz dazu die Plätze viel günstiger anbieten, weil er mit Freiwilligenarbeit die Liegenschaft selber verwaltet und nur für den Gebrauch sowie Nebenkosten aufkommt.

Der Verein Zitrone hatte schon vor einiger Zeit mit dem Kanton Kontakt aufgenommen wegen einer Zwischennutzung der ehemaligen ZHdK-Gebäude. Ihm wurde allerdings beschieden, man plane kein solches Angebot. «Es finden zwar alle unser Angebot interessant, doch eine nachhaltige Lösung findet sich dann doch nicht.» Man habe eben keine Lobby.

Es mangelt in Zürich zwar nicht an leerstehenden Liegenschaften. Aber viele Eigentümer stehen einer Zwischennutzung skeptisch gegenüber und betrachten diese als Risiko. Dabei wäre diese für beide Seiten attraktiv, betont Sablonier. Die Nutzer profitierten von günstigen Preisen, der Eigentümer davon, dass seine Liegenschaft unterhalten werde und beispielsweise Kosten für die Bewachung wegfielen. «Ein Umdenken hat diesbezüglich noch nicht stattgefunden.»