

Thomas Wepf
Mitglied des Gemeinderates
SP-Fraktion

Geschäftsleitung Gemeinderat
Oberhauserstrasse 25
8152 Glattbrugg

Glattbrugg, 3. März 2025

Postulat der SP-Fraktion

Nutzung von leerstehenden Büroräumlichkeiten zu Wohnzwecken

In Opfikon reihen sich viele Bürogebäude aneinander. Von aussen wirken diese teilweise ziemlich verlassen, ganze Etagen sind dunkel. Tatsächlich ist das Angebot gross und übersteigt die Nachfrage bei weitem. Gemäss einem kürzlichen Medienbericht im Zürcher Unterländer (ZU vom 13.2.2025) standen Ende 2024 in der Stadt 110'300 Quadratmeter Bürofläche leer, was umgerechnet 15 Fussballfeldern entspricht. Das sind „über 30 Prozent der Büro- und Gewerbeflächen, die leer stehen – so viel wie sonst nirgends in der Schweiz“ (ZU). Neben dem Treiber des Homeoffice gebe es in Opfikon auch viel älteren Bürobestand, der baulich und bezüglich Erschliessung nicht an die heutigen Bedürfnisse angepasst sei.

Die Nachfrage nach Büroräumen ist also massiv gesunken, hingegen ist die Nachfrage nach Wohnraum – insbesondere mit bezahlbaren Mietwohnungen – ungebrochen. Die Leerwohnungsziffer beträgt in Opfikon gerade einmal 1,19 Prozent – zu tief für einen funktionierenden Wohnungsmarkt. Bewohnte Wohnungen generieren auch mehr Steuereinnahmen als leere Büros.

Büros in Wohnungen umzunutzen, ist nur in Mischzonen möglich. Da die meisten leeren Büros in Arbeitsplatzzonen liegen, dürften Umzonungen nötig sein, was in der laufenden BZO-Revision berücksichtigt werden soll. In solchen gemischten Wohn-Gewerbebezonen gilt vom Fluglärm her die Lärmempfindlichkeitsstufe III. Der „Wohnbauverbotsrayon“ innerhalb der kantonalen Abgrenzungslinie gemäss dem kantonalen GIS Browser „Fluglärm“ bildet dann nur ein kleines Gebiet nordwestlich der Europastrasse und im Unterriet. Bei überschrittenen Immissionsgrenzwerten – was in Opfikon weitgehend der Fall ist - müssen laut der Lärmschutzverordnung des Bundes Wohnungen aber „besonders gut schallisoliert werden“.

Dieser Vorstoss soll die Grundlage schaffen, dass es einfacher wird, Büroräumlichkeiten zu Wohnzwecken umzunutzen und zyklische Schwankungen besser abzufedern. Eine umgenutzte Wohnmöglichkeit darf auch einen einfacheren Standard aufweisen und kann allenfalls auch zeitlich beschränkt sein.

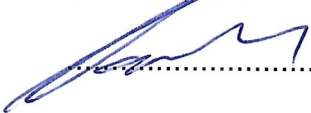
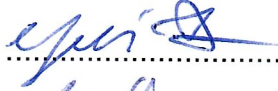
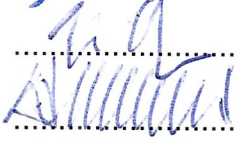
In diesem Sinne wird der Stadtrat eingeladen zu prüfen, wie Büroräumlichkeiten flexibel zu Wohnzwecken genutzt werden können. Er soll darlegen, unter welchen Voraussetzungen dies möglich ist, welche Kriterien sinnvoll sind und wie eine solche Änderung im Rahmen der anstehenden BZO-Revision oder schon jetzt am besten eingeführt wird.

Für die SP-Fraktion:



Thomas Wepf

Mitunterzeichnende:

Name	Partei	Unterschrift
Ceren Bingöl	SP	
Allan Boss	SP	
Yuri Fierz	SP	
Jeremi Graf	SP	
Haci Sari	SP	
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....