

Sitzung vom 8. Juli 1998

1536. Anfrage (Rückführung von zweckentfremdetem Wohnraum in Liegenschaften des Kantons)

Kantonsrätin Ingrid Schmid, Zürich, hat am 27. April 1998 folgende Anfrage eingereicht:

Der Kanton besitzt Liegenschaften, die ursprünglich der Wohnnutzung dienten, in welchen dann sukzessive andere Nutzungen (z.B. Verwaltung) Einzug hielten. Dabei handelt es sich um Liegenschaften in teilweise guten Wohnlagen. Da die Zweckerhaltung von Wohnraum in öffentlichem Interesse liegt, wäre eine Rückführung zu Wohnzwecken sinnvoll, insbesondere da gleichzeitig grosse Flächen an leerstehenden Büroräumlichkeiten vorhanden sind. In diesem Zusammenhang bitte ich den Regierungsrat um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Wie viele Liegenschaften besitzt der Kanton, die ursprünglich dem Wohnen dienten und heute anderweitig genutzt werden (aufgeteilt nach Gemeinden)?
2. Wie gross ist die zweckentfremdete ehemalige Wohnfläche in diesen Liegenschaften, und wie wird sie heute genutzt (Anteile pro Gemeinde)?
3. Sieht der Regierungsrat Möglichkeiten, die ursprüngliche Wohnnutzung in diesen Liegenschaften ganz oder teilweise wiederherzustellen und für die bestehenden Nutzungen Ersatz in Büroräumlichkeiten, insbesondere leerstehenden Flächen, zu suchen? Wo sieht er solche Möglichkeiten, wo allenfalls nicht (Angaben pro Gemeinde)?

Auf Antrag der Direktion der Finanzen
beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Anfrage Ingrid Schmid, Zürich, wird wie folgt beantwortet:

Der Schutz des Wohnraumes und die Rückführung zweckentfremdeter Wohnungen sind seit Jahren ein wichtiger Bestandteil der Liegenschaftenpolitik. Der Ausdruck «zweckentfremdeter Wohnraum» geht auf die bauliche Entwicklung der sechziger und siebziger Jahre zurück und beschreibt die damals insbesondere in der Stadt Zürich erfolgte rechtmässige Beanspruchung von Wohnungen für Nichtwohnzwecke. Zum Schutze eines genügenden Wohnungsangebotes wurde am 15. Oktober 1974 das Gesetz über die Erhaltung von Wohnungen für Familien in Kraft gesetzt, das für Gemeinden, die sich ihm unterstellten, den Umbau oder die Zweckänderung von Wohnungen einer baulichen Bewilligung vorsah. Zudem wurde mit der Bauordnung der Stadt Zürich der Wohnschutz weiter geregelt und ein Wohnanteilplan festgelegt.

Zur Deckung des staatlichen Raumbedarfs wurden in letzter Zeit verschiedene Geschäftshäuser erworben oder erstellt (Lessingstrasse 33/5, Neue Börse, Stampfenbachstrasse 63, Walchestrasse 19/27 bzw. Neumühlquai 30/8, Waltersbachstrasse 5, Wengistrasse 28/30, World Trade-Center). Dadurch konnten wiederholt zweckentfremdete Wohnungen für neue Nutzungen freigegeben werden. Waren diese Räume nicht nur gemietet, sondern im Eigentum des Staates, konnte die frühere Wohnnutzung wiederhergestellt werden, so etwa an der Sonneggstrasse 51, Steinwiesstrasse 69, Universitätsstrasse 54 und Voltastrasse 1. Bei gemieteten Räumen bewirkte die Freigabe in der Regel keine Rückführung zu Wohnzwecken, da die gewerbliche Nutzung von der neuen Mieterschaft fortgesetzt wurde. Die zahlreichen Freigaben gemieteter Objekte dürften aber immerhin dazu beigetragen haben, den City-Druck, d.h. die Nachfrage des privaten Sektors auf das vorhandene Raumangebot und damit die Gefahr weiterer Zweckentfremdungen, zu mildern.

Viele Wohngebäude sind für die öffentliche Zweckbestimmung umfassend umgebaut und dem Verwaltungsvermögen zugeordnet worden. Dadurch haben die früheren Wohnungen ihre Eigenschaften als solche verloren. Um sie wieder ihrem ursprünglichen Zweck zuzuführen, wäre ein Rückbau notwendig, dessen Kosten den erzielten Nutzen nicht rechtfertigen würde. Bei diesen Liegenschaften ist eine Rückführung ebensowenig vertretbar wie bei denjenigen, deren Wohnwert durch Immissionen des Bahn- und Strassenverkehrs stark beeinträchtigt ist oder für welche der Wohnanteilplan einen Wohnanteil von 0% vorsieht. Damit beschränkt sich

die sinnvolle Rückführung auf Wohnungen in Liegenschaften des Finanzvermögens, die mit verhältnismässig geringem Aufwand umgebaut werden können und sich an guten Wohnlagen befinden. Hierzu gehörten die Liegenschaften Minervastrasse 51 und Schmelzbergstrasse 57, die von der Universität bzw. einer Privatfirma gewerblich genutzt wurden und durch Veräusserungen mit entsprechenden Auflagen wieder einer Wohnnutzung zugeführt werden konnten. Schliesslich verbleiben lediglich acht von der Universität und dem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft in den Liegenschaften Cäcilienstrasse 5 und Sumatrastrasse 24 belegte Wohnungen, die für eine Rückführung in Betracht gezogen werden können, sobald geeignete Ersatzräume zur Verfügung stehen.

Ausserhalb der Stadt Zürich belegen nur vereinzelte, vor allem im Sozialbereich tätige kantonale Stellen ehemalige Wohnungen. Diese sind in der Regel auf einen zentralen Standort in einem Wohnumfeld angewiesen und können nicht in einem Bürohaus untergebracht werden. Die durch die Schliessung der Drogenberatungsstelle der Klinik Hard an der Bettlistrasse 8 in Dübendorf frei gewordenen Büroräume konnten kürzlich in eine 6-Zimmer-Wohnung umgewandelt werden.

Seit Jahrzehnten befinden sich die Notariate Andelfingen und Niederglatt in ehemaligen Wohnhäusern. Ein Rückbau ist aus finanziellen Gründen nicht vertretbar. Das ebenfalls in einem ehemaligen Wohnhaus untergebrachte Notariat Stäfa bezieht aus betrieblichen Gründen und infolge Platzmangels neue Räume in einem Geschäftshaus. Da auch in diesem Fall eine Rückführung mit zu hohen Kosten verbunden wäre, soll die Liegenschaft veräussert werden. Die Notariate Pfäffikon und Turbenthal sind bereits aus den gleichen Gründen von ehemaligen Wohnräumen in Bürogebäude umgezogen.

In einigen Gemeinden befinden sich die Büros der Kantonspolizei in Wohnhäusern. Im Zusammenhang mit der Aufhebung verschiedener Polizeiposten werden diese Liegenschaften in der Regel veräussert und die Büroräume wieder einer Wohnnutzung zugeführt. Bereits veräussert oder in absehbarer Zeit zum Verkauf vorgesehen sind Liegenschaften in Affoltern a.A., Bäretswil, Bauma, Dachsen, Dürnten, Elgg, Oberweningen, Rickenbach-Sulz, Schönenberg und Turbenthal.

Weitere Liegenschaften, in denen eine Rückführung von zweckentfremdetem Wohnraum sinnvoll und vertretbar erscheint, besitzt der Kanton nicht.

Der Regierungsrat hat bereits in seinem Antrag zum Postulat KR-Nr. 96/1988 betreffend Freigabe von Wohnraum in einer ähnlichen Sache Bericht erstattet. Der Kantonsrat hat das Postulat am 31. August 1992 abgeschrieben.

II. Mitteilung an die Mitglieder des Kantonsrates und des Regierungsrates sowie an die Direktion der Finanzen.

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:
Husi