



## Auszug aus dem substanziellen Protokoll 164. Ratssitzung vom 22. September 2021

4385. 2020/538

**Weisung vom 04.12.2020:**

**Amt für Städtebau, Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Änderung der Bauordnung «Nichtanrechenbarkeit an Wohnanteil» und Abschreibung zweier Motionen**

Redaktionslesung

Die Redaktionskommission (RedK) beantragt einstimmig Zustimmung zur redaktionellen Bereinigung des Gemeinderatsbeschlusses Nr. 4238 vom 14. Juli 2021:

Zustimmung: Präsident Mark Richli (SP), Referent; Ernst Danner (EVP), Mélissa Dufournet (FDP), Patrick Hadi Huber (SP), Dr. Bernhard im Oberdorf (SVP), Simon Kälin-Werth (Grüne), Mischa Schiwow (AL)  
Abwesend: Guy Krayenbühl (GLP)

Der Präsident der Redaktionskommission begründet die Anträge der Redaktionskommission.

**Mark Richli (SP):** *Die Redaktionskommission (RedK) nahm nur sprachliche und kleinere Änderungen entsprechend den Richtlinien der Rechtsetzung vor.*

Es werden keine Anträge aus dem Rat gestellt.

Der Rat stimmt dem bereinigten Antrag der RedK stillschweigend zu.

Schlussabstimmung über die bereinigten Dispositivziffern 1–4

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Zustimmung zu den bereinigten Dispositivziffern 1–4.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung der bereinigten Dispositivziffern 1–4.

Mehrheit: Nicole Giger (SP), Referentin; Vizepräsidentin Brigitte Furer (Grüne), Marco Denoth (SP), Dr. Mathias Egloff (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Andrea Leitner Verhoeven (AL), Jürg Rauser (Grüne)  
Minderheit: Cathrine Pauli (FDP), Referentin; Präsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Reto Brüesch (SVP), Sabine Koch (FDP), Dr. Christian Monn (GLP)  
Vakant: 1 Sitz (SVP)



2 / 5

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 61 gegen 43 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Schlussabstimmung über die Dispositivziffer 5

Die SK HBD/SE beantragt Zustimmung zur Dispositivziffer 5.

Zustimmung: Nicole Giger (SP), Referentin; Präsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Vizepräsidentin Brigitte Fürer (Grüne), Reto Brüesch (SVP), Marco Denoth (SP), Dr. Mathias Egloff (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Sabine Koch (FDP), Andrea Leitner Verhoeven (AL), Dr. Christian Monn (GLP), Cathrine Pauli (FDP), Jürg Rauser (Grüne)

Vakant: 1 Sitz (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK HBD/SE mit 110 gegen 0 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Schlussabstimmung über die Dispositivziffer 6

Die SK HBD/SE beantragt Zustimmung zur Dispositivziffer 6.

Zustimmung: Nicole Giger (SP), Referentin; Präsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Vizepräsidentin Brigitte Fürer (Grüne), Reto Brüesch (SVP), Marco Denoth (SP), Dr. Mathias Egloff (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Sabine Koch (FDP), Andrea Leitner Verhoeven (AL), Dr. Christian Monn (GLP), Cathrine Pauli (FDP), Jürg Rauser (Grüne)

Vakant: 1 Sitz (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK HBD/SE mit 111 gegen 0 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Schlussabstimmung über die Dispositivziffer 7

Die SK HBD/SE beantragt Zustimmung zur Dispositivziffer 7.

Zustimmung: Nicole Giger (SP), Referentin; Präsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Vizepräsidentin Brigitte Fürer (Grüne), Reto Brüesch (SVP), Marco Denoth (SP), Dr. Mathias Egloff (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Sabine Koch (FDP), Andrea Leitner Verhoeven (AL), Dr. Christian Monn (GLP), Cathrine Pauli (FDP), Jürg Rauser (Grüne)

Vakant: 1 Sitz (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK HBD/SE mit 111 gegen 0 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Damit ist beschlossen:



1. Art. 6 und 40 der Bauordnung werden gemäss Beilage vom 4. Dezember 2020 mit Änderungen nach Gemeinderatsbeschluss vom 22. September 2021 geändert.
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an der Festsetzung in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich diese als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.
3. Vom Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen, enthalten als Kapitel 7.2 im Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (Beilage, datiert vom 9. November 2020), wird zustimmend Kenntnis genommen.
4. Der Stadtrat setzt die Änderungen nach Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.

Unter Ausschluss des Referendums:

5. Die dringliche Motion, GR Nr. 2009/534, von Niklaus Scherr (AL) vom 18. November 2009 betreffend Bau- und Zonenordnung, Anrechnung von Wohnanteilsflächen, Ergänzung Art. 6, wird als erledigt abgeschrieben.
6. Die dringliche Motion, GR Nr. 2019/551, der SP-, Grüne- und AL-Fraktionen vom 11. Dezember 2019 betreffend Registrierungspflicht für gewerblich-kommerzielle AnbieterInnen von Beherbergungsflächen für den Tourismus und für Business Appartements wird als erledigt abgeschrieben.
7. Vom Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (Beilage, datiert vom 9. November 2020) wird Kenntnis genommen.

Die Bauordnung der Stadt Zürich (Bau- und Zonenordnung (BZO 2016), AS 700.100), wird wie folgt geändert:

Wohnanteil	<p>Art. 6<sup>1</sup> Von der anrechenbaren Fläche der Vollgeschosse und der solche ersetzenden Dach- und Untergeschosse eines Grundstücks ist mindestens der im Zonenplan festgelegte Anteil als Wohnfläche zu realisieren.</p> <p><sup>1bis</sup> Die Wohnung als Ganzes wird dem Wohnanteil gemäss Abs. 1 nicht angerechnet, sobald sie oder Teile davon regelmässig befristet für weniger als ein Jahr gewerblich zur Verfügung gestellt wird und zugleich in der Wohnung keine Person ihren Hauptwohnsitz hat oder keine Person die Wohnung im Sinne von Art. 2 Abs. 3 lit. a, c oder g Bundesgesetz über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz)<sup>1</sup> nutzt.</p> <p><sup>2</sup> Ist ein Wohnanteil vorgeschrieben, müssen anrechenbare Flächen im Dachgeschoss dem Wohnen dienen, wobei die regelmässig befristete gewerbliche Zurverfügungstellung für weniger als ein Jahr unzulässig ist, falls in der Wohnung nicht zugleich eine Person mit Hauptwohnsitz oder eine im Sinne von Art. 2 Abs. 3 lit. a, c oder g Zweitwohnungsgesetz gleichgestellte Person wohnt; vorbehalten bleibt eine Verlegung gemäss Abs. 3.</p> <p><sup>2bis</sup> Von der Regelung betreffend Nichtanrechenbarkeit (Abs. 1<sup>bis</sup> und 2) sind solche Wohnungen ausgenommen, die von der Gemeinde oder Privaten im Rahmen der Erfüllung öffentlicher Aufgaben zum Zwecke der Unterbringung von Hilfebedürftigen zur Verfügung gestellt werden.</p>
------------	--

---

<sup>1</sup> vom 20. März 2015, SR 702.



<sup>3</sup> Die Wohnfläche kann innerhalb des Gebäudes und innerhalb eines Kreises mit einem Radius von 150 m in der Kernzone Altstadt und von 300 m in den übrigen Zonen verlegt werden; eine Weiterverlegung über diesen Kreis hinaus ist nicht zulässig; diese Beschränkung ist vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken.

<sup>4</sup> Ausser in Gebieten mit einem zulässigen anrechenbaren Untergeschoss und einem vorgeschriebenen Wohnanteil von weniger als 90 Prozent darf der vorgeschriebene Wohnanteil zugunsten von Betrieben und Einrichtungen, die vorwiegend die in einem näheren Umkreis wohnende Bevölkerung mit Produkten oder Dienstleistungen des alltäglichen Bedarfs versorgen, auf folgende Minimalwerte herabgesetzt werden:

Zone	Wohnanteilspflicht	Minimalwert
zweigeschossig	90 %	50 %
dreigeschossig	90 %	66 %
	66 %	33 %
viergeschossig	90 %	75 %
	75 %	50 %
fünfgeschossig	90 %	80 %
	80 %	60 %
sechsgeschossig	90 %	83 %
	83 %	66 %

<sup>5</sup> Zugunsten von Kinderbetreuungseinrichtungen (Krippen, Horte und dergleichen) sowie für Kindergärten darf unabhängig vom vorgeschriebenen Wohnanteil der Wohnanteil unbeschränkt herabgesetzt werden.

<sup>6</sup> Bei etappenweiser Ausführung von Bauvorhaben sind die Bauten oder Nutzungsänderungen so zu realisieren, dass der vorgeschriebene Wohnanteil bei jedem Zwischenstand eingehalten ist.

Wohnanteil

Art. 40 <sup>1</sup> Von der anrechenbaren Fläche der Vollgeschosse und der solche ersetzenden Dach- und Untergeschosse eines Grundstücks ist mindestens der im Zonenplan festgelegte Anteil als Wohnfläche zu realisieren.

<sup>1bis</sup> Die Wohnung als Ganzes wird dem Wohnanteil gemäss Abs. 1 nicht angerechnet, sobald sie oder Teile davon regelmässig befristet für weniger als ein Jahr gewerblich zur Verfügung gestellt wird und zugleich in der Wohnung keine Person ihren Hauptwohnsitz hat oder keine Person die Wohnung im Sinne von Art. 2 Abs. 3 lit. a, c oder g Zweitwohnungsgesetz<sup>2</sup> nutzt.

<sup>2</sup> Ist ein Wohnanteil vorgeschrieben, müssen anrechenbare Flächen im Dachgeschoss dem Wohnen dienen, wobei die regelmässig befristete gewerbliche Zurverfügungstellung für weniger als ein Jahr unzulässig ist, falls in der Wohnung nicht zugleich eine Person mit Hauptwohnsitz oder eine im Sinne von Art. 2 Abs. 3 lit. a, c oder g Zweitwohnungsgesetz gleichgestellte Person wohnt; vorbehalten bleibt eine Verlegung gemäss Abs. 3.

<sup>2bis</sup> Von der Regelung betreffend Nichtanrechenbarkeit (Abs. 1<sup>bis</sup> und 2) sind solche Wohnungen ausgenommen, die von der Gemeinde oder Privaten im Rahmen der Erfüllung öffentlicher Aufgaben zum Zwecke der Unterbringung von Hilfebedürftigen zur Verfügung gestellt werden.

<sup>3</sup> Die Wohnfläche kann innerhalb des Gebäudes und innerhalb eines Umkreises mit einem Radius von 150 m in der Kernzone Altstadt und von 300 m in den übrigen Zonen verlegt werden; eine Weiterverlegung aus diesem Umkreis hinaus ist nicht zulässig; diese Beschränkung ist vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken.

<sup>2</sup> vom 20. März 2015, SR 702.



5 / 5

<sup>4</sup> In Gebieten mit einem vorgeschriebenen Wohnanteil von 90 Prozent darf der Wohnanteil zugunsten von Betrieben und Einrichtungen, die vorwiegend die in einem näheren Umkreis wohnende Bevölkerung mit Dingen oder Dienstleistungen des alltäglichen Bedarfs versorgen, auf höchstens folgende Werte herabgesetzt werden:

50 %	in zweigeschossigen Zonen
66 %	in dreigeschossigen Zonen
75 %	in viergeschossigen Zonen
80 %	in fünfgeschossigen Zonen

<sup>4bis</sup> Zugunsten von Kinderbetreuungseinrichtungen (Krippen, Horte und dergleichen) sowie für Kindergärten darf unabhängig von der geltenden Wohnanteilspflicht der Wohnanteil unbeschränkt herabgesetzt werden.

<sup>5</sup> In Gebieten mit einem vorgeschriebenen Wohnanteil von 75 Prozent können bestehende Betriebe und Einrichtungen gemäss Abs. 4 (Stichtag 1. Januar 1999) ihre Betriebsfläche um insgesamt höchstens 25 Prozentpunkte zulasten des Wohnanteils erhöhen.

<sup>6</sup> Bei etappenweiser Ausführung von Bauvorhaben sind die Bauten oder Nutzungsänderungen so zu realisieren, dass der vorgeschriebene Wohnanteil bei jedem Zwischenstand eingehalten ist.

Mitteilung an den Stadtrat sowie amtliche Publikation am 29. September 2021 gemäss Art. 12 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 29. November 2021)

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat