

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 27. Juni 2012

784. Schriftliche Anfrage von Gabriele Kisker betreffend Umzug der Pädagogischen Hochschule, Nutzung der frei werdenden Liegenschaften. Am 14. März 2012 reichte Gemeinderätin Gabriele Kisker (Grüne) folgende Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2012/107, ein:

Der Stadtrat wird gebeten folgende Fragen zu beantworten:

Mitte August 2012 bezieht die Pädagogische Hochschule ihren neuen Campus beim Zürcher Hauptbahnhof. Insgesamt werden durch den Umzug über 40'000 Quadratmeter (Tagesanzeiger vom 30.12.11) frei und stehen nun für neue oder ursprüngliche Nutzung wieder zur Verfügung.

1. Welche Liegenschaften dienten ursprünglich einer Wohnnutzung und wurden nach und nach zu Unterrichtsräumen oder Büros zweckentfremdet?
2. Bei welchen Liegenschaften entspricht damit der Wohnanteil nicht mehr der BZO und muss daher zwingend wieder in Wohnraum umfunktioniert werden?
3. Wieso deckt die Stadt durch die frei werdenden Liegenschaften im Beckenhofpark nicht den eigenen Raumbedarf, sondern vermietet an Dritte.

Ein grosser Teil der freiwerdenden Liegenschaften ist in kantonalem Besitz.

4. Ist die Stadt mit dem Kanton in Verhandlungen getreten, um die Liegenschaften einer Wohnnutzung zuzuführen oder zur Deckung eigener Raumbedürfnissen zu mieten?
5. Wenn ja, mit welchem Resultat?
6. Wie viele der dem Kanton gehörenden Liegenschaften werden wieder der Wohnnutzung zugeführt?
7. Welche Liegenschaften werden der Universität zur Verfügung gestellt?
8. Ist die Nutzung durch die Universität befristet bis der Masterplan Hochschulgebiet umgesetzt ist?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Laut Auskunft des kantonalen Immobilienamtes belegt die Pädagogische Hochschule Zürich (PHZH) Flächen in 20 Gebäuden Privater und in 7 kantonseigenen Liegenschaften. Die PHZH wird die neuen Räume an der Europaallee im August/September 2012 beziehen. Von den 20 Mietobjekten werden deren 17 an die jeweiligen Vermieter zurückgegeben.

Die Liegenschaften des Kantons werden wie folgt genutzt: Vier der sieben Standorte übernimmt die Universität Zürich (UZH), nämlich: Kantonsschulstrasse 1 und 3, Rämistrasse 59 sowie Schönberggasse 1. Die Liegenschaft Birchstrasse 95 bezieht das Mittelschul- und Berufsbildungsamt des Kantons und das Weiterbildungszentrum Schloss Au bleibt bei der PHZH. Die Liegenschaft Hirschengraben 28, 28a und 30 soll ins Finanzvermögen übertragen und vermietet werden.

Zu Fragen 1 und 2

Diese Fragen bedürften einer zeitintensiven eingehenden Abklärung und können deshalb an dieser Stelle nicht detailliert beantwortet werden. Es liegt keine Gesamtübersicht vor, die Auskunft darüber geben könnte, welche der betroffenen Liegenschaften zu welchem Zeitpunkt mit welcher Nutzung bewilligt wurden bzw. wann eine Nutzungsänderung von Wohn- in Unterrichtsnutzung erfolgt ist und ob diese zum damaligen Zeitpunkt zonenkonform war oder nicht. Aus diesem Grund liegen auch keine Angaben darüber vor, bei welchen der durch den Umzug frei werdenden Liegenschaften der Wohnanteil gemäss BZO mit der bisherigen Nutzung allenfalls nicht eingehalten worden sein könnte. Die Frage, unter welchen Umständen eine zwingende Rückführung in Wohnnutzung zu erfolgen hätte, lässt sich daher ebenfalls

nicht generell beantworten sondern muss im Einzelfall bei Aufgabe der Schulnutzung abgeklärt werden.

Zu Frage 3

Beim städtischen «Beckenhof» handelt es sich um ein Schutzobjekt von kantonaler Bedeutung. Die Gebäude Beckenhofstrasse 29-37 weisen gesamthaft eine Nutzfläche von rund 2100 m² in den Ober- und Untergeschossen auf. Im Gebäude Beckenhofstrasse 37 ist ein Kindergarten untergebracht. Die Häuser werden durch den Auszug der PHZH frei und 2014 umfassend renoviert. Bis zu jenem Zeitpunkt wird die Universität die Räume temporär wegen eigener Renovationsarbeiten nutzen.

Die Immobilien-Bewirtschaftung der Stadt Zürich hat eine Nutzung für stadt-eigene Bedürfnisse geprüft, jedoch keine sinnvolle Verwendungsmöglichkeit festgestellt. Die Räume sind auf fünf Gebäude mit ober- und unterirdischen Nutzflächen von 1073 m², 127 m², 606 m² und 342 m² verteilt. Eine freie Nutzbarkeit ist nicht gegeben. Vielmehr bestehen teilweise erhebliche Einschränkungen wegen des Denkmalschutzes, der feuerpolizeilichen Auflagen oder der fehlenden Arbeitsplatztauglichkeit aufgrund des Arbeitsgesetzes, so dass sich nicht zuletzt ein ungünstiges Kosten-/Nutzenverhältnis ergäbe.

Die Liegenschaftenverwaltung hatte die Räume zur Vermietung ausgeschrieben. Zurzeit klärt sie mit dem ausgewählten Mietinteressenten und den Vertretern von Denkmalpflege und weiteren Ämtern abschliessend die Auflagen.

Zu den Fragen 4 und 5

Wie einleitend erwähnt, wird der Kanton gemäss kantonalem Immobilienamt die Mietverhältnisse in Fremdliegenschaften weitgehend auflösen und die restlichen Liegenschaften im eigenen Portefeuille behalten. Die Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich und das kantonale Immobilienamt prüfen derzeit, ob im einen oder anderen Fall allenfalls ein Tausch mit der Stadt bzw. geeigneten städtischen Liegenschaften sinnvoll wäre. Diese Prüfung ist noch im Gange, es können deshalb noch keine konkreten Angaben gemacht werden.

Das Standort- und Raumkonzept der Stadtverwaltung verfolgt eine analoge Strategie wie der Kanton: Fremdmietverhältnisse reduzieren und Zentralisierung bzw. Zusammenfassung der Verwaltung in eigenen Liegenschaften. Die Miete von Räumen Dritter zur Deckung des städtischen Raumbedarfs ist für den Stadtrat nur in Ausnahmefällen eine Lösung, kann aber zum Beispiel für Übergangslösungen angezeigt sein. Die städtische Immobilien-Bewirtschaftung pflegt diesbezüglich einen periodischen Austausch mit diversen Liegenschafteneigentümern, u. a. auch mit dem kantonalen Immobilienamt. Die Liegenschaften, die der Kanton an die privaten Vermieter zurückgibt, wurden aus den bereits genannten Gründen nicht vertieft geprüft.

Zu Frage 6

Diese Frage kann im heutigen Zeitpunkt nicht beantwortet werden, da nicht bekannt ist, wie die jeweiligen Liegenschafteneigentümer ihr Objekt in Zukunft nutzen wollen bzw. aufgrund von baurechtlichen Vorgaben nutzen können.

Zu Frage 7

Wie eingangs erwähnt, wird die Universität Zürich vier Liegenschaften, die heute durch die PHZH belegt sind, zur Nutzung übernehmen. Es handelt sich um folgende Standorte: Kantonsschulstrasse 1 und 3, Rämistrasse 59 sowie Schönberggasse 1.

Zu Frage 8

Wie lange diese vier Liegenschaften durch die Universität genutzt werden, ist noch offen. Angesichts der ständigen Raumnot der Hochschulen möchte sich der Kanton mit diesen Liegenschaften eine Raumreserve offenhalten.

Gemäss Antrag des Regierungsrates an den Kantonsrat betreffend Festsetzung des revidierten kantonalen Richtplanes vom 28. März 2012 ist unter Ziffer 6.2.1 zum Hochschulgebiet Zürich-Zentrum insbesondere Folgendes festgehalten:

Die in der Stadt Zürich angesiedelten Hochschulen, Universitätskliniken und Kulturinstitute geniessen landesweit und international ein hohes Ansehen. Für die langfristige Sicherung und Entwicklung dieser Standortqualität werden folgende Grundsätze und Vorgaben festgelegt:

- Vom Heimplatz entlang von Rämi- und Universitätsstrasse bis zur Haldenbachstrasse soll eine attraktive Bildungs- und Kulturmeile mit vorbildlichem Energiehaushalt entstehen, welche gesäumt wird von bestehenden und geplanten stattlichen Bauten sowie von für die Öffentlichkeit zugänglichen attraktiven Aufenthalts- und Erholungsräumen und weiteren vielfältigen Nutzungen.
- Für die bauliche Entwicklung der beiden Hochschulen, des Universitätsspitals und des Kunsthauses sollen insgesamt 150 000 m² zusätzliche Geschossfläche verwirklicht werden. Zweckentfremdeter Wohnraum im Umfeld des Hochschulquartiers ist wieder seiner ursprünglichen Funktion zuzuführen, wobei kulturhistorisch wertvollen Objekten besondere Beachtung zu schenken ist. Über die Nutzungsänderungen wird laufend eine einsehbare Bilanz geführt.
- Die Bewältigung des Verkehrs erfolgt über die Ausschöpfung der verfügbaren Leistungsreserven der vorhandenen Netze (Strassen, öffentlicher Verkehr) und durch Massnahmen zur Attraktivitätssteigerung des Fuss- und Veloverkehrs (vgl. Pt. 4). Weitere Entwicklungsetappen setzen eine markante Angebotssteigerung im Bereich des öffentlichen Verkehrs voraus.
- Grundlage für die städtebaulichen, baulichen, gestalterischen und organisatorischen Massnahmen ist der unter Federführung des Kantons bei Bedarf zu aktualisierende Masterplan «Zukunft des Hochschulstandortes Zürich-Zentrum» vom 18. Mai 2005, rev. 5. April 2006.

Der genannte Masterplan sieht für die Wohnraumrückgewinnung vor, dass die Rückführung der zweckentfremdeten Wohnliegenschaften ausserhalb des Hochschulgebiets Zentrum mittelfristig, d. h. in einem Zeitraum von 15 bis 25 Jahren erfolgen soll.

Vor dem Stadtrat
die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Cuche-Curti