

# Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich

vom

25.06.2003

2003/100

**973. Schriftliche Anfrage von Emil Seliner und Werner Sieg betreffend Hochschulquartier, Rückführung von Bürohäusern in Wohnbauten.** Am 19. März 2003 reichten die Gemeinderäte Emil Seliner (SP) und Werner Sieg (SP) folgende Schriftliche Anfrage ein:

Seit über 30 Jahren wird von der Bevölkerung im Hochschulquartier die Umwandlung von Wohnraum zu neuen Büro-Nutzungen bekämpft und die Rückführung von Wohnbauten, welche zu Bürohäusern umgewandelt wurden, gefordert.

Dabei gibt der Kanton seit Jahrzehnten in regelmässigen Abständen Erklärungen ab, in denen er ausführt, er werde "in Kürze" die Zweckentfremdung dieses städtischen Wohnraums (insbesondere durch das USZ und die Universität; ähnlich verhält sich bekanntlich die ETH) rückgängig machen. In Wirklichkeit geschieht aber nichts Derartiges. Neuerdings bauen Kanton, Bund und von der Stadt unterstützte gemeinnützige Genossenschaften wie die ABZ im Quartier sogar Tiefgaragen und zerstören die schützenswerten Gartenanlagen (Hutten-/Vogelsangstrasse).

Ein weiteres Beispiel dieser Wohnraumpolitik sind die Liegenschaften an der Bolleystrasse 28, 34, 36 und 40.

Nach verschiedenen parlamentarischen Vorstössen im Gemeinde- und Kantonsrat lenkte der Regierungsrat im Februar 2001 auf die Forderungen aus dem Quartier ein und beschloss - gemäss dem WAP für dieses Gebiet - auf eine illegale Büro-Umnutzung der Wohnhäuser an der Bolleystrasse 28, 34, 36 und 40 zu verzichten.

2 Jahre nach diesem Entscheid bleibt die Situation jedoch undurchsichtig: Im Haus Nr. 40 sind immer noch Büroräumlichkeiten eingerichtet und das Haus Nr. 28 soll teilweise leer stehen. Dazu stellen wir folgende Fragen:

1. Wurde die Umnutzung von Wohnungen in Büroräumlichkeiten an der Bolleystrasse 40 baurechtlich bewilligt, obwohl in diesem Gebiet der Wohnanteil 90 Prozent beträgt? Wenn ja, warum?
2. Welche Betriebe sind im Haus Nr. 40 untergebracht? Bitte Name und Tätigkeit aufführen. Stehen diese Betriebe in einem direkten Zusammenhang mit dem Spitalbetrieb des USZ? Wie und durch wen wurde dieser Zusammenhang kontrolliert? Könnten diese Betriebe auch ausserhalb des Spitalrayons ihre Tätigkeit ausüben? Wenn nein, wieso nicht?
3. Dem Vernehmen nach soll das Wohnhaus Nr. 40 - entgegen den Aussagen des Regierungsrates von vor 2 Jahren - doch zu einem Bürohaus umgebaut werden. Trifft dies zu? Wurde ein entsprechendes Baugesuch eingereicht? Auf welcher gesetzlichen Grundlage ist eine solche Umnutzung bewilligungsfähig?
4. Wurden die vor 3 Jahren illegal demolierten Wohnungen an der Bolleystrasse 28 wieder instand gestellt?
5. Steht im Haus Nr. 28 (demolierter) Wohnraum leer? Seit wann? Wie viel (ehemaliger) Wohnraum ist davon betroffen? Wurde der Leerstand dem statistischen Amt der Stadt Zürich gemeldet?
6. Sollte dieser Leerstand zutreffen, wäre dies auch aus Sicht des Stadtrates ein "Rückenschuss" bei seinen Bemühungen, die heutige Wohnungsnot zu bekämpfen?
7. Ist der Stadtrat über die weiteren Absichten des USZ über die Nutzung an der Bolleystrasse 34 und 36 informiert? Haben diese MieterInnen in absehbarer Zeit mit einer Kündigung zu rechnen? Sind diese MieterInnen Angestellte des USZ und somit in einem besonderen Abhängigkeitsverhältnis gegenüber ihrer Arbeitgeberin?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

## Vorbemerkung

Die Anfrage betrifft teilweise Sachverhalte, die vom Stadtrat nur unter Mithilfe des Kantons bzw. des Universitätsspitals Zürich (USZ) beantwortet werden können. USZ und Baudirektion wurden deshalb darum gebeten, zu einzelnen Punkten der Anfrage Stellung zu nehmen. Die nachfolgenden Antworten beruhen teilweise auf diesen Auskünften.

**Zu Frage 1:** Nein. Der Kanton hat jedoch angekündigt, demnächst ein Baugesuch einreichen zu wollen, das eine Verlegung von Wohnfläche der Liegenschaft Bolleystrasse 40 auf die Liegenschaften Bolleystrasse 34 und 36 zum Gegenstand hat.

**Zu Frage 2:** Die Liegenschaft Bolleystrasse 40 wird in den beiden Obergeschossen als Wohnraum genutzt. Das Erdgeschoss und das Untergeschoss werden von der Horten-Stiftung und der Firma Pomcanys für Büro Zwecke belegt. Vorab ist festzuhalten, dass das von der Firma Pomcanys belegte Untergeschoss von vornherein nicht von der Wohnanteilspflicht erfasst wird. Im Übrigen stehen nach Angaben des USZ beide Betriebe in direktem und engem Zusammenhang mit dem Spitalbetrieb. Die Horten-Stiftung befasst sich mit dem Informationstransfer zwischen Forschung und Praxis, verfolgt eigene Forschungsprojekte und stellt wissenschaftliche Erkenntnisse der Öffentlichkeit zur Verfügung. Der Leiter arbeitet gleichzeitig als Notfallarzt und ist deshalb darauf angewiesen, rasch an seinen Einsatzort gelangen zu können. Die Firma Pomcanys ist im graphischen Gewerbe tätig und hat jene MitarbeiterInnen in Räumen des Hauses Bolleystrasse 40 untergebracht, die für die Kommunikationsabteilung des USZ arbeiten und deshalb nach Auffassung des USZ auf einen Arbeitsplatz nahe bei der Abteilungsleitung, die sich an der Schmelzbergstrasse 26 befindet, angewiesen sind. Beide Betriebe bzw. Betriebsteile sind gemäss Darstellung des USZ unmittelbar in die betrieblichen Abläufe des USZ eingebunden und können nicht beliebig ausserhalb des Spitalrayons angesiedelt werden.

Es ist im angekündigten Bewilligungsverfahren zu klären, ob die Frage des direkten Zusammenhangs zwischen diesen Betrieben und dem Spitalbetrieb des USZ von Bedeutung ist und ob ein solcher Zusammenhang gegebenenfalls bejaht werden kann.

**Zu Frage 3:** Büronutzungen sind unter dem Aspekt der Wohnanteilsverpflichtung erlaubt im Untergeschoss sowie im Rahmen der zulässigen Nichtwohnfläche von 10 Prozent der anrechenbaren Fläche der Vollgeschosse und der solche ersetzenden Dach- und Untergeschosse (Art. 6 Abs. 1 BZO). Die zulässige Nichtwohnfläche kann zudem erhöht werden durch eine Verlegung von Wohnfläche innerhalb eines Umkreises mit einem Radius von 300 m (Art. 6 Abs. 3 BZO). Von dieser Verlegungsmöglichkeit will das USZ offenbar Gebrauch machen (vgl. Antwort auf Frage 1). Über diese Möglichkeiten hinaus wäre eine Umnutzung von Wohn- in Büroraum nur mit einer Ausnahmegewilligung gestattet. Der bzw. die Gesuchstellende hätte darzulegen, dass die Ausnahmevoraussetzungen erfüllt sind.

Der Stadtrat hat keine Kenntnis davon, dass das Haus Bolleystrasse 40 (insgesamt) zu einem Bürohaus umgebaut werden soll. Ein entsprechendes Baugesuch ist jedenfalls nicht eingereicht worden. Indessen hat der Kanton angekündigt, dass er demnächst ein Baugesuch einreichen will, um die Verlegung von Wohnfläche von der Liegenschaft Bolleystrasse 40 zugunsten von Büronutzungen auf die Liegenschaften Bolleystrasse 34 und 36 bewilligen zu lassen.

**Zu den Fragen 4 bis 6:** Gemäss Auskunft des USZ wurde die Liegenschaft Bolleystrasse 28 nach einigen Instandhaltungsarbeiten, in welchem Rahmen auch sanitäre Anlagen erneuert wurden, wieder - zumeist zimmerweise - an Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des USZ vermietet. Es könne vorkommen, dass einzelne Zimmer mangels Nachfrage zeitweise während ein paar Wochen leer stehen. Solche Leerstände würden vom USZ dem statistischen Amt nicht gemeldet, da sich der Leerstand jeweils nur auf einzelne Zimmer beziehe und die kurzzeitig leer stehenden Zimmer angesichts der schwankenden Nachfrage vom USZ als erwünschte bzw. notwendige Reserve angesehen würden.

**Zu Frage 7:** Die heutigen Wohnungs- bzw. ZimmermieterInnen sind ausnahmslos MitarbeiterInnen des USZ. Nach Auskunft des USZ bestehen keine Kündigungsabsichten.

Vor dem Stadtrat  
der Stadtschreiber  
**Dr. Martin Brunner**