

Gemeinderat

Auszug aus dem 2. Protokoll vom 30. Januar 2020

22 **7.17.1 BAUREGLEMENT, BAUGESETZ**
Allgemeines
Konsultation - Reglement preisgünstiger Wohnraum

Ausgangslage

In der Planungskommission wurde der Reglementsentwurf für preisgünstigen Wohnraum erarbeitet. In diesem werden die Randbedingungen und die Kontrolle für preisgünstige Wohnungen gemäss Art. 24a des Baureglements definiert. Der Gemeinderat hat sich entschieden, das Reglement vor der Inkraftsetzung in einer Konsultation den Parteien, den Wohnbaugenossenschaften und den Korporationen zur Stellungnahme zuzustellen (Gemeinderatsbeschluss Nr. 227 vom 6. Juni 2019). Die Rückmeldungen liegen vor.

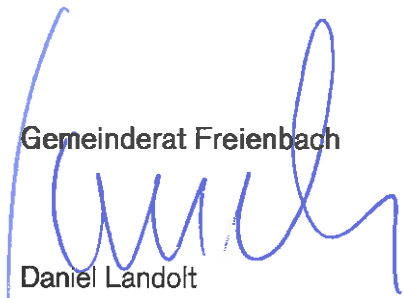
Erwägungen

Die Rückmeldungen im Rahmen der vom 1. Juli bis am 6. September 2019 durchgeführten Konsultation wurden vom Ortsplaner in einer Tabelle anonymisiert zusammengefasst. An der Sitzung vom 13. Januar 2020 wurden diese im Steuerungsausschuss Raumentwicklung vorbereitet. Die ergänzte Tabelle Resultat der Konsultation (Z01) und die endgültige Fassung des Reglements liegen vor (Z02).

Gemäss Art. 24a des Baureglements liegt die Kompetenz für den Erlass eines Reglements beim Gemeinderat. Auszug aus dem Baureglement Art 24a Absatz 5: *"Der Gemeinderat erlässt ein Reglement, worin die Randbedingungen und die Kontrolle für preisgünstige Wohnungen definiert werden."*

Beschluss

1. Die Resultate aus der Konsultation gemäss den Erwägungen werden zur Kenntnis genommen.
2. Das Ressort Raum und Umwelt wird beauftragt, die Teilnehmer der Konsultation einzeln über das Resultat zu informieren und die endgültigen Anpassungen am Reglement vorzunehmen. Dieses wird per 1. Februar 2020 in Kraft gesetzt.
3. Zufertigung durch Protokollauszug (inkl. Reglement) an:
 - a) Teilnehmer der Konsultation (inkl. Resultat Konsultation)
 - b) @ Gemeinderat (7-fach)
 - c) @ Gemeindeschreiber
 - d) Abteilungsleiter Bau
 - e) @ Leiter Raum und Umwelt
 - f) @ Leiter Liegenschaften
 - g) @ Planungskommission
 - h) @ Kommunikationsbeauftragte
 - i) @ Publikation


Gemeinderat Freienbach
Daniel Landolt
Gemeindepräsident


Albert Steinegger
Gemeindeschreiber



mun. #1142

freienbach

Reglement preisgünstiger Wohnraum

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

¹ In diesem Reglement werden die Randbedingungen für preisgünstigen Wohnraum (insbesondere Art. 24a Baureglement) definiert und die Kontrolle über die Einhaltung dieser Bedingungen geregelt.

² Soweit in diesem Reglement nichts anderes geregelt ist, sind das Wohnraumförderungsgesetz vom 21. März 2003 (WFG, SR 842) und die Wohnraumförderungsverordnung vom 26. November 2003 (WFV, SR 842.1) sinngemäss anwendbar.

Art. 2 Zielgruppen

Mit der Förderung von preisgünstigem Wohnraum soll Wohnraum für Familien und Einzelpersonen mit geringem Einkommen geschaffen werden.

B Randbedingungen

Art. 3 Zulässige Wohnungsgrössen und Mietzinsen

¹ Wohnungen gelten als preisgünstiger Wohnraum, wenn sie folgende anrechenbaren Bruttogeschossflächen (BGF) gemäss Art. 24 Baureglement der Gemeinde Freienbach und die aufgeführten maximalen Nettomietzinsen nicht überschreiten:

<u>Wohnungstyp</u>	<u>max. BGF m²</u>	<u>max. Nettomiete/Mt. in Fr.</u>
1-Zimmer-Wohnungen	40	950
2-Zimmer-Wohnungen	60	1'400
3-Zimmer-Wohnungen	80	1'650
4-Zimmer-Wohnungen	105	2'000
5-Zimmer-Wohnungen	125	2'400

² Der Gemeinderat überprüft die Nettomieten regelmässig in Anlehnung an die Entwicklung des Zürcher Index der Wohnbaupreise (Basis April 2019 = 101,1 Punkte).

Art. 4 Mieterschaft

¹ In einer als preisgünstiger Wohnraum geltenden Wohnung darf die Zahl der darin wohnenden Personen die Zahl der Zimmer um höchstens eine Person unterschreiten.

² Wohnungen, die als Zweitwohnsitz oder für Wochenaufenthalter vermietet oder in irgendeiner Form untervermietet werden, gelten nicht als preisgünstiger Wohnraum.

³ Als preisgünstiger Wohnraum geltende Wohnungen dürfen nur an Personen mit folgenden unter ihnen zusammengerechneten maximalen Einkommen und Vermögen der letzten rechtskräftigen Steuerveranlagung vermietet werden:

Jahreseinkommen, das den jährlichen Mietzins höchstens um den Faktor 3 überschreitet, wobei sich das Einkommen wie folgt zusammensetzt:

- a) steuerbares Einkommen,
- b) plus Beiträge in die Säule 3a,
- c) plus Einkäufe in die Pensionskasse,
- d) plus 10% des CHF 200'000 übersteigenden Reinvermögens nach Steuererklärung.

⁴ Wenn die Mieterschaft eine Liegenschaft besitzt, wird der Liegenschaftsunterhalt dem massgebenden Einkommen hinzugerechnet, sofern dieser 20 % des Eigenmietwerts übersteigt.

⁵ Das Total der Vermögenswerte abzüglich der Sozialabzüge darf CHF 200'000 nicht überschreiten.

⁶ Werden die vorstehenden Bedingungen von mehreren Bewerbern erfüllt, so ist bei der Vermietung denjenigen Personen der Vorzug zu geben, die länger in der Gemeinde Freienbach Wohnsitz haben bzw. hatten sowie Familien (Eltern oder Erziehungsberechtigte mit Kindern).

Art. 5 Änderungen des Mietverhältnisses

¹ Die Randbedingungen müssen bei Mietbeginn und während des gesamten Mietverhältnisses erfüllt sein. Die Mieterschaft ist im Mietvertrag zu verpflichten, Änderungen des Mietverhältnisses von sich aus sofort der Vermieterschaft mitzuteilen. Die Vermieterschaft kann auch von sich aus jederzeit von der Mieterschaft Auskünfte verlangen. Änderungen der Verhältnisse sind der Gemeinde von der Vermieterschaft umgehend zu melden.

² Die Vermieterschaft kann für den Zeitraum, in dem nicht alle Randbedingungen erfüllt sind, einen Zuschlag von 20 % des Nettomietzinses erheben. Dieser Zuschlag ist im Mietvertrag vorzusehen.

³ Hält die Änderung der Verhältnisse mehr als ein Jahr an, hat die Vermieterschaft das Mietverhältnis zu beenden.

⁴ In besonderen Härtefällen (z.B. Todesfall, Krankheit, Scheidung) kann mit Zustimmung des Gemeinderates ausnahmsweise von den vorstehenden Bestimmungen abgewichen werden.

C. Kontrolle

Art. 6 Gegenstand

¹ Die Vermieterschaft darf nur Mietverträge abschliessen, die diesem Reglement entsprechen. Sie hat der Gemeinde die Mietverträge vor dem Abschluss zur Kontrolle und Genehmigung einzureichen und gleichzeitig den Nachweis zu erbringen, dass die Randbedingungen gemäss diesem Reglement erfüllt sind. Dasselbe gilt bei Mietvertragsänderungen.

² Zudem ist die Vermieterschaft verpflichtet, von sich aus der Gemeinde alle zwei Jahre den Mieterpiegel, die Mietverträge und den Nachweis für die Erfüllung der Randbedingungen zur Kontrolle einzureichen.

Art. 7 Zuständigkeit

Für die Kontrolle ist der Gemeinderat zuständig. Er kann diese Aufgabe an eine kommunale Amtsstelle delegieren.

D. Vollzug

Art. 8 Verfahren

¹ Der Gemeinderat vollzieht dieses Reglement mittels Verfügungen, gegen die bei ihm Einsprache erhoben werden kann. Die Einspracheentscheide können gemäss Verwaltungsrechtspflegegesetz vom 6. Juni 1974 (VRP, SRSZ 234.110) beim Regierungsrat angefochten werden.

² Vor dem Erlass eines Einspracheentscheides wird nach Möglichkeit eine Einspracheverhandlung durchgeführt und eine einvernehmliche Lösung angestrebt.

³ Die Verfahren vor den Zivilgerichten und deren Zuständigkeit bleiben vorbehalten.

Art. 9 Vollstreckungsmassnahmen

Vollstreckungsmassnahmen des Gemeinderates richten sich nach §§ 78 ff. VRP.

E. Inkrafttreten

Art. 10 Zeitpunkt und Publikation

Dieses Reglement wurde durch den Gemeinderat an seiner Sitzung vom 30. Januar 2020 mit GRB 22 genehmigt und tritt auf den 1. Februar 2020 in Kraft.


Gemeinderat Freienbach
 Der Präsident: Der Gemeindegeschreiber: