



Kanton Zürich
Baudirektion
Amt für Raumentwicklung

Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum (PWV) – Erläuterungsbericht

7. September 2016



Inhalt

1.	Ausgangslage	3
2.	Vorgehen	3
2.1.	Organisation und Ablauf	3
2.2.	Umsetzungsmaximen	4
2.3.	Abgrenzung zum Mehrwertausgleich	5
3.	Ergebnis der Vernehmlassung	5
4.	Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen	6
4.1.	Abschnitt A: Gegenstand und Festlegung	6
4.1.1.	Zu § 1	6
4.1.2.	Zu § 2	6
4.2.	Abschnitt B: Preisgünstiger Wohnraum	7
4.2.1.	Zu § 3	7
4.2.2.	Zu § 4 und 5	7
4.2.3.	Zu § 6	8
4.2.4.	Zu § 7	8
4.2.5.	Zu § 8	8
4.3.	Abschnitt C: Höchstzulässige Mietzinse	8
4.3.1.	Zu § 9	8
4.3.2.	Zu § 10	9
4.3.3.	Zu § 11	10
4.4.	Abschnitt D: Angemessene Belegung und Sicherung	10
4.4.1.	Zu § 12	10
4.4.2.	Zu § 13	10
4.4.3.	Zu § 14	11
5.	Auswirkungen	11
5.1.	Private	11
5.2.	Gemeinden	11
5.3.	Kanton	12
5.4.	Regulierungsfolgeabschätzung	12

1. Ausgangslage

Auftrag Am 28. September 2014 haben die Stimmberechtigten des Kantons Zürich mit einem Ja-Stimmenanteil von 58,4 % eine Ergänzung des Planungs- und Baugesetzes (PBG) angenommen, die den Gemeinden die Möglichkeit einräumt, bei Auf- oder Einzonungen einen Mindestanteil festzulegen, der für preisgünstige Wohnungen reserviert bleibt. 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.

Vorgeschichte Die Bestimmung entstand nach Rückweisung der Vorlage 4879 zur Volksinitiative «Für mehr bezahlbaren Wohnraum» durch den Kantonsrat an die Kommission für Planung und Bau mit dem Auftrag, einen Gegenvorschlag auszuarbeiten. Der Gegenvorschlag wurde vom Kantonsrat mit 88 zu 84 Stimmen angenommen; gegen diesen Beschluss wurde das Behördenreferendum ergriffen, weshalb es zur Volksabstimmung kam.

Umsetzung § 49b PBG ist noch nicht in Kraft getreten. Mit RRB Nr. 1148/2014 erteilte der Regierungsrat der Baudirektion den Auftrag, einen Antrag zur Inkraftsetzung zu unterbreiten. Zur Umsetzung von § 49b PBG ist eine neue ausführende Verordnung erforderlich. Die Inkraftsetzung erfolgt erst zusammen mit der Verordnung. Die Verordnung bedarf ihrerseits der Genehmigung durch den Kantonsrat.

2. Vorgehen

2.1. Organisation und Ablauf

Zuständigkeit Da es sich um eine ausführende Verordnung zum Planungs- und Baugesetz handelt, ist die Baudirektion für die Erarbeitung zuständig. Aufgrund der vielfältigen Bezüge zum Wohnungswesen wurde der Entwurf zusammen mit der Volkswirtschaftsdirektion (Generalsekretariat, Fach- und Rechtsdienst; Amt für Wirtschaft und Arbeit [AWA], Fachstelle Wohnbauförderung) erarbeitet.

Ablauf Im 1. Semester 2015 wurden wichtige Interessenvertreter (Hauseigentümerverband Zürich, Mieterinnen- und Mieterverband Zürich, Wohnbaugenossenschaften Zürich sowie die Städte Zürich und Winterthur) zu Gesprächen auf politischer und fachlicher Ebene begrüsst und bezüglich der Anliegen für die Umsetzung befragt. Zudem wurden den Mitgliedern der Kan-

tonalen Wohnbaukommission mit Schreiben der Volkswirtschaftsdirektion vom 16. Februar 2015 folgende Fragen unterbreitet:

- 1 (a) Was verstehen Sie unter preisgünstigem Wohnraum?
(b) Verstehen Sie unter einer preisgünstigen Wohnung das Gleiche wie die herkömmliche Wohnbauförderung, oder soll das Preisniveau höher liegen?
- 2 (a) Halten Sie es für sinnvoll, einen Schwellenwert zu definieren, ab dem gemäss § 49b Abs. 1 PBG erhöhte Ausnutzungsmöglichkeiten vorliegen, welche die Festlegung eines Mindestanteils an preisgünstigem Wohnraum rechtfertigen?
(b) Falls ja, wie und wie hoch sollte der Schwellenwert definiert werden?
- 3 (a) Wie hoch darf der von der Gemeinde einzufordernde Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum sein?
(b) Soll eine Abhängigkeit zwischen diesem Mindestanteil und dem Ausnutzungszuwachs bestehen?
- 4 (a) Nach welchem System soll der höchstzulässige Mietzins unter Berücksichtigung der im Gesetz vorgegebenen Faktoren (Investitionskosten, laufende Kosten, Rückstellungen für Erneuerung, Abschreibungen und angemessene Rendite) bestimmt werden?
(b) Analog und nach dem System der bestehenden Wohnbauförderung (Kostenmiete gemäss §§ 15 und 16 der Wohnbauförderungsverordnung [WBFV])?
(c) Falls ein anderes System bevorzugt wird, welches?
- 5 Wie soll die dauerhafte Sicherung der Mietzinse erfolgen?
- 6 Wer soll für die Kontrolle und Durchsetzung der Vorgaben zuständig sein?
- 7 Sollen den Gemeinden im Interesse eines einheitlichen Vollzugs Hinweise zur angemessenen Belegung von Wohnräumen gegeben werden?

In insgesamt sieben Sitzungen von Juni 2015 bis Juni 2016 hat die Arbeitsgruppe die Verordnungsinhalte unter Berücksichtigung der Antworten erarbeitet. In Fachgesprächen wurden überdies mit dem Notariatsinspektorat des Kantons Zürich die grundbuchlichen Bezüge sowie mit der Fachstelle für das Gebäude- und Wohnungsregister die Erfassung von preisgünstigem Wohnraum in diesem Register geklärt.

2.2. Umsetzungsmaximen

Für die Erarbeitung waren folgende Umsetzungsmaximen 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 für die Umsetzung auf kommunaler Stufe klare Vorgaben zu machen. Eine Gemeinde, die sich zur Anwendung des Planungsinstruments entschliesst, soll nicht weitreichende Regelungen erlassen müssen.

2.3. Verhältnis zum Mehrwertausgleich

Die überlagernde Festlegung «Mindestanteil preisgünstiger Wohnraum» stellt im Prinzip einen Mehrwertausgleich eigener Art dar. Denn eine solche Festlegung ist nur dann und dort zulässig, wo mit einer Planung erhöhte Ausnutzungsmöglichkeiten und damit ein Mehrwert geschaffen wird. Eine davon betroffene Grundeigentümerschaft soll durch eine Mehrwertabgabe im Sinne des geplanten Mehrwertausgleichsgesetzes nicht doppelt belastet werden. Es stellt sich deshalb die Frage, ob eine zusätzliche Regelung nötig ist. Dies kann verneint werden: 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 reduzierte Renditerwartung haben. Verringert sich der Verkehrswert, fällt auch die Mehrwertabgabe tiefer aus.

3. Ergebnis der Vernehmlassung

[Wird nach Durchführung der Vernehmlassung ergänzt.]

4. Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen

4.1. Abschnitt A: Gegenstand und Festlegung

4.1.1. Zu § 1

Die Umschreibung des Gegenstands verdeutlicht, dass der Regierungsrat nicht nur –wie ausdrücklich vorgesehen – zu Absatz 2 von § 49b PBG Einzelheiten regelt, sondern gestützt auf seine Verordnungskompetenz gemäss Art. 67 Abs. 2 der Kantonsverfassung auch zu den Absätzen 1 und 3 von § 49b PBG Vorschriften erlässt. Es werden damit jedoch nicht neue Pflichten zulasten der Grundeigentümerschaft aufgenommen, die über den gesetzlich vorgegebenen Rahmen von § 49b PBG hinausgehen. Diese weiteren Bestimmungen, nämlich die §§ 2 und 12, enthalten Anweisungen an die Gemeinden, die das neue Planungsinstrument zur Anwendung bringen wollen.

4.1.2. Zu § 2

Nach § 45 Abs. 1 PBG erlassen die Gemeinden eine Bau- und Zonenordnung. In deren Rahmen ist gemäss § 49b PBG die Festlegung von Mindestanteilen an preisgünstigem Wohnraum immer dann möglich, wenn gleichzeitig die Ausnutzungsmöglichkeiten durch eine sogenannte Aufzonung erhöht werden. Die erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten müssen allerdings für die Erstellung von Wohnraum geeignet und in der Absicht zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums festgesetzt worden sein.

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).

Wo ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum festgelegt ist, kommen für die Berechnung der höchstzulässigen Mietzinse die Vorschriften der vorliegenden Verordnung zur Anwendung (§§ 3 ff.).

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 Ausbaugrad 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 und in sozialer Hinsicht verträglich sein. Die Wahl grösserer Planungssperimeter erlaubt bessere Lösungen im Hinblick auf die angestrebte Siedlungsqualität.

Wertvolle Hinweise zur Beurteilung der Ausgangslage und zur Ermittlung von Veränderungspotentialen liefert die interaktive Karte «Quartieranalyse für die Siedlungserneuerung»

auf dem GIS-Browser des Kantons Zürich (www.maps.zh.ch – Thema «Quartieranalyse für Siedlungserneuerung» im Themenbereich Bevölkerung).

Die Festlegung von Mindestanteilen wird in einem Ergänzungsplan im Sinne von § 10 Abs. 1 lit. j der Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) dargestellt.

4.2. Abschnitt B: Preisgünstiger Wohnraum

4.2.1. Zu § 3

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. Mit dieser Verordnung werden die höchstzulässigen Mietzinse geregelt. Zur Gewährleistung, dass auch preisgünstige Wohnungen eine angemessene Grösse aufweisen, enthält diese Verordnung Anforderungen bezüglich Mindestgrössen. Diese entsprechen den Werten der Wohnbauförderungsverordnung (vgl. § 5 Abs. 2 WBFV).

Den Gemeinden wird empfohlen, sich 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. Flächen von Tür- und Fensternischen sollten nicht angerechnet werden. Bei abgeschrägten Räumen wird die Fläche erst ab einer lichten Höhe von 150 cm berücksichtigt, sofern der Dachneigungswinkel genügend gross ist.

4.2.2. Zu § 4 und 5

Zur Gewährleistung der Preisgünstigkeit ist es im Sinne der Kostenmiete unerlässlich, die zulässigen Investitionskosten zu definieren und zu limitieren. Unterschieden wird zwischen der Erstellung neuer Wohnungen und der Erneuerung bestehender Wohnungen. Die entsprechenden Regelungen sind in den §§ 4 und 5 enthalten und orientieren sich an § 6 WBFV.

- Bei Erstellung *neuer* Wohnungen:
Investitionskosten = Grundstückskosten/Wohnung + Erstellungskosten/Wohnung
- Bei Erneuerung *bestehender* Wohnungen:
Investitionskosten = Altwert (= Erstellungskostenanteil + Landkostenanteil) + wertvermehrende Erneuerungskosten

Den verschiedenen Wohnungsgrössen werden Punktwerte zugeordnet, die massgeblich sind für die Berechnung der pauschalierten Höchstwerte von Gesamtinvestitionskosten, Erstellungskosten und wertvermehrenden Erneuerungskosten (vgl. § 7). Die höchstzulässigen oder pauschalierten Gesamtinvestitionskosten werden mittels des Punktesystems pauschal berechnet. Dabei wird das Punktetotal aller vorhandenen Wohnungen mit dem Höchstwert pro Punkt multipliziert.

4.2.3. Zu § 6

§ 6 stellt für die Fälle der Neuerstellung, der Erneuerung und der Gesamterneuerung klar, dass die tatsächlich anfallenden Kosten die pauschalierten Kosten nicht überschreiten dürfen. Diese Regelung entspricht § 6a WBFV. Weist ein Bau nach der Erneuerung die Qualität und Lebensdauer eines Neubaus auf und hat er auch entsprechende Kosten verursacht, wird er als «Gesamterneuerung» bezeichnet und kann einem Neubau gleichgestellt werden.

4.2.4. Zu § 7

Gleich wie in § 6b WBFV werden für die Gesamtinvestitionskosten, Erstellungskosten und wertvermehrenden Erneuerungskosten pauschalierte Höchstwerte als massgeblich erklärt. Die Höchstwerte werden jedoch nicht in der vorliegenden Verordnung geregelt; dafür wird auf § 6b WBFV verwiesen. Die Verweisung ist an dieser Stelle 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 2016 betragen (für Kosten mit Indexstand April 2016):

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

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

4.2.5. Zu § 8

Zur Förderung des Umweltschutzes im Rahmen der Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum können für Anlagen und Massnahmen im Sinne der Energieeffizienz und der Umweltschonung zusätzliche Investitionskosten geltend gemacht werden. Die Regelung gemäss Absatz 1 entspricht § 6c WBFV.

Die Fachstelle Wohnbauförderung hat als kantonale Vollzugsbehörde für die Wohnbauförderung gestützt auf Art. 7 des Wohnbauförderungsreglements die Anforderungen in einem Merkblatt festgehalten (www.awa.zh.ch → Wohnbauförderung → Formulare & Merkblätter Merkblatt Nr. 5).

4.3. Abschnitt C: Höchstzulässige Mietzinse

4.3.1. Zu § 9

Der Vermieter oder die Vermieterin von preisgünstigem Wohnraum darf gemäss § 49b Abs. 2 PBG eine angemessene Rendite erzielen. Im Übrigen umschreibt diese Bestimmung jedoch den Grundsatz der Kostenmiete, indem die massgeblichen Berechnungsfaktoren aufgezählt werden (Investitionskosten, laufende Kosten, Rückstellungen für Erneuerungen, Abschreibungen). Buchhalterische Wertsteigerungen sind bei der Kostenmiete ebenso we-

nig 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 den Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin oder durch eine mit der Verwaltung beauftragte Person (Selbstdeklaration). Die zu berücksichtigenden Berechnungsfaktoren werden in § 9 Abs. 2 aufgezählt.

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 Nachweise beizulegen.

Spätestens ein Jahr nach Bauvollendung erfolgt die definitive Mietzinsberechnung. Basis dafür ist die Bauabrechnung nach Baukostenplan SN 506 500. Letztere sowie die definitive Schätzung des Gebäudeversicherungswertes ist der Gemeinde zusammen mit den erforderlichen Nachweisen zur Prüfung und Genehmigung einzureichen. Die Genehmigung hat innert 6 Monaten zu erfolgen. Dabei handelt es sich um eine Ordnungsfrist.

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

4.3.2. Zu § 10

Mietzinsanpassungen für preisgünstigen Wohnraum im Sinne von § 49b PBG müssen hinreichend begründet werden. Zum Beispiel: Senkung des hypothekarischen Referenzzinssatzes von 4½% auf 4% oder durchgeführte wertvermehrende 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.

Jede Mietzinsanpassung für preisgünstigen Wohnraum im Sinne von § 49b PBG ist den Mieterinnen und Mietern in schriftlicher Form mitzuteilen. Die Anrufung der mietrechtlichen Schlichtungsstellen ist den Mieterinnen und Mietern für von einer Gemeinde genehmigte Mietzinse verwehrt. Stattdessen können sie bei der Gemeinde Einsprache erheben. Für die nicht im genehmigten Mietzins enthaltenen Nebenkosten kommt das ordentliche Mietrecht zur Anwendung (Formularpflicht, Schlichtungsbehörde).

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. 263b 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).

Gegen Einspracheentscheide der Gemeinde kann beim Bezirksrat rekuriert werden. In der Stadt Zürich können Mietzinsanpassungen für solche Wohnungen beim städtischen Büro für Wohnbauförderung angefochten werden.

4.3.3. Zu § 11

Diese Regelung entspricht § 16 WBFV. Die Aufzählung der Nebenkosten ist abschliessend; weitere Nebenkosten sollten nicht anerkannt werden.

Unter zusätzlichen Leistungen sind z.B. Betreuungs- oder Servicedienste zu verstehen.

4.4. Abschnitt D: Angemessene Belegung und Sicherung

4.4.1. Zu § 12

Die Belegungsvorschriften sind 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 allfälligen 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 Belegungsvorschriften sollen sicherstellen, dass der preisgünstige Wohnraum der vorgesehenen Zielgruppe zur Verfügung steht. Deshalb ist eine angemessene Belegung anzustreben. Die Angemessenheit drückt sich durch (1) die Zahl der in der Wohnung lebenden Personen sowie (2) einem ausgewogenen Verhältnis des von diesen Personen erzielten Einkommens zum Mietzins aus.

Die Kontrollen (Zweckerhaltungskontrolle) sollten nicht nur die Belegung umfassen; es gilt auch sicherzustellen, dass die Wohnungen in den bezeichneten Gebieten nicht mit Profit untervermietet werden. Die Ausgestaltung im Einzelnen bleibt den Gemeinden vorbehalten.

4.4.2. Zu § 13

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 zusammen mit der Baubewilligung vor. Diese Nebenbestimmungen 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 mit folgenden Nebenbestimmungen zu verknüpfen:

- Lit. a: der Anteil an preisgünstigen Wohnungen im Gebäude oder in der Überbauung, welches bzw. welche Gegenstand der Bewilligung ist. Die auf den Anteil anrechenbaren Wohnungen sind zu bezeichnen (inkl. Wohnungsgrösse).
- Lit. b: die gesamten Investitionskosten, die auf den Anteil gemäss lit. a entfallen. Auf deren Basis erfolgt die Mietzinsberechnung (§ 9 Abs. 2 lit. a).
- Lit. c: die Verpflichtung, dass der auf dem Anmerkungsgrundstück bestehende preisgünstige Wohnraum nach den Vorschriften dieser Verordnung (§§ 9–11) zu vermieten ist.

- Lit. d: die Verpflichtung, auch bauliche Massnahmen der Gemeinde zur Bewilligung vorzulegen, die an sich keiner Baubewilligung bedürften. Solche Massnahmen lösen in der Regel wertvermehrnde Erneuerungskosten aus, die zu Anpassungen der Mietzinse führen (§ 10 Abs. 1) und sind deshalb einer Bewilligungspflicht zu unterstellen.

4.4.3. Zu § 14

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 kantonalen Gebäude- und Wohnungsregister (GWR-ZH) erfasst. Dabei handelt es sich ausschliesslich um objektbezogene, nicht um personenbezogene Informationen.

5. Auswirkungen

5.1. Private

Für private Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die nicht in kommerzieller Weise Wohnungen erstellen oder verwalten, hat die Festsetzung von Mindestanteilen an preisgünstigem Wohnraum grundsätzlich die gleichen Auswirkungen wie für Unternehmungen. Diese werden im nachfolgenden Abschnitt 5.4 zur Regulierungsfolgenabschätzung dargestellt.

5.2. 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. Erstens ist die Erarbeitung entsprechender Planungsvorlagen mit zusätzlichen Herausforderungen verbunden, die zu mehr Aufwand führen (Klärung der Eignung des vorgesehenen Gebiets, Erarbeitung von Belegungsvorschriften). Zweitens sind im Rahmen des Bewilligungsverfahrens weitere Arbeitsschritte notwendig (Prüfung der Abrechnungen, Erlass der Nebenbestimmungen, Anmerkung im Grundbuch). Drittens sind nach der Erstellung die Mietzinsen und bauliche Änderungen zu prüfen und zu genehmigen. Schliesslich sind Zweckerhaltungskontrollen durchzuführen. Über die preisgünstigen Wohnungen werden zweckmässigerweise separate Dossiers zu führen sein.

5.3. 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.

5.4. Regulierungsfolgeabschätzung

Die administrativen Mehrbelastungen, die u.a. den Unternehmen durch die Realisierung von preisgünstigem Wohnraum gestützt auf die vorliegende Verordnung entstehen, sind bereits in der vom Souverän angenommenen Bestimmung (§ 49b PBG) angelegt. So enthält der Absatz 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 einzubeziehen und gegenüber der Gemeinde darzulegen sowie dem Grundbuchamt 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 betreffend die Mietzinsberechnung zu beachten.

Der Mehraufwand betrifft die Unternehmen nicht spezifisch, sondern genauso wie die Privaten. Bei den Unternehmen betroffen sind insbesondere Planungsbüros, Architekturbüros, Immobilienunternehmen sowie Liegenschaftenverwaltungen. Die Anzahl der betroffenen Unternehmen kann zum heutigen Zeitpunkt kaum beziffert werden. Diese dürften den Mehraufwand zu einem grossen Teil den jeweiligen Auftraggebenden weiterverrechnen können. Zudem wurde die administrative Mehrbelastung vom Souverän in Kauf genommen und somit als verhältnismässig zu den von § 49b Abs. 1 PBG beabsichtigten höheren Ausnutzungsmöglichkeiten betrachtet.