



Kanton Zürich
Baudirektion



Markus Kägi
Regierungsrat

Kontakt:
Amt für Raumentwicklung
Josua Raster
Stv. AL/Leiter Rechtsdienst
Stampfenbachstrasse 12
8090 Zürich
Telefon +41 43 259 54 72
josua.raster@bd.zh.ch
www.are.zh.ch

Referenz-Nr.:
AREI-AD4CNW / ARE 16-1317

An die Vernehmlassungsadressaten
gemäss Verteiler

19. Sep. 2016

Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum (PWV), Neuerlass – Vernehmlassung

Sehr geehrte Damen und Herren

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. Diese räumt den Gemeinden die Möglichkeit ein, bei Auf- oder Einzonungen einen Mindestanteil festzulegen, der für preisgünstige Wohnungen bestimmt ist. Zur Umsetzung von § 49b PBG ist eine neue ausführende Verordnung erforderlich.

Der von der Baudirektion in enger Zusammenarbeit mit der Volkswirtschaftsdirektion erarbeitete Vorentwurf für eine Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum (PWV) enthält im Wesentlichen die notwendigen Bestimmungen zur Gewährleistung der Preisgünstigkeit von Wohnungen, die zur Erfüllung eines festgesetzten Mindestanteils an preisgünstigem Wohnraum erstellt oder umgewidmet werden. Die für die Berechnung der höchstzulässigen Mietzinse massgeblichen Kostenelemente sind in § 49b Abs. 2 PBG orientierungsweise aufgezählt. Der Vorentwurf stellt dabei auf die bewährten und umfassenden Regelungen der kantonalen Wohnbauförderung (Wohnbauförderungsverordnung vom 1. Juni 2005, WBFV, LS 841.1) ab. Die in § 49b Abs. 2 PBG geforderte dauerhafte Sicherung der Mietzinse erfolgt mittels Anmerkung im Grundbuch, die gestützt auf § 321 Abs. 2 PBG in der entsprechenden Baubewilligung angeordnet wird. Die weiteren Bestimmungen des Vorentwurfs enthalten zweckdienliche Anweisungen an die Gemeinden, die das neue Planungsinstrument zur Anwendung bringen wollen. So sind bei der Festsetzung der Mindestanteile die örtlichen Verhältnisse zu berücksichtigen und die Durchführbarkeit der Mindestanteile im obligatorischen Planungsbericht aufzuzeigen. Zudem wird bezüglich Belegungsvorschriften aufgeführt, dass diese einerseits die Zahl der in einer Wohnung lebenden Personen zu berücksichtigen haben und andererseits das durch diese erzielte Einkommen. Nur mit diesen beiden Elementen kann die sozialpolitische Zielsetzung von § 49b PBG erreicht und sichergestellt werden, dass die anvisierte Zielgruppe auch vom preisgünstigen Wohnraum profitiert.

Die Unterlagen für die Vernehmlassung des Vorentwurfs der Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum können Sie in elektronischer Form unter folgender Adresse beziehen: **www.vernehmlassung.zh.ch** → Suche → Suchbegriff: **preisgünstiger Wohnraum**

Wir laden Sie ein, uns eine Stellungnahme bis spätestens **19. Dezember 2016** zukommen zu lassen, idealerweise per E-Mail an die zuständige Juristin, Nina Bommeli, **nina.bommeli@bd.zh.ch** oder auf dem Postweg an das **Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich**. Für die Beantwortung von Fragen steht Ihnen der Projektleiter und Ressortleiter Rechtsdienst im Amt für Raumentwicklung, Josua Raster (043 259 54 72) gerne zur Verfügung.

Wir danken Ihnen für Ihre wertvolle Mitarbeit.

Freundliche Grüsse



Markus Kägi

Kopie an

- Volkswirtschaftsdirektion (VD)

Beilage

- Liste der Vernehmlassungsadressaten