

Stadtratsbeschluss 637 vom 19. Oktober 2022

B+A 21/2022: Initiative «Wohnraum schützen – Airbnb regulieren»

– Anträge und Protokollbemerkungen der Baukommission

– Haltung des Stadtrates

Ausgangslage

An der Sitzung vom 6. Juli 2022 hat der Stadtrat den B+A 21/2022: Initiative «Wohnraum schützen – Airbnb regulieren» verabschiedet. An den Sitzungen vom 25. August 2022 und 29. September 2022 hat die Baukommission das Geschäft behandelt und zwei Protokollbemerkungen sowie zwei Anträge zur Anpassung des Reglements zur Überweisung beantragt:

1. Protokollbemerkung zu Gastrobewilligungen

Zu Kapitel 2.3. «Gastgewerbegesetz» auf S. 9

Der Stadtrat gewährleistet, dass er von der kantonalen Behörde über neu erteilte Gastrobewilligungen in Kenntnis gesetzt wird.

Erwägungen

Die Protokollbemerkung hat zum Ziel, dass die Stadt von Wohnungen/Häusern erfährt, welche mehr als 90 Tage pro Jahr zur Kurzzeitvermietung genutzt werden und deshalb gemäss neuem Reglement bei der Stadt eine Kontingentbewilligung beantragen müssen. Seitens Kanton benötigt ein Betrieb eine Bewilligung laut kantonalem Gesetz über das Gastgewerbe, den Handel mit alkoholischen Getränken und die Fasnacht vom 15. September 1997 (Gastgewerbegesetz, GaG; SRL Nr. 980 [\[Link\]](#)), wenn er ein Haus / eine Wohnung ab elf Betten oder drei Wohnungen oder mehr über einen regelmässigen Zeitraum (mehrere Monate) vermietet (Merkblatt «Vermieten von Privatbetten und Ferienwohnungen» [\[Link\]](#)). Es kann davon ausgegangen werden, dass die meisten dieser Betriebe ebenfalls eine Kontingentbewilligung bei der Stadt einholen müssen, da sie ihre Wohnungen wohl mehr als 90 Tage pro Jahr kurzzeitig vermieten. Entsteht ein neuer Beherbergungsbetrieb oder wird ein bestehender Betrieb verändert, ist ein Baugesuch bei der Standortgemeinde einzugeben (Merkblatt «Beherbergungs- und Restaurationsbetriebe» [\[Link\]](#)). Demnach hat die Stadt bereits heute Kenntnis über Objekte, zu denen Gastrobewilligungen beantragt werden.

Aus diesem Grund wird der Protokollbemerkung nicht opponiert.

2. Antrag auf Anpassung Reglement, Art. 2 Abs. 1 und 2, Bewilligungspflicht

Zu Kapitel 4.1.2 Kontingentbewilligung (Art. 2), S. 14, und Reglement, S. 26

Art. 2 Kontingentbewilligung

¹ Der Bewilligungspflicht unterliegen alle Zweitwohnungen und den Erstwohnungen gleichgestellte Wohnungen gemäss Art. 2 Abs. 3 lit. b, d und h Zweitwohnungsgesetz des Bundes, sofern sie für mehr als 90 Nächte pro Jahr an Dritte vermietet werden.

~~Die Nutzung von Zweitwohnungen gemäss Zweitwohnungsgesetz des Bundes, die für mehr als 90 Nächte pro Jahr an Dritte vermietet werden, unterliegt der Bewilligungspflicht.~~

² Die Bewilligung wird nur erteilt, wenn der Anteil der gemäss Abs. 1 bewilligungspflichtigen **Wohnungen** **Zweitwohnungen** am Gesamtwohnungsbestand in den jeweiligen statistischen Quartieren die Werte gemäss Anhang nicht überschreitet.

Erwägungen

Der Antrag hat zum Ziel, das Missbrauchspotenzial zu minimieren. Der Vorschlag des Stadtrates begrenzt den Anwendungsbereich des Reglements auf Zweitwohnungen gemäss Bundesgesetz über Zweitwohnungen vom 20. März 2015 (Zweitwohnungsgesetz, ZWG; SR 702). Nach Art. 2 Abs. 3 ZWG gilt eine Wohnung als Zweitwohnung, wenn sie «weder eine Erstwohnung ist noch einer Erstwohnung gleichgestellt ist». Die Baukommission ist der Ansicht, dass diese Definition zu wenig weit geht. Gewisse «den Erstwohnungen gleichgestellte Wohnungen» schaffen in den Augen der Kommission ein allfälliges Missbrauchspotenzial. Deshalb will sie folgende Wohnungen ebenfalls der Bewilligungspflicht unterstellen:

- Wohnungen, die von einem Privathaushalt dauernd bewohnt werden, der im gleichen Gebäude eine andere Wohnung dauernd bewohnt (Art. 2 Abs. 3 lit. b ZWG),
- Wohnungen, die seit höchstens zwei Jahren leer stehen, bewohnbar sind und zur Dauermiete oder zum Kauf angeboten werden (Leerwohnungen, Art. 2 Abs. 3 lit. d ZWG), und
- Wohnungen, die rechtmässig vorübergehend anders als zum Wohnen genutzt werden (Art. 2 Abs. 3 lit. h ZWG).

Für die Definition des Bewilligungsobjekts ist es essenziell, dass eine klare Abgrenzung besteht. Das Zweitwohnungsgesetz beinhaltet eine schweizweit einheitliche Definition, was eine Wohnung ist, und macht weitere für den Anwendungsfall hilfreiche Unterteilungen. Auf das Zweitwohnungsgesetz greifen in ihren Regelungen zur Kurzzeitvermietung ebenfalls die Städte Bern und Zürich zurück.

Die Definition des Zweitwohnungsgesetzes erscheint genügend klar, um Missbrauch einen Riegel schieben zu können. Zeigt sich im Rahmen der behördlichen Kontrolluntersuchungen, dass eine «den Erstwohnungen gleichgestellte Wohnung» nicht mehr zu den vorgesehenen Zwecken verwendet bzw. die gesetzlichen Voraussetzungen weggefallen sind, ist diese Wohnung bei einer kurzzeitigen Vermietung als Zweitwohnung anzusehen und untersteht der Bewilligungspflicht gemäss Reglement. Eine Wohnung, die von einem Privathaushalt dauernd bewohnt ist, könnte laut dem Vorschlag des Stadtrates höchstens zu Ferienzwecken vermietet werden und nicht dauernd mehr als 90 Tage, da sie ansonsten nicht mehr als «dauernd bewohnt» angesehen würde und so zur Zweitwohnung werden würde. Eine leer stehende Wohnung, die zur Dauermiete oder zum Kauf angeboten wird, könnte höchstens zwei Jahre kurzzeitig vermietet werden, ansonsten würde sie ebenfalls zur Zweitwohnung. Wohnungen, die anders als zum Wohnen genutzt werden, beispielsweise eine als Büro genutzte Wohnung, wird zur Zweitwohnung, sobald sie längere Zeit kurzzeitig vermietet und demzufolge nicht mehr als Büro genutzt wird. Eine vorsätzliche oder fahrlässige kurzzeitige Vermietung ohne Vorliegen der Bewilligung würde gemäss Art. 9 des Reglements mit Busse bestraft. Das Missbrauchspotenzial ist daher als eher gering anzusehen.

Vor diesem Hintergrund wird der Nutzen einer weiteren Schärfung von Art. 2 des Reglements infrage gestellt. Gleichzeitig sind Bedenken dahingehend zu äussern, dass der zusätzliche Einbau der Begrifflichkeit von «den Erstwohnungen gleichgestellte Wohnungen» zu mehr Verwirrung als Klarheit führen kann. Dennoch sprechen aus juristischer Perspektive keine schwerwiegenden Gründe gegen die vorgesehene Anpassung von Art. 2. Der administrative Aufwand für die Bewilligung und Kontrolle würde durch eine Anpassung nicht zunehmen.

Aus den genannten Gründen wird der Protokollbemerkung nicht opponiert.

Die Anpassung dieses Artikels zieht redaktionelle Folgeanpassungen nach sich. Folgende Artikel sind ebenfalls anzupassen:

- Titel und Art. 1 Abs. 1: *Begriff «Zweitwohnungen» wird ersetzt durch «Wohnungen».*
- Art. 6 Abs. 1 lit. a: *Begriff «Zweitwohnung» wird ersetzt durch «Wohnung».*
- Art. 8 Abs. 2: *Begriff «Zweitwohnungen» wird ersetzt durch «bewilligungspflichtigen Wohnungen».*
- Art. 10 Abs. 1: *Begriff «Zweitwohnungen» wird ersetzt durch «Bewilligungspflichtige Wohnungen».*

Eine entsprechend angepasste Version des Reglements mit gekennzeichneten Änderungen ist der Beilage zu entnehmen.

3. Antrag auf Anpassung Reglement Art. 5 Abs. 1, öffentlich einsehbare Warteliste

Zu Kapitel 4.1.4 Reihenfolge der Berücksichtigung (Art. 4) und Warteliste (Art. 5), S. 16, und Reglement, S. 27

Art. 5 Warteliste

¹ Ist das Kontingent gemäss Anhang erreicht, werden die nicht bewilligten Gesuche nach Eingangsdatum in eine öffentlich **einsehbare geführte** Warteliste aufgenommen

Erwägungen

Mit dem Antrag soll die Absicht des Stadtrates, eine anonymisierte, öffentlich zugängliche Warteliste zu führen, noch konkretisiert werden. Die bestehende Formulierung ist gemäss Kommission etwas unklar, da man darunter auch verstehen könnte, dass die Warteliste lediglich von der Stadtverwaltung geführt wird, aber nicht per se öffentlich einsehbar ist. Mit der Änderung von «öffentlich geführt» zu «öffentlich einsehbar» soll zum Ausdruck gebracht werden, dass die von der öffentlichen Hand geführte Liste «öffentlich einsehbar» ist. Wie im B+A auf S. 16 beschrieben, erhalten die Gesuche auf der Warteliste eine Nummer, welche den Antragstellenden mitgeteilt wird. Die Warteliste mit den entsprechenden Nummern wird anonymisiert veröffentlicht, sodass Antragstellende über ihre Position auf der Warteliste Bescheid wissen. Die vorgeschlagene Konkretisierung ist zu begrüßen, verdeutlicht sie doch den Willen, den Antragstellenden Klarheit über ihre Position auf der Warteliste geben zu können.

Aus den genannten Gründen wird der Protokollbemerkung nicht opponiert.

4. Protokollbemerkung zur Warteliste

Zu Kapitel 4.1.4 Reihenfolge der Berücksichtigung (Art. 4) und Warteliste (Art. 5), S. 16

Die Gesuchstellenden können sich über ihren Rang und den voraussichtlichen Zeitpunkt der Bewilligungserteilung informieren. Es wird öffentlich über die Länge der Warteliste informiert.

Die Protokollbemerkung bezweckt zusätzliche Transparenz für die Gesuchstellenden. Diese sollen zusätzlich zur Konsultierung der Warteliste die Möglichkeit haben, sich bei der Bewilligungsbehörde über ihren Rang und den voraussichtlichen Zeitpunkt der Bewilligungserteilung zu informieren.

Grösstmögliche Transparenz für die Gesuchstellenden ist durchaus zu begrüßen. Daher sollen sich diese jederzeit über den Rang auf der Warteliste informieren können, was sie mit dem Vorschlag des Stadtrates tun können. Es ist jedoch in den wenigsten Fällen möglich, den genauen Zeitpunkt der Bewilligungserteilung mitteilen zu können. Dies insbesondere deshalb, weil es für den Rückfall von Bewilligungen neben dem voraussehbaren Zeitablauf auch gewisse unvorhersehbare Gründe gibt (z. B. freiwillige Rückgabe, Bewilligungsentzug). Was jedoch mitgeteilt werden kann, ist der spätestmögliche Zeitpunkt der Bewilligungserteilung. Diese Möglichkeit der Informationsabfrage ist als zusätzliches Planungsinstrument für die Gesuchstellenden zu begrüßen.

Aus den genannten Gründen wird der Protokollbemerkung nicht opponiert.

Der Stadtrat beschliesst

1. Der Protokollbemerkung zum Abgleich mit Gastrobewilligungen wird nicht opponiert.
2. Dem Antrag auf Anpassung Reglement, Art. 2 Abs. 1 und 2, Bewilligungspflicht, wird nicht opponiert.
3. Dem Antrag auf Anpassung Reglement, Art. 5 Abs. 1, öffentlich einsehbare Warteliste, wird nicht opponiert.
4. Der Protokollbemerkung zur Warteliste wird nicht opponiert.



Michèle Bucher
Stadtschreiberin

Beilage

- Reglement mit Anpassungen gemäss den von der Kommission zur Überweisung beantragten Anträgen

Zustellung an

- Mitglieder des Grossen Stadtrates
- Medien (Abgabe anlässlich der Ratssitzung vom 27. Oktober 2022)
- Öffentlichkeit (anlässlich der Ratssitzung vom 27. Oktober 2022)
- alle Direktionen
- Stadtkanzlei
- Stab Baudirektion
- Stadtplanung