

## Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 1. November 2017

**887.**

### **Dringliche Schriftliche Anfrage von Marianne Aubert und Jean-Daniel Strub sowie 32 Mitunterzeichnenden betreffend Gebietsplanung im Quartier Balgrist/Lengg, Anzahl der durch die Gesundheitsinstitutionen genutzten Wohnungen als Gewerbe- und Büroräumlichkeiten sowie mögliche Wohnraumrückgewinnung nach Auszug des Kinderspitals**

Am 4. Oktober 2017 reichten Gemeinderätin Marianne Aubert und Gemeinderat Jean-Daniel Strub (beide SP) sowie 32 Mitunterzeichnende folgende Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2017/360, ein:

Das Gebiet Balgrist/Lengg ist mit seinen zahlreichen medizinischen Institutionen schweizweit das grösste Arbeitsplatzgebiet im Gesundheitsbereich. Neben dem Neubau des Kinderspitals haben zahlreiche dort ansässige Institutionen beim Kanton konkrete Ausbauwünsche angemeldet. Als Folge davon führt der Kanton zurzeit eine Gebietsplanung durch. In der Testplanung hat das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) es jedoch unterlassen, die Thematik „Wohnen“ in die Planung einzubeziehen. Insbesondere wurde nach heutigem Kenntnisstand eine mögliche Wohnraumrückgewinnung (analog zum mit der ETH Zürich koordinierten Vorgehen im Perimeter Zürich-Zentrum) nicht geprüft. Bereits heute nutzen zahlreiche Institutionen zunehmend Wohnraum als Gewerberaum, zum Beispiel für Privatpraxen und Labors. Eine vergleichbare Entwicklung hat sich über die letzten Jahrzehnte im Perimeter des alten Kinderspitals Zürich in Hottingen vollzogen. Aufgrund der höheren Renditeaussicht besteht ein finanzieller Anreiz für Hauseigentümer/innen, Wohnraum in Gewerberaum umzuwandeln. Dies führt zu einer Verknappung des Wohnraums und einem damit einhergehenden Anstieg der Mietzinse. Einer solchen Entwicklung ist mit Blick auf das Quartier Balgrist/Lengg zu einem möglichst frühen Zeitpunkt entgegenzuwirken. In diesem Zusammenhang bitten wir den Stadtrat um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Weiss der Stadtrat, wie viele Wohnungen im Quartier Balgrist/Lengg umgenutzt wurden und nun den Gesundheitsinstitutionen als Gewerbe- bzw. Büroräumlichkeiten dienen? Wir bitten um Angabe der Anzahl m<sup>2</sup> und Einheiten bezogen auf die letzten fünf Jahre.
2. Hat der Stadtrat, z.B. anhand von Bewilligungsgesuchen, Kenntnis von neuen Umnutzungsabsichten der Institutionen im besagten Perimeter? Falls nicht, wie könnte er zukünftig an solche Informationen gelangen?
3. Welche Massnahmen will der Stadtrat ergreifen, um gegen die zunehmende Umnutzung von Wohnraum in Gewerbe- und Büroraum im Quartier Balgrist/Lengg vorzugehen?
4. Wie beurteilt der Stadtrat die Auswirkungen dieser Umnutzungen auf die bestehende Mietpreisstruktur des Quartiers Balgrist/Lengg?
5. Wie beurteilt der Stadtrat in diesem Zusammenhang die Tatsache, dass das Thema „Wohnen“ in der Testplanung des ARE bis anhin nicht berücksichtigt wurde?
6. Weiss der Stadtrat, wie viele ehemalige Wohnungen und Wohnhäuser durch das Kinderspital Zürich in Hottingen genutzt werden? Wir bitten um die Anzahl m<sup>2</sup> und Einheiten.
7. Plant der Stadtrat Massnahmen für die Wohnraumrückgewinnung nach dem Auszug des Kinderspitals Zürich in Hattingen? Wenn ja, welche? Wenn nein, weshalb nicht?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Im Gebiet Lengg sind zahlreiche Institutionen aus den Bereichen Gesundheit und Forschung angesiedelt (Psychiatrische Universitätsklinik [PUK], Universitätsklinik Balgrist, Schulthess Klinik, Klinik Hirslanden, Schweizerische Epilepsie-Stiftung [EPI], Klinik Lengg, Balgrist Campus, Mathilde Escher Heim, Pflegezentrum Riesbach, Pflegeheim Rehalp [Diakoniewerk Neumünster], Wohn- und Pflegezentrum Blumenrain, Zollikon). Auch die Universität Zürich (UZH) und die ETH Zürich forschen und lehren in diesem Gebiet. In naher Zukunft wird das neue Kinderspital in der Lengg seinen Betrieb aufnehmen. Bereits heute ist die Lengg mit rund 3500 Beschäftigten das grösste Arbeitsplatzgebiet im Gesundheitsbereich der Schweiz. Mit Beschluss des Zürcher Kantonsrats wurde 2014 im kantonalen Richtplan festgelegt, dass für die Lengg eine Gebietsplanung zu erarbeiten ist. Der Richtplaneintrag ist ein politischer Auftrag zur Erweiterung und Konzentration von Gesundheits- und Forschungseinrichtungen am

Standort Lengg. Im Auftrag der Gesundheits- und der Bildungsdirektion des Kantons Zürich wurde unter Federführung des Amtes für Raumentwicklung (ARE) und in Zusammenarbeit mit der Stadt Zürich, der Gemeinde Zollikon und den Institutionen im Jahr 2014 die Gebietsplanung gestartet. Basierend auf den Erkenntnissen der 2015 durchgeführten Testplanung und den darauf folgenden, vertiefenden Studien wurde der Masterplan Lengg erarbeitet. Er wird am 21. November 2017 dem Quartier vorgestellt. Der Masterplan bildet die Grundlage für die Revision des kantonalen Richtplans sowie für die nachfolgenden Planungen und Projekte.

Weil das Planungsgebiet Lengg nebst dem Seewasserwerk und verschiedenen Freihalte- und Erholungszonen praktisch ausschliesslich Gesundheitsinstitutionen umfasst, war die Thematik «Wohnen» im Rahmen der Gebietsplanung nur von sehr untergeordneter Bedeutung. So sind denn auch die Grundstücke der Gesundheitsinstitutionen gemäss geltender Bau- und Zonenordnung mehrheitlich den Zonen für öffentliche Bauten (Oe) zugewiesen. Aufgrund dieser Zonierung wie auch dem kantonalen Richtplaneintrag sind sowohl die bestehenden wie auch die noch zu schaffenden baulichen Potenziale für den Ausbau der Gesundheitsinstitutionen reserviert.

Das umliegende Quartier ist gemäss geltender BZO mehrheitlich den Wohnzonen mit Mindestwohnanteil 90 Prozent zugewiesen. Hier geniesst also die Wohnnutzung Vorrang gegenüber Nichtwohnnutzungen. Gewerbliche Nutzungen sind nur im Umfang von 10 Prozent der massgebenden Nutzfläche sowie in Untergeschossen zulässig. Der vorgeschriebene Wohnanteil darf zwar zugunsten von Betrieben und Einrichtungen, welche die in einem näheren Umkreis wohnende Bevölkerung mit Dingen und Dienstleistungen des alltäglichen Bedarfs versorgen, herabgesetzt werden (Art. 6 Abs. 4 BZO). Arzt- oder Physiotherapiepraxen von Spezialärzten zählen gemäss geltender Praxis der Baubewilligungsbehörde aber nicht zu den Dienstleistungen für die Quartiersversorgung. Für diese Nutzungen darf der Wohnanteil also nicht ohne Weiteres herabgesetzt werden, und es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass sich die gesundheitlichen Einrichtungen nicht im grossen Ausmass in das Quartier ausdehnen.

Entlang der Forchstrasse beträgt der Mindestwohnanteil gemäss geltender BZO 66 Prozent. Dort darf also ein Drittel der für den Wohnanteil anrechenbaren Flächen gewerblich genutzt werden. Tatsächlich befinden sich entlang der Forchstrasse zahlreiche Arztpraxen oder ähnliche Gesundheitseinrichtungen. Diese planerisch zweckmässige Festlegung in der BZO zugunsten gemischter Nutzungen an dafür geeigneten Lagen dient der Förderung und dem Erhalt von Gewerbenutzungen. Diese leisten einen wichtigen Beitrag für die Versorgung und Belebung der Quartiere, was wie der Erhalt von Wohnraum einer politischen Zielsetzung entspricht. Im Weiteren ist zu beachten, dass aufgrund des Verkehrslärms an der Forchstrasse die Immissionsgrenzwerte für Wohnungen kaum mehr eingehalten werden können, so dass Liegenschaften, die nicht lärmabgewandt gelüftet werden können, für eine Wohnnutzung nicht mehr geeignet sind.

Die Klinik Hirslanden besitzt direkt angrenzend an die Klinik an der Enzenbühlstrasse mehrere Grundstücke, die in der Wohnzone mit Wohnanteil 90 Prozent liegen. Diese Grundstücke werden von der Klinik Hirslanden genutzt. Baurechtlich war diese Umnutzung nur durch Transfer von Wohnflächen von Drittgrundstücken und im Einzelfall durch eine begründete Ausnahmegewilligung möglich.

Nach diesen einleitenden Bemerkungen können die Fragen wie folgt beantwortet werden:

**Zu Frage 1 («Weiss der Stadtrat, wie viele Wohnungen im Quartier Balgrist/Lengg umgenutzt wurden und nun den Gesundheitsinstitutionen als Gewerbe- bzw. Büroräumlichkeiten dienen? Wir bitten um Angabe der Anzahl m<sup>2</sup> und Einheiten bezogen auf die letzten fünf Jahre.»):**

Eine grobe Recherche beim Amt für Baubewilligungen hat ergeben, dass in den letzten fünf Jahren nur zwei Gesuche (Enzenbühlstrasse 67/51 und Forchstrasse 355) für Nutzungsände-

rungen von Wohnungen zu Arztpraxen oder ähnlichem gestellt wurden. Bei Nutzungsänderungen von Wohnungen zu Gewerbe- bzw. Büroräumlichkeiten ist für das Amt für Baubewilligungen nicht ersichtlich, ob diese vom Eigentümer an Gesundheitsinstitutionen oder an andere Nutzer vermietet werden.

In den letzten Jahren ist hingegen der Trend festzustellen, dass Arztpraxen und Büroflächen wieder einer Wohnnutzung zugeführt werden. Da solche Umnutzungen baurechtlich gegenüber Dritten nicht relevant sind, werden sie nicht ausgeschrieben und sind daher weniger ersichtlich.

**Zu Frage 2 («Hat der Stadtrat, z.B. anhand von Bewilligungsgesuchen, Kenntnis von neuen Umnutzungsabsichten der Institutionen im besagten Perimeter? Falls nicht, wie könnte er zukünftig an solche Informationen gelangen?»):**

Wie bereits dargelegt, ist im Planungsgebiet Lengg nicht davon auszugehen, dass bestehender Wohnraum für die Gesundheitsinstitutionen in grösserem Umfang umgenutzt wird, weil das Gebiet ja grösstenteils in den Zonen für öffentliche Bauten liegt und nur wenige Grundstücke in der Wohnzone liegen. Es liegen derzeit beim Amt für Baubewilligungen weder Umnutzungsgesuche der Institutionen innerhalb des Planungsgebiets noch im umliegenden Quartier vor, welche bestehenden Wohnraum betreffen würden.

Der Stadtrat oder das Amt für Baubewilligungen gelangt nur an solche Informationen, wenn entsprechende Umnutzungsgesuche eingereicht werden. Auch im Rahmen der Gebietsplanung Lengg ist derzeit nichts bekannt, wonach Nutzungsänderungen von Wohnraum zugunsten von Gesundheitseinrichtungen geplant wären.

**Zu Frage 3 («Welche Massnahmen will der Stadtrat ergreifen, um gegen die zunehmende Umnutzung von Wohnraum in Gewerbe- und Büroraum im Quartier Balgrist/Lengg vorzugehen?»):**

Dem Stadtrat ist nicht bekannt, dass im Quartier Balgrist/Lengg zunehmend Wohnraum durch Gewerbe- und Büroraum verdrängt wird. Im Gegenteil zeigt die bauliche Entwicklung der letzten Jahre in der Stadt Zürich, dass aufgrund des starken Bevölkerungswachstums oder der steigenden Nachfrage nach Wohnraum immer mehr Gewerbe- und Büroraum durch Wohnnutzungen ersetzt wird. Der Stadtrat sieht deshalb keinen Handlungsbedarf für Massnahmen, wie sie in der vorliegenden Schriftlichen Anfrage gefordert werden.

**Zu Frage 4 («Wie beurteilt der Stadtrat die Auswirkungen dieser Umnutzungen auf die bestehende Mietpreisstruktur des Quartiers Balgrist/Lengg?»):**

Im Quartier Balgrist/Lengg ist keine Entwicklung von Umnutzungen von Wohnraum zugunsten von Gewerbe- und Büroraum festzustellen, welche eine relevante Auswirkung auf die bestehende Mietpreisstruktur hätte. Dies im Unterschied zur grossen Nachfrage nach Wohnraum aufgrund des Bevölkerungswachstums, welche sich stark auf die Wohnungsmieten auswirkt.

**Zu Frage 5 («Wie beurteilt der Stadtrat in diesem Zusammenhang die Tatsache, dass das Thema „Wohnen“ in der Testplanung des ARE bis anhin nicht berücksichtigt wurde?»):**

Wie bereits einleitend ausgeführt, betrifft die Gebietsplanung Lengg mehrheitlich Grundstücke der Gesundheitsinstitutionen, welche in der Zone für öffentliche Bauten liegen. Es kann innerhalb des Planungsgebiets daher keine Rede davon sein, dass bestehender Wohnraum verdrängt wird. Im umliegenden Quartier gelten die Mindestwohnanteile gemäss geltender BZO, womit die Wohnnutzungen entsprechend gesichert sind.

**Zu Frage 6 («Weiss der Stadtrat, wie viele ehemalige Wohnungen und Wohnhäuser durch das Kinderspital Zürich in Hottingen genutzt werden? Wir bitten um die Anzahl m<sup>2</sup> und Einheiten.»):**

Dem Stadtrat ist nicht bekannt, ob und wenn ja wie viele Wohnungen und Wohnhäuser durch das Kinderspital in Hottingen genutzt werden. In der kurzen Frist der Beantwortung der Dringlichen Anfrage war es nicht möglich, diese Frage näher zu prüfen.

**Zu Frage 7 («Plant der Stadtrat Massnahmen für die Wohnraumrückgewinnung nach dem Auszug des Kinderspitals Zürich in Hottingen? Wenn ja, welche? Wenn nein, weshalb nicht?»):**

Das Quartier rund um das heutige Kinderspital ist gemäss geltender BZO mit einem Mindestwohnanteil von 90 Prozent belegt. Der Stadtrat ist bereit, im Hinblick auf den Umzug des Kinderspitals an den Standort Lengg zu eruieren, ob im Umfeld des heutigen Standorts in Hottingen ehemaliger Wohnraum für das Kinderspital genutzt wird. Sollte dies zutreffen, wird sich der Stadtrat im Sinne der Wohnraumrückführung beim Kanton dafür einsetzen, dass dieser nach dem Umzug des Kinderspitals an den Standort Lengg wieder dem Wohnen zugeführt wird.

Vor dem Stadtrat

die Stadtschreiberin

**Dr. Claudia Cuche-Curti**