

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich

vom 17. Januar 2001

98. Interpellation von Prof. Dr. Werner Sieg und Emil Seliner betreffend Bolleystrasse, Umnutzung von vier Wohnhäusern, Dringlicherklärung. Am 25. Oktober 2000 reichten die Gemeinderäte Prof. Dr. Werner Sieg (SP) und Emil Seliner (SP) folgende Interpellation GR Nr. 2000/504 ein:

Im Amtsblatt Nr. 41 des Kantons Zürich vom 13. Oktober 2000 wird die «provisorische Umnutzung» von vier Wohnhäusern in Bürogebäude an der Bolleystrasse im Kreis 6 ausgeschrieben. Es handelt sich um die vom Kanton mehrheitlich als Personalhäuser genutzten Liegenschaften 28, 34, 36 und 40. Die provisorische Umnutzung ist für eine Dauer von 15 Jahren vorgesehen. Die Häuser Bolleystrasse 28 und 40 versuchte das Universitätsspital bekanntlich bereits im Frühsommer illegal umzunutzen, was durch eine Schriftliche Anfrage der Interpellanten zunächst verhindert werden konnte (Schriftliche Anfrage 268/2000). Die Liegenschaften der Bolleystrasse befinden sich in einer Wohnzone 3 mit einem Wohnanteil von 90 Prozent. Diese Regelung wurde in den letzten 30 Jahren von der Bevölkerung des Hochschulquartiers in harten Auseinandersetzungen gegen Kanton und Bund erkämpft.

Hintergrund der Auseinandersetzung ist die scheinbar unstillbare Gier des Kantons (insbesondere der Gesundheits- und der Bildungsdirektion) nach Wohnliegenschaften in den Kreisen 6, 7 und 8. Diese Wohnliegenschaften werden jeweils wenn immer möglich als Büro- und Verwaltungsgebäude umgenutzt. Dabei gibt der Kanton seit Jahrzehnten in regelmässigen Abständen Erklärungen ab, in denen er ausführt, er werde «in Kürze» die Zweckentfremdung dieses städtischen Wohnraums rückgängig machen. Der Regierungsrat verkündet auch ständig, er kämpfe für einen redimensionierten Staat und eine «schlanke Verwaltung». In Wirklichkeit passiert aber nichts Derartiges.

Es gibt eine ganze Anzahl von Beschlüssen, die den Kanton in seine Schranken weisen müssten und die zeigen, dass die Bevölkerung diese Politik in seltener Einmütigkeit über die Parteischranken hinweg ablehnt. Bereits in den späten 70er Jahren wurde z.B. im Kantonsrat ein Postulat Diggelmann (FDP, Vertreter Kreis 6 und 10) überwiesen. In besonders guter Erinnerung ist der Bevölkerung die Ablehnung der Errichtung einer Kantonsapotheke (etwa 1985) an der Haldenbachstrasse durch den kantonalen Souverän.

Einer der Kantonsräte, die die kantonale Politik der Zweckentfremdung von Wohnraum an bester Lage jeweils mit Verve bekämpfte, war der damalige Kantonsrat Ledergerber (ebenfalls ein Vertreter der Kreise 6 und 10).

Wir fragen daher den Stadtrat an:

1. Was ist an einer Umnutzung «provisorisch», die auf 15 Jahre angelegt ist? Der Planungshorizont einer BZO beträgt bekanntlich nicht mehr als 10 bis 15 Jahre.
2. Wäre es denkbar, dass man einem privaten Liegenschaftenbesitzer eine ähnlich grosszügig bemessene «provisorische» Bewilligung erteilen würde?
3. Gedenkt sich der Stadtrat der Umnutzung der Wohnhäuser an der Bolleystrasse zu widersetzen?
4. Wenn ja. Wie will er dies tun?
5. Wenn nein. Wieso stimmt der Stadtrat plötzlich einer kantonalen Politik zu, die er mit der städtischen Bevölkerung während Jahren bekämpfte? Wurde er unter Druck gesetzt? Hat er sich etwas eingehandelt? Was?

Auf den Antrag des Vorstehers des Hochbaudepartements beantwortet der Stadtrat die Interpellation wie folgt:

Vorbemerkungen

Die Interpellanten rufen zutreffend in Erinnerung, dass die Frage der Wohnraumverdrängung durch die Hochschulen und das Universitätsspital bzw. die Frage der Rückgewinnung von Wohnraum im Hochschulquartier die Bevölkerung und die Politik seit längerem bewegt und zu Abmachungen zwischen Bund, Kanton und Stadt und im Jahre 1977 zu den Sonderbauvorschriften für das Hochschulquartier (GRB vom 1. Juni 1977) geführt hat. Das von dieser Sonderbauordnung erfasste Gebiet wurde unterteilt in das Zentrumsgebiet, den Wohnschutzgürtel und die Enklaven (Einsprengsel im Wohnschutzgürtel). Anders als der Wohnschutzgürtel unterlagen das Zentrumsgebiet und die Enklaven keiner Wohnanteilspflicht. Vielmehr sollten diese Bereiche für die Bedürfnisse der Hochschulen und des Universitätsspitals zur Verfügung stehen. Die Interpellanten gehen offenbar davon aus, dass die Liegenschaften an der Bolleystrasse 28, 34, 36 und 40 zum Wohnschutzgürtel gehörten. Das trifft indessen nicht zu. Die fraglichen Liegenschaften bildeten vielmehr Teil des Zentrumsgebietes, das an dieser Stelle kammartig mit dem Wohnschutzgürtel verzahnt war. Anlässlich der Revision der Bau- und Zonenordnung im Jahr 1992 wurde erfolglos versucht, die Sonderbauvorschriften in die dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz und dem Planungs- und Baugesetz angepasste neue Rechtsordnung zu überführen. Die Abgrenzung zwischen Wohnzone und Zone für öffentliche Bauten blieb bis heute umstritten und ist als Streitfall zwischen Stadt und Kanton vor Bundesgericht hängig.

Da es bei dieser Ausgangslage bei einer Austragung des Rechtsstreites nur einen Sieger geben kann, beschlossen die zuständigen Stellen von Stadt und Kanton, noch einmal einen Versuch zu einer einvernehmlichen Lösung zu unternehmen und nach einem Ausgleich der gegensätzlichen Interessen zu suchen. Dabei war zu berücksichtigen, dass es sich bei den strittigen Liegenschaften um Wohnbauten handelt, diese bisher aber dem Zentrumsgebiet zugewiesen waren und somit für Nichtwohnnutzungen zur Verfügung standen, die Abgrenzung zwischen Zentrumsgebiet und Wohnschutzgürtel planerisch nicht sinnvoll war, das Universitätsspital vor grösseren Umbauten steht und daher dringend auf zeitweilige Ausweichmöglichkeiten angewiesen ist. Aufgrund der bisherigen Erfahrungen durfte die Stadt zudem das Risiko eines für sie ungünstigen Rechtsmittelentscheides nicht unterschätzen.

Auf der Suche nach einer angemessenen, einvernehmlichen Lösung gelangten die kantonale Gesundheits- und Baudirektion und das städtische Hochbaudepartement zu folgender Übereinkunft:

Der Kanton genehmigt die Festsetzung einer Wohnzone W3 mit einem Wohnanteil von 90 Prozent (auch) für die Liegenschaften an der Bolleystrasse 28, 34, 36 und 40. Die Stadt Zürich bietet im Rahmen ihrer gesetzlichen Möglichkeiten unter Anerkennung der im Zusammenhang mit laufenden Umbauten des Universitätsspitals ausgewiesenen öffentlichen Interessen an zeitlich beschränkten Umnutzungen Hand dazu, dass in diesen Liegenschaften bis Ende 2010 nötigenfalls von der Bau- und Zonenordnung abweichende Umnutzungen zu Zwecken des Spitalbetriebs befristet möglich sind. Diese befristeten Umnutzungen müssen in direktem Zusammenhang mit dem Spitalbetrieb stehen und durch ein konkretes Umbauvorhaben des Universitätsspitals begründet sein; sie sind je einzeln auf höchst-

tens 5 Jahre zu beschränken. Allfällige Verlängerungen einmal erteilter Ausnahmegewilligungen sowie weitere Umnutzungen, die gegenüber der ursprünglichen Bewilligung durch neue oder andere Umbauvorhaben begründet werden, bedürfen jedenfalls einer erneuten Baueingabe, einer entsprechenden Publikation und einer separaten Bewilligung.

Der Stadtrat ist der Auffassung, dass diese Lösung den beidseitigen Interessen bestmöglich Rechnung trägt.

Zu Frage 1: Der Stadtrat teilt die Auffassung der Interpellanten, dass eine auf 15 Jahre angelegte Umnutzung den Rahmen einer vertretbaren provisorischen Nutzungsänderung sprengt.

Zu Frage 2: Aufgrund der Vorbemerkungen und der Antwort auf Frage 1 erübrigt sich die Beantwortung der Frage 2. Immerhin ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass beim Entscheid über einen Dispens von den Wohnanteilsvorschriften seit jeher von entscheidender Bedeutung ist, ob die Einhaltung des Wohnanteils die Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe verunmöglicht oder wesentlich erschwert.

Zu den Fragen 3 bis 5: Zur Beantwortung dieser Fragen verweist der Stadtrat auf die Darlegungen unter den Vorbemerkungen.

Mitteilung an den Vorsteher des Hochbaudepartements, die übrigen Mitglieder des Stadtrates, den Stadtschreiber, den Rechtskonsulenten, das Amt für Städtebau, das Amt für Baubewilligungen und den Gemeinderat.

Für getreuen Auszug
der Stadtschreiber