



Beschluss des Stadtrats

vom 7. Juni 2023

GR Nr. 2023/155

Nr. 1625/2023

Schriftliche Anfrage der AL-Fraktion betreffend Umwandlung von Erstwohnungen in Zweitwohnungen, Business-Appartements und Airbnb-Wohnungen, Rekurse gegen die Änderung der Bau- und Zonenordnung, Verfahrensstand, Auswirkungen und weiteres Vorgehen bei Rechtskraft und Beurteilung der Luzerner Regelung in rechtlicher Hinsicht

Am 22. März 2023 reichte die AL-Fraktion folgende Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2023/155, ein:

Am 27. Januar 2010 hat der Gemeinderat die Motion von AL-Gemeinderat Niklaus Scherr (GR 2009/534) für die Nichtanrechnung von Zweitwohnungen, Business-Apartments und Airbnb-Wohnungen an den Wohnanteil überwiesen. Danach hat sich der Stadtrat auf Antrag von Hochbauvorsteher Andre Odermatt zweimal - 2012 und 2018 - geweigert, die Motion umzusetzen, und - ohne Erfolg - ihre Abschreibung beantragt. Erst mit Gemeinderatsbeschluss vom 22. September 2021 konnte die Motion umgesetzt werden. Nach der Genehmigung durch die Baudirektion hat der Stadtrat die Änderung der Bauordnung Art. 6 «Nichtanrechenbarkeit an Wohnanteil» am 6. April 2022 festgesetzt und publiziert.

Die Änderung der BZO hat zum Ziel, die Umwandlung und Zweckentfremdung von Erstwohnungen, die der Stadtbevölkerung zur Verfügung stehen, in Zweitwohnungen, Business-Apartments und Airbnb-Wohnungen einzudämmen. In der Stadt Luzern ist am 12. März 2023 eine etwas anders gelaagerte Bestimmung angenommen worden, die das gleiche Ziel verfolgt. Diese sieht vor, dass ganze Wohnungen höchstens 90 Tage pro Jahr an Personen vermietet werden dürfen, die bei der Einwohnerkontrolle nicht gemeldet sind. In diesem Zusammenhang ersuche ich den Stadtrat um Beantwortung folgender Fragen:

1. Trifft es zu, dass gegen die Festsetzung der BZO-Änderung Rekurs eingelegt worden ist?
2. Wie viele Rekurse sind eingegangen? Stammen alle von juristischen Personen? Sind auch Immobilienverbände unter den Rekurrent*innen?
3. Wie ist der aktuelle Stand des Verfahrens? Liegt bereits ein Entscheid des Baurekursgerichtes vor? Wenn ja: Wie ist er ausgefallen? Wenn nein: Wann ist mit einem Entscheid zu rechnen?
4. Falls ein ablehnender Entscheid des Baurekursgerichts vorliegt: Ist dieser ans Verwaltungsgericht weitergezogen worden?
5. Was für Auswirkungen hat die beschlossene, aber noch nicht rechtskräftige Änderung von Art. 6 BZO auf aktuelle Umnutzungen von Erst- in Zweitwohnungen? Gilt eine negative Vorwirkung im Sinne von § 234 PBG?
6. Wie steht es um die Besitzstandsgarantie für umgenutzte Wohnungen? Gilt diese auch für Wohnungen, welche nach dem erneuten, verbindlichen Auftrag des Gemeinderats zur Umsetzung (GR 2018/172, Beschluss vom 8. Januar 2020), dem Start der Planaufgabe (11. Juli 2020), dem Antrag des Stadtrats (GR 2020/538, 4. Dezember 2020) oder dem Gemeinderatsbeschluss (22. September 2021) vorgenommen wurden?
7. Beabsichtigt der Stadtrat nach Inkrafttreten der BZO-Änderung, die einschlägigen Anbieter*innen von Business Apartments und Plattform-Wohnungen zu einem nachträglichen Bewilligungsverfahren für Wohnungen aufzufordern, die nach dem Umsetzungsauftrag des Gemeinderats vom 8. Januar 2020 umgenutzt worden sind? Wenn nein: Warum nicht?
8. Wie beurteilt der Stadtrat die in Luzern als allgemeine Anregung beschlossene Regelung in rechtlicher Hinsicht? Geht er insbesondere davon aus, dass die Stadt Zürich ohne eine entsprechende Rechtsgrundlage auf kantonalen Ebene eine solche Regelung beschliessen könnte?



2/4

9. Was für einen Mehrwert würde eine Ergänzung der bereits beschlossenen Zweitwohnungseinschränkung durch eine Regulierung a la Luzern bringen? Erachtet der Stadtrat eine solche als erforderlich oder wünschbar?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Frage 1

Trifft es zu, dass gegen die Festsetzung der BZO-Änderung Rekurs eingelegt worden ist?

Ja, das trifft zu.

Frage 2

Wie viele Rekurse sind eingegangen? Stammen alle von juristischen Personen? Sind auch Immobilienverbände unter den Rekurrent*innen?

Gegen die BZO-Teilrevision wurde von vier juristischen Personen ein gemeinsamer Rekurs erhoben. Unter den vier Rekurrenten befinden sich keine Immobilienverbände.

Frage 3

Wie ist der aktuelle Stand des Verfahrens? Liegt bereits ein Entscheid des Baurekursgerichtes vor? Wenn ja: Wie ist er ausgefallen? Wenn nein: Wann ist mit einem Entscheid zu rechnen?

Das Baurekursgericht hat den Rekurs der vier Rekurrenten mit Entscheid vom 28. Oktober 2022 abgewiesen (BRGE I Nr. 0185/2022).

Frage 4

Falls ein ablehnender Entscheid des Baurekursgerichts vorliegt: Ist dieser ans Verwaltungsgericht weitergezogen worden?

Die unterlegenen Rekurrenten haben den Entscheid des Baurekursgerichts angefochten und Beschwerde beim Verwaltungsgericht erhoben. Das Beschwerdeverfahren ist derzeit vor Verwaltungsgericht hängig.

Frage 5

Was für Auswirkungen hat die beschlossene, aber noch nicht rechtskräftige Änderung von Art. 6 BZO auf aktuelle Umnutzungen von Erst- in Zweitwohnungen? Gilt eine negative Vorwirkung im Sinne von § 234 PBG?

Bei dieser hier zur Diskussion stehenden BZO-Teilrevision kommt keine negative Vorwirkung zur Anwendung. Die negative Vorwirkung wird im kantonalen Recht (§ 234 PBG) abschliessend geregelt und dient ausschliesslich der Plansicherung. D. h., geschützt werden solche Regelungen, die einen planerischen Gehalt aufweisen, also städtebaulich relevante Bestimmungen z. B. über die Ausnützung, die erlaubte Überbauungsart, die Geschosshöhe oder Abstandsvorschriften.



3/4

Frage 6

Wie steht es um die Besitzstandgarantie für umgenutzte Wohnungen? Gilt diese auch für Wohnungen, welche nach dem erneuten, verbindlichen Auftrag des Gemeinderats zur Umsetzung (GR 2018/172, Beschluss vom 8. Januar 2020), dem Start der Planaufgabe (11. Juli 2020), dem Antrag des Stadtrats (GR 2020/538, 4. Dezember 2020) oder dem Gemeinderatsbeschluss (22. September 2021) vorgenommen wurden?

Die Besitzstandsgarantie gilt grundsätzlich für alle Wohnungen, die vor der Inkraftsetzung der hier zur Diskussion stehenden BZO-Teilrevision «Nichtanrechenbarkeit an Wohnanteil» (GR Nr. 2020/538) als Business Apartments genutzt wurden. Bei der Beantwortung der Frage, ob trotzdem eine Verpflichtung zur Umnutzung eines Business Apartments zu einer regulären Wohnung bestehen könnte, sind folgende Kriterien zur prüfen:

- Dauer der Nutzung als Business Appartement;
- getätigte Investitionen;
- Eignung der Räumlichkeiten als reguläre Wohnung sowie
- wirtschaftliche Bedeutung für den Betreiber.

Diese Kriterien sind in jedem Einzelfall separat zu prüfen, weshalb eine pauschale Antwort auf die Frage 6 nicht möglich ist.

Frage 7

Beabsichtigt der Stadtrat nach Inkrafttreten der BZO-Änderung, die einschlägigen Anbieter*innen von Business Apartments und Plattform-Wohnungen zu einem nachträglichen Bewilligungsverfahren für Wohnungen aufzufordern, die nach dem Umsetzungsauftrag des Gemeinderats vom 8. Januar 2020 umgenutzt worden sind? Wenn nein: Warum nicht?

Für Umnutzungen nach dem Umsetzungsauftrag bis zur Inkraftsetzung der BZO-Änderung kann auf die Antwort zu Frage 6 verwiesen werden.

Ein flächendeckendes, systematisches Monitoring betreffend Einhaltung dieser Regelung wird im Allgemeinen – wie bei anderen Vorschriften der BZO auch – aufgrund der beschränkten Ressourcen nicht möglich sein. Die Bauherrschaft trifft aber mit Einreichen des Baugesuchs eine Deklarationspflicht über die Art der Wohnnutzung. Zudem gilt gestützt auf kantonales Recht, dass die Bauherrschaft für Nutzungsänderungen ein Baugesuch einreichen muss, auch wenn keine baulichen Massnahmen erfolgen (§ 309 Abs. 1 lit. b PBG).

Die Baubehörde wird auf Anzeige hin aktiv und überprüft, ob die neue Regelung hinsichtlich der Wohnanteilspflicht eingehalten wird. Unter anderem muss deklariert werden, ob die Wohnung regelmässig befristet für weniger als ein Jahr gewerblich zur Verfügung gestellt wird und zugleich keine Person in dieser Wohnung Hauptwohnsitz hat. Dann gilt die Räumlichkeit nicht mehr als Wohnung und kann dem Wohnanteil nicht angerechnet werden, was unter Umständen eine Nutzung als Business-Apartment verunmöglicht. Wenn die Baubehörde feststellt, dass diese oder andere baurechtlichen Bestimmungen nicht eingehalten werden, wird sie die Eigentümerschaft in einem Schreiben auffordern, ein Baugesuch einzureichen.



4/4

Frage 8

Wie beurteilt der Stadtrat die in Luzern als allgemeine Anregung beschlossene Regelung in rechtlicher Hinsicht? Geht er insbesondere davon aus, dass die Stadt Zürich ohne eine entsprechende Rechtsgrundlage auf kantonaler Ebene eine solche Regelung beschliessen könnte?

Die als Anregung vorgeschlagene Regelung stellt eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung in der Nutzungsplanung dar. Im Kanton Zürich fehlt eine gesetzliche Grundlage, um eine Regelung wie in der Anregung formuliert, in eine kommunale Bauordnung aufzunehmen.

Frage 9

Was für einen Mehrwert würde eine Ergänzung der bereits beschlossenen Zweitwohneinschränkung durch eine Regulierung a la Luzern bringen? Erachtet der Stadtrat eine solche als erforderlich oder wünschbar?

Im Verhältnis zu der bereits vom Gemeinderat beschlossenen BZO-Teilrevision (GR Nr. 2020/538; Änderung der Bauordnung «Nichtanrechenbarkeit an Wohnanteil») bringt ein zusätzlicher Wortlaut in der Stadtzürcher Bauordnung gemäss der zitierten Anregung keinen Mehrwert oder Zusatznutzen. Die vom Gemeinderat bereits beschlossene Änderung der Bauordnung (Art. 6 und 40 BO) erfüllt in hinreichender und PBG-konformer Weise den angestrebten Zweck.

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