

29. Juni 2022

**Schriftliche Anfrage**

von Reto Brüesch (SVP)  
und Jean-Marc Jung (SVP)

Die Nachfrage nach Arbeitsräumen respektive Büroflächen hat wegen Corona die letzten beiden Jahre stark nachgelassen. Homeoffice-Quoten werden auch nach der Pandemie weiter gefordert. Professionelle Immobilienbesitzer bauen deshalb Geschäftshäuser in Wohnungen um. In den vergangenen sechs Monaten waren in den Schweizer Agglomerationen rund 2.43 Mio. m<sup>2</sup> Bürofläche verfügbar – 7.1 Prozent mehr als in der Vorjahresperiode. Ein ZKB-Immobilienbericht zeigt auf, dass seit 2015 ca. 1'300 Wohnungen in 227 Bürogebäuden entstanden sind. So wurden in diesem Zeitraum im Kanton Zürich lediglich 53 Prozent der Umnutzungsgesuche bewilligt - im Gegensatz zu 90 Prozent im Wohnungsneubau. Durch Abbruch von alten Bürogebäuden sind in dieser Zeit nochmals 1'000 Wohnungen dazu gekommen. Die Nachfrage nach Wohnungen in allen Segmenten ist nach wie vor ungebrochen und die Verwaltung der Stadt Zürich kann da sicher auch Unterstützung bieten.

In diesem Zusammenhang bitten wir den Stadtrat um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Wie viele Quadratmeter der leerstehenden Büroflächen in der Stadt Zürich könnten ohne Umzonungen in Wohnungen umgenutzt respektive umgebaut werden?
2. In welchen Quartieren stehen die meisten Büroflächen leer und wie gross sind diese Flächen?
3. In welchen Quartieren stehen wie viele Bürogebäude und/oder Geschäftshäuser komplett leer?
4. In welchen Bauzonen (Gewerbezone, Wohn-/Gewerbezone, Innenstädten etc.) stehen wie viele Büroflächen leer?
5. Welche Mittel hat die Stadt zur Verfügung, um diesen Wandel der Nutzungsänderungen zu beschleunigen oder zu unterstützen?
6. Wurde in der Stadt Zürich schon einmal eine Potenzialanalyse zur Umnutzung von Büro- und Gewerbeflächen zu Wohnraum durchgeführt, wie dies die Stadt Basel im Jahr 2013 gemacht hatte (Kantons- und Stadtentwicklung des Kantons Basel-Stadt - Umnutzung in Wohnungen (bs.ch))?
7. Was wird in der Stadt Zürich unternommen, um neben der «Fachstelle Gemeinnütziges Wohnen» andere Grundeigentümer bei der Erstellung von Wohnräumen oder Umnutzung von Bürogebäuden in möglichen Wohnraum zu unterstützen?
8. Was für Massnahmen wären nötig, um Verbesserungen bei den Rahmenbedingungen und der Generierung spezifischer Anreize für private Grundeigentümer zu schaffen, die allgemein zu genügend gutem Wohnraum beitragen könnten?

9. Wäre es möglich, aufgrund der coronabedingten Situation vermehrt Nutzungsänderungen (wo möglich) zuzulassen, auch wenn das Verhältnis von Gewerbe zu Wohnen nicht mehr im vorgeschriebenen Verhältnis steht, beziehungsweise eingehalten wird? Wir bitten um eine ausführliche Beantwortung.
10. Ist eine Umnutzung in Wohnungen in einem bestehenden Bürogebäude oder Geschäftshaus schwieriger zu realisieren als ein Abbruch mit nachfolgendem Neubau eines Wohnhauses? Wir bitten um eine ausführliche Beantwortung.
11. Hat die Stadt Zürich schon Erfahrungen mit Umnutzungen von ihren eigenen Büroimmobilien in Wohnräume gemacht und was waren dabei die kritischen Punkte für den Entscheid der effektiven Umnutzung? Wir bitten um eine detaillierte Aufstellung der Objekte und der kritischen Entscheidungspunkte.
12. Wieviel Quadratmeter Gewerbe- und Büroflächen nutzt die städtische Verwaltung und ihre Institute in Bauzonen, in welchen Wohnnutzung ganz oder teilweise möglich wäre? Wir bitten um die Auflistung der Objekte inklusive der Anzahl Quadratmeter, der Einheiten sowie dem maximal möglichen Wohnanteil.

P. T. J.

A. U. Z.