



## **Auszug aus dem Beschlussprotokoll**

### **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 Appartements 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: Nicole Giger (SP)

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Hochbaudepartements Stellung.



2 / 7

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)

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 ~~sind~~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.

---

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



3 / 7

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.

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 ~~vermietet~~ werblich 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 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)



4 / 7

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 Vermietungsgewerbliche 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 94 gegen 20 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

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.



5 / 7

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>1</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>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 %

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



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. 1<sup>bis</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.

<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.



7 / 7

<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