

Thema:

Verständnisfragen für die Zwischennutzung von Grundstücken

KWF= Kleinwohnform

Diese Papier soll Interessierte im Bereich KWF unterstützen/informieren über die besonderen Gegebenheiten für eine Umsetzung.

Vorwort

Um das Leben in KWF zu ermöglichen, braucht es ein Umdenken in unserer Gesellschaft und konkrete Anpassungen an die bestehenden Gesetze. Nur so ist eine realistische Umsetzung möglich. Das Zusammenspiel von Mieter, Vermieter und Gemeinde muss geregelt und verhandelt werden. Die Beweggründe aller Parteien sollten von Anfang an klar sein. Bei keiner der Parteien sollte der wirtschaftliche Profit im Vordergrund stehen, sondern die nachhaltige Nutzung der bestehenden Landreserven, die Gesellschaft und die Umwelt.

Die im Moment einfachste Möglichkeit, in einer KWF zu wohnen ist die Zwischennutzung von Baugrundstücken. Es wäre aber das Ziel, auch feste Zonen zu Erschliessen, die immer so genutzt werden können.

Bewohner von KWF nehmen bei Zwischennutzungen ein finanzielles Risiko auf sich (z.B. Erschliessungskosten). Bei jedem Standortwechsel müssen diese Kosten erneut aufgebracht werden.

Im Falle von Zwischennutzungen, müssen sie flexibel sein und mit der Unsicherheit leben können. Somit sind KWF keine Standardlösung für alle, aber für diejenigen, die diese Wohnform anstreben, sollte es möglich sein.

KWF-BewohnerInnen, normale Bürgerinnen und Bürger in allen Lebensabschnitten erreichen mit dieser Wohnform einen sehr viel geringeren ökologischen Fussabdruck als der Durchschnitt der Bevölkerung und helfen dadurch, die Nachhaltigkeitsziele des Bundes (UN-Agende 2030, Pariser Klimaabkommen u.a.) effektiver und effizienter zu erreichen.



Wichtiges für Vermieter (Grundstücksbesitzer)

- Landbesitzer (Private/ Gemeinden etc.) vermieten ihr Land und können dadurch von Mieteinnahmen und der Landschaftspflege profitieren.
- Der Mietpreis ist Verhandlungssache. Der Richtwert, liegt bei Fr. 1.- pro m² im Monat.
- Das Grundstück kann im Besitz des Vermieters bleiben und wird sinnvoll genutzt.
- Die Grundstücksteuer wird gedeckt, die Auszonung kann evtl. verhindert werden.
- Eine erste Machbarkeitsabklärung, kostet ca. Fr. 2000.-
- Zwischen Mieter und Vermieter gibt es einen Mietvertrag, der die Nutzung des Grundstückes regelt.
- Es wird empfohlen eine Mietkaution für das Grundstück zu verlangen.
- Die Grundstückerschliessungsgebühr ist Sache des Grundstücksbesitzers. Diese wird bei einer Erstbebauung fällig und wird nur einmal pro Grundstück erhoben. Sie könnte im Falle einer Zwischennutzung jedoch vom Gemeinderat erlassen werden.
- Die Leitungerschliessung, von Abwasser/Wasser/Strom zu den KWF ist in den meisten Fällen, Sache des Mieters, es ist abzuklären ob der Vermieter diese Kosten evtl. übernimmt und mit dem Mietpreis pro Mt. verrechnet.



Wichtiges für Mieter (KWF Besitzer)

- Als Mieter, Interessenten eines Grundstückes muss man mit Risikokosten rechnen bis zur Baubewilligung. Es sollte Pioniergeist und Durchhaltewille vorhanden sein.
- Der KWF Besitzer zahlt Miete für die Nutzung des Grundstückes.
- Alle notwendigen Anschlüsse/ Baueingaben/ Fundament muss der Nutzer/Mieter in der Regel selber zahlen und organisieren.
- Der Mietpreis ist Verhandlungssache. Richtwert Fr. 1.- pro m² im Monat.
- Zwischen Mieter und Vermieter gibt es einen Mietvertrag, der die Nutzung des Grundstückes regelt.
- Für die Nutzung kann der Vermieter eine Mietkaution verlangen.



Wichtiges für Gemeinden/Städte

Wenn Sie eine Nutzung auf ihrem Gemeindegebiet ermöglichen,

- bekommen Sie neue Steuerzahler
- fördern Sie die sinnvolle Nutzung von Brachflächen und generieren Mieteinnahmen.
- können Sie Ihre Gemeinde als zukunftsweisend und nachhaltig präsentieren.
- unterstützen Sie Bestrebungen, nachhaltiger und gesünder zu leben.
- sehen Sie den Mehrwert durch eine biodiverse, bodenschonende Bepflanzung und Nutzung der Grundstücke.
- interessieren Sie sich für neue technische Lösungen, um Ressourcen und (Grau)-Energien einzusparen.
- sensibilisieren Sie Bürger und PolitikerInnen für eine neue, suffizientere Raumplanung z.B. weniger Infrastrukturkosten und kleinere Wohnungen.

Folgende Anpassungen braucht es für eine realistische Umsetzung, die finanziell tragbar ist.

Die Baueingabe müsste vereinfacht werden:

- Pläne: Ein Situationsplan mit Aufteilung der Parzellen, mit m²-Angaben und der festgelegten möglichen Nutzfläche zum Platzieren der Gebäude, sowie ein Erschliessungsplan Abwasser/Wasser /Strom, Wege, Gärten, sollte reichen.
- Die Bebauung sollte wenn möglich nicht ausgesteckt/profilirt werden müssen.
- Parkplätze sollten auf ein Minimum reduziert werden können.
- KWF können nicht nach dem Wärmenachweis der SIA berechnet werden. Es braucht eine übergeordnete andere Sichtweise zur Definition, z.B Max. 40m² Wohnfläche pro Person.
- Leitungen müssen nach Nutzung abgehängt- aber nicht rückgebaut werden.
- Schutzraumgebühr pro Pers. kann geleistet werden. Eine Rückerstattung der Gebühr bei Wegzug sollte diskutiert werden.
- Brandschutzabstände innerhalb der Baufläche sollten max. 4 m betragen. Das ermöglicht eine grössere Nutzung des Grundstückes.
- Anschlussgebühren für Wasser und Abwasser sollten der Nutzung (Komposttoilette, Grauwasserverwertung, Pflanzenkläranlage etc.) angepasst werden können, um nachhaltige Nutzungsformen zu fördern.

Haben Sie Fragen oder brauchen Sie Unterstützung bei der Umsetzung?

Unsere Fachexperten finden Sie auf der Website www.kleinwohnformen.ch