Stadt Zürich
Gemeinderat

GR Nr. 2025/ 39

29. Januar 2025

Dringliche Schriftliche Anfrage

der Fraktionen AL und SP
und 35 Mitunterzeichnenden

Im Zusammenhang mit den Leerkündigungen der Liegenschaften Neugasse 81, 83 und 85 war in der Presse verschiedentlich von Plänen die Rede, die aktuell günstigen Wohnungen zu Business-Appartements umzubauen (z.B. Tages-Anzeiger vom 21.12.2024).

Aus den offenen Daten der Stadt Zürich ist ersichtlich, dass die Überbauung des Areals mit den heutigen sogenannten Sugus Häusern und dem Bürogebäude der kantonalen Sozialversicherungsanstalt mit Entscheid 389/95 als Arealüberbauung bewilligt wurde.[1]

Zum Zeitpunkt der Baubewilligung galt für den Wohnanteil die Vorgabe von 66% für das ganze Areal. Eine summarische Berechnung zeigt, dass heute dieser Anteil durch die Sugus-Häuser vollständig ausgeschöpft wird.

In diesem Zusammenhang bitten wir den Stadtrat um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Über welchen allgemeinen Handlungsspielraum innerhalb der Vorgaben der bestehenden Arealüberbauung verfügt die Eigentümerschaft der drei eingangs genannten Liegenschaften?
2. Ist die Arealüberbauung als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch vorgemerkt? Falls ja: was bedeutet dieser Eintrag inhaltlich in Bezug auf allfällige bauliche Massnahmen? Welche Einwirkungsmöglichkeiten kommen damit der Stadt zu?
3. Inwiefern ist die Eigentümerin der genannten Liegenschaften für bauliche Veränderungen auf Zustimmung der anderen Beteiligten der Arealüberbauung angewiesen? Was für bauliche Massnahmen sind davon namentlich betroffen? Kann die Eigentümerin allfällige Nutzungsreserven eigenständig beanspruchen?
4. In welchem Umfang greifen die Vorgaben der Arealüberbauung auch bei baulichen Massnahmen im Gebäudeinnern, etwa Veränderungen bei den Wohnungsgrössen oder beim Wohnungsmix?
5. Liegt verwaltungsintern bereits ein Baugesuch vor? Haben bereits Kontakte der Eigentümerin/allfälliger Vertreter mit städtischen Dienststellen betreffend Sanierungs-/Umbaumassnahmen stattgefunden? Wenn ja: wann und mit welchem Ergebnis?
6. Welche baulichen Massnahmen könnte die Eigentümerin im Anzeigeverfahren abwickeln?

---

[1] https://data.stadt-zuerich.ch/dataset/geo_arealueberbauungen

7. Trifft es zu, dass der zum Zeitpunkt der Baubewilligung geltende und im Rahmen der Arealüberbauung festgeschriebene Wohnanteil vollständig ausgeschöpft ist? Wie gross ist der allenfalls verbleibende Nichtwohnanteil, der für eine Umwandlung der Wohnungen in Business-Apartments beansprucht werden könnte?

8. Gedenkt der Stadtrat, bei einem allfälligen Baugesuch den im September 2021 revidierten und im April 2022 in Kraft gesetzten Art. 6 der BZO (Nichtanrechenbarkeit von Business-Apartments an den Wohnanteil) im Sinne einer negativen Vorwirkung (§ 234 PBG) geltend zu machen? Wenn nein, weshalb nicht?

Stadt Zürich
Gemeinderat

Unterschriftenliste Mitunterzeichnende

Vorname, Name, Partei in Druckschrift:	Unterschrift:
1 Christian Huber, AL	
2 Karin Hug, AL	
3 Patrik Maillard, AL	
4 Tanja Maag, AL	
5 Sophie Blaser, AL	S. Blaser
6 Michael Schmid, AL	Michael Schmid
7 Moritz Bögli, AL	
8 Florian Utz, SP	
9 Fanny de Weck	
10 Severin Meier SP	
11 Maya Kägi Goto SP	
12 Barbara Wiesmann SP	B. Wiesmann
13 Anna Graff, SP	
14 Patricia Petermann, SP	
15 Lara Can SP	
16 Sandro Gähler SP	
17 Hannah Locher, SP	
18 Patrick Tscharnke, SP	
19 Nadina Vidal SP	N. Vidal
20 Nyomi Erdem SP	

Stadt Zürich
Gemeinderat

Unterschriftenliste Mitunterzeichnende

	Vorname, Name, Partei in Druckschrift:	Unterschrift:
21	Dominique Späth, SP	
22	Ruedi Schneider, SP	
23	Anjushka Früh, SP	
24	Daniel Habegger, SP	
25	Mathias Egloff	
26	Matthias Rengli, SP	
27	Ursina Merkler, SP	
28	Marcel Tobler, SP	
29	Dafi Muharemi, SP	
30	Leth Heun, SP	
31	Liv Mahrer SP	
32	Marco Denoth SP	
33	Tamara Bruggherr, SP	
34	Sofia Karakostas, SP	
35	Ivo Bieri, SP	
36		
37		
38		
39		
40		