

**Auszug
aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich**

vom 25. Februar 2009

240. Schriftliche Anfrage von Hans Urs von Matt und Thomas Marthaler betreffend Liegenschaft an der Grubenstrasse 18, Umnutzung.

Am 10. Dezember 2008 reichten die Gemeinderäte Hans Urs von Matt (SP) und Thomas Marthaler (SP) folgende Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2008/559, ein:

An der Grubenstrasse 18 in der Binz erteilte das Amt für Baubewilligungen für die Umnutzung des 2. OG in einen Bordellbetrieb mit Kontaktbar eine Baubewilligung. Die Baubewilligung setzte sich, detailliert, bezüglich zulässigen Verkehrsimmissionen (Suchverkehr, Parkierungslärm, Aus- und Einstieglärm etc.) sowie Parkierung, auseinander. Es wurde festgehalten, dass infolge der prekären Verkehrssituation die Anschlüsse der Binz- und der Grubenstrasse in die Uetliberg- und Haldenstrasse bereits heute überlastet seien und folgedessen keine weiteren Parkplätze bewilligt werden können – bis zum Zeitpunkt an dem die Uetlibergtangente in Betrieb genommen werde. In den Erwägungen der Baubewilligung wurde bereits auf die hohe Verkehrsbelastung Bezug genommen. Die Bewilligung wurde für einen Bordellbetrieb mit sechs Zimmern erteilt, es stellt sich nun aber heraus, dass es sich um einen Bordellbetrieb mit 15 Zimmern handelt. Die Umnutzung von bestehenden Büroräumen im 1. OG der nämlichen Liegenschaft in neun zusätzliche Zimmer «mit erotischen Rückzugsmöglichkeiten» (mit je einer Dusche, Spiegeln, Flachbildschirmen, roten Plüschteppichen etc.) wurden nicht öffentlich ausgeschrieben, sondern im niederschweligen Anzeigeverfahren beantragt und bewilligt.

In diesem Zusammenhang bitten wir den Stadtrat um Beantwortung folgender Fragen:

1. Ist der Stadtrat der Auffassung, die Umnutzung der Büroräumlichkeiten im 1. OG in neun Zimmer mit «erotischen Rückzugsmöglichkeiten» sei ohne Publikation im Anzeigeverfahren korrekt erfolgt?
2. Wie beurteilt der Stadtrat die Tatsache, dass den von den Immissionen betroffenen Anwohnerinnen und Anwohnern, hinsichtlich Erweiterung des Bordellbetriebes um den Faktor 2.5, kein rechtliches Gehör gewährt wurde?
3. Gedenkt der Stadtrat, den Anwohnerinnen und Anwohnern nach Beendigung des Umbaus das rechtliche Gehör zu gewähren, resp. eine nachträgliche Baubewilligung für das 1. OG zu verlangen?
4. Wie beurteilt der Stadtrat das Vorgehen der Bauherrschaft, ein Bordell mit sechs Zimmern bewilligen zu lassen, tatsächlich aber einen Bordellbetrieb mit fünfzehn Zimmern zu betreiben?
5. Hätte der Stadtrat, angesichts, den bereits heute angespannten Verkehrsverhältnissen das Baugesuch bewilligt, wenn die Bauherrschaft ein Bordell mit fünfzehn Zimmern beantragt hätte?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Allgemeines

Die Bausektion des Stadtrates erteilte am 2. Juli 2008 die Baubewilligung für den Umbau und die Umnutzung des 2. Obergeschosses des Gebäudes Grubenstrasse 18 in einen sexgewerblichen Sauna-/Wellnessbetrieb anstelle von Büros. Die von der Bauherrschaft beabsichtigte Erstellung von weiteren fünf Autoabstellplätzen untersagte die Bausektion. Dies deshalb, weil die für die anrechenbaren Nutzflächen des Bauareals notwendigen Abstellplätze (Pflichtabstell-

plätze) bereits vorhanden waren. Wegen der überlasteten Anschlüsse der Binz- und der Grubenstrasse an die Uetliberg- und die Haldenstrasse wurden – gemäss ständiger Praxis für dieses Gebiet – keine «freiwilligen» Abstellplätze gestattet.

Entgegen der Darstellung in der Schriftlichen Anfrage setzte sich die Baubewilligung mit keinem Wort mit den zulässigen Verkehrsimmissionen (Suchverkehr, Parkierungslärm, Aus- und Einsteigelärm usw.) auseinander. Dies war auch nicht nötig, weil das Gebäude Grubenstrasse 18 inmitten der Industriezone mit Handels- und Dienstleistungsbetrieben (IHD) liegt. Diese Zone ist am wenigsten immissionsempfindlich, was sich in der Zuordnung zur Lärmempfindlichkeitsstufe IV ausdrückt (Art. 3 Abs. 4 Bauordnung der Stadt Zürich, BZO). Ausserdem sind in der Zone IHD Wohnungen nicht zulässig, ausser für standortgebundene Betriebsangehörige (§ 56 Abs. 4 Planungs- und Baugesetz, PBG).

Die am 2. Juli 2008 erteilte Baubewilligung wurde von der Eigentümerin einer sich ebenfalls an der Grubenstrasse befindenden, jedoch rund 200 m entfernten Liegenschaft angefochten. Die Baurekurskommission I trat am 3. November 2008 auf den Rekurs nicht ein. Sie sprach der Rekurrentin die Rekurslegitimation ab. Es fehle an der hinreichend engen Beziehung zum betroffenen Betrieb und dementsprechend an einem schützenswerten Interesse an der Aufhebung des angefochtenen Entscheids. Der Entscheid der Baurekurskommission ist inzwischen rechtskräftig.

Am 11. Juni 2008 bewilligte das Amt für Baubewilligungen im Anzeigeverfahren einen Umbau im 1. Obergeschoss des Gebäudes Grubenstrasse 18. Insbesondere war eine neue Raumaufteilung vorgesehen; die Nutzung mit Büro/Gewerbe angegeben. Bei einer Zwischenkontrolle wurde festgestellt, dass in acht der zwischen 14 m² und 31 m² grossen Büro-/Gewerberäumen Duschen eingebaut worden waren. Die daraufhin eingereichten Abänderungspläne wurden – da weiterhin keine Umnutzung vorlag – am 27. August 2008 wiederum im Anzeigeverfahren bewilligt.

Die städtische Bau- und Zonenordnung verbietet die Einrichtung von sexgewerblichen Salons und vergleichbaren Einrichtungen in allen Wohn-, Zentrums-, Quartiererhaltungs- und Kernzonen, sofern ein Wohnanteil von mindestens 50 Prozent vorgeschrieben ist (Art. 16 Abs. 3, Art. 18a Abs. 2, Art. 24c Abs. 3, Art. 41 Abs. 3 BZO). In der Industriezone mit Handels- und Dienstleistungsbetrieben IHD sind demnach sexgewerbliche Salons zonenkonform, wie im Übrigen auch in den vorerwähnten Zonen, falls ein Wohnanteil von weniger als 50 Prozent vorgeschrieben ist. Ein generelles Verbot von sexgewerblichen Nutzungen auf dem Gebiet der Stadt Zürich wäre mit der von der Bundesverfassung garantierten Eigentumsgarantie und Wirtschaftsfreiheit nicht vereinbar. In Anbetracht der geringsten immissionsmässigen Sensibilität ist die Errichtung von sexgewerblichen Nutzungen in der Zone IHD einer solchen in anderen Zonen, insbesondere in solchen mit bloss geringem Wohnanteil, vorzuziehen.

Am 21. Januar 2009 nahmen Vertreter des Amtes für Baubewilligungen beim fraglichen Gebäude einen Augenschein vor. Dabei stellten sie fest, dass im 2. Obergeschoss, d. h. dort, wo die rechtskräftige Bewilligung für den sexgewerblichen Betrieb vorliegt, die Bauarbeiten noch im Gange waren. Das 1. Obergeschoss war fertig ausgebaut, allerdings noch nicht bezogen. Gemäss Angaben der am Augenschein anwesenden, die Grundeigentümerin vertretenden zwei Personen soll dort ein Massageinstitut eingerichtet werden. In diesem sollen jedoch keine erotischen bzw. sexuellen Dienstleistungen angeboten werden. Wie bereits zu einem früheren Zeitpunkt, wurde die Vertretung der Grundeigentümerin darauf aufmerksam gemacht, dass eine sexgewerbliche Nutzung vorgängig zu bewilligen lassen ist. Obschon die Ausstattung der Räumlichkeiten, insbesondere auch im Empfangs-, Korridor- und Aufenthaltsbereich, recht hochwertig wirkt und die in allen Behandlungsräumen vorhandenen Duschen und Flachbildschirme nicht unbedingt zur üblichen Ausstattung eines gewöhnlichen Massageraums gehören, konnte eine sexgewerbliche Nutzung und damit eine Ausweitung des Bordellbetriebs von sechs auf 15 Zimmer nicht festgestellt werden.

Zu den Fragen 1 und 2: Da eine sexgewerbliche Nutzung des 1. Obergeschosses bisher nicht Gesuchsgegenstand bildete, gemäss Angaben der Vertretung der Grundeigentümerin nicht beabsichtigt sei und eine solche bisher auch nicht festgestellt wurde, ist der Stadtrat der Auffassung, dass die im Anzeigeverfahren erteilte Bewilligung korrekt erfolgt ist. Entsprechend wurde auch das rechtliche Gehör der Anwohnerinnen und Anwohner nicht verletzt, zumal die nächstgelegene Wohnzone vom Gewerbeobjekt – in der Luftlinie gemessen – rund 50 m entfernt liegt.

Zu Frage 3: Sollte sich nach Inbetriebnahme der Räumlichkeiten im 1. Obergeschoss erweisen, dass sie – trotz gegenteiliger Aussagen – sexgewerblich genützt würden, würde die Baubehörde selbstverständlich ein nachträgliches Baugesuch verlangen.

Zu Frage 4: Die Beantwortung dieser Frage entfällt, da kein Bordellbetrieb mit 15 Zimmern festgestellt wurde.

Zu Frage 5: Wie in den Vorbemerkungen erwähnt, haben die erschliessungsmässig problematischen Verkehrsverhältnisse einzig zur Folge, dass keine freiwilligen Parkplätze erstellt werden können. Dies würde jedoch keinen Grund darstellen, um die Baubewilligung auch für einen sexgewerblichen Betrieb mit 15 Zimmern zu verweigern.

Vor dem Stadtrat
der Stadtschreiber
Dr. André Kuy