

## Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich

02.03.2005

**269.**

### **Interpellation von Niklaus Scherr betreffend Baugesuch an der Langstrasse 116/118, Angaben über Bewilligung**

Am 8. September 2004 reichte Gemeinderat Niklaus Scherr (AL) folgende Interpellation GR Nr. 2004/474 ein:

Am 11. August hat die Bausektion ein Baugesuch an der Langstrasse 116/118 bewilligt, das einen Umbau des Ladens im Erdgeschoss zu Bar/Restaurant mit Aussenwirtschaft mit 24 Plätzen in dem sehr kleinen Innenhof vorsieht. Als Gesuchsteller unterzeichnet der ehemalige Besitzer der Liegenschaft Langstrasse 116, der 1990 in einem spektakulären Prozess wegen Kuppelei zu 14 Monaten Gefängnis verurteilt worden ist, wobei das Gericht wegen der Renitenz des Verurteilten zusätzlich die Beschlagnahme der Liegenschaft als „Tatwerkzeug“ verfügte. Die Bausektion anerkennt, dass es sich bei Bars um eine „lärmintensive Nutzung“ mit dem Störungsgrad „sehr stark“ handelt und angesichts der engen räumlichen Verhältnisse (kleiner Innenhof) „erfahrungsgemäss hallige Lärmsituationen“ herrschen. Bei „ordnungsgemässer Betriebsführung“ sei aber nicht mit einer übermässigen Belastung zu rechnen; eine allfällige Lärmbelästigung der Nachbarschaft durch das Verhalten der Gäste „muss durch die Betreiberschaft verhindert werden“. Wie in anderen Fällen begnügt sich die Bausektion mit einer Betriebseinschränkung der Aussenwirtschaft bis 22.00 Uhr und dem Vorbehalt, bei unzumutbaren Immissionen allenfalls weitere Einschränkungen zu verfügen.

In den letzten Jahren sind im Langstrasse-Quartier zahlreiche Ladenlokale zu Bars und Cabarets im Umfeld des Sex-Milieus umgenutzt worden. Zudem haben fast alle Verlängerungsbewilligungen erhalten. Eindämmungsversuche seitens der Stadtbehörden – so der von Mister Langstrasse begrüsst Pächterwechsel der Lugano Bar oder der Kauf der Liegenschaft Sihlhallenstrasse 3 (Sans-Souci-Bar) – sind aus Sicht vieler Quartierbewohner/-innen kaum als Erfolg zu betrachten. In beiden Fällen ist es zu einer Verlagerung ins Wohnquartier gekommen: anstelle der „Lugano Bar“ an der Langstrasse – die jetzt von den Türken des einschlägig bekannten „Schweizerdegens/El papi“ betrieben und in der weiterhin im gleichen Umfang wie früher angeschafft wird – ist die „Stella Alpina“ an der Diererstrasse getreten; die „Sans-Souci-Bar“ von der Ecke Langstrasse/Sihlhallenstrasse ist als „Beatriz“ mitten ins Wohnquartier an die Zinistrasse gezügelt. Im Quartier regt sich zunehmend Widerstand gegen die Ansiedlung bzw. Verlagerung von milieunahen Bars in den eigentlichen Wohnbereich; im Fall Langstrasse 116/118 und Brauerstrasse 87, wo besonders enge Raumverhältnisse herrschen, sind Nachbarrekurse pendent bzw. in Vorbereitung.

In diesem Zusammenhang bitte ich den Stadtrat um Beantwortung folgender Fragen:

1. Ist dem Stadtrat bekannt, dass der Baugesuchsteller einschlägig wegen Kuppelei vorbestraft ist? Warum wurde die Liegenschaft Langstrasse 116 seinerzeit nicht vom Staat eingezogen und verkauft?
2. Sieht der Stadtrat Möglichkeiten, eine Baubewilligung zu verweigern wenn die Person des Gesuchstellers von ihrer Biografie her ersichtlich keine Gewähr bietet, dass baurechtliche Auflagen (keine Umnutzung der Obergeschosse für das Sexgewerbe, Einhaltung der Lärmvorschriften innerhalb und ausserhalb der Liegenschaft etc.) eingehalten werden?
3. Welcher Störer-Gruppe werden Restaurants und Bars zugerechnet (nicht störend, mässig störend, stark störend)? Kann es je nach Einzelfall und Nutzweise zu unterschiedlichen Zuteilungen kommen? Wieweit wird dabei der Innen-, wieweit der Aussenlärm bzw. direkt und indirekt nach aussen wirkende Emissionen berücksichtigt?
4. Im Kreis 4 kommt es regelmässig, vor allem im Sommer, zu Klagen wegen Beizenlärms (vor allem bei Bars mit Aussenwirtschaft). Wieviele solcher Klagen sind seit 2002 eingegangen? Wie werden solche Klagen behandelt?
5. Warum begnügt sich die Bausektion mit zahnlosen Vorbehalten statt Bewilligungen in bestimmten Fällen (ungünstige Lage, schlechte Prognose des Betreibers) präventiv zu verweigern? Findet es der Stadtrat richtig, dass es letztlich der Hartnäckigkeit der Anwohner überlassen bleibt, ob wirksame Einschränkungen oder Verbote verfügt werden?
6. Was für baurechtliche Möglichkeiten (Lärmschutz, Hygiene etc.) bestehen, die Umnutzung eines Ladens zu einer Bar zu verweigern? Was für Auflagen stehen zur Verfügung?
7. Was für Möglichkeiten bestehen insbesondere, Nutzungen als Aussenwirtschaft zu verweigern?

8. Warum verzichtet die Bausektion im Fall Langstrasse 116 auf eine Ersatzpflicht für Pflichtparkplätze, obwohl klar eine wesentliche Nutzungsänderung mit wesentlich anderer Verkehrsbelastung (Laden zu Bar) vorliegt (vgl. § 242 PBG)?
9. Wieviele Bars und Restaurants sind im inneren Langstrassequartier (Stauffacherstrasse/Kanonengasse/Lagerstrasse/Neufrankengasse/Feldstrasse) seit der Liberalisierung des Gastgewerbegesetzes neu bewilligt worden? Wieviele davon haben eine Verlängerungsbewilligung?
10. Seit 1994 verweigert die Bausektion Bewilligungen für sexgewerbliche Nutzungen in Zonen mit mindestens 50 Prozent Wohnanteil, weil sie im Widerspruch zur überwiegenden Wohnnutzung stehen. Gibt es rechtliche Möglichkeiten, eine analoge Praxis auch für Bars zu entwickeln? Wenn nein: warum nicht? Wie beurteilt der Stadtrat diese Frage insbesondere für Zonen mit einem hohen Wohnanteil von 60 bis 80 Prozent, wie er im ganzen Langstrasse-Quartier vorgesehen ist? Kann eine Bar bei notorischer Benützung durch das Sexgewerbe als sexgewerblich genutzt eingestuft werden?
11. Die Stadt hat kürzlich eine Liegenschaft an der Sihlhallenstrasse mit der „sanssouci“-Bar gekauft. Die Betreiber sind anschliessend an die Zinstrasse disloziert. Wertet der Stadtrat diese Art von Verlagerungspolitik als Erfolg? Wie beurteilt er die Auswirkung der Rochade Lugano Bar/Stella Alpina?
12. Ist der Stadtrat nicht auch der Meinung, dass Aufkäufe durch die Stadt u. U. bloss dazu führen, dass milieunahere Personen wieder zu flüssigen Mitteln kommen, um weiterzumachen?
13. Was für Möglichkeiten sieht der Stadtrat (z. B. in planerischer Hinsicht oder durch eine gezielte Tolerierungspolitik) gewisse immissionsträchtige Nutzungen örtlich zu konzentrieren und andernorts konsequent zu verbieten oder zurückzudrängen? Hält er eine solche Strategie für wünschbar?
14. Was für baurechtliche Zusatzregelungen sind denkbar (z. B. Nutzungsvorgaben für EG-Nutzungen, immissionsrechtlich begründete Verbote oder Quotierungen für Restaurants in Gebieten mit hohem Wohnanteil)?

Auf den im Einvernehmen mit der Vorsteherin des Polizeidepartements gestellten Antrag der Vorsteherin des Hochbaudepartements beantwortet der Stadtrat die Interpellation wie folgt:

**Zu Frage 1:** Bei der Baubewilligung handelt es sich um eine objekt- und nicht um eine personenbezogene Polizeibewilligung. So müssen beispielsweise Bauherrschaft und GrundeigentümerIn nicht identisch sein. Weder für die Einreichung eines Baugesuchs noch für die Erteilung einer Baubewilligung ist deshalb die Vorlage eines Strafregisterauszugs, eines Leumundszeugnisses oder eines Betreibungsregisterauszugs Voraussetzung. Den Mitgliedern des Stadtrats war die vom Interpellanten erwähnte Vorstrafe nicht bekannt, zumal sie offenbar vor mehr als 10 Jahren ausgefällt wurde.

Die im damaligen Zeitpunkt unter der Verwaltung der Finanzdirektion des Kantons Zürich stehende Liegenschaft Langstrasse 116 wurde am 2. Oktober 1998 zwangsversteigert.

**Zu Frage 2:** Bei der Überprüfung eines Bauvorhabens auf dessen Übereinstimmung mit den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften ist von den Angaben im Gesuchsformular und in den Plänen auszugehen. Entspricht das Projekt den Vorschriften, hat die das Gesuch stellende Person Anspruch auf Erteilung der Bewilligung (§ 320 Planungs- und Baugesetz, PBG). Weil die Baubewilligung – wie schon erwähnt – objekt- und nicht personenbezogen ist, kann auch eine zweifelhafte Biografie nicht Grundlage für eine Bauverweigerung bilden.

In die Zuständigkeit der Strafbehörden fiel es, bei einschlägigen Delikten im Zusammenhang mit dem Führen eines Gastgewerbetriebs ein-personen bezogenes Gewerbeverbot als Nebenstrafe auszusprechen (Art. 54 Strafgesetzbuch, StGB).

Ein solcher Verweigerungsgrund, aber auch ein Gewerbeverbot könnte zudem leicht umgangen werden, indem eine unbescholtene Person als GesuchstellerIn vorgeschoben würde.

**Zu Frage 3:** Was den Aussenlärm angeht, d. h. den Lärm, der auf ein anderes Grundstück einwirkt, kennt das Umweltschutzrecht des Bundes keine Kategorisierung von Betrieben in nicht störende, mässig störende oder stark störende. Entscheidend ist vielmehr, dass durch den vom einzelnen Betrieb ausgehenden Lärm am Einwirkungsort die massgeblichen Grenzwerte eingehalten werden. In Abhängigkeit davon, welcher (Lärm-)Empfindlichkeitsstufe ein Gebiet planungsrechtlich zugeordnet ist, unterscheiden sich die einzuhaltenden Grenzwerte. Diese Grenzwerte sind allerdings ausgelegt auf „technisch“ verursachten Lärm, also solchen von Motorfahrzeugen, Eisenbahnen, Flugzeugen, Schiessanlagen oder Industrie- und Gewerbebetrieben. Für Lärm, welcher durch menschliche Lautäusserungen erzeugt wird – wie dies bei Gastwirtschaften der Fall ist –, existieren keine Belas-

tungsgrenzwerte. Dort muss im Einzelfall beurteilt werden, ob mit Störungen zu rechnen ist, welche das auch von der Nachbarschaft hinzunehmende Mass überschreiten.

Eine Prognose des durch menschliche Äusserungen verursachten Lärms ist bei Gastwirtschaften kaum möglich. Währenddem der menschliche Lärmpegel bei einem distinguierten Gourmet-Restaurant vergleichsweise dezent ausfällt, dürfte solches bei einer Bierschenke weniger der Fall sein. Gastwirtschaften gibt es bekanntlich in den verschiedensten Ausprägungen. Welche Art von Lokal im konkreten Fall betrieben wird, hängt denn auch in erster Linie von der wirtenden Person ab und kann bei einem PächterInnen-Wechsel von einem Tag auf den andern vollkommen ändern. Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens bildet zwar auch die Nutzung von Räumlichkeiten, allerdings nur innerhalb eines gröberen Rasters. So ist es baurechtlich nicht relevant, ob es sich um einen Schnellimbiss, ein Tea-Room, ein Quartierrestaurant, einen Gourmet-Tempel oder ein „In-Restaurant“ handelt. Überspitzt formuliert kann es nicht Sache des Baubewilligungsverfahrens sein, Änderungen der Speise- oder Getränkekarte wegen der möglicherweise damit verbundenen Veränderung der Kundschaft bewilligen zu müssen. Die Beurteilung von Gastwirtschaftsbetrieben im Baubewilligungsverfahren geht daher von einem „Durchschnittsbetrieb“ aus, dessen Kundschaft in aller Regel zu keinen nachbarlichen Klagen wegen übermässigen Lärms Anlass gibt. Erweisen sich diese Annahmen in der Folge als verfehlt, und können die Störungen zweifelsfrei einem bestimmten Betrieb zugeordnet werden, so muss diesem gegenüber im Nachhinein der rechtmässige Zustand durchgesetzt werden.

Zwar werden in der städtischen Bau- und Zonenordnung (BZO) die Begriffe „nicht störend“, „mässig störend“ und „stark störend“ bei der Umschreibung der zulässigen Nutzweise verwendet. Dies ist jedoch Voraussetzung, damit die vom Bundesumweltrecht vorgeschriebene Zuweisung der (Lärm-)Empfindlichkeitsstufen erfolgen kann.

Hinsichtlich des Innenlärms, d. h. des Lärms, welcher innerhalb des Gebäudes auf Personen einwirkt, verweist die Bundesgesetzgebung auf die SIA-Norm 181 des (privaten) Schweizerischen Ingenieur- und Architekten-Vereins. In dieser Norm werden u. a. die Mindestanforderungen an den Schutz gegen Innenlärm zwischen benachbarten Nutzungseinheiten definiert. Dort wird bezüglich Luftschall den so umschriebenen lärmintensiven Nutzungen wie Restaurationsbetrieb, Vergnügungsort, aber auch Gewerbebetrieb, Werkstatt und Turnhalle der Störungsgrad "sehr stark" zugeordnet. Lärmigen Nutzungen wie beispielsweise Musikzimmer, Versammlungsraum, Kantine, Heizung, Aufzugsschacht wird der Störungsgrad „stark“ zugeordnet, normalen Nutzungen wie z. B. Wohn- oder Schlafräum, Treppenhaus, Büroraum, Konferenz- oder Schulzimmer der Störungsgrad "mässig". Mit dem Störungsgrad "klein" versehen werden die so genannten geräuscharmen Nutzungen wie Lese- und Wartezimmer, Patientenzimmer oder Archiv. Hinsichtlich Trittschall wird ein Restaurant in der erwähnten SIA-Norm für den Zeitraum zwischen 6.00 und 22.00 Uhr der Kategorie „stark störend“ zugeordnet und bloss in der übrigen Zeitspanne der Kategorie „sehr stark störend“.

Das kantonale Gastgewerbegesetz geht für Gastwirtschaftsbetriebe von einer üblichen Schliessungszeit um 24.00 Uhr aus. Bei den von der Vorsteherin des Polizeidepartements zu erteilenden Bewilligungen für die dauernde Hinausschiebung der Schliessungsstunde werden die Örtlichkeiten

insofern berücksichtigt, als solche Bewilligungen nur für Lagen in den (Lärm-) Empfindlichkeitsstufen III und IV in Frage kommen, in der Empfindlichkeitsstufe II – also dort, wo ein Mindestwohnanteil von 90 Prozent vorgesehen ist –, hingegen nicht. Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung entspricht es nämlich der allgemeinen Lebenserfahrung, dass bei Nachtlokalen der Lärm durch an- und weggehende Motorfahrzeuge und durch Gespräche der Gäste im Freien selbst bei bestem Willen der LokalbetreiberInnen nicht zuverlässig vermieden werden kann. Weil derartige Emissionen praktisch unvermeidlich mit solchen Anlagen verbunden sind, verbietet sich das Hinausschieben der Schliessungsstunde bei Betrieben, die in der Empfindlichkeitsstufe II liegen.

Auf Initiative des Polizeidepartements der Stadt Zürich schlug der Zürcher Regierungsrat eine Änderung des Gastgewerbegesetzes vor, wonach die Behörden bestimmte Gebiete mit

einem hohen Wohnanteil hätten bezeichnen können, in denen keine dauernden Ausnahmen von der Schliessungszeit mehr hätten bewilligt werden dürfen. Diese Gesetzesänderung hätte es erlaubt, nach Bezeichnung entsprechender Gebiete in der Empfindlichkeitsstufe III mit einem hohen, aber unter 90 Prozent liegenden Mindestwohnanteil, die Hinausschiebung zu verweigern. Der Zürcher Kantonsrat ist an seiner Sitzung vom 25. August 2003 mit deutlicher Mehrheit auf die Vorlage nicht eingetreten.

**Zu Frage 4:** Die bei der Stadtpolizei eingehenden Lärmklagen werden statistisch nicht aufgeschlüsselt und ausgewertet. Daher können keine Angaben über die Anzahl Lärmklagen gemacht werden. Jede eingegangene Lärmklage wird indes umgehend an die zuständige Streifenwagenbesatzung übermittelt. Diese entscheidet vor Ort anhand der konkret angetroffenen Situation über die allenfalls erforderlichen Massnahmen.

**Zu den Fragen 5 bis 7:** Bei Gastwirtschaftsbetrieben handelt es sich um Nutzungen, welche – mit Ausnahme der Zone für öffentliche Bauten – in allen städtischen Bauzonen als zonenkonform gelten. Das Baubewilligungsverfahren bietet deshalb – wie schon aus der Beantwortung der Fragen 1 bis 3 hervorgeht – keine rechtliche Grundlage, um Gastwirtschaftsbetriebe präventiv zu verbieten. Mit entsprechenden Auflagen wird jedoch versucht, eine ordnungsgemässe Betriebsführung sicherzustellen. So werden für Aussenwirtschaften die Betriebszeiten zum Schutze der AnwohnerInnen zwecks Gewährleistung einer angemessenen Nachtruhe unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten präventiv eingeschränkt. Ausserdem wird das Verwenden von Lautsprecher- und Verstärkeranlagen untersagt. Bezüglich Gastwirtschaftsbetriebe im Gebäudeinnern kommen Auflagen betreffend lärm-dämmende Massnahmen an Decken, Wänden oder Fensterfronten, der Einbau von Schallschleusen, die zeitliche Limitierung von Musikdarbietungen und Ähnliches in Betracht. Weil der Gesetzgeber bei solchen Nutzungen von einer üblichen Betriebszeit bis 24.00 Uhr ausgeht, sind diesbezügliche Einschränkungen nur im Nachhinein möglich, wenn feststeht, dass ein ordnungsgemässer Betrieb nicht gewährleistet ist.

Für den Betrieb von Gastwirtschaften ist ein Patent erforderlich. Zur Erlangung desselben müssen die BewerberInnen gewisse Voraussetzungen erfüllen, und zwar auch solche persönlicher Art. So kann das Patent verweigert oder entzogen werden, wenn die betreffende Person offensichtlich keine Gewähr für eine einwandfreie Betriebsführung bietet, insbesondere wenn sie in den letzten fünf Jahren wiederholt wegen schwer wiegender Verfehlungen in Zusammenhang mit der Ausübung des Gastgewerbes bestraft wurde. Somit bestehen insoweit gewisse Sanktionsmöglichkeiten. Allerdings lässt sich nicht verhindern, dass bei einem Entzug des Patents der Betrieb nach kurzer Zeit unter Verantwortung einer neuen Person mit dem erforderlichen Patent weiter geführt wird.

**Zu Frage 8:** Lässt die Witterung den Betrieb der Aussenwirtschaften zu, halten sich die Leute statt im Gebäudeinnern draussen auf, ohne dass deswegen mit relevant mehr Gästen zu rechnen ist. Aussenwirtschaften werden deshalb bei der Berechnung der Pflichtparkplatzzahl nicht berücksichtigt.

Bei Umbauten und Zweckänderungen ist gemäss Rechtsprechung lediglich der durch das Bauvorhaben ausgelöste Mehrbedarf an Abstellplätzen abzudecken. Das Gebäude Langstrasse 116 befindet sich im Reduktionsgebiet C, wo der Pflichtbedarf lediglich 40 Prozent des Normalbedarfs beträgt. Die Nutzungsänderung vom bisherigen Ladenlokal zum Gastwirtschaftsbetrieb führte bei der Pflichtparkplatzberechnung zum Ergebnis, dass ein Mehrbedarf nicht resultiert. Dementsprechend besteht auch keine Ersatzpflicht.

**Zu Frage 9:** Da die Gastwirtschaftsbetriebe nicht anhand der Daten der erteilten Bewilligungen erfasst werden, können keine Angaben gemacht werden über die Anzahl der Bars und Restaurants, die seit der Liberalisierung des Gastgewerbegesetzes im inneren Langstrassenquartier neu bewilligt wurden. Zurzeit werden im fraglichen Quartier etwa 90 Gastwirtschaften mit verlängerten Öffnungszeiten betrieben.

**Zu Frage 10:** Im Gegensatz zu sexgewerblichen Salons und vergleichbaren Einrichtungen stehen Gastwirtschaftsbetriebe nicht im Widerspruch zur überwiegenden Wohnnutzung. Sie gehören vielmehr zum Wohnumfeld. Davon zeugen beispielsweise allein schon die seit Jah-

ren oder Jahrzehnten bestehenden Betriebe in den Aussenquartieren, wo der Wohnanteil in aller Regel deutlich über 50 Prozent liegt.

Im Normalfall kann ein Gastwirtschaftsbetrieb, in dem auch Personen aus dem Rotlichtmilieu verkehren, nicht als sexgewerblich eingestuft werden. Hauptzweck einer Gastwirtschaft ist der Verkauf von Speisen und/oder Getränken. Dass sich dort unter Umständen kurzfristige zwischenmenschliche Beziehungen gegen Entgelt anbahnen, ist eine blosser Nebenerscheinung. Wenn der Schwerpunkt des Betriebs allerdings in der Vermittlung sexueller Dienstleistungen besteht, zur Ausübung derselben die entsprechenden Räumlichkeiten zur Verfügung gestellt werden und die Abgabe von Speisen und/oder Getränken nur noch eine untergeordnete Rolle spielt, ist von einem sexgewerblichen Betrieb auszugehen.

**Zu Frage 11:** Die Liegenschaft Sihlhallenstrasse 3 mit der ehemaligen Sans-Souci-Bar befindet sich in einem stark belasteten Gebiet. Unter den von der Liegenschaft Sihlhallenstrasse 3 stammenden Auswirkungen des Milieus hatte insbesondere das benachbarte Hotel Rothaus und dessen Kundschaft zu leiden. Mit der Übernahme der Liegenschaft durch die Stadt Zürich hat sich die Situation sowohl für die Nachbarschaft als auch für den öffentlichen Raum vor allem während des Tages verbessert. Dies ist sicherlich positiv zu werten.

Die Dislokation an einen andern Ort ist zwar alles andere als erwünscht, lässt sich vorgängig jedoch nicht verhindern. Nach dem Umzug der Hauptmieterin von der Sihlhallenstrasse 3 an die Zinistrasse 7 und der Eröffnung einer Bar wurden aufgrund der Erfahrungen am vorherigen Ort umgehend Kontrollen durchgeführt. Rapporten der Stadtpolizei Zürich, Abteilung Milieu- und Sexualdelikte, zufolge sind diverse sexgewerbliche Betriebe eingerichtet worden. Das entsprechende Verfahren zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes ist eingeleitet.

Die Situation beim Gebäude Langstrasse 108 war weniger wegen der Bar als solcher problematisch, sondern wegen der sonstigen Belegung der Liegenschaft durch Drogenabhängige sowie als Absteige für den Drogenstrich. Durch den Eigentumswechsel hat sich die Situation deutlich verbessert. Nach einer Intervention durch den Leiter des Projekts Langstrasse PLUS bietet das „Stella Alpina“ zurzeit keine Probleme.

**Zu Frage 12:** Der Kauf von Liegenschaften im Rahmen des Projekts Langstrasse PLUS soll Objekte, deren Nutzung die Quartierverträglichkeit in wesentlichem Masse einschränkt und benachbarte Grundstücke erheblich beeinträchtigt, einer quartierverträglichen Nutzung zuführen. Zur Disposition stehen lediglich Liegenschaften, die seit längerer Zeit, teilweise seit Jahren, zur Abwertung des Quartiers beigetragen haben und wo Interventionen der Stadt zur Beruhigung fehlgeschlagen sind. Der Kaufpreis richtet sich nach den normalen Schätzungen, ist somit nicht spekulativ oder preistreibend. Zudem ist festzustellen, dass solche Liegenschaften oft hoch belehnt sind und demzufolge die flüssigen Mittel zum Erwerb anderer Häuser für die VerkäuferInnen bescheiden sind. Ohnehin haben sich Folgeprojekte an die rechtlichen Rahmenbedingungen zu halten, und die Neueröffnung eines Sexsalons beispielsweise würde baurechtlich sanktioniert. Negative Auswirkungen auf den Immobilienmarkt durch Käufe der Stadt Zürich bzw. stadtnaher Stiftungen wie der Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigem Wohn- und Gewerberaum in der Stadt Zürich sind nicht bekannt.

**Zu Fragen 13:** Durch die entsprechenden Bestimmungen in der kommunalen Bau- und Zonenordnung (BZO) wird zumindest die Nutzung durch sexgewerblichen Salons und vergleichbare Einrichtungen in Gebieten mit einem vorgeschriebenen Wohnanteil von mindestens 50 Prozent eingeschränkt.

Gastwirtschaftsbetriebe können in der Stadt Zürich auch in eigentlichen Wohngebieten nicht als mit der Wohnnutzung unverträglich und damit als zonenfremd betrachtet werden. Die Immissionsproblematik solcher Betriebe ist nicht von deren Anzahl abhängig. Entscheidend sind vielmehr die Öffnungszeiten und insbesondere die Kundschaft. Letztere wiederum reagiert auf das Speise- und Getränkeangebot und das in den einzelnen Lokalen anzutreffende Ambiente. Dies staatlich steuern zu wollen, ist ein Ding der Unmöglichkeit. Die städtische Strategie kann deshalb nur darin bestehen, im Rahmen des Projekts Langstrasse PLUS kon-

tinuierlich auf Verbesserungen hinzuarbeiten. Dabei können auch kleine Schritte langfristig zu Erfolgen führen.

**Zu Frage 14:** § 49a Abs. 3 PBG gestattet es den Gemeinden, für ganze Zonen, gebietsweise oder für einzelne Geschosse die Nutzung zu Wohnzwecken oder gewerblichen Zwecken zuzulassen, vorzuschreiben oder zu beschränken. Nach Auffassung des Regierungsrats (RRB 2871 vom 25. September 1996) ist unter Gewerbe im Sinn dieser kantonalen Norm jede Art von Arbeitsplatznutzung (Produktion, Verkauf, Dienstleistung usw.) zu verstehen und sind die Gemeinden nicht befugt, beispielsweise nur Produktions-, nicht aber Dienstleistungsbetriebe zu gestatten. Noch weniger kann innerhalb des sekundären oder tertiären Sektors nach einzelnen Nutzungsarten differenziert werden.

In Anbetracht dieser Rechtsprechung sind baurechtliche Zusatzregelungen zur Beschränkung nur gerade von (lärmintensiveren) Gastwirtschaftsbetrieben, wie sie dem Interpellanten vorschweben, schwerlich denkbar.

Im Sinne einer Schlussbemerkung ist festzuhalten, dass die Immissionsproblematik – welche sich nicht bloss auf Gastwirtschaftsbetriebe beschränkt – auch ein Ausfluss und Spiegelbild der heutigen Gesellschaft ist, in welcher sich ein bedeutender Teil ihrer Mitglieder zunehmend egoistischer und rücksichtsloser gebärdet. Im Mittelpunkt steht die Befriedigung der eigenen Bedürfnisse, ungeachtet berechtigter Anliegen der Mitmenschen. Diesem gesellschaftlichen Phänomen mit baurechtlichen Mitteln beikommen zu wollen, erscheint dem Stadtrat wenig aussichtsreich.

Mitteilung an die Vorsteherinnen des Polizei- und des Hochbaudepartements, die übrigen Mitglieder des Stadtrates, den Stadtschreiber, den Rechtskonsulenten, die Stadtpolizei, das Amt für Baubewilligungen und den Gemeinderat.

Für getreuen Auszug  
der Stadtschreiber