

Nutzungsbonus für Familienwohnungen
Bau- und Zonenordnung
Art. 19b Abs.5, Ausführungsreglement

Einleitung

Die Politische Gemeinde Küsnacht unterstützt den genossenschaftlichen Wohnungsbau, indem für preisgünstige Familienwohnungen in den dreigeschossigen Wohnzonen ein Nutzungsbonus von 10% der Grundnutzung beansprucht werden kann. Damit leistet die Bauordnung einen Beitrag zur sozialen Durchmischung der Bevölkerung. Die nachstehenden Bestimmungen sollen gewährleisten, dass die Familienwohnungen, die von einem Nutzungsbonus profitieren, zweckentsprechend vermietet werden.

Sprachregelung

In diesem Reglement gelten sämtliche Personen- und Funktionsbezeichnungen für beide Geschlechter, ungeachtet der weiblichen oder männlichen Sprachform.

Ausführungsbestimmungen

- 1 Dieses Reglement gilt ausschliesslich für die Vermietung von preisgünstigen Familienwohnungen, die gemäss Art. 19b Abs. 5 BZO (Nutzungsbonus für Familienwohnungen) erstellt werden.
- 2 Der Nutzungsbonus wird ausschliesslich Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus gewährt, die Wohnungen gemäss Art. 54 bis Art. 56 der Verordnung vom 30. November 1981 zum Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (VWEG) bereitstellen. Mit Einreichen des Baugesuchs ist der Nachweis entsprechender Organisation und Statuten zu erbringen.
- 3 Die durch den Nutzungsbonus begünstigten gemeinnützigen Wohnbauträger sind verpflichtet, mindestens 25% der realisierten Hauptnutzfläche (HNF, im Sinne der SIA-Norm SN 504 416) als Familienwohnungen mit mindestens 4 Zimmern (§ 49a Abs. 3 Planungs- und Baugesetz PBG) dauerhaft gemäss nachstehenden Bestimmungen zu vermieten und entsprechende Bestimmungen in die Mietverträge aufzunehmen:

a

Die Familienwohnungen (mindestens 25% der HNF des gesamten Objektes) sind im Sinne der Kostenmiete zu vermieten. Dabei ist die Berechnungsweise der im Kanton Zürich weit verbreiteten «Kostenmiete im gemeinnützigem Wohnungsbau» gemäss jeweils gültigem Berechnungsmodell der Stadt Zürich (Fachstelle für Wohnbauförderung) zugrunde zu legen. Die höchstzulässige Mietzinssumme setzt sich zusammen aus den Kapitalkosten (Anlagekosten inkl. deren Verzinsung) und den übrigen Kosten (Betriebskosten als Produkt aus Gebäudeversicherungssumme und Betriebsquote), aktuelles Berechnungsmodell vom 13. Juni 2012 im Anhang.

b

Bei der Vergabe der Familienwohnungen (25% der HNF des gesamten Objektes) kommen die Bestimmungen gemäss Vermietungsrichtlinien für die Vermietung von Genossenschaftswohnungen zur Anwendung. Diese vom Gemeinderat am 25. April 2012 beschlossenen Vermietungsrichtlinien sind integraler Bestandteil dieses Reglements. Abschnitt 3 (Zulässiges Einkommen und Vermögen) der Richtlinien werden folgendermassen ergänzt:

In Bezug auf die Vorgaben betreffend das zulässige Einkommen und Vermögen gemäss Ziffer 3 der Vermietungsrichtlinien sind die gemeinnützigen Wohnbauträger berechtigt, bei Mieten, welche einen monatlichen Nettomietzins von Fr. 2400.– übersteigen, auf begründetes Gesuch hin abweichende Regelungen zu treffen. Entsprechende Gesuche müssen dem Vorsteher Liegenschaften zur Genehmigung vorgelegt werden.

-
- 4** Die Familienwohnungen gemäss Ziffer 3 dürfen nicht zweckentfremdet werden. Das Zweckentfremdungsverbot ist als öffentlich rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.
-
- 5** Der Gemeinderat kann auf begründetes Gesuch hin Abweichungen von diesen Ausführungsbestimmungen treffen.
-
- 6** Dieses Reglement tritt mit der Genehmigung durch den Gemeinderat in Kraft.

Vom Gemeinderat genehmigt am 26. Februar 2014 (GR-14-14)

Kostenmiete im gemeinnützigen Wohnungsbau

Berechnung der jährlich höchstzulässigen Mietzinssumme
(«Faustregel», gemäss städtischem Mietzinsreglement Art. 2ff.)

Anlagekosten	×	Verzinsung*	=	Kapitalkosten (evtl. + Baurechtszins)
<hr/>				
Geb.vers.summe	×	Betriebsquote	=	Übrige Kosten (Betriebskosten)
<hr/>				
Kapitalkosten	+	Übrige Kosten	=	Höchstzulässige Mietzinssumme

Beispiele

Wohnbauträger auf eigenem Land, ohne Subventionen

Anlagekosten per 31.12.2011	5'831'080	
Gebäudeversicherungssumme (Teuerungsindex 1025)	12'935'500	
Anzahl Wohnungen	57	
Betriebsrechnung		
Kapitalkosten	5'831'080 zu *2.25%	131'199
Betriebskosten	12'935'500 zu *3.25%	420'404
Höchstzulässige Mietzinssumme:		551'603

Wohnbauträger auf fremdem Land, mit Subventionen

Anlagekosten per 31.12.2011	5'831'080	
Gebäudeversicherungssumme (Teuerungsindex 1025)	12'935'500	
Anzahl Wohnungen	57	
Betriebsrechnung		
Kapitalkosten	5'831'080 zu *2.25%	131'199
Baurechtszins		34'000
Subventionen		-52'000
Betriebskosten	12'935'500 zu *3.25%	420'404
Höchstzulässige Mietzinssumme		533'603

* Referenzzinssatz BW0

Übersicht (Stadt Zürich, Büro für Wohnbauförderung, Stand 13. Juni 2012)