



Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum (PWV) – Vernehmlassungsentwurf

(vom [Datum])

Der Regierungsrat,

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

beschliesst:

- A. Gegenstand und Festlegung
- Gegenstand § 1. Diese Verordnung regelt die planungsrechtliche Festlegung von Mindestanteilen an preisgünstigem Wohnraum sowie die Anforderungen und die Berechnung der höchstzulässigen Mietzinse für solchen Wohnraum.
- Festlegung § 2. ¹ Bei der Festlegung von Mindestanteilen an preisgünstigem Wohnraum sind die örtlichen Verhältnisse zweckmässig und angemessen zu berücksichtigen.
- ² Im Bericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000¹ wird die Durchführbarkeit der festgelegten Mindestanteile erläutert.
- B. Preisgünstiger Wohnraum
- Anforderungen § 3. ¹ Für preisgünstige Wohnungen gelten folgende Mindestgrössen:

Zimmerzahl ¹	1.5	2	2.5	3	3.5	4	4.5	5	5.5	6
GNF (m ²) ²	45	55	60	70	80	90	95	100	110	120

¹ Zimmerzahl ohne Küche und Bad/WC-Räume

² Minimale Gesamtnettowohnfläche (GNF) in m²
(einschliesslich Flächen wie Korridor, Entrée)

² Werden Wohnungen erneuert, muss der Wohnkomfort umfassend verbessert werden und mindestens die Hälfte der gesamten Erneuerungskosten wertvermehrend sein. Ordentliche Unterhalts- und Reparaturarbeiten gelten nicht als wertvermehrnde Investitionen.

³ Die Gemeinde kann in begründeten Fällen von diesen Grundsätzen abweichen.

¹ SR 700.1

Investitionskosten § 4. ¹ Die Investitionskosten setzen sich zusammen:

- a. bei neuen Wohnungen aus deren anteilmässigen Grundstückskosten und deren Erstellungskosten,
- b. bei erneuerten Wohnungen aus dem Altwert, bestehend aus Erstellungskostenanteil und Landkostenanteil, sowie aus den wertvermehrenden Erneuerungskosten.

Punktesystem § 5 ¹ Die Berechnung der Kosten beruht auf folgendem Punktesystem:

Zimmerzahl ¹	1.5	2	2.5	3	3.5	4	4.5	5	5.5	6
Punkte pro Wohnung	5.5	6.0	6.5	7.5	8.0	9.0	9.5	10.5	11.5	12.5

¹ Zimmerzahl ohne Küche und Bad/WC-Räume

² Die Gemeinde kann in begründeten Fällen von diesen Punktwerten abweichen.

Kostenverhältnis § 6 ¹ Bei neuen Wohnungen dürfen:

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

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 Weist der Bau nach der Erneuerung die Qualität und Lebensdauer eines Neubaus 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.

- Höchstwerte § 7. ¹ Es gelten pauschalierte Höchstwerte für Gesamtinvestitionskosten, Erstellungskosten und wertvermehrende Erneuerungskosten.
- ² Die aktuellen Höchstwerte pro Punkt, deren Anpassung und Veröffentlichung richten sich nach § 6b der Wohnbauförderungsverordnung vom 1. Juni 2005².
- ³ Die Gemeinde kann diese Höchstwerte in begründeten Fällen um bis zu 20 % überschreiten.
- Umweltschutz § 8. ¹ Bei neuen Wohnungen und Wohnungserneuerungen können für ausserordentliche technische Anlagen und Massnahmen, die der sparsamen und rationellen Energieverwendung sowie der Schonung der Umwelt dienen, zusätzliche Investitionskosten von höchstens 5 % der pauschalierten Erstellungskosten anerkannt werden.
- ² Massgebend sind die Anforderungen der kantonalen Vollzugsbehörde für die Wohnbauförderung.
- C. Höchstzulässige Mietzinse
- Berechnung und Genehmigung § 9. ¹ Die Berechnung der Mietzinse richtet sich nach dem Grundsatz der Kostenmiete und erfolgt durch den Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin.
- ² Berücksichtigt werden
- a. die Verzinsung der gesamten Investitionskosten zum hypothekarischen Referenzzinssatz gemäss Art. 12a der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn und Geschäftsräumen vom 9. Mai 1990³,
 - b. die ausgewiesenen 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 (mindestens 1 %), Einlagen in Heimfallfonds sowie Abschreibungen, Versicherungen, Unterhalt und Verwaltung.
- ³ Der Eigentümer oder die Eigentümerin reicht der Gemeinde die provisorische Mietzinsberechnung aufgrund der provisorischen Investitionskosten gemäss Kostenvoranschlag und einer provisorischen Schätzung des Gebäudeversicherungswerts zusammen mit den notwendigen Nachweisen vor der Erstvermietung zur Genehmigung ein.
- ⁴ Spätestens ein Jahr nach Bauvollendung sind der Gemeinde die definitive Bauabrechnung nach Baukostenplan SN 506 500, die definitive Schätzung des Gebäudeversicherungswerts sowie die entsprechende Mietzinsberechnung mit den notwendigen Nachweisen zur Genehmigung einzureichen. Die Gemeinde prüft und genehmigt die Unterlagen innert 6 Monaten.

² LS 841.1

³ SR 221.213.11

Anpassung und Rechtsschutz § 10. ¹ Die Mietzinse können aufgrund nachgewiesener Kostenänderungen angepasst werden. Eine Anpassung muss erfolgen, wenn die Hypothekar-, Kapital- oder Baurechtszinsen seit der letzten Mietzinsgenehmigung um mindestens einen halben Prozentpunkt gesunken sind.

² Mietzinsanpassungen sind durch die Gemeinde zu genehmigen.

³ Die Eigentümerin oder der Eigentümer teilt den Mieterinnen und Mietern den genehmigten Mietzins schriftlich und begründet mit.

⁴ Mieter und Mieterinnen von preisgünstigen Wohnungen können gegen den Mietzins und die Mietzinsanpassung von preisgünstigen Wohnungen 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.

⁵ Im Einspracheverfahren wird ausschliesslich geprüft, ob die höchstzulässigen Mietzinse ordnungsgemäss berechnet und auf die einzelnen Wohnungen umgelegt wurden. Das Verfahren ist kostenlos.

Nebenkosten und Zusatzleistungen § 11. ¹ Die Nebenkosten für Heizung, Warmwasser und Treppenhausreinigung sowie Benützungsgebühren für Antennenanschlüsse sind im genehmigten Mietzins nicht enthalten. Sie müssen gesondert ausgewiesen und abgerechnet werden.

² Zusätzliche Leistungen müssen besonders vereinbart und unabhängig von der Liegenschaftenrechnung abgerechnet werden.

Belegungsvorschriften D. Angemessene Belegung und Sicherung
§ 12. ¹ Die planungsrechtlichen Festlegungen enthalten Vorschriften zur Sicherstellung einer angemessenen Belegung der preisgünstigen Wohnungen.

² Die Belegungsvorschriften berücksichtigen die Zahl der in einer Wohnung lebenden Personen sowie das durch diese erzielte Einkommen. Sie sind durch die Vollzugsorgane zu kontrollieren.

Anmerkung im Grundbuch § 13. ¹ Die Gemeinde erlässt zusammen mit der baurechtlichen Bewilligung für den preisgünstigen Wohnraum folgende Nebenbestimmungen:

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

² Diese Nebenbestimmungen sind im Grundbuch anmerken zu lassen.

Gebäude- und Wohnungsregister § 14. Die zum Vollzug notwendigen Informationen über preisgünstigen Wohnraum werden im kantonalen Gebäude- und Wohnungsregister (GWR-ZH) erfasst. Die Erfassung erfolgt durch die zur Nachführung dieses Registers zuständige Behörde.

Inkrafttreten E. Inkrafttreten
§ 15. Diese Verordnung tritt nach Genehmigung durch den Kantonsrat und nach der Veröffentlichung im Amtsblatt auf den vom Regierungsrat zu bestimmenden Zeitpunkt in Kraft.