

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 21. August 2019

696.

Schriftliche Anfrage von Mischa Schiow betreffend Zweckentfremdung von Wohnungen an der Klosbachstrasse 28 in Zürich-Hottingen, Kenntnisstand der Verwaltung zum konkreten Fall und generelle Beurteilung der Situation in den Kreisen 1, 7 und 8 sowie mögliche Massnahmen gegen die Umnutzung von Wohnraum

Am 15. Mai 2019 reichte Gemeinderat Mischa Schiow (AL) folgende Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2019/205, ein:

An der Klosbachstrasse 28 in Zürich-Hottingen, in unmittelbarer Nähe zum Kreuzplatz, befindet sich ein Wohnhaus, welches 2018 in den Besitz einer neuen Eigentümerin übergegangen ist. Vier der insgesamt 12 Wohnungen sind seit kurzem auf der Webseite www.zuerich-apartments.ch als bewirtschaftete Apartments mit folgendem Text ausgeschrieben: «Wir wollen Menschen aus aller Welt ansprechen, die sich in Zürich aus privaten oder geschäftlichen Gründen für eine bestimmte Zeitdauer niederlassen wollen und die Annehmlichkeit eines möblierten Apartments der eher unpersönlichen Atmosphäre eines Hotels vorziehen». Im Fall einer der Wohnungen, die jetzt als möbliertes Apartment ausgeschrieben sind, wurde der bisherigen Mieterin gekündigt unter dem Vorwand, die Tochter der Besitzerin werde einziehen.

In Hottingen, wo es schon seit langem an kostengünstigen Wohnraum mangelt, verschärft eine solche Zweckentfremdung von Wohnungen die bereits prekäre Situation und stellt die gewünschte Durchmischung der Bevölkerung in Frage. Die häufigen Wechsel und damit einhergehende zunehmende Anonymisierung wirkten sich negativ auf das Quartierleben aus.

In diesem Zusammenhang bitte ich den Stadtrat folgende Fragen zu beantworten:

1. Hat die der Stadtverwaltung Kenntnis von der Zweckentfremdung von Wohnungen an der Klosbachstrasse 28?
2. Gemäss Angaben von Statistik Stadt Zürich sind die Kreise 7 und 8 mit 1150 (5,6%) bzw 600 (5,8%) Zweitwohnungen die nach dem Kreis 1 am stärksten von der Zweckentfremdung von Wohnraum betroffenen Kreise. Wie beurteilt der Stadtrat diese Zahlen?
3. Welche Indikatoren stehen der Stadt zur Verfügung, um eine Umnutzung von Wohnraum mit unbeschränkten Mietverträgen zu zeitlich begrenzten Vermietungen frühzeitig zu erkennen?
4. Welche Massnahmen hat der Stadtrat bisher ergriffen, um die Expansion von solchen Apartments zulasten des normalen Wohnungsmarkts zurückzubinden?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Die in den 1960er-, Anfang der 1970er-Jahre festgestellte Verdrängung von Wohnraum durch Dienstleistungsnutzungen war mit ein Grund, erstmals Wohnanteilsvorschriften in der aus dem Jahr 1963 stammenden städtischen Bauordnung (BauO1963) zu erlassen. Am 1. Oktober 1978 setzte der Stadtrat die Übergangsregelung von Art. 58a BauO1963 in Kraft. Gemäss dieser durfte in der Kernzone und der Wohnzone A der bisherige Wohnraum flächenmässig nicht vermindert werden. Für die Wohnzone B wurde der Wohnflächenanteil auf 75 Prozent, in den Wohnzonen C, D und E auf 90 Prozent festgelegt.

Der Gemeinderat beschloss am 5. November 1980 den definitiven Wohnanteilplan für das Stadtgebiet, der Mindestwohnanteile zwischen 0 und 90 Prozent vorsah. Dagegen wurden zahlreiche Rekurse erhoben. Nach Erledigung des grössten Teils der Rechtsmittelverfahren konnte der definitive Wohnanteilplan für das Stadtgebiet mit wenigen Ausnahmen am 12. Februar 1986 in Kraft gesetzt werden.

Beim Erlass der aktuellen Bau- und Zonenordnung (BZO, AS 700.100) wurden wiederum nach Gebieten differenzierte Wohnanteilsvorschriften erlassen, vgl. Art. 6 und 40 BZO. Hotelliegenschaften wurden mit derselben Wohnanteilsverpflichtung belegt, wie die sie umgebenden Grundstücke; sie wurden also nicht vom Wohnanteil befreit. Würde für Hotelliegenschaften auf eine Wohnanteilsverpflichtung verzichtet, könnten diese ohne Weiteres für Nicht-Wohnzwecke (z. B. Büros) umgenutzt werden.

Bereits im Jahr 1988 hat das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich die Praxis der Baubehörde bestätigt, wonach die Hotelnutzung als Wohnnutzung im Sinne der stadtzürcherischen Wohnanteilsvorschriften zu verstehen ist. Die Vermietung von möblierten Appartements stellt eine Zwischenform der Wohnnutzung dar zwischen der Vermietung von Hotelzimmern und der Vermietung von herkömmlichen, unmöblierten Wohnungen. Eine weitere Form der Wohnnutzung stellt beispielsweise auch die Vermietung von möblierten Zimmern an Studentinnen und Studenten dar. All diese unterschiedlichen Wohnformen entsprechen den Wohnanteilsvorschriften, weshalb es sich aus baurechtlicher Sicht nicht um eine Zweckentfremdung von Wohnraum und damit auch nicht um eine baubewilligungspflichtige Nutzungsänderung handelt.

Nach diesen einleitenden Bemerkungen können die Fragen wie folgt beantwortet werden:

Zu Frage 1 («Hat die der Stadtverwaltung Kenntnis von der Zweckentfremdung von Wohnungen an der Klosbachstrasse 28?»):

Gemäss den letztbewilligten Plänen aus dem Jahr 1982 sind im Gebäude Klosbachstrasse 28 im Erdgeschoss Praxisräumlichkeiten und eine 1-Zimmer-Wohnung, im 1. Obergeschoss eine 1-Zimmer- und eine 5-Zimmer-Wohnung, vom 2. bis 4. OG jeweils zwei 3-Zimmer-Wohnungen und im Dachgeschoss zwei 1-Zimmer-Wohnungen bewilligt. Wie in der Einleitung allgemein ausgeführt, handelt es sich daher im Falle der Klosbachstrasse 28 rechtlich nicht um eine Zweckentfremdung.

Zu Frage 2 («Gemäss Angaben von Statistik Stadt Zürich sind die Kreise 7 und 8 mit 1150 (5,6%) bzw 600 (5,8%) Zweitwohnungen die nach dem Kreis 1 am stärksten von der Zweckentfremdung von Wohnraum betroffenen Kreise. Wie beurteilt der Stadtrat diese Zahlen?»):

Die Beurteilung dieser Zahlen durch den Stadtrat liegt dem Gemeinderat im umfassenden Schlussbericht «Zweitwohnungen Stadt Zürich» (www.stadt-zuerich.ch/wohnstudien → Zweitwohnungen, AirBnB usw.) vor, den er 2018 an den Gemeinderat überwiesen hat. In seiner Medienmitteilung vom 27. Juni 2018 zum Bericht schreibt der Stadtrat, dass die Entwicklungen auf Quartierebene weiter zu verfolgen seien. Weiter müsse in den Gebieten mit einem Zweitwohnungsanteil in zweistelliger Höhe der Dialog mit der betroffenen Wohnbevölkerung geführt werden. Im erwähnten Bericht wird ausführlich aufgezeigt, wo bei Bedarf mögliche Handlungsspielräume bestehen. Die aufgeführten 13 Handlungsoptionen werden im öffentlichen Planungs- und Baurecht, im Mietrecht, im Steuerrecht sowie bei der Meldepflicht verortet und müssten je nach Massnahme auf kommunaler, kantonaler oder sogar Bundesebene angegangen werden. Der Bericht weist darauf hin, dass zu entscheiden ist, welche Nutzung reguliert werden soll: Private Zweitwohnungen, Business Apartments oder auf AirBnB inserierte Wohnungen? Zudem sind die Regulierungsziele festzulegen und darauf basierend die geeigneten Instrumente auszuwählen. Der Bericht mit den Handlungsspielräumen wird derzeit in der Spezialkommission Hochbaudepartement, Stadtentwicklung des Gemeinderats, behandelt. Der Bericht mit den Handlungsoptionen ist seit Juni 2018 auf dem städtischen Web aufgeschaltet und seitdem öffentlich zugänglich.

Zu Frage 3 («Welche Indikatoren stehen der Stadt zur Verfügung, um eine Umnutzung von Wohnraum mit unbeschränkten Mietverträgen zu zeitlich begrenzten Vermietungen frühzeitig zu erkennen?»):

Keine, da es rechtlich keine Meldepflicht für diesen Sachverhalt gibt. Es sind lediglich statistische Berechnungen im Rahmen der Methodik des zuvor genannten Berichts möglich. Nachzulesen im erwähnten Bericht ist zu dieser Frage: «Business Apartments werden im Rahmen der städtischen Zweitwohnungszählung je nach Meldungsstatus entweder den Erstwohnungen gleichgestellten Wohnungen (wenn eine Meldung vorliegt) oder den Zweitwohnungen (wenn keine Meldung vorliegt) zugeordnet. Somit ergibt sich bei der statistischen Erfassung dieser alternativen Nutzung ein fließender Übergang und der Bestand kann hier in Abhängigkeit der Bewohnerin oder des Bewohners und der Aufenthaltsdauer variieren.» (Vgl. Kapitel 3.7., Seite 20 des Berichts).

Zu Frage 4 («Welche Massnahmen hat der Stadtrat bisher ergriffen, um die Expansion von solchen Apartments zulasten des normalen Wohnungsmarkts zurückzubinden?»):

Dem Stadtrat stehen aktuell keine gesetzlichen Instrumente zur Verfügung, um in diese Entwicklung einzugreifen. Aufgrund der vorliegenden Zahlen werden 3,8 Prozent der Wohnungen in der Stadt Zürich als Zweitwohnungen genutzt. Wie in Antwort 3 erläutert, ist die Definition eines «Business Apartments» unscharf. Basierend auf der Wohnungszählung vom 30. September 2016 lässt sich aber feststellen, dass der Gesamtbestand an kommerziell bewirtschafteten Apartments etwas mehr als ein Prozent des Wohnungsbestands beträgt.

Vor dem Stadtrat

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti