

Teilrevision Nutzungsplanung

VERORDNUNG ÜBER DIE UMSETZUNG VON § 49B PBG

Umsetzung und Kontrolle bei preisgünstigem
Wohnraum im Sinne von § 49b PBG

Stand: Fassung für die Gemeindeversammlung

Vom Gemeinderat erlassen am xx. xxxx 2025

Gemeinderat Bubikon

Der Präsident:

Der Schreiber:

Hans-Christian Angele

Urs Tanner

Inhalt

I	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	3
	Art. 1 Zweck	3
II	ANFORDERUNGEN AN DIE BEWOHNERINNEN UND BEWOHNER	3
	Art. 2 Wohnsitzverpflichtung	3
	Art. 3 Mindestbelegung	3
	Art. 4 Einkommenslimiten zu Beginn eines Mietverhältnisses	3
	Art. 5 Einkommensentwicklung während der Mietdauer	4
III	VERANTWORTUNG DER VERMIETERSCHAFT UND KONTROLLE	4
	Art. 6 Folgen der Nichteinhaltung der Anforderungen an die Bewohnerschaft	4
	Art. 7 Verantwortung der Vermieterschaft und behördliche Kontrolle	4
IV	INVESTITIONSKOSTEN- UND MIETZINSVORGABEN	5
	Art. 8 Investitionskosten- und Mietzinsvorgaben	5
V	INVESTITIONSKOSTEN- UND MIETZINSKONTROLLE	5
	Art. 9 Investitionskosten- und Mietzinskontrolle	5
VI	ANMERKUNGEN IM GRUNDBUCH	5
	Art. 10 Anmerkungen im Grundbuch	5
VII	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	6
	Art. 11 Zuständigkeiten	6
	Art. 12 Inkraftsetzung	6

Auftraggeber

Gemeinde Bubikon

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Peter von Känel, David Frey

Der Gemeinderat Bubikon erlässt, gestützt auf § 49b des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975, nachstehende Verordnung über die Umsetzung von § 49b PBG mit dem Ziel, das Angebot an bezahlbaren Mietwohnungen zu erweitern, die soziale Durchmischung zu fördern und insbesondere die Wohnsituation für junge Familien zu verbessern.

I ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Zweck

¹ Die Verordnung regelt die Umsetzung und Kontrolle bei preisgünstigem Wohnraum im Sinne von § 49b PBG.

² Der Gemeinderat bezeichnet die zuständigen Stellen, delegiert die Aufgaben und kann Detailbestimmungen zu Ausnahmen und Härtefällen erlassen.

II 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 Gemeinde Bubikon haben und die Wohnung als einzigen Wohnsitz dauerhaft nutzen und behördlich angemeldet sein.

Art. 3 Mindestbelegung

¹ Die Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner einer preisgünstigen Wohnung darf die Zahl ganzer Zimmer bei Mietantritt und während der gesamten 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
- d. besonderen Familienverhältnissen und Härtefällen

Art. 4 Einkommenslimiten zu Beginn eines Mietverhältnisses

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 preisgünstigen 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.

III VERANTWORTUNG DER VERMIETERSCHAFT UND KONTROLLE

Art. 6 Folgen der Nichteinhaltung der Anforderungen an die Bewohnerschaft

Wenn im Rahmen einer behördlichen Kontrolle gemäss Art. 7 die Nichteinhaltung der Wohnsitzverpflichtung gemäss Art. 2 oder der Einkommenslimiten während der Mietdauer gemäss Art. 5 festgestellt wird, ist das Mietverhältnis wie folgt aufzulösen, sofern die Anforderungen nicht vorher wieder eingehalten sind:

- a. bei Verletzung der Wohnsitzverpflichtung, spätestens innert einem Jahr;
- b. bei Verletzung der Vorgaben gemäss Art. 3 bis 5, spätestens innert dreier Jahren.

Art. 7 Verantwortung der Vermieterschaft und behördliche Kontrolle

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 Verhältnisse (Einkommenslimiten) eingehalten werden. Insbesondere sind die Vorgaben und das Bestehen einer behördlichen Kontrolle im Abrufverfahren im Mietvertrag ausdrücklich festzuhalten.

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

³ Die Kontrollen werden für jede Liegenschaft bei Mietbeginn und mindestens alle zwei Jahre durchgeführt. Von den Vermieterinnen und Vermietern können sachdienliche Unterlagen, namentlich Mietverträge, eingefordert werden.

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

IV INVESTITIONSKOSTEN- UND MIETZINSVORGABEN

Art. 8 Investitionskosten- und Mietzinsvorgaben

¹ Die für die preisgünstigen Wohnungen zulässigen Investitionskosten und Mietzinse richten sich nach der kantonalen Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum (PWV, LS 700.8).

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

V INVESTITIONSKOSTEN- UND MIETZINSKONTROLLE

Art. 9 Investitionskosten- und Mietzinskontrolle

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 Mietzinsneuberechnung zur Genehmigung einzureichen.

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

VI ANMERKUNGEN IM GRUNDBUCH

Art. 10 Anmerkungen im Grundbuch

¹ Die Verpflichtung, die preisgünstigen Wohnungen dauerhaft entsprechend den Vorgaben gemäss Art. 3 bis 5 zu vermieten, ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens im Grundbuch anzumerken.

² Die Anmerkung hat im gleichen Verfahren zu erfolgen wie die Anmerkung gemäss § 13 Abs. 2 PWV.

VII SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 11 Zuständigkeiten

Soweit dieses Reglement nichts anderes bestimmt, ist der Gemeinderat für den Vollzug dieses Reglements zuständig.

Art. 12 Inkraftsetzung

Die vorliegende Verordnung wird am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der rechtskräftigen Genehmigung von Artikel 40a BZO (Förderung von preisgünstigem Wohnraum) verbindlich. Der Gemeinderat Bubikon publiziert das Datum der Inkraftsetzung.