



Reglement über die Zweckerhaltung unterstützter Wohnungen (Zweckerhaltungsreglement)

Stadtratsbeschluss vom 18. April 2007 (431)
mit Änderung vom 27. Mai 2009 (690)¹

A. Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich, Anwendbares Recht

Dieses Reglement gilt für alle mit besonderen Verbilligungsleistungen der Stadt unterstützten Wohnungen.

Es gilt nicht für Wohnungen, die allein gemäss den Grundsätzen betreffend die Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaus vom 9. Juli 1924 unterstützt sind. Vorbehalten sind sodann die besonderen Bestimmungen über die aus den Jugendwohnkrediten unterstützten Jugendwohnungen.

Soweit dieses Reglement keine besonderen Regelungen aufstellt, gelten die kantonalen Wohnbauförderungsvorschriften.

B. Vermietung

Art. 2 Grundsätze

Die Wohnungen dürfen nur an Bewerberinnen und Bewerber vermietet werden, die in Bezug auf ihre persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse sowie die Zahl der in der Wohnung lebenden Personen die Vermietungsvorschriften der Wohnbauförderungsverordnung erfüllen.

Bei der Vermietung sind kinderreiche Familien, Alleinerziehende, Behinderte und Betagte zu bevorzugen. Neu erstellte oder freigewordene Kleinwohnungen sind soweit möglich für den Umzug aus unterbesetzten Wohnungen zu reservieren.

Art. 3 Ausnahme

Für ausschliesslich städtisch subventionierte Wohnungen gilt beim Bezug folgende Ausnahme:

3-Zimmer-Wohnungen dürfen auch an Personen ohne Kinder vermietet werden (kein Familienerfordernis).

¹ Genehmigt durch den Gemeinderat am 11. November 2009.

C. Zweckerhaltung

Art. 4 Grundsatz

Die Vermietungsvorschriften müssen während der ganzen Dauer der Miete einer subventionierten Wohnung eingehalten sein.

Art. 5 Ausnahmen

Der Wegzug oder Tod eines Kindes gilt bei ausschliesslich von der Stadt subventionierten 3-Zimmer-Wohnungen nicht als nachträgliche Zweckentfremdung. Im Übrigen gelten die Ausnahmen gemäss kantonaler Wohnbauförderungsverordnung.

Vorübergehende Zweckentfremdungen können in begründeten Fällen, auf entsprechendes schriftliches Gesuch der Subventionsempfängerin bzw. des Subventionsempfängers, für maximal 2 Jahre bewilligt werden.

Art. 6 Rechtsfolgen von Zweckentfremdungen

Liegt eine nicht bewilligte Zweckentfremdung vor, hat die Subventionsempfängerin bzw. der Subventionsempfänger die Wohnung auf den nächsten Kündigungstermin zu kündigen.

Bei einer bewilligten vorübergehenden Zweckentfremdung kann der Mietvertrag um maximal 2 Jahre verlängert werden. Dabei sind die städtischen Subventionsdarlehen zum hypothekarischen Referenzzinssatz gemäss Mietrecht zu verzinsen. Der zu leistende Zins beträgt in jedem Falle mindestens Fr. 50.– pro Monat. Für die kantonalen Subventionsleistungen gelten die kantonalen Vorschriften.²

Art. 7 Zweckerhaltungskontrolle

Die Empfängerinnen und Empfänger städtischer Subventionsleistungen sorgen dafür, dass die Wohnungen dem Zwecke der städtischen und kantonalen Wohnbauförderung nicht entfremdet werden. Insbesondere informieren sie die Mieterinnen und Mieter über die Subventionsauflagen und sichern diese im Mietvertrag ab.

Die Stadt führt periodische Zweckerhaltungskontrollen durch und trifft die erforderlichen Massnahmen.

² Fassung gemäss StRB vom 27. Mai 2009; Inkraftsetzung 1. Januar 2010.

D. Änderung der Vermietungsvorschriften durch vorzeitige Rückzahlung der Verbilligungsleistungen im Einzelfall

Art. 8

Einzelne Wohnungen können auf schriftliches Gesuch der Subventionsempfängerin bzw. des Subventionsempfängers bei der Stadt durch vorzeitige Rückzahlung der ausgerichteten Unterstützungsleistungen von den Vermietungsvorschriften befreit werden. Voraussetzung ist, dass keine Umlage der Subventionen auf eine gleichgrosse nicht subventionierte andere Wohnung (Papiertausch) möglich und mindestens eine der nachfolgenden Voraussetzungen erfüllt ist:

- a) die Wohnung ist wegen ihrer besonderen Lage nur schwer vermietbar;
- b) die Wohnung liegt ausserhalb des Stadtgebietes;
- c) mehr als 50 % der Wohnungen der betreffenden Siedlung sind subventioniert;
- d) seit der Erstbelegung nach der Ausrichtung der städtischen Subventionsleistungen sind mehr als 30 Jahre verstrichen.

Vorbehalten sind abweichende Bestimmungen, welche einer vorzeitigen Subventionsrückzahlung entgegenstehen.

E. Zweckerhaltungsfonds

Art. 9 Einlagen

Der Zweckerhaltungsfonds wird wie folgt geäufnet:

- a) durch Mehrzinsertrag aus vorübergehenden Zweckentfremdungen;
- b) aus Rückzahlungen früherer, in der Bilanz abgeschriebener Subventionsleistungen.

Art. 10 Verwendung

An die Wohnbauträger, welche Unterstützungsleistungen der Stadt im Sinne dieses Reglementes erhalten haben, sowie für Wohnsiedlungen der städtischen Liegenschaftenverwaltung, können folgende Beiträge aus dem Zweckerhaltungsfonds ausgerichtet werden:

- a) Förderbeiträge an Sanierungen zur Verbesserung der Wohnungsstruktur (Umgestaltung/Zusammenlegung von kleinen Wohnungen zu zeitgemäsem Wohnraum);

- b) Beiträge an zusätzliche energiesparende und umweltschonende Investitionen, soweit sie noch nicht wirtschaftlich sind;
- c) Förderbeiträge an eine naturnahe ökologische Umgebungsgestaltung zur Verbesserung des Wohnumfeldes;
- d) Beiträge an Sanierungsvorhaben im Falle ausserordentlicher Bauschäden oder mietrechtlich bedingtem Unterbestand des Erneuerungsfonds;
- e) Beiträge zur Linderung der Wohnungs- und Mietzinsnot.

Ferner können Beiträge für Forschungsprojekte und andere Projekte der Stadt oder von Drittinstitutionen, welche im Interesse der städtischen Wohnbauförderung liegen, ausgerichtet werden.

Die Vorsteherin bzw. der Vorsteher des Finanzdepartementes kann für die einzelnen Beitragsarten die Ausrichtungsbedingungen und die Höhe der Beiträge festlegen.

Für die Ausrichtung der Beiträge im Einzelfall sind die Vorsteherin/der Vorsteher des Finanzdepartementes bzw. der Stadtrat zuständig. Die Zuständigkeit richtet sich nach der Kompetenzordnung gemäss Geschäftsordnung des Stadtrates.

Es besteht kein Anspruch auf die Ausrichtung von Beiträgen.

F. Vollzug

Art. 11 Grundsatz, Ausnahmen

Der Vollzug dieses Reglementes obliegt dem Büro für Wohnbauförderung.

Abweichungen von diesem Reglement sind nur in einzelnen, begründeten Fällen zulässig. Sie bedürfen der Zustimmung der Vorsteherin bzw. des Vorstehers des Finanzdepartementes. Sie bzw. er kann diese Kompetenz für bestimmte Fälle an das Büro für Wohnbauförderung delegieren. Bei Wohnungen, die mit kantonalen Subventionsleistungen unterstützt sind, bleibt die Zustimmung der zuständigen kantonalen Behörde vorbehalten.

G. Schlussbestimmungen

Art. 12 Aufhebung des bisherigen Rechtes

Das Reglement über die Zweckerhaltung unterstützter Wohnungen vom 1. April 1992 mit Änderungen bis 17. Dezember 1997³ wird aufgehoben.

³ AS 43, 62.

Art. 12a⁴

Die Anwendung des hypothekarischen Referenzzinssatzes gemäss Art. 6 wird bis Ende Februar 2010 auf 3,25 Prozent limitiert.

Art. 13 Genehmigungsvorbehalt

Dieses Reglement untersteht der Genehmigung durch den Gemeinderat.⁵

Art. 14 Inkrafttreten

Dieses Reglement tritt nach erfolgter Genehmigung durch den Gemeinderat per 1. Juli 2007 in Kraft.

⁴ Eingefügt durch StRB vom 27. Mai 2009; Inkraftsetzung 1. Januar 2010.

⁵ Genehmigt durch den Gemeinderat am 20. Juni 2007.