



## Beschluss des Stadtrats

vom 27. Mai 2026

GR Nr. 2026/92

### Nr. 1829/2026

#### **Schriftliche Anfrage von Tanja Maag und Dr. David Garcia Nuñez betreffend Baugesuch für den Umbau und die Umnutzung von Wohnungen zu Business Apartments an der Birmensdorferstrasse 543, Hintergründe zum Gesuch im Jahr 2022, Beurteilung des Betriebskonzepts auf der Grundlage der Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) 2021 und Haltung zur einer negativen Vorwirkung nach § 234 Planungs- und Baugesetz (PBG) für die BZO-Revision sowie Ablauf des Bestandesschutzes nach Rechtskraft der Revision**

Am 25. Februar 2026 reichten die Mitglieder des Gemeinderats Tanja Maag und Dr. David Garcia Nuñez (beide AL) folgende Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2026/92, ein:

Am 11. Februar wurde von Dominic Hess (HITrental AG) für die Liegenschaft Birmensdorferstrasse 543 ein Baugesuch für «Umbau und Umnutzung von Wohnungen zu Business Apartments» ausgeschrieben; dem Baugesuch liegt ein «Betriebskonzept Aparthotel» bei. Offensichtlich handelt es sich um ein nachträgliches Gesuch für die Bewilligung einer bereits vollzogenen Umnutzung, denn es werden praktisch keine Baukosten ausgewiesen. Bereits im Februar 2022 - unmittelbar nach dem Beschluss des Gemeinderats betreffend Nichtanrechnung von Business Apartments an den Wohnanteil – hat die gleiche Eigentümerschaft ein analoges Begehren eingereicht, damals für eine «Umnutzung zu Apartment-Hotel». Die Vermutung ist naheliegend, dass es dem Gesuchsteller darum geht, die aktuelle Nutzung der Liegenschaft baurechtlich zu legalisieren, bevor das Rechtsmittelverfahren vor Bundesgericht abgeschlossen ist und die 2021 beschlossene Einschränkung von Zweitwohnungsnutzungen definitiv rechtskräftig wird.

In diesem Zusammenhang bitten wir den Stadtrat um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Wurde 2022 die nachgesuchte Umnutzung bewilligt? Falls ja: wurde ein Vorbehalt in Bezug auf die im September 2021 beschlossene Zweitwohnungsregelung angebracht? Falls-nein: aus welchen Gründen?
2. Erachtet der Stadtrat das vorgelegte Betriebskonzept ApartHotel als rechtlich kompatibel mit der im September 2021 beschlossenen BZO-Revision betreffend Nichtanrechnung von kommerziellen Zweitwohnungsnutzungen an den Wohnanteil? Falls ja: Mit welcher Begründung?
3. Falls die rechtliche Zulässigkeit verneint wird: Ist der Stadtrat bereit, die Bewilligung für die Umnutzung unter Bezugnahme auf die BZO-Revision von 2021 zu verweigern oder einen Vorbehalt anzubringen?
4. Würde eine Bewilligung der Umnutzung eine Bestandegarantie auch nach Inkrafttreten der BZO-Revision bewirken?
5. Ist der Stadtrat nicht auch der Meinung, es wäre an der Zeit, die BZO-Revision betreffend Zweitwohnungen - wie das bei anderen pendenten Planungsmassnahmen (Hochhaus-Richtlinien, Baumfällverbot) der Fall ist - endlich mit einer negativen Vorwirkung nach § 234 PBG auszustatten, um weitere Umgehungsversuche zu unterbinden?
6. Ab welchem Datum geniessen Umnutzungen, die der BZO-Revision von 2021 widersprechen, keinen Bestandesschutz mehr, falls das Bundesgericht die Klagen abweist und die Revision rechtskräftig wird?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:



2/4

**Frage 1**

**Wurde 2022 die nachgesuchte Umnutzung bewilligt? Falls ja: Wurde ein Vorbehalt in Bezug auf die im September 2021 beschlossene Zweitwohnungsregelung angebracht? Falls nein: Aus welchen Gründen?**

Die Information, ob die nachgesuchte Umnutzung im Jahr 2022 bewilligt wurde, ist eine personenbezogene Information. Die Bekanntgabe solcher Informationen richtet sich nach dem Gesetz über die Information und den Datenschutz (IDG, 170.4) oder nach dem einschlägigen Verfahrensrecht (Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRG, 175.2). Es handelt sich nicht um öffentliche Informationen, die im Rahmen einer Schriftlichen Anfrage bekanntzugeben sind. Entsprechend können auch die Folgefragen nicht vollumfänglich beantwortet werden.

**Frage 2**

**Erachtet der Stadtrat das vorgelegte Betriebskonzept ApartHotel als rechtlich kompatibel mit der im September 2021 beschlossenen BZO-Revision betreffend Nichtanrechnung von kommerziellen Zweitwohnungsnutzungen an den Wohnanteil? Falls ja: Mit welcher Begründung?**

Die Beantwortung der gestellten Fragen bedingt eine Auseinandersetzung mit dem Inhalt des erwähnten Betriebskonzepts, was eine Veröffentlichung dieser Inhalte zur Folge hätte. Beim Inhalt des Betriebskonzepts handelt es sich um eine personenbezogene Information. Die Bekanntgabe solcher Informationen richtet sich nach dem Gesetz über die Information und den Datenschutz (IDG, 170.4) oder nach dem einschlägigen Verfahrensrecht (Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRG, 175.2). Es handelt sich nicht um öffentliche Informationen, die im Rahmen einer Schriftlichen Anfrage bekanntzugeben sind.

Folglich kann auf die gestellte Frage nicht weiter eingegangen werden. Die Beurteilung des Betriebskonzepts auf die Vereinbarkeit mit den rechtlichen Vorgaben erfolgt in einem ordentlichen Baubewilligungsverfahren. Sie kann im Rahmen einer schriftlichen Anfrage nicht vorweggenommen werden.

**Frage 3**

**Falls die rechtliche Zulässigkeit verneint wird: Ist der Stadtrat bereit, die Bewilligung für die Umnutzung unter Bezugnahme auf die BZO-Revision von 2021 zu verweigern oder einen Vorbehalt anzubringen?**

Ein Bauvorhaben wird gestützt auf das zum Zeitpunkt des Bauentscheids geltende Recht beurteilt. Da die fragliche BZO-Revision keine negative Vorwirkung im Sinne von § 234 PBG entfaltet, können die noch nicht rechtskräftigen Bestimmungen zur Nichtanrechenbarkeit von Business Apartments und dergleichen an den Wohnanteil nicht angewendet werden. Sind die Voraussetzungen gemäss geltendem Recht erfüllt, ist die Bewilligung vorbehaltlos – allenfalls unter Nebenbestimmungen – zu erteilen.



3/4

**Frage 4**

**Würde eine Bewilligung der Umnutzung eine Bestandesgarantie auch nach Inkrafttreten der BZO-Revision bewirken?**

Vorausgesetzt, dass das Bundesgericht die Rechtmässigkeit von Art. 6 Abs. 1 bis E-BZO und Art. 40 Abs. 1 bis E-BZO feststellt, kann davon ausgegangen werden, dass die Bestandesgarantie nicht greift. § 357 Abs. 1 PBG bezweckt nicht den Schutz von Renditemodellen oder Geschäftsstrategien. Möblierung und Ausgestaltung der Vermietungsdauer wird von § 357 Abs. 1 PBG nicht erfasst, weil eine Verwendung für nicht unterjährige Vermietung ohne Substanzverlust möglich ist. In der Regel fehlt es an einer investitionsgeschützten, baulich verfestigten Nutzung, die unter § 357 PBG Abs. 1 subsumiert werden kann.

**Frage 5**

**Ist der Stadtrat nicht auch der Meinung, es wäre an der Zeit, die BZO-Revision betreffend Zweitwohnungen – wie das bei anderen pendenten Planungsmassnahmen (Hochhaus-Richtlinien, Baumfällverbot) der Fall ist – endlich mit einer negativen Vorwirkung nach § 234 PBG auszustatten, um weitere Umgehungsversuche zu unterbinden?**

Nein, da den Bestimmungen kein planerischer Gehalt im Sinne von § 234 PBG zukommt. Diese Frage war Gegenstand von früheren Anfragen und wurde bereits eingehend beantwortet (vgl. Antwort auf Frage 8 der Dringlichen Schriftliche Anfrage GR Nr. 2025/39 vom 29. Januar 2025 [Stadtratsbeschluss Nr. 681/2025], Antwort des Vorstehers des Hochbaudepartements, André Odermatt, Stadtrat, vom 23. Oktober 2025, auf den offenen Brief von Tanja Maag, AL Gemeinderätin, vom 28. August 2025, worin auch der Vergleich mit den Revisionen betreffend Baumfällung und Hochhäuser kurz thematisiert wurde).

**Frage 6**

**Ab welchem Datum geniessen Umnutzungen, die der BZO-Revision von 2021 widersprechen, keinen Bestandesschutz mehr, falls das Bundesgericht die Klagen abweist und die Revision rechtskräftig wird?**

Materiell: Ab Inkrafttreten der Revision gelten die entsprechenden Vorschriften, weshalb Bauvorhaben ab diesem Zeitpunkt danach beurteilt werden. Aus den genannten Gründen (Frage 4) gilt keine Bestandesgarantie für unterjährige Vermietungen.



4/4

Zum Vollzug: Bestätigt das Bundesgericht die Rechtmässigkeit der BZO-Teilrevision, muss der Stadtrat die BZO-Teilrevision per Beschluss in Kraft setzen. Ein solcher Stadtratsbeschluss ist anfechtbar. Werden vorangegangene Umnutzungen (wie z.B. Business Apartments) vorschriftswidrig, wird das Amt für Baubewilligungen auf Anzeige hin tätig. Es werden Abklärungen des Sachverhalts notwendig; es muss ein nachträgliches Baugesuch eingereicht werden, danach erfolgt gegebenenfalls die Verweigerung des Gesuchs mit Befehl zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands und erst nach Rechtskraft des Entscheids (dieser kann von der Eigentümerin über alle Rechtsmittelinstanzen angefochten werden) kann der Vollzug durch die Baubehörde erfolgen.

Im Namen des Stadtrats  
Der Stadtschreiber  
Thomas Bolleter