

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

KR-Nr. 69/2012

Sitzung vom 11. April 2012

392. Interpellation (Wohnraum für Studierende im ehemaligen Hotel Atlantis)

Die Kantonsrätinnen Mattea Meyer, Winterthur, und Rosmarie Joss, Dietikon, haben am 27. Februar 2012 folgende Interpellation eingereicht:

Im ehemaligen Hotel Atlantis in der Stadt Zürich wohnen seit Ende 2010 rund 150 Studierende. Für diese Zwischennutzung, die nicht zuletzt wegen der Wohnungsnot in der Stadt Zürich sinnvoll ist, ist eine Bewilligung notwendig. Weil die Eigentümerin des Hotels, die «Neue Hotel Atlantis AG», einer ausländischen Kapitalgesellschaft gehört, greift jedoch die Lex Koller: Diese untersagt Ausländerinnen und Ausländer den Erwerb von Wohneigentum in der Schweiz, der über den Eigenbedarf hinausgeht. Das Verwaltungsgericht hat deshalb unlängst der Eigentümerin die gewerbmässige Vermietung des ehemaligen Hotels als Wohnraum untersagt und die Unterbringung der Studierenden als illegal festgehalten. Für die Umsetzung dieses Gerichtsentscheids ist das kantonale Amt für Wirtschaft und Arbeit verantwortlich. Der gesetzlich dem AWA eingeräumte Ermessensspielraum beim Vollzug des Urteils soll unter Beachtung der real existierenden wohnpolitischen Prämissen erfolgen.

Damit die Studierenden weiterhin im Hotel Atlantis wohnen können, müsste die «Neue Hotel Atlantis AG» in Schweizer Händen sein. Doch die ausländische Eigentümerin hätte bei einem Verkauf Grundstücksgewinnsteuern zu bezahlen. Dies will sie offensichtlich nicht und riskiert damit, dass die Studierenden auf die Strasse gestellt werden und das ehemalige Hotel wieder leer steht. In Zeiten einer eigentlichen Wohnungsnot für Normalverdienende und insbesondere für wenig verdienende Studierende ist dies stossend.

Der Regierungsrat wird deshalb gebeten, folgende Fragen zu beantworten:

1. Kann sich der Regierungsrat aus Verhältnismässigkeitsgründen vorstellen, auf die Durchsetzung der Räumung zumindest bis zum Ablauf des Mietvertrages (Ende 2012) oder gar bis zum Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung (die Eigentümerschaft plant offenbar gegenwärtig, das Atlantis wieder als Hotel zu nutzen) zu verzichten und die Studierenden weiterhin im Atlantis wohnen zu lassen?

2. Falls die ausländische Eigentümerin nur einen Beitrag an die Unterhaltskosten von den Studierenden verlangen würde, bestünde zumindest im Rahmen des Verhältnismässigkeitsprinzips beim Vollzug des verwaltungsgerichtlichen Entscheides die Möglichkeit, die Studierenden im Hotel Atlantis wohnen zu lassen? In diesem Fall könnte ja nicht länger von einer gewerbmässigen Vermietung ausgegangen werden?
3. Wie gedenkt der Regierungsrat aktiv zu werden, damit die 150 Studierenden nicht plötzlich auf der Strasse stehen, sollte der Entscheid umgesetzt werden?
4. Die Lex Koller sieht gemäss Art. 33 den Einzug nicht gerechtfertigter Gewinne vor. Ist der Regierungsrat bereit, dafür zu sorgen, dass die Gewinne aus der illegalen Vermietung bei der «Neuen Hotel Atlantis AG» eingezogen werden?

Auf Antrag der Volkswirtschaftsdirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Interpellation Mattea Meyer, Winterthur, und Rosmarie Joss, Dietikon, wird wie folgt beantwortet:

Das Bundesgesetz vom 16. Dezember 1983 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, BewG; SR 211.412.41, Lex Koller bezweckt, die Überfremdung des einheimischen Bodens zu verhindern, und beschränkt deshalb den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, indem diese für den Erwerb von Grundstücken einer Bewilligung der kantonalen Behörde bedürfen (Art. 1 und 2 BewG). Letztlich soll damit verhindert werden, dass die Bodenpreise ins Unermessliche steigen. Könnten ausländische Investoren ohne jegliche Einschränkungen Land in der Schweiz kaufen, würden die Bodenpreise und als Folge davon die Mietzinse in die Höhe schnellen. Dies ist unerwünscht und zöge weitere Probleme nach sich. Unter anderem wäre es für Studierende wohl noch schwieriger, eine günstige Wohnung zu finden. Insofern verfolgt die Lex Koller einen begrüssenswerten Zweck.

Von der Bewilligungspflicht gemäss Art. 2 Abs. 1 BewG werden gewisse Personen (unter den entsprechenden Voraussetzungen, Art. 7 BewG) sowie gewisse Nutzungsformen ausgenommen (Art. 2 Abs. 2 BewG). Vorliegend geht es nicht um den Erwerb eines Grundstücks durch eine Person im Ausland, sondern um die Nutzung desselben: Solange die – ausländisch beherrschte – Neue Hotel Atlantis AG die hiesige Liegenschaft für den Betrieb eines Hotels genutzt hatte, bedurfte sie keiner Bewilligung nach BewG, da von einer bewilligungslos

zulässigen Betriebsstätte auszugehen war. Die Zwischennutzung des Hotels Atlantis als Studentenwohnheim fällt hingegen gemäss Entscheid des Verwaltungsgerichts VB.2011.00629 vom 12. Januar 2012 in den Anwendungsbereich der Lex Koller. Das Gericht entschied sodann, dass die derzeitige Nutzung unter den gegebenen Eigentumsverhältnissen unrechtmässig sei. Der Entscheid ist rechtskräftig.

Es ist nun Aufgabe des Amtes für Wirtschaft und Arbeit (AWA), den rechtmässigen Zustand wieder herzustellen (Art. 27 BewG). Dieser gesetzliche Auftrag gilt unabhängig davon, dass Studentenwohnheime aus sozialpolitischen Überlegungen zu begrüssen sind. Es ist verständlich, dass sich besorgte Kreise für die Anliegen der Studierenden einsetzen. Letztlich ist aber das Urteil des Verwaltungsgerichts für das AWA verbindlich und dieses hat sich an die Rahmenbedingungen des Gesetzes zu halten.

Zu Frage 1:

Der rechtswidrige Zustand ist innert eines Jahres nach dem rechtskräftigen Entscheid durch Klage zu beseitigen (Art. 27 Abs. 1 BewG). Eine entsprechende Klage entfällt, wenn die Parteien den rechtmässigen Zustand wieder hergestellt haben oder ein gutgläubiger Dritter das Grundstück erworben hat (Art. 27 Abs. 3 BewG). Der rechtmässige Zustand kann vorliegend durch eine nicht bewilligungspflichtige Nutzung oder durch eine Änderung in den Eigentumsverhältnissen herbeigeführt werden.

Der Vollzugsbehörde steht somit ein Jahr für eine Lösungsfindung zur Verfügung. Diese Zeit ist mit Blick auf das Verhältnismässigkeitsprinzip notwendig, weil die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes nicht einfach angeordnet werden kann, sondern mitunter mit der Auflösung privatrechtlicher Verträge verbunden ist. Derzeit ist das zuständige AWA bestrebt, eine rechtskonforme Lösung zu finden, die allen berechtigten Interessen gebührend Rechnung trägt. Es hat Gespräche mit der Eigentümerin aufgenommen. Diese stehen allerdings erst am Anfang und konkrete Ergebnisse liegen noch nicht vor. Über das weitere Vorgehen wird der Verlauf dieser Gespräche entscheiden.

Zu Frage 2:

Würde von den Studierenden nur ein Beitrag an die Unterhaltskosten verlangt, wäre dies eine neu zu beurteilende Situation. Der erstinstanzlich zuständige Bezirksrat müsste darüber befinden. Es wäre zu prüfen, ob bei diesem Sachverhalt von gewerbmässiger Vermietung von Wohnraum auszugehen ist (Art. 3 Verordnung vom 1. Oktober 1984 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland; BewV; SR 211.412.411). Einem solchen Entscheid ist nicht vorzugreifen.

Zu Frage 3:

Ob von einer «Wohnungsnot ... für wenig verdienende Studierende» gesprochen werden kann, muss dahingestellt bleiben. Der Regierungsrat ist jedenfalls bestrebt, Wohnraum für Studierende zur Verfügung zu stellen. Er beantragte dem Kantonsrat wiederholt, Beiträge aus dem Lotteriefonds zu bewilligen, die dem studentischen Wohnen in Zürich dienen:

- 1990: mit 1,2 Mio. Franken der Bau der Liegenschaften an der Glaubtenstrasse bzw. an der Kantstrasse/Hochstrasse (KRB vom 26. März 1990; Vorlage 3048),
- 1992: mit 3 Mio. Franken der Bau der 1. Etappe der Studentensiedlung (270 Zimmer) an der Bülachstrasse (KRB vom 5. Oktober 1992; Vorlage 3247),
- 2002: mit 1,5 Mio. Franken der Bau der 2. Etappe der Studentensiedlung (71 Kleinwohnungen) an der Bülachstrasse (KRB vom 14. Januar 2002; Vorlage 3880),
- 2008: mit 3 Mio. Franken der Bau des «StudentHostels» (168 Zimmer) an der Bändlistrasse (KRB vom 17. November 2008; Vorlage 4505).

Für 2012 ist vorgesehen, den Bau des Studentenwohnhauses Aspholz-Süd in Zürich Affoltern (332 Zimmer) mit 7 Mio. Franken zu unterstützen. Ein entsprechender Antrag an den Kantonsrat ist in Vorbereitung.

Für die Bewilligung von Beiträgen aus dem Lotteriefonds bis Fr. 500 000 ist der Regierungsrat abschliessend zuständig. Von 1995 bis 2010 hat er im Zusammenhang mit dem studentischen Wohnen Beiträge von insgesamt Fr. 630 000 bewilligt:

- 1995: Fr. 300 000 für den Ausbau an der Kantstrasse (Beschluss vom 20. Dezember 1995),
- 2007: Fr. 220 000 für die Erweiterung des «Campus Maximus» in Winterthur um acht Zimmer (Beschluss vom 5. September 2007),
- 2010: Fr. 110 000 an die Sanierung des Studentenhauses des Vereins reformierter Studentinnen- und Studentenhäuser (RRB Nr. 1440/2010).

Zu Frage 4:

Die zuständigen Behörden des Kantons Zürich werden die gesetzlichen Vorgaben vollziehen. Unrechtmässige Vermögensvorteile werden eingezogen, wenn die Voraussetzungen von Art. 33 BewG erfüllt sind.

II. Mitteilung an die Mitglieder des Kantonsrates und des Regierungsrates sowie an die Volkswirtschaftsdirektion.

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:
Husi