



Auszug aus dem substantziellen Protokoll

111. Ratssitzung vom 2. Oktober 2024

3811. 2023/436

Postulat von Flurin Capaul (FDP) und Hans Dellenbach (FDP) vom 13.09.2023: Flexible Nutzung von Büroräumlichkeiten zu Wohnzwecken

Gemäss schriftlicher Mitteilung ist der Vorsteher des Hochbaudepartements namens des Stadtrats bereit, das Postulat zur Prüfung entgegenzunehmen.

Flurin Capaul (FDP) begründet das Postulat (vergleiche Beschluss-Nr. 2252/2023): *Mein Lieblingsort fürs Mittagessen war lange Zeit der Take-away Chiang Mai direkt an der Zollstrasse beim Hauptbahnhof. War man um 11.45 Uhr da, stand man vom Buffet bis auf die andere Strassenseite in der Schlange. Nach dem coronabedingten Lockdown wurde die Schlange nie mehr so lange wie vorher. Warum? Das Homeoffice hat sich normalisiert. Was früher nicht möglich war, ist heute Standard. Ich kenne viele Leute, die mehr als die Hälfte ihrer Arbeitszeit im Homeoffice verbringen. Take-aways stellen deshalb ein anderes Gästeverhalten fest. Die Leute gehen nicht mehr mittagessen. Take-aways sind nicht der einzige Ort, an dem man das sieht. Wenn zu Hause gearbeitet wird, führt das auch zu grösseren Leerständen im Büromarkt. Es gibt Büroräumlichkeiten, die heute zu gross dimensioniert sind. Mit dem Postulat wollen wir Möglichkeiten prüfen, wie man Büroräumlichkeiten flexibel zu Wohnzwecken umnutzen kann. Der Stadtrat soll uns aufzeigen, unter welchen Voraussetzungen und Kriterien das möglich und sinnvoll sein könnte. Wenn man in der Innenstadt oder in anderen Quartieren leere Büroflächen hat, weil die Leute lieber zu Hause im Homeoffice sind, wollen wir die Möglichkeit haben, dass diese Flächen einfach und zackig umgenutzt werden können. Damit hätten wir ein weiteres Instrument im Kampf gegen die Wohnungsknappheit in der Hand.*

Reto Brüesch (SVP) begründet den von Roger Bartholdi (SVP) namens der SVP-Fraktion am 25. Oktober 2023 gestellten Ablehnungsantrag: *Die SVP-Fraktion musste über den Vorstoss und den Entscheid des Stadtrats, ihn entgegenzunehmen, schmunzeln. Am 29. Juni 2022 – mitten in der Coronapandemie – reichten Jean-Marc Jung (SVP) und ich die Schriftliche Anfrage GR Nr. 2022/299 zum Thema Umnutzung von Büroräumen in Wohnraum ein. Der Stadtrat antwortete im September 2022. Damit sind die Antworten auf das Postulat der FDP abgehandelt und geklärt. Ich mache ein Beispiel. Frage 7: «Was wird in der Stadt Zürich unternommen, um neben der Fachstelle Gemeinnütziges Wohnen andere Grundeigentümer bei der Erstellung von Wohnraum oder Umnutzung von Bürogebäuden in möglichen Wohnraum zu unterstützen?» Der Stadtrat ant-*



wortete: «Es ist nicht Aufgabe der im Finanzdepartement angesiedelten Fachstelle Gemeinnütziges Wohnen, bei der Erstellung von Wohnräumen und Umnutzung von Bürogebäuden in möglichen Wohnraum Unterstützung zu bieten. Es gibt auch keine anderen Fachbereiche in der Verwaltung, die sich auf diese Thematik spezialisiert haben. Grundsätzlich geht der Stadtrat davon aus, dass entsprechende private Unternehmungen aus dem Umfeld von Architektur, Planung und Bau über das nötige Know-how verfügen und demnach nicht von der öffentlichen Hand unterstützt werden müssen.» Wenn es dem Stadtrat ernst wäre, das Thema Umnutzung zu fördern, Eigentümer von Gebäuden zu beraten und Wohnraum zu schaffen, hätte er längst eine Fachstelle für das Thema Wohnen geschaffen. Um die Ratseffizienz zu steigern, haben wir den Ablehnungsantrag gestellt.

Weitere Wortmeldungen:

Sven Sobernheim (GLP): Wir haben vom Postulanten und FDP-Sprecher gehört, dass es eine Coronaidee war. Ich frage mich, wie Andri Silberschmidt und Gabriele Kisker im September 2018 Corona vorhersehen konnten. Damit will ich sagen: Es ist nicht das erste Mal, dass wir über diesen FDP-Vorstoss sprechen. Die GLP sagt auch dieses Mal Ja. Es wäre eine gute Idee, wenn man Flächen flexibler nutzen könnte. Wir sagen aber auch klar, dass wir nicht viel Potenzial sehen oder uns grosse Hoffnungen machen. Es ist zudem nicht sinnvoll, alle Arbeitsplatzgebiete in der Stadt aufzugeben. Es ist wichtig, dass es weiterhin Flächen für das produzierende Gewerbe gibt. Deshalb ist es wichtig, die Arbeitsplatzgebiete zu verteidigen und nicht überall Mischnutzungen zuzulassen.

Leah Heuri (SP) stellt folgenden Textänderungsantrag: Marco Denoth (SP) ist auf einer Geschäftsreise, deshalb übernehme ich seine Textänderung, die er bereits eingereicht hat. Die SP-Fraktion findet es eine gute Idee, mehr Wohnraum zu schaffen. Wir sehen aber die Gefahr, dass dies zu einer unrechtmässigen Abschöpfung von Renditen führen kann. Die Bundesverfassung deckelt zwar die Renditen, dies wird aber nur teilweise eingehalten. Auch sind auf Kantons- und Bundesebene diverse Gesetze zum Thema Wohnraumhygiene vorhanden – doch diese werden teilweise nicht eingehalten. Es wird immer wieder gesagt, dass die Bundesgesetze das Bauen in der Stadt Zürich verunmöglichen. Die SP möchte gerne prüfen, wie Büroräumlichkeiten flexibel zu Wohnzwecken genutzt werden können, sofern die Vermietung nach den Grundsätzen der Kostenmiete oder günstiger erfolgt und die Wohnraumhygiene sowie übrige Bauvorschriften von Bund und Kanton für die temporäre Nutzung umgesetzt werden. Mit dieser Textänderung nehmen wir das Postulat an; ansonsten nicht, da wir eine Renditemaximierung befürchten.

Tanja Maag (AL): Die Medienmitteilung der Volksdirektion Kanton Zürich von Mitte September hat den neusten Wert der Leerwohnungsziffer gezeigt. In der Stadt Zürich lag sie bei 0,07 Prozent und hat sich seit Juni 2023 kaum bewegt. Im Vergleich dazu lag im vierten Quartal 2023 ein Büroleerbestand von 3,5 Prozent vor. In den Vororten war der Wert noch höher, nämlich 14,6 Prozent. Ausgehend von diesen Zahlen sollte – in Kombination



mit der Möglichkeit, Wohnraum zu schaffen und Substanz zu erhalten – ein Lösungsansatz geprüft werden. Die Umnutzung von Büro- zu Wohnraum zieht allerdings Bedingungen nach sich, die Leah Heuri (SP) erläutert hat. Es muss Einiges nachgebessert werden und die aufwendige Sanierung schlägt sich dann allenfalls in den Mieten des Wohnraums nieder, damit sich die Investitionskosten auszahlen. Umnutzungen sind finanzierbar, wenn die Miete an einem Standort beziehungsweise die Wertschöpfung pro Quadratmeter für Wohnraum substanziell höher ausfällt als für Büros. Hinter Bürournutzungen stehen vor allem Immobiliengesellschaften und Investmentfirmen. Sie polieren mit Umnutzungsaktivitäten gerne ihr eigenes Nachhaltigkeitsportfolio auf und jubeln dann, innovativer und klimabewusster als die rot-grüne Stadt Zürich zu sein. Sie propagieren neue gemeinschaftsfördernde Wohnformen mit weniger Mietfläche pro Person und bedienen sich einer Vision, die sie nicht selber entworfen, aber durch Renditemöglichkeiten für sich entdeckt haben. Die AL-Fraktion stimmt dem Postulat nur mit der Textänderung der SP zu.

Stefan Reusser (EVP): *In der Stadt besteht eine grosse Wohnungsknappheit. Die Fraktion Die Mitte/EVP sieht in diesem Postulat eine pragmatische Möglichkeit, dieser Knappheit entgegenzuwirken. Deshalb finden wir den Prüfungsauftrag sinnvoll. Natürlich müssen die nötigen Vorgaben für eine Wohnnutzung eingehalten werden.*

Brigitte Fürer (Grüne): *Die Grünen überweisen das Postulat. Ich bin aber persönlich der Meinung, dass es nicht daran liegt, dass es eine Änderung der Bau- und Zonenordnung (BZO) braucht, sondern dass andere Regularien verantwortlich sind, dass solche Umnutzungen nicht häufiger passieren. Wenn Bürornutzungen in Hochhäusern gestapelt werden, könnte man darüber nachdenken oder eine Strategie dazu entwickeln, was mit diesen freien Büroflächen passieren soll. Deshalb finde ich es eine interessante Anfrage. Aber es nützt uns nichts, wenn aus den nicht vermietbaren Büroflächen teure Wohnungen werden oder sie dem Schuldepartement für Schulen weitergegeben werden, was wohl immer noch die lukrativste Nutzung für Büroräumlichkeiten ist. Die Textänderung der SP finden wir gut – aber wir überweisen das Postulat so oder so.*

Flurin Capaul (FDP) *ist mit der Textänderung einverstanden: Die Textänderung hat uns eine intensive Diskussion beschert. Die Begründung hat uns nicht glücklich gemacht, aber wir sind bereit, die Textänderung zähneknirschend anzunehmen. Das Thema drängt. Am Schluss entscheidet der Grundeigentümer, ob es gemacht wird oder nicht.*

Angenommene Textänderung:

Der Stadtrat wird aufgefordert zu prüfen, wie Büroräumlichkeiten flexibel zu Wohnzwecken genutzt werden können, sofern die Vermietung nach den Grundsätzen der Kostenmiete erfolgt und die wohnraumhygienischen sowie übrigen Bauvorschriften von Bund und Kanton auch für die temporäre Nutzung umgesetzt werden können. Der Stadtrat soll darlegen, unter welchen Voraussetzungen dies möglich ist, welche Kriterien sinnvoll sind (z.B. minimale und maximale Dauer) und wie eine solche Änderung am besten eingeführt wird.



4 / 4

Das geänderte Postulat wird mit 92 gegen 12 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) dem Stadtrat zur Prüfung überwiesen.

Mitteilung an den Stadtrat

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat