



Arbeitsversion

Verordnung über die Umsetzung von § 49b Planungs- und Baugesetz

vom [Datum]

Von diesem Geschäft tangierte Erlasse (SRS Nummern)

Neu: ?.-?-?
Geändert: –
Aufgehoben: –

Der [Autor]

hat beschlossen:

I.

Der Erlass SRS ?.-?-? (Verordnung über die Umsetzung von § 49b Planungs- und Baugesetz) wird als neuer Erlass publiziert.

A Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Gegenstand und Zweck

¹ Die Verordnung regelt die Umsetzung und Kontrolle bei preisgünstigem Wohnraum gemäss § 49b Planungs- und Baugesetz (PBG).

² Sie bezweckt, dass preisgünstige Wohnungen ausschliesslich durch Bewohnerinnen und Bewohner, welche die Voraussetzungen nach Abschnitt B erfüllen, genutzt werden.

B Anforderungen an die Bewohnerinnen und Bewohner

Art. 2 Wohnsitzverpflichtung

¹ Die Bewohnerinnen und Bewohner von preisgünstigem Wohnraum nutzen die Wohnung dauerhaft als einzigen zivil- und steuerrechtlichen Wohnsitz.

Art. 3 Mindestbelegung

¹ Die Anzahl der Bewohnerinnen und Bewohner einer preisgünstigen Wohnung unterschreitet die Zahl ganzer Zimmer während der gesamten Mietdauer um höchstens eins.

Art. 4 Einkommenslimite und Vermögen bei Mietantritt

¹ Das steuerbare Einkommen gemäss Staatssteuer aller Bewohnerinnen und Bewohner einer Wohnung darf bei Mietantritt zusammengezählt das Vierfache des jährlichen Bruttomietzinses nicht überschreiten.

² Das Einkommen von Bewohnerinnen und Bewohner in Erstausbildung wird nicht angerechnet.

³ Zehn Prozent des Fr. 200'000 übersteigenden steuerbaren Vermögens gemäss Staatsteuer aller Bewohnerinnen und Bewohner ist als Einkommen dem steuerbaren Einkommen anzurechnen.

Art. 5 Einkommensentwicklung während der Mietdauer

¹ Die Einkommensentwicklung im laufenden Mietverhältnis bleibt ohne Bedeutung, solange sie in einem angemessenen Verhältnis zum Mietzins steht.

² Das angemessene Verhältnis gilt im laufenden Mietverhältnis als verletzt, wenn das steuerbare Einkommen einschliesslich Anrechnung der steuerbaren Vermögen gemäss Artikel 4 Absatz 2 das Sechsfache des jährlichen Bruttomietzinses übersteigt.

C Anforderungen an Vermieterinnen und Vermieter

Art. 6 Pflichten und Mietverträge

¹ Vermieterinnen und Vermieter sorgen im Rahmen ihrer Möglichkeiten für die Einhaltung der Bestimmungen zu Wohnsitz, Mindestbelegung und wirtschaftlichen Verhältnissen (Einkommenslimiten).

² Sie sind verpflichtet, im Rahmen von behördlichen Kontrollen, Auskunft über die Mietverhältnisse (insbesondere Mietverträge) und die relevanten Informationen im Zusammenhang mit den vorliegenden Bestimmungen zu geben.

³ Sie nehmen in die Mietverträge auf:

- a. die Pflichten zur Einhaltung der Belegungsvorgaben und die Einkommenslimiten gemäss Art. 2–5;
- b. die Kündigungsvorgaben gemäss Art. 7;
- c. die Information über die Kontrollen der dafür zuständigen Stellen gemäss Art. 8–9.

Art. 7 Kündigung der Mietverhältnisse

¹ Vermieterinnen und Vermieter kündigen den Mietvertrag bei Verletzungen:

- a. Der Wohnsitzverpflichtung spätestens innert einem Jahr nach Kenntnis;
- b. Der Mindestbelegung oder der Einkommenslimite während zwei aufeinanderfolgenden Jahren spätestens innert zwei Jahren nach Kenntnis.

D Kontrolle

Art. 8 Durchführung

¹ Die Kontrollstelle übt eine zweckmässige Kontrolle der Einhaltung der Vorgaben zum Wohnsitz, zur Belegung und zu den wirtschaftlichen Verhältnissen der Bewohnerinnen und Bewohner aus.

² Die Kontrollen werden für jede Liegenschaft mit preisgünstigen Wohnungen stichprobenweise durchgeführt.

Art. 9 Zugriff auf Kontrolldaten

¹ Die Kontrollstelle hat zur Ausübung ihrer Kontrolltätigkeit einen Zugriff im Abrufverfahren auf folgende Daten der Einwohnerkontrolle:

- a. Vorname und Nachname;
- b. Adresse;
- c. Einwohnerstatus;
- d. Meldeverhältnisse.

² Die Kontrollstelle erhält zur Ausübung ihrer Kontrolltätigkeit im Abfrageverfahren folgende Daten des Steueramts:

- a. Vorname und Nachname;
- b. Steuerbares Einkommen der letzten drei Jahre;
- c. Steuerbares Vermögen der letzten drei Jahre.

³ Zugriffsberechtigt ist eine beschränkte Anzahl von Mitarbeitenden der Kontrollstelle.

E Investitionskosten und Mietzinse

Art. 10 Höchstwerte

¹ Die zulässigen Höchstwerte von Investitionskosten und von Mietzinsen werden gemäss kantonalen Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum (PWV) berechnet.

² Eigentümerinnen und Eigentümer müssen für die Erhöhung der Investitionskosten gemäss § 4 Absatz 4 PWV ein Gesuch stellen.

³ Das Gesuch enthält einen provisorischen Investitionkostennachweis und einen provisorischen Mietzinsspiegel.

Art. 11 Prüfung der Investitionskosten und Mietzinse

¹ Ein provisorischer Nachweis der Einhaltung der zulässigen Investitionskosten und Mietzinse bei preisgünstigen Wohnungen ist zusammen mit dem Baugesuch einzureichen.

² Die Anfangsmietzinse und Mietzinsanpassungen sind der Kontrollbehörde frühzeitig und unter Beilage der betreffenden Mietzinsneuberechnung zur Genehmigung einzureichen.

³ Die zuständigen Stellen können folgende Unterlagen einverlangen:

- a. Mietzinsspiegel;
- b. Kostenvoranschläge, Bauabrechnungen;
- c. Policen der Gebäudeversicherung;
- d. weitere sachdienliche Unterlagen.

F Anmerkungen im Grundbuch

Art. 12 Anmerkung im Grundbuch

¹ Die Verpflichtung, die preisgünstigen Wohnungen dauerhaft entsprechend den Vorgaben gemäss Artikeln 2 bis 5 zu vermieten, ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens im Grundbuch anzumerken.

² Die Anmerkung hat im gleichen Verfahren zu erfolgen wie die Anmerkung gemäss § 13 Absatz 2 PWV

G Kompetenzen und Ausnahmen

Art. 13 Zuständigkeiten

¹ Der Stadtrat bezeichnet die zuständigen Kontrollstellen.

² Der Stadtrat kann für konkrete Härtefälle oder besondere Umstände im Einzelfall Detailbestimmungen und Ausnahmeregelungen beschliessen.

Art. 14 Ausnahmen

¹ Gemeinnützige Bauträger können auf Antrag von der stichprobenweisen Kontrolle nach Art. 8 ausgenommen werden, sofern sie bei dem Einreichen des Baugesuchs belegen, dass ihre Statuten für die nach dieser Verordnung erstellten Wohnungen entsprechende Bestimmungen hinsichtlich Belegung, Wohnsitzverpflichtung, Einkommens- und Vermögenslimite sowie Kontrolle enthalten.

² Im Falle von Klagen oder Beschwerden bleibt eine Kontrolle der gemeinnützigen Wohnbauträger vorbehalten.

II.

Keine Fremdänderungen.

III.

Keine Fremdaufhebungen.

IV.

[Abschlussklausel]

[Ort], [Datum]

[Behörde]

[Funktion 1]

[NAME 1]

[Funktion 2]

[NAME 2]