

**Auszug
aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich**

vom 6. September 2000

1518. Schriftliche Anfrage von Emil Seliner und Werner Sieg betreffend Liegenschaften Bolleystrasse 28 und 40, Umwandlung von Wohnungen in Büros. Am 7. Juni 2000 reichten die Gemeinderäte Emil Seliner (SP) und Werner Sieg (SP) folgende Schriftliche Anfrage GR Nr. 2000/268 ein:

In den Liegenschaften Bolleystrasse 28 und 40 werden/wurden Umbauarbeiten ausgeführt. Dem Vernehmen nach sollen die bestehenden Wohnungen zu Büros umgebaut werden, obwohl der Wohnanteil in diesem Gebiet 90 Prozent beträgt. Den Wohnungsmietern soll gekündigt worden sein.

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

1. Trifft es zu, dass in diesen beiden Liegenschaften Wohnungen zu Büros umgewandelt werden?
2. Ist der Kanton Zürich Eigentümer dieser Liegenschaften?
3. Hat der Stadtrat Kenntnis davon, dass den Mietern und Mieterinnen die Wohnungen gekündigt worden sind?
4. Hat der Stadtrat ein entsprechendes Baugesuch bewilligt?
5. Wenn ja, auf welcher gesetzlichen Grundlage?
6. Wenn nein, was unternimmt der Stadtrat, um diese baurechtswidrigen Büro-Umwandlungen rückgängig zu machen und den Mietern und Mieterinnen zu ihrem Recht zu verhelfen?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Der Kanton Zürich besitzt an der Bolleystrasse die Wohnliegenschaften Bolleystrasse 28, 34, 36 und 40, welche bei ihrem Erwerb für eine Nutzung als Personalhäuser des Universitätsspitals vorgesehen waren und bisher – mit Ausnahme eines Büroprovisoriums für das Baubüro Nordtrakt – auch diesem Zweck dienten. In den letzten Jahren zeichnete sich auf dem USZ-Areal ein zunehmender Bedarf an Betriebsräumen mit einer entsprechenden Verknappung der Raumreserven ab. In vielen Kliniken und Abteilungen sind die Platzverhältnisse prekär. Auf der anderen Seite nahm die Nachfrage nach Personalwohnungen zunehmend ab. Diese Situation veranlasste die Spitalverwaltung Anfang Jahr, den Mietern der Liegenschaften Bolleystrasse 28 und 40 per 30. September 2000 zu kündigen, um dort dringend benötigte Betriebsräume einrichten zu können.

Der Vorsteher des Hochbaudepartements bekam Ende Februar 2000 von den erfolgten Kündigungen Kenntnis durch den Brief eines Mieters, welcher die Frage stellte, ob es zulässig sei, aus Wohnraum Büroraum zu machen. Dem Fragesteller wurde die Antwort erteilt, dass ein Baubewilligungsverfahren dafür notwendig sei und dem Entscheid der Bausektion nicht vorgegriffen werden könne. Da sich die Liegenschaften in der Wohnzone mit 90 Prozent Wohnanteil befänden, könne die Zweckänderung nur entweder mit einer Verlegung des Wohnanteils oder mit einer Ausnahmegewilligung baurechtlich bewilligt werden. Die gleiche Auskunft erhielten auch das kantonale Hochbauamt und die Spitalverwaltung anlässlich einer Vorbesprechung des Vorhabens Ende März bei den zuständigen Amtsstellen der Stadt.

Trotzdem stellte das Amt für Baubewilligungen am 7. Juni fest, dass im Erd- und im 1. Obergeschoss des Gebäudes Bolleystrasse 28 ohne baurechtliche Bewilligung die Wohnungen zum Zwecke einer Umnutzung in Büroräume umgebaut wurden. Noch am gleichen Tag erfolgte die Aufforderung, die Bauarbeiten einzustellen und ruhen zu lassen, bis eine rechtskräftige Baubewilligung für die Zweckänderung vorliege. Seither ruht die Baustelle. Mit Brief vom 22. Juni 2000 an das Amt für Baubewilligungen entschuldigte sich der Kantonsbaumeister für das eigenmächtige Vorgehen der Spitalverwaltung und stellte die baldige Einreichung eines Baugesuches in Aussicht.

Ob die Zweckänderung der Wohnungen in Büroräume bewilligt werden kann, hat nicht der Stadtrat, sondern dessen Bausektion – als für die Erteilung von Baubewilligungen zuständige Baubehörde – der einst im baurechtlichen Verfahren zu entscheiden. Die Wohnanteilsvorschriften verpflichten die Eigentümer insofern nicht, den Wohnraum zu Wohnzwecken zu nutzen, als baurechtlich nicht gegen einen Leerstand vorgegangen werden kann. Erst die Benutzung der Räume zu Bürozzwecken würde zu einem materiell baurechtswidrigen Zustand führen. Insofern konnte vom Stadtrat auch nichts zugunsten der betroffenen Mieterinnen und Mieter unternommen werden.

Vor dem Stadtrat
der Stadtschreiber
Martin Brunner