

Stadt Dübendorf

Erlass der "Ausführungsverordnung zur Umsetzung und Kontrolle bei preisgünstigem Wohnraum im Sinne von § 49b PBG"

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

12. Oktober 2022

Inhaltsverzeichnis

1. Ziele und Inhalt des Erläuterungsberichts	4
2. Ausgangslage	5
2.1. Anlass und Auftrag	5
2.2. Gesetzliche Grundlagen	5
2.3. Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung	6
2.4. Ausführungsverordnung	7
3. Gegenstand der Verordnung	8
3.1. Übersicht	8
3.2. Anforderungen an die Bewohnerinnen und Bewohner	8
3.3. Pflichten und Obliegenheiten der Vermieterinnen und Vermieter	10
3.4. Aufgaben der für die Kontrolle zuständigen Stelle	11
3.5. Investitionskosten und Mietzinsvorgaben	11
3.6. Ausnahmen vom Geltungsbereich der Ausführungsverordnung	13
4. Auswirkungen	14
4.1. Auswirkungen auf das Angebot an preisgünstigem Wohnraum	14
4.2. Auswirkungen auf die Vermieterschaft und die öffentliche Verwaltung	14
5. Interessensabwägung	16
6. Verfahren	17
6.1. Öffentliche Auflage	17
6.2. Kantonale Vorprüfung	17
6.3. Festsetzung durch den Stadtrat	17
7. Weiteres Verfahren	18
7.1. Genehmigung Kanton	18
7.2. Rekursfrist	18
7.3. Inkraftsetzung	18

1. Ziele und Inhalt des Erläuterungsberichts

Gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1) hat die Behörde, welche Nutzungspläne erlässt, der kantonalen Genehmigungsbehörde (im Kanton Zürich: Baudirektion) Bericht zu erstatten. Darin ist auszuführen, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Anregungen aus der Bevölkerung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes und den Richtplan berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen (Art. 47 Abs. 1 RPV).

Gegenstand des vorliegenden Berichts sind Regulierungen der Stadt Dübendorf, wozu diese zur Umsetzung des Planungsinstruments "preisgünstiger Wohnraum" nach § 49b PBG (LS 700.1) auf dem Gemeindegebiet eine eigenständige Rechtsetzungskompetenz nebst derjenigen zur betreffenden BZO-Revision hat. Es handelt sich insbesondere um den Erlass von Belegungsvorschriften im Sinne von § 49b Abs. 3 PBG. Danach haben die Gemeinden "Bestimmungen zur angemessenen Belegung der Wohnräume" zu erlassen. Hinzu kommen weitere Regulierungen, die für die Umsetzung von § 49b PBG erforderlich sind und wozu keine abschliessenden kantonalen Vorschriften bestehen (v.a. Verordnung über preisgünstigen Wohnraum (PWV; LS 700.8)). Da die Stadt Zürich bereits eine Verordnung zum preisgünstigen Wohnraum mit einem umfassenden Erläuterungsbericht erarbeitet hat, welche im Juli 2022 vom Stadtrat an den Gemeinderat überwiesen wurden, werden diese Unterlagen als Grundlage für die vorliegende Verordnung und den Erläuterungsbericht verwendet.

Die wesentlichen Regulierungen werden in einer "Ausführungsverordnung zur Umsetzung und Kontrolle beim preisgünstigen Wohnraum im Sinne von § 49b PBG" verankert, die vom Stadtrat zu erlassen ist.

Im vorliegenden Bericht werden die Regulierungen der Ausführungsverordnung erörtert. Diese wurde gleichzeitig mit der Vorlage "Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung", womit unter anderem eine neue Grundlage in der BZO zur Umsetzung von § 49b PBG in den Quartieren Birchlen und Überlandstrasse geschaffen werden soll, öffentlich aufgelegt. Durch die öffentliche Auflage wurde der bundesrechtlichen Vorgabe entsprochen, dass die Bevölkerung bei Planungen in geeigneter Weise mitwirken können muss (Art. 4 Abs. 4 Raumplanungsgesetz; RPG, SR 700).

2. Ausgangslage

2.1. Anlass und Auftrag

Am 28. September 2014 hat die Zürcher Stimmbevölkerung der Anpassung des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich mit 58,4 % Ja-Stimmen zugestimmt. Mit dieser Änderung können nun Gemeinden bei Auf- und Einzonungen den Bauherrschaften Vorschriften machen, auch günstige Wohnungen zu erstellen. Sie müssen davon aber nicht Gebrauch machen. In Dübendorf wurde diese Vorlage mit 60,58 % Ja-Stimmen angenommen.

Zur Umsetzung hat der Regierungsrat am 27. Mai 2019 eine ausführliche Verordnung ("Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum"; PWV, LS 700.8) erlassen. In der PWV werden die Anforderungen an die Erstellung und Erneuerung von preisgünstigem Wohnraum, die Berechnung der Mietzinse und der Vollzug präzisiert. Die neue Gesetzesbestimmung und die PWV wurden vom Regierungsrat per 1. November 2019 in Kraft gesetzt.

In Dübendorf ist der preisgünstige Wohnraum schon länger ein Thema. So wurde nach der Lancierung der Volksinitiative "Wohnen für alle" vom 5. Juni 2005 die Gemeindeordnung angepasst und die Förderung von Wohnungen nach dem Kostenmiete-Prinzip aufgenommen. Insbesondere in den letzten Jahren hatten Gemeinderatsmitglieder vermehrt Fragen an den Stadtrat, was hinsichtlich preisgünstigem Wohnraum geplant ist. Im Zusammenhang mit der Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung wurde deshalb geprüft, ob und inwiefern Bestimmungen zum preisgünstigen Wohnraum in die Nutzungsplanung aufgenommen werden sollen und wie die Stadt Dübendorf mit dem Thema umgeht. An der Stadtratsklausur vom 10. September 2021 hat der Stadtrat verschiedene Massnahmen diskutiert und sich für eine BZO-Revision betreffend preisgünstigem Wohnraum in den Quartieren Birchlen und Überlandstrasse entschieden, da in diesen Gebieten mit der Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung eine starke Verdichtung angestrebt wird.

2.2. Gesetzliche Grundlagen

2.2.1. Planungs- und Baugesetz und Verordnung

Am 28. September 2014 hat die Zürcher Stimmbevölkerung der Anpassung des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich mit 58,4 % Ja-Stimmen zugestimmt. Mit dieser Änderung können nun Gemeinden bei Auf- und Einzonungen den Bauherrschaften Vorschriften machen, auch günstige Wohnungen zu erstellen. Sie müssen davon aber nicht Gebrauch machen.

Im Paragraph 49b PBG steht folgendes:

- 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 Erneuerungen, 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.

In der zugehörigen Ausführungsverordnung des Regierungsrats (PWV) werden die Grundsätze für die Festlegung von Mindestanteil preisgünstigen Wohnraums in der Bau- und Zonenordnung, die baulichen und finanziellen Anforderungen sowie die Berechnung der höchstzulässigen Mietzinsen näher geregelt. Hingegen hat der Gesetzgeber auf kantonale Ausführungsbestimmungen zu § 49b Abs. 3 PBG verzichtet. Damit obliegt die "angemessene Belegung" gemäss dieser Bestimmung

ausschliesslich in der Kompetenz der Gemeinden, die vom neuen Planungsinstrument Gebrauch machen wollen.

2.2.2. Gemeindeordnung

Aufgrund der Lancierung der Volksinitiative "Wohnen für alle" vom 5. Juni 2005 wurde vom Stadtrat ein Gegenvorschlag für die Anpassung der Gemeindeordnung erarbeitet. Das Dübendorfer Stimmvolk hat den Gegenvorschlag des Stadtrates mit 57,85% Ja-Stimmen angenommen. Die Initiative "Wohnen für alle" wurde mit 42,35 Ja-Stimmen abgelehnt. Bei der Stichfrage haben sich 60,3% für den Gegenvorschlag ausgesprochen. In der Gemeindeordnung wurde demnach folgender Artikel aufgenommen:

Art. 1a

- ¹ Die Gemeinde setzt sich für die Erhaltung und die Schaffung von preisgünstigen Wohnungen nach dem Kostenmiete-Prinzip insbesondere für Familien und ältere Menschen ein und fördert eine soziale Durchmischung in möglichst vielen Quartieren.
- ² Sie sorgt dafür, dass auch die preisgünstigen Wohnungen nach hohen ökologischen Anforderungen erstellt und betrieben werden.
- ³ Sie sorgt in Zusammenarbeit mit öffentlichen und privaten Partnern für ein angemessenes Angebot an Wohnmöglichkeiten.

2.3. Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung

Da insbesondere in den Quartieren Birchlen (Mitte) und Überlandstrasse mit der Gesamtrevision eine starke Verdichtung angestrebt wird, sind dort Massnahmen zur Verhinderung einer sozioökonomischen Verdrängung umzusetzen. Mit den in der Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung vorgesehenen Vorschriften zu § 49b PBG müssen in den Quartieren Birchlen und Überlandstrasse Grundstücke, welche aufgezont werden und festgelegten Kriterien entsprechen, einen Anteil preisgünstigen Wohnraum realisieren. Weiter wird an der Ringstrasse eine Gestaltungsplanpflicht mit dem Ziel preisgünstigen Wohnraum zu fördern eingeführt.

Grundstücke ab einer Grösse ab 1'500 m² müssen einen Mindestanteil preisgünstigen Wohnraum von 40% realisieren. In einem Ergänzungsplan "Preisgünstiger Wohnraum" wird festgelegt, welche Gebiete einen Mindestanteil preisgünstigen Wohnraum von 40% der durch die Aufzonung entstandenen zusätzlichen Geschossfläche für Wohnen realisieren müssen, sofern die Anforderungen zur Grundstücksgrösse und zur Aufzonung gegeben sind.

An der Ringstrasse soll ein grösseres Gebiet von der Industrie- und Gewerbezone in eine Zentrumszone umgezont werden. Die Ringstrasse und die Kreuzung Ring-/Zürichstrasse sind städtebaulich wichtige Orte, welche den Übergang zwischen dem aktuell sich transformierenden Zentrumsgebiet Hochbord und dem nun zur Transformation vorgesehenen Quartier Birchlen bilden. Diese Transformation bedarf deshalb einer städtebaulichen Begleitung. Da das Quartier Birchlen mit der vorliegenden Gesamtrevision stark verdichtet wird und mit Ersatzneubauten üblicherweise teurere Wohnungen entstehen, ist die Festlegung von preisgünstigem Wohnraum für dieses Quartier zentral. In diesem Sinne ist eine Gestaltungsplanpflicht auf die ganze Länge der Ringstrasse festzulegen mit dem Ziel eine hohe Qualität und gute Integration der Gebäude und Freiräume in das bestehende und sich transformierende Umfeld zu erreichen sowie preisgünstigen Wohnraum zu schaffen. Die Festlegung eines Mindestanteils an preisgünstigem Wohnraum ist nur möglich, wenn im Vergleich zur Grundordnung eine zusätzliche Ausnützung ermöglicht wird. Die Grundzonierung ist daher eine Z3 mit Gestaltungsplanpflicht, wobei mit der Realisierung von preisgünstigem Wohnraum eine maximale Ausnützungsziffer von 165% möglich ist. Gemäss § 86 PBG genügt bei einem privaten Gestaltungsplan die Zustimmung des Gemeindevorstands, sofern nicht das zulässige Mass einer Arealüberbauung überschritten wird. Damit rechtlich eine Mehrausnützung im Rahmen eines Gestaltungsplanes gesichert wird und die Zustimmung des Stadtrates genügt, wird eine max. Ausnützungsziffer von 165 % bereits in der Bauordnung festgelegt.

Einzelheiten zur Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung sind dem Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV zur Gesamtrevision zu entnehmen.

2.4. Ausführungsverordnung

Die "Ausführungsverordnung zur Umsetzung und Kontrolle bei preisgünstigem Wohnraum im Sinne von § 49b PBG" soll alle wesentlichen Regulierungen für die Umsetzung des Planungsinstrumentes in der Stadt Dübendorf enthalten, die nicht Bestandteil der BZO-Revision sind. Weitere Regulierungen und Organisationsbestimmungen zu den Zuständigkeiten innerhalb der Stadtverwaltung separat durch den Stadtrat erlassen.

3. Gegenstand der Verordnung

3.1. Übersicht

In der Ausführungsverordnung werden folgende Themenbereiche geregelt, die nachstehend kurz erörtert werden:

- Anforderungen an die Bewohnerinnen und Bewohner, wie Wohnsitzverpflichtung (keine Ferien- oder Zweitwohnung), Mindestbelegung (Personenzahl = Mindestens Zimmerzahl minus 1) und Einkommenslimiten (steuerbare Einkommen maximal 4-fache bzw. 6-fache Bruttomiete)
- Folgen der Nichteinhaltung der Anforderungen an die Bewohnerschaft; Verantwortung der Vermieterschaft und behördliche Kontrolle
- Investitionskosten- und Mietzinsvorgaben
- Investitionskosten- und Mietzinskontrolle, Einspracheverfahren
- Schlussbestimmungen

3.2. Anforderungen an die Bewohnerinnen und Bewohner

Gemäss §49b Abs. 2 PBG erlassen die Gemeinden "Bestimmungen zur angemessenen Belegung" der preisgünstigen Wohnungen. In § 2 Abs. 2 PWV steht dazu:

"Sie (die Gemeinden) erlassen mit der Festlegung (gemeint ist Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum) Vorschriften zur Sicherstellung einer angemessenen Belegung der preisgünstigen Wohnungen."

Weder im Gesetz (PBG) noch in der Ausführungsverordnung des Regierungsrates (PWV) wird umschrieben, was unter einer "angemessenen Belegung" zu verstehen ist. Aus anderen Materialien, wie beispielsweise der Abstimmungszeitung ist zu entnehmen, dass mit den Belegungsvorschriften sichergestellt werden soll, dass die preisgünstigen Wohnungen ausschliesslich Personen zur Verfügung stehen, die darauf angewiesen sind. Daraus folgt, dass die kommunalen Belegungsvorschriften eine Regelung hinsichtlich der wirtschaftlichen Verhältnisse der Bewohnerinnen und Bewohner (Einkommens- und Vermögenslimiten), der Anzahl Personen, die in einer Wohnung aufgrund deren Grösse mindestens wohnen müssen, sowie, dass die Wohnungen nicht als Ferien- oder Zweitwohnungen genutzt werden (sog. Wohnsitzverpflichtung), vorsehen müssen.

Da das kantonale Recht keine konkretisierenden Vorschriften zu den kommunalen Belegungsvorschriften im weiteren Sinne (einschliesslich der Wohnsitzverpflichtung und Einkommensvorgaben) enthält, besteht für die Gemeinden dazu eine weitgehende Rechtsetzungsautonomie, die sie nach pflichtgemäsem Ermessen und unter Abwägung der unterschiedlichen Interessen umzusetzen haben. Nachstehend werden die für die Ausführungsverordnung vorgesehenen Regelungen kurz erläutert.

3.2.1. Wohnsitzverpflichtung

Es ist folgender Wortlaut vorgesehen (Art. 4):

¹ Die Bewohnerinnen und Bewohner von preisgünstigem Wohnraum 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.

² Der Stadtrat kann Voraussetzungen festlegen, die einen ausnahmsweise Verzicht auf die Wohnsitzpflicht erlauben.

Die Regelung soll verhindern, dass die Wohnungen als Zweit- oder Ferienwohnungen benutzt werden, was Sinn und Zweck von § 49b PBG zuwiderlaufen würde. Gemäss Abs. 2 soll der Stadt-

rat Voraussetzungen für einen ausnahmsweisen Verzicht auf diese Anforderung festlegen können. Dabei dürfte insbesondere die Situation von Personen in Ausbildung und von hilfsbedürftigen Personen näher zu prüfen sein.

3.2.2. Mindestbelegung

Es ist folgender Wortlaut vorgesehen (Art. 5):

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

² *Der Stadtrat kann Voraussetzungen festlegen, die ausnahmsweise eine tiefere Belegung erlauben.*

Die Formel "Zimmerzahl minus 1" entspricht der gängigen Regelung von zahlreichen Wohnbaugenossenschaften, wobei deren Regelungen oftmals Erleichterungen vorsehen, wenn dafür ein Beitrag in einen Solidaritätsfonds der Trägerschaft geleistet wird. Hier werden auf Erleichterungen und weitere Ausnahmeregelungen verzichtet, um eine möglichst einfache Bewirtschaftung zu ermöglichen. Der Regelung steht ebenfalls der Gedanke zu Grunde, dass die preisgünstigen Wohnungen Personen zur Verfügung stehen sollen, die eine solche Wohnung benötigen. Abs. 2 kann der Stadtrat, gleich wie zur Wohnsitzverpflichtung, Voraussetzungen festlegen, die ausnahmsweise eine tiefere Belegung erlauben. Dies wären beispielsweise eine tiefere Belegung bei besonders kleinflächigen Zimmern oder Wohnungen sowie bei besonderen Grundrissen.

3.2.3. Einkommenslimiten

Es ist folgender Wortlaut vorgesehen:

Einkommenslimite bei Mietantritt (Art. 6)

¹ *Die wirtschaftlichen Verhältnisse der Bewohnerinnen und Bewohner von preisgünstigen Wohnungen müssen während der gesamten Mietdauer 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.*

Einkommensentwicklung während der Mietdauer (Art. 7)

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. 6 Abs. 3 das Sechsfache des Bruttomietzinses übersteigt.*

Mit diesen Bestimmungen wird festgelegt, dass Wohnungen nicht von Bewohnerinnen und Bewohnern belegt werden, die aufgrund ihrer wirtschaftlichen Verhältnisse nicht auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind. Die gewählte Einkommenslimitenregelung lehnt sich an diejenige der Vermietungsvorschriften für städtische Wohnungen der Stadt Zürich an. Die für den Wohnungsbezug geltende Limite liegt etwas über der allgemein anerkannten Tragbarkeitslimite (der Mietzins sollte ein Drittel des Haushaltseinkommens nicht übersteigen), was sinnvoll erscheint. Die Differenzierung, dass höhere Limiten während des Mietverhältnisses als beim Bezug (steuerbares Einkommen 6-fache Bruttomiete statt 4-fache bei Bezug) gelten, hat neben einer verbesserten Rechtssicherheit für die Mieterschaft, auch den Vorteil der einfacheren Bewirtschaftung der Wohnungen, indem damit Kündigungen aus Gründen der finanziellen Verhältnisse, deren Beurteilung oftmals nicht einfach ist, nicht oft vorkommen dürften. Für die Vermieterschaft vorteilhaft ist in die-

sem Zusammenhang natürlich auch, wenn sie bereits bei der Vergabe der preisgünstigen Wohnungen jeweils darauf achten, dass sich die finanziellen Verhältnisse der berücksichtigten Mietbewerberinnen und Mietbewerber nicht schon bei Mietantritt nahe an den Einkommenslimiten bewegen.

3.3. Pflichten und Obliegenheiten der Vermieterinnen und Vermieter

Zu den Pflichten und Obliegenheiten der Vermieterinnen und Vermieter im Zusammenhang mit den vorerwähnten Belegungsvorschriften ist Folgendes geregelt (Art. 8 – 10):

Art. 8 Pflichten und Obliegenheiten allgemein

¹ Vermieterinnen und Vermieter sind verpflichtet, preisgünstige Wohnungen dauerhaft entsprechend den Vorgaben dieser Verordnung zu vermieten.

² Diese Verpflichtung wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens im Grundbuch angemerkt.

³ Der Stadtrat regelt das Verfahren.

Art. 9 Mietverträge

¹ Vermieterinnen und Vermieter sorgen im Rahmen ihrer Möglichkeiten für die Einhaltung der Bestimmungen zu Wohnsitz, Mindestbelegung und wirtschaftlichen Verhältnissen (Einkommenslimiten).

² Sie übernehmen in die Mietverträge mit Bewohnerinnen und Bewohner insbesondere:

- a. Die Pflichten zur Einhaltung der Belegungsvorgaben und die Einkommenslimiten gemäss Art. 5 – 7;
- b. Die Kündigungsvorgaben gemäss Art. 10;
- c. Die Information über die Kontrollen der dafür zuständigen Stellen gemäss Art. 11 - 13.

Art. 10 Auflösung Mietverhältnis

¹ Vermieterinnen und Vermieter kündigen das Mietverhältnis mit Bewohnerinnen und Bewohner, wenn eine Anforderung gemäss dieser Verordnung nicht eingehalten ist.

² Die Kündigung erfolgt bei Verletzungen:

- a. Der Wohnsitzverpflichtung spätestens innert einem Jahr nach Kenntnis;
- b. Der Mindestbelegung oder der Einkommenslimite spätestens nach zweier Jahren.

Zur Einhaltung der Vorgabe, dass die preisgünstigen Wohnungen dauerhaft durch Bewohnerinnen und Bewohner belegt werden, die den in der Verordnung definierten Anforderungen entsprechen, bestehen folgende Obliegenheiten der Vermieterschaft:

- Auswahl von Mieterinnen und Mieter, die den Anforderungen gemäss der vorliegenden Verordnung entsprechen.
- Erwähnung der Anforderungen als Mietbedingungen im Mietvertrag sowie Reaktionen im Rahmen des Mietrechts, falls die Anforderungen nach Feststellungen der Kontrollbehörde der Stadt während einer längeren Zeit nicht mehr eingehalten sind (Auflösung des Mietverhältnisses).

§ 13 PWV sieht vor, dass die Baubehörde die wichtigsten Vorgaben dieser Verordnung (Anteil preisgünstiger Wohnungen und andere Verpflichtungen) als Nebenbestimmungen zu erlassen hat und diese zur dauerhaften Sicherstellung im Grundbuch anzumerken sind. Dasselbe muss auch für die Anforderungen der Bewohnerinnen und Bewohner gelten, wozu die PWV aber keine Regelungen enthält. Daher ist dazu eine entsprechende Regelung in der Ausführungsverordnung vorgesehen.

3.4. Aufgaben der für die Kontrolle zuständigen Stelle

Zu den Aufgaben der für die Kontrolle zuständigen Stelle ist folgendes geregelt:

Art. 11 Durchführung

¹ Der Stadtrat sorgt für die Prüfung der Einhaltung der Vorgaben zum Wohnsitz, der Mindestbelegung und der Einkommenslimite.

² Die Kontrolle obliegt der vom Stadtrat bezeichneten Stelle (Kontrollstelle).

³ Die Kontrollen werden für jede Liegenschaft mit preisgünstigen Wohnungen periodisch durchgeführt.

Art. 12 Herausgabe von Unterlagen

Die Kontrollstelle erhält von den Vermieterinnen und Vermietern alle für die Kontrolle erforderlichen Unterlagen, insbesondere die Mietverträge.

Art. 13. Dateneinsicht

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

Die Stadt richtet eine behördliche Kontrolle ein, womit die Einhaltung der Belegungsvorschriften periodisch überprüft werden. Die Verordnung regelt nur die wichtigsten Punkte. Einzelheiten werden, soweit erforderlich auf Stufe Stadtrat geregelt.

3.5. Investitionskosten und Mietzinsvorgaben

Ergänzend zu den primär massgebenden kantonalen Vorschriften der PWV hinsichtlich der zulässigen Investitionskosten und Mietzinsen bei preisgünstigen Wohnungen beinhaltet die Umsetzungsvorlage folgende Regelungen:

Art. 13 Zulässige Investitionskosten und Mietzinse

¹ Die für die preisgünstigen Wohnungen zulässigen Investitionskosten und Mietzinse richten sich nach der PWV.

² Eine Erhöhung der Investitionskosten gemäss §4 Abs. 4 PWV wird geprüft, wenn Eigentümerinnen und Eigentümer ein Gesuch stellen.

³ Das Gesuch enthält einen provisorischen Investitionkostennachweis und einen provisorischen Mietzinsnachweis.

Art. 14. Prüfung der Investitionskosten und Mietzinse

¹ Eigentümerinnen und Eigentümer erbringen bei der Einreichung des Baugesuchs provisorische Nachweise der Einhaltung der Investitionskosten und der Mietzinse.

² Sie können vor Einreichung des Baugesuchs bei der zuständigen Stelle ein Gesuch um eine informelle Vorprüfung stellen.

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

⁴ Die Kontrollstelle kann die Einreichung von Kopien der Mietzinsspiegel, Kostenvoranschläge, Bauabrechnungen und Policen der Gebäudeversicherung sowie weiteren sachdienlichen Unterlagen verlangen.

Art. 15 Einsprachen

Die Mieterinnen und Mieter können gegen Mietzinsanpassungen bei der zuständigen Stelle Einsprache gemäss § 12 PWV erheben.

Hinsichtlich der Investitionskosten und Mietzinse bei den preisgünstigen Wohnungen hat der Regierungsrat gestützt auf § 49b Abs. 2 und § 359 lit. o PBG detaillierte Ausführungsbestimmungen in der PWV erlassen, die nur wenig Raum lassen für kommunale Vorschriften. In Art. 13 Abs. 2 in der Verbindung mit Art. 14 Abs. 1 der vorliegenden Verordnung ist nur geregelt, dass die Erhöhung der zulässigen Investitionskosten gemäss § 4 Abs. 4 PWV (bis maximal 20%) nur berücksichtigt wird, wenn die Bauherrschaft ein betreffendes Gesuch schon im Rahmen der Baueingabe stellt. Damit soll vermieden werden, dass nach Bauabschluss Diskussionen entstehen über die zulässigen Investitionskosten, die tatsächlich entstanden sind. Die Regelung dient nicht zuletzt der Planungssicherheit der Bauherrschaft. Diese soll zudem die Möglichkeit erhalten, ihre Bauvorhaben hinsichtlich der Einhaltung der Vorgaben zu den Investitionskosten und Mietzinsen der preisgünstigen Wohnungen im Rahmen einer informellen Vorprüfung von der zuständigen Fachbehörde vorgängig zum Baugesuch prüfen zu lassen.

In Art. 14 Abs. 1 der Bestimmungen ist geregelt, dass zusammen mit dem Baugesuch ein provisorischer Nachweis der Einhaltung der zulässigen Investitionskosten (Basis Kostenvoranschlag +/- 10%) und Mietzinse einzureichen ist. Dabei dürfte die Plausibilität im Vordergrund stehen, mithin, dass mit dem beabsichtigten Projekt diese Vorgaben eingehalten werden können.

Schliesslich soll gemäss Art. 14. Abs. 2 die Möglichkeit gewährt werden, dass die Bauherrschaft ihr Projekt vor Einreichung des Baugesuchs hinsichtlich der Einhaltung der Vorgaben zum preisgünstigen Wohnraum durch die dafür zuständige Fachbehörde prüfen zu lassen. Dabei handelt es sich um ein rein informelles Verfahren, wobei es keine Rechtsschutzmöglichkeit gibt im Falle, dass eine Bauherrschaft mit der (negativen) Beurteilung der zuständigen Stelle der Stadt nicht einverstanden ist. Die genaue Ausgestaltung dieses Verfahrens ist noch offen und wird allenfalls aufgrund der Erfahrungen bei den ersten Anwendungsfällen auch noch rollend angepasst werden müssen. Allgemein geht es dabei primär darum, dass die Bauherrschaft sich über die Besonderheiten der Vorgaben zum preisgünstigen Wohnraum bei der dafür sachlich zuständigen Stelle hinsichtlich des geplanten Bauprojekts detailliert informieren können soll, dies nicht zuletzt, um Fehlinformationen möglichst schon in der Planungsphase vermeiden zu können. Falls die Bauherrschaft ganz oder teilweise nicht einverstanden ist, kann sie das Baugesuch nach ihrer Überzeugung einreichen. D.h., die ordentlichen Rechtsschutzmöglichkeiten im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens werden dabei in keiner Art und Weise tangiert. Sodann ist die Baubehörde nicht an die im Rahmen der informellen Prüfung gemachten Einschätzung gebunden.

Die Bestimmung betreffend Einsprachen (Art. 15) richtet sich nach der PWV.

Zu den Investitionskosten- und Mietzinslimiten bei den preisgünstigen Wohnungen ist trotz detaillierter Regelung in der PWV und der für die Ausführungsverordnung vorgesehenen Regelungen die Umsetzung noch nicht restlos geklärt. D.h. es wird sich dazu eine Praxis entwickeln müssen, die auch Praktikabilitätsaspekten Rechnung trägt. Es ist daher denkbar, dass zu gewissen Fragen, was als "begründete Fälle" gemäss §4 Abs. 4 PWV in Frage kommen kann, Merkblätter herausgegeben oder ergänzende Ausführungsbestimmungen auf Stufe Stadtrat erlassen werden.

3.6. Ausnahmen vom Geltungsbereich der Ausführungsverordnung

Den Besonderheiten gemeinnütziger Wohnbauträgerschaften Rechnung tragend, die in aller Regel bereits aus Eigenverpflichtung preisgünstigen Wohnraum erstellen und zur Kostenmiete vermieten, ist folgende Sonderregelung vorgesehen (Art. 16):

Art. 16 Ausnahmen

¹ Die Sanktionen gemäss Art. 11 in Bezug auf die Belegungsvorschriften fallen ausser Betracht, solange:

- a. mehr Wohnungen die Vorgaben von § 49b Abs. 1 und 2 PBG erfüllen als vorgeschrieben; und
- b. die Anforderungen an die Bewohnerinnen und Bewohner gemäss dieser Verordnung bei der vorgeschriebenen Mindestzahl von Wohnungen erfüllt ist.

² Die Wohnungen entsprechen mindestens der gemäss Art. 51 BZO für preisgünstigen Wohnraum vorgeschriebenen Geschossfläche.

Art. 17 Inkrafttreten

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

In Artikel 16 wird geregelt, wann eine teilweise Nichtanwendbarkeit der Ausführungsverordnung möglich ist. Dies ist der Fall, wenn nicht nur die gemäss planerischer Festlegung vorgeschriebene Mindestzahl an preisgünstigen Wohnungen innerhalb der betreffenden Investitionskosten erstellt und gemäss PVW vermietet wird, sondern eine grössere Anzahl der Wohnungen. Gegebenenfalls soll hinsichtlich der Frage der Einhaltung der Belegungsvorschriften ausreichend sein, wenn die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer- bzw. die Vermieterin oder der Vermieter belegt, dass stets bei einem ausreichenden Anteil der Wohnungen alle Belegungsvorschriften eingehalten sind. Damit wird v.a. der Situation gemeinnütziger Wohnbauträgerschaften Rechnung getragen, die bei einer Wohnüberbauung in aller Regel ohnehin alle Wohnungen nach demselben Standard realisieren und zur Kostenmiete vermieten. Dabei wäre stossend, wenn bei einzelnen Mietverhältnissen Belegungsvorschriften gelten, bei anderen aber nicht. Nichtgemeinnützige Vermieterinnen und Vermieter können zwar von dieser Sonderregelung theoretisch ebenfalls Gebrauch machen. Es dürfte jedoch bei ihnen in aller Regel der ökonomische Anreiz fehlen, dies auch tatsächlich zu tun.

4. Auswirkungen

4.1. Auswirkungen auf das Angebot an preisgünstigem Wohnraum

Die Regelungen der vorliegenden Verordnung, namentlich diejenigen zu den Anforderungen an die Bewohnerinnen und Bewohner, haben nur indirekt Auswirkungen auf das Angebot an preisgünstigem Wohnraum. Es wäre möglich, dass die Bereitschaft einer Bauherrschaft die maximale Ausnützung oder bei den Grundstücken mit Gestaltungsplanpflicht die zusätzlich mögliche Ausnützung zu konsumieren aufgrund der zusätzlichen Anforderungen nicht vorhanden ist. Die Umsetzung dieser Vorlage beinhalten zusätzliche Vorgaben zur Bewirtschaftung der Wohnungen. Das allgemeine Angebot an preisgünstigem Wohnraum in Dübendorf wird jedoch durch die Vorlage gesteigert und nicht minimiert.

4.2. Auswirkungen auf die Vermieterschaft und die öffentliche Verwaltung

Auswirkungen auf die Vermieterschaft

Die in der Verordnung definierten Anforderungen an die Bewohnerinnen und Bewohner der preisgünstigen Wohnungen und Regelungen zum Mietzins haben die folgenden Verpflichtungen und Obliegenheiten der Vermieterinnen und Vermieter zur Folge:

- Mietvertragsabschluss nur mit Personen, die den in der Verordnung definierten Anforderungen entsprechen (einschliesslich der Bewohnerinnen und Bewohner, die den Mietvertrag nicht unterzeichnen).
- Erwähnung im Mietvertrag, dass die Mieterschaft über diese Anforderungen in Kenntnis gesetzt wurde, sie oder er damit einverstanden ist, dass die Einhaltung der Anforderungen von der dafür zuständigen Behörde regelmässig kontrolliert wird und dass das Mietverhältnis bei Nichteinhaltung einer oder mehrere Anforderungen innert den in der Verordnung genannten Fristen aufgelöst werden muss. Schliesslich ist im Mietvertrag auch ein Hinweis auf die geltenden besonderen Mietzinsvorschriften anzubringen.
- Auflösung des Mietverhältnisses im Einvernehmen mit der Mieterschaft oder wenn dies nicht möglich ist, einseitige Kündigung des Mietverhältnisses, im Falle der Nichteinhaltung der genannten Belegungsvorschriften.
- Orientierung der Kontrollbehörde über die Erstvermietung und Neuvermietungen der preisgünstigen Wohnungen.
- Orientierung der Kontrollbehörde über beabsichtigte wertvermehrende Investitionen und Mietzinsanpassungen oder im Falle, dass Senkungen des Referenzzinssatzes nicht mietzinswirksam gemacht werden sollen.
- Einreichung von Kopien derjenigen Dokumente, die die zuständigen Vollzugs- und Kontrollbehörden für ihre Prüf- und Kontrolltätigkeit benötigen.

Die genannten Verpflichtungen bzw. Obliegenheiten haben bei der betroffenen Vermieterschaft einen Mehraufwand bei der Wohnungsbewirtschaftung zur Folge, der sich allerdings in Grenzen halten dürfte. Dies, weil jeweils nur ein kleiner Teil des Wohnungsbestandes einer Wohnliegenschaft mit der Auflage "preisgünstiger Wohnraum" belegt ist. Ferner wurden die Regelungen zu den Anforderungen an die Bewohnerinnen und Bewohner der preisgünstigen Wohnungen bewusst einfach formuliert, wobei der Bewirtschaftungsaufwand der Vermieterschaften ebenfalls reduziert werden kann.

Die Vorgaben zur Preisgünstigkeit und der Mietzinse und die betreffenden behördlichen Kontrollen beinhalten ebenfalls wesentliche Auswirkungen auf die Vermieterschaft, welche diese Vorgaben bereits bei einem Bauprojekt miteinbeziehen muss. Die Fragen zur Preisgünstigkeit und Mietzinse sind bereits durch die kantonalen Gesetzgeber (§ 49b PBG und PWV) vorgegeben und detailliert geregelt. Deshalb ergeben sich dazu keine direkten Auswirkungen der Ausführungsverordnung.

Auswirkungen auf die öffentliche Verwaltung

Zusätzliche Auswirkungen für die öffentliche Verwaltung ergeben sich hauptsächlich durch die mit der Vorgabe "preisgünstigem Wohnraum" verbundenen Kontrollaufwand betreffend Einhaltung der Preisgünstigkeit sowie der Anforderungen an die Bewohnerinnen und Bewohner der Wohnungen gemäss der Ausführungsverordnung. Ein Mehraufwand fällt auch bei der Abteilung Hochbau im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens und den dabei beizuziehenden Fachbehörden, die v.a. die Vorgaben zur Preisgünstigkeit und Mietzinsen zu prüfen haben. Ein wichtiger Punkt ist dabei die Abgrenzung der preisgünstigen Wohnungen von den übrigen Wohnungen und weiteren Bauteilen, wozu das ganze Bauprojekt miteinbezogen werden muss, obwohl die Auflage "preisgünstiger Wohnraum" jeweils nur einen kleinen Teil des ganzen Wohnungsbestandes der Wohnbaute(n) betrifft. Es wird sich in der Praxis zeigen müssen, wie dieser Prozess gesetzeskonform und trotzdem möglichst einfach und effizient, abgewickelt werden kann. Da die Vorschriften des Baubewilligungsverfahrens, wie auch die Vorschriften zu den Investitionskosten und Mietzinsen bei den preisgünstigen Wohnungen weitgehend kantonal geregelt ist, hat die Stadt dazu nur wenig legislativen Spielraum.

Für die Zeit nach Bauvollendung und Bezug der Wohnungen kommen die Kontrollaufgaben bezüglich der Mietzinsfestlegung und Einhaltung der Anforderungen der Bewohnerinnen und Bewohner hinzu. Das Verfahren und die Behördenorganisation dazu sind durch den Stadtrat noch festzulegen. Ebenfalls muss die Informations- und Aufklärungsarbeit behördlicherseits gegenüber Vermieterinnen und Vermieter sowie teilweise auch gegenüber Mieterinnen und Mieter solcher Wohnungen beachtet werden.

Insgesamt ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum begrenzt ist, da nur bestimmte Grundstücke preisgünstigen Wohnraum realisieren müssen. Weiter haben die Grundstücke einen unterschiedlichen Entwicklungshorizont, weshalb zu erwarten ist, dass sich der Aufwand für die Stadt Dübendorf über mehrere Jahre verteilt. Die Praxis wird zeigen, ob die Aufgaben mit den bestehenden Personalressourcen erfolgen kann oder eine Aufstockung notwendig sein wird.

5. Interessensabwägung

Erlasse, Verfügungen und raumplanungsrechtliche Festlegungen müssen rechtmässig, zweckmässig und angemessen sein (vgl. § 5 PBG). Da sie Teil der Festlegung eines Mindestanteils preisgünstiger Wohnungen im Sinne von § 49b PBG sind, müssen auch die von der Stadt Dübendorf in eigener Rechtssetzungskompetenz erlassenen Regelungen der vorliegenden Ausführungsverordnung diesen Grundsätzen entsprechen. Dies gilt insbesondere für die Regelung der Anforderungen an die Bewohnerinnen und Bewohner der preisgünstigen Wohnungen, aber auch für die weiteren, in diesem Bericht erörterten Regelungen zur Umsetzung von § 49b PBG in der BZO. D.h., es ist bei diesen Regelungen soweit möglich eine Interessensabwägung vorzunehmen. Dazu gehören insbesondere das öffentliche Interesse am Planungsinstrument § 49b PBG zur Förderung von preisgünstigen Wohnungen auf der einen Seite und das Interesse der privaten Grundeigentümerschaft, dass ihre Eigentümerrechte dabei nicht zu stark tangiert werden auf der anderen Seite (Eigentumsgarantie, Art. 36 BV).

Bei der Festlegung der Anforderungen an die Bewohnerinnen und Bewohner steht im Sinne des öffentlichen Interesses als zentrale Forderung, dass die Wohnungen dauerhaft ausschliesslich Personen zur Verfügung stehen, die auch auf preisgünstige Wohnungen angewiesen sind. Auf der anderen Seite war bei der Festlegung dieser Anforderung zu berücksichtigen, dass die Bewirtschaftung für die betroffenen Vermieterinnen und Vermieter in einem zumutbaren administrativen Aufwand bleibt. Dies steht auch im Sinne der Interessen der öffentlichen Hand an einer möglichst einfachen und kostengünstigen Kontrolle. Auch bei der Kontrolle der zulässigen Investitionskosten wird zu berücksichtigen sein, dass die Bauherrschaft in ihrer Baufreiheit nicht zu stark eingeschränkt und administrativ nicht zu stark belastet wird. Für die betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer bzw. Vermieterinnen und Vermieter, die keine Erfahrung/Praxis mit Belegungsvorschriften bei ihren bewirtschafteten Wohnungen haben und von denen auch nicht erwartet werden kann, dass sie dazu eine grosse Administration aufbauen, ist eine praxisorientierte Umsetzung von grosser Wichtigkeit. Entsprechend werden z.B. Ausnahmen zu den Belegungsvorschriften nicht schon in der Ausführungsverordnung abschliessend verankert. Vielmehr sind entsprechende Regulierungen an den Stadtrat delegiert, womit eine flexible Anpassung an die tatsächliche Situation und Entwicklung möglich wird. Bei der Kontrolle der zulässigen Investitionskosten, zumal im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens, aber auch bei späteren wertvermehrenden Investitionen, wird zu berücksichtigen sein, dass die Bauherrschaft in ihrer Baufreiheit nicht zu stark eingeschränkt und administrativ nicht zu stark belastet wird, da § 49b PBG und zugehörige weitere Erlasse nur Regelungen für die preisgünstigen Wohnungen avisieren.

Belegungsvorschriften gemäss der Ausführungsverordnung können dazu führen, dass Grundstücke nicht vollständig ausgenutzt oder Ausnützungsbonus (bei Gestaltungsplanpflicht) nicht in Anspruch genommen werden. Wie stark die Belegungsvorschriften Bauherrschaften tatsächlich in ihrer Entscheidung über ein bestimmtes Bauprojekt beeinflussen, wird sich erst in der Praxis zeigen. Die Erfahrungen gemeinnütziger Wohnbauträger, die Belegungsvorschriften schon anwenden zeigt, dass eine betreffende Wohnraumbewirtschaftung durchaus praxistauglich erfolgen kann. Zu den Mietzinsbeschränkungen ist zu sagen, dass mit den Vorgaben der PWV durchaus noch eine gewisse Rendite erwirtschaftet werden kann. Zudem erhält die Bauherrschaft immer auch zusätzlichen Wohnraum, zu dem es keine Renditebeschränkung und auch keine Belegungsvorschriften gibt. Auch in dieser Hinsicht ist ein Interessenausgleich zwischen dem öffentlichen Interesse am preisgünstigen Wohnraum und den privaten Interessen der Bauherrschaft durchaus gewährleistet und der Negativanreiz dürfte sich in Grenzen halten.

Insgesamt könnten die Regelung zur Umsetzungsvorlage damit als rechtmässig, zweckmässig und angemessen beurteilt werden.

6. Verfahren

6.1. Öffentliche Auflage

Die Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung wurde gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 10. Dezember 2021 bis am 9. Februar 2022 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Gleichzeitig wurde auch die separate *"Ausführungsverordnung zur Umsetzung und Kontrolle bei preisgünstigem Wohnraum im Sinne von § 49b PBG"* zur öffentlichen Auflage aufgelegt. Die Unterlagen konnten während der Auflage bei der Stabstelle Stadtplanung der Stadt Dübendorf oder im Internet eingesehen werden. Während der Auflage konnte sich jede Interessentin und jeder Interessent zu der Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung sowie zur Ausführungsverordnung äussern.

Innerhalb der Auflagerst gingen insgesamt 924 Einwendungen eingegangen, von denen 477 auf die Bauordnung bezogen haben und 29 auf den Artikel, in dem der preisgünstige Wohnraum geregelt ist. 24 Einwendungen haben sich auf die Verordnung zum preisgünstigen Wohnraum bezogen.

Die eingegangenen Einwendungen betrafen verschiedene Themen. Einige forderten einen höheren Anteil an preisgünstigem Wohnraum oder eine Ausdehnung des Perimeters, andere forderten einen generellen Verzicht einer Anwendung von § 49 b oder nur den Verzicht der Ausführungsverordnung.

Die eingegangenen Einwendungen zur Ausführungsverordnung betrafen folgende Hauptthemen:

- Regelwerk ist zu aufwändig, weshalb darauf verzichtet werden soll.
- Einkommenslimiten sind anzupassen oder ganz wegzulassen.
- Belegungsvorschriften sind wegzulassen.
- Es soll keine Überprüfung der Mietenden stattfinden.
- Anteil preisgünstiger Wohnraum ist zu erhöhen.

6.2. Kantonale Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf zur Umsetzungsverordnung dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Gleiches gilt für die Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung, welche Bestimmungen zum preisgünstigen Wohnraum enthalten. In der schriftlichen Stellungnahme vom 6. April 2022 beurteilt die Baudirektion die Vorlage als komplex, aber grundsätzlich genehmigungsfähig. Ein Anpassungsbedarf wurde bei den Grundstücken an der Ringstrasse festgestellt, bei denen eine Gestaltungsplanpflicht mit dem Zweck preisgünstigen Wohnraum zu erstellen, vorgesehen ist. Die Baudirektion schlägt vor, um die Komplexität zu verringern, dass die Überlagerung der Gestaltungsplanpflicht mit dem Ergänzungsplan "preisgünstigem Wohnraum" aufgehoben wird. Dies wurde angepasst. Zur Ausführungsverordnung gab es keine Hinweise. In der Stellungnahme vom 27. März 2024 im Rahmen der zweiten kantonalen Vorprüfung wurde beantragt, in Art. 57 Abs. 1 revBZO den Satzteil zu streichen, dass nur Grundstücke mit einer Mehrausnutzung von einer AZ von mindestens 30% preisgünstigen Wohnraum erstellen müssen. Dieser Satzteil wurde gestrichen.

6.3. Festsetzung durch den Stadtrat

Die Ausführungsverordnung wird durch den Stadtrat festgesetzt.

7. Weiteres Verfahren

7.1. Genehmigung Kanton

Nachdem der Stadtrat die Ausführungsverordnung festgesetzt hat, verfügt die kantonale Baudirektion die Genehmigung der Ausführungsverordnung.

7.2. Rekursfrist

Mit Bekanntmachung der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion wird die Ausführungsverordnung während 30 Tagen zum Rekurs aufgelegt.

7.3. Inkraftsetzung

Ist die Rekursfrist ungenutzt verstrichen oder allfällige Rechtsmittelverfahren abgeschlossen, setzt der Stadtrat die Ausführungsverordnung in Kraft. Am Tag nach der Publikation der Inkraftsetzung tritt die Vorlage in Kraft.