

# zawonet

Verein  
Netzwerk  
zahlbar Wohnen

Podiumsveranstaltung  
vom 24. Januar 2019

18 Uhr Begrüssung

bezahlbares wohnen dank hoher  
**nutzungsdichte?**

Bezahlbares Wohnen dank hoher Nutzungsdichte...

Verein  
Netzwerk  
zahlbar Wohnen

## Begrüssung und Vorstellung

Karin Salm

Christian Portmann

Corinna Heye

Mark Frey

Sebastian El khouli

Bezahlbares Wohnen dank hoher Nutzungsdichte...

Verein  
Netzwerk  
zahlbar Wohnen

## 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

<sup>1</sup> 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.



### Planungs- und Baugesetz Kanton Zürich

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

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

haushälterische Bodennutzung

## Planungs- und Baugesetz Kanton Zürich

§ 49 a.<sup>24</sup> <sup>1</sup> Soweit der kantonale oder regionale Siedlungsplan keine Festlegungen bezüglich der baulichen Dichte enthält, sind in der Regel folgende **minimale Ausnützungsziffern** oder entsprechende andere Ausnützungsbestimmungen vorzusehen:

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



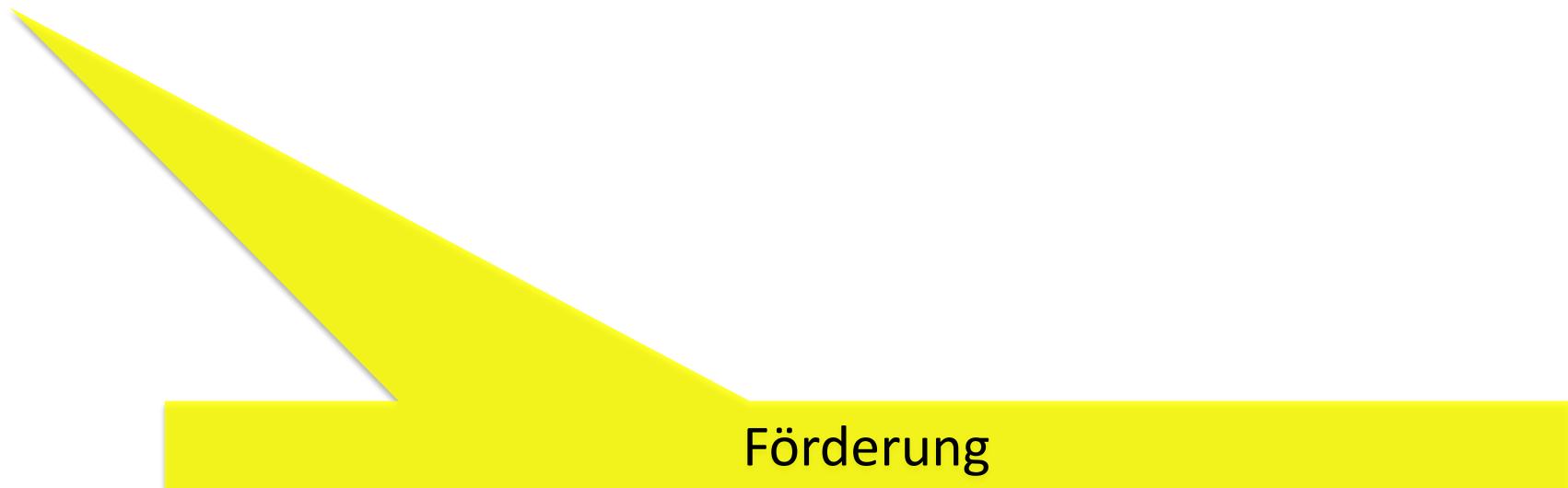
haushälterische Bodennutzung

## Bezahlbares Wohnen dank hoher Nutzungsdichte...

### Bundesverfassung

#### **Art. 108** Wohnbau- und Wohneigentumsförderung

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



## Bezahlbares Wohnen dank hoher Nutzungsdichte...

### Planungs- und Baugesetz Kanton Zürich

§ 303. <sup>1</sup> Die Mindestfläche von Räumen, ausser solchen in Einfamilienhäusern und bei vergleichbaren Wohnungsarten, beträgt 10 m<sup>2</sup>.<sup>25</sup>

<sup>2</sup> Für Küchen kann der Regierungsrat besondere Bestimmungen erlassen.

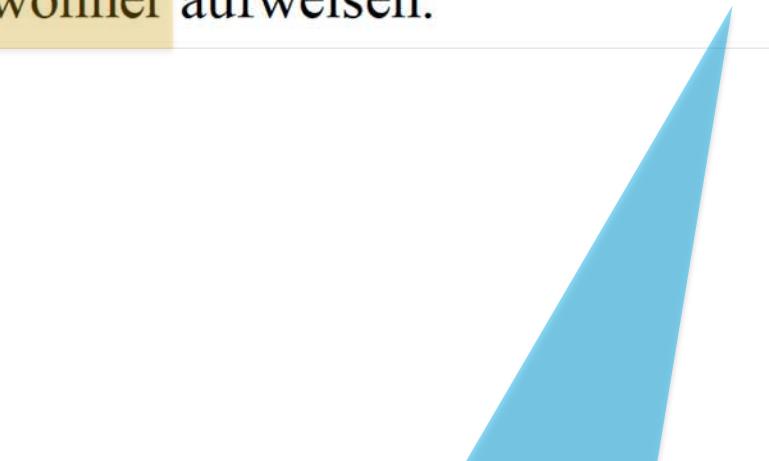
Wohnhygiene

## 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. <sup>1</sup> 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.<sup>6</sup>

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



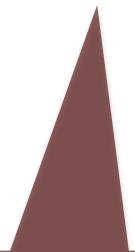
Wohnraumnutzung!!!

## Bezahlbares Wohnen dank hoher Nutzungsdichte...

### Bundesverfassung

#### Art. 109 Mietwesen

<sup>1</sup> 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**

<sup>1</sup> Der Mieter muss die Sache sorgfältig gebrauchen.

<sup>2</sup> 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...