



Beschluss des Stadtrats

vom 12. Juli 2023

GR Nr. 2023/232

Nr. 2072/2023

Schriftliche Anfrage von Mischa Schiow und Dr. David Garcia Nuñez betreffend Ferienwohnungen und Business Apartments der Firma Nest Temporary AG in Zürich, Hintergründe zu den Aufstockungsgesuchen und Baubewilligungen betroffener Liegenschaften und Beurteilung der negativen Vorwirkung betreffend Nichtanrechnung von Zweitwohnungen an den Wohnanteil sowie Auflagen und Hinweise im Zusammenhang mit den erteilten Baubewilligungen

Am 10. Mai 2023 reichten die Mitglieder des Gemeinderats Mischa Schiow und Dr. David Garcia Nuñez (beide AL) folgende Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2023/232, ein:

Die Firma Nest Temporary AG aus Hergiswil (NW) bietet in der Stadt Zürich in mehreren Liegenschaften Ferienwohnungen und Business Apartments an, die eindeutig gegen die vom Gemeinderat beschlossene Nichtanrechnung von Zweitwohnungen an den Wohnanteil verstossen. Gegen diesen Beschluss ist zurzeit ein Beschwerdeverfahren vor Verwaltungsgericht hängig.

Drei der von der Nest Temporary AG vermieteten Liegenschaften sind kürzlich aufgestockt (Kanzleistrasse 217 und 225) respektive umgebaut und saniert (Müllerstrasse 57) worden. Alle drei Parzellen weisen einen Mindestwohnanteil von 80% auf. Mit Beschluss vom 8. Januar 2020 zu GR 2018/132 hat der Gemeinderat dem Stadtrat den verbindlichen Auftrag zum Erlass der erwähnten Zweitwohnungsbestimmungen erteilt und am 11. Juli 2020 hat der Stadtrat dazu die öffentliche Planaufgabe gestartet. Damit steht die Frage der negativen Vorwirkung der in Änderung befindlichen Bestimmungen im Sinne von § 234 PBG (nachteilige Beeinflussung einer beantragten planerischen Festlegung) im Raum. Diese Frage ist umso brisanter, als noch mit einem längeren Rechtsmittelverfahren bis vor Bundesgericht zu rechnen ist.

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

1. Wann wurden die Aufstockungsgesuche für die Liegenschaften Kanzleistrasse 225 und 217 ausgeschrieben und wann die umfassende Sanierung der Müllerstrasse 57?
2. Ist die Nest Temporary Eigentümerin aller drei Liegenschaften? Falls Nein: Hat sie, auch wo dies nicht der Fall ist, die Baugesuche eingereicht?
3. An welchen Daten erfolgten die Baubewilligungen? Wann erfolgten die Baufreigaben?
4. Enthalten die Bauentscheide eine Bestimmung respektive werden die Gesuchstellenden darin darauf hingewiesen, dass aufgrund der in Änderung befindlichen Wohnanteilsregelung eine Nutzung als Zweitwohnung, Ferienwohnung oder Business Apartment ausgeschlossen ist? Wenn nein: warum nicht?
5. Ist der Stadtrat nicht auch der Meinung, dass ab Gemeinderatsbeschluss vom 8. Januar 2020 zur Revision der Wohnanteilsbestimmungen ein Anwendungsfall von § 234 PBG vorliegt? Ist er auch der Ansicht, dass damit eine hinreichende Konkretisierung einer planungsrechtlichen Festlegung im Sinne der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung vorliegt, die eine negative Vorwirkung auslöst? Wenn nein: warum nicht?
6. Falls die Baubewilligungen nach dem 8. Januar 2020 ergangen sind und Auflagen oder Hinweise zu der in Änderung befindlichen Wohnanteilsregelung enthalten: Was unternimmt der Stadtrat, um den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen und die Nutzung als Zweitwohnungen zu unterbinden? Fasst er Bussen nach § 340 PBG oder Verwaltungszwang nach § 341 PBG ins Auge?



2/4

7. Falls die Bewilligungen ohne Auflagen und Hinweise erfolgt sind: Was unternimmt der Stadtrat, um der negativen Vorwirkung der beschlossenen Zweitwohnungsregelung Nachachtung zu verschaffen?
8. Wird die Bausektion Bauentscheide zu Liegenschaften, die mit einem Wohnanteil belegt sind, ab jetzt standardmässig um eine Bestimmung ergänzen, wonach eine Zweitwohnungsnutzung unzulässig ist? Wenn nein: Warum nicht?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Frage 1

Wann wurden die Aufstockungsgesuche für die Liegenschaften Kanzleistrasse 225 und 217 ausgeschrieben und wann die umfassende Sanierung der Müllerstrasse 57?

Das Baugesuch für die Aufstockung an der Kanzleistrasse 225 wurde am 17. Oktober 2014 öffentlich aufgelegt bzw. ausgeschrieben.

Das Baugesuch für die Aufstockung an der Kanzleistrasse 217 wurde am 10. Juli 2020 öffentlich aufgelegt bzw. ausgeschrieben.

Die Aufstockung an der Müllerstrasse 57 wurde am 15. Januar 2021 öffentlich aufgelegt bzw. ausgeschrieben.

Frage 2

Ist die Nest Temporary Eigentümerin aller drei Liegenschaften? Falls Nein: Hat sie, auch wo dies nicht der Fall ist, die Baugesuche eingereicht?

Die Information, ob die «Nest Temporary» die Eigentümerin der genannten Liegenschaften ist resp. die Bauherrschaft zu den genannten Baugesuchen darstellt, ist eine personenbezogene Information. Die Bekanntgabe solcher Informationen richtet sich nach dem Gesetz über die Information und den Datenschutz (IDG, LS 170.4). Zur Bekanntgabe von Personendaten muss ein offizielles Akteneinsichtsgesuch eingereicht werden und im dafür vorgesehenen Verfahren darüber befunden werden (vgl. § 24 ff. IDG). In einer parlamentarischen Anfrage dürfen daher keine Personendaten bekannt gegeben werden. Diesbezüglich müsste ein Akteneinsichtsgesuch gestellt werden.

Frage 3

An welchen Daten erfolgten die Baubewilligungen? Wann erfolgten die Baufreigaben?

Die Baubewilligung für die Aufstockung an der Kanzleistrasse 225 wurde am 3. Februar 2015 und die (vorzeitige) Baufreigabe wurde am 27. März 2015 erteilt.

Die Baubewilligung für die Aufstockung an der Kanzleistrasse 217 wurde am 1. Dezember 2020 und die Baufreigabe wurde am 14. Oktober 2021 erteilt.

Die Baubewilligung für die Aufstockung an der Müllerstrasse 57 wurde am 7. Juli 2021 und die Baufreigabe wurde am 23. Dezember 2021 erteilt.



3/4

Frage 4

Enthalten die Bauentscheide eine Bestimmung respektive werden die Gesuchstellenden darin darauf hingewiesen, dass aufgrund der in Änderung befindlichen Wohnanteilsregelung eine Nutzung als Zweitwohnung, Ferienwohnung oder Business Apartment ausgeschlossen ist? Wenn nein: warum nicht?

Die BZO-Teilrevision bezüglich der Nichtanrechnung von Zweitwohnungen, Business-Apartments und Airbnb-Wohnungen an den Wohnanteil ist noch nicht in Rechtskraft erwachsen und der besagten BZO-Teilrevision kommt auch keine negative Vorwirkung zu (vgl. Antwort zu Frage 5). Daher wird in einer Baubewilligung auch nicht auf die geplanten Änderungen der BZO hingewiesen. Im Baubewilligungsverfahren prüft die Baubehörde die Baugesuche hinsichtlich der geltenden Gesetzesbestimmungen. Entspricht ein Bauvorhaben den einschlägigen Bestimmungen muss die Baubewilligung erteilt werden (§ 320 Planungs- und Baugesetz [PBG, LS 700.1] i. V. m. § 3 PBG).

Frage 5

Ist der Stadtrat nicht auch der Meinung, dass ab Gemeinderatsbeschluss vom 8. Januar 2020 zur Revision der Wohnanteilsbestimmungen ein Anwendungsfall von § 234 PBG vorliegt? Ist er auch der Ansicht, dass damit eine hinreichende Konkretisierung einer planungsrechtlichen Festlegung im Sinne der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung vorliegt, die eine negative Vorwirkung auslöst? Wenn nein: warum nicht?

Der BZO-Teilrevision kommt keine negative Vorwirkung zu. Die negative Vorwirkung wird im kantonalen Recht in §§ 233–234 PBG geregelt. Gestützt auf § 233 PBG dürfen Bauten und Anlagen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden. Gemäss § 234 PBG ist ein Grundstück baureif, wenn es erschlossen ist und wenn durch die bauliche Massnahme keine noch fehlende planungsrechtliche Festlegung nachteilig beeinflusst wird. Gemäss Lehre und Rechtsprechung handelt es sich bei planungsrechtlichen Festlegungen um Normen, die einen planerischen Gehalt aufweisen. Dazu gehören etwa Bestimmungen über die erlaubte Überbauungsart, über die Geschosshöhe oder betreffend Abstandsvorschriften.

Frage 6

Falls die Baubewilligungen nach dem 8. Januar 2020 ergangen sind und Auflagen oder Hinweise zu der in Änderung befindlichen Wohnanteilsregelung enthalten: Was unternimmt der Stadtrat, um den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen und die Nutzung als Zweitwohnungen zu unterbinden? Fasst er Bussen nach § 340 PBG oder Verwaltungszwang nach § 341 PBG ins Auge?

Da der BZO-Teilrevision keine negative Vorwirkung zukommt (vgl. Antwort zu Frage 5), kann der Stadtrat bis zur Inkraftsetzung der BZO-Teilrevision keine Massnahmen zur Unterbindung von Zweitwohnungsnutzungen ergreifen.

Nach der Inkraftsetzung der BZO-Teilrevision trifft die Bauherrschaft mit dem Einreichen des Baugesuchs eine Deklarationspflicht über die Art der Wohnnutzung. Zudem gilt gestützt auf kantonales Recht, dass die Bauherrschaft für Nutzungsänderungen ein Baugesuch einreichen



4/4

muss, auch wenn keine baulichen Massnahmen erfolgen (§ 309 Abs. 1 lit. b PBG). Im Baubewilligungsverfahren wird entsprechend – nach Inkraftsetzung der BZO-Teilrevision – geprüft, ob keine unzulässigen Zweitwohnungsnutzungen beabsichtigt sind.

Ebenso wird die Baubehörde nach der Inkraftsetzung der BZO-Teilrevision auf Anzeige hin aktiv und überprüft, ob die neue Regelung hinsichtlich der Wohnanteilspflicht eingehalten wird. Wenn die Baubehörde feststellt, dass die baurechtlichen Bestimmungen nicht eingehalten werden, wird sie die Eigentümerschaft in einem Schreiben auffordern, ein entsprechendes Baugesuch einzureichen.

Frage 7

Falls die Bewilligungen ohne Auflagen und Hinweise erfolgt sind: Was unternimmt der Stadtrat, um der negativen Vorwirkung der beschlossenen Zweitwohnungsregelung Nachachtung zu verschaffen?

Der BZO-Teilrevision kommt keine negative Vorwirkung zu (vgl. Antwort zu Frage 5). Die BZO-Teilrevision kann daher erst nach deren Inkraftsetzung durchgesetzt werden (vgl. Antwort zu Frage 6).

Frage 8

Wird die Bausektion Bauentscheide zu Liegenschaften, die mit einem Wohnanteil belegt sind, ab jetzt standardmässig um eine Bestimmung ergänzen, wonach eine Zweitwohnungsnutzung unzulässig ist? Wenn nein: Warum nicht?

Nein, Bauentscheide werden nicht mit einem solchen Hinweis ergänzt. Zur Begründung wird auf die Antwort zu Frage 4 verwiesen.

Im Namen des Stadtrats
Die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Cuche-Curti