

Made in Zürich Initiative
BaslerFonds
Gewerbeverband Stadt Zürich
Mobimo Management AG
Pensimo Management AG
Senn Development AG

EBP Schweiz AG

SUPR

Standorte

für

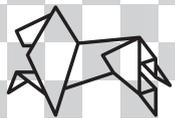
urbane

Produktion

Ein Leitfaden für Produzierende,
Immobilienentwicklerinnen
und die öffentliche Hand

Retail

und



MADE IN
ZÜRICH

Was

urbane

ist

Produktion?

↗ S. 16

Warum

urbane

Produktion

untersuchen?

↗ S. 12

Worum

geht

es in

diesem

Leitfaden?

↗ S. 16

Welche

Anforderungen

müssen

SUPPR

→ S. 18

erfüllen?

Wie

sehen

SUPPR

konkret

aus?

→ S. 34

Was

bietet

die

Stadt

für

SUPPR?

→ S. 26

Sind die

Mieten für

SUPPR

hoch?

UN

↗ S. 56

nicht

Warum

Produktion

W/o

↗ S. 62

und Retail

sind SUPPR

kombinieren?

überhaupt

↗ S. 59

zulässig?

Woran müssen

Woran muss

urbane → S. 69

die öffentliche

Produzen

finnen

→ S. 75

Hand

denken?

denken?

Woran müssen

Immobilien

entwickler innen

denken?

→ S. 73

Zusammenfassung

In den letzten Jahrzehnten deuteten Standortveränderungen von Unternehmen darauf hin, dass das produzierende Gewerbe als relevanter Wirtschaftszweig im urbanen Raum ausgedient hat. Seit den 1970er-Jahren entwickelte sich die Industriegesellschaft zu einer Dienstleistungsgesellschaft. Die «Suburbanisierung» von Produktionsunternehmen und Standortverlagerungen in andere Länder im Zuge der Globalisierung machten diesen Trend räumlich sichtbar. In der Folge übernahmen Unternehmen im Dienstleistungssektor sowie Wohn- und Mischnutzungen die altindustriellen Brachen. Die Produktion verschwand allmählich aus dem Blickfeld der Städte. Dabei spielte die Produktion seit jeher eine grosse Rolle in der urbanen Entwicklung und war eine vertraute Komponente im städtischen Gefüge. Strassennamen wie Giessereistrasse oder Maschinenstrasse erinnern uns daran.

Auch in Zukunft ist die Produktion für Zürich und andere Städte ein wichtiges Thema. Nach Jahrzehnten des Rückgangs der Produktion an städtischen Lagen zeichnet sich ein Wandel ab: Die Produktion in der Stadt wird aus betrieblicher und technologischer Sicht wieder interessant. Gleichzeitig schafft sie neue Arbeitsplätze, bringt mehr wirtschaftliche, soziale und städtebauliche Vielfalt in die Stadt und belebt sie. Die urbane Produktion kann damit einen wichtigen Beitrag zur Zukunftsfähigkeit der Stadt im 21. Jahrhundert leisten.

Der vorliegende Leitfaden zeigt Möglichkeiten auf, wie die urbane Produktion im bebauten Raum umgesetzt werden kann und was dabei besonders beachtet werden muss. Der Leitfaden lotet aus, welches Potenzial für die urbane Produktion ausserhalb der Gebiete besteht, die heute explizit industriellen und gewerblichen Nutzungen vorbehalten sind. Der Leitfaden identifiziert die wichtigsten Anforderungen von urbanen Produzentinnen und Produzenten an ihren Standort und entwirft vier Prototypen an konkreten Lagen in der Innenstadt und in den Misch- und Wohngebieten der Stadt Zürich.

Der Leitfaden zeigt: Urbane Produktion ist an diesen Lagen grundsätzlich möglich, wenn auch mit besonderen Herausforderungen verbunden. Dabei sind die urbanen Produzentinnen und Produzenten selbst gefordert. Die Realisierung von Standorten für die urbane Produktion und Retail (SUPR) ist nicht für alle Produzierenden gleich gut möglich. Die Realisierung von SUPR kann dann erfolgreich sein, wenn eine hohe Wertschöpfung pro Fläche erzielt wird. Daneben müssen die Chancen des Standorts genutzt werden. Dies umfasst zum einen, dass von der Nähe und der Verfügbarkeit von vorhandenem Wissen in der Stadt profitiert werden kann. Zum anderen gilt

Die urbane
Produktion
als vertraute
Komponente
im Stadtgefüge

Urbane Produk-
tion stärkt
Zukunfts-
fähigkeit der
Stadt im
21. Jahrhundert

Möglichkeiten
für die urbane
Produktion
ausloten

Urbane
Produktion ist
umsetzbar –
Heraus-
forderungen
angehen

es, den Zugang zur potenziellen Kundschaft sowie zu Partnerinnen und Partnern auszuschöpfen.

Politik und Verwaltung auf lokaler und übergeordneter Stufe können Rahmenbedingungen schaffen, welche die urbane Produktion begünstigen. Der Leitfaden ortet vor allem Potenzial bei einer Anpassung des Wohnanteilplans der Bau- und Zonenordnung (BZO). Schliesslich können auch Immobilienentwicklerinnen und -entwickler sowie Grundeigentümerschaften einen Beitrag leisten: Sie berücksichtigen die Anforderungen von urbanen Produzentinnen und Produzenten und können so Mehrwert schaffen für die einzelne Immobilie und für die Stadt als Ganzes. Der Leitfaden richtet sich an diese drei Hauptakteure und gibt Hinweise, wie SUPR entwickelt und umgesetzt werden können.

Beitrag von
Politik und
Verwaltung,
Immobilien-
entwickler-
innen und
-entwicklern

Inhalt

1.	Urbane Produktion als Chance für Städte	12
1.1.	Historische Relevanz und Verdrängung	14
1.2.	Neue Trends und die Rückkehr in die Stadt	14
1.3.	Fokus auf Innenstadtlagen, Misch- und Wohngebiete	16
1.4.	Ein Leitfaden für die urbane Produktion	16
2.	Urbane Produzentinnen und Produzenten: Was brauchen sie?	18
3.	Stadtgebiete: wo produzieren?	26
3.1.	City	30
3.2.	Blockrandgebiet Sihlfeld	31
3.3.	Mischgebiet Albisrieden	32
3.4.	Wohngebiet Seebach	33
4.	Vier Prototypen treffen Stadt	34
4.1.	City Cuts Fleischwaren, City	38
4.2.	Aulympia Küchengeräte, Sihlfeld	42
4.3.	Goodwood Holzverarbeitung, Albisrieden	46
4.4.	Polisoap Kosmetika, Seebach	50
5.	SUPR konkret: Was besonders beachtet werden muss	54
5.1.	Mietzinse	56
5.2.	Auswirkungen der Kombination von Produktion und Retail auf die Erträge	59
5.3.	Planungs- und baurechtliche Zulässigkeit von Gewerbe	62
6.	SUPR umsetzen: Handlungsempfehlungen	66

1.

Urbane

Produktion

als

Chance

für

Städte

1.1. Historische Relevanz und Verdrängung

Historisch betrachtet waren das Handwerk und die Produktion integraler Bestandteil der Stadt. Mit der Industrialisierung hat sich die Produktion zunehmend an den Stadtrand verlagert – auch in Zürich. Seither wuchs die Stadt um die alten Industriegebiete herum. Die gewerblich-industriellen Nutzungen gerieten immer mehr unter Druck: Nachbarschaftskonflikte, die Konkurrenz um geeignete Grundstücke sowie die Immobilienpreissteigerungen verdrängten die Produktion aus der Stadt. Der Strukturwandel hin zur Dienstleistungsgesellschaft und die im Zuge der Globalisierung erfolgten Standortverlagerungen in andere Länder verstärkten diesen Trend. Das zeigt sich auch in der Stadtplanung: Zwischen 1963 und 1999 haben die Industrie- und Gewerbezone in der Stadt Zürich kontinuierlich abgenommen.

Gewerblich-industrielle Nutzungen unter Druck

1.2. Neue Trends und die Rückkehr in die Stadt

Neue Technologien haben in den vergangenen Jahren einen Wandel in der Produktion ermöglicht. So erlaubt die Informations- und Kommunikationstechnologie neue Herstellungsverfahren wie den 3D-Druck sowie kleinere Stückzahlen und stärker auf Kundinnen und Kunden ausgerichtete Prozesse. Dies kann Produktionskosten minimieren, den Flächen- und Materialbedarf reduzieren und Emissionen verringern. Dadurch verändern sich die Produktionsprozesse. Die Rückkehr der Produktion in die Stadt ist aufgrund des geringeren Flächenbedarfs und der verringerten Emissionen dieser Produktionsprozesse vermehrt möglich und erforderlich. Die folgenden Charakteristiken der Produktion begünstigen die Rückkehr in die Stadt:

- Komplexe Technologien: Zunehmend komplexe und interdisziplinäre Technologien bedingen eine stärkere Vernetzung mit Partnerinnen und Partnern. Ein städtisches Umfeld begünstigt dies.
- Personalisierte Produktion: Neue Technologien wie der 3D-Druck, neue Materialien, Informations- und Telekommunikationstechnologie erlauben eine zunehmend personalisierte Produktion.

Technologie-trends und Wandel der Produktion

Die Nähe zu Kundinnen und Kunden und deren Lebensumfeld wird damit wichtiger.

- Wissensintensive Produktion: Die eigentliche Produktion erfolgt immer mehr durch künstliche Intelligenz und autonome Robotik. Die Steuerung dieser Technologien bedingt grosses Know-how, das in der Stadt einfacher verfügbar ist.
- Lokale Produktion und lokaler Vertrieb: Komplexe, internationale Liefer- und Vertriebsketten bergen Risiken für Unternehmen. Durch eine lokale Organisation der Wertschöpfungskette lassen sich Risiken minimieren und direkte Kanäle zu Kunden herstellen.

Ergänzend zu technologischen Treibern der Entwicklung bestärken auch gesellschaftliche Trends die Rückkehr in die Stadt. Zwei Faktoren sind besonders hervorzuheben:

- Nachhaltige Herstellung: Ein Teil der Konsumentinnen und Konsumenten legt zunehmend Wert auf eine ressourcenschonende Produktion und eine lokale Herstellung.
- Attraktives Arbeitsumfeld: Arbeitnehmende der urbanen Produktion sind oft stark gesuchte Fachkräfte. Sie schätzen gut erreichbare Standorte mit attraktivem Arbeitsumfeld und entsprechenden Versorgungsdienstleistungen. Unternehmen müssen im Wettbewerb um Talente diese Rahmenbedingungen bieten können.

Die Verdrängung der Produktion hat in den letzten Jahren auch in Politik und Stadtplanung zu einem Umdenken geführt. Die Produktion wird wieder stärker als Bestandteil einer vielfältigen Stadt wahrgenommen und gefördert. Sie schafft neue Arbeitsplätze, bringt mehr wirtschaftliche, soziale und städtebauliche Vielfalt in die Stadt und belebt sie. Dies hat sich in der Bau- und Zonenordnung (BZO) 2016 der Stadt Zürich niedergeschlagen. Mit der Revision der BZO wurde der Umfang der Industrie- und Gewerbezone erhalten und der Anteil der zulässigen Dienstleistungsflächen in diesen Zonen stärker eingeschränkt.

Gesellschaftliche Trends bringen Produktion zurück

Politik und Stadtplanung denken um

1.3. Fokus auf Innenstadt- stadtlagen, Misch- und Wohngebiete

Die Ansiedlung der urbanen Produktion wird auch künftig in Industrie- und Gewerbegebieten stattfinden. Gleichzeitig bieten Innenstadt-lagen sowie Misch- und Wohngebiete ebenfalls Potenzial für die urbane Produktion. Verschiedene Gründe sprechen dafür: So bergen etwa Leerstände bei Büro- und Retailflächen Umnutzungsmöglichkeiten, die für die Produktion genutzt werden können. Gleichzeitig gibt es zum Beispiel entlang von stark befahrenen Strassen Lagen, die sich nicht fürs Wohnen eignen, aber durch die Produktion genutzt werden können. Vor allem Innenstadtlagen, aber auch Misch- und Wohngebiete bieten zudem Potenzial für den Direktverkauf, was höhere Margen für Produzentinnen und Produzenten ermöglicht. Schliesslich begünstigen solche Gebiete die Sichtbarmachung und Inszenierung der Produktion, was den Produktebezug und die Markenbindung verbessert. Die Nähe zu Kunden ist ein wichtiger Standortfaktor von Innenstadtlagen sowie Misch- und Wohngebieten. Das legt nahe, dass urbane Produktion gerade in diesen Gebieten in Zukunft verstärkt mit Retail zusammen betrachtet werden muss: Das Produzierte wird lokal vermarktet und verkauft.

Innenstadt-
lagen,
Misch- und
Wohngebiete
bieten
Potenzial

1.4. Ein Leitfaden für die urbane Produktion

Der vorliegende Leitfaden zeigt am Beispiel von vier Prototypen auf, welche Chancen und Herausforderungen es bei der Realisierung von Standorten für die urbane Produktion und Retail (SUPR) gibt. Er beantwortet die folgenden Fragen:

- Welches sind die wichtigsten Anforderungen von urbanen Produzentinnen und Produzenten an SUPR?
- Welches Potenzial weisen Innenstadtlagen, Misch- und Wohngebiete in der Stadt Zürich für SUPR auf?
- Wie lassen sich die standortspezifischen Chancen nutzen und die Herausforderungen angehen?

Chancen und
Heraus-
forderungen
am Beispiel
von vier
Prototypen

Der Leitfaden versteht unter der urbanen Produktion die Herstellung, Bearbeitung und Verarbeitung von materiellen Gütern in städtischen und dicht besiedelten Gebieten. Die urbane Produktion ist in das Stadtgefüge integriert und weist eine emissionsarme sowie ressourceneffiziente Produktion und Güterlogistik für die Belieferung und den Vertrieb auf. Sie baut auf lokalen Ressourcen auf und geht sorgfältig mit diesen um. Sie nutzt lokal eingebettete Wertschöpfungsketten, versucht räumliche und betriebliche Synergien (zum Beispiel zwischen Produktion und Retail) zu nutzen und weist häufig eine starke Digitalisierung der Entwicklungs-, Produktions- und Vertriebsprozesse auf.

Der Leitfaden folgt dieser Definition und fokussiert auf das Potenzial von urbanen Manufakturen und kleineren urbanen Industriebetrieben in Innenstadtlagen, Misch- oder Wohngebieten. Eine zentrale Frage dabei ist, wie die Produktion mit Retail kombiniert werden kann. Grössere Industriebetriebe wie auch die industrielle Landwirtschaft, werden im Leitfaden ausgeklammert. Deren Anforderungen unterscheiden sich massgeblich von den Anforderungen an SUPR gemäss obiger Definition. Die Realisierung solcher Produktionsstandorte dürfte darum vor allem in Industrie- und Gewerbegebieten stattfinden. Das Potenzial für solche Betriebe an Innenstadtlagen oder in Misch- oder Wohngebieten wird schon wegen der benötigten Flächen als gering eingeschätzt.

Was heisst
urbane
Produktion?

Fokus des
Leitfadens

?

Urbane

Produzentinnen

und

Produzenten:

Was

brauchen

sie?

Die Anforderungen von urbanen Produzentinnen und Produzenten an ihren Produktionsstandort können sich je nach Betrieb stark unterscheiden. Es wurden sieben Betriebe aus unterschiedlichen Branchen vertieft untersucht und mit Erkenntnissen aus Studien aus dem In- und Ausland verglichen. Auf dieser Grundlage wurden verschiedene Kriterien zur Typisierung von Produktionsstandorten identifiziert: Fläche, räumliche und bauliche Situation, Emissionen/Immissionen, Erschliessung, Mietzinsniveau, Kombination von Produktion und Retail, Planungs- und Baurecht sowie Lageattraktivität für Mitarbeitende und zur Imagebildung.

Die Kriterien können einerseits dabei helfen, die Standortanforderungen von urbanen Produzentinnen und Produzenten zu kategorisieren. Andererseits dienen sie dazu, die wichtigsten Eigenschaften eines Standorts zu beschreiben. Die Kriterien können aus der Betriebs- wie auch aus der Standortperspektive verwendet werden.

Bei den untersuchten Betrieben handelt es sich um vier Betriebe, die bereits heute an Innenstadtlagen und in Mischgebieten in Zürich produzieren. Die anderen Betriebe produzieren in Gewerbegebieten in der Stadt Zürich oder in der Agglomeration von Zürich¹. Die folgenden Abbildungen beleuchten ausgewählte Aspekte für die identifizierten Kriterien und ordnen die untersuchten Betriebe ein. Das Kriterium Lageattraktivität lässt sich lediglich qualitativ beschreiben.

Die Betriebs- und Standortperspektive stehen in einem wechselseitigen Verhältnis. Die Anforderungen von urbanen Produzentinnen und Produzenten an den Produktionsstandort sind nicht unveränderbar, sondern werden durch die Liegenschaft oder die Lage mitgeprägt oder müssen an den Standort angepasst werden. Bei optimalen Raumgrößen und Zuschnitt der Grundrisse einer Liegenschaft kann sich etwa der Flächenbedarf reduzieren. Gleichzeitig werden die Anforderungen vor allem durch das Geschäftsmodell des Betriebs beeinflusst. Soll die Ware am Standort nicht nur hergestellt, sondern auch verkauft werden, ergeben sich veränderte Raumbedürfnisse, und gleichzeitig kann sich die Mietzahlungsbereitschaft erhöhen.

Generelle Aussagen zu den Anforderungen der urbanen Produktion an ihren Produktionsstandort sind denn auch kaum möglich. Zwar finden sich in der Literatur Hinweise zu qualitativen Aspekten, wie etwa die Wichtigkeit von Infrastrukturen (öffentlicher Verkehr, Parkierung oder Nahversorgung)². Gerade die baulichen und räumlichen Anforderungen sind aber je nach Art des Betriebs sehr unterschiedlich. Die Anforderungen der Betriebe, die für den Leitfaden untersucht wurden, sind nicht repräsentativ. Im Vergleich zu anderen urbanen Produzentinnen und Produzenten lässt sich aber festhalten, dass die untersuchten Betriebe einen eher geringen Flächenbedarf und wenig spezifische bauliche Anforderungen haben.³

1 Es wurden Interviews mit den folgenden Betrieben geführt: Mikas – Stadt.Fleisch.Wurst; Ernst Wieland AG; Zuriga; Soeder; Dukta GmbH; Limbic Life AG; Turicum Distillery GmbH

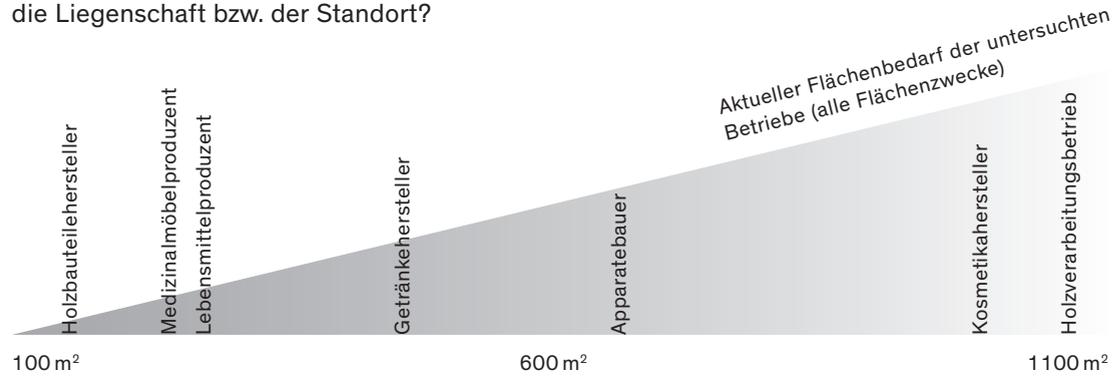
2 vgl. Urbane Produktion in quantitativer und qualitativer Analyse, Meyer, IAT Uni Bochum, 2019

3 vgl. Industrial Intensification, We Made That, 2018

2.1. Fläche

Betriebsperspektive: Wie gross ist der Flächenbedarf des Betriebs? Wie teilt sich diese Fläche auf unterschiedliche Flächenzwecke auf (Produktion, Büro, Lager, Gemeinschaftsbereiche)? Wie entwickelt sich der Flächenbedarf in den kommenden Jahren?

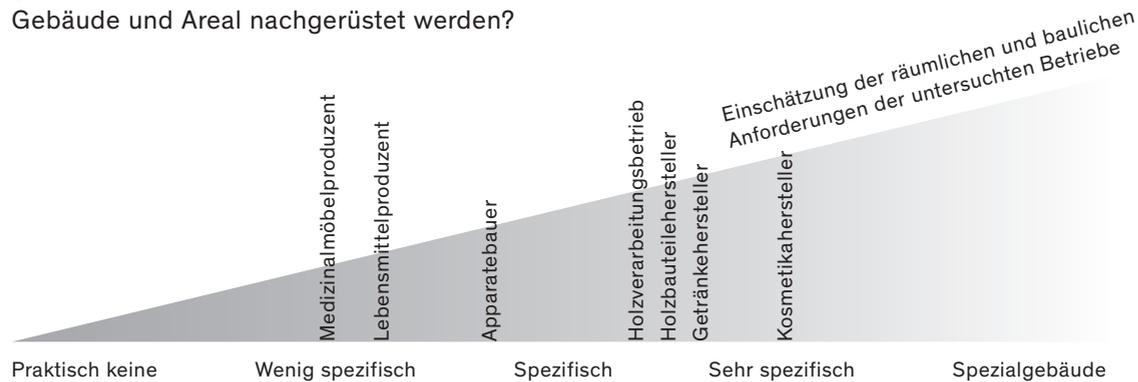
Standortperspektive: Wie viel Fläche für welche Flächenzwecke bietet die Liegenschaft bzw. der Standort?



2.2. Räumliche und bauliche Situation

Betriebsperspektive: Wie spezifisch sind die räumlichen und baulichen Anforderungen in Bezug auf Raumgrösse, räumlicher Zuschnitt, Traglasten, Oberflächen, technische Einrichtungen (je spezifischer, desto seltener lassen sich die Nutzungen in nicht dafür ausgelegten Räumen realisieren)?

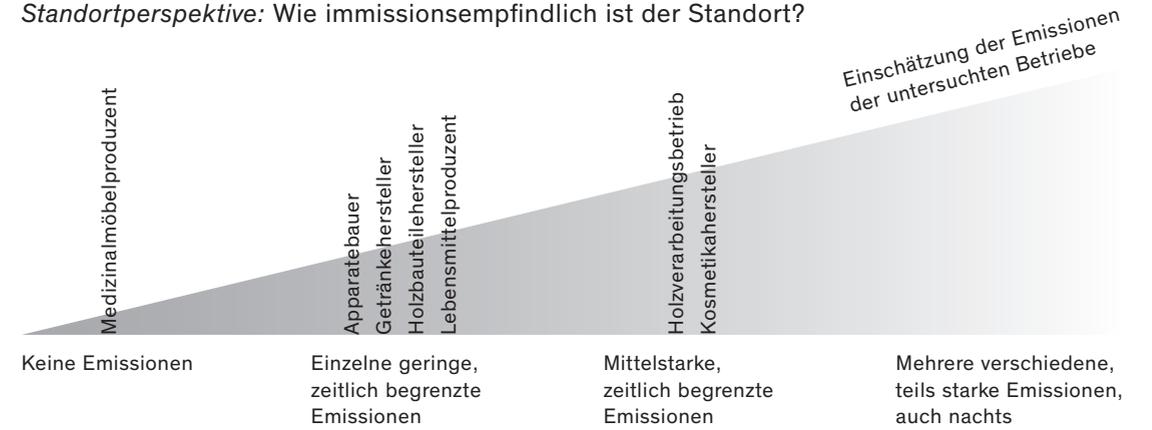
Standortperspektive: Wie gut eignen sich Gebäude und Areal für die gewünschte Produktion und mit wie viel baulichem Aufwand können Gebäude und Areal nachgerüstet werden?



2.3. Emissionen

Betriebsperspektive: Welche Emissionen entstehen durch die Produktion? Welche Emissionen entstehend durch die An- und Auslieferung der zu verarbeitenden Materialien und der Endprodukte? Wie stark sind die Emissionen und wie stark sind sie zeitlich konzentriert?

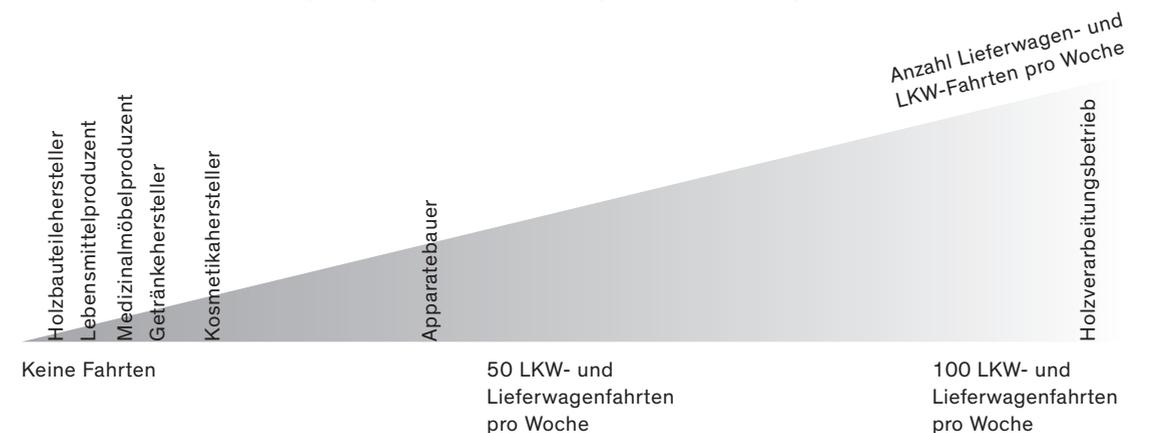
Standortperspektive: Wie immissionsempfindlich ist der Standort?



2.4. Erschliessung

Betriebsperspektive: Welche Erschliessung wird benötigt für den motorisierten Individualverkehr, den öffentlichen Verkehr sowie für den Fuss- und Veloverkehr? Wie ist die An- und Auslieferung räumlich organisiert? Wie gross ist die Anzahl Fahrten, die der Betrieb generiert? Zu welchen Zeiten und mit welchen Fahrzeugen finden diese statt?

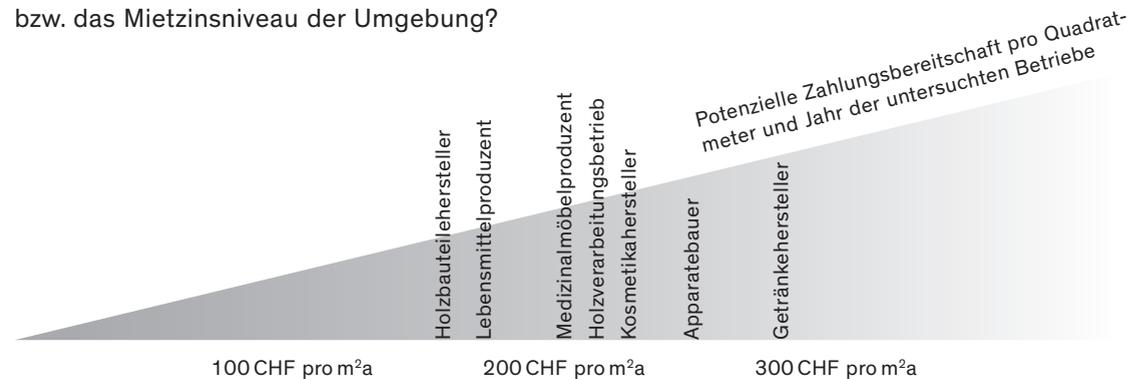
Standortperspektive: Welche Erschliessung bietet der Standort? Welche An- und Auslieferungsmöglichkeiten sind möglich und zulässig?



2.5. Mietzinsniveau

Betriebsperspektive: Wie hoch ist die potenzielle Zahlungsbereitschaft pro Quadratmeter? Wie hoch ist die Zahlungsbereitschaft für die Miete insgesamt?

Standortperspektive: Wie hoch ist der Mietzins der Liegenschaft bzw. das Mietzinsniveau der Umgebung?



2.6. Kombination Produktion und Retail

Betriebsperspektive: Werden die Produkte vor Ort verkauft? Welche Anforderungen bestehen für die Kombination von Produktion und Retail an das Gebäude des Produktionsstandorts? Auf welche Retaillage ist der Betrieb bei einer Kombination von Produktion und Retail angewiesen?

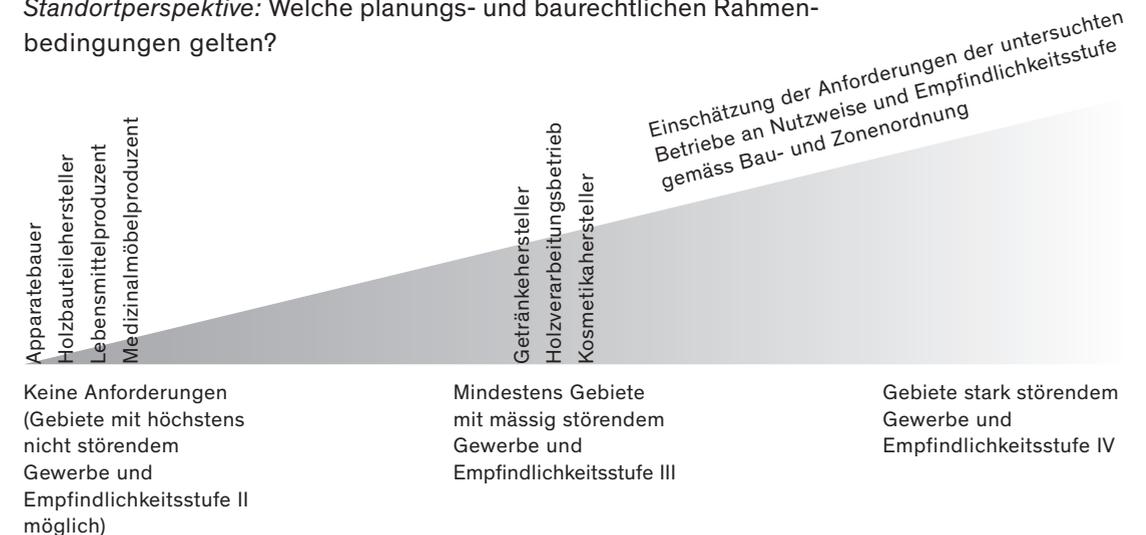
Standortperspektive: Welche Möglichkeiten für Retail bieten das Gebäude und der Standort?



2.7. Planungs- und Baurecht

Betriebsperspektive: Welche Anforderungen haben die Betriebe an die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen, insbesondere hinsichtlich der Nutzung und Lärmempfindlichkeit?

Standortperspektive: Welche planungs- und baurechtlichen Rahmenbedingungen gelten?



2.8. Lageattraktivität für Mitarbeitende und zur Imagebildung

Betriebsperspektive: Wie beeinflusst die Lage das Unternehmensimage (zum Beispiel Repräsentativität der Lage)?

Standortperspektive: Wie attraktiv ist der Standort für Mitarbeitende?

3.

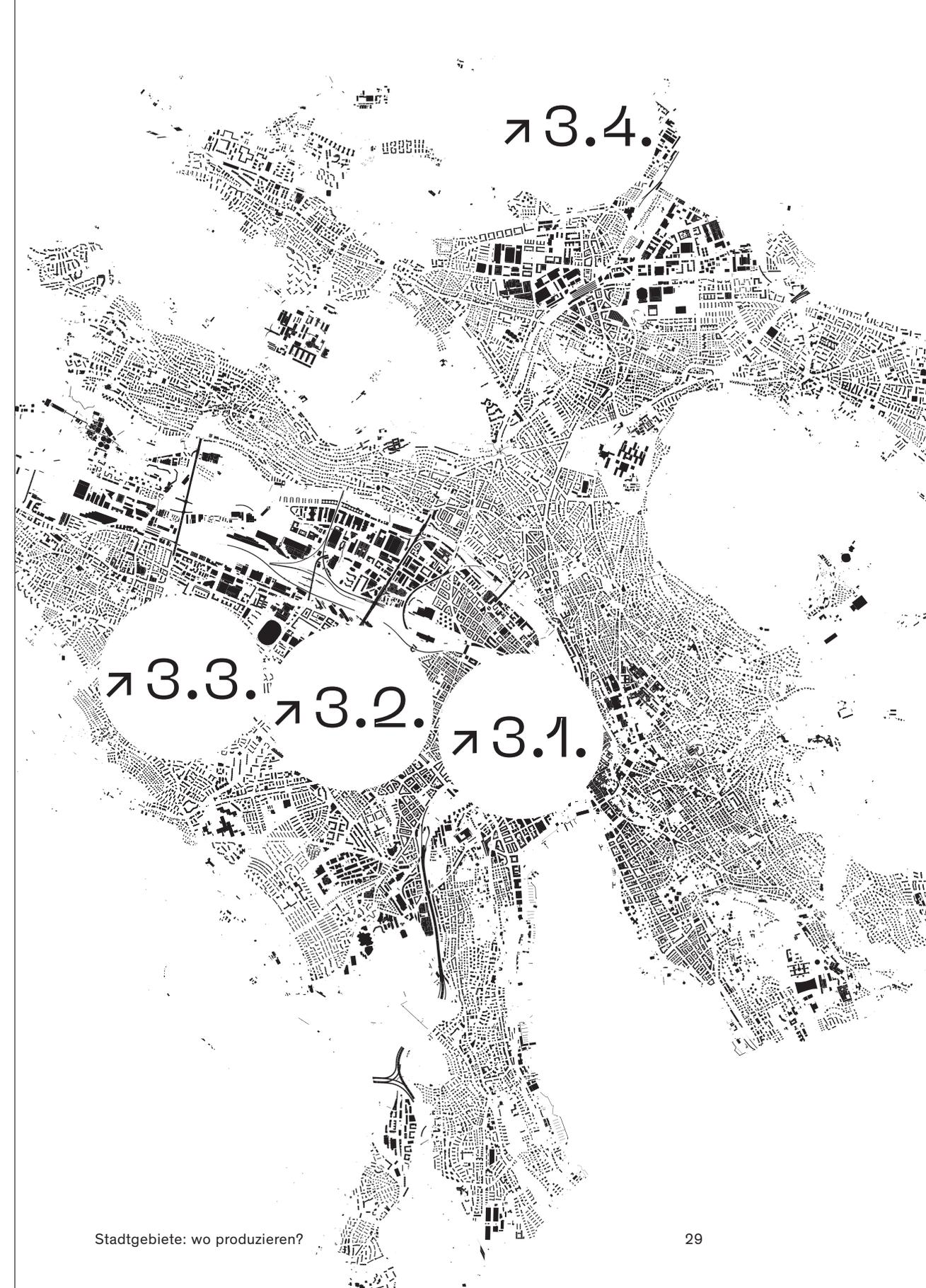
Stadt

gebiete:

wo

produzieren?

Welches Potenzial bieten ausgewählte Innenstadtlagen sowie Misch- und Wohngebiete für die urbane Produktion? Um diese Frage zu beantworten, wurden vier ausgewählte Gebiete in der Stadt Zürich näher untersucht. Die Gebiete verfügen über unterschiedliche Chancen zur Realisierung von SUPR, bringen aber auch Herausforderungen mit sich. Die Chancen und Herausforderungen beziehen sich auf die nachfolgend gezeigten Gebiete. Sie treffen teilweise aber auch auf andere Gebiete mit vergleichbaren baulichen Strukturen und an vergleichbaren Lagen zu.





3.1. City

Die City ist der Büro- und Retail-Hotspot von Zürich. Produktion findet heute kaum mehr statt. Der untersuchte Perimeter östlich der Sihl und westlich des Lindenhofquartiers wird geprägt von Geschäftshäusern aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Sie bieten oft attraktive Erdgeschossflächen, die baulich aber meistens für Retailnutzungen ausgelegt sind.

- Sehr zentrale Lage und sehr hohe Passantenfrequenzen entlang von Hauptachsen bringen hohes Umsatzpotenzial für Retail und grosse Sichtbarkeit.
- Die Dynamik im Detailhandel spielt voraussichtlich Flächen frei, die für die Realisierung von SUPR genutzt werden können, sofern sich die Flächen für die Produktion eignen.
- Zentrale Lage macht das Gebiet als Arbeitsort attraktiv.
- Viele Bestandsliegenschaften sind für Betriebe mit spezifischen baulichen Anforderungen nicht geeignet.
- Denkmalschutz erschwert grössere Umbauten und Neubauten oder verteuert sie.
- An- und Auslieferungsmöglichkeiten sind oft stark eingeschränkt aufgrund der räumlichen Situation und der Anlieferungs- und Parkierungsbestimmungen.
- Generell hohes bis sehr hohes Mietpreisniveau.

Chancen

Herausforderungen



3.2. Blockrandgebiet

Die Blockrandgebiete der Stadt des 19. Jahrhunderts haben sich in den letzten Jahren zu beliebten Wohngebieten entwickelt. Gastronomiebetriebe und Läden prägen die Quartierzentren. Historisch betrachtet spielte auch das Gewerbe in den Blockrandgebieten eine bedeutende Rolle. Viele Innenhöfe wurden gewerblich genutzt. Das ist heute nur noch teilweise der Fall. Der untersuchte Perimeter besteht vorwiegend aus Hofrandgebäuden mit Innenhofgebäuden, die um 1900 erstellt wurden. Sie stehen teilweise unter Denkmalschutz. Viele Gebäude wurden in den vergangenen Jahren saniert oder ersetzt. Die Innenhofgebäude verfügen meist über grosszügige Flächenverhältnisse, die grundsätzlich auch für die Produktion geeignet sind. Die Erdgeschosse der Hofrandgebäude sind häufig auf kleinere Retailnutzungen oder Büros ausgelegt.

- Zentrale Lage und hohe Passantenfrequenzen an ausgewählten Lagen in Quartierzentren bringen grosse Sichtbarkeit.
- Teilweise sind Bestandsliegenschaften, vor allem jene in den Innenhöfen, auch für Betriebe mit spezifischen baulichen Anforderungen geeignet.
- Zentrale Lage und attraktiver Quartiercharakter macht Gebiet als Arbeitsort attraktiv.

Chancen

- Zulässigkeit von Gewerbenutzungen ist durch Wohnanteilsvorgaben planungsrechtlich eingeschränkt.
- Hoher Anteil an Wohnnutzungen birgt insbesondere bei Lärmemissionen oder bei Geruchsemissionen Konfliktpotenzial.
- Viele Hofrandgebäude sind für Betriebe mit spezifischen baulichen Anforderungen nicht geeignet.
- Denkmalschutz erschwert grössere Umbauten und Neubauten oder verteuert sie.
- An- und Auslieferungsmöglichkeiten sind räumlich häufig eingeschränkt.
- Hohe Mietzinse für Flächen, mit denen urbane Produzentinnen und Produzenten potenziell konkurrenzieren müssen (zum Beispiel Wohnen, Gastronomie oder Verkauf).

Herausforderungen

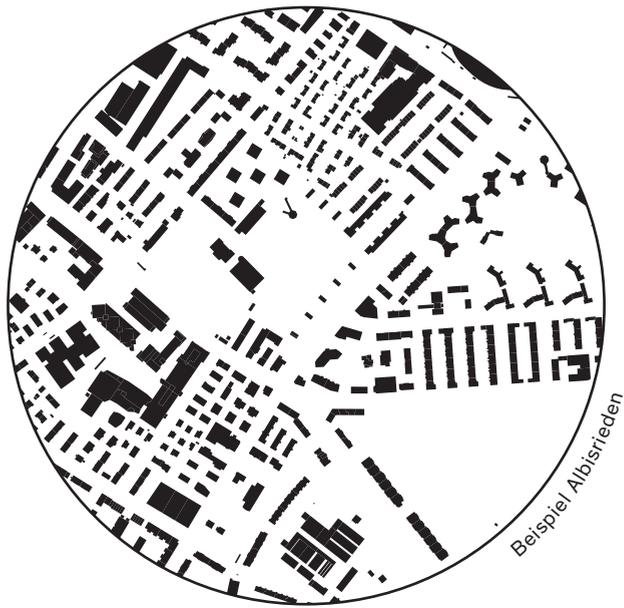
3.3. Mischgebiet

Die Gebiete zwischen den Blockrandbebauungen der Stadt des 19. Jahrhunderts und den Dorfkernen von Albisrieden und Altstetten waren früher locker bebaute Industriegebiete. In den letzten Jahren und Jahrzehnten entwickelten sie sich zu urbanen Mischgebieten mit zunehmenden Anteilen an Wohnnutzungen. Das untersuchte Gebiet in Albisrieden zeichnet sich durch eine heterogene Bebauung und Nutzung aus. Einzelne Gewerbe- oder Bürobauten befinden sich direkt neben Wohngebäuden. Im näheren Umfeld befinden sich nach wie vor grössere Gewerbe- und Industriegebiete. Die Bebauung stammt aus unterschiedlichen Epochen. Die Eignung für die Produktion ist stark gebäudeabhängig.

- Leerstände bei Büroflächen ermöglichen Umnutzung und Realisierung von SUPR, sofern sich die Flächen für die Produktion eignen.
- Für Wohnen weniger geeignete Lagen im Erdgeschoss oder im ersten Obergeschoss (zum Beispiel an stark befahrenen Strassen) weisen Potenzial für Umnutzungen und die Realisierung von SUPR auf.
- Heterogene bauliche Struktur umfasst Bestandsliegenschaften, die auch für Betriebe mit spezifischen baulichen Anforderungen geeignet sind.
- Zulässigkeit von Gewerbenutzungen durch Wohnanteilsvorgaben planungsrechtlich eingeschränkt.
- Hoher Anteil an Wohnnutzungen birgt insbesondere bei Lärmemissionen oder bei Geruchsemissionen Konfliktpotenzial.

Chancen

Herausforderungen



3.4. Wohngebiet

Das untersuchte Wohngebiet in Seebach ist geprägt von Genossenschaftssiedlungen aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts sowie grösseren Wohnüberbauungen aus den 1960er- und 1970er-Jahren. Die Gebäude eignen sich nicht für die Produktion. Entsprechend ist der Anteil an Arbeitsnutzungen und insbesondere an gewerblichen Nutzungen gering. Bei vielen Überbauungen ist in den kommenden Jahren eine Erneuerung zu erwarten.

- Für Wohnen weniger geeignete Lagen im Erdgeschoss oder im ersten Obergeschoss (zum Beispiel an stark befahrenen Strassen) weisen Potenzial für Umnutzungen und die Realisierung von SUPR auf.
- Die Erneuerungsdynamik bei Wohnbauten birgt Potenzial für Umnutzungen und die Realisierung von SUPR.
- Viele Bestandsliegenschaften sind für Betriebe mit spezifischen baulichen Anforderungen nicht geeignet.
- Zulässigkeit von Gewerbenutzungen durch Wohnanteilsvorgaben planungsrechtlich eingeschränkt.
- Hoher Anteil an Wohnnutzungen birgt insbesondere bei Lärmemissionen Konfliktpotenzial.
- Weniger zentrale Lage macht Gebiet als Arbeitsort weniger attraktiv.
- Teilweise hohes Mietpreisniveau für Flächen, mit denen urbane Produzentinnen und Produzenten potenziell konkurrenzieren müssen (zum Beispiel Gastronomie oder Verkauf).

Chancen

Herausforderungen

Stadt

treffen

Prototypen

Vier

4.

Vier fiktive Prototypen zeigen auf, wie urbane Produzentinnen und Produzenten die Chancen der untersuchten Gebiete nutzen und mit den Herausforderungen umgehen könnten. Grundlage für die Beschreibung der Prototypen bildeten die Anforderungen der untersuchten Betriebe und die Eigenschaften der untersuchten Gebiete.

Prototyp 1

City

→ 4.1.

Prototyp 2

Blockrandgebiet

→ 4.2.

Prototyp 3

Mischgebiet

→ 4.3.

Prototyp 4

Wohngebiet

→ 4.4.

4.1. City Cuts Fleischwaren, City

City Cuts ist ein Kleinbetrieb, der hochwertige Fleisch- und Wurst-Delikatessen herstellt, mit Fleisch aus artgerechter Tierhaltung. Die Produkte sind in Restaurants und ausgewählten Lebensmittelgeschäften in der Stadt Zürich erhältlich.

City Cuts befindet sich zusammen mit einem Käsehersteller und einem Weinhändler in einem ehemaligen Ladenlokal in einer Liegenschaft in der Zürcher Innenstadt. Im rückwärtigen Bereich der Liegenschaft findet die Produktion statt. Für die Lagerung wird das Untergeschoss genutzt. Im vorderen Bereich teilt sich City Cuts mit den anderen Betrieben eine Ladenfläche, wo die Produkte direkt ab «Fabrik» verkauft werden. Von der Strasse und vom Verkaufsbereich sieht man direkt in die Produktionsräume. City Cuts bietet vor Ort auch Kurse an. Der Weinhändler betreibt abends auf dem flexibel nutzbaren Teil der Flächen eine kleine Vinothek.

Die drei Betriebe profitieren von der zentralen Lage, den hohen Passantenfrequenzen entlang einer der befahrbaren Hauptstrassen in der City und von der Möglichkeit zur gemeinsamen Nutzung der Flächen.

Die Platzverhältnisse in der gesamten Liegenschaft sind begrenzt, Flächen werden teilweise mehrfach genutzt, Platzreserven bestehen keine. Insgesamt hat City Cuts einen Flächenbedarf von rund 200 m², davon entfallen 150 m² auf die Produktion, 30 m² auf Lagerflächen und 20 m² auf Büroflächen. Zudem teilt sich City Cuts rund 100 m² mit dem Käsehersteller und dem Weinhändler für Verkauf, Kurse, Workshops und Vinothek.

Der flexible und stufenlose Grundriss der ehemaligen Verkaufsräume eignet sich optimal für die Betriebe. City Cuts musste dennoch bauliche Anpassungen vornehmen: So mussten abwaschbare Oberflächen und Bodenabflüsse eingebaut, die Be- und Entlüftung angepasst und separate Ein- und Ausgänge aufgrund von Hygienevorschriften erstellt werden. Zudem hat sich City Cuts an der Einrichtung der Verkaufs- und Workshopräume beteiligt.

Die An- und Auslieferung verursacht wenig Verkehrslärm. Die wenigen Lieferwagenfahrten pro Woche fallen in der ohnehin stark befahrenen City kaum ins Gewicht. Daneben verursacht City Cuts keine Emissionen. Auf die Räucherung von Wurstwaren wird wegen der Rauch- und Geruchsbildung bewusst verzichtet.

Das Fleisch wird morgens auf dem Schlachthof der Stadt Zürich gekauft und direkt zu City Cuts zur Verarbeitung gebracht. Vor Ort bestehen keine Zwischenlager für das Fleisch. Die Produktion erfolgt just-in-time. Die Anlieferung erfolgt rund zweimal pro Woche per Lieferwagen über den befahrbaren Innenhof. Eine Behinderung des Strassenverkehrs oder der Fussgängerinnen und Fussgänger auf dem Gehweg kann dadurch vermieden werden. City Cuts versucht, die Anlieferung in Zukunft per Fahrrad zu bewerkstelligen.

Der Mietzins in der Höhe von 300 Franken pro Quadratmeter im Jahr ist für einen kleinen Produktionsbetrieb hoch – auch wenn er für die Lage vergleichsweise niedrig ist. City Cuts kann höhere Mieten als gleichartige Betriebe zahlen, weil ein substanzieller Anteil der Produktion direkt am Standort verkauft wird und Synergien mit den anderen Betrieben genutzt werden, zum Beispiel bei den Laden- und Lagerflächen sowie beim Verkaufspersonal.

Die zentrale Innenstadtlage zeichnet sich durch eine hohe Passantenfrequenz aus. City Cuts kann dadurch einen Teil der Produktion auch an Laufkundschaft verkaufen. Die Lage macht City Cuts sichtbar und über die Stadt Zürich hinaus bekannt.

Die Liegenschaft ist mit dem öffentlichen Verkehr perfekt erreichbar und als Arbeitsort sehr attraktiv. City Cuts ist an dieser Lage gut sichtbar. Der Betrieb hat so einige Bekanntheit erlangt.

Fläche

Räumliche und bauliche Situation

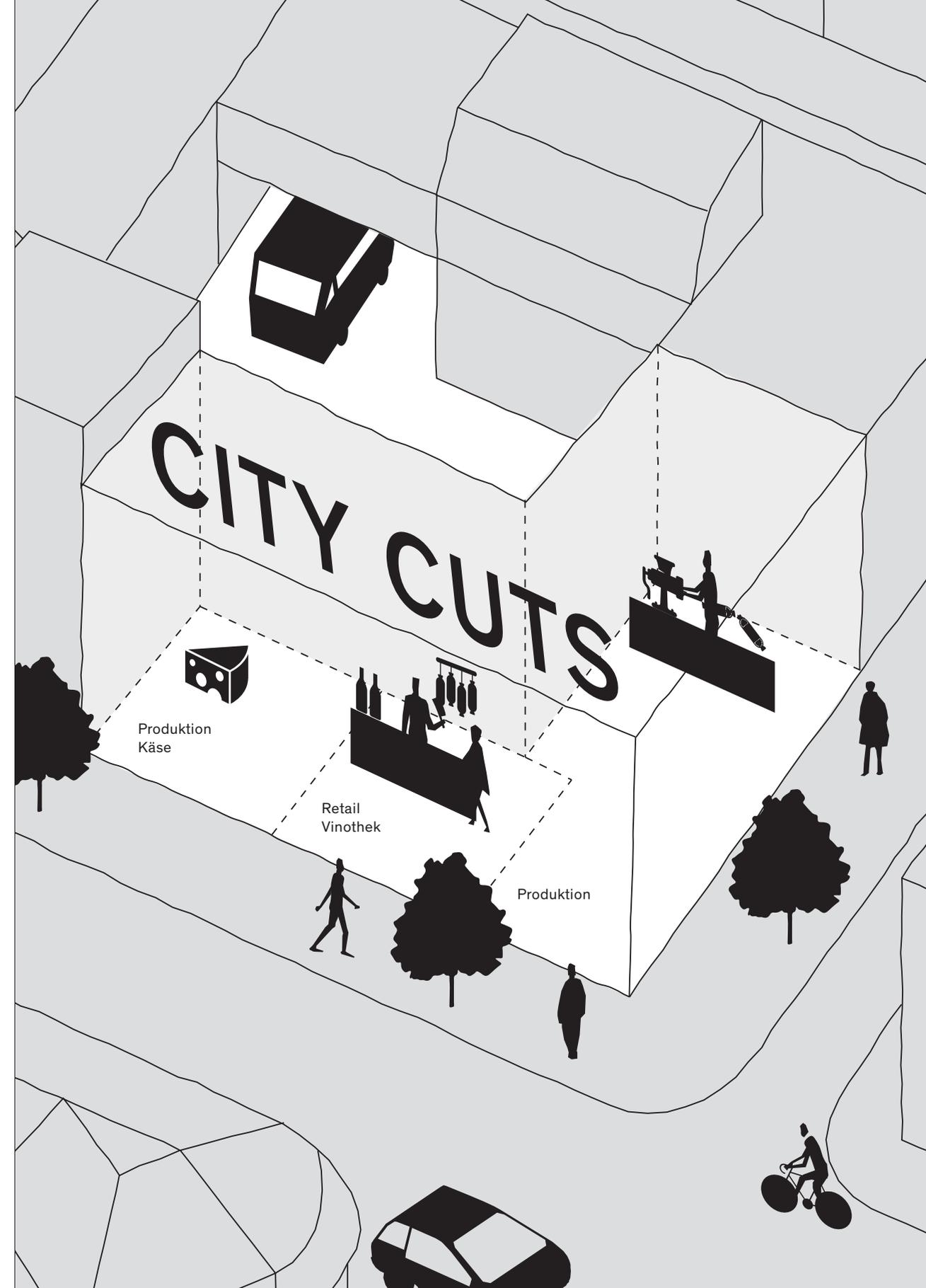
Emissionen

Erschliessung

Mietzinsniveau

Kombination von Produktion und Retail

Lageattraktivität



4.2. Aulympia Küchen- geräte, Sihlfeld

Aulympia stellt hochwertig gestaltete Küchengeräte «Made in Zürich» her. 90 Prozent der Bauteile und der verarbeiteten Materialien stammen aus einem Umkreis von rund 100 km von Zürich. Aulympia wurde vor einigen Jahren gegründet, hat heute fünf Mitarbeitende und befindet sich auf Wachstumskurs. Die Firma verkauft einen grossen Teil der Produkte über den eigenen Onlineshop. Ein kleinerer Teil wird über den eigenen Flagshipstore, ausgesuchte Onlinehändler und Spezialgeschäfte vertrieben.

Aulympia produziert im Zürcher Blockrandgebiet. Ihr Flagshipstore und ein kleines Büro sind im Hofrandgebäude aus dem frühen 20. Jahrhundert untergebracht. Im zugehörigen Innenhofgebäude findet die Produktion sowie die Forschung und Entwicklung statt. Im Untergeschoss befinden sich grosszügige Lagerflächen. Die Liegenschaft eignet sich sehr gut für die Produktion und als Laden.

Aulympia verfügt heute über rund 300 m² Produktions- und Entwicklungsfläche und ebenso viel Lagerfläche. Der Flagshipstore und die Büroflächen umfassen nochmals rund 150 m². Mit dem aktuellen Platzangebot stösst Aulympia bald an Grenzen. Aulympia versucht darum, weitere Innenhofgebäude dazuzumieten.

Die Anlieferungsrampe und der Warenlift im Innenhofgebäude sind für einen effizienten Betriebsablauf eminent wichtig. Von grossem Vorteil ist, dass die Produktions- und Entwicklungsräume niveaufrei verbunden sind. Einzig zum Laden müssen die Produkte von Hand gebracht werden, da er nur über einige Stufen erreichbar ist. Der Boden des Innenhofgebäudes weist eine ausreichend hohe Tragfähigkeit auf. Damit können die Waren im Lager auch gestapelt gelagert werden, um Platz zu sparen. Es mussten kaum bauliche Anpassungen vorgenommen werden.

Über dem Laden und in den umliegenden Gebäuden hat es vor allem Wohnungen. Die Umgebung ist darum lärmempfindlich. Der Anlieferungsverkehr generiert geringfügige Lärmemissionen. Er findet frühestens ab 7 Uhr und spätestens bis 16 Uhr statt. Aulympia konnte Lärmbeschwerden so bisher vermeiden. Andere Emissionen werden keine verursacht.

Die Anlieferung der Komponenten erfolgt über die Laderampe und den Warenlift im Innenhofgebäude. Die Zufahrt zum Innenhof ist höchstens mit kleineren LKWs oder mit Lieferwagen möglich. Die Anlieferung im Innenhof hat den Vorteil, dass der Strassenverkehr und der Fussverkehr nicht behindert werden. Insgesamt finden pro Woche rund 35 bis 40 LKW- bzw. Lieferwagenfahrten statt.

Der Mietzins für alle Flächen beträgt 280 Franken pro Quadratmeter im Jahr. Für Laden- und Büroflächen ist das vor allem im Vergleich zur City günstig. Insgesamt ist der Mietzins für Aulympia gut tragbar.

Die Passantenfrequenzen sind nicht so hoch wie an den Top-Retaillagen in der City. Der Flagshipstore von Aulympia ist mit einer kurzen Tramfahrt vom Zentrum aus aber gut zu erreichen. Aufgrund der Bekanntheit von Aulympia nehmen die Kunden den Weg gerne in Kauf – auch weil es in der Gegend viele andere kleine Läden, Designshops, Cafés und Bars gibt.

Das zum Wohnen sehr beliebte innerstädtische Quartier bietet auch als Arbeitsplatz eine attraktive Umgebung. Im näheren Umfeld sind Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und viele Cafés und Restaurants für die Verpflegung über Mittag vorhanden. Die zentrale Lage im aufstrebenden, lebhaften Quartier trägt zur Bekanntheit von Aulympia bei und unterstreicht den Anspruch, «Made in Zürich» zu bleiben.

Fläche

Räumliche und bauliche Situation

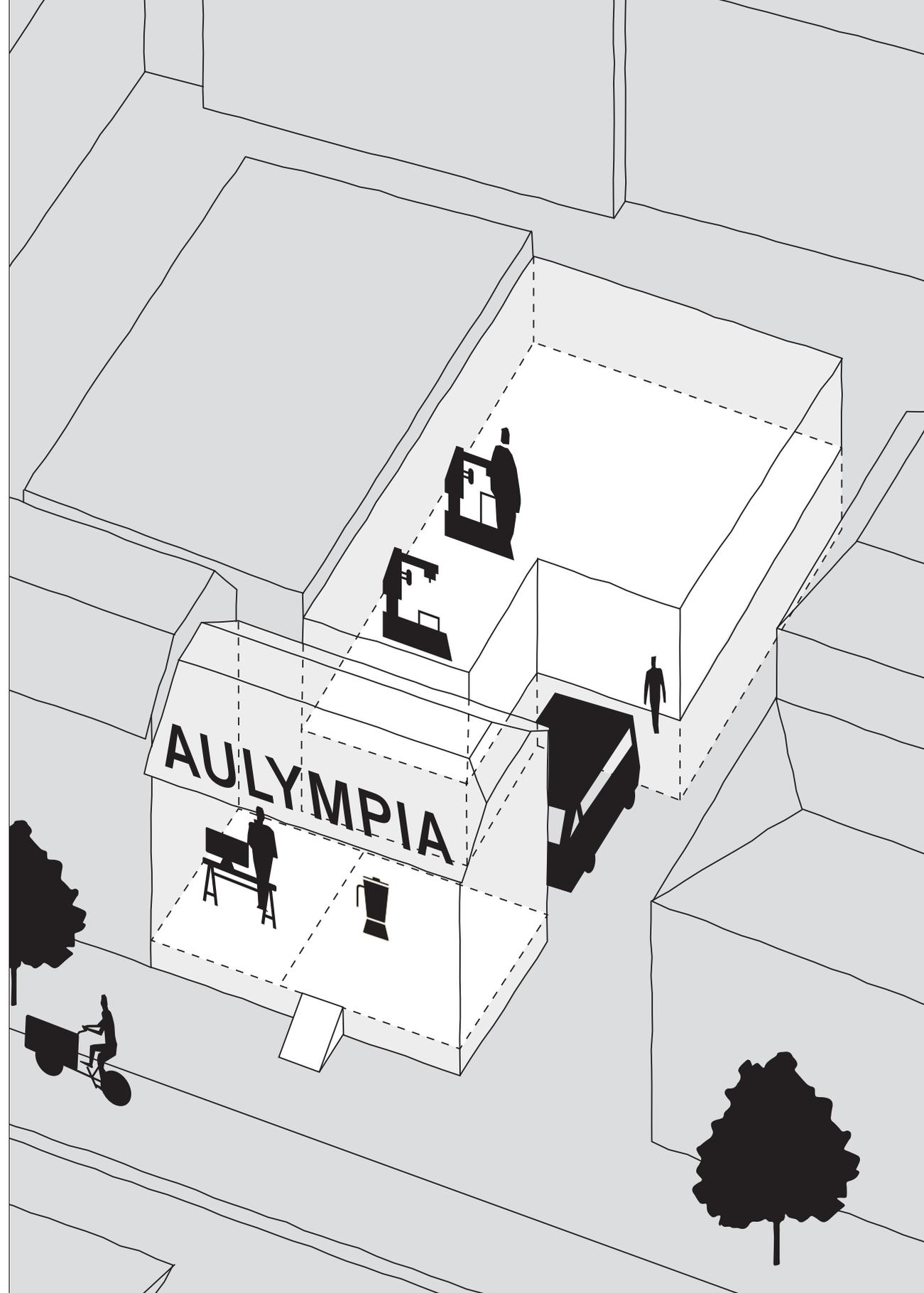
Emissionen

Erschliessung

Mietzinsniveau

Kombination von Produktion und Retail

Lageattraktivität



4.3. Goodwood Holz- verarbeitung, Albisrieden

Goodwood ist ein innovatives Schreinerunternehmen mit rund 30 Angestellten, das in den Bereichen Innen- und Ladenbau tätig ist. Zudem führt das Unternehmen Restaurationsarbeiten durch und produziert massgeschneiderte Möbel.

Goodwood hat sich im Erdgeschoss eines Büro- und Gewerbehouses aus den 1960er-Jahren eingemietet. Im Haus befinden sich viele weitere Firmen aus dem Dienstleistungs- und Designbereich, mit denen projektweise auch Kooperationen stattfinden. So zum Beispiel mit einem jungen Start-Up, das sich auf die Entwicklung von Holzverarbeitungsverfahren spezialisiert hat. Das Jungunternehmen benützt die Werkstatt von Goodwood für die Produktion von Prototypen.

Das Gebäude befindet sich in einem Mischgebiet 20 Minuten ausserhalb des Stadtzentrums. Das Gebiet ist geprägt von einem heterogenen Nebeneinander von Wohn-, Büro und Gewerbebauten unterschiedlichen Alters und Massstabs.

Goodwood braucht rund 1100m² Fläche. Davon entfallen rund 600m² auf die Produktion, 200m² auf Lager und rund 300m² auf Büro- und Aufenthaltsflächen. Einen Teil der Werkstatt teilt sich Goodwood mit dem Start-Up-Unternehmen.

Der Werkstattbereich weist eine Raumhöhe von 3 m auf. Die Decke ist für eine erhöhte Traglast konzipiert. Zudem wurde in der Werkstatt eine leistungsfähige Be- und Entlüftung eingebaut, um die Staubbelastung zu minimieren.

In der Werkstatt laufen den ganzen Tag über die Holzbearbeitungsmaschinen. Sie verursachen entsprechende Lärmemissionen. Mit der Installation von schallabsorbierenden Oberflächen können die Emissionen jedoch reduziert werden. Zudem wird darauf geachtet, dass nur mit geschlossenen Fenstern und Türen gearbeitet wird. Dank der eingebauten Lüftungsanlage funktioniert das gut. Die häufigen Zu- und Wegfahrten von Liefer- und Servicewagen führen ebenfalls zu Lärmemissionen.

Dank der grosszügigen Zufahrt in den Hinterhof sowie der Laderampe im Erdgeschoss können sämtliche Materialien mühelos angeliefert, entladen und ins Lager bzw. in die Werkstatt transportiert werden. Die Anlieferung der Materialien findet wochentags von frühestens 7 Uhr bis spätestens 16 Uhr statt. Der Betrieb generiert rund 80 bis 100 Lieferwagen- und LKW-Fahrten pro Woche.

Goodwood zahlt einen Mietpreis von rund 200 Franken pro Quadratmeter im Jahr. Dies ist für die Lage ein üblicher Mietzins.

Das Gewerbehaus befindet sich abseits grosser Passantenströme in einem Mischgebiet mit Wohn-, Büro- und Gewerbebauten. Entsprechend ist diese Lage für ausgedehnte Retailflächen nicht geeignet. Goodwood unterhält einen kleinen Showroom, wo Kundengespräche stattfinden und Einzelstücke aus der Möbelproduktion gezeigt werden. Gespräche finden in der Regel nach Terminvereinbarung statt.

Das Gewerbehaus befindet sich in Gehdistanz zu einer Tramhaltestelle. Verpflegungsmöglichkeiten in der Umgebung sind rar. Deshalb wurde in Zusammenarbeit mit den übrigen Betrieben des Gewerbehauses eine gemeinsame Kantine eingerichtet. Diese trägt sehr viel zum Zusammenhalt der «House-Community» bei.

Fläche

Räumliche und bauliche Situation

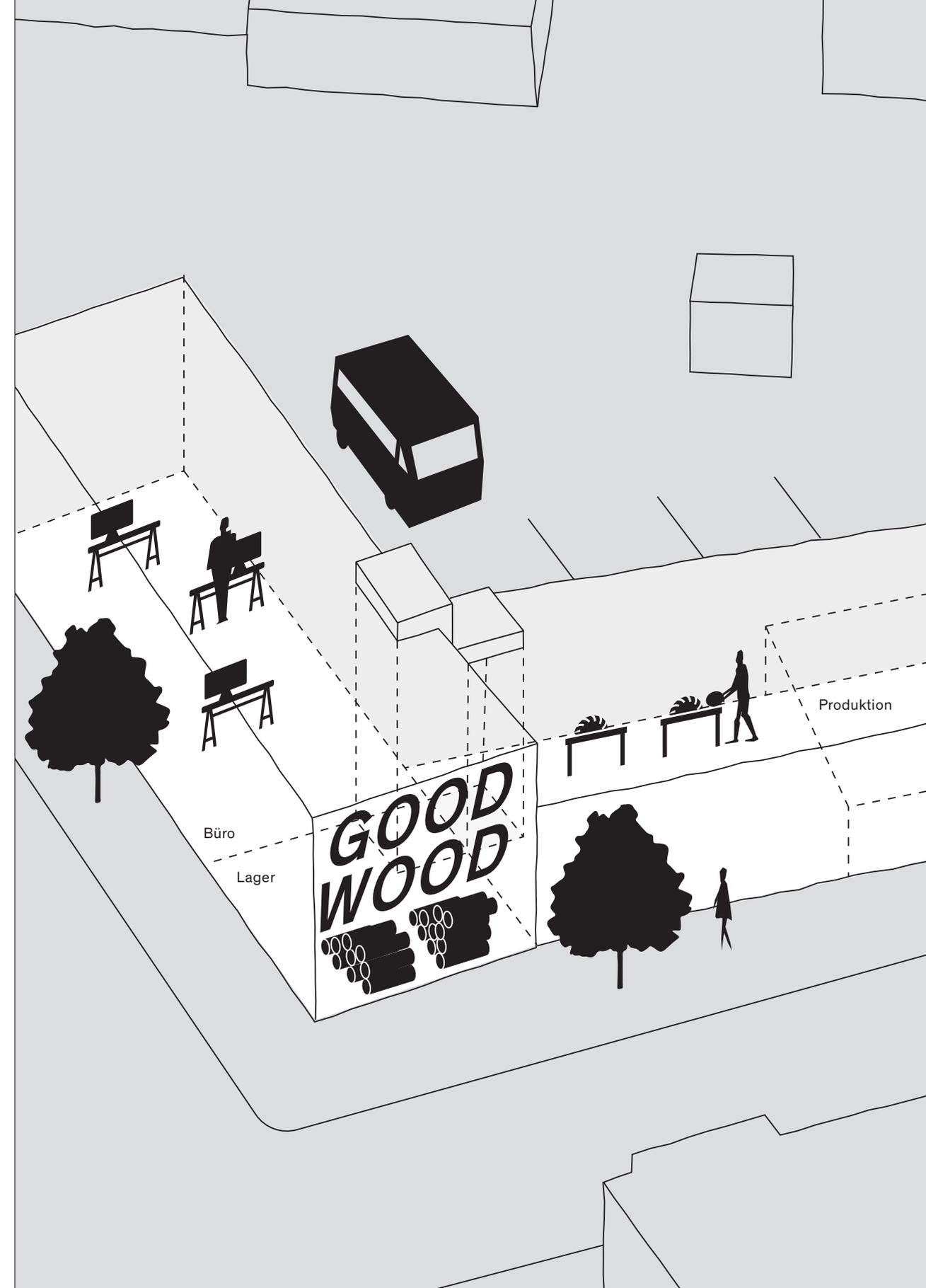
Emissionen

Erschliessung

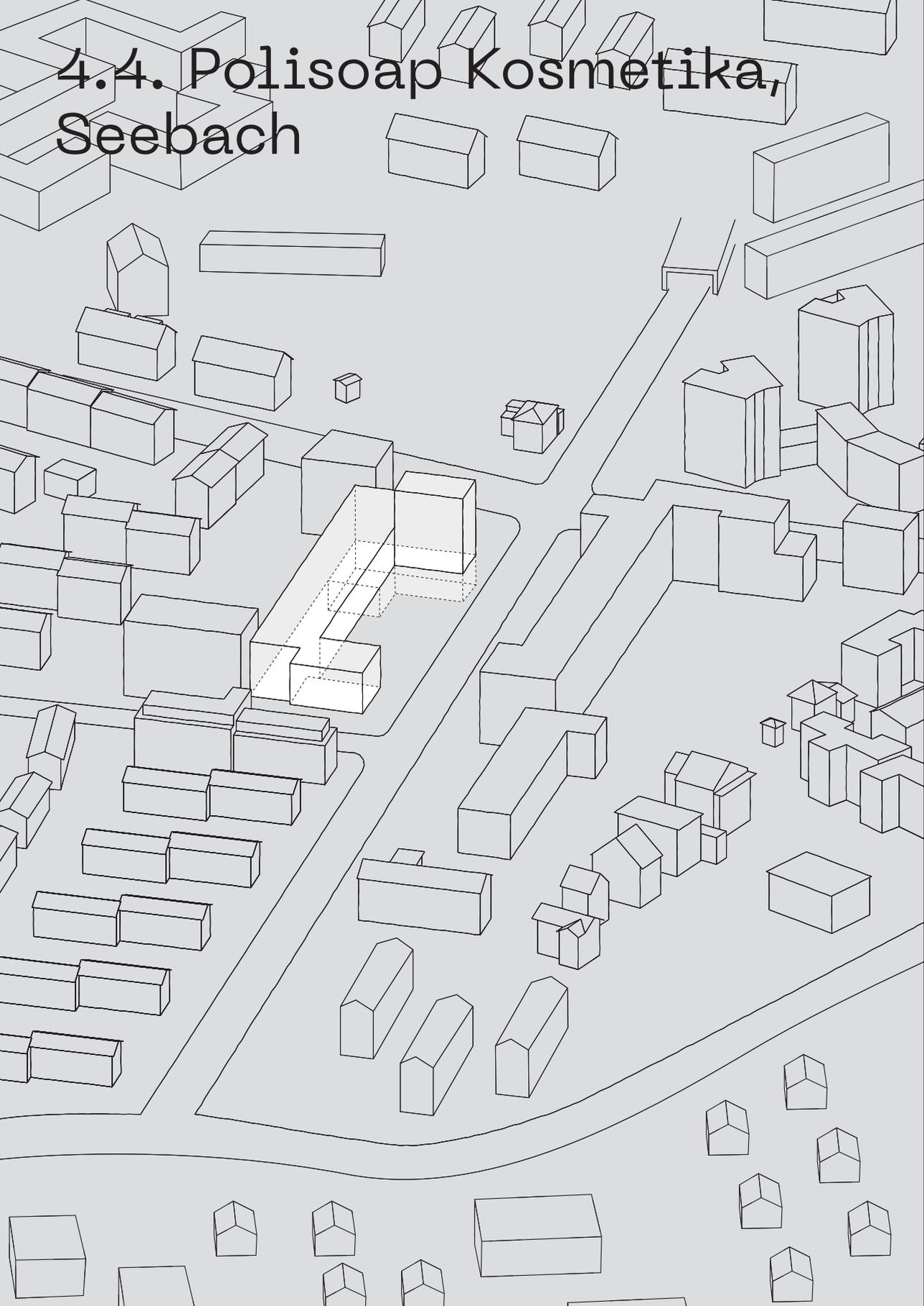
Mietzins-niveau

Kombination von Produktion und Retail

Lage-attraktivität



4.4. Polisoap Kosmetika, Seebach



Polisoap produziert Kosmetika, Seifen und Desinfektionsmittel und verfügt über unterschiedliche Absatzkanäle. Ein Grossteil der Produktion wird online vertrieben. Daneben werden die Produkte in den eigenen Polisoap-Läden, in Warenhäusern sowie in diversen Läden in und ausserhalb von Zürich verkauft. Polisoap beliefert zudem verschiedene Abnehmerinnen und Abnehmer aus der Gastronomie und Hotellerie direkt.

Der Produktionsstandort von Polisoap befindet sich im Erdgeschoss einer neuen Wohnüberbauung in einem Aussenquartier von Zürich. Polisoap konnte seine Bedürfnisse bereits bei der Planung der Überbauung einbringen. Die Produktions-, Verkaufs- und Lagerräume konnten so perfekt auf die Bedürfnisse von Polisoap ausgerichtet werden. Ziel war es, die Produktion möglichst sicht- und erlebbar zu machen. Alle Produktionsräume sind sowohl vom Laden wie auch von der Strasse einsehbar. Neben der Produktion bietet Polisoap hier auch Kurse für die Seifenherstellung an und organisiert Ausstellungen. Die Produktionsstätte von Polisoap hat so schon nach kurzer Zeit grosse Bekanntheit erlangt und den Ort auf die Stadtkarte gesetzt.

Insgesamt belegt Polisoap rund 1000m² im Erd- und Untergeschoss des Neubaus. Davon entfällt rund die Hälfte auf Lagerflächen. Da Polisoap seit Anfang der Planung des Neubaus involviert war, konnten die Raumgrößen entsprechend den Anforderungen ausgeführt und mit der gewünschten Ausstattung erstellt werden.

Die baulichen Anforderungen wurden im Rahmen der Planung ebenfalls massgeschneidert berücksichtigt: Ein Teil der Produktion findet in eigens dafür eingebauten Reinräumen statt. Alle Räume weisen eine Raumhöhe von 4 m auf und sind stufenlos miteinander verbunden. Die Lagerflächen im Untergeschoss sind über einen grossen Warenlift erschlossen. Sie können in der gesamten Höhe voll genutzt werden. Die Böden und Decken weisen höhere Traglasten auf. Die Oberflächen sind auf die Arbeit mit Flüssigkeiten ausgerichtet. Die Bodenabflüsse sind für grössere Wassermengen ausgelegt.

Bei der Planung des Neubaus wurde darauf geachtet, dass die Schallübertragung vom Produktionslokal zu den darüberliegenden Wohneinheiten minimiert wird. Die An- und Auslieferungen finden frühestens ab 7 Uhr und spätestens bis 16 Uhr statt.

Die An- und Auslieferungen erfolgen vorwiegend mit LKWs. Sie generieren rund 10 bis 20 Fahrten pro Woche auf der Rückseite des Wohngebäudes über die dafür vorgesehenen Laderampen. Spezielle Abdeckungen über den Laderampen und lärmarme Oberflächen auf den Rampen minimieren den Lärm beim Be- und Entladen.

Der Mietzins in der Höhe von 250 Franken pro Quadratmeter im Jahr wurde mit der Immobilienentwicklerin bereits bei der Planung festgelegt. Er ist für Polisoap gut tragbar. Zudem hat Polisoap einmalige Investitionen wie etwa den Einbau von Reinräumen für die Produktion oder die Ausstattung der Kursräume selbst vorgenommen.

Der Ort weist kaum Passantenfrequenz auf. Viele Leute kommen aber zu Polisoap wegen den Kursen und der Möglichkeit, die Produktionsräume zu besichtigen. Der Absatz im Verkaufsbereich richtet sich darum hauptsächlich an Kursbesucher sowie an die Bevölkerung der umliegenden Quartiere.

Das Gebäude liegt am Stadtrand, ist aber mit dem öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossen. Die Nähe zur Landschaft und zum Wald bietet eine willkommene Abwechslung vom hektischen Produktionsalltag. Polisoap arbeitet mit einem lokalen Lunchbox-Service, der sich auf die Bereitstellung von hochwertigen Mittagsmenüs und Snacks spezialisiert hat.

Fläche

Räumliche und bauliche Situation

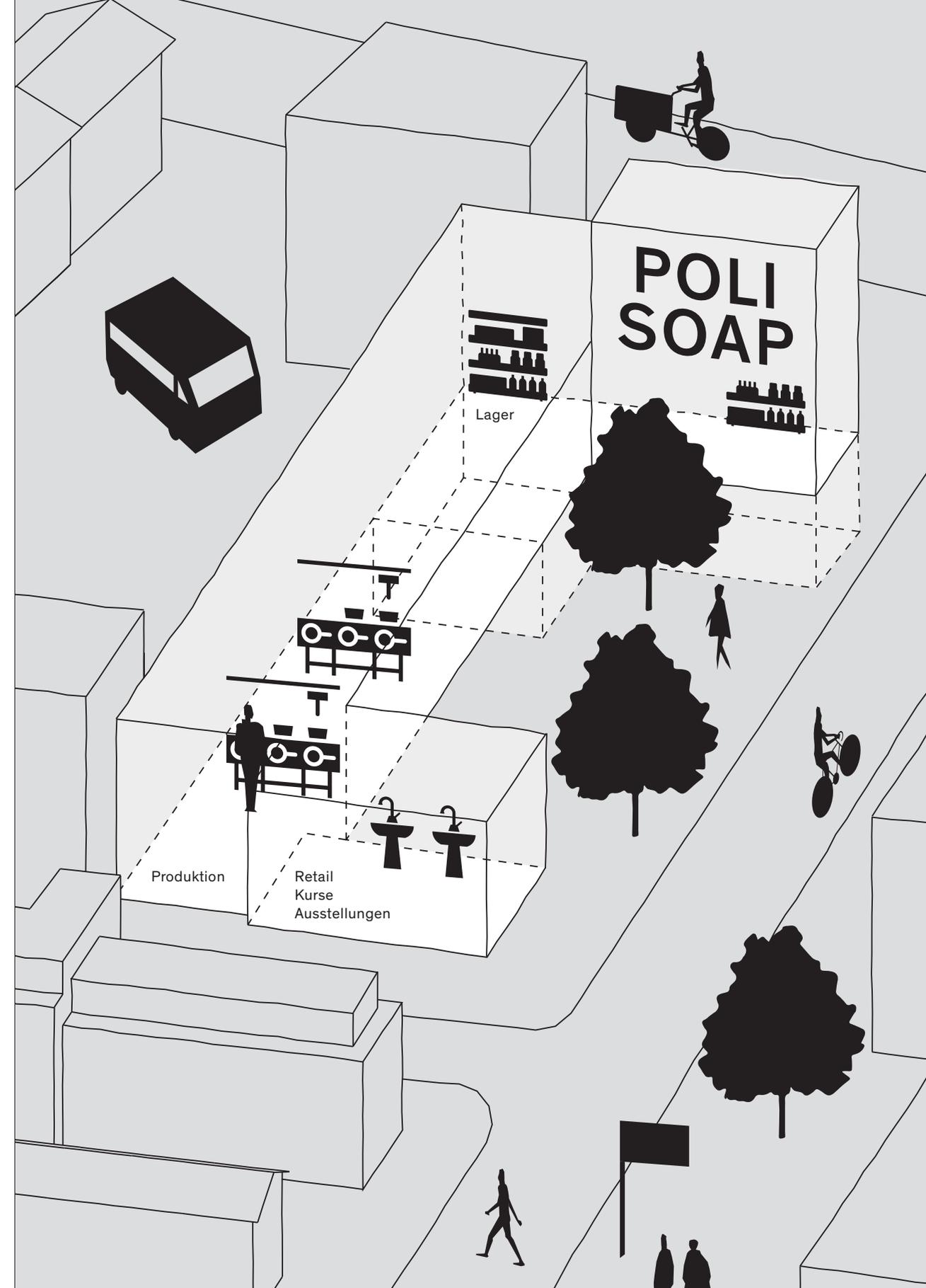
Emissionen

Erschliessung

Mietzinsniveau

Kombination von Produktion und Retail

Lageattraktivität



5.

SUPR

konkret:

Was

besonders

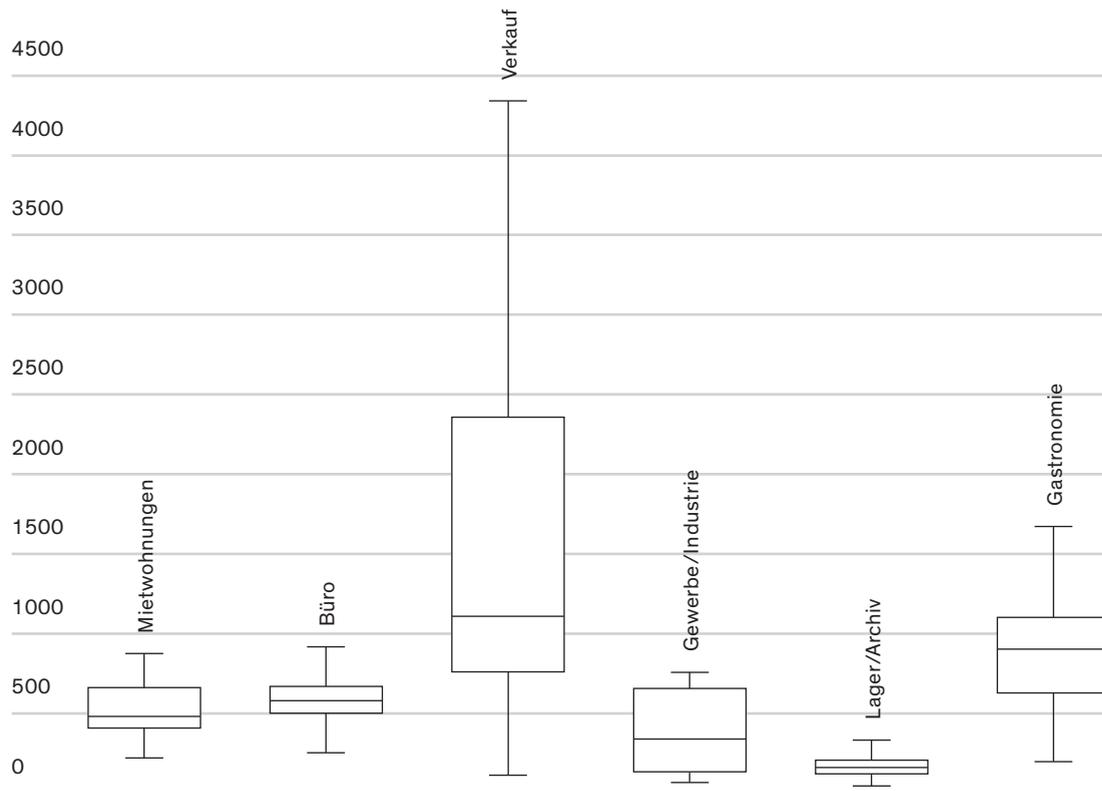
muss

werden

beachtet

5.1. Mietzinse

Die Mietzinshöhe ist ein kritischer Faktor für die Realisierung von SUPR. Das zeigt auch die Analyse von Mietzinsen in den vier untersuchten Gebieten. Grundlage der Analyse bilden Informationen aus bestehenden Mietverträgen⁴. Die folgenden Abbildungen zeigen die Bandbreite der vertraglich vereinbarten Basismieten je Quadratmeter Nettotonutzfläche und Jahr in Franken ohne Nebenkosten in Form von Boxplots. Die mittlere Linie in der Box zeigt den Median, das heisst, die Hälfte der untersuchten Basismieten liegt über diesem Wert.⁵ Die Boxplots zeigen lediglich die Werte für jene Flächen, für die Mietvertragsdaten vorliegen. Sie sind nur bedingt repräsentativ.

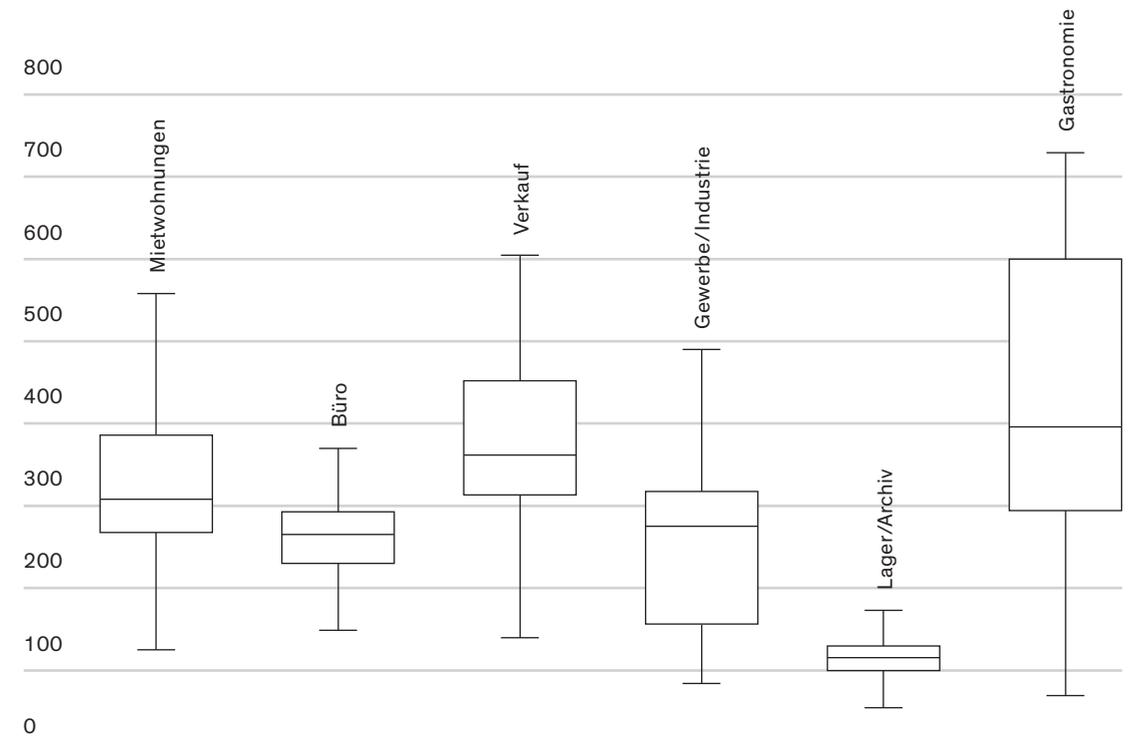


Beispiele von vertraglich vereinbarten Basismieten je Quadratmeter Nettotonutzfläche und Jahr in Franken ohne Nebenkosten im Gebiet City (Wüest Partner, 2020)

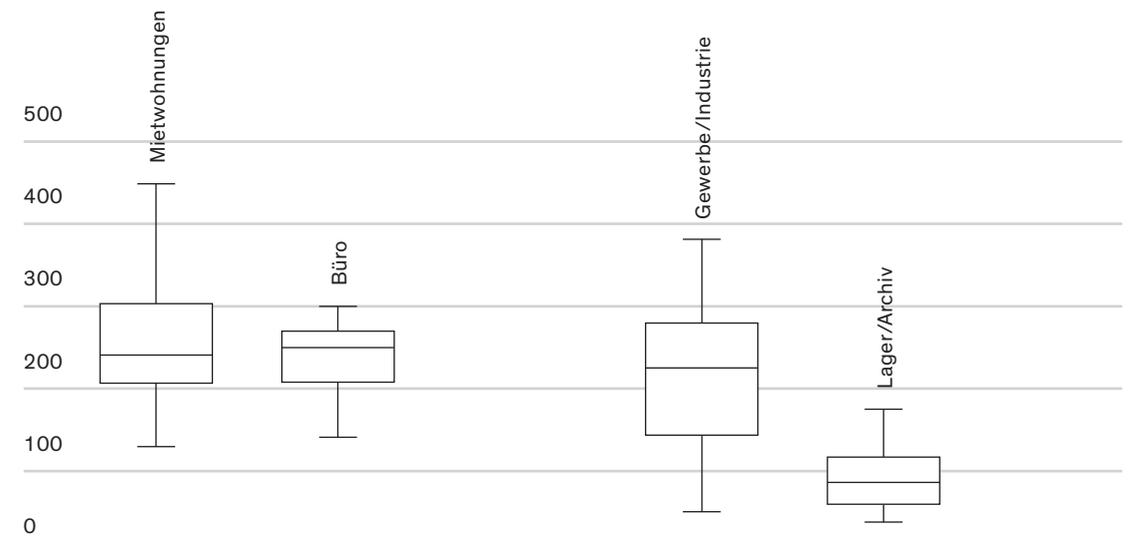
⁴ Datengrundlage bildet die Datenbank anonymisierter Mietvertragsabschlüsse der Firma Wüest Partner AG, Zürich (2020).

⁵ Abgefragt wurden Mietverträge in den näher untersuchten Gebieten gemäss den Ausschnitten in Kapitel 3. Untersucht wurden Flächen für die vor höchstens 10 Jahren Mietverträge abgeschlossen wurden. Es fand keine Differenzierung nach Lage, Geschoss oder Liegenschaftsqualität statt. Die vertraglich vereinbarten Basismieten können zum Beispiel bei Gastronomie- oder Ladennutzungen von den tatsächlichen Mieten deutlich abweichen, weil die tatsächlichen Mieten teilweise umsatzabhängig sind.

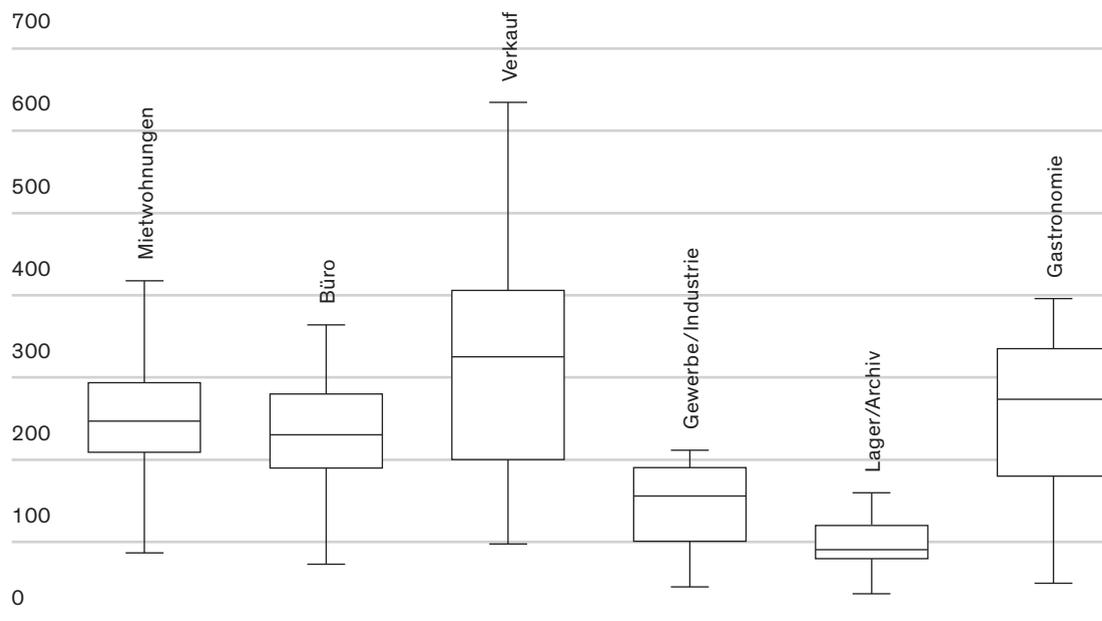
Analyse von Mietzinsen in ausgewählten Gebieten



Beispiele von vertraglich vereinbarten Basismieten je Quadratmeter Nettotonutzfläche und Jahr in Franken ohne Nebenkosten im Gebiet Blockrand: Beispiel Sihlfeld (Wüest Partner, 2020)



Beispiele von vertraglich vereinbarten Basismieten je Quadratmeter Nettotonutzfläche und Jahr in Franken ohne Nebenkosten im Mischgebiet: Beispiel Albisrieden (keine Daten zu Verkauf und Gastronomie) (Wüest Partner, 2020)



Beispiele von vertraglich vereinbarten Basismieten je Quadratmeter Nettonutzfläche und Jahr in Franken ohne Nebenkosten im Wohngebiet: Beispiel Seebach (Wüest Partner, 2020)

Im Überblick zeigen sich, abhängig vom Gebiet und dem Nutzungstyp, folgende Medianwerte der Mietzinshöhe in Franken pro Quadratmeter und Jahr.

	Wohnen	Büro	Verkauf	Gewerbe/Industrie	Lager/Archiv	Gastronomie
City	480	580	1140	340	180	900
Blockrand	310	270	360	280	120	400
Mischgebiet	240	250	–	235	90	–
Wohngebiet	250	230	330	160	90	270

Die Analyse stellt nur das Mietzinsniveau innerhalb der untersuchten Gebiete dar und für jene Flächen, für die Mietvertragsdaten vorliegen. Die Werte sind darum nur bedingt repräsentativ. Dies trifft insbesondere auf die Gewerbe- und Industrieflächen im Misch- und Wohngebiet zu. Für diese Flächen besteht eine geringe Datengrundlage. Das Mietzinsniveau kann je nach Mikrolage von den hier gezeigten Werten abweichen. Die Analyse zeigt, dass die heutigen Mieten eine grosse Bandbreite aufweisen. Die Höhe der Mieten ist abhängig von einer Vielzahl an Faktoren, wie etwa vom jeweiligen Gebiet, dem Nutzungstyp, der Mikrolage und der Liegenschaftsqualität. Die potenzielle Zahlungsbereitschaft der untersuchten Betriebe liegt zwischen rund 200 bis 250 Franken. Damit bewegen sich die untersuchten Mieten für Gewerbe- und Industrieflächen ausser in der City im Rahmen der Zahlungsbereitschaft der untersuchten Produktionsbetriebe. Wenn

Mietzinse für Gewerbe liegen im Rahmen der Zahlungsbereitschaft

SUPR in Innenstadtlagen, Misch- oder in Wohngebieten realisiert werden sollen, dann stehen sie in Konkurrenz zu anderen Nutzungen wie Wohnen, Büro-, Verkaufs- oder Gastronomie-Nutzungen. Die Konkurrenzfähigkeit von urbanen Produzentinnen und Produzenten zu anderen Nutzungen präsentiert sich je nach Gebiet unterschiedlich:

- Die Mieten von Konkurrenznutzungen in der City können von den untersuchten Betrieben unter heutigen Rahmenbedingungen kaum bezahlt werden.
- Im Blockrandgebiet übersteigen die heutigen Mieten von Wohn-, Verkaufs- und Gastronomie-Nutzungen die Zahlungsbereitschaft urbaner Produzentinnen und Produzenten. Dagegen bewegen sich die Mieten für Büronutzungen etwa im Bereich der Zahlungsbereitschaft der untersuchten Betriebe.
- Im untersuchten Mischgebiet sind urbane Produzentinnen und Produzenten zu anderen Nutzungen konkurrenzfähig.
- Im untersuchten Wohngebiet liegen die Mieten ausser bei Verkaufsnutzungen ebenfalls ungefähr im Bereich der Zahlungsbereitschaft der untersuchten Produktionsbetriebe.

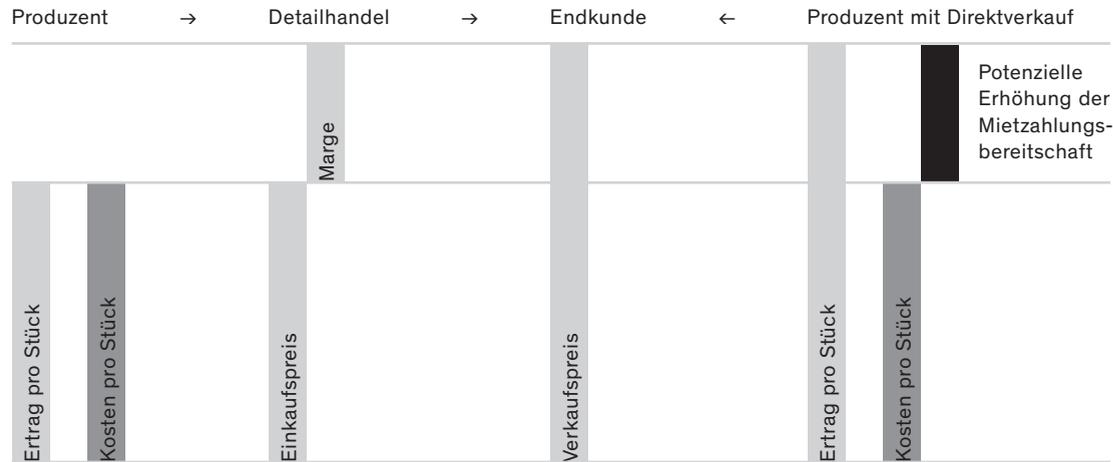
Bei der Beurteilung der Konkurrenzfähigkeit von urbanen Produzentinnen und Produzenten mit anderen Nutzungstypen ist zu beachten, dass bei einer Umnutzung von Flächen für die Produktion oft bauliche Anpassungen notwendig sind. Diese sind ein zusätzlicher Kostenfaktor, der entweder einmalig bei der Realisierung oder sonst wiederkehrend in Form eines höheren Mietzinses berücksichtigt werden muss.

Bauliche Anpassungen sind zusätzlicher Kostenfaktor

5.2. Auswirkungen der Kombination von Produktion und Retail auf die Erträge

Die Kombination von Produktion und Retail kann eine grosse Chance für die urbane Produktion darstellen und ein wichtiger Grund für die Ansiedlung eines Betriebs in einem der vier untersuchten Gebiete

sein. Mit der Kombination von Produktion und Retail kann der Anteil an Direktverkauf vergrößert werden, wobei ein Teil der Handelsmarge bei den Produzierenden statt beim Detailhandel verbleibt. Die somit erzielten höheren Erträge und Beiträge zur Deckung der Fixkosten steigern wiederum die Mietzahlungsbereitschaft, was die erreichbaren Lagen für SUPR ausweitet.



Prinzip der Erhöhung der Mietzahlungsbereitschaft durch Direktverkauf

Wie stark sich eine Erhöhung des Direktverkaufs tatsächlich auf die Mietzahlungsbereitschaft auswirkt und ob urbane Produzentinnen und Produzenten dadurch potenziell auch mit anderen Nutzungen in Innenstadtlagen oder Misch- und Wohngebieten konkurrenzieren können, ist von verschiedenen Faktoren abhängig:

- **Handelsmarge zwischen Direktverkauf und Verkauf im Detailhandel:** Die Handelsmarge ist die Differenz zwischen dem Preis, den eine Produzentin oder ein Produzent im Direktverkauf erzielt und dem Preis, den er oder sie erzielt, wenn das Produkt an den Detailhandel verkauft wird. Je nach Produkt ist der Preis, den ein Produktionsbetrieb erzielen kann, im Direktverkauf bis zu doppelt so hoch wie bei einem Verkauf an den Detailhandel. Je höher die Handelsmarge, desto höher sind die Mehrerträge bei einer Erhöhung des Anteils Direktverkauf.
- **Anteil Direktverkauf heute:** Betriebe verfügen bereits heute oft über einen gewissen Anteil an Direktverkauf, zum Beispiel über eigene Onlineshops. Je höher der Anteil Direktverkauf bereits heute ist, desto geringer sind die potenziellen Mehrerträge.
- **Höhe der Kosten bei Direktverkauf:** Eine Erhöhung des Anteils Direktverkauf ist mit Mehrkosten verbunden. Es fallen zum Beispiel

Kombination von Produktion und Retail bietet Chancen

Kombination Produktion und Retail kann Zahlungsbereitschaft erhöhen

Kosten für Verkaufspersonal oder Verkaufsflächen an, die sonst durch den Detailhandel getragen werden. Wird die Produktionsmenge erhöht, so können kurzfristig die Stückkosten je nach Kostenstruktur des Betriebs steigen, weil zum Beispiel zusätzliche Investitionen in Maschinen nötig werden. Die Mehrerträge, die durch den Direktverkauf der Mehrproduktion entstehen, werden so wieder reduziert.

Die Erhöhung des Anteils Direktverkauf ist entsprechend kein «Patentrezept» und eignet sich nicht für alle Betriebe gleich gut. Die tatsächliche Höhe der Mehrerträge muss ausgehend von der konkreten Situation des einzelnen Betriebs abgeschätzt werden. Zwar kann die Steigerung des Direktverkaufs zu Mehrerträgen führen. Die dadurch entstehenden Kosten müssen gleichzeitig aber möglichst minimiert werden. Es muss zudem beachtet werden, dass ein Wachstum auf den eigenen Verkaufsflächen oder über einen eigenen Onlineshop erfolgen muss, wenn sich ein Betrieb dazu entscheidet, die Produkte ausschliesslich direkt zu verkaufen. Eine tatsächliche Erhöhung der Mietzahlungsbereitschaft durch die Steigerung des Direktverkaufs ist dann möglich, wenn das Verhältnis zwischen Mehrerträgen und Mehrkosten optimal gestaltet wird und die daraus resultierenden Mehrerträge auch tatsächlich für höhere Mieten und nicht für andere Zwecke wie Investitionen, Forschung, Bildung von Reserven oder Gewinn verwendet werden.

Neben zusätzlichen Erträgen durch Direktverkauf kann die Mietzahlungsbereitschaft auch durch eine Reduktion der übrigen Kosten erreicht werden, zum Beispiel wenn mit der Kombination von Produktion und Retail Synergien beim Personal oder den Räumen und Flächen genutzt werden können.

Bei den untersuchten Betrieben machen die Mietkosten in der Regel einen geringen Teil der gesamten Kosten aus. Dies hat zur Folge, dass bei einer Erhöhung der Mietkosten die relative Reduktion der übrigen Kosten wenig ins Gewicht fällt. Wenn die Mietkosten zum Beispiel 5 Prozent der gesamten Kosten betragen, müssen die übrigen Kosten lediglich um rund 5 Prozent reduziert werden, damit eine Verdoppelung der Mietkosten möglich ist.

Unabhängig von den Auswirkungen auf die Zahlungsbereitschaft ermöglicht die Kombination von Produktion und Retail eine verstärkte Imagebildung, einen höheren Produktebezug und ein unmittelbares Kundenfeedback. Diese Vorteile sind kurzfristig nicht direkt finanziell quantifizierbar. Für die Realisierung von SUPR an Innenstadtlagen, Wohn- oder Mischgebieten können diese Vorteile aus den oben genannten Gründen trotzdem sehr wertvoll sein.

Höhe der Mehrerträge ist einzelfallabhängig

Kostenreduktion kann Mietzahlungsbereitschaft erhöhen

Mietkosten fallen im Vergleich zu Gesamtkosten wenig ins Gewicht

Nicht quantifizierbare Vorteile beachten

5.3. Planungs- und baurechtliche Zulässigkeit von Gewerbe

Die planungs- und baurechtliche Zulässigkeit von Gewerbe in einem Gebiet wird in der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Zürich geregelt. Die BZO definiert grundsätzlich pro Zone, welche Nutzungen zulässig sind. In Bezug auf Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen kennt sie folgende Unterscheidungen, die sich am «Störgrad» der Nutzung orientieren:

- Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen
- Mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen
- Stark störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen

Stark störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sind nur in bestimmten Industrie- und Gewerbebezonen zulässig. Mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sind in den Zentrumszonen zulässig. In den Kern-, Wohn- und Quartiererhaltungszonen ist der Wohnanteil gemäss Wohnanteilsplan ausschlaggebend, ob sich mässig störendes oder nur nicht störendes Gewerbe niederlassen darf. So ist zum Beispiel in der dreigeschossigen Wohnzone nur dann mässig störendes Gewerbe zulässig, wenn der vorgeschriebene minimale Wohnanteil weniger als 66 Prozent beträgt. Minimale Gewerbeanteile werden nur für wenige Orte vorgeschrieben, wie zum Beispiel für Innenhofgebäude in bestimmten Quartiererhaltungszonen.

Die untersuchten Betriebe fallen grundsätzlich unter die Kategorie mässig störendes Gewerbe. Die nachfolgende Abbildung zeigt, dass mässig störende Betriebe in den Zentren (City, Oerlikon, Altstetten), in den innenstadtnahen Mischgebieten (Gewerbequartier, Ausser-sihl, Wiedikon oder Enge) sowie entlang der Hauptverkehrsachsen meist zulässig sind. In weiten Teilen der Wohngebiete sind sie jedoch ausgeschlossen.

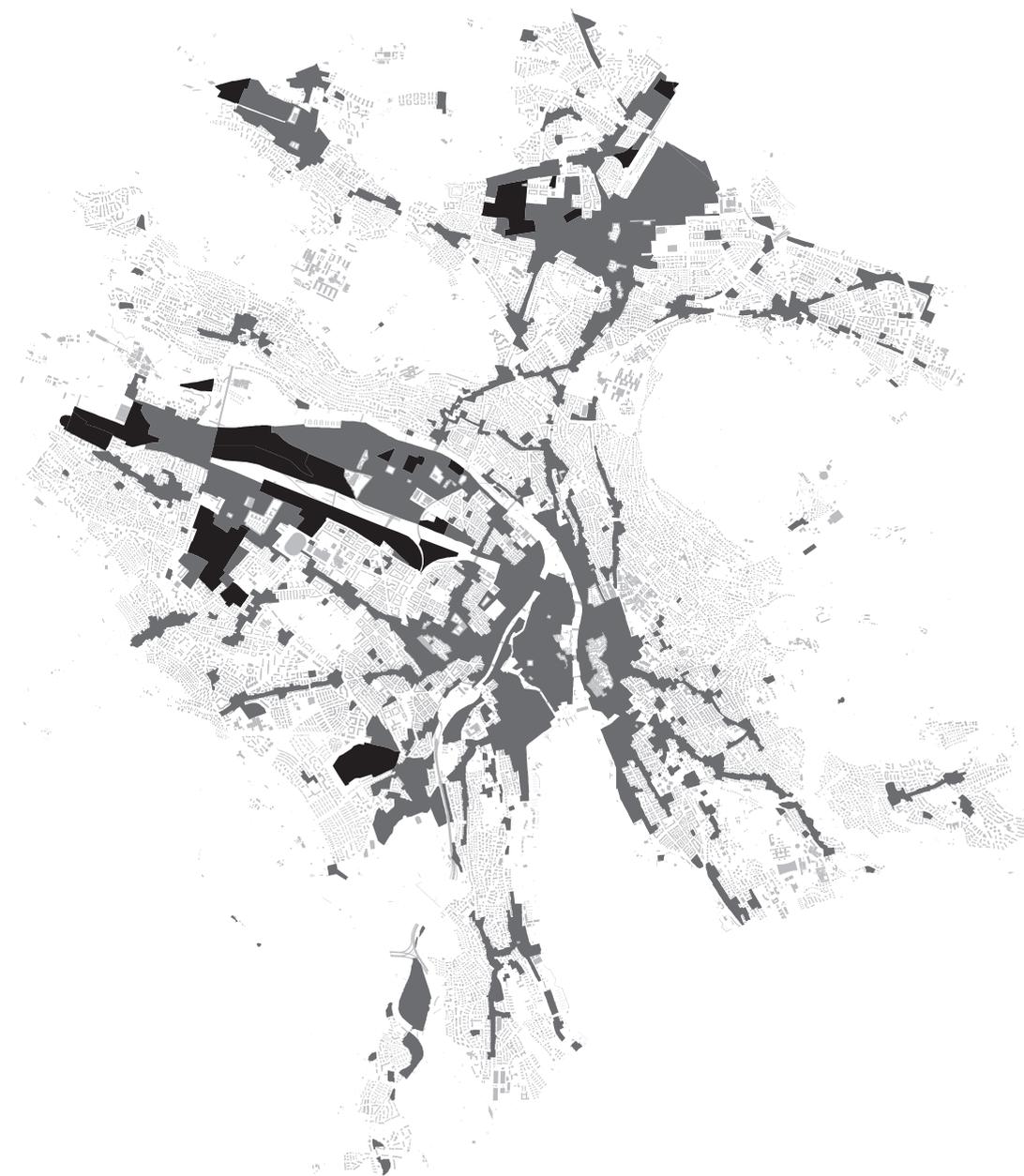
Entscheidend sind meist die vom Betrieb oder von der Anlage verursachten Lärmimmissionen. Als mässig störend hinsichtlich Lärmimmissionen gelten Nutzungen, die während der üblichen Arbeitszeit stattfinden und bezüglich Aktivitäten und Verkehrsaufkommen im Normalbetrieb mit den benachbarten Wohnnutzungen verträglich sind.

Zulässigkeit von Gewerbe richtet sich nach der BZO

Wohnanteilsvorgabe differenziert zulässige Emissionen

Zulässigkeit von mässig störendem Gewerbe

Beurteilung des Störgrads von Lärmimmissionen



■ Mässig störende Betriebe zulässig ■ Stark störende Betriebe zulässig

Zulässigkeit von mässig und stark störenden Betrieben in der Stadt Zürich

Nicht störend	Mässig störend	Stark störend
Arztpraxis	Autospenglerei	Schlosserei
Büro	Restaurant mit Barbetrieb	Sägerei
Atelier	Druckerei	Recyclingbetrieb
Bäckerei	Lagerhaus	Giesserei
Coiffeurgeschäft	Schreinerei	...
Schuhmacherei	Chemiebetrieb	
Metzgerei	...	
...		

Beispiele für Betriebe je nach Störgrad (AWEL, 2020)

Welche Arten von Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen unter die jeweiligen Kategorien fallen, ist nicht abschliessend definiert. Quantitative Grenzwerte für die Höhe der Lärmimmissionen werden durch die in der BZO festgelegten Empfindlichkeitsstufen gemäss Schweizerischer Lärmschutzverordnung (LSV) vorgegeben. Diese sind massgeblich für die Beurteilung der Zulässigkeit eines Betriebs. Für Mischzonen wird in der Regel die Empfindlichkeitsstufe III (ES III) festgelegt. Die BZO teilt auch die Empfindlichkeitsstufen abhängig vom Wohnanteil zu. Wo mässig störendes Gewerbe zulässig ist, gilt die ES III.

Quantitative Grenzwerte gemäss LSV

Empfindlichkeitsstufe	Planungswert in Dezibel (dB(A))		Immissionsgrenzwert in Dezibel (dB(A))	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
I Erholung	50	40	55	45
II Wohnen	55	45	60	50
III Wohnen/Gewerbe	60	50	65	55
IV Industrie	65	55	70	60

Grenzwerte pro Empfindlichkeitsstufe zur Beurteilung der zulässigen Lärmemissionen und -immissionen am Tag und in der Nacht (BAFU, 2020)

Dabei gilt zu beachten, dass Betriebe einerseits die für ihren Standort geltenden Grenzwerte einhalten müssen. Andererseits darf die Ansiedlung eines Betriebs nicht dazu führen, dass die Grenzwerte in einem benachbarten Gebiet, mit allenfalls tieferer Empfindlichkeitsstufe, überschritten werden. Dies kann dort zu einem Problem werden, wo kleinere isolierte Gebiete einer höheren Empfindlichkeitsstufe zugeteilt werden als die Umgebung. Die Karte auf Seite 63 zeigt, dass das in vielen Gebieten in der Stadt Zürich der Fall ist.

Einhaltung der Grenzwerte auch in benachbarten Gebieten

Aus Sicht der urbanen Produktion bringt dies verschiedene Herausforderungen mit sich: Zum einen schränken die Wohnanteilsvorgaben an sich die Zulässigkeit von SUPR in der Stadt ein. Gleichzeitig schränken die an die Wohnanteile gekoppelten lärmschutzrechtlichen

Herausforderung für SUPR

Anforderungen die potenziellen Lagen ein, an denen SUPR realisiert werden können. Zum anderen kann die kleinräumige Einteilung die Realisierung von SUPR erschweren, weil Betriebe auch die allenfalls höhere lärmschutzrechtliche Anforderungen in benachbarten Gebieten einhalten müssen.

umsetzen:

SUPP

6.

Handlungs

empfehlungen

Die verschiedenen Gebiete der Stadt Zürich bieten Chancen für urbane Produzentinnen und Produzenten und ermöglichen es, Erdgeschossflächen zu aktivieren und zu beleben. Die Umsetzung birgt aber auch Herausforderungen – für Produzierende selbst, für Immobilienentwicklerinnen und -entwickler, Grundeigentümerschaften sowie für die öffentliche Hand.

Die folgenden Handlungsempfehlungen fassen die wichtigsten Erkenntnisse aus den Analysen und Prototypen zusammen und halten fest, woran die drei Hauptakteure denken müssen, wenn es um die Realisierung von SUPR geht. Für Produzentinnen und Produzenten heisst das, dass eine urbane Produktion nicht überall möglich ist. Wo die Handlungsempfehlungen umgesetzt werden können, bestehen aber gute Chancen für eine erfolgreiche Realisierung von SUPR.

Urbane Produzentinnen und Produzenten denken an:

Urbane Produktion als Geschäftsmodell

Urbane Produzentinnen und Produzenten kennen die Chancen ihres Standorts und reagieren darauf, indem sie ihr Geschäftsmodell und ihre Betriebsabläufe darauf ausrichten. Sie erhöhen damit ihre Wertschöpfung und Zahlungsbereitschaft.

Synergien

In der Stadt sind Produzentinnen und Produzenten nicht allein. Sie suchen Synergien bei den Flächen, dem Personal, bei der Anlieferung oder Logistik. Die gemeinsame Nutzung von Räumen oder Ressourcen optimiert Kosten und macht innovative Geschäftsmodelle möglich.

Flächeneffizienz

Der Platz in der Stadt ist beschränkt, die Konkurrenznutzungen und deren Zahlungsbereitschaft sind gross. Urbane Produzentinnen und Produzenten gehen sorgfältig mit der zur Verfügung stehenden Fläche um. Sie gestalten die Betriebsabläufe optimal, nutzen Flächen wenn möglich mehrfach und minimieren Nutzungen, die viel Fläche in Anspruch nehmen.

Neue räumliche Organisationsformen

Die herkömmliche Produktion ist meist ebenerdig und horizontal organisiert. Die Bestandsliegenschaften in der Stadt können die Voraussetzungen dafür selten bieten. Urbane Produzentinnen und Produzenten suchen nach Möglichkeiten, wie die Produktion räumlich anders organisiert werden kann, zum Beispiel als vertikale Fabrik über mehrere Geschosse oder als dezentrale Produktion über mehrere Gebäude.

Flexibilität und Wachstumsmöglichkeiten

Die Flexibilität und Wachstumsmöglichkeiten in Innenstadtlagen und Misch- oder Wohngebieten sind oft geringer als in herkömmlichen Industrie- und Gewerbegebieten. Urbane Produzentinnen und Produzenten müssen den Spielraum für wandelnde Standortanforderungen und Wachstum kreativ ausloten, indem sie zum Beispiel neue räumliche Organisationsformen suchen, temporäre Lösungen für Flächenengpässe finden oder die Automatisierung vorantreiben.

Lärmemissionen

Auch eine tolerante und für Produktion offene Stadt braucht Schlaf und Ruhephasen. Eine Produktion während 24 Stunden und sieben Tagen ist kaum möglich. Urbane Produzentinnen und Produzenten minimieren ihre Lärmemissionen durch betriebliche oder bauliche Massnahmen, zum Beispiel bei der An- und Auslieferung.

Verkauf und Erlebnis

Die Produktion in der Stadt ermöglicht je nach Lage auch den Verkauf der Produkte in der Stadt. Urbane Produzentinnen und Produzenten denken Produktion und Verkauf zusammen, weil sie mit Direktverkauf unter anderem ihre Erträge steigern können. Sie ermöglichen mit dieser Kombination auch ein gesamtheitliches Kundenerlebnis.

Imagebildung

Der Standort muss gezielt genutzt werden, um auf der «Stadtbühne» aufzutreten und das eigene Image zu stärken. Die urbanen Produzentinnen und Produzenten und ihre Produkte sind sichtbar und bleiben in Erinnerung. Architektur und Aussenraumgestaltung passen zu den Produkten.

Netzwerk

Geeignete Liegenschaften entscheiden über den Realisierungserfolg von SUPR. Um diese zu finden, hilft ein gutes Netzwerk zu anderen Produzentinnen und Produzenten, Immobilienentwicklerinnen und -entwicklern, Grundeigentümerschaften sowie zu den Behörden.

Immobilienentwicklerinnen und -entwickler denken an:

Wertschöpfungspotenzial

Die urbane Produktion bietet Mehrwert für die einzelne Immobilie und die Stadt als Ganzes. Produktionsbetriebe sind an Lagen, die für Wohnen weniger geeignet sind, eine attraktive Alternativnutzung und können für das «Placemaking» des Standorts genutzt werden. Immobilienentwicklerinnen und -entwickler denken bei Nutzungskonzepten und Raumprogrammen an die Produktion und suchen nach Wegen, Flächenangebote für urbane Produzentinnen und Produzenten zu schaffen.

Bedürfnisse

SUPR können nur dann realisiert werden, wenn die räumlichen Anforderungen bekannt sind, vor allem, wenn es sich um spezifische bauliche Anforderungen handelt. Immobilienentwicklerinnen und -entwickler kennen die generellen Anforderungen an Flächengrößen, räumliche Organisation und Mietzahlungsbereitschaft. Sie holen urbane Produzentinnen und Produzenten bereits im Planungsprozess mit an Bord.

Flexible Gebäude und Grundrisse

Räumliche Anforderungen und Bedürfnisse können sich ändern. Sei es, wenn Betriebe wachsen oder schrumpfen oder wenn sie wegziehen und andere Betriebe einziehen. Immobilienentwicklerinnen und -entwickler planen flexible Gebäude und Grundrisse, um verschiedene Arten von SUPR zu ermöglichen und um auf solche Veränderungen reagieren zu können.

Gesamtheitliche Nutzungskonzepte

Die Mietzahlungsbereitschaft von urbanen Produzentinnen und Produzenten liegt oft unter derjenigen von Konkurrenznutzungen. Gleichzeitig können durch SUPR auch positive Externalitäten für andere Nutzungen entstehen, zum Beispiel urbane Produktion mit Verkaufs- oder Gastronomienutzungen. Immobilienentwicklerinnen und -entwickler entwerfen gesamtheitliche Nutzungskonzepte, die solche Effekte berücksichtigen.

Die öffentliche Hand denkt an:

Wirtschaftliche und gesellschaftliche Bedeutung

Die urbane Produktion bringt Mehrwert und ist ein relevanter Wirtschaftszweig. Ihre Bedeutung muss in politischen Prozessen und im Verwaltungshandeln berücksichtigt werden. Die Stadt moderiert Konflikte und sucht Lösungen in allen Politikbereichen, damit sich die urbane Produktion in der Stadt entfalten kann.

Potenzial in eigenen Liegen- schaften

Als Eigentümerin von Liegenschaften kann die Stadt Einfluss nehmen. Mit SUPR können an Lagen, die fürs Wohnen weniger geeignet sind, vermietbare Flächen realisiert werden. Politik und Verwaltung berücksichtigen dieses Potenzial bei eigenen Arealentwicklungen oder bei der Begleitung von Arealentwicklungen von Externen.

Planerische Rahmenbedingungen

Politik und Verwaltung achten in ihrer Rolle als Regulator darauf, dass die planerischen Rahmenbedingungen der Bedeutung und den erwünschten Entwicklungsmöglichkeiten von urbanen Produzentinnen und Produzenten gerecht werden. SUPR sind je nach konkretem Betrieb heute aufgrund der planerischen Rahmenbedingungen, wie zum Beispiel dem Wohnanteil, an vielen Orten nicht möglich. Zudem bergen die kleinräumigen Wohnanteilsvorgaben Konfliktpotenzial. Die Stadt überprüft diese Rahmenbedingungen und berücksichtigt dabei auch die Anforderungen der urbanen Produktion.

Spielraum bei konkreten Planungen

In Planungsprozessen auf Arealen und in Quartieren lotet die Stadt den Spielraum für die urbane Produktion aus und sucht kreative Lösungen, um diese mit anderen Nutzungen zu kombinieren.

Notizen

SUPR

Standorte für urbane Produktion und Retail
Ein Leitfaden für Produzierende, Immobilienentwicklerinnen
und die öffentliche Hand

Auftraggeber

Made in Zürich Initiative ↗ madeinzuerich.ch
Basler Fonds ↗ ebp.ch
Gewerbeverband der Stadt Zürich ↗ gewerbezuerich.ch
Mobimo Management AG ↗ mobimo.ch
Pensimo Management AG ↗ pensimo.ch
Senn Development AG ↗ senn.com

Begleitgruppe

Made in Zürich Initiative: Günther Arber, Gabriela Chicherio,
Johannes Eisenhut, Markus Freitag
Basler Fonds: Bruno Basler
Gewerbeverband der Stadt Zürich: Nicole Barandun, Ursula Woodtli
Mobimo Management AG: Claudia Siegle
Amt für Städtebau Stadt Zürich: Christoph Durban

Erarbeitung Leitfaden

EBP Schweiz AG: David Duca, David Eisenstein, Jonas Hunziker,
Matthias Thoma, Le-Wan Tran

Design

Atelier Landolt Pfister ↗ landolt-pfister.ch

Druckerei

Staffel Medien AG, Zürich

Zürich, 2021



BASLERFONDS >>>



MOBIMO
Leidenschaft für Immobilien

Pensimo



senn.com

EBP ©