

zawonet

Verein
Netzwerk
zahlbar Wohnen

Podiumsveranstaltung
vom 24. Januar 2019

18 Uhr Begrüssung

bezahlbares wohnen dank hoher

nutzungsichte?

Bezahlbares Wohnen dank hoher Nutzungsdichte...

Begrüssung und Vorstellung

Karin Salm

Christian Portmann

Corinna Heye

Mark Frey

Sebastian El khouli

Bezahlbares Wohnen dank hoher Nutzungsdichte...

Inwieweit befasst sich die Rechtsordnung mit der Nutzungsdichte?

- Raumplanungs- und Baurecht
- Wohnbauförderung
- Mietrecht



Bezahlbares Wohnen dank hoher Nutzungsdichte...

Aufgaben einer Rechtsordnung sind u.a.

- **Schützen**, z.B. bestimmte Personengruppen, Rechtsgüter
- **Fördern** (Rahmenbedingungen, Anreize)



Bezahlbares Wohnen dank hoher Nutzungsdichte...

Schweizerische Bundesverfassung

Art. 75 Raumplanung

¹ Der Bund legt Grundsätze der Raumplanung fest. Diese obliegt den Kantonen und dient der zweckmässigen und haushälterischen Nutzung des Bodens und der geordneten Besiedlung des Landes.



Bezahlbares Wohnen dank hoher Nutzungsdichte...

Planungs- und Baugesetz Kanton Zürich

§ 49. ¹ Die Bau- und Zonenordnung kann die zulässige bauliche Grundstücknutzung durch Bestimmungen über die Ausnützung, die Bauweise und die Nutzweise näher ordnen.

- a. Ausnutzungs-, Baumassen-, Überbauungs- und Freiflächenziffern sowie Bestimmungen über eine Mindestausnützung,

haushälterische Bodennutzung

Bezahlbares Wohnen dank hoher Nutzungsdichte...

Planungs- und Baugesetz Kanton Zürich

§ 49 a.²⁴ ¹ Soweit der kantonale oder regionale Siedlungsplan keine Festlegungen bezüglich der baulichen Dichte enthält, sind in der Regel folgende **minimale Ausnutzungsziffern** oder entsprechende andere Ausnutzungsbestimmungen vorzusehen:

bei eingeschossigen Zonen	20%
bei zweigeschossigen Zonen	30%
bei dreigeschossigen Zonen	50%
bei viergeschossigen Zonen	65%
bei mehr als viergeschossigen Zonen	90%

haushälterische Bodennutzung

Bezahlbares Wohnen dank hoher Nutzungsdichte...

Bundesverfassung

Art. 108 Wohnbau- und Wohneigentumsförderung

² Er fördert insbesondere die Beschaffung und Erschliessung von Land für den Wohnungsbau, die Rationalisierung und die Verbilligung des Wohnungsbaus sowie die Verbilligung der Wohnkosten.



Förderung

Bezahlbares Wohnen dank hoher Nutzungsdichte...

Planungs- und Baugesetz Kanton Zürich

§ 303. ¹ Die Mindestfläche von Räumen, ausser solchen in Einfamilienhäusern und bei vergleichbaren Wohnungsarten, beträgt 10 m².²⁵

² Für Küchen kann der Regierungsrat besondere Bestimmungen erlassen.

Wohnhygiene

Bezahlbares Wohnen dank hoher Nutzungsdichte...

Wohnraumförderungsverordnung des Bundes

Art. 19 Mindestbelegung

Die Zinsvergünstigung wird nur für Wohnungen gewährt, die höchstens zwei Zimmer mehr als Bewohnerinnen und Bewohner aufweisen.

Wohnraumnutzung!!!

Bezahlbares Wohnen dank hoher Nutzungsdichte...

Wohnbauförderungsverordnung des Kantons Zürich

§ 13. ¹ Wer staatliche Unterstützung erhalten hat, darf die Wohnung nur mit Personen belegen, die seit mindestens zwei Jahren im Kanton zivilrechtlichen Wohnsitz haben und über eine Niederlassungs- oder Daueraufenthaltsbewilligung verfügen. Bei Ehepaaren, Paaren in eingetragener Partnerschaft und Lebensgemeinschaften gilt diese Voraussetzung als erfüllt, wenn eine Partnerin oder ein Partner dieser Anforderung genügt.⁶

² Die Zahl der in einer Wohnung lebenden Personen muss mindestens der um eins verminderten Zahl der Zimmer der Wohnung entsprechen.

Wohnraumnutzung!!!

Bezahlbares Wohnen dank hoher Nutzungsdichte...

Bundesverfassung

Art. 109 Mietwesen

¹ Der Bund erlässt Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen, namentlich gegen missbräuchliche Mietzinse, sowie über die Anfechtbarkeit missbräuchlicher Kündigungen und die befristete Erstreckung von Mietverhältnissen.



Mieterschutz

Bezahlbares Wohnen dank hoher Nutzungsdichte...

Mietrecht (OR)

Mietobjektsschutz

Art. 257f

¹ Der Mieter muss die Sache sorgfältig gebrauchen.

² Der Mieter einer unbeweglichen Sache muss auf Hausbewohner und Nachbarn Rücksicht nehmen.

Nachbarschutz

Bezahlbares Wohnen dank hoher Nutzungsdichte...

Mietrechtsgerichtspraxis

Einzelne Gerichtsentscheide, übermässige Abnutzung,
wenn die Anzahl Personen die Anzahl Zimmer um
zwei überschreitet

-> Kündigungsgrund



Mietobjektsschutz

Bezahlbares Wohnen dank hoher Nutzungsdichte...

Fazit....

Mindestbelegung



Im Wohnbauförderungsrecht - zwingend

beim gemeinnützigen Wohnungsbau - Selbstregulierung

Ansonsten muss man also nach anderen Wegen suchen...