

Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum

(vom 11. Juli 2018)

Der Regierungsrat beschliesst:

I. Es wird eine Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum erlassen.

II. Die Änderung vom 28. Oktober 2013 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (§ 49b, Preisgünstiger Wohnraum) wird unter Vorbehalt der Genehmigung der Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum durch den Kantonsrat auf den 1. Januar 2019 in Kraft gesetzt.

III. Die Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum wird unter Vorbehalt der Genehmigung durch den Kantonsrat auf den 1. Januar 2019 in Kraft gesetzt. Wird ein Rechtsmittel ergriffen oder genehmigt der Kantonsrat die Verordnung nach dem 1. Januar 2019, wird über die Inkraftsetzung erneut entschieden.

IV. Gegen die Verordnung sowie gegen Dispositiv II und III Satz 1 dieses Beschlusses kann innert 30 Tagen, von der Veröffentlichung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten.

V. Veröffentlichung dieses Beschlusses, der Verordnung und der Begründung im Amtsblatt.

Im Namen des Regierungsrates

Der Präsident:	Die Staatsschreiberin:
Thomas Heiniger	Kathrin Arioli

Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum (PWV)

(vom 11. Juli 2018)

Der Regierungsrat,

gestützt auf § 49 b des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975,

beschliesst:

A. Gegenstand und Festlegung

- | | |
|---|--|
| Gegenstand | § 1. Diese Verordnung regelt für preisgünstigen Wohnraum |
| | a. die Grundsätze für die Festlegung von Mindestanteilen in der Bau- und Zonenordnung, |
| | b. die baulichen und finanziellen Anforderungen, |
| | c. die Berechnung der höchstzulässigen Mietzinse. |
| Festlegung
in der Bau- und
Zonenordnung | § 2. ¹ Die Gemeinden berücksichtigen bei der Festlegung von Mindestanteilen an preisgünstigem Wohnraum in der Bau- und Zonenordnung die örtlichen Verhältnisse. |
| | ² Sie erlassen mit der Festlegung Vorschriften zur Sicherstellung einer angemessenen Belegung der preisgünstigen Wohnungen. |
| | ³ Sie erläutern die Durchführbarkeit der festgelegten Mindestanteile in einem Bericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000. |

B. Anforderungen an die Erstellung und Erneuerung von preisgünstigem Wohnraum

- | | |
|-----------|--|
| Grundsatz | § 3. Wohnraum gilt als preisgünstig, wenn die tatsächlichen Kosten des Bauvorhabens die pauschalierten Höchstwerte für die Gesamtinvestitions-, Erstellungs- und Erneuerungskosten gemäss Wohnbauförderungsverordnung vom 1. Juni 2005 (WBFV) nicht übersteigen. |
|-----------|--|

§ 4. ¹ Grundlage der für ein Bauvorhaben massgebenden Höchstwerte ist ein Punktesystem. Im Sinne von Richtwerten gelten für Zimmerzahl und Gesamtnettowohnfläche (GNF) einer Wohnung folgende Punkte:

Zimmerzahl ohne Küche und ohne Bad/WC-Räume	1½	2	2½	3	3½	4	4½	5	5½	6
GNF in m ² (einschliesslich Flächen wie Entrée, Korridor)	45	55	60	70	80	90	95	100	110	120
Punkte pro Wohnung	5,5	6,0	6,5	7,5	8,0	9,0	9,5	10,5	11,5	12,5

² Wird der Richtwert für die Gesamtnettowohnfläche einer Wohnung unterschritten, kann die Punktzahl unter Berücksichtigung des Installationsgrades der Wohnung gekürzt werden.

³ Die Höchstwerte werden durch Multiplikation der Punktzahl mit den pauschalierten Werten pro Punkt gemäss § 6 b WBFV ermittelt.

⁴ Sie können in begründeten Fällen um bis zu 20% erhöht werden.

§ 5. ¹ Bei neuen Wohnungen setzen sich die Gesamtinvestitionskosten zusammen aus:

- a. den Erstellungskosten und
- b. den anteilmässigen Grundstückskosten.

Massgebende
Kostenarten
a. Gesamt-
investitions-
kosten

² Bei erneuerten Wohnungen setzen sich die Gesamtinvestitionskosten zusammen aus:

- a. dem Altwert, bestehend aus dem Erstellungskostenanteil und den Grundstückskosten, sowie
- b. den wertvermehrenden Erneuerungskosten.

§ 6. ¹ Als Grundstückskosten gilt der ursprüngliche Kaufpreis des Grundstücks. Ist dieser nicht ermittelbar, wird höchstens auf die Differenz zwischen den Höchstwerten der Gesamtinvestitions- und der Erstellungskosten abgestellt.

b. Grundstücks-
kosten

² Die Grundstückskosten werden auf die einzelnen Wohnungen anteilmässig angerechnet.

³ Wird ein Grundstück mit einem Anteil an preisgünstigem Wohnraum gemäss dieser Verordnung verkauft, dürfen die auf diesen Anteil entfallenden Grundstückskosten höchstens zum aktuellen Höchstwert eingesetzt werden.

§ 7. ¹ Bei neuen Wohnungen dürfen

- a. die tatsächlichen Erstellungskosten die pauschalierten Erstellungskosten nicht überschreiten und
- b. die tatsächlichen Investitionskosten die pauschalierten Gesamtinvestitionskosten nicht überschreiten.

Begrenzung
der Kosten

² Bei erneuerten Wohnungen dürfen

- a. die tatsächlichen wertvermehrenden Erneuerungskosten die pauschalierten wertvermehrenden Erneuerungskosten nicht überschreiten und
- b. die tatsächlichen Investitionskosten 80% der pauschalierten Gesamtinvestitionskosten nicht überschreiten.

³ Weisen die Wohnungen nach der Erneuerung die Qualität und Lebensdauer neuer Wohnungen auf (Gesamterneuerung), dürfen

- a. die gesamten tatsächlichen Investitionskosten die pauschalierten Gesamtinvestitionskosten nicht überschreiten und
- b. die tatsächlichen wertvermehrenden Erneuerungskosten zusammen mit dem Erstellungskostenanteil des Altwerts die pauschalierten Erstellungskosten nicht überschreiten.

C. Berechnung der Mietzinse

Grundsatz

§ 8. ¹ Die Eigentümerin oder der Eigentümer der Liegenschaft berechnet den Mietzins nach dem Grundsatz der Kostenmiete.

² Für die Berechnung werden berücksichtigt:

- a. die Verzinsung der Gesamtinvestitionskosten zum Referenzzinssatz für Hypotheken gemäss Art. 12 a der Verordnung vom 9. Mai 1990 über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen oder die höhere tatsächliche Verzinsung,
- b. die Baurechtszinsen,
- c. die Verbilligung durch Leistungen von Bund, Kanton, Gemeinden und Dritten,
- d. ein Zuschlag von höchstens 3,25% des Gebäudeversicherungswerts für öffentliche Abgaben, Rückstellungen für Erneuerungen, Einlagen in den Heimfallfonds, Abschreibungen, Versicherungen, Unterhalt und Verwaltung. Davon betragen die Rückstellungen für Erneuerungen mindestens 1% des Gebäudeversicherungswerts pro Jahr.

³ Verfügt eine Liegenschaft über mehrere preisgünstige Wohnungen, wird der Mietzins gesamthaft berechnet und angemessen auf die einzelnen Wohnungen umgelegt.

Anpassung der Mietzinse

§ 9. ¹ Die Eigentümerin oder der Eigentümer der Liegenschaft kann die Mietzinse aufgrund von Kostenänderungen anpassen.

² Sie oder er muss die Mietzinse anpassen, wenn die Hypothekar-, Kapital- oder Baurechtszinsen seit der letzten Mietzinsgenehmigung um mindestens einen halben Prozentpunkt gesunken sind.

§ 10. ¹ Die Eigentümerin oder der Eigentümer der Liegenschaft reicht der Gemeinde folgende Unterlagen ein: Genehmigung

- a. vor der Erstvermietung die provisorischen Investitionskosten gemäss Kostenvoranschlag und eine provisorische Schätzung des Gebäudeversicherungswerts mit den notwendigen Nachweisen,
- b. innert eines Jahres nach Bauvollendung die definitiven Investitionskosten gemäss Bauabrechnung nach Baukostenplan SN 506 500 und die Schätzung des Gebäudeversicherungswerts durch die Gebäudeversicherung mit den notwendigen Nachweisen,
- c. nach Kostenänderungen die notwendigen Nachweise.

² Die Gemeinde genehmigt Investitionskosten und Mietzinse innert sechs Monaten nach Einreichung der Unterlagen. Bei Kostenänderungen gemäss Abs. 1 lit. c beträgt die Frist zwei Monate.

§ 11. ¹ Die Eigentümerin oder der Eigentümer der Liegenschaft teilt den Mieterinnen und Mietern die genehmigten Mietzinse schriftlich und begründet mit. Mitteilung
der Mietzinse;
Nebenkosten
und Zusatz-
leistungen

² Sie oder er rechnet die Nebenkosten für Heizung, Warmwasser und Treppenhausreinigung sowie Benützungsgebühren für Antennenanschlüsse gesondert ab.

³ Sie oder er kann mit den Mieterinnen und Mietern zusätzliche Leistungen vereinbaren. Diese werden unabhängig von der Liegenschaftsrechnung abgerechnet.

§ 12. ¹ Die Mieterinnen und Mieter können gegen Mietzinse, die gestützt auf die definitiven Investitionskosten genehmigt wurden, innert 30 Tagen von der Mitteilung an gerechnet bei der Gemeinde schriftlich Einsprache erheben. Der aktuelle Mietvertrag und die Mitteilung des neuen Mietzinses sind beizulegen. Rechtsschutz

² Die Gemeinde prüft, ob die höchstzulässigen Mietzinse ordnungsgemäss berechnet und auf die einzelnen Wohnungen umgelegt wurden. Das Verfahren ist kostenlos.

³ Für die Anfechtung der Nebenkosten sind die Bestimmungen für das Mietrecht gemäss der Schweizerischen Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 anwendbar.

D. Vollzug

Anmerkung
im Grundbuch

§ 13. ¹ Die örtliche Baubehörde erlässt im Rahmen der baurechtlichen Bewilligung für preisgünstigen Wohnraum folgende Nebenbestimmungen:

- a. den Anteil an preisgünstigem Wohnraum,
- b. die Verpflichtung, diesen Anteil nach den Bestimmungen dieser Verordnung zu vermieten,
- c. die Verpflichtung, Veränderungen mit Auswirkungen auf den Mietzins gemäss dieser Verordnung nur mit Bewilligung der Gemeinde auszuführen.

² Sie lässt die Nebenbestimmungen im Grundbuch anmerken.

Gebäude-
und Wohnungs-
register

§ 14. Die zum Vollzug notwendigen Informationen über preisgünstigen Wohnraum werden im kantonalen Gebäude- und Wohnungsregister (GWR-ZH) erfasst.

Begründung

1. Ausgangslage

Am 28. September 2014 haben die Stimmberechtigten des Kantons Zürich mit einem Ja-Stimmen-Anteil von 58,4% eine Ergänzung des Planungs- und Baugesetzes (PBG, LS 700.1) angenommen, die den Gemeinden die Möglichkeit einräumt, bei Auf- oder Einzonungen einen Mindestanteil festzulegen, der für preisgünstige Wohnungen bestimmt wird. Die neue Bestimmung im PBG lautet:

§ 49 b. ¹ Führen Zonenänderungen, Sonderbauvorschriften oder Gestaltungspläne zu erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten, kann für ganze Zonen, gebietsweise oder für einzelne Geschosse, die ganz oder teilweise für Wohnzwecke bestimmt sind, ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum festgelegt werden.

² Die höchstzulässigen Mietzinse für preisgünstigen Wohnraum orientieren sich an den Investitionskosten, den laufenden Kosten, den Rückstellungen für Erneuerung, den Abschreibungen und einer angemessenen Rendite. Die Mietzinse sind dauerhaft

zu sichern. Der Regierungsrat regelt die Einzelheiten in der Verordnung.

³ Die Gemeinden erlassen Bestimmungen zur angemessenen Belegung der Wohnräume.

Die Bestimmung entstand als Gegenvorschlag zur Volksinitiative «Für mehr bezahlbaren Wohnraum». Gegen den entsprechenden Beschluss des Kantonsrates vom 28. Oktober 2013 wurde das Behördenreferendum ergriffen, weshalb es zur Volksabstimmung kam.

2. Umsetzung

Zur Umsetzung von § 49b PBG ist eine neue ausführende Verordnung erforderlich. Diese bedarf gemäss § 359 Abs. 1 lit. o in Verbindung mit § 359 Abs. 2 PBG der Genehmigung durch den Kantonsrat. Da es sich um eine ausführende Verordnung zum PBG handelt, war die Baudirektion für die Erarbeitung zuständig. Aufgrund der vielfältigen Bezüge zum Wohnungswesen wurde die Verordnung zusammen mit der Volkswirtschaftsdirektion erarbeitet.

Für die Erarbeitung waren folgende Grundsätze begleitend:

- Durch § 49b PBG ist der Umsetzungsrahmen abschliessend gegeben; Umsetzungselemente, die einer gesetzlichen Grundlage im formellen Sinne bedürfen, wie beispielsweise eine Ersatzabgabe, kommen nicht in Betracht.
- Sowohl der Wille der Stimmberechtigten, die mit der Gesetzesänderung den preisgünstigen Wohnraum fördern wollten, als auch die Planungsautonomie der Gemeinden, welche die Mindestanteile festsetzen, sind zu respektieren.
- Die aus raumplanerischer Sicht vordringliche Aufgabe der Siedlungsentwicklung nach innen darf nicht behindert werden.
- Preisgünstige Mieten im Sinne von § 49b Abs. 2 PBG sind Kostenmieten.
- Die Vereinbarkeit mit dem bewährten Instrumentarium der Wohnbauförderung ist zu gewährleisten. Deshalb sollen Wohnungen, welche die Anforderungen der Wohnbauförderung erfüllen, auch als preisgünstig im Sinne von § 49b PBG gelten.
- Mit der Verordnung sind klare Vorgaben für die Umsetzung auf kommunaler Stufe zu machen. Eine Gemeinde, die sich zur Anwendung des Planungsinstruments entschliesst, soll nicht weitreichende Regelungen erlassen müssen.

3. Verhältnis zum Mehrwertausgleich

Eine planungsrechtliche Festlegung «Mindestanteil preisgünstiger Wohnraum» nach § 49b PBG stellt einen Mehrwertausgleich eigener Art dar. Denn eine solche überlagernde Festlegung bei Zonen für Wohnzwecke ist nur dann und dort zulässig, wo mit einer Planung zusätzliche Ausnutzungsmöglichkeiten und damit ein Mehrwert geschaffen wird. Eine davon betroffene Grundeigentümerschaft soll durch eine Mehrwertabgabe im Sinne des Entwurfs für ein Mehrwertausgleichsgesetz (E-MAG, Vorlage 5434) nicht doppelt belastet werden. Eine koordinierende Regelung ist jedoch aus folgendem Grund nicht nötig: Wird im Rahmen einer Einzonung oder einer Aufzonung gleichzeitig ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum festgelegt, ist dieser Umstand bei der Bemessung des Mehrwerts zu berücksichtigen. Im Verkehrswert, der für die Bemessung der Abgabe massgeblich ist, wird sich im Sinne einer Reduktion niederschlagen, dass solche Grundstücke wegen der (teilweise) vorgeschriebenen Kostenmiete eine geringere Renditeerwartung haben. Verringert sich der Verkehrswert, fällt auch die Mehrwertabgabe tiefer aus.

Gemäss § 20 Abs. 2 lit. e E-MAG kann das Gemeinwesen mit einer Bauherrschaft im Rahmen von städtebaulichen Verträgen die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum vereinbaren. Eine solche Vereinbarung im Sinne von § 20 Abs. 2 lit. e E-MAG kann unabhängig davon erfolgen, ob in der Nutzungsplanung ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum gemäss § 49b PBG festgesetzt ist. Zu beachten ist, dass in denjenigen Fällen, in denen bereits die Bau- und Zonenordnung gestützt auf § 49b PBG einen Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum vorschreibt, die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum als Erfüllung von öffentlich-rechtlichen Pflichten anzusehen ist, die im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags nicht als Leistung angerechnet werden kann (Vorlage 5434, S. 27).

4. Vernehmlassung und Überarbeitung

Mit Beschluss Nr. 852/2016 erteilte der Regierungsrat der Bau- und Zonenordnung die Ermächtigung zur Durchführung der Vernehmlassung. Diese dauerte vom 19. September bis 19. Dezember 2016. Es gingen insgesamt 91 Stellungnahmen ein. Zum Ergebnis der Vernehmlassung wird auf den separaten Bericht verwiesen, der im ersten Quartal 2017 erarbeitet wurde.

In einer ausserordentlichen Sitzung der kantonalen Wohnbaukommission (WBK) vom 23. Januar 2017 wurde diese zur Stossrichtung der Überarbeitung angehört. Gestützt auf die Ergebnisse der Vernehmlassung sowie der Rückmeldungen der Wohnbaukommission wurde der Verordnungsentwurf überarbeitet.

5. Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen

Abschnitt A: Gegenstand und Festlegung

§ 1. Gegenstand

Die Umschreibung des Gegenstands zeigt auf, dass die Bereitstellung preisgünstiger Wohnungen in Anwendung von § 49b PBG dreier Elemente bedarf: Erstens (lit. a) müssen auf Ebene der kommunalen Nutzungsplanung entsprechende Mindestanteile festgelegt werden. Für diese Festlegung stellt die Verordnung einige wenige Grundsätze auf (vgl. § 2). Zweitens (lit. b) müssen solche Wohnungen bauliche und finanzielle Anforderungen bei der Erstellung und Erneuerung erfüllen, damit ein ausgewogenes Preisleistungsverhältnis im Sinne des Normzwecks von § 49b PBG entsteht (vgl. §§ 3–7). Und drittens (lit. c) soll die Berechnung der Mietzinse nach den Vorgaben dieser Verordnung zu den angestrebten preisgünstigen Mieten führen (vgl. §§ 8–12).

§ 2. Festlegung in der Bau- und Zonenordnung

Nach § 45 Abs. 1 PBG erlassen die Gemeinden eine Bau- und Zonenordnung (BZO; nachfolgend auch Grundordnung genannt). In deren Rahmen ist gemäss § 49b PBG die Festlegung von Mindestanteilen an preisgünstigem Wohnraum immer dann möglich, wenn gleichzeitig die Ausnutzungsmöglichkeiten durch eine Planung – nämlich Zonenänderungen, Sonderbauvorschriften oder Gestaltungspläne (nachfolgend auch Planungsmassnahmen genannt) – vergrössert werden. Die vergrösserten Ausnutzungsmöglichkeiten müssen allerdings für die Erstellung von Wohnraum geeignet und in der Absicht zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums festgesetzt worden sein.

Das ist zunächst dann der Fall, wenn bei bestehenden Wohnzonen mit einer sogenannten Aufzonung zusätzliches Nutzungspotenzial geschaffen wird. Die Pflicht zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum ist allerdings nur in dem Umfang zulässig, wie durch die Planungsmassnahme zusätzliche Ausnutzungsmöglichkeiten geschaffen werden. Ausnutzungsmöglichkeiten gemäss der geltenden BZO dürfen nicht nachträglich mit einer Pflicht zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum verknüpft werden (Bestandesgarantie).

Es ist sodann auch möglich, in der BZO den Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum als Teil von Sonderbauvorschriften (vgl. §§ 79–82 PBG) oder im Zusammenhang mit den Bestimmungen über Arealüberbauungen (vgl. §§ 69–73 PBG) vorzusehen. Das bedingt, dass sowohl die Sonderbauvorschriften als auch die Bestimmungen über Arealüberbauungen gegenüber der Grundordnung eine Mehrausnützung erlauben. Bei den Arealüberbauungen ist dies der sogenannte Arealüberbauungsbonus.

Mindestanteile an preisgünstigem Wohnraum können schliesslich auch im Rahmen von Gestaltungsplänen (vgl. §§ 83–87 ff. PBG) festgelegt werden, wenn sie im Vergleich zur Grundordnung zusätzliche Ausnützung ermöglichen. Voraussetzung ist jedoch, dass in der Grundordnung eine Gestaltungsplanpflicht im Sinne von § 48 Abs. 3 PBG verankert ist, welche die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum zum Ziel hat. Möglich ist selbstverständlich auch die Selbstverpflichtung einer Eigentümerschaft im Rahmen eines privaten Gestaltungsplans.

Sollen grosse Gebiete (insbesondere Industrie- oder Gewerbeareale) aufgrund veränderter Bedürfnisse transformiert werden, geschieht dies in der Regel nicht mit einer blossen Umzonung (Änderung der Nutzungsweise). Solche Transformationen bedürfen grundsätzlich einer fein abgestimmten Planung, weshalb solche Umzonungen in der Regel mit einer Gestaltungsplanpflicht verknüpft werden. Im Rahmen des Gestaltungsplans können dann Mindestanteile an preisgünstigem Wohnraum festgelegt werden.

Der vorgeschriebene Mindestanteil ist dann zu realisieren, wenn die geschaffene Mehrausnützung durch das Bauvorhaben konsumiert wird. Massgebliche Bezugsgrösse für die Berechnung des Mindestanteils ist die zur Realisierung vorgesehene Mehrausnützung gemäss Projekt.

Die Übertragung von Mindestanteilen an preisgünstigem Wohnraum ist zulässig und richtet sich nach der Übertragung von Nutzungsrechten. So ist es möglich, die in einem Gebiet geltenden Mindestanteile auf einem Grundstück zu konzentrieren. Zur Übertragung können die Gemeinden eigene Vorschriften erlassen; solche sind jedoch für die Zulässigkeit nicht erforderlich.

Wo ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum festgelegt ist und realisiert wird, sind die Vorschriften der vorliegenden Verordnung zum einen bei Erstellung und Erneuerung (§§ 3 ff.) und zum anderen für die Berechnung der Mietzinse (§§ 8 ff.) zu beachten.

Für die Festlegung und den Vollzug von Mindestanteilen an preisgünstigem Wohnraum sind die Gemeinden zuständig. Entsprechende Festlegungen werden von der zuständigen Direktion (Baudirektion) gestützt auf § 89 Abs. 1 PBG genehmigt. Dabei werden Rechtmässigkeit, Zweckmässigkeit und Angemessenheit überprüft (§ 5 Abs. 1 PBG).

Im Rahmen von Planungsverfahren sind die Mindestanteile im Sinne von § 49b Abs. 1 PBG aufgrund einer umfassenden Interessenabwägung und unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse zweckmässig und angemessen (vgl. § 5 Abs. 1 PBG) festzulegen. Zu den örtlichen Verhältnissen gehören die Parzellarstruktur (Grösse und Form der Parzellen), die Eigentumsstruktur (Stockwerkeigentum), der bestehende Ausbaugegrad und dessen Verhältnis zur angestrebten Nutzungsdichte sowie zur baulichen Dichte. Als planerische Massnahme soll die Festsetzung von Mindestanteilen an preisgünstigem Wohnraum einen Beitrag zum räumlichen Entwicklungsziel eines Quartiers leisten und deshalb rechtlich durchführbar, ökonomisch sinnvoll sowie in sozialer Hinsicht verträglich sein. Die Wahl grösserer Planungssperimeter erlaubt in der Regel bessere Lösungen im Hinblick auf die angestrebte Siedlungsqualität.

Wertvolle Hinweise zur Beurteilung der Ausgangslage und zur Ermittlung von Veränderungspotenzialen liefert die interaktive Karte «Quartieranalyse für die Siedlungserneuerung» auf dem GIS-Browser des Kantons Zürich (maps.zh.ch → Thema «Quartieranalyse für Siedlungserneuerung» im Themenbereich «Raumplanung, Zonenpläne»).

Festlegungen von Mindestanteilen können in einem Ergänzungsplan im Sinne von § 10 Abs. 1 lit. j der Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP, LS 701.12) dargestellt werden.

Die Belegungsvorschriften sind im Grundsatz durch die Gemeinde zusammen mit der planungsrechtlichen Festlegung des Mindestanteils zu erlassen. Als Teil der Festlegung durchlaufen die Belegungsvorschriften das gleiche Verfahren wie die Änderung bzw. Ergänzung der kommunalen Nutzungsplanung. Bei einer Vorprüfung (vgl. § 87a Abs. 1 PBG) und jedenfalls bei der Genehmigung (vgl. § 89 Abs. 1 PBG) sind sie der zuständigen Direktion (Baudirektion) einzureichen. Vor der Festsetzung (vgl. § 88 PBG) sind sie öffentlich aufzulegen (vgl. § 7 Abs. 2 PBG).

Die wesentlichen Gesichtspunkte, die für die konkreten planerischen Festlegungen ausschlaggebend waren, sind im Planungsbericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1) darzustellen. Die Berichterstattung soll insbesondere aufzeigen, auf welchem Weg sich die festgesetzten Mindestanteile auch wirklich realisieren lassen. Unbedachte Festlegungen können dazu führen, dass die gleichzeitig vergrösserten Ausnutzungsmöglichkeiten durch die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer nicht ausgeschöpft werden und damit die Siedlungsentwicklung nach innen blockiert wird.

Abschnitt B: Anforderungen an die Erstellung und Erneuerung von preisgünstigem Wohnraum

§ 3. Grundsatz

Wohnungen, die zur Erfüllung des Mindestanteils an preisgünstigem Wohnraum erstellt oder umgewidmet werden, unterstehen hinsichtlich Preisbildung und Mietzinsgestaltung nicht bzw. nicht mehr den Preisbildungsmechanismen des freien Wohnungsmarkts. Deshalb werden in §§ 3–7 die baulichen und finanziellen Anforderungen bei der Erstellung und Erneuerung von preisgünstigen Wohnungen geregelt.

Damit Wohnraum als preisgünstig im Sinne von § 49b PBG gelten kann, darf er bezüglich Gesamtinvestitionskosten, Erstellungskosten und wertvermehrenden Erneuerungskosten pauschalierte Höchstwerte nicht übersteigen. Die zulässigen Gesamtinvestitionskosten sind deshalb zu definieren und zu begrenzen. Die Höchstwerte werden jedoch nicht in der vorliegenden Verordnung geregelt; dafür wird auf die Wohnbauförderungsverordnung (WBFV, LS 841.1) verwiesen (vgl. § 4 Abs. 3).

Bei Vorhaben, die zur Erfüllung der Mindestanteile vorgesehen sind, müssen die tatsächlichen Kosten des Vorhabens mit den pauschalisierten Höchstwerten im Sinne von § 3 verglichen werden und dürfen Letztere nicht übersteigen.

§ 4. Höchstwerte

Um zu gewährleisten, dass auch preisgünstige Wohnungen hinsichtlich Zimmerzahl und Fläche eine angemessene Grösse aufweisen, enthält die Verordnung diesbezüglich Anforderungen im Sinne von Richtwerten. Diese orientieren sich an den Werten der Wohnbauförderungsverordnung (vgl. § 5 Abs. 2 WBFV). Das gilt auch für den Begriff «Gesamtnettowohnfläche» (GNF).

Den einzelnen Wohnungsgrössen werden Punktwerte zugeordnet (Punktesystem), die massgeblich sind für die Berechnung der pauschalisierten Höchstwerte von Gesamtinvestitionskosten, Erstellungskosten und wertvermehrenden Erneuerungskosten.

Den Gemeinden wird empfohlen, sich bei der Anwendung an den Berechnungsrichtlinien der kantonalen Wohnbauförderung zu orientieren. Danach gelten als halbe Zimmer:

1. Wohnküchen mit einer Nettowohnfläche von mindestens 12 m²
2. Wohndielen oder Essplätze mit Fenstern ins Freie und einer verkehrsfreien Fläche von mindestens 6 m²

Pro Wohnung sollte höchstens ein halbes Zimmer angerechnet werden. Bei abgeschrägten Räumen wird die Fläche erst ab einer lichten Höhe von 150 cm berücksichtigt, sofern der Dachneigungswinkel genügend gross ist und eine angemessene Nutzung der Flächen unter der Dachschräge erlaubt.

Weil es sich bei den Angaben zur GNF um Richtwerte handelt, sind Unterschreitungen möglich. In solchen Fällen sind die Punktwerte angemessen zu kürzen. Dabei kann nicht einfach proportional zur Verkleinerung der vorgesehenen Gesamtnettowohnfläche gekürzt werden. Es gilt zu unterscheiden zwischen kostenintensiveren und weniger kostenintensiven Elementen: So verfügt zum Beispiel eine 2½-Zimmer-Wohnung – egal ob sie nun eine Fläche von 62 m² oder 57 m² aufweist –, über eine vollwertige Küche und eine ebensolche Nasszelle. Bei einer Punktekürzung ist also der Installationsgrad einer Wohnung ebenso zu berücksichtigen wie die Wohnungsfläche.

Die höchstzulässigen oder pauschalierten Gesamtinvestitionskosten werden mittels des Punktesystems berechnet. Dabei wird das Punktetotal aller auf den Mindestanteil anrechenbaren Wohnungen mit dem Höchstwert pro Punkt multipliziert. Für die Höchstwerte wird auf § 6b WBFV verwiesen (Abs. 3). Die Verweisung ist sinnvoll, damit keine Widersprüche bezüglich der Publikation der Höchstwerte entstehen. Die Fachstelle Wohnbauförderung passt die Beträge jährlich dem aktuellen Indexstand an und veröffentlicht die Werte im Amtsblatt. Damit ist ein einheitlicher Kostenrahmen für den ganzen Kanton gewährleistet.

Die Höchstwerte für die Periode Juli 2017 bis Juni 2018 betragen (für Kosten mit Indexstand April 2017):

- pauschalierte Gesamtinvestitionskosten Fr. 52 400 pro Punkt
- pauschalierte Erstellungskosten Fr. 42 400 pro Punkt
- pauschalierte wertvermehrende Erneuerungskosten Fr. 29 300 pro Punkt

Berechnungsbeispiel für eine 3½-Zimmer-Wohnung:

- Grössenvorgabe gemäss § 4 Abs. 1 80 m²
- massgeblicher Punktwert 8,0
- Höchstwert pro Punkt Fr. 52 400
- höchstzulässige Gesamtinvestitionskosten: Fr. 419 200 (= 8 × Fr. 52 400)

Um örtlichen Besonderheiten im Kostengefüge Rechnung zu tragen, können die Gemeinden diese Höchstwerte um bis zu 20% überschreiten (Abs. 4). Gründe für eine Erhöhung der Höchstwerte können beispielsweise baukostenerhöhende Anforderungen sein, die sich aus der Lage des Baugrundstücks ergeben (Hangsicherungen, aufwendige Fundationen).

Die Höchstwerte enthalten auch die Kosten für eine eigene Wärme-erzeugung (Heizung). Heute wird jedoch sehr häufig Wärme über Contracting bezogen. Dies ist bei den Projektprüfungen (Kontrolle der Kosteneinhaltung) im Sinne der Gleichbehandlung angemessen zu berücksichtigen.

§§ 5 und 6. Massgebende Kostenarten

a. Gesamtinvestitionskosten: Unterschieden wird in § 5 zwischen der Erstellung neuer Wohnungen (Abs. 1) und der Erneuerung bestehender Wohnungen (Abs. 2). Die entsprechenden Regelungen orientieren sich an § 6 Abs. 1 WBFV.

- Bei Erstellung *neuer* Wohnungen:
Gesamtinvestitionskosten/Wohnung = Erstellungskosten/Wohnung + Grundstückskosten/Wohnung
- Bei Erneuerung *bestehender* Wohnungen:
Gesamtinvestitionskosten/Wohnung = Altwert/Wohnung (= Erstellungskostenanteil + Grundstückskostenanteil) + wertvermehrnde Erneuerungskosten/Wohnung

b. Grundstückskosten: Die Bodenpreise unterscheiden sich im Kanton Zürich von Gemeinde zu Gemeinde. So hat zum Beispiel ein Quadratmeter Boden im Tösstal einen anderen Wert als am Zürichsee. Aber auch innerhalb einer Gemeinde sind grosse Preisunterschiede möglich. Je nach Grösse, Lage, Zustand und Nutzungsmöglichkeit eines Grundstücks ist der dafür erzielbare Marktpreis anders.

Mit Änderungen der planerischen Grundordnung wird der Marktwert von Grundstücken grundlegend verändert, was das folgende, vereinfachte Beispiel veranschaulichen soll. Führt eine Aufzoning von einer Zone W2 zu einer Zone W4 zu einer Verdopplung der Ausnützung und damit zu einer entsprechenden Wertvermehrung, so kann eine Einzonung von Landwirtschaftsland mit einem Marktwert von Fr. 5 bis Fr. 10 pro m² zu einer Verhundertfachung des Marktwerts eines Grundstücks führen.

Um allen Gemeinden im Kanton Zürich die Möglichkeit zu geben, preisgünstigen Wohnraum nach dieser Verordnung zu schaffen, wird die Preisbildung für den Landanteil der preisgünstigen Wohnungen dem Markt entzogen. Als Grundstückskosten gilt grundsätzlich der ursprüngliche Kaufpreis. Wenn dieser nicht bekannt bzw. ermittelbar ist, darf aber bei Neubauten und Gesamterneuerungen höchstens ein Grundstückspreis eingesetzt werden, welcher der Differenz zwischen den pauschalierten Gesamtinvestitionskosten und den pauschalierten Erstellungskosten entspricht (Abs. 1):

Fr. 52 400 pro Punkt – Fr. 42 400 pro Punkt = Fr. 10 000 pro Punkt (Höchstwerte 2017)

Die Vorschrift bezieht sich nur auf den Grundstücksanteil, der auf die preisgünstigen Wohnungen entfällt (Abs. 2). Dieser Grundstücksanteil wird unter Bezugnahme auf das Verhältnis zwischen der Gesamtnettowohnfläche des gesamten Bauvorhabens und der Gesamtnettowohnfläche des preisgünstigen Wohnraums ermittelt. Je mehr Wohnfläche und damit Punkte nach dem Punktesystem auf einem Quadratmeter Boden möglich sind, umso höher ist der dafür zulässige Höchstwert.

In Gebieten mit sehr hohen Marktpreisen kann es sein, dass Bauland bereits vor der Planungsmassnahme einen höheren Preis hat, als nach der Berechnungsweise gemäss § 6 Abs. 1 zulässig wäre. Legt eine Gemeinde bei einer solchen Ausgangslage einen Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum fest, so ist diesem Umstand bei der Festlegung durch Wahl des Perimeters sowie der Höhe des Mindestanteils angemessen Rechnung zu tragen und eine positive Gesamtbilanz für die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer im Auge zu behalten.

Der in Anwendung von § 49b PBG geschaffene preisgünstige Wohnraum soll langfristig erhalten werden. Beim Verkauf eines Grundstücks mit einem Anteil an preisgünstigem Wohnraum gemäss dieser Verordnung dürfen daher die anteilmässigen Grundstückskosten höchstens zum aktuellen Höchstwert eingesetzt werden (Abs. 3).

§ 7. Begrenzung der Kosten

§ 7 stellt für die Fälle der Neuerstellung (Abs. 1), der Erneuerung (Abs. 2) und der Gesamterneuerung (Abs. 3) klar, dass die tatsächlich anfallenden Kosten die pauschalierten Kosten nicht überschreiten dürfen. Diese Regelung entspricht § 6a WBFV. Weist eine Wohnung nach der Erneuerung die Qualität und Lebensdauer einer neuen Wohnung auf und hat sie auch entsprechende Kosten verursacht, wird sie als «gesamterneuerte Wohnung» bezeichnet und kann einer neuen Wohnung gleichgestellt werden.

Abschnitt C: Berechnung der Mietzinse

§ 8. Grundsatz

Die Eigentümerin oder der Eigentümer von preisgünstigem Wohnraum darf gemäss § 49b Abs. 2 PBG eine angemessene Rendite erzielen. Im Übrigen umschreibt § 49b Abs. 2 PBG jedoch den Grundsatz der Kostenmiete, indem die massgeblichen Berechnungsfaktoren aufgezählt werden (Investitionskosten, laufende Kosten, Rückstellungen für Erneuerungen, Abschreibungen). Buchhalterische Wertsteigerun-

gen sind bei der Kostenmiete ebenso wenig massgebend wie die orts- oder quartierübliche Höhe von Mietzinsen. Im Abschnitt C werden deshalb die Einzelheiten der Mietzinsberechnung geregelt.

Die Berechnung wird nicht durch die Gemeinde vorgenommen, sondern erfolgt durch die Grundeigentümerin oder den Grundeigentümer oder durch eine mit der Verwaltung beauftragte Person (Selbstdекlaration). Die zu berücksichtigenden Berechnungsfaktoren werden in Abs. 2 aufgezählt.

Die Berechnungen sind nicht Teil des Baugesuchs und werden folglich auch nicht im Sinne von § 314 Abs. 4 PBG öffentlich aufgelegt.

Abs. 3 lässt bei mehreren preisgünstigen Wohnungen einen gewissen Spielraum bei der Umlegung des Mietzinses auf die einzelnen Wohnungen zu, indem er verlangt, dass die Umlegung angemessen sein soll. Solange die Kostenmiete eingehalten bleibt, können unter den Wohnungen Lagezu- und -abschläge vorgenommen werden. Diese Zu- und Abschläge sollten sich jedoch in einer angemessenen Bandbreite zur genauen Miete nach Punkten bewegen. Denn es gilt zu beachten, dass ein faires Gesamtgefüge unter den einzelnen preisgünstigen Wohnungen erhalten bleibt. Eine unangemessene Umlegung kann die Gemeinde im Rahmen der Genehmigung (vgl. § 10) korrigieren oder im Falle einer Einsprache (vgl. § 12) einen entsprechenden Einspracheentscheid fällen.

§ 9. Anpassung der Mietzinse

Mietzinsanpassungen für preisgünstigen Wohnraum im Sinne von § 49b PBG müssen hinreichend begründet werden. Gründe für Anpassungen können zum Beispiel sein: Senkung des hypothekarischen Referenzzinssatzes um einen halben Prozentpunkt oder durchgeführte wertvermehrnde Investitionen (neue Küche, neue Fenster usw.). Der blosser Hinweis auf eine erfolgte Prüfung durch die Gemeinde genügt nicht als Begründung. Mietzinsanpassungen sind durch die Gemeinde zu genehmigen (vgl. § 10).

§ 10. Genehmigung

Vor der Erstvermietung von Wohnungen, die den Bestimmungen über den preisgünstigen Wohnraum unterliegen, ist eine erste provisorische Mietzinsberechnung einzureichen und durch die Gemeinde auf der Grundlage des Kostenvoranschlages, wie er dem Baugesuch zugrunde lag, zu genehmigen. Der Berechnung sind die für die Überprüfung notwendigen Unterlagen beizulegen.

Spätestens ein Jahr nach Bauvollendung hat die definitive Mietzinsberechnung zu erfolgen. Grundlage dafür ist die Bauabrechnung nach Baukostenplan SN 506 500. Letztere sowie die definitive Schätzung des

Gebäudeversicherungswerts ist der Gemeinde zusammen mit den erforderlichen Nachweisen zur Prüfung und Genehmigung einzureichen. Die Genehmigung hat innert sechs Monaten zu erfolgen. Dabei handelt es sich um eine Ordnungsfrist.

Ergibt sich bei der Überprüfung der Mietzinzberechnung, dass die Kostenvorgaben für die Gesamtinvestitionskosten (vgl. § 7 zur Begrenzung der Kosten) nicht eingehalten worden sind, müssen die Mietzinse nach Massgabe der pauschalierten Gesamtinvestitionskosten gekürzt und entsprechend im Genehmigungsentscheid festgehalten werden.

§ 11. Mitteilung der Mietzinse; Nebenkosten und Zusatzleistungen

Der genehmigte Anfangsmietzins sowie jede Mietzinsanpassung für preisgünstigen Wohnraum im Sinne von § 49b PBG sind den Mieterinnen und Mietern in schriftlicher Form mitzuteilen. Die Mitteilung ist zu begründen.

Die Bestimmungen des Obligationenrechts über die Anfechtung missbräuchlicher Mietzinse gelten nicht für Wohnräume, deren Bereitstellung von der öffentlichen Hand gefördert wurde und deren Mietzinse durch eine Behörde kontrolliert werden (Art. 253b Abs. 3 OR). Mietzinsanpassungen für solche Wohnungen müssen nicht auf einem vom Kanton genehmigten Formular mitgeteilt werden. Es gilt auch keine Formularpflicht für Anfangsmietzinse. Hingegen müssen Kündigungstermine und -fristen bei Mietzinsanpassungen eingehalten werden (Art. 269d Abs. 1 OR).

Die Regelung in Abs. 2 entspricht § 16 Abs. 1 WBFV. Die Aufzählung umfasst Nebenkosten, die nicht in der Miete enthalten sein dürfen, und ist abschliessend. Für die nicht im genehmigten Mietzins enthaltenen Nebenkosten kommt das ordentliche Mietrecht zur Anwendung (Formularpflicht, Schlichtungsbehörde; vgl. dazu auch § 12 Abs. 3). Abs. 3 entspricht § 16 Abs. 2 WBFV; unter zusätzlichen Leistungen sind zum Beispiel Betreuungs- oder Servicedienste zu verstehen.

§ 12. Rechtsschutz

Die Anrufung der mietrechtlichen Schlichtungsbehörden ist den Mieterinnen und Mietern für die von der Gemeinde genehmigten Mietzinse verwehrt. Stattdessen können sie bei der Gemeinde Einsprache erheben gegen Mietzinse, die gestützt auf die definitiven Investitionskosten (§ 10 Abs. 1 lit. b) genehmigt wurden. Gegen die Genehmigung der provisorischen Mietzinse vor Erstvermietung (§ 10 Abs. 1 lit. a) ist die Einsprache unzulässig, da das Rechtsschutzinteresse in diesen Fällen sehr beschränkt ist: Erstens gilt der provisorische Mietzins längstens etwa eineinhalb Jahre, zweitens sind zwischen provisorischem und definitivem Mietzins nur kleine Änderungen zu erwarten, und drittens ist gewährleistet, dass auch der provisorische Mietzins höchstens auf

der Grundlage der pauschalierten Kosten berechnet wurde (vgl. § 7) und insofern preisgünstig ist.

Der Einspracheentscheid über einen definitiven Mietzins kann mangels Anfechtbarkeit der provisorischen Mietzinse keine Rückwirkung auf den Geltungszeitraum des provisorischen Mietzinses entfalten. Die provisorischen Mietzinse sollen zur Vereinfachung des Verfahrens auch nachträglich nicht korrigiert werden können, da dies gegebenenfalls zu Ausgleichszahlungen oder Verrechnungen führen würde. Gegen Einspracheentscheide der Gemeinde kann beim Bezirksrat rekuriert werden. Bei Streitigkeiten über die nicht im genehmigten Mietzins enthaltenen Nebenkosten müssen sich Mieterinnen und Mieter an die örtlich zuständige Schlichtungsbehörde in Mietsachen wenden, die vor Einleitung eines mietgerichtlichen Verfahrens einen Schlichtungsversuch durchführt. § 12 Abs. 3 bringt dies mit einer Verweisung auf die Schweizerische Zivilprozessordnung (SR 272) zum Ausdruck.

Abschnitt D: Vollzug

§ 13. Anmerkung im Grundbuch

Wenn zur Erhaltung des rechtmässigen Zustands Anordnungen nötig sind, können gemäss § 321 Abs. 1 PBG die erforderlichen Nebenbestimmungen mit der Bewilligung verknüpft werden. Im vorliegenden Zusammenhang gilt es zu gewährleisten, dass der preisgünstige Wohnraum dauerhaft (d.h., solange die planungsrechtliche Festlegung besteht) als solcher erhalten bleibt. Zur Sicherung der Zweckbestimmung als preisgünstiger Wohnraum sieht § 13 deshalb den Erlass verschiedener Nebenbestimmungen im Rahmen der Baubewilligung vor. Diese werden im Grundbuch angemerkt, wie das § 321 Abs. 2 PBG für Nebenbestimmungen mit längerer zeitlicher Wirkung vorsieht.

Die Bewilligung für den Bau von preisgünstigen Wohnungen ist durch die örtliche Baubehörde mit folgenden Nebenbestimmungen zu verknüpfen:

- lit. a: der Anteil an preisgünstigen Wohnungen im Gebäude oder in der Überbauung, das bzw. die Gegenstand der Bewilligung ist. Die auf den Anteil anrechenbaren Wohnungen sind zu bezeichnen (einschliesslich Wohnungsgrösse).
- lit. b: die Verpflichtung, dass der auf dem Anmerkungsgrundstück bestehende preisgünstige Wohnraum nach den Vorschriften der PWV (§§ 8–12) zu vermieten ist.
- lit. c: die Verpflichtung, auch bauliche Massnahmen der Gemeinde zur Bewilligung vorzulegen, die an sich keiner Baubewilligung bedürften. Solche Massnahmen lösen in der Regel wertvermehrende

Erneuerungskosten aus, die zu Anpassungen der Mietzinse führen (§ 9 Abs. 1), weshalb sie einer Bewilligungspflicht zu unterstellen sind.

§ 14. Gebäude- und Wohnungsregister

Gemäss § 2 lit. d der Verordnung über das Gebäude- und Wohnungsregister und die Datenlogistik (LS 704.16) beaufsichtigt die Baudirektion die Gemeinden bei der Erhebung, Nachführung und Übermittlung der Registerdaten ins Gebäude- und Wohnungsregister des Kantons Zürich (GWR-ZH) und erlässt Weisungen dazu. Die kommunalen Bauämter melden dem GWR-ZH schon heute alle bewilligungspflichtigen Gebäude und Wohnungen. Neu werden die zum Vollzug der Verordnung notwendigen Informationen über preisgünstigen Wohnraum im GWR-ZH erfasst. Dabei handelt es sich ausschliesslich um objekt- und nicht um personenbezogene Informationen.

Auf der Grundlage der Angaben im GWR-ZH lässt sich einfach und kantonsweit der Anteil preisgünstiger Wohnung ermitteln, der gestützt auf § 49b PBG erstellt wurde. Dies erlaubt eine Wirksamkeitsüberprüfung.

6. Auswirkungen

Private

Für private Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die nicht in kommerzieller Weise Wohnungen erstellen oder verwalten, hat die Festsetzung von Mindestanteilen an preisgünstigem Wohnraum einen Mehraufwand zur Folge. Dieser Mehraufwand entspricht demjenigen für Unternehmen, der im nachfolgenden Abschnitt 7 zur Regulierungsfolgeabschätzung dargestellt wird.

Gemeinden

Gemeinden, die beschliessen, Mindestanteile an preisgünstigem Wohnraum festzusetzen, erhalten die Möglichkeit, aktive Wohnbaupolitik zu betreiben, müssen dafür aber einen gewissen Verwaltungsaufwand in Kauf nehmen. So ist die Erarbeitung entsprechender Planungsvorlagen mit zusätzlichen Herausforderungen verbunden, die zu mehr Aufwand führen (Klärung der Eignung des vorgesehenen Gebiets, Erarbeitung von Belegungsvorschriften). Sodann sind im Rahmen des Bewilligungsverfahrens weitere Arbeitsschritte notwendig (Prüfung der Abrechnungen, Erlass der Nebenbestimmungen, Anmerkung im Grundbuch). Ferner sind nach der Erstellung die Mietzinse und bauliche Änderungen zu prüfen und zu genehmigen. Schliesslich sind wohl

im Interesse eines wirksamen Vollzugs auch Zweckerhaltungskontrollen durchzuführen. Über die preisgünstigen Wohnungen werden zweckmässigerweise separate Dossiers zu führen sein.

Kanton

An den Aufgaben des Kantons ändert sich grundsätzlich nichts. Bei der Prüfung von Planungen, mit denen Mindestanteile an preisgünstigem Wohnraum festgesetzt werden sollen, ergibt sich etwas mehr Prüfaufwand.

7. Regulierungsfolgeabschätzung

Die administrativen Mehrbelastungen, die u.a. den Unternehmen durch die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum gestützt auf die vorliegende Verordnung entstehen, sind bereits in der von den Stimmberechtigten angenommenen Bestimmung (§ 49b PBG) angelegt. So enthält Abs. 2 der genannten Bestimmung bereits detaillierte Hinweise auf die Berechnung der höchstzulässigen Mietzinse sowie deren dauerhafte Sicherung und beauftragt den Regierungsrat mit der Regelung der Einzelheiten in der Verordnung.

Die administrative Belastung liegt hauptsächlich im Nachweis der Einhaltung des höchstzulässigen Mietzinses und der dafür zulässigen Kosten, der Mindestgrösse und der von der Gemeinde zu erlassenden Belegungsvorschriften. Diese Vorgaben sind bereits in die Planung einer Wohnbaute einzubeziehen und gegenüber der Gemeinde darzulegen. Dem Grundbuchamt sind die entsprechenden Belege einzureichen. Da die Mehrbelastung im Rahmen des zu durchlaufenden Planungs- und Baubewilligungsverfahrens anfällt, ist sie zum jetzigen Zeitpunkt kaum zu beziffern. Nach der Erstellung von preisgünstigem Wohnraum sind im Rahmen der Liegenschaftenverwaltung die materiellen und formellen Vorgaben zur Mietzinsberechnung zu beachten.

Bei den Unternehmen betroffen sind insbesondere Planungsbüros, Architekturbüros, Immobilienunternehmen sowie Liegenschaftenverwaltungen, wobei die Anzahl zum heutigen Zeitpunkt kaum beziffert werden kann. Diese dürften den Mehraufwand zu einem grossen Teil den jeweiligen Auftraggebern weiterverrechnen können. Zudem wurde die administrative Mehrbelastung von den Stimmberechtigten in Kauf genommen und somit als verhältnismässig zu den von § 49b Abs. 1 PBG beabsichtigten grösseren Ausnutzungsmöglichkeiten betrachtet.

8. Inkraftsetzung

§ 49b PBG ist noch nicht in Kraft. Mit Beschluss Nr. 1148/2014 erteilte der Regierungsrat der Baudirektion den Auftrag, einen Antrag zur Inkraftsetzung zu unterbreiten. Die Verordnung soll zusammen mit § 49b PBG am 1. Januar 2019 in Kraft treten.