



## Auszug aus dem substanziellen Protokoll 159. Ratssitzung vom 14. Juli 2021

### 4238. 2020/538

#### Weisung vom 04.12.2020:

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

Antrag des Stadtrats

1. Art. 6 und 40 der Bauordnung werden gemäss Beilage vom 4. Dezember 2020 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 Apartments wird als erledigt abgeschrieben.
7. Vom Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (Beilage, datiert vom 9. November 2020) wird Kenntnis genommen.

Referentin zur Vorstellung der Weisung / Kommissionmehrheit Schlussabstimmungen:

**Nicole Giger (SP):** Im Jahr 2009 wurde eine Motion eingereicht mit der Forderung, dass Zweitwohnungen, Hotels und Business-Apartments nicht dem Wohnanteil angerechnet werden sollen. Der Stadtrat beantragte im Jahr 2012 die Abschreibung dieser Motion, worauf der Gemeinderat einen ausführlichen Bericht verlangte, der genaue Auskunft über den Zweitwohnungsmarkt in der Stadt Zürich geben sollte. Sechs Jahre später er-



*schien der ausführliche Bericht «Zweitwohnungen Stadt Zürich», auch «Fahrländer-Bericht» genannt, der bereits mehrmals Thema im Rat war. Im Januar 2020 beschloss der Gemeinderat, dass der Bericht zur Kenntnis genommen, die Motion aber nicht abgeschrieben wird. Stattdessen sollte der Stadtrat eine Vorlage für eine Teilrevision der BZO ausarbeiten mit dem Zweck, dass Hotels, gewerblich-kommerziell genutzte Wohnungen sowie dem Tourismus dienende Beherbergungsflächen nicht dem Wohnanteil angerechnet werden. Um die ganze Angelegenheit verhältnismässig zu gestalten, wurde der Stadtrat weiter beauftragt Gebiete auszuscheiden, in denen bestehende Hotelnutzungen auch künftig dem Wohnanteil angerechnet werden dürfen. Das Ziel des Anliegens war, Erstwohnungen zu sichern und somit Wohnraum für Menschen in der Stadt zu schützen. Zudem haben SP, AL und die Grünen ein Postulat eingereicht und verlangt, dass eine Registrierungspflicht für gewerblich-kommerzielle Anbieterinnen von Beherbergungsflächen für Tourismus und Business-Apartments eingeführt werden soll. Folgendes Resultat liegt nun vor: Mit der gleichlautenden Änderung von Artikel 6 und Artikel 40 BZO sollen zwei Arten von Wohnnutzungen künftig nicht mehr dem Wohnanteil angerechnet werden. Dazu gehören Zweitwohnungen, sofern sie regelmässig befristet für weniger als ein Jahr vermietet werden, ohne dass eine Person dort ihren Hauptwohnsitz gemeldet hat oder ohne, dass eine Person im Sinne von Artikel 2 Absatz 3 nach dem Zweitwohnungsgesetz die Wohnung nutzt. Dazu würden Personalwohnungen, Dienstwohnungen und Wochenaufenthalter gehören, oder nicht-meldepflichtige Personen wie Diplomaten oder Asylsuchende. Ebenfalls nicht dem Wohnanteil angerechnet werden können Business-Apartments, sofern sie regelmässig befristet für weniger als ein Jahr vermietet werden, keine Person ihren Hauptwohnsitz dort hat und die Wohnungen nicht im Sinne von Artikel 2 Absatz 3 nach dem Zweitwohnungsgesetz genutzt werden. Bei der Zweitwohnungszählung in der Statistik der Stadt Zürich werden Business-Apartments in zwei Gruppen unterteilt: belegte und unbelegte Apartments. Als belegte Apartments gelten Wohnungen, die am Stichtag von einer Person gemietet werden, die in der Stadt gemeldet ist, wodurch die Wohnung nicht zu den Zweitwohnungen zählt. Ohne Meldung zählt die Wohnung zu den unbelegten Apartments und somit zu den Zweitwohnungen. Von der vorliegenden Regelung betroffen sind somit alle unbelegten Apartments, Teile der belegten Apartments sowie private Zweitwohnungen, sofern sie befristet vermietet werden. Entscheidend sind jeweils die Vermietungsdauer sowie der Aufenthaltsstatus des betreffenden Mieters oder der betreffenden Mieterin. Der Gemeinderat hat ursprünglich gefordert, dass Wohnungen betroffen sein sollen, die weniger als drei Monate zur Verfügung gestellt werden. Der vorliegende Vorschlag des Stadtrats geht noch weiter. Man spricht nun von einer Zeitdauer von weniger als einem Jahr. Dadurch sollen mögliche Schlupflöcher von Beginn an gestopft werden und es soll verhindert werden, dass sich ein Businessmodell etabliert, das auf Vermietungen von drei Monaten setzt. Weiterhin dem Wohnanteil anrechenbar bleiben Erstwohnungen sowie den Erstwohnungen gleichgestellte Wohnungen. Zu diesen gehören beispielsweise Fälle von Wochenaufenthaltern, Diplomaten oder Personaldienstwohnungen. Auch private Zweitwohnungen werden weiterhin dem Wohnanteil angerechnet, sofern sie nicht regelmässig für weniger als ein Jahr befristet vermietet werden, ohne dass eine Person dort ihren Hauptwohnsitz hat. Weiterhin dem Wohnanteil angerechnet werden zudem Wohnungen, die mit einmaligem Charakter befristet für weniger als ein Jahr vermietet werden. So soll ein zeitlich begrenzter*



*einmaliger Aufenthalt im Ausland oder zumindest ausserhalb der Stadt weiterhin problemlos möglich sein. Auch Wohnungen, die für die temporäre Unterbringung von Hilfsbedürftigen verwendet werden, werden durch die neue Regelung nicht eingeschränkt und weiterhin zum Wohnanteil gezählt. Klassische Hotelnutzungen sollen auch künftig dem Wohnanteil angerechnet werden können. An dieser Stelle ist zu erwähnen, dass der Begriff «regelmässig» als einmal in fünf Jahren verstanden wird. Diese Ergänzung erfolgte nach der Ämtervernehmlassung, die zur gleichen Zeit wie die öffentliche Auflage durchgeführt wurde. Bis auf die klassische Hotelnutzung entspricht dies dem Auftrag des Gemeinderats. Wie bereits erwähnt, verlangte der Gemeinderat im Januar 2020, dass auch Hotelnutzungen von dieser Regelung erfasst werden sollen. Damit nicht zahlreiche klassische Hotels quasi unzulässig geworden wären, und um es verhältnismässig zu gestalten, wurde gefordert, dass in gewissen Gebieten Hotelnutzungen auch weiterhin dem Wohnanteil angerechnet werden können. Die Gebiete hätten von der Stadt selber bestimmt werden können. Damit hätten wir auch bereits bestehende etablierte Hotels berücksichtigt. Dass die klassischen Hotelnutzungen weiterhin dem Wohnanteil angerechnet werden, ist eine Abweichung vom Auftrag des Gemeinderats und wird vom Stadtrat ausführlich begründet. Im Erläuterungsbericht wird festgehalten, dass es keine sinnvollen nutzungsplanerischen Kriterien für eine Regulierung oder eine räumliche Einschränkung von Hotelnutzungen gibt. Eine Analyse soll ergeben haben, dass mit der neuen Regelung nur rund 20 Prozent der bestehenden Hotels weiterhin zulässig wären, während voraussichtlich fast 75 Prozent der Betriebe als unzulässig eingestuft werden müssten. Das zeige, argumentiert der Stadtrat, wie schwierig es wäre, abschliessend einzelne Gebiete zu bestimmen, wo Hotels von dieser Regelung ausgenommen werden sollen. Zürich hat eine polyzentrische Stadtstruktur: Hotels sind über das gesamte Stadtgebiet verteilt. Das würde es erheblich erschweren, auf sinnvolle Weise Gebiete zu bestimmen, die von dieser Regelung nicht betroffen wären. Zudem wäre die Heterogenität aus siedlungspolitischer Sicht durchaus auch erwünscht. Weiter würde eine solche Regelung im Widerspruch stehen mit einer Stadt Zürich, die kulturell, wirtschaftlich und touristisch ein gewichtiges Zentrum darstellt. Hotels hätten volkswirtschaftlich eine grosse Bedeutung für die Stadt und die Reisebranche würde einen nicht unerheblichen Anteil an der Wirtschaftsleistung der Stadt leisten. Eine Regulierung zugunsten von gesichertem Wohnraum wäre aus Sicht des Stadtrats deshalb nicht verhältnismässig. Zum Schluss weist der Stadtrat darauf hin, dass gerade in letzter Zeit grössere Hotelprojekte in bestehenden Büro- und Gewerbeliegenschaften entstanden sind und somit keinen Wohnraum verdrängt haben. Die alten Wohnnutzungen, die neu nicht mehr dem Wohnanteil angerechnet werden – wie Business-Apartments oder private Zweitwohnungen, die regelmässig befristet für weniger als ein Jahr vermietet werden – sind weiterhin zulässig, wo sie zonen- und bauordnungskonform sind. Sie müssen lediglich auf Flächen ausserhalb des Wohnanteils und ausserhalb der anrechenbaren Flächen realisiert werden. Weiter ist zu berücksichtigen, dass gemäss Artikel 6 Absatz 2 und Artikel 40 Absatz 2 BZO die anrechenbare Fläche im Dachgeschoss, wenn ein Wohnanteil vorgeschrieben wird, dem Wohnen dienen muss. Das ergibt auch, dass die anrechenbare Fläche im Dachgeschoss ausschliesslich durch Personen mit Hauptwohnsitz in der betreffenden Gemeinde bewohnt werden kann. Noch eine Bemerkung zum Thema Vollzug und Kontrolle. Die Ressourcen, die nötig wären, um flächendeckend systematische Kontrollen durchzuführen,*



sind nicht vorhanden. Die Bauherrschaft muss aber jeweils mit dem Einreichen des Baugesuchs eine Deklarationspflicht über die Art der Wohnnutzung machen. Bei einer allfälligen Nutzungsänderung ist sie verpflichtet, ein Baugesuch einzureichen, auch wenn keine baulichen Massnahmen getroffen werden. Die Baubehörde wird nur auf eine Anzeige hin aktiv. Noch eine Bemerkung bezüglich der Motion zur Registrierungspflicht. Mit der Motion GR Nr. 2019/551 wurde eine Registrierungspflicht für gewerblich-kommerzielle Anbieter von Beherbergungsflächen für Tourismus und Business-Apartments gefordert. Gemäss den Ausführungen des Stadtrats fehlt für eine solche Registrierungspflicht auf kommunaler Stufe die gesetzliche Grundlage. Deutlich zielführender wäre ohnehin eine Regelung, die das Bearbeiten von bereits bestehenden Daten erlauben würde. Für den Vollzug und die Kontrolle der neuen Regelung von Wohnanteilen wird die Bekanntgabe von Personendaten an das Amt für Baubewilligungen (AfB) erforderlich sein. Die Bekanntgabe von Personendaten an eine andere Dienststelle stellt die Bearbeitung von Personendaten dar und benötigt deshalb eine materiell-rechtliche Grundlage. Diese kann in der BZO geschaffen werden. Mit dem Abrufverfahren, gestützt auf die BZO, wird dem AfB ermöglicht, die Daten für den Vollzug und die Kontrolle zu beziehen. Nun präsentiere ich die Begründung der Mehrheit der Kommission zu den Dispoziffern 1–4. Die Mehrheit der Kommission beantragt die Zustimmung zu den bereinigten Dispoziffern. Mit der Änderung von Artikel 6 und Artikel 40 der Bauordnung würden neu private Zweitwohnungen sowie Business-Apartments, die regelmässig befristet für weniger als ein Jahr vermietet werden, nicht mehr dem Wohnanteil angerechnet werden können. Die Mehrheit der Kommission begrüsst dies sehr und ist froh über die längst überfällige Änderung, die in Zürich bitter nötig ist. Mit dieser Änderung kann das Instrument Wohnanteilspflicht, das dazu da ist, Wohnraum zu schützen, endlich seine Wirkung entfalten und tatsächlich auch das schützen, was schützenswert ist: Wohnraum für die Bevölkerung von Zürich. Wir sind der Meinung, dass es ein grosser Schritt in die richtige Richtung ist. Es geht nicht darum, dass man Zweitwohnungsbesitzer schikanieren will oder der Tourismusdestination Zürich schaden will. Es geht darum, dass Wohnung für Wohnung ganze Häuserzeilen und Blocks an zentraler Lage dem Wohnungsmarkt entzogen werden, dass alltägliches Leben verschwindet, weil Touristen und Kurzaufenthalter das Quartierleben nicht im gleichen Umfang prägen können. Es geht darum, dass die Wohnungen in der Regel zu überdurchschnittlich hohen Preisen angeboten werden und die Überhitzung des Wohnungsmarkts so noch weiter angetrieben wird. Genau deshalb erachten wir es als wichtig, dass Wohnraum über die neue Regelung geschützt werden kann, und zwar so, dass er wirklich der Zürcher Bevölkerung zugute kommt. Dass Hotelnutzungen von dieser Regelung explizit ausgenommen sind und weiterhin dem Wohnanteil angerechnet werden, ist der grosse Wermutstropfen in der Geschichte. Wir haben vieles versucht, und hätten mit der Idee, Gebiete zu bestimmen, die von der Regelung ausgenommen sind, auch ein Instrument gefunden, um situativ zu reagieren und den Bestand sowie die Verhältnismässigkeit zu berücksichtigen. Leider stiess diese Idee nicht auf offene Ohren. Es wäre wichtig gewesen, dass auch einige Hotelnutzungen in diese Regelung miteinbezogen worden wären. Nun besteht die Gefahr, dass die neue Bestimmung ausgehöhlt wird. Die Grenze zwischen Hotelnutzungen und Business-Apartments verläuft fliessend. Eine fehlende Kochnische macht aus einem Business-Apartment ein Hotel. Gerade im Bereich von beispielsweise Easyhotels bewegen wir uns immer wieder in Grauzonen. Trotz der



*Enttäuschung über diesen Wermutstropfen sind wir überzeugt, dass es ein grosser Gewinn ist, dass künftig private Zweitwohnungen sowie Business-Apartments nicht mehr dem Wohnanteil angerechnet werden dürfen.*

Kommissionsmehrheit Änderungsanträge 1, 2, 4 und 5:

**Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP):** *Der Vorschlag des Stadtrats, wie mit dem Anliegen umgegangen werden soll, stützt sich auf die zeitliche Beschränkung von einem Jahr. Wenn eine Wohnung weniger als ein Jahr vermietet wird, so die ursprüngliche Formulierung, wird sie nicht dem Wohnanteil angerechnet. Im Verlauf der Beratung der Weisung ist die Verwaltung aber auf ein Gerichtsurteil aus Genf vom 5. September 2005 gestossen. Dort wurde eine kurzzeitige Vermietung nicht als Mietvertrag, sondern als Innominatvertrag beurteilt, als atypischer Vertrag. Damit gerade in diesem stark durch Hybridisierung geprägten Umfeld neuer Wohnformen von Anfang an keine Schlupflöcher ermöglicht werden, hat die Verwaltung eine Formulierung vorgeschlagen, die den Begriff «Vermietung» durch den Begriff «gewerbliche Zurverfügungstellung» ersetzt. Die neue Formulierung soll sicherstellen, dass die BZO-Änderung auch in der Praxis standhalten kann und die ursprüngliche Absicht, Nichtanrechenbarkeit für kurzfristige Wohnnutzungen vorzubehalten, tatsächlich greifen kann – egal, in welcher Form der Vertrag ausgestaltet wurde. Die Änderungen sollen über die vier Anträge in den entsprechenden Artikeln der BZO angewendet werden. Der erste Antrag bezieht sich auf Artikel 6 Absatz 1<sup>bis</sup>, der unter anderem folgende Formulierung beinhaltet: «Die Wohnung als Ganzes wird dem Wohnanteil gemäss Abschnitt 1 nicht angerechnet, sobald sie oder Teile davon regelmässig befristet für weniger als ein Jahr gewerblich zur Verfügung gestellt wird.» Den Rest werde ich nicht zitieren, die Artikel wurden vorher von Nicole Giger (SP) bereits ausführlich erwähnt. Dasselbe gilt für die Formulierung von Artikel 6 Absatz 2: «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...». Der Änderungsantrag 4 betrifft Artikel 40 Absatz 1<sup>bis</sup>, dort wurde die Formulierung in gleicher Manier angepasst. Änderungsantrag 5 betrifft Artikel 40 Absatz 2, in dem wiederum bezüglich Flächen im Dachgeschoss, die dem Wohnen dienen, nicht «befristete Vermietung» stehen, sondern die «gewerbliche Zurverfügungstellung» genannt werden soll. Weil alle diese Anträge der gleichen Argumentationslinie folgen, haben wir sie nun gesammelt in einem Votum erläutert. Die Mehrheit der Kommission beantragt, die BZO-Artikel entsprechend den Empfehlungen der Verwaltung anzupassen.*

Kommmissionsminderheit Änderungsanträge 1, 2, 4 und 5 / Kommissionsreferentin Änderungsanträge 3 und 6 / Kommissionsminderheit Schlussabstimmung Dispositivziffern 1–4:

**Cathrine Pauli (FDP):** *Ich werde auf das Zitieren von Artikeln verzichten. Es geht in dieser Angelegenheit um den Prozess. Wir haben eine Weisung, die auf zwei Motionen aus den Jahren 2009 und 2019 zurückgeht. Die Verwaltung hatte knapp 12 Jahre Zeit, sich mit dem Thema auseinanderzusetzen. Die Weisung lag öffentlich auf. Es gab vier Ein-*



wendungen. Man konnte keiner der Einwendungen entsprechen. Die Einwendungen kamen von bekannten Unternehmern mit Unterstützung bekannter Baurechtsjuristen. Sie haben sich sehr gut überlegt, warum sie Einwendungen machen. In der Fragerunde in der Kommission fiel der Verwaltung dann plötzlich auf, dass bereits ein Gerichtsurteil aus Genf zu diesem Thema existiert. Dieses besagt, dass es ein Innominatvertrag ist, ein Mischvertrag aus den Elementen Miete, Kauf, Auftrag und Hinterlegung. Die Verwaltung sprach daraufhin in der Kommission von einem Problem und stellte einen Änderungsantrag. Das kann sie natürlich nicht. Die Mehrheit hat daraufhin den Änderungsantrag gemacht. Wenn es ein Innominatvertrag ist, ist es ein Innominatvertrag. Ich weiss aus Anwaltspraxen: Wenn ein neues Mandat eintrifft, wird zuerst abgeklärt, ob es Interessenskonflikte gibt. Bevor man einen zweiten Schritt macht, wird recherchiert, wo es in der Schweiz Gerichtsentscheide zu diesem Thema gibt. Wir in der Minderheit haben Mühe damit, wie im vorliegenden Fall der Prozess abgelaufen ist. Die Verwaltung hat ihre Arbeit nicht gemacht. Sie hätte eine saubere juristische Abklärung der Vertragsverhältnisse vornehmen müssen. Deshalb sind wir gegen die Textänderung. Die Weisung lag öffentlich auf und wir würden nun eine gravierende Änderung im Text vornehmen. Dies zum Thema Mietvertrag versus Innominatvertrag. Nun werde ich noch als Mehrheitsvertreterin zu den Änderungsanträgen 3 und 6 sprechen. Dort beantragen wir die Streichung von Artikel 6 Absatz 2<sup>ter</sup> und Artikel 40 Absatz 2<sup>ter</sup>, die gleichlautend sind. Alle Kommissionsmitglieder stehen hinter dieser Streichung. Ich zitiere die zu streichende Textstelle: «Die für Kontrolle und Vollzug von Absatz 1<sup>bis</sup> bis 2<sup>bis</sup> erforderlichen Daten sind über die Datenplattform Omega dem für Baubewilligungen zuständigen Amt im Abrufverfahren zugänglich zu machen.» Eigentlich geht es darum, dass das Amt für Baubewilligungen Zugriff auf eine Datenplattform erhält, auf der alle Daten der Bürger, wie zum Beispiel Steuerdaten, enthalten sind. Wir haben den Datenschutzbeauftragten zu diesem Thema befragt. Er hat uns geantwortet, dass es für das für die Kontrolle und den Vollzug der BZO zuständige Amt bereits geltende rechtliche Grundlagen gibt, inwiefern man im Einwohnerregister Zugriff auf die Daten hat. Er sagte auch, dass die vorgesehenen Bestimmungen gemäss BZO keinen normativen Mehrwert beinhalten. Sie würden sogar das Risiko mit sich bringen, dass die Prüfung und die Gewährleistung der Verhältnismässigkeit mit dem Artikel übersteuert werden. Er hat uns empfohlen, aus Rechtssetzungsgründen den gesamten Abschnitt zu streichen. Auch dort muss man sagen, dass im Vorfeld der Erarbeitung eines Gesetzes abgeklärt werden müsste, welche bestehenden Rechte existieren. Ich bin froh, dass wir die Mehrheit der Kommissionsmitglieder überzeugen konnten, dass der Abschnitt gestrichen wird.

Weitere Wortmeldungen:

**Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP):** Unsere Fraktion begrüsst zwar, dass man mit den Änderungsanträgen 1–6 eine saubere Grundlage schaffen konnte, die Aufregung, wer welche Arbeiten nicht richtig gemacht haben soll, teilen wir aber nicht. Uns ist wichtiger, dass man etwas hat, das solide ist. Man kann diesbezüglich konstruktiv zusammenarbeiten. Gleichzeitig anerkennen wir auch, dass der Stadtrat mit seiner Weisung versucht hat, auf einem moderaten, einigermaßen gangbaren Weg dem von einer Mehrheit des Gemeinderats geforderten Umgang mit dem Wohnanteil gerecht zu werden. Dennoch



*werden die Grünliberalen die Weisung in der Schlussabstimmung ablehnen. Unsere Einschätzung hat sich seit der Überweisung der Motion im Januar 2020 kaum verändert. Erstens erachten wir den Verwaltungsaufwand, der mit der Kontrolle von befristeten Wohnnutzungen verbunden ist, angesichts der verhältnismässig bescheidenen Anzahl Zweitwohnungen und der ungleichen Verteilung über die verschiedenen Quartiere als unverhältnismässig. Zweitens hat die Vergangenheit gezeigt, dass die Hybriddynamik, die im flexiblen Wohnungsnutzungsbereich herrscht, kaum mit der Steuerung über eine Wohnanteilspflicht aufgefangen werden kann. Wir haben in der Beratung der Weisung festgestellt, dass die jüngste Vergangenheit mit Hotelumwandlungen eine neue Entwicklung an den Tag gebracht hat, die kaum jemand erwartet hat. Es fällt uns auch schwer, den starren Einteilungen zwischen gutem Wohnen und geduldetem Aufenthalt und allen ideologischen Konnotationen, die in dieser Diskussion immer wieder vorkommen, zu folgen, und diese dann auch noch in Wohnanteilsregelungen in eine BZO hineinzuschreiben. Die Wohnanteilspflicht ist aufgrund einer Konkurrenzierung von Büroflächen und Wohnflächen entstanden. Städtebaulich ergibt es durchaus Sinn, dass man dies zu steuern versucht. Aber ob eine Unterscheidung sinnvoll ist zwischen unterschiedlichen Wohnformen beziehungsweise zwischen verschiedenen Personen, die sich für eine kurze oder längere Zeit dafür entscheiden, in Zürich zu wohnen, zu arbeiten und Steuern zu bezahlen, wagen wir zu bezweifeln. Natürlich kann man sagen, dass eine Quartierumwälzung bewirkt wird, wenn alles weggerissen wird und Personen nur noch jeweils während drei Monaten in einer kleinen Wohnung wohnen. Aber ich glaube nicht, dass wir dies mit der vorgeschlagenen Wohnanteilsregelung handhaben können. Wir lehnen die Weisung ab. Nicht, weil sie in sich kritisiert werden könnte, sondern, weil wir auch die Motion nicht unterstützt haben.*

**Marco Denoth (SP):** *Wir haben vorher von Cathrine Pauli (FDP) ein «Verwaltungsbashing» gehört. Aus meiner Sicht hat die Verwaltung in der Kommission sehr gute Arbeit geleistet. Wo gehobelt wird, fallen Späne. Das kann passieren. Deshalb haben wir es auch als Antrag übernommen. Wir haben noch ein paar andere formalistische Punkte von der FDP gehört. Die FDP hat aber nicht gesagt, warum sie inhaltlich gegen die Weisung ist. Das würde mich interessieren. Vielleicht werden wir dazu noch ein Votum hören.*

**Reto Brüesch (SVP):** *Die SVP lehnt die Dispoziffern 1–4 ab. Es geht in erster Linie um die Business-Apartments, die man einschränken will. Ich kann es bis zu einem gewissen Grad verstehen. Es betrifft einen kleinen Teil, aber die gesamte Weisung betrifft indirekt nicht nur Business-Apartments, sondern auch Hotelnutzungen und führt in der Verwaltung zu einem riesigen Bürokratieaufwand. Die Kontrolle der Mietverträge und die Abklärungen, wer wo gemeldet ist, wären sehr aufwändig. Zudem wird die Hotelnutzung eingeschränkt. Seit der Corona-Zeit funktionieren einige Hotels nicht mehr wie gewohnt; sie haben ihre Zimmer zum Beispiel vermietet, teilweise an langfristige Mieter. Künftig wird es auf einmal so sein, dass man Hotelnutzungen nicht mehr in Wohnzonen machen darf. Man will, dass die Stadt wächst, man will Tourismus, aber gleichzeitig will man die Hotelnutzung einschränken. Wir können dieses Vorgehen nicht unterstützen.*



**Cathrine Pauli (FDP):** Ich gebe Marco Denoth (SP) gerne, so wie es auch noch vorgesehen gewesen wäre, die Gründe bekannt, warum wir dagegen sind. Der erste Punkt betrifft das Thema Verhältnismässigkeit. 2012 wurde die Volksinitiative zum Thema Zweitwohnungen angenommen. Das bedeutet: Es gibt Auflagen für Gemeinden mit über 20 Prozent Zweitwohnungen. In der Stadt Zürich gibt es zurzeit 9,3 Prozent Zweitwohnungen. Zum Vergleich: Die entsprechenden Werte in Genf betragen 19 Prozent, in Basel 13 Prozent, in Bern 16 Prozent und in Lausanne 12 Prozent. Die Stadt Zürich hat den tiefsten Wert der Grossstädte in der Schweiz. Die 9,3 Prozent sind die offizielle Zahl, davon werden aber noch einige Wohnungen abgezogen: Wohnungen, die umgebaut werden, Zweitwohnungen, die am Stichtag belegt sind – wir haben die Details dazu in der Einführung zur Weisung gehört –, ausserdem Wohnungen, die jünger als zwei Jahre sind und leer stehen und so weiter. Das macht die Weisung äusserst kompliziert. Am Schluss beläuft sich der Zweitwohnungsanteil nach den Zahlen von 2017 noch auf ungefähr 3 Prozent. Das entspricht 7200 Wohnungen von einem Gesamtwohnungsbestand von 230 000 Wohnungen in der Stadt. Aus unserer Sicht ist es ein äusserst grosser Aufwand für diese verhältnismässig kleine Anzahl Wohnungen. Man denke auch daran, was man alles braucht um zu beweisen, dass sie wirklich leer stehen oder wie sie genutzt werden. Der zweite Punkt betrifft den Besitzstand. Wir haben heute diese knapp 3 Prozent Wohnungen, die auf die erwähnte Weise genutzt werden. Aber mit der Weisung ändert sich nichts. Die Wohnungen haben Besitzstandswahrung. Die Weisung gilt somit nur für neu erstellte Wohnungen, weil der Wohnungsbesitzer bei einer Baueingabe zukünftig eine Deklaration über die Wohnungsnutzung unterschreiben muss. Der dritte Punkt betrifft den Mehraufwand für die Verwaltung. Man müsste bei 7200 Wohnungen überprüfen, ob sie leer stehen oder ob sie einen anderen Grund haben, warum dort nicht jemand fest angemeldet ist. Demnächst wird wohl die Schaffung einer Stelle beantragt werden, die diese Weisung umsetzen muss. Es gibt auch andere Fragestellungen, wie etwa jene, was passiert, wenn ein Mieter nach drei Monaten die Wohnung wieder verlässt, weil er vielleicht umzieht, da ihm die Wohnung nicht passt, und was, wenn dies mehrmals hintereinander passiert? Dies ergäbe für den Eigentümer gleich Ärger mit der Stadt. Schliesslich wäre auch noch das Thema des Graubereichs zwischen Hotelnutzungen und «Serviced Apartments» zu erwähnen. Die «Serviced Apartments» sind kein definierter Begriff. Der einzige Unterschied, so wie ihn die Stadt definiert, ist eine feste Kücheneinrichtung. Eigentlich hemmen wir damit nur die Entwicklung, dass sich Hotels in Wohnzonen transformieren können, weil sie vielleicht nicht voll ausgelastet sind, da sich der Bedarf der Nutzer ändert, vor allem nach der Corona-Krise, in der sich das Reiseverhalten generell stark verändert hat. Und schliesslich folgender Punkt: Letztendlich fördern wir eine Kultur des Fingerzeigens. Ein Nachbar sieht, dass es immer viele fremde Leute auf einem Balkon hat, und denkt, es müsse wohl ein «Serviced Apartment» sein, man müsse es dem Amt für Baubewilligungen oder der Polizei melden. Eine solche Kultur möchten wir in unserer Stadt nicht haben. Es geht um 3 Prozent aller Wohnungen. Wir haben den tiefsten Prozentsatz an Zweitwohnungen verglichen mit den anderen Grossstädten in der Schweiz. Wir lehnen die Weisung aus diesen Gründen ab.

**Claudia Rabelbauer (EVP):** Die EVP hat die Motion damals nicht unterstützt und wird auch die Weisung ablehnen. Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP) und Cathrine Pauli (FDP) haben zahlreiche Argumente vorgebracht, warum man die Weisung ablehnen kann und





*soll. Man schießt mit Kanonen auf Spatzen. Es wird sehr viel Verwaltungsaufwand betrieben für sehr wenig Nutzen. Die Argumente liegen auf dem Tisch.*

**Walter Angst (AL):** *Wenn man erst zwölf Jahre nach dem Einreichen der ersten Vorstösse die entsprechenden Grundlagen für eine Regulierung von Zweitwohnungen und Business-Apartments schafft, hat man 12 Jahre verloren. Was wir in der BZO einführen, ist eine Regulierung für die Zukunft, damit es nicht zu Zuständen wie in Genf, Amsterdam oder Berlin kommt. Dies ist ein Bedürfnis der Bevölkerung. Es ist nicht nachvollziehbar, dass Wohnungen in der Stadt Zürich, wo eine derartige Wohnungsnot herrscht, aus reinen Renditeüberlegungen umgenutzt werden. Das ist es, was störend ist. Selbstverständlich wäre es angenehmer, wenn man auf kantonaler Ebene definieren könnte, was Wohnen und Wohnanteil ist. Dass ein Gefängnis oder ein Hotel als Wohnanteil gelten, wirkt im Alltagsverstand seltsam. Das Problem ist bekannt. Wir müssen in der Stadt Zürich legislieren und regulieren und haben einen Kanton, der wenig Rücksicht auf die Bedürfnisse der Städte nimmt. Von daher bleibt uns von der AL nur, uns für das Erreichen dieser Zwischenetappe zu bedanken. Wir haben nicht das erreicht, was wir wollten. Es ist aber eine Regulierung und ein Signal an jene Personen, die im Apartment-Business Geld machen wollen, dass die Stadt ein Auge darauf hat und nicht alles zulässig ist. Es ist auch richtig. Es wird Ausweichbewegungen geben. Vor kurzem gab es zahlreiche Umbau-Baubewilligungen für Apartments, die sich der entsprechenden Regulierung bereits angepasst haben. Im Bau ist das überall so. Das Hauptproblem ist die fehlende kantonale Rechtsgrundlage, dass wir mit dem Wohnanteil nicht wirklich Wohnen sichern können, sondern dass wir diverse Formen, die im Alltagsverstand nicht als Wohnen gelten, mitgemeint haben. Es hat etwas lange gedauert, doch am Ende hat das Amt vorwärts gemacht und ist auf interessante Fragen und Lösungsansätze gestossen. Von daher wurde ein Anliegen abgeschlossen, das wir vor langer Zeit angestossen und in das wir viel Energie investiert haben.*

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Hochbaudepartements Stellung.

**STR André Odermatt:** *Das geflügelte Wort «Was lange währt, wird endlich gut» gilt nicht immer, und besonders nicht immer in der Politik. Aber mit der BZO-Teilrevision ist eine vernünftige, pragmatische und auch im Vollzug durchaus umsetzbare Vorlage entstanden. Das vorliegende Geschäft wurde in der Kommission und im Gemeinderat über eine lange Zeit sehr intensiv diskutiert. Man wusste: Wenn man etwas macht, muss es etwas sein, das greift. Es gibt einen kleinen Artikel in der BZO mit Symbolcharakter, weil nie etwas passiert ist: Zweitwohnungen im Kreis 1 sind nicht erlaubt. Im Kreis 1 hat es am meisten Zweitwohnungen der Stadt, weil wir kein Instrument haben. Der Bericht war nötig, um ein griffiges Instrument zu schaffen. Ich möchte nicht mehr sämtliche Aspekte, sondern nur die wichtigsten erwähnen: Es geht um sogenannte Business-Apartments, Zweitwohnungen, Airbnb. Es wurde ein Geschäftsmodell gefunden, das Wohnungen kurzfristig an Menschen weitervermietet, die nicht in Zürich gemeldet sind. Dieses Geschäftsmodell wird auch weiterhin verfolgt werden. Dadurch geht Wohnraum für Erstmieterinnen und Erstmieter verloren. Der Stadtrat hat in einer ersten Vorlage, die im Kontext der Zweitwohnungsinitiative erwähnt wurde, gesagt, man beobachte es, bevor man handle. Der Gemeinderat vertrat dagegen die Meinung «Wehret den Anfängen». Man*



*hat das Anliegen dann bezüglich Zahl, Definitionen, rechtlichen Möglichkeiten und raumplanerischen Mitteln geprüft. Es war dem Stadtrat wichtig, und hier widerspreche ich auch Claudia Rabelbauer (EVP), dass es sich nicht um eine Kanone handeln soll. Wir haben keinen Regulativ-Moloch geschaffen. Wir haben keine neuen Regeln aufgestellt. Dies hätte einen langen Weg über den Kanton gebraucht, wo man Regelungen in den übergeordneten Gesetzgebungen hätte anpassen müssen. Wir haben genommen, was vorhanden ist: Zweitwohnungen, nach dem Begriff des Zweitwohnungsgesetzes des Bundes. Der Regler, wo es für Business-Apartments Platz hat, entscheidet sich auf der Basis der bestehenden BZO, nämlich am festgelegten Wohnanteil. Bis jetzt konnte man die Business-Apartments und Zweitwohnungen dem Wohnanteil anrechnen. Dies wird in Zukunft nicht mehr möglich sein. Hier hat man eine Eingriffsmöglichkeit, Fälle auf Hinweise hin zu kontrollieren. Dann muss das «Business» auch entsprechend angepasst werden. Wer sich für die zahlreichen Fälle interessiert: Es sind Häuser, die in den Quartieren auffallen, weil dort nur vorübergehend gewohnt wird. Nun haben wir ein Instrument, wie wir dieser Situation einen Riegel verschieben können. Damit profitieren wir auch von der Logik der BZO, bei der eigentlich seit langer Zeit klar ist: Der Wohnanteil ist eines der ganz wichtigen Instrumente. Die Teilrevision ist eine praktikable und nicht nur symbolische Regelung zur Sicherung einer möglichen Entwicklung für den Wohnanteil. Es ist aber auch ein Zeichen: Man kann dieses Geschäftsmodell weiterführen, aber es darf nicht auf Kosten des Wohnanteils geschehen. Hotels sind nach wie vor erlaubt, auch das ist Teil dieser Vorlage. Es ist nicht so, dass man Hotels mit der Vorlage ausschliessen würde. Ich danke für das Zustimmung, für die langen, während mehreren Jahren geführten Diskussionen über diese Vorlage, die heute zu einem aus meiner Sicht guten Ende kommt.*

Änderungsantrag 1 zu Dispositivziffer 1  
Bauordnung Art. 6 Abs. 1<sup>bis</sup>

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt folgende Änderung von Art. 6 Abs. 1<sup>bis</sup>:

<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 ~~vermietet~~ 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>1</sup> nutzt.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung des Änderungsantrags.

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

<sup>1</sup> Bundesgesetz über Zweitwohnungen, SR 702



11 / 15

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 96 gegen 21 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Änderungsantrag 2 zu Dispositivziffer 1  
Bauordnung Art. 6 Abs. 2

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt folgende Änderung von Art. 6 Abs. 2:

<sup>2</sup> Ist ein Wohnanteil vorgeschrieben, müssen anrechenbare Flächen im Dachgeschoss dem Wohnen dienen, wobei die regelmässig befristete ~~Vermietungengewerbliche Zurverfügungstellung~~ für weniger als ein Jahr unzulässig sindist, 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.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung des Änderungsantrags.

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

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 96 gegen 20 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Änderungsantrag 3 zu Dispositivziffer 1  
Bauordnung Art. 6 Abs. 2<sup>ter</sup>

Die SK HBD/SE beantragt die Streichung von Art. 6 Abs. 2<sup>ter</sup>.

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

Der Rat stimmt dem Antrag der SK HBD/SE mit 114 gegen 0 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.



12 / 15

Änderungsantrag 4 zu Dispositivziffer 1  
Bauordnung Art. 40 Abs. 1<sup>bis</sup>

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt folgende Änderung von Art. 40 Abs. 1<sup>bis</sup>:

<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 vermietetgewerblich 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 nutzt.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung des Änderungsantrags.

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

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 94 gegen 20 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Änderungsantrag 5 zu Dispositivziffer 1  
Bauordnung Art. 40 Abs. 2

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt folgende Änderung von Art. 40 Abs. 2:

<sup>2</sup> Ist ein Wohnanteil vorgeschrieben, müssen anrechenbare Flächen im Dachgeschoss dem Wohnen dienen, wobei die regelmässig befristete Vermietungengewerbliche Zurverfügungstellung für weniger als ein Jahr unzulässig sind, 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.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung des Änderungsantrags.

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

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 94 gegen 20 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.



13 / 15

Änderungsantrag 6 zu Dispositivziffer 1  
Bauordnung Art. 40 Abs. 2<sup>ter</sup>

Die SK HBD/SE beantragt die Streichung von Art. 40 Abs. 2<sup>ter</sup>.

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

Vakant: 1 Sitz (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK HBD/SE mit 115 gegen 0 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Die Detailberatung ist abgeschlossen.

Die Vorlage wird stillschweigend an die Redaktionskommission (RedK) überwiesen.

Damit ist beschlossen:

Die geänderten Artikel 6 und 40 der Bauordnung sind durch die RedK zu überprüfen (Art. 38 Abs. 3 in Verbindung mit Art. 64 Abs. 1 GeschO GR). Die Schlussabstimmung findet nach der Redaktionslesung statt.

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.

<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. <sup>1bis</sup> und 2) sind solche Wohnungen ausgenommen, welche 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 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>2</sup> Bundesgesetz über Zweitwohnungen, SR 702



<sup>4</sup> Ausser in Gebieten mit einem zulässigen anrechenbaren Untergeschoss und einem vorgeschriebenen Wohnanteil von weniger als 90 % 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

Art. 40 <sup>1</sup> Von der anrechenbaren Fläche der Vollgeschosse und der solche ersetzenden Dach- und Untergeschosse eines Grundstückes 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 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. <sup>1bis</sup> und 2) sind solche Wohnungen ausgenommen, welche 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.



15 / 15

<sup>4</sup> In Gebieten mit einem vorgeschriebenen Wohnanteil von 90 % darf der Wohnanteil zugunsten von Betrieben und Einrichtungen, welche 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 % 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

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat