

Verordnung zum Gesetz über die Erhaltung von Wohnungen für Familien

(Vom 25. September 1974)

1. Abschnitt

Begriffsbestimmungen

§ 1. Wohnungen für Familien sind solche, die mindestens über zweieinhalb Zimmer verfügen. A. Wohnungen für Familien

Halbe Zimmer sind Dielen mit wenigstens 6 m² verkehrsfreier Fläche oder Wohnküchen ab 12 m² Grundfläche.

§ 2. Abbruch oder Umbau sind alle über ordentliche Reparaturen hinausgehenden Arbeiten, mit denen Bauteile einer Wohnung entfernt oder verändert werden. B. Abbruch, Umbau und Zweckänderung

Zweckänderungen sind Massnahmen, die unabhängig davon, ob sie mit einem Abbruch oder Umbau verbunden sind, eine Familienwohnung oder Teile davon für den gesetzlich geschützten Zweck unbrauchbar machen oder einer anderen Verwendung zuführen.

§ 3. Preisgünstiger Wohnungsbau liegt vor, wenn im Rahmen des gemeinnützigen Wohnungsbaus durch Unterstützung des Bundes, des Kantons oder der Gemeinden Wohnungen mit verbilligten Mietzinsen gebaut werden. C. Bewilligungstatbestände
I. allgemein
1. Preisgünstiger Wohnungsbau
a) Gemeinnütziger Wohnungsbau

§ 4. Preisgünstiger Wohnungsbau liegt vor, wenn die Gesamtbaukosten für eine Dreizimmerwohnung Fr. 125 000.— nicht überschreiten; für jedes Zimmer mehr erhöht sich die Kostengrenze um Fr. 40 000.—, für jedes Zimmer weniger verringert sie sich um Fr. 20 000.—; halbe Zimmer werden zur Hälfte angerechnet. b) Freier Wohnungsbau

Die Kostengrenzen gelten, wenn die Wohnfläche für eine Einzimmerwohnung wenigstens 20 m² und für jedes weitere Zimmer wenigstens 12 m² beträgt; als Wohnfläche gilt die Gesamtfläche der Wohn- und Schlafräume.

Wohn- und Schlafräume mit weniger als 8 m² Grundfläche werden als halbe Zimmer angerechnet.

Erneuerungen bestehender Wohnräume sind preisgünstig, wenn der Gesamtwert der Liegenschaft vermehrt um die entstehenden Gesamtbaukosten 80 % der Bruttoanlagekosten nach Absatz 1 und Absatz 6 nicht übersteigt.

Gesamtbaukosten sind, ohne Berücksichtigung des Landerwerbes, die Kosten für die Bauten und Gebäudeteile, welche Wohnzwecken dienen; darin eingeschlossen sind sämtliche Kosten der im Projekt vorgesehenen Gebäude, einschliesslich derjenigen für Erschliessung, Leitungsanschlüsse, Kanalisationen, Umgebungsarbeiten, Einfriedigungen, Architekten- und Ingenieurhonorare, Bauführung, Baubeheizung, Baureinigung, Bauzinsen und Gebühren.

Das Bauland bei Neuüberbauungen oder die Liegenschaft im Falle von Erneuerungen darf in der Regel 25 % der Bruttoanlagekosten, Landkosten eingeschlossen, nicht übersteigen; soweit dieser Wert höher liegt, ist er in die Gesamtbaukosten miteinzurechnen.

Die Kostengrenzen beruhen auf dem Stand des Zürcher Baukostenindex vom 1. April 1974; sie sind, sofern die Verhältnisse es erfordern, von der Baudirektion allfälligen Änderungen des Indexes angemessen anzupassen.

2. Bruttofläche

§ 5. Zur Bruttofläche des Wohnraumes gehören mit Einschluss der zugehörigen Wand- und Mauerquerschnitte alle Flächen, die innerhalb der Wohnung liegen, zuzüglich derjenigen für offene und geschlossene Balkone sowie für angemessen dimensionierte Gemeinschaftsräume, die der Freizeitbeschäftigung dienen.

Nicht zum Wohnraum werden ausserhalb der Wohnungen liegende Verkehrsflächen gerechnet.

Räume, die sowohl Wohn- als auch Gewerbebezwecken dienen, werden anteilmässig angerechnet.

3. Wohnraum für Betagte

§ 6. Als Wohnraum für Betagte gelten Wohnungen und Einzelzimmer, die für Personen im Alter von über 60 Jahren reserviert sind.

Diese Widmung ist als Nebenbestimmung mit der Baubewilligung zu verknüpfen und als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

§ 7. Die räumliche oder hygienische Beschaffenheit einer Wohnung ist ungenügend, wenn sie den geltenden baurechtlichen Bestimmungen über die Anforderungen an Wohnräume, wie über deren Mindestgrösse, Belichtung, Isolation, sanitäre Ausrüstung und dergleichen widerspricht und gleichzeitig gegen den Sinn und Zweck der fraglichen Vorschriften verstösst.

4. Ungenügende räumliche oder hygienische Beschaffenheit

§ 8. Planungen, Werke oder Anlagen im Sinne von § 5 lit. b des Gesetzes sind solche, die das Gemeinwesen oder Körperschaften, Stiftungen und selbständige Anstalten des öffentlichen und privaten Rechts in Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe festsetzen oder erstellen.

II. Zwingende Bewilligungstatbestände im besonderen

1. Planungen, Werke oder Anlagen im überwiegenden öffentlichen Interesse

Ein überwiegendes öffentliches Interesse liegt vor, wenn es höherrangig ist als die Erhaltung des betroffenen Wohnraumes und ohne Abbruch, Umbau oder Zweckänderung seine Wahrnehmung erheblich erschwert oder verunmöglicht würde.

§ 9. Luxuriös im Sinne von § 5 lit. d des Gesetzes sind Wohnungen mit

2. luxuriöse Wohnungen

- a) einem oder mehreren Räumen von über 35 m² Wohnfläche;
- b) einem das Übliche übersteigenden Sanitärteil;
- c) Benutzungsrecht überdurchschnittlicher Gemeinschaftsanlagen, wie Schwimmbad, aufwendige Sport- und Freizeitanlagen und dergleichen;
- d) hotelähnlicher Bedienung.

§ 10. Wesentlich mehr Wohnraum im Sinne von § 5 lit. e des Gesetzes wird gebaut, wenn die Bruttofläche diejenige des vorhandenen und vom Vorhaben betroffenen Wohnraumes um mindestens einen Drittel übersteigt.

3. wesentlich mehr Wohnraum

§ 11. Die im Gesetz unter § 6 angeführten Tatbestände sind nicht abschliessend und begründen keinen Anspruch auf Erteilung einer Bewilligung.

II. Im Ermessen liegende Tatbestände

2. Abschnitt

Das Verfahren

§ 12. In Gemeinden, die ihr Gebiet oder Teile davon den Vorschriften des Gesetzes über die Erhaltung von Wohnungen

A. Anzeigepflicht
I. Inhalt der Anzeige

für Familien unterstellt haben, sind alle Abbrüche, Umbauten oder Zweckänderungen vor ihrer Durchführung anzuzeigen.

Die Anzeige hat zu enthalten:

- a) den Ort des betroffenen Objektes und die Eigentumsverhältnisse daran;
- b) die Namen und die Adressen allfälliger Mieter;
- c) Auskunft über die heutige Verwendung der Räume, die abgebrochen, umgebaut oder einer Zweckänderung unterworfen werden sollen, samt den zugehörigen Baubewilligungen;
- d) Angaben über das beabsichtigte Bauvorhaben oder die in Aussicht genommene Zweckänderung.

Erfordert der Entscheid über die Bewilligungspflicht weitere Angaben und Unterlagen, so können sie von der zuständigen Behörde verlangt werden.

II. Verfahren
1. Anzeige-
bestätigung

§ 13. Die Gemeindebehörde oder die von ihr beauftragte Verwaltungsstelle überprüft unverzüglich die eingereichten Unterlagen auf ihre Vollständigkeit; nötigenfalls ordnet sie ihre Ergänzung an.

Sind die Unterlagen vollständig, bestätigt sie dem Anzeigsteller ihren Eingang.

2. Einst-
weiliger
Entscheid

§ 14. Die Bewilligungspflicht ist einstweilen zu bejahen, wenn sie nicht zum vornherein verneint werden kann; gleiches gilt, wenn der Anzeigsteller eine Bewilligungspflicht anerkennt.

Der Entscheid ist innert 30 Tagen nach Eingang der vollständigen Unterlagen zu treffen und dem Anzeigsteller mitzuteilen; erfolgt die Mitteilung trotz der Eingangsbestätigung nicht innert Frist, darf mit dem angezeigten Vorhaben begonnen werden, sofern ihm keine anderen rechtlichen Hindernisse entgegenstehen.

Das genaue Datum, an welchem die Frist endet, ist dem Anzeigsteller mit der Eingangsbestätigung bekannt zu geben.

B. Bewilli-
gungspflicht
1. Unterlagen

§ 15. Wird die Bewilligungspflicht einstweilen bejaht, so ist der Anzeigsteller gehalten, die weiteren nach § 7 des Gesetzes allenfalls erforderlichen Unterlagen einzureichen, wie eine rechtskräftige Verfügung über den Abbruch des Gebäu-

des oder die Aufhebung der betroffenen Wohnungen, den erstinstanzlichen Entscheid über eine Planung, die erstinstanzliche baupolizeiliche Bewilligung eines Bauvorhabens, die Vorlage eines Kostenvoranschlages.

Ist für die Bewilligung eines Abbruchs, Umbaus oder einer Zweckänderung die erstinstanzliche baupolizeiliche Bewilligung Voraussetzung, so ist das Baugesuch spätestens mit dem Bewilligungsgesuch einzureichen; die Bewilligung über den Abbruch, Umbau oder die Zweckänderung darf nicht vor der baupolizeilichen Bewilligung erteilt werden.

§ 16. Der Entscheid ist in der Regel innert drei Monaten nach Einreichung des Gesuchs oder, wenn eine erstinstanzliche baupolizeiliche Bewilligung vorausgesetzt ist, spätestens in der darauf folgenden Sitzung der zuständigen Bewilligungsbehörde zu treffen. II. Entscheid

Der Entscheid ist zu begründen und dem Gesuchsteller sowie den betroffenen Mietern mitzuteilen; Vorbehalte gemäss § 9 Abs. 2 des Gesetzes und ihre Rechtsfolgen sind ausdrücklich festzuhalten.

§ 17. Ist die Bewilligung unter Vorbehalten im Sinne von § 9 Abs. 2 des Gesetzes erteilt worden, so ist vor Beginn der bewilligten Arbeiten oder Vorkehren die zuständige Behörde um deren Freigabe zu ersuchen. C. Kontrolle

Die Behörde ist im übrigen jederzeit ermächtigt, sämtliche Abbrüche, Umbauten oder Zweckänderungen zu kontrollieren und die erforderlichen Auskünfte zu verlangen sowie Einsicht in die massgeblichen Bücher, Abrechnungen und Unterlagen zu nehmen; sie veranlassen die allenfalls notwendigen Massnahmen.

§ 18. Die erstinstanzliche Aufsicht über die Anwendung des Gesetzes über die Erhaltung von Wohnungen für Familien und seiner ausführenden Erlasse obliegt der Baudirektion. D. Aufsicht

Die Baudirektion ist ermächtigt, für das Anzeige- und Bewilligungsverfahren amtliche Formulare herauszugeben, deren Anwendung verbindlich ist.

§ 19. Den Vorschriften des Gesetzes über die Erhaltung von Wohnungen für Familien und seinen ausführenden Erlassen unterstehen alle mit Eintritt der Rechtswirksamkeit des E. Übergangsbestimmungen

kommunalen Beschlusses über die Unterstellung einer Gemeinde oder eines Gemeindeteiles unter dieses Gesetz noch nicht begonnenen Abbrüche, Umbauten oder Zweckänderungen von Familienwohnungen.

Alle in diesem Zeitpunkt noch nicht begonnenen Abbrüche, Umbauten oder Zweckänderungen sind unabhängig von einer allfälligen Bewilligungspflicht der zuständigen Verwaltungsstelle anzuzeigen.

F. Inkrafttreten

§ 20. Diese Verordnung tritt am 15. Oktober 1974 in Kraft.

Zürich, den 25. September 1974

Im Namen des Regierungsrates

Der Präsident: Der Staatsschreiber:

Stucki Roggwiler

§ 6 Absatz 2 vom Bundesrat am 22. Oktober 1974 genehmigt.

**Beschluss des Regierungsrates
über die Inkraftsetzung des Gesetzes über die Erhaltung
von Wohnungen für Familien**

(Vom 25. September 1974)

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Das Gesetz über die Erhaltung von Wohnungen für Familien vom 30. Juni 1974 wird auf den 15. Oktober 1974 in Kraft gesetzt.

II. Veröffentlichung im Amtsblatt und in der Gesetzesammlung.

Zürich, den 25. September 1974

Im Namen des Regierungsrates

Der Präsident: Der Staatsschreiber:

Stucki Roggwiler