

# Stadt Dübendorf

---

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

Gültig ab xx.xx.xxxx

12. Oktober 2022



Der Stadtrat Dübendorf erlässt, gestützt auf Art. 36, Punkt 1.4. der Gemeindeordnung der Stadt Dübendorf<sup>1</sup>, nachstehende Ausführungsverordnung.

## **A. Allgemeine Bestimmungen**

### **Art. 1 Gegenstand**

<sup>1</sup> Diese Verordnung regelt im Zusammenhang mit preisgünstigem Wohnraum im Sinne von § 49b Planungs- und Baugesetz (PBG)<sup>2</sup> die Anforderungen an die Bewohnerinnen und Bewohner, Investitionskosten- und Mietzinsvorgaben, den Vollzug und die Kontrolle sowie die Ausnahmen.

<sup>2</sup> Sie ergänzt die Bestimmungen der Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum (PWV)<sup>3</sup>.

### **Art. 2 Zweck**

<sup>1</sup> Diese Verordnung bezweckt, dass preisgünstige Wohnungen ausschliesslich durch die vorgesehene Zielgruppe genutzt werden.

<sup>2</sup> Sie gewährleistet, dass die wirtschaftlichen Verhältnisse der Bewohnerinnen und Bewohner und der zu bezahlende Mietzins in einem angemessenen Verhältnis steht.

### **Art. 3 Geltungsbereich**

<sup>1</sup> Diese Verordnung gilt, wo preisgünstiger Wohnraum gemäss § 49b PBG<sup>4</sup> vorgesehen ist und keine abweichende Bestimmungen festgelegt sind.

## **B. Anforderungen an die Bewohnerinnen und Bewohner**

### **Art. 4 Wohnsitzverpflichtung**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Der Stadtrat kann Voraussetzungen festlegen, die einen ausnahmsweise Verzicht auf die Wohnsitzverpflichtung erlauben.

### **Art. 5 Mindestbelegung**

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

<sup>2</sup> Der Stadtrat kann Voraussetzungen festlegen, die ausnahmsweise eine tiefere Belegung erlauben.

### **Art. 6 Einkommenslimite bei Mietantritt**

<sup>1</sup> Die wirtschaftlichen Verhältnisse der Bewohnerinnen und Bewohner von preisgünstigen Wohnungen müssen während der gesamten Mietdauer in einem angemessenen Verhältnis zum Mietzins stehen.

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

---

<sup>1</sup> Nr. 100.1

<sup>2</sup> vom 7. September 1975, LS 700.1

<sup>3</sup> vom 7. Juli 2018, LS 700.8

<sup>4</sup> Vom 7. September 1975, LS 700.1

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

#### **Art. 7 Einkommensentwicklung während der Mietdauer**

<sup>1</sup> Die Einkommensentwicklung im laufenden Mietverhältnis bleibt ohne Bedeutung, solange sie in einem angemessenen Verhältnis zum Mietzins steht.

<sup>2</sup> 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.

### **C. Anforderungen Vermieterinnen und Vermieter**

#### **Art. 8 Pflichten und Obliegenheiten allgemein**

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

<sup>2</sup> Diese Verpflichtung wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens im Grundbuch angemerkt.

<sup>3</sup> Der Stadtrat regelt das Verfahren.

#### **Art. 9 Mietverträge**

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

<sup>2</sup> 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**

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

<sup>2</sup> Die Kündigung erfolgt bei Verletzungen:

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

### **D. Kontrolle**

#### **Art. 11 Durchführung**

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

<sup>2</sup> Die Kontrolle obliegt der vom Stadtrat bezeichneten Stelle (Kontrollstelle).

<sup>3</sup> 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. Es ist nicht zulässig, dass die Kontrollbehörde die Leistungen an Dritte auslagert.

## **E. Investitionskosten und Mietzinse**

### **Art. 13 Zulässige Investitionskosten und Mietzinse**

<sup>1</sup> Die für die preisgünstigen Wohnungen zulässigen Investitionskosten und Mietzinse richten sich nach der PWV<sup>5</sup>.

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

<sup>3</sup> Das Gesuch enthält einen provisorischen Investitionkostennachweis und einen provisorischen Mietzinsnachweis.

### **Art. 14 Prüfung der Investitionskosten und Mietzinse**

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

<sup>2</sup> Sie können vor Einreichung des Baugesuchs kann bei der zuständigen Stelle ein Gesuch um eine informelle Vorprüfung stellen.

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

<sup>4</sup> 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.

## **F. Schlussbestimmung**

### **Art. 16 Ausnahmen**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

---

<sup>5</sup> Vom 7. Juli 2018 (LS 700.8)

Stadtrat Dübendorf

André Ingold  
Stadtpräsident

Mathias Vogt  
Stadtschreiber

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