

Stadt Dübendorf

Ausführungsverordnung Umsetzung und Kontrolle zu preis- günstigem Wohnraum im Sinne von §49b PBG

Gültig ab xx.xx.xxxx

Entwurf vom 7. Oktober
2021

Der Stadtrat Dübendorf erlässt, gestützt auf Art. 36, Punkt 1.4. der Gemeindeordnung der Stadt Dübendorf, nachstehende Ausführungsverordnung.

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck, Gegenstand

¹ Diese Verordnung regelt im Zusammenhang mit preisgünstigem Wohnraum im Sinne von § 49b PBG¹ die Anforderungen an die Bewohnerinnen und Bewohner, Investitionskosten- und Mietzinsvorgaben, den Vollzug und die Kontrolle sowie die Ausnahmen.

² Die organisatorischen Zuständigkeiten innerhalb der Stadtverwaltung zum Vollzug und zur Kontrolle werden vom Stadtrat in separaten Erlassen geregelt.

B. Anforderungen an die Bewohnerinnen und Bewohner

Art. 2 Wohnsitzverpflichtung

Die Bewohnerinnen und Bewohner müssen während der ganzen Mietdauer ihren zivil- und steuerrechtlichen Wohnsitz in der Stadt Dübendorf haben und die Wohnung als einzigen Wohnsitz dauerhaft nutzen und behördlich angemeldet sein.

Art. 3 Mindestbelegung

¹ Die Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner darf die Zahl ganzer Zimmer während der ganzen Mietdauer um höchstens eins unterschreiten.

² In besonderen Fällen ist mit Zustimmung der Kontrollbehörde eine tiefere Belegung möglich, insbesondere bei

- a) Besonders kleinflächigen Zimmern
- b) Besonders kleinflächigen Wohnungen
- c) Besonderen Grundrissen und Wohnformen

Art. 4 Einkommenslimite bei Mietantritt

¹ Die wirtschaftlichen Verhältnisse der Bewohnerinnen und Bewohner müssen in einem angemessenen Verhältnis zum Mietzins stehen.

² Das steuerbare Einkommen aller Bewohnerinnen und Bewohner einer Wohnung darf bei Mietantritt zusammengezählt das Vierfache des jährlichen Bruttomietzinses nicht überschreiten.

³ Zehn Prozent des Fr. 200'000 übersteigenden steuerbaren Vermögens aller Bewohnerinnen und Bewohner ist als Einkommen hinzuzurechnen.

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 Art. 4 Abs. 3 das Sechsfache des Bruttomietzinses übersteigt.

¹ Planungs- und Baugesetz, LS 700.1

Art. 6 Nichteinhaltung der Anforderungen an die Bewohnerinnen und Bewohner

Wenn im Rahmen einer behördlichen Kontrolle gemäss Art. 7 die Nichteinhaltung einer oder mehrerer Anforderungen gemäss Art. 2 bis 5 festgestellt wird, ist das Mietverhältnis aufzulösen, sofern die Anforderungen nicht vorher wieder eingehalten sind:

- Bei Verletzung der Wohnsitzverpflichtung, spätestens innert eines Jahres;
- Bei Verletzung der Vorgaben gemäss Art. 3 bis 5, spätestens innert dreier Jahren.

C. Vollzug und Kontrolle

Art. 7 Kontrolle der Einhaltung der Anforderungen an die Bewohnerinnen und Bewohner

¹ Die Vermieterschaft sorgt im Rahmen ihrer Möglichkeiten dafür, dass die Anforderungen an die Bewohnerinnen und Bewohner der preisgünstigen Wohnungen betreffend Wohnsitz, Mindestbelegung und wirtschaftlichen Verhältnissen (Einkommenslimiten) eingehalten werden. Insbesondere sind die Vorgaben und das Bestehen einer behördlichen Kontrolle im Abrufverfahren im Mietvertrag ausdrücklich festzuhalten.

² Die Kontrollbehörden übt eine zweckmässige Kontrolle der Einhaltung der Vorgaben zum Wohnsitz, zur Belegung und zu den wirtschaftlichen Verhältnisse der Bewohnerinnen und Bewohner aus.

³ Die Kontrollen werden für jede Liegenschaft mindestens alle zwei Jahren durchgeführt. Von der Eigentümerin oder vom Eigentümer können sachdienliche Unterlagen, wie Mietverträge eingefordert werden.

⁴ Die Kontrollbehörde kann für ihre Kontrollen benötigten Daten beim Personenmeldeamt und beim Steueramt im Abrufverfahren einholen. Nebst den massgebenden Daten der aktuellen Steuereinschätzung können auch solche früherer Einschätzungen abgerufen werden.

D. Investitionskosten und Mietzinse

Art. 8 Zulässige Investitionskosten und Mietzinse

¹ Die für die preisgünstigen Wohnungen zulässigen Investitionskosten und Mietzinse richten sich nach der Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum (PWV, LS 700.8), wobei die Mietzinse unter dem 60% Quantil der Marktmieten der Stadt Dübendorf für die entsprechende Wohnungsgrösse liegen müssen.

² Eine Erhöhung der zulässigen Investitionskosten im Sinne von § 4 PWV Ab. 4 wird nur berücksichtigt, wenn dafür ein Gesuch zusammen mit dem provisorischen Investitionskosten- und Mietzinsnachweis gemäss Art. 9 Abs. 1 gestellt wird.

Art. 9 Kontrolle der Investitionskosten und Mietzinse

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

² Vor Einreichung des Baugesuchs kann ein Gesuch um eine informelle Vorprüfung bei der zuständigen Stelle gestellt werden.

³ Die Anfangsmietzinse und Mietzinsanpassungen sind der Kontrollbehörde frühzeitig und unter Beilage der betreffenden Mietzinsneuberechnungen zur Genehmigung einzureichen.

⁴ Die Kontrollbehörde kann die Einreichung von Kopien der Mietzinsspiegel, Bauabrechnungen und Policen der Gebäudeversicherung sowie weiterer sachdienlicher Unterlagen verlangen.

E. Anmerkungen im Grundbuch

Art. 10 Anmerkungen im Grundbuch

¹ Die Verpflichtung, die preisgünstigen Wohnungen dauerhaft entsprechend den Vorgaben gemäss Abschnitt B zu vermieten, ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens im Grundbuch anzumelden.

² Die Anmerkung hat im gleichen Verfahren zu erfolgen wie die Anmerkung gemäss § 12 Abs. 2 PWV.

F. Ausnahmen

Art. 11 Ausnahme für gemeinnützige Bauträger

¹ Gemeinnützige Bauträger, welche als definiertes Ziel in ihren Statuten die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum verfolgen, können anstelle dieser Ausführungsverordnung ein eigenes, gleichwertiges Reglement anwenden.

² Zur Anerkennung der Gleichwertigkeit eines Reglements ist ein solches auf Begehren des gemeinnützigen Bauträgers durch die Stadt Dübendorf zu prüfen und das Resultat der Prüfung durch den Stadtrat zu bestätigen.

³ Der Stadtrat kann die in Art. 11 Abs. 2 formulierte Aufgabe gestützt auf Art. 37 Abs. 1 der Gemeindeordnung delegieren.

G. Schlussbestimmung

Art. 12 Inkrafttreten

Die Verordnung wird nach rechtskräftiger Genehmigung durch die zuständige Abteilung in Kraft gesetzt.

Stadtrat Dübendorf

André Ingold
Stadtpräsident

Martin Kunz
Stadtschreiber

Genehmigt am xx.xx.xxxx mit Stadtratsbeschluss Nr. ..