

ZUKUNFT STOCKWERKEIGENTUM WERKZEUGE FÜR GEMEINDEN

RAIMUND KEMPER



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Bundesamt für Wohnungswesen BWO



HSR
HOCHSCHULE FÜR TECHNIK
RAPPERSWIL

FHO Fachhochschule Ostschweiz

IMPRESSUM

Mit Unterstützung von

Bundesamt für Wohnungswesen BWO, Kanton Aargau, Stadt Uster, Stadt Thalwil, Gemeinde Ittigen, Gemeinde Spreitenbach, Schweizer Stockwerkeigentümergeverband, Matma Immobilien AG

Herausgeber

HSR Hochschule für Technik Rapperswil – IRAP Institut für Raumentwicklung
Oberseestrasse 10, CH-8640 Rapperswil
www.irap.ch, www.hsr.ch

© IRAP Institut für Raumentwicklung 2015
Alle Rechte vorbehalten.

Autor

Raimund Kemper

Mitwirkung

HSR Hochschule für Technik Rapperswil – IRAP Institut für Raumentwicklung
Patricia Nigg, Martin Schlatter, Joachim Schöffel

Universität Zürich – Rechtswissenschaftliches Institut
Prof. Dr. David Dürr

Kanzlei Scholl Lienhard & Partner SLP
Dr. Andreas Baumann

Flecto Raumentwicklung
Heidi Berger

Gestaltung

HSR Hochschule für Technik Rapperswil – IRAP Institut für Raumentwicklung
Mirjam Landwehr, Sarah Keller

Bezugsquellen

Der Schlussbericht und die Zusammenfassung stehen als pdf-Dokument auf der Website des BWO zur Verfügung: <http://www.bwo.admin.ch>

Das Buch (ISBN 978-3-9524450-1-3) kann über das IRAP Institut für Raumentwicklung bezogen werden: info@irap.ch; <http://www.irap.ch>

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Planungen in bestehenden Bau- und Eigentümerstrukturen sind für Gemeinden eine komplexe und anspruchsvolle Aufgabe. Dabei stellt Stockwerkeigentum als besondere Form des Miteigentums eine wachsende Herausforderung für Gemeinden dar. Bei der Planung mit Stockwerkeigentum sind innovative Lösungen gefragt. Daher werden die Herausforderungen für Gemeinden bei der Quartierentwicklung mit Stockwerkeigentum beleuchtet und Lösungsmöglichkeiten anhand von Werkzeugen und Anwendungsempfehlungen aufgezeigt.

1 Kontext: Stockwerkeigentum als Herausforderung für Gemeinden

Stockwerkeigentum erfreut sich fünfzig Jahre nach seiner Einführung im Jahr 1965 unveränderter Beliebtheit, und die Nachfrage ist nach wie vor gross. Gleichzeitig wächst der Sanierungsbedarf im Stockwerkeigentum. Damit steht eine grosse Bewährungsprobe beim bis in die 1980er Jahre erstellten Stockwerkeigentum sowie bei zahlreichen in den letzten Jahren in Stockwerkeigentum umgewandelten Mietwohnungen an. Auch sehen sich Städte und Gemeinden mit den Herausforderungen der Siedlungsentwicklung nach innen oder der Anpassung von Liegenschaften an gewandelte Wohnbedürfnisse und technische Standards konfrontiert. Hier werden Privateigentümer für kommunale Baubehörden zu wichtigen Akteuren in der Planung.

Die Relevanz des Stockwerkeigentums für Gemeinden liegt in der Charakteristik dieser Eigentumsform. Stockwerkeigentum ist eine besondere Form des Miteigentums. Jedem Stockwerkeigentümer stehen eine bestimmte Quote am Gemeinschaftseigentum (gemeinschaftliche Teile wie Land, Gebäudehülle und Haustechnik) sowie das Sonderrecht an einer Wohnung zu. Entscheidungen, die sich auf das Gemeinschaftseigentum beziehen, sind von der Stockwerkeigentümergeinschaft zu treffen. Das heisst, bei der Planung von Massnahmen mit Auswirkungen auf das Gemeinschaftseigentum muss eine Gemeinde mit allen Stockwerkeigentümern eine Einigung erzielen.

Diese Besonderheiten können bei grossen Stockwerkeigentümergeinschaften mit inhomogener Interessenlage und in Quartieren mit mehreren Liegenschaften im Stockwerkeigentum kommunale Planungen erschweren. Was können Gemeinden tun, wenn notwendige Beschlüsse zu Unterhalts- und Sanierungsmassnahmen durch die Stockwerkeigentümer nicht gefasst werden? Wie können geplante städtebauliche Aufwertungs- oder Entwicklungsstrategien realisiert werden, wenn Gemeinden auf inhomogene Interessenlagen bei Eigentümerschaften stossen? Vertreter kommunaler Baubehörden befürchten Unterhalts- und Sanierungsverzögerungen im Stockwerkeigentum und erhöhte Schwierigkeiten bei der Planung und Umsetzung städtebaulicher Anpassungsstrategien.

2 Ziele

Mit einem umfassenden Set an Werkzeugen sollen die kommunalen Planungsakteure erstens in Quartieren mit älteren Stockwerkeigentum-Beständen auf den wachsenden Bedarf an Unterhalts- und Sanierungsmassnahmen zur Qualitätssicherung von Gebäuden und Wohnumfeld reagieren können. Zweitens sollen ihnen Handlungsgrundlagen für die notwendige Siedlungsentwicklung nach innen und für Anpassungen von Liegenschaften in Stockwerkeigentum an veränderte Wohnbedürfnisse und technische Standards bereitgestellt werden. Die Werkzeuge zielen darauf ab, Antworten auf die häufig anzutreffenden Herausforderungen der Quartierentwicklung mit Stockwerkeigentum zu finden und Stockwerkeigentum als attraktive und beliebte Form des Privateigentums zu stärken.

3 Werkzeuge für Gemeinden

Den Planungsakteuren in Gemeinden stehen bei der Quartierentwicklung mit Stockwerkeigentum Werkzeuge zu unterschiedlichen Bausteinen zur Verfügung. Die Bausteine „Planen“, „Kooperieren“ und „Informieren“ umfassen planerische Steuerungsbereiche in der kommunalen Planung. Diese werden mit den Werkzeugen an die Herausforderungen der Planung mit Stockwerkeigentum angepasst.

Als Anwenderin des Planungs- und Baurechts fördert die Gemeinde beim Baustein Planen mit den Werkzeugen Nebenbestimmungen zu Bewilligungsverfahren und Sondernutzungsplanung die Qualitätssicherung im Stockwerkeigentum. Denn mit diesen Werkzeugen können Qualitätsziele zu Gebäuden und Wohnumfeld sowie zu langfristig tragenden Bewirtschaftungsstrategien im Stockwerkeigentum definiert werden. Diese Regelungen stellen auch die Grundlage für Werkzeuge zur Verpflichtung von Stockwerkeigentümergeinschaften zur Durchführung notwendiger Unterhalts-, Sanierungs- und Baumassnahmen dar.






Im Bereich der Kooperation agiert die Gemeinde mit Stockwerkeigentümerschaften auf Augenhöhe. Mit dem Werkzeug Gebietsentwicklungsverfahren etwa fördert die Gemeinde Kooperationen zwischen Eigentümern, die aus privatem Antrieb nicht zustande kämen. Durch das Werkzeug der Übernahme von Stockwerkeigentumsteilen, beispielsweise in Kooperation mit einer Genossenschaft, kann die beim Stockwerkeigentum häufig problematische und konfliktreiche Verbindung von Nutzungseigentum (Wohnung) und Gemeinschaftseigentum (Wohnumfeld, Fassade etc.) aufgelöst werden. Mit dem Werkzeug Anschubleistungen kann die Gemeinde Anreize zur Auslösung von Massnahmen schaffen.

Zum Baustein Informieren setzt die Gemeinde Werkzeuge der Sensibilisierung und Information sowie der Vermittlung von Beratungsangeboten und Finanzierungsquellen für Stockwerkeigentümer ein. Mit diesen angebotsbasierten Massnahmen reagiert die Gemeinde in einer aufklärenden Rolle auf die unzureichenden Kenntnisse vieler Stockwerkeigentümer über die Besonderheiten der von ihnen gewählten Eigentumsform. Auch kann sie durch das Heranziehen oder die Vermittlung professioneller Beratung auf die Auswahl geschulter Liegenschaftsverwaltungen hinwirken.

4 Anwendung der Werkzeuge

Die Werkzeuge zielen mehrheitlich auf eine möglichst hohe Überschneidung der Interessenbereiche von Privateigentümern und öffentlicher Hand ab. Dialog- und kooperationsbasierte Werkzeuge, die auf Anreizmechanismen und Aushandlungen auf Augenhöhe basieren, werden daher solchen mit rechtlichen Anordnungen vorgezogen. Letztere können aber dazu beitragen, die Bereitschaft privater Akteure zur Kooperation zu fördern. Der Schlüssel zum Erfolg der Werkzeuge wird in ihrer konsequenten Anwendung in der Praxis liegen. So wie Stockwerkeigentum aus Sicht der Planungsakteure vor einer Bewährungsprobe steht, müssen sich auch die Werkzeuge in der Planungspraxis noch bewähren. Während einige Werkzeuge eine inhaltliche Anpassung bestehender planerischer Steuerungsansätze darstellen, sind andere noch unbekanntes planerisches Terrain für Gemeinden. Hier ist Mut zur Innovation gefragt.

Übersicht der Werkzeuge

Planen		
	 Unterhalts- und Sanierungspflicht	 Baupflicht
	 Nebenbestimmungen zur Baubewilligung	 Sondernutzungsplan

Kooperieren		
	 Gebietsentwicklungsverfahren	 Übernahme von Stockwerkeigentumsteilen
	 Anschubleistungen	

Informieren		
	 Sensibilisieren und Informieren	 Vermitteln von Beratungsangeboten und Finanzierungsquellen