

Auszug aus dem substanziellen Protokoll 85. Ratssitzung vom 8. Januar 2020

2075. 2018/132

Weisung vom 04.04.2018:

Dringliche Motion von Niklaus Scherr betreffend Bau- und Zonenordnung, Anrechnung von Wohnanteilsflächen, Ergänzung Art. 6, Ergänzungsbericht, Abschreibung

Antrag des Stadtrats

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 als erledigt abgeschrieben.

Referentin zur Vorstellung der Weisung:

Andrea Leitner Verhoeven (AL): Die Vorstellung der Weisung ist hier gleichzeitig ein Bericht darüber, wie ein vielfach bestätigter Auftrag aus dem Parlament von einem scheinbar widerwilligen Stadtrat schlicht nicht umgesetzt wird und wie man über mehr als zwei Legislaturperioden den Eindruck gewinnen kann, dass dem Stadtrat Zürich als Wirtschaftsstandort und Tourismusmekka mehr am Herzen liegt als das Bedürfnis der Bevölkerung nach gesichertem Wohnraum. Es handelt sich hier um eine dramatische Historie von einer über zehn Jahre lang verschleppten Motion, die zu allem Elend und Hämie über die ganze Zeit das an sich starke Wort «dringlich» im Namen führte. Die Motion mag alt sein, die Forderung ist aber immer noch aktuell. Die Motion wurde am 18. November 2009 eingereicht und bereits drei Wochen später für «dringlich» empfunden. Die Forderung lautet, dass Zweitwohnungen, Businessappartements und dem Tourismus dienende Beherbergungsflächen nicht der Wohnanteilsfläche angerechnet werden sollen. Der Zweck des Wohnanteilplans war der Schutz von Wohnraum für die ortansässige Bevölkerung. Der Wohnanteilplan wurde ursprünglich eingeführt als Schutz von Wohnraum vor Büros und weiteren Dienstleistungsnutzungen. Niklaus Scherr (AL) erkannte bereits damals, dass der Begriff «Wohnen» ohne klare begriffliche Abgrenzung breit ausgelegt werden kann. Das Rad hat er dabei nicht selbst erfunden, weil die Diskussion bei der Bau- und Zonenordnung (BZO) Koch Anfang 90er-Jahre bereits im Gange war. Ein FDP-Gemeinderat, der den Kreis 1 vertrat, brachte die Forderung ein. Diese Forderung wäre Teil der BZO geworden, wenn die BZO nicht von einer Not-BZO abgelöst worden wäre. Niklaus Scherr (AL) doppelte mit einem Postulat nach, das vom Stadtrat möglichst rasch einen Grundsatzentscheid forderte, um der Zweckentfremdung so schnell wie möglich etwas entgegenzusetzen. Am 13. Januar 2010 teilte der Stadtrat dem Gemeinderat mit, dass er mehr Zeit benötigte, um das Anliegen zu prüfen und bat um eine Umwandlung der Motion in ein Postulat. Am 27. Januar 2010 beharrte eine Mehrheit auf einer dringli-

chen Motion und der Stadtrat erhielt erneut zwei Jahre Zeit, um der Forderung nachzukommen. Am 7. März 2012 lieferte der Stadtrat einen Bericht nach, anhand diesem er ausführte, dass er es nach wie vor nicht für zweckmässig erachtet, hotelartige Nutzungen aus dem Wohnanteil auszunehmen. Den Gemeinderat überzeugte das nicht und er schickte den Abschreibungsantrag wieder an den Stadtrat zurück. Drei Jahre lang geschah nichts. 2015 drehte die Motion in der BZO-Kommission eine Ehrenrunde und wurde dann sistiert, bis man einen ausführlicheren Bericht vorliegen hatte. Am 12. Juli 2017 bewilligte der Gemeinderat einen Zusatzkredit von 95 000 Franken für den Bericht. Der Bericht ist das Kernstück der Weisung und liegt uns seit Frühling 2017 vor. Vieles hat sich im Wohnungsmarkt verändert und Tendenzen haben sich verstärkt. Das Fazit des Stadtrats gemäss der vorliegenden Weisung ist aber unverändert. Er sieht keinen Grund regulierend in den Zweitwohnungsmarkt einzugreifen. Er will die Entwicklungen weiterhin beobachten und den Dialog zum Beispiel mit den Quartiervereinen suchen. Für eine flächendeckende Abgabe auf Zweitwohnungen und eine allfällige kommunale Tourismusabgabe will er ausserdem das Gespräch mit dem Kanton suchen. Der gesamte Rat nimmt unter Punkt 1 den Bericht zur Kenntnis. Bei Dispositivpunkt 2 gehen die Meinungen auseinander; die Mehrheit findet nicht, dass nach dem Vorliegen des Berichts die Motion abgeschrieben werden kann, weil ihr Hauptanliegen – der Schutz von Wohnraum – damit nicht erfüllt wird.

Kommissionsreferentin Dispositivziffer 1:

Nicole Giger (SP): Der Gemeinderat verlangte vom Stadtrat einen Ergänzungsbericht, der viele offene Fragen in Bezug auf Zweitwohnungen klären und eine Auslegeordnung bieten soll. Dazu gehört, dass Begrifflichkeiten wie «Zweitwohnungen», «Businessapartments», «Airbnb» geklärt werden und das Datenmaterial über das Ausmass und die räumliche Verteilung von Zweitwohnungen zusammengestellt wird. Der Bericht soll zudem aufzeigen, wie die gewerbe-, miet- sowie steuer- und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen aussehen. Zudem sollen Problemanalysen unter Abschätzung des Handlungsbedarfs stattfinden. Die Studie soll Lösungsansätze in anderen Städten zusammentragen und Lenkungsvorschläge präsentieren. Da der Auftrag hohes fachliches Know-How in verschiedenen Rechtsgebieten erfordert, wurde der Auftrag nicht im Rahmen der bereits budgetierten Ressourcen erledigt, sondern über einen Zusatzkredit von 95 000 Franken, die der Gemeinderat genehmigte. Das Beratungsbüro «Fahrländer Partner Raumentwicklung» arbeitete den Bericht in Zusammenarbeit mit einem Fachgremium und verschiedenen Dienstabteilungen der Verwaltung aus. Der Bericht hält fest, dass Wohnraum in der Stadt Zürich knapp ist und die Nachfrage das Angebot seit Jahren deutlich übersteigt. Das manifestiert sich in sehr tiefen Leerstandquoten und überdurchschnittlich hohen Marktmieten. Als «Zweitwohnungen» gelten alle bewohnbaren Wohnungen, in denen meldetechnisch keine Person niedergelassen ist und die keinen Erstwohnungen gleichgestellt sind. Bei Wohnungen, die den Erstwohnungen gleichgestellt sind, handelt es sich um Wohnraum, der nicht der permanenten Niederlassung dient, sondern vielmehr dem Aufenthalt zu einem gewissen Zweck wie Studierendenwohnungen, Wochenaufenthalter- oder Dienstwohnungen. «Businessapartments» gehören teils in die Kategorie der Zweitwohnungen und teils in die der den Erstwohnungen gleichgestellten Wohnungen – je nachdem, ob am Stichtag jemand registriert ist oder nicht. Da

keine Meldepflicht für Wohnnutzungen existiert, kann die Zweitwohnungszahl nicht eindeutig festgelegt werden, sondern basiert immer auch auf einer Vermutung. Im Allgemeinen ist es nicht einfach, stichhaltige Aussagen zu machen, weil wenig Daten vorhanden sind und alles sehr dynamisch ist. Das Datenmaterial soll in den kommenden Jahren aber besser werden. Der Gesamtwohnungsbestand beträgt rund 222 000 Einheiten. Bei ein wenig mehr als 190 000 Einheiten handelt es sich um Erstwohnungen. Rund 19 000 Einheiten zählen zu den Erstwohnungen gleichgestellten Wohnungen, 8400 sind Zweitwohnungen und 2600 sind Businessapartments. Laut Bericht muss die Stadt von einem aktuellen Zweitwohnungsbestand von 3,8 Prozent ausgehen. Wenn man auch die den Erstwohnungen gleichgestellten Wohnungen miteinbezieht, sind es etwa 12,2 Prozent. Vor allem die zentralen Quartiere weisen einen hohen Anteil an Zweitwohnungen aus. Der Zweitwohnungsanteil liegt da zwischen 11 und 20 Prozent. Knapp 1500 Wohnungen sind in Zürich auf Airbnb. Das ist effektiv verglichen zu Schwergewichten wie Barcelona oder Lissabon nicht viel. Gemessen zum Verhältnis am Gesamtwohnungsbestand weist Zürich im Vergleich zu anderen europäischen Städten aber einen sehr hohen Anteil aus. Auch hier konzentriert sich das Angebot stark auf die zentralen Quartiere. Die Anzahl Businessapartments wird in Zürich – wie auch in anderen Städten – kurz- bis mittelfristig zunehmen. Der Airbnb-Markt wird laut «Fahrländer Partner Raumentwicklung» bald gesättigt sein. Im Bericht werden insgesamt dreizehn Massnahmen präsentiert. Die meisten betreffen das öffentliche Baurecht, andere das Steuer- oder Mietrecht oder andere Teile des öffentlichen Rechts. Zusammenfassend kommt der Bericht zum Schluss, dass das Angebot und die Nachfrage nach Zweitwohnungen kurzfristig steigen wird. Langfristig verlässliche Prognosen sind aber kaum möglich. Da auch das gesamte Wohnungsangebot steigen wird, muss sich die Zunahme der Zweitwohnungen nicht zwingend prozentual auswirken. In zentralen und damit für die Nutzung von Zweitnutzung attraktiven Quartieren wird der Gesamtwohnungsbestand nur noch wenig wachsen können. In diesen Gebieten ist mit einer weiteren Erhöhung des Zweitwohnungsbestands zu rechnen. Die Kommission nimmt den Bericht einstimmig zur Kenntnis. Der Stadtrat ist der Ansicht, dass die Entwicklung auf Quartierebene weiterverfolgt und begleitet werden soll und da, wo der Zweitwohnungsbestand im zweistelligen Bereich liegt, der Dialog mit Interessensgruppen und Quartiervereinen gesucht werden soll. Der Stadtrat ist auch der Meinung, dass die aktuellen Zahlen keinen unmittelbaren Handlungsbedarf ausweisen. AL, SP und die Grünen sehen das anders und erteilen mit dem Änderungsantrag im Dispositiv 2 einen klaren Auftrag.

Kommissionsmehrheit/-minderheit Dispositivziffer 2:

Andrea Leitner Verhoeven (AL): Wohnungsmieter und Wohnungsmieterinnen werden zum Spielball vielerlei Dynamiken. Der Mieterschutz ist im Vergleich zu den Grundeigentümerrechten schwach. Preisgünstige Wohnungen sind heute dünner gesät als zu anderen Zeiten. Es wird zwar viel gebaut, aber auch viel abgerissen. Nur wenige Menschen kommen in Genossenschaften unter; der Grossteil der Mieter und Mieterinnen ist dem privaten Wohnungsmarkt ausgeliefert. Wohnliegenschaften wurden zu Anlageobjekten. Auch Pensionskassen und andere Investoren wollen aus den Liegenschaften das Maximum herausholen; ein Businessapartment verspricht viel mehr Rendite als eine Mietwohnung. Sie können rechtlich aber nicht zu sozialverträglichem Handeln verpflichtet

werden. Zusätzlich ist es absurd, dass die Stadt verdichten will, aber gleichzeitig zulassen muss, dass aus ehemals dicht besiedelten Liegenschaften heute locker bewohnte «Kurzaufenthalterlogen» werden. Das macht eine Stadtplanung, die beachten soll, wo Wohnungen und wo Hotelnutzungen sinnvoll sind, unmöglich. Es ist uns wichtig, zu betonen, dass niemand bestehenden Hotelbetrieben das Leben unnötig schwermachen will. Touristenbeherbergungsorte können Stadtquartiere selbstverständlich bereichern – nicht aber, wenn Ansässige verdrängt werden. Wir wollen auch nicht verhindern, dass Privatpersonen einzelne Zimmer gelegentlich vermieten und es ist auch nicht unser Ziel, die Businessapartments für Gelegenheitsbewohner vollständig aus der Stadt zu jagen – sie sollen aber nicht Teil des Wohnanteils sein. Es ist uns nicht verständlich, wie ein Servicedepartement oder ein Zimmer in einer Pension einer herkömmlichen Mietwohnung gleichgestellt werden kann. Bei der Europaallee wurden der Stadtbevölkerung 500 Wohnungen versprochen und ein knapper Wohnanteil von 40 Prozent wurde in Hotelzimmer integriert. Es ist unverständlich, wie in Quartieren ganze Wohnhäuser in Businessapartments umgewandelt werden und den Mieterinnen gekündigt werden kann. Es ist für die Quartierbewohner nicht nachvollziehbar, dass das im legalen Rahmen geschehen kann. Es ist auch nicht nachvollziehbar, weshalb für Wohnnutzungen, beziehungsweise Umnutzungen, keine Meldepflicht gilt und die Zweitwohnungszahl deshalb nicht abgeschätzt werden kann. Der Bericht von «Fahrländer Partner Raumentwicklung» nennt das die «Zweitwohnungsvermutung». Die erhobenen Zahlen sind also mit Vorsicht zu geniessen und aus diesem Grund findet die Mehrheit im Rat, dass wir uns nicht einfach zurücklehnen sollten. Zudem gibt es dank der BZO eine sogenannte «differenzierte Wohnanteilspflicht». In den wenigsten Gebieten besteht ein Wohnanteil von hundert Prozent, der die Hotelnutzungen total behindern würde. Wenn wir spezifisch die Zweitwohnungen und Hotelnutzungen aus dem Wohnanteil ausschliessen, werden nicht alle Stadtquartiere über den selben Kamm geschert. Dank dem Mittel der Um- und Aufzonung können Hotelnutzungen auch in Zukunft differenziert, da wo sie gebraucht werden, zugelassen und geplant werden. Zum Dispositivpunkt 2; damit die Geschichte der «dringlichen» Motion «Scherr» endlich vorwärtskommt, weigerte sich die Mehrheit, die Motion im Punkt 2 abzuschreiben und reichte eine neue Motion ein. Dafür haben wir ein Drei-Säulen-Programm entwickelt mit dem Ziel, innerhalb der bereits bestehenden Möglichkeiten für die Stadtbevölkerung übrigbleibenden Wohnraum nachhaltig zu sichern. Erstens: es sollen nicht mehr alle Wohnungen aus dem Wohnanteil ausgeschlossen werden, sondern nur die gewerblich, professionell kommerziell Genutzten und alle Tourismusbeherbergungsorte sowie auch Businessapartments und Wohnungen, die unter drei Monaten vermietet werden. Zweitens muss uns die Stadt eine Vorlage mit einem Vorschlag zu Gebieten präsentieren, in denen Hotels explizit an die Wohnanteilfläche angerechnet werden. Das geschieht zum Schutz der bestehenden Hotels mit eindeutiger Hotelinfrastruktur. Drittens reichten wir eine Motion ein, die von allen gewerblich professionellen Anbietern von Businessapartments und touristischen Wohnangeboten eine Registrierungspflicht oder Meldepflicht verlangt. Wenn das sinnvoll aufgegleist und umgesetzt wird, versprechen wir uns davon eine grössere Transparenz und zuverlässige Daten für zukünftige Zweitwohnungsberichte. Wenn wir in diesem Zusammenhang eine griffige Bringschuld von Seiten Anbietern zustande bringen, verringert das auch den befürchteten Kontrollaufwand der städtischen Behörde.

Andri Silberschmidt (FDP): Der Stadtrat wies in der Begründung der Ablehnung von 2010 zu Recht darauf hin, dass es in der BZO im Artikel 40 Absatz 6 Litera e eine Regelung gibt, nach der Zweitwohnungen in der Kernzone nicht der Wohnanteilfläche angerechnet werden dürfen. Diese Bestimmung gilt auch heute noch. Die geforderte Regelung der Mehrheit der Kommission will die Bestandbauten von Hotels erheblich einschränken. Es kann gut sein, dass gewisse Hotels nachträglich baurechtswidrig werden und der Umbau von Hotels nicht mehr bewilligt werden würde. Es ist fragwürdig, weshalb die Ratsseite, die sonst für Klimapolitik einsteht, bei einer allfälligen Sanierung zwecks besserer Umweltbilanz den Hotels Steine in den Weg legen will. Dazu kommt, dass die Rechtsprechung Hotelnutzungen eindeutig auch als Wohnnutzungen sieht. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb diese Praxis plötzlich geändert werden sollte. Der Gemeinderat verlangte einen Zusatzbericht von knapp 100 000 Franken, der im Detail die Verhältnisse in der Stadt Zürich beleuchtet. Der Zweitwohnungsbestand liegt bei 3,8 Prozent und es können keine Prognosen zur langfristigen Entwicklung gemacht werden. Der Bericht sagt auch, dass aus gesellschafts- und wirtschaftspolitischer Sicht rasch verfügbare Wohneinheiten – nicht nur für international ausgerichtete Unternehmen, sondern insbesondere auch für die Unis und die ETH – einen enorm wichtigen Faktor für die Standortsattraktivität darstellen. Es zeigt sich, dass es im Bereich der Zweitwohnungen kein akutes Problem gibt. Deshalb legte die Mehrheit in der Kommission das Augenmerk nicht auf Hotels und Zweitwohnungen, sondern auf Businessapartments. Auch hier spricht der Bericht eine deutliche Sprache; nur 2,1 Prozent des Gesamtwohnungsbestands sind Businessapartments. Dass die Apartments zu über 90 Prozent ausgelastet sind, zeigt, dass sie auf eine starke Nachfrage stossen und nicht unnötig Ressourcen der Stadt binden. Der Bericht geht davon aus, dass es sich bei Businessapartments in Zukunft um ein Nischenprodukt handeln wird, da die Bewirtschaftung mit mehr Aufwand verbunden und so für viele Hauseigentümer unattraktiv ist. Der Bericht legt einen Fokus auf Airbnb und zeigt deutlich auf, dass Zürich mit anderen Schweizer Städten im Durchschnitt liegt und verglichen mit anderen internationalen Städten klar ein unterdurchschnittliches Angebot aufweist. Im gesamten Angebot an Zimmern für Touristen macht Airbnb einen Drittel und Hotels über zwei Drittel aus. Die Autoren gehen deshalb von einem sehr langsamen Wachstum aus. Aus rechtlicher Sicht wird festgehalten, dass einzelne Wohnungen baurechtlich nicht anders gehandhabt werden. Die Umnutzung eines ganzen Blocks wäre aber bereits heute wegen den zusätzlichen Emissionen baurechtlich relevant. Was hier postuliert wird, ist also teilweise bereits geregelt. «Historisch betrachtet kann eine Veränderung von Wohnraum durch alternative Nutzungen auf gesamtstädtischer Ebene somit nicht bestätigt werden. (...) Die Hypothese einer umfassenden Umwandlung von Wohnflächen in solche für alternative Nutzungen oder eines starken Anstiegs der Neubautätigkeit bei Zweitwohnungen muss jedoch verworfen werden.» Die Minderheit war gespalten, als es darum ging, was man in Zukunft machen sollte. Es stand auch die Idee einer Registrierungspflicht im Raum. Die Minderheit war sich einig, dass mit dem Bericht der Auftrag des Stadtrats erledigt wurde und es deshalb folgerichtig ist, wenn der Bericht zur Kenntnis genommen und die Motion abgeschrieben wird. Allfällige weitere Forderungen gehören nicht in die Dispositivziffern und sollen – wenn nötig – in neuen Vorstössen begründet werden.

Weitere Wortmeldungen:

Brigitte Fürer (Grüne): *Ich als Planerin ging davon aus, dass sich im Baubewilligungsverfahren ein Fehler einschlich, der sich multiplizierte und zu einer Praxis wurde. Hotels und Beherbergungsflächen in Wohnzonen sind zonenkonform. Das ist sinnvoll. Wenn ein Gewerbe in Hotels aber zum Wohnanteil angerechnet werden kann, wird der Wohnanteilplan unterlaufen. Der Plan ist eine Art Schutzplan für Erstwohnungen zum Schutz vor Hotels und Gewerbe. Die Praxis geht auf ein Gerichtsurteil des Verwaltungsgerichts von 1988 zurück. Streitgegenstand war damals das Gebäude des jetzigen Hotels Widder, das man in ein Hotel umwandelte. Ich fand die Argumentation des Verwaltungsgerichts ziemlich bizarr, weil in der Argumentation aufgeführt wurde, dass man sich in einem Hotel auch niederlassen könne. Das sei kein grosser Unterschied zur normalen Wohnung und Pendlerströme könnten durch die Hotelnutzung eingeschränkt werden. Das sei im Sinn und Zweck des Wohnanteilplans. Wir haben bereits gehört, dass Hotels zur Quartierbelebung beitragen können. Ausnahmen waren im Wohnanteilplan von Anfang an möglich. Es irritiert mich, dass – wie bei der Europaallee – ein politisch unterschrittener Wohnanteil in ein Hotel umgewandelt wird. Man sieht bei der Europaallee auch sehr gut, dass ein belebtes Quartier nicht unbedingt aus trendigen Läden, einigen gestylten Beizen und einer grossen Asphaltfläche entsteht. Es braucht dafür nämlich auch Bewohner und Bewohnerinnen. Beherbergungsflächen gehören zum Gewerbe und diese gehören nicht an den Wohnanteilplan angerechnet. Ich wünsche mir in diesem Sinne, dass die Verwaltung zeitnah einen griffigen Vorschlag präsentiert und wir nicht nochmals fünfzehn Jahre warten müssen.*

Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP): *Die Motion hat eine lange Geschichte und machte auch schon einige Metamorphosen durch. In jüngster Entwicklung ist das Ausmass der heiss diskutierten Zweitwohnungen und vor allem der Unterkunftsplattformen wie Airbnb und Businessapartments anlässlich der fehlenden Zahlen weder zu begreifen noch einzuordnen. Entsprechend las die GLP den Bericht von «Fahrländer Partner Raumentwicklung» mit grossem Interesse. Die Zahlen im Bericht fielen weitaus unspektakulärer als die Schlagzeilen aus. Die jüngste Erhebung vom letzten Herbst geht sogar nur noch von einem Anteil an Zweitwohnungen von 3,3 Prozent und bei Apartmentwohnungen von 1,4 Prozent aus. Es stimmt natürlich, dass der Anteil an nicht traditioneller Wohnnutzung von Quartier zu Quartier stark variiert. Wir befinden uns insgesamt aber noch weit entfernt von der problematischen 20-Prozent-Schwelle in klassischen Tourismusgebieten. Wir erachten es deshalb nicht als notwendig, die Motion in eine nächste Runde oder Metamorphose zu schicken und sie als Weichensteller zu benutzen, um eine aus Sicht der GLP relativ dogmatische Handhabung der Wohnanteilspflicht und der des Gemeinderats erwünschten Wohnform zu verfolgen. Die Wohnanteilspflicht geht ursprünglich darauf zurück, dass man die Wohnnutzung vor der konkurrierenden Büronutzung schützen wollte. Die befürchtete Verdrängung von Wohnnutzung durch Büronutzungen ist aber nicht mehr gegeben. Wir diskutieren heute über die Angst, dass Wohnnutzung durch andere Raumnutzung unter Druck gerät. Im Fokus stehen heute nicht die Büros, die man funktionell klar von Wohnungen trennen kann, sondern alternative Unterkunftsformen. Die neuen Phänomene zeichnen sich durch eine starke Hybriddynamik aus und sind deshalb nur schwer zu erfassen und zu regulieren. Es ist aus unserer Sicht problematisch, dass*

selbst die Kommissionsmehrheit, die die Unterkunftsformen über eine starre Wohnanteilspflicht regulieren will, nicht klar sagen kann, welche Unterkunftsform als unerwünscht gilt. Es kann zwar zwischen regelmässig und gewerbsmässig abgegrenzt werden, aber man will nicht zugeben, dass ein Student seine Wohnung für ein bis zwei Wochen vermieten darf, während andere das nicht dürfen. Gibt es im Bereich der Businessapartments, die durchaus ein Potential für negative Auswüchse haben, nicht auch zu viele Grautöne in der Unterscheidung zwischen einem möblierten Zimmer und einem anderen Businessapartmentmodell, als das die Unterscheidung über die Wohnanteilspflicht gelöst werden kann? Wir fragen uns auch, mit welchem Regulierungsaufwand wir etwas erzielen können. Weitere Massnahmen sind unseres Erachtens erst dann notwendig, wenn der Anteil der Unterkünfte anderer Art als Wohnungen ein besorgniserregendes Ausmass annimmt. Die dynamischen Prozesse sollten wir aber im Auge behalten.

Nicole Giger (SP): *Es ist eine Tatsache, dass Wohnungen in Zürich ein knappes Gut sind – das steht auch im Bericht. Schlagzeilen wie «Businessapartments erobern die City» sind leider Realität. Ich verstehe nicht, weshalb unsere Forderung im Antrag eine Überreaktion sein soll – es handelt sich weder um ein Kontingent, noch um ein Verbot. Es geht schlicht darum, dass der Wohnanteil als Instrument, um den Wohnraum zu schützen, greifen kann. Solange Businessapartments, kommerziell bewirtschaftete Airbnbs und Hotels zum Wohnanteil zählen, kann das Instrument des Wohnanteils nicht greifen. Andri Silberschmidt (FDP) sagte, dass es keinen Grund gebe, dies zu ändern. Bei der Einführung des Wohnanteils mag das legitim gewesen sein. Es ging damals darum, dass man zu viele Büros vermeiden wollte. Die Situation ist heute aber eine andere. Es ist absolut klar, dass es Personal- und Dienstwohnungen wie auch Wohnraum für Menschen, die ein Jahr in der Stadt arbeiten, braucht. Es soll auch weiterhin möglich sein, seine Wohnung während einer Reise auf Airbnb zu vermieten. Sharing economy ist nach wie vor etwas sehr Gutes. Es ist auch nicht unser Ziel, der Wirtschaft oder dem Tourismus in Zürich zu schaden. Es geht uns darum, dass Wohnungen und ganze Blocks an zentraler Lage dem Wohnungsmarkt entzogen werden und das alltägliche Leben verschwindet, weil Touristen und Kurzaufenthalter das Quartier nicht gleich prägen können. Die Wohnungen werden zudem in der Regel zu überdurchschnittlich hohen Preisen angeboten und die Überhitzung des Wohnungsmarkts wird so weiter befeuert. Beim Beispiel Europaallee verlangte der Wohnanteil 500 Wohnungen. Es wurden aber weniger gebaut und der fehlende Bestand mit Hotels kompensiert. Das darf nicht passieren. Wohnraum muss geschützt werden und wir sehen im Wohnanteil einen hoffnungsvollen Weg – wenn der Wohnanteil greifen würde. Mit unserem Antrag würde er griffig werden und deshalb unterstützen wir den Änderungsantrag.*

Andri Silberschmidt (FDP): *Der von Experten verfasste Bericht kam zum Schluss, dass kein Handlungsbedarf besteht. Auch der nicht gerade bürgerliche Stadtrat kam zum gleichen Schluss. Ich verstehe nicht, wie man entgegen der Fakten behaupten kann, es bestehe Handlungsbedarf. Eine ideologische Grundlage ist zu wenig, um im Gemeinderat neue Regulierungen zu verfassen. Der Angriff der SP, Grünen und AL richtet sich mit den Dispositivänderungsanträgen nicht nur auf die für sie generell bösen Immobilienfirmen, sondern insbesondere auf die Stadtbevölkerung. Dem Bericht kann entnommen*

werden, dass 88 Prozent sogenannte «Home sharer» sind. Das sind Menschen, die einen Teil ihrer Wohnung teilen und nicht mehrere Angebote aufschalten. Es sind Menschen, die eine Batzen für die Tilgung ihrer Mietkosten verdienen möchten. Es ist unverständlich, wieso diese Wohnungen nicht mehr dem Wohnanteil angerechnet werden dürfen. In Ihrem Dispoänderungsantrag steht, dass Wohnungen, die gewerblich kommerziell zwischengenutzt werden, nicht mehr dem Wohnanteil angerechnet werden sollen. Sie konnten über ein Jahr lang nicht sagen, wie die konkreten Folgen davon aussehen würden. Potentiell sind auch Menschen betroffen, die ihr Zimmer oder ihre Wohnung temporär unter- oder weitervermieten. Es ist für mich nicht nachvollziehbar, weshalb man diese – allenfalls auch ungewollt – in die Regulierung miteinbezieht. Es zählt am Ende nicht der Wille, sondern der Effekt, den man durch die Regulierung erzielt. Auch wenn einzelne Quartiere einen erhöhten Anteil an alternativen Wohnnutzungen aufweisen, ist es völlig verfehlt, auf Ebene der BZO Vorschriften zu machen, ohne zu wissen, was die Auswirkungen sein werden. Man konnte mir die Anfrage nicht beantworten, was die Auswirkungen für die Quartiere wären. Das ist unverantwortlich. Die geforderte Regelung ist ein Beispiel von ideologischem Wunschdenken und nicht von faktenbasiertem Handeln. Ein vermeintliches, inexistentes Problem soll reguliert werden. Meistens ist die Folge von solchen Regulierungen, dass man ein Problem schafft, das sonst gar nicht entstanden wäre. Ausserdem fällt es nicht in unseren Zuständigkeitsbereich. Die im Bericht genannten rechtlichen Grundlagen zeigen, dass zuerst der Kanton eine entsprechende Regelung treffen müsste. In der digitalen Wirtschaft ist es wichtig, dass die Regelungen einheitlich, transparent und klar für alle sind. Das Erstellen eines Flickenteppichs an bürokratischen Forderungen, ohne ein Ziel vor Augen zu haben, kann ich mir nur mit Populismus erklären. Internationale Plattformen bieten Hand, eine Registrierungspflicht einzuführen, die mehr Transparenz in den Markt bringt. Dagegen haben wir per se nichts. Es muss aber zuerst eine Transparenz geben, anhand deren wir faktenbasiert Schlüsse ziehen können. Die Mehrheit der Kommission will mit ihren Forderungen ein Experiment mit ungewissem Ausgang eingehen. Es gibt keine Erfahrungswerte aus anderen Städten. Man riskiert, die Attraktivität der Stadt für internationale Firmen und für Hochschulen zu verschlechtern und stösst der eigenen Stadtbevölkerung vor den Kopf, da 90 Prozent der Angebote von der eigenen Stadtbevölkerung aufgeschaltet werden. Es ist eine Regulierung, die niemandem nützt, aber potentiell vielen schadet. Das ist weder im Interesse der Stadt, noch der FDP. Andrea Leitner (AL) sprach sieben Minuten, ohne dabei aufzuzeigen, weshalb das Problem so dringlich ist und wo das Problem liegt. Das steht sinnbildlich dafür, dass das Problem schlicht nicht existiert.

Thomas Schwendener (SVP): Andri Silberschmidt (FDP) sprach von vorübergehenden Vermietungen. Ich kenne aber Fälle von Leuten, die ihre Eigentumswohnungen nicht vorübergehend vermieten, sondern andauernd, und dadurch Miteigentümer belästigen. Es liegt etwas in der Luft. Es gibt Hotels mit leeren Zimmern und in den Quartieren, wo Wohnungen nötig wären, werden sie zweckentfremdet und vermietet. Es gibt ein Problem und ich denke, der Stadtrat muss sich darauf achten. Auch Luzern und Bern haben gemerkt, dass sie langsam aufmerksam werden müssen. Die Situation ist aber nicht genügend dringlich, als dass wir von heute auf morgen etwas unternehmen müssten. In meiner Situation wurde der Fall über unsere Eigentümerversammlung geregelt, in der wir jemanden ausschliessen konnten und die Sache damit erledigten. Es ist für die SVP ein

zu starker Eingriff ins Eigentum, wenn man Eigentümern verbietet, ihre Wohnung zu vermieten. Man kann darüber diskutieren, ob man Fälle wie Airbnb-Vermietungen in die BZO aufnehmen will. Die Situation heute ist aber zu unsicher und wir können die Regelung deshalb nicht in einer Hauruckübung einführen. Sympathien für das Anliegen habe ich und ich werde auch mit meiner Fraktion sprechen, die vorderhand die Hauseigentümer und nicht die Stockwerkeigentümer im Fokus hat. Wir lehnen den Änderungsantrag ab. Ich hoffe aber, dass Sie in Zukunft mit einem neuen Vorstoss kommen, der dann Hand und Fuss hat.

Patrick Hadi Huber (SP): In der Kommission wirkte es, als würde man an den Problemen arbeiten wollen – die heute nicht mehr zu existieren scheinen. Thomas Schwendener (SVP) sprach davon, dass es ein reales Problem gibt und man es auch angehen sollte – aber nicht zu schnell. Das Ganze dauert aber bereits über zehn Jahre und ich denke nicht, dass man in diesem Fall von hoher Geschwindigkeit sprechen kann. Wir können das ganze auf eine zugegebenermassen ein wenig trickreiche, aber durchaus nötige Art und Weise dem Stadtrat wieder in Auftrag geben. Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP) will erst etwas unternehmen, wenn das Problem akut wird. Es gibt genügend Beispiele von Städten wie Lissabon, in denen das Problem von einem Tag auf den anderen so akut wurde, dass man nicht mehr wirklich reagieren konnte, weil bereits zu viele Areale zweckentfremdet wurden. Die Frage stellt sich, ab wann die Schmerzengrenze erreicht ist. Wann will man den Prozess anwerfen, der – wie wir heute sehen – zehn Jahre lang dauern kann? Wenn wir nicht bereits heute über Lösungen und Möglichkeiten diskutieren, werden wir definitiv zu spät sein. Andri Silberschmidt (FDP) sprach von den 90 Prozent Betroffenen. Genau um diese geht es uns aber eben nicht. Es soll weiterhin möglich sein, ein WG-Zimmer für ein halbes Jahr unter zu vermieten. Wenn man das aber wiederholt und kommerziell macht, ist es eine andere Sache. Sie sprechen nicht von den 90 Prozent, sondern genau von den anderen zehn Prozent. Es geht um die Wohnungen, bei denen man Wahlkampfflyer nicht mehr in die zugestopften Briefkästen stecken kann, obwohl ein Name darauf steht. Das sind die Wohnungen, die permanent vermietet werden. Im Kreis 4 gibt es ganze Häuserzeilen, bei denen eine Häuserreihe nach der anderen mit D1, D2, D3, D4 angeschrieben ist. Es handelt sich dabei um kommerziell genutzte Wohnungen und um die geht es uns auch in der Diskussion heute. Wir wollen nicht die berechtigte «shared economy», die durchaus eine gute Sache ist, blockieren, sondern Lösungen finden, damit Wohnraum in der Stadt nicht zu rein kommerziellen Zwecken zweckentfremdet wird.

Andrea Leitner Verhoeven (AL): Andri Silberschmidt (FDP) wagt es, mein Votum als ideologisch zu bezeichnen. Wir suchten in der Kommission aber nach praktischen Lösungen. Es entsteht das Gefühl, dass sie den Änderungsantrag nicht genau gelesen haben und deshalb nicht verstehen, was wir genau wollen. Aus dem Wohnanteil raus bedeutet weder aus der ganzen Stadt raus, noch das Verunmöglichen solcher Wohnangebote. Ausserdem finde ich nicht, dass wir einfach schnell mit etwas Neuem kommen – schnell vielleicht in Relation mit den zehn vergangenen Jahren. Im Antrag des Stadtrats steht «12 Monate zur Erarbeitung», also nochmals ein Jahr. Es wird uns dann aber erst eine Vorlage für eine Teilrevision der BZO unterbreitet, die wieder in die Kommission und in den Rat kommt. Man kann also nicht wirklich von Geschwindigkeit sprechen. Auf den

Strassen sieht man den bestehenden Handlungsbedarf. Ich habe das Gefühl, dass wir eher bereits zu spät sind als zu früh. Der ehemalige «Gammelhausbesitzer» baute «easyHotels» auf und räumte Wohnliegenschaften leer. Das Gespräch mit den Quartierbewohnern bestand aus einem Gespräch mit dem Quartiervereinspräsidenten. Dieser sagte, der Hausbesitzer sei nach der Gammelhausaffäre wieder in der Mitte der Gesellschaft angekommen. Dafür mussten aber weitere fünfzehn Wohnungen verschwinden.

Claudia Rabelbauer (EVP): *Die EVP unterstützt günstiges Wohnen in der Stadt. Wir denken aber nicht, dass der hier präsentierte Weg der richtige ist. Der Bericht von «Fahrländer Partner Raumentwicklung» legt überzeugend dar, dass das Problem der hotelähnlichen Nutzungen wie Businessapartments, Zweitwohnungen und Airbnb im Moment nicht derart schwerwiegend ist, als dass es zusätzliche Regelungen bräuchte. Der Bericht zeigt vor allem auch auf, dass zusätzliche Regelungen mit Abgrenzungsproblemen verbunden sind. Es müsste ein riesiger bürokratischer Aufwand betrieben werden, damit definiert werden kann, welche Airbnbs erwünscht sind und welche nicht – ein riesiger Aufwand für ein Problem, das im Moment kaum quantifizierbar ist.*

Brigitte Fürer (Grüne): *Der Wohnanteilplan ist ein zentrales Element für eine wohnliche Stadt. Es ist ein Plan, der hart in der BZO-Revision 74 erkämpft werden musste. Es ist klar, dass er Ihnen nicht passt, aber es gibt ihn jetzt. Die Praxisänderung geschah vor dreissig Jahre als noch nachwirkte, dass die Bürgerlichen nicht ganz einverstanden waren. Zu Andri Silberschmidt (FDP): der Wohnanteilsplan ist keine ideologische Sache, sondern ein Planungsinstrument. Es geht um eine Praxisänderung. Die Regel ist eigentlich ganz einfach: Hotels sind Gewerbe und Gewerbe ist nicht dem Wohnanteil anzurechnen, weil der Wohnanteilplan ein Schutzplan ist, der dazu da ist, die Erstwohnungen zu erhalten. Es gab von Anfang an Möglichkeiten für Ausnahmen, die für die Belegung des Quartiers gedacht waren. Die Hotels sind im Wohnanteil drin, weil in den 70er-Jahren selbst Hotels gefährdet waren, in Büros umgewandelt zu werden und der Wohnanteilplan auch die Hotels schützte. Es geht uns nicht um Einzelfälle, sondern um Hotels und Beherbergungen, die nicht dem Wohnanteil angerechnet werden sollten. Damit die digitalen Möglichkeiten weiterhin möglich sind, gibt es die Drei-Monats-Frist. Es geht darum, die Spekulation mit dem Grundrecht des Wohnens einzuschränken, weil wir keine Stadt wollen, die am Ende den Meistbietenden überlassen wird. Geld ist stark und der Wohnanteilplan bietet eine kleine Möglichkeit der Steuerung. Die Lösung über den Dispositivantrag ist eine clevere Lösung und ich bin froh, dass wir uns auf dieser Ratsseite einig sind, dass dies eine gute Lösung ist. Sie wird nicht die ganze Wohnungsproblematik in der Stadt lösen, aber es ist eine Möglichkeit, wie man steuernd eingreifen kann. Die Planung in einer Stadt ist nötig und abgesichert. Der Wohnanteilplan steht nicht in Frage und hat nichts mit Ideologie zu tun. Es ist ein planungsrechtliches Instrument, das eine Praxis etabliert hat, die man heute als falsch einschätzt.*

Thomas Schwendener (SVP): *Sie bringen nun schnell den Änderungsantrag, obwohl Sie lange Zeit gehabt hätten, etwas zu ändern. Ich weiss auch nicht genau, weshalb der Antrag von Niklaus Scherr (AL) zurückgestellt wurde. Wir stimmten in der Fraktion bereits vor vielen Jahren darüber ab, wie wir uns verhalten. An der Freystrasse sieht man die vielen Kurzzeitwohnungen, die ein grösseres Problem werden könnten. Auch wenn*

es solche Wohnungen geben darf, stellt sich die Frage, wann das Mass voll ist. Der Bericht von «Fahrländer Partner Raumentwicklung» sagt, das Mass sei noch nicht voll. Es ist richtig, etwas zu fokussieren und zu planen. Planen heisst, man weiss etwas und handelt dementsprechend. Man kann uns nicht vorwerfen, wir hätten nichts gemacht. Wir stimmten bereits vor langem über die Motion ab und hätten sie hier drin bereits vor langer Zeit behandeln können. Wir sind der Meinung, dass man die Geschichte abschreiben und eine neue, saubere Sache aufgleisen muss, die sachlich aufgebaut ist und hinter der der Kanton und wir alle zusammen stehen können, die etwas Gutes bringt und keinen Eigentümern in den Rücken schiesst.

Andri Silberschmidt (FDP): Ich sagte mit keinem Satz, dass die BZO oder der Wohnanteilplan Ideologie seien. Es ist hingegen ideologisch, einen Bericht mit einer Hypothese in Auftrag zu geben und obwohl die Hypothese nicht erfüllt wird, trotzdem regulieren zu wollen. Es konnte mir heute Abend niemand erklären, wieso es nicht zum Wohnanteil angerechnet werden soll, wenn jemand mehrere Monate arbeitsbedingt in einem Businessapartment wohnt. Die Person wohnt ja hier. Betreffend die Gammelhäuser sollten Sie sich das nächste Mal vielleicht besser überlegen, ob Sie jemandem mit Staatsgeldern ein Haus abkaufen, der dann mit dem Geld ein neues Business eröffnet. Wenn man die Regelung konsequent durchsetzen würde, müsste man bei jedem aufgeschalteten Angebot definieren, ob es sich um ein kommerzielles oder nicht kommerzielles Angebot handelt. Jeder private Anbieter würde rechenschaftspflichtig werden. Wir werden der faktenbasierten Meinung der Experten folgen.

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Hochbaudepartements Stellung.

STR André Odermatt: Das Wohnen ist ein Dauerbrenner der grössten Sorgen der Zürcher und Zürcherinnen. Es erstaunt deshalb auch nicht, dass das Thema der Zweitwohnungen in den Medien, auf der Strasse und in den Quartieren ein Dauerbrenner ist, obwohl die konkreten Zahlen eingebettet in der nationalen Debatte überschaubar sind. Wir sprechen von rund 3,5 Prozent Zweitwohnungen in der ganzen Stadt, die notabene mehrheitlich privat genutzt und nicht kommerziell vermietet werden. Der Stadtrat ist sich der Fragestellung und dem Problem durchaus bewusst. Wer selbst von Sanierungen und Umnutzungen betroffen ist, dem helfen die statistischen Zahlen auch nicht weiter. Es ist dem Stadtrat bewusst, dass Häuser in fragileren Quartieren, die aus dem normalen Wohnmarkt genommen werden, durchaus negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft und das Quartierleben haben können. Eine fast zweijährige intensive Debatte in der Kommission zeigt, dass das Problem nicht ganz so einfach ist. In den zehn Jahren hat sich vor allem auch die Frage der kommerziellen Nutzung gestellt. Der Fokus verschob sich weg von den Zweitwohnungen hin zu den Apartmentwohnungen; zur kommerziell kurzfristigen Vermietung. Es stellt sich die Frage, ob es wohnen ist, wenn jemand kurzfristig in der Stadt Zürich arbeitet. Wir befinden uns hier in einem schwierigen Begriffsdefinitions Umfeld. Die zehn Jahre haben gezeigt, dass man solide Grundlagen braucht. Vor zehn Jahren war man mit den Zweitwohnungsdefinitionen noch nirgends und wusste auch nicht, wie man sie statistisch erfassen könnte. Wir liessen auf Input des Gemeinderats den Bericht von «Fahrländer Partner Raumentwicklung» erstellen. Der Bericht ist die umfassendste Untersuchung, die es in dieser Art in der Schweiz gibt. Der Bericht zeigt

die komplexe Fragestellung der Begriffsklärung. Eine Zweitwohnung kann zu einem Businessapartment oder einer dauerhaft bewohnten Wohnung im städtischem Kontext werden. Es wird sich zeigen, ob wir das Problem über den Wohnanteil auffangen können. Eine sorgfältige und gründliche Aufarbeitung ist wichtig und wird es weiterhin sein. Das Aufbauen des Monitorings, das seine Zeit brauchte, war für die Statistiker eine echte Knacknuss. Gerade weil das Thema sehr komplex ist, gibt es viele Grautöne, auch wenn ein Einzelfall schwarz-weiss scheinen mag. Bei einem so komplexen Thema kann man keine einfachen Antworten finden. Es braucht eine sehr sorgfältige Herangehensweise, damit eine Vorlage ausgearbeitet werden kann, die rechtlich handfest ist. Vieles wird auch auf kantonaler Ebene besprochen werden müssen. Es wird eine Analyse bezüglich der verschiedenen Nutzungen in den Quartieren erstellt werden müssen. Es braucht eine räumliche Analyse und massgeschneiderte Lösungen. Die Regel muss kontrollierbar und nachvollziehbar sein und Wirkung entfalten können. Der BZO-Artikel der Kernzone gibt es seit gut dreissig Jahren. Ich erkenne die Wirkung aber nicht wirklich. Die Vollziehbarkeit ist auch in anderen Gemeinden mit grösseren Handlungsspielräumen eine grosse Herausforderung. In Bern heisst es im Erläuterungsbericht zur Vorlage «Die Vorschrift hat vor allem präventiven Charakter. Einen lückenlosen Vollzug der neuen Vorschrift ist kaum möglich, weil dafür ein grosser Kontrollapparat erforderlich wäre.» Wenn man etwas reguliert, sollte man es auch vollziehen und kontrollieren können, damit es nicht einfach ein Papiertiger wird. Wenn der Antrag eine Mehrheit findet, werden wir aufgrund der Befunde im Bericht und den Diskussionen in der Kommission eine entsprechende Vorlage vorbereiten. Sie wird uns aufgrund der komplexen Situation wahrscheinlich einiges an Kopfzerbrechen bescheren. Wir werden den Gemeinderat mit einer konkreten Vorlage und den Anträgen, die der Stadtrat nach Diskussion der Vorlage beschliesst, begrüessen. Der Stadtrat ist aber nach wie vor der Meinung, dass das Abschreiben der Motion der beste Weg gewesen wäre.

Änderungsantrag zu Dispositivziffer 2

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt folgende Änderung der Dispositivziffer 2:

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 als erledigt 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.

13 / 14

- 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.

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

- Mehrheit: Andrea Leitner Verhoeven (AL), Referentin; Präsident Patrick Hadi Huber (SP), Dr. Florian Blättler (SP), Dr. Mathias Egloff (SP), Brigitte Fürer (Grüne), Nicole Giger (SP), Gabriele Kisker (Grüne)
- Minderheit: Vizepräsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Referentin; Pärparim Avdili (FDP) i. V. von Andri Silberschmidt (FDP), Emanuel Eugster (SVP), Thomas Kleger (FDP), Dr. Christian Monn (GLP), Thomas Schwendener (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 66 gegen 54 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Schlussabstimmung über die Dispositivziffer 1

Die SK HBD/SE beantragt Zustimmung zur Dispositivziffer 1.

- Zustimmung: Nicole Giger (SP), Referentin; Präsident Patrick Hadi Huber (SP), Vizepräsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Pärparim Avdili (FDP) i. V. von Andri Silberschmidt (FDP), Dr. Florian Blättler (SP), Dr. Mathias Egloff (SP), Emanuel Eugster (SVP), Brigitte Fürer (Grüne), Gabriele Kisker (Grüne), Thomas Kleger (FDP), Andrea Leitner Verhoeven (AL), Dr. Christian Monn (GLP), Thomas Schwendener (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK HBD/SE mit 120 gegen 0 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Schlussabstimmung über die bereinigte Dispositivziffer 2

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Zustimmung zur bereinigten Dispositivziffer 2.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung der bereinigten Dispositivziffer 2.

- Mehrheit: Andrea Leitner Verhoeven (AL), Referentin; Präsident Patrick Hadi Huber (SP), Dr. Florian Blättler (SP), Dr. Mathias Egloff (SP), Brigitte Fürer (Grüne), Nicole Giger (SP), Gabriele Kisker (Grüne)
- Minderheit: Vizepräsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Referentin; Pärparim Avdili (FDP) i. V. von Andri Silberschmidt (FDP), Emanuel Eugster (SVP), Thomas Kleger (FDP), Dr. Christian Monn (GLP), Thomas Schwendener (SVP)

14 / 14

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 66 gegen 54 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Damit ist beschlossen:

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.

Mitteilung an den Stadtrat und amtliche Publikation am 15. Januar 2020

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat