

Die Odyssee der Motion Scherr (GR 2009/534) (2009 – 2024)

Verknüpfte Geschäfte

Motion Scherr (Einreichung 18.11.2009, Überweisung 27.1.2010) :

[2009/534 Bau- und Zonenordnung, Anrechnung von Wohnanteilsflächen, Ergänzung Art. 6](#)

Weisung 1 (7.3.2012, Abschreibung):

[2012/73 Dringliche Motion von Niklaus Scherr betreffend Bau- und Zonenordnung, Anrechnung von Wohnanteilsflächen, Ergänzung Art. 6 und Dringliches Postulat von Niklaus Scherr betreffend Bau- und Zonenordnung, Nichtanrechnung auf den Wohnanteil von Zweitwohnungen, Hotelnutzungen & Business-Appartements, Bericht und Abschreibung](#)

Weisung 2 (4.4.2018, Abschreibung):

[2018/132 Dringliche Motion von Niklaus Scherr betreffend Bau- und Zonenordnung, Anrechnung von Wohnanteilsflächen, Ergänzung Art. 6, Ergänzungsbericht, Abschreibung](#)

Weisung 3 (4.12.2020, Umsetzung):

[2020/538 Amt für Städtebau, Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Änderung der Bauordnung «Nichtanrechenbarkeit an Wohnanteil» und Abschreibung zweier Motionen](#)

Schriftliche Anfrage AL-Fraktion (Antwort 7.6.2023):

[GR 2023/155 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](#)

Schriftliche Anfrage David Garcia Nuñez und Mischa Schiow (Antwort 12.7.2023):

[GR 2023/232 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](#)

18. November 2009	Einreichung der Motion Niklaus Scherr (AL) «BZO: Nichtanrechnung Zweitwohnungen an Wohnanteil» (GR 2009/534): <i>Der Stadtrat wird beauftragt, dem Gemeinderat eine Vorlage zu unterbreiten mit folgender Ergänzung von Art. 6 der Bau- und Zonenordnung:</i> <i>Abs. 6 (neu)</i> <i>Zweitwohnungen, Business-Appartements und dem Tourismus dienende Beherbergungsflächen werden nicht auf die Wohnanteilsfläche angerechnet.</i> <i>Ohne anderslautende Festlegungen gilt dies auch für Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften.</i> <i>Begründung:</i> <i>Sinn und Zweck der in der BZO festgelegten Mindestanteile für Wohnnutzung ist die Sicherstellung von Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung. Ohne nähere Umschreibung in der kommunalen Bauordnung wird der Begriff Wohnen weit ausgelegt und umfasst auch nur temporär genutzte Zweitwohnungen (pied-à-terre) und Business-Appartements sowie touristische Hotelnutzungen.</i> <i>Bei der Umzonung von Entwicklungsgebieten (Stadtraum HB, Maag-Areal, Hardturm-Areal, Zollfreilager etc.) wurde jeweils hart um Wohnanteile gerungen. Heute zeigt sich, dass auch gegen harten Widerstand erkämpfte höhere Wohnanteile oftmals durch Hotelnutzungen oder Business-Appartements „realisiert“ resp. nicht im Sinne der Antragsteller</i>
-------------------	---

	<i>verwirklicht werden. Negative Beispiele sind geplante und teilweise bereits bewilligte Hotelnutzungen im Mobimo-Tower („Renaissance Zürich City-West“) und auf den Baufeldern C und B des Hardturm-Areals im geplanten Hochhaus von Patrick Gmür und in der angrenzenden Hofrandbebauung auf (25hours-Hotel) (Wohnanteil 30%), ein kürzlich ausgeschrieben Vorentscheidungs-gesuch für ein Hotel an der Flüelast-rasse 47 (40% Wohnanteil) neben dem Zollfreilager sowie planerische Absichten auf dem Zollfreilager einen Teil der Wohnnutzung durch Hotelbauten zu verwirklichen. Im Bereich von Stadtraum HB sind u.a. Business-Appartements und ev. auch Hotels geplant.</i> <i>Die in diesen Entwicklungsgebieten festgelegten Wohnanteile sind heute schon an der kritischen Untergrenze. Wenn ein Teil davon jetzt für nomadisches und touristisches Gelegenheitswohnen zweckentfremdet wird, wird die angestrebte Mischnutzung faktisch vereitelt.</i> <i>Parallel zum vermehrten Bau von Hotels zulasten der planerischen Wohnanteile steigt in den citynahen Gebieten die Zahl der nur noch als Zweitwohnungen genutzten pied-à-terre-Wohneinheiten.</i>
9. Dezember 2009	Gemeinderat erklärt Motion mit 71 Stimmen dringlich.
20. Januar 2010	Stadtrat lehnt Motion und ist bereit, sie als Postulat entgegenzunehmen. Federführend Stadträtin Kathrin Martelli (FDP).
27. Januar 2010	Gemeinderat überweist Motion mit 65 zu 47 Stimmen.
7. März 2012	Der Stadtrat – federführend jetzt André Odermatt (SP) - beantragt Nicht-Umsetzung und Abschreibung der Motion (GR 2012/73).
21. März 2012	Geschäft wird der Sachkommission Hochbaudepartement/Stadtentwicklung (SK HBD/SE) überwiesen.
4. März 2015	Nach fruchtlosen Kommissionsdiskussionen und Beharren des Stadtrats auf Nicht-Umsetzung wird das Geschäft der neu gebildeten Besonderen Kommission Richtplan/Bau- und Zonenordnung (BeKo RP/BZO) überwiesen.
30. November 2016	Auf Antrag der BeKo RP/BZO weist der Gemeinderat die Weisung GR 2012/73 mit 74 zu 42 Stimmen an den Stadtrat zurück und fordert einen Ergänzungsbericht: <i>Der Stadtrat wird beauftragt, einen Ergänzungsbericht mit folgenden Punkten zu erstellen:</i> • Klärung der Begriffe (Zweitwohnungen, Businessappartements, AirBnB-Vermietung etc.) • Statistische Daten über Ausmass und räumliche Verteilung • Aufzeigen der gewerbe-, miet-, steuer- sowie bau- und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen • Problemanalyse und Abschätzung des Handlungsbedarfs • Lösungsansätze in anderen Städten (vor allem bezüglich Air-BnB) • Erarbeitung von Lenkungsvorschlägen
18. Dezember 2017	Fahrländer Partner Raumentwicklung AG (FPRE) legt den vom Stadtrat angeforderten Bericht «Zweitwohnungen Stadt Zürich» vor.
4. April 2018	Der Stadtrat – federführend SP-Stadtrat André Odermatt – nimmt vom Bericht FPRE Kenntnis, legt dem Gemeinderat den verlangten Ergänzungsbericht vor und beantragt in einer 2 Seiten langen Weisung Abschreibung der Motion Scherr (Weisung GR 2018/132).
4. Juli 2018	Weisung GR 2018/132 wird der SK HBD/SE überwiesen.
8. Januar 2020	Auf Antrag der SK HBD/SE lehnt der Gemeinderat die Abschreibung der Motion Scherr ab und setzt dem Stadtrat mit 66 zu 54 Stimmen eine Nachfrist zur Umsetzung: 1. Vom Bericht «Zweitwohnungen Stadt Zürich» (Beilage, datiert 29. Dezember 2017) wird Kenntnis genommen.

	2. Die Motion, GR Nr. 2009/534, von Niklaus Scherr (AL) vom 18. November 2009 betreffend Bau- und Zonenordnung, Anrechnung von Wohnanteilsflächen, Ergänzung Art. 6 wird nicht abgeschrieben. Dem Stadtrat wird gemäss Art. 92 Abs. 1 GeschO GR eine Nachfrist von 12 Monaten zur Erarbeitung einer Vorlage zur Motion GR Nr. 2009/534 mit folgendem Auftrag eingeräumt: • Der Stadtrat wird beauftragt, dem Gemeinderat eine Vorlage für eine Teilrevision der BZO zu unterbreiten, mit dem Zweck, dass Hotelnutzungen, gewerblich kommerziell genutzte Zweitwohnungen sowie dem Tourismus dienende Beherbergungsflächen nicht dem Wohnanteil anzurechnen sind. Von dieser Regelung erfasst werden sollen Business-Apartments wie auch Wohnungen, sofern diese regelmässig und gewerbsmässig jeweils unter drei Monaten zur Verfügung gestellt werden. Ziel ist es, dass Erstwohnungen in Wohnhäusern im Umfang der Wohnanteilspflicht geschützt bleiben. • Der Stadtrat wird beauftragt dem Gemeinderat eine Vorlage für eine Teilrevision des Zonenplans zu unterbreiten, wonach Gebiete auszuscheiden sind, in denen bestehende Hotelnutzungen auf die Wohnanteilsfläche angerechnet werden dürfen. • Die Revisionsvorlage ist öffentlich aufzulegen, beim Kanton vorprüfen zu lassen und anschliessend dem Rat zur Beschlussfassung zu unterbreiten.
8. Juli 2020	Stadtrat legt auftragsgemäss die BZO-Teilrevision «Nichtanrechenbarkeit an Wohnanteil» öffentlich auf.
4. Dezember 2020	Stadtrat verabschiedet z.H. des Gemeinderats die Weisung «Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Änderung der Bauordnung «Nichtanrechenbarkeit an Wohnanteil» (GR 2020/538)
22. September 2021	Der Gemeinderat stimmt der Vorlage GR 2020/538 mit 61 zu 43 Stimmen zu und beschliesst folgende BZO-Teilrevision: Die Bauordnung der Stadt Zürich (Bau- und Zonenordnung (BZO 2016), AS 700.100), wird wie folgt geändert: Art. 6 (Alle Bauzonen) 1 bis 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)¹ nutzt. 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 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. 2 bis Von der Regelung betreffend Nichtanrechenbarkeit (Abs. 1 bis 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. 3 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. Art. 40 (Kernzonen)

	<i>1bis 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 Zweitwohnungsgesetz² nutzt.</i> <i>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 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.</i> <i>2bis Von der Regelung betreffend Nichtanrechenbarkeit (Abs. 1bis 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.</i> <i>3 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.</i>
22. März 2022	Baudirektion genehmigt BZO-Teilrevision betr. «Nichtanrechenbarkeit an Wohnanteil».
6. April 2022	Stadtrat setzt BZO-Teilrevision fest.
6. Mai 2022	4 Anbieter von Business Apartments legen Rekurs ein.
28. Oktober 2022	Baurekursgericht weist Rekurs ab.
30. November 2022	Rekurrenten ziehen Entscheid weiter und gelangen mit Beschwerde an das Verwaltungsgericht.
7. Juni 2023	In Beantwortung einer schriftlichen Anfrage der AL-Fraktion (GR 2023/155) erklärt der Stadtrat, dass er nicht bereit ist, die beschlossene Zweitwohnungsregelung bei hängigen Bauvorhaben im Sinne von § 234 Planungs- und Baugesetz (PBG) zu berücksichtigen (sog. «negative Voranwendung»).
12. Juli 2023	In Beantwortung einer schriftlichen Anfrage von David Garcia Nuñez (AL) und Mischa Schiwow (AL) zur bewilligten Aufstockung der Liegenschaften Kanzleistrasse 217 und 225, die von der Nest Temporary AG als Business Apartments bewirtschaftet werden, erklärt sich der Stadtrat weiterhin nicht bereit, das beschlossene Zweitwohnungsverbot bei Baugesuchen voranzuwenden (GR 2023/232).
14. März 2024	Verwaltungsgericht weist Beschwerde der Business-Apartments-Anbieter ab.
12. Juni 2024	Erklärung der AL-Fraktion im Gemeinderat nach Publikation des Verwaltungsgericht-Urteils: «Die Zeit des Zauderns ist vorbei». AL fordert, dass keine Umnutzungen mehr bewilligt und dass die seit 2020 vorgenommenen Umnutzungen rückgängig gemacht werden.
28. Juni 2024	Rekurrenten ziehen Beschwerde weiter und gelangen an das Bundesgericht.
15. Juli 2024	Im Artikel «Tausende Business-Apartments in Zürich könnten illegal werden» erklärt Urs Spinner, Departementssekretär im Hochbaudepartement, überraschend, Business Apartments genossen in der Regel keinen Bestandesschutz und das 2021 beschlossene Nutzungsverbot könne rückwirkend durchgesetzt werden.