



Gemeinde Stäfa

Kanton Zürich

Revision Ortsplanung

# AUSFÜHRUNGSVERORDNUNG

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

Fassung für die zweite öffentliche Auflage und die  
zweite kantonale Vorprüfung

**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

**Planer und Architekten AG**

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich  
+41 44 315 13 90, [www.skw.ch](http://www.skw.ch)

31062 – 2.2.2024

Inhalt

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

Auftraggeber

Gemeinde Stäfa

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD  
Peter von Känel, Mirta Niederhauser

Der Gemeinderat Stäfa erlässt, gestützt auf § 49b des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975 nachstehende Ausführungsverordnung.

## **I ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN**

### **Art. 1 Zweck**

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

<sup>2</sup> 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 Stäfa haben und die Wohnung als einzigen Wohnsitz dauerhaft nutzen und behördlich angemeldet sein.

### **Art. 3 Mindestbelegung**

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

<sup>2</sup> 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**

<sup>1</sup> Die wirtschaftlichen Verhältnisse der Bewohnerinnen und Bewohner müssen 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>3</sup> Zehn Prozent des Fr. 200'000 übersteigenden steuerbaren Vermögens aller Bewohnerinnen und Bewohner ist als Einkommen hinzuzurechnen.

**Art. 5 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. 4 Abs. 3 das Sechsfache des Bruttomietzinses übersteigt.

### **III FOLGEN DER NICHTEINHALTUNG DER ANFORDERUNGEN AN DIE BEWOHNERSCHAFT; VERANTWORTUNG DER VERMIETERSCHAFT UND BEHÖRDLICHE 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:

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

**Art. 7 Verantwortung der Vermieterschaft und behördliche Kontrolle**

<sup>1</sup> 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.

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

<sup>3</sup> Die Kontrollen werden für jede Liegenschaft bei Mietbeginn und mindestens alle zwei Jahre durchgeführt. Von der Eigentümerin oder vom Eigentümer können sachdienliche Unterlagen, wie Mietverträge eingefordert werden.

<sup>4</sup> 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**

<sup>1</sup> Die für die preisgünstigen Wohnungen zulässigen Investitionskosten und Mietzinse richten sich nach der kantonalen Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum (PWV, LS 700.8), wobei die Mietzinse unter dem 60% Quantil der Marktmieten der Gemeinde Stäfa für die entsprechende Wohnungsgrösse liegen müssen.

<sup>2</sup> Eine Erhöhung der zulässigen Investitionskosten im Sinne von § 4 PWV Abs. 4 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**

<sup>1</sup> Ein provisorischer Nachweis der Einhaltung der zulässigen Investitionskosten und Mietzinse bei den preisgünstigen Wohnungen ist zusammen mit dem Baugesuch einzureichen.

<sup>2</sup> Vor Einreichung des Baugesuchs kann ein Gesuch um eine informelle Vorprüfung bei der zuständigen Stelle gestellt werden.

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

<sup>4</sup> 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**

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

<sup>2</sup> 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 Verordnung zur Umsetzung und Kontrolle bei preisgünstigem Wohnraum im Sinne von § 49b PBG wird am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der rechtskräftigen Genehmigung der Artikel 27b BZO vom xx.xx.202x verbindlich. Der Gemeinderat Stäfa publiziert das Datum der Inkraftsetzung.

xx. xx 202x

### **Gemeindeversammlung Stäfa**

Christian Haltner

Daniel Scheidegger

Gemeindepräsident

Gemeindeschreiber