



## **Zürcher Gesetzessammlung seit 1803 online**

<http://www.staatsarchiv.zh.ch/query>

Signatur                   **StAZH OS 40 (S. 853-874)**  
Titel                       **Verordnung über die Förderung des Wohnungsbaues**  
Ordnungsnummer  
Datum                      30.06.1960

[S. 853] Der Regierungsrat,  
gestützt auf das Gesetz über die Förderung des Wohnungsbaues vom  
22. November 1942 / 14. Februar 1960,  
verordnet:

### **I. Allgemeine Bestimmungen**

§ 1. Der Staat fördert den Bau von Wohnungen für minderbemittelte und kinderreiche Familien (sozialer Wohnungsbau), den Bau von Wohnungen für Familien mit mittlerem Einkommen (allgemeiner Wohnungsbau), den Bau von Kleinwohnungen für wenig bemittelte Personen im Alter von über 60 Jahren (Alterswohnungsbau sowie die Sanierung von Wohnungen in Berggebieten).

§ 2. Mit den gesetzlich verfügbaren Mitteln ist die Erstellung einer möglichst großen Zahl von Wohnungen zu fördern.

Bei annähernd gleichen Vorzügen werden jene Bauprojekte berücksichtigt, die im Verhältnis zu den dafür aufzuwendenden Mitteln in höherem Maße geeignet sind, der Wohnungsnot zu steuern. Überdies sind siedlungspolitische Grundsätze und die Gesichtspunkte der Regionalplanung zu berücksichtigen.

§ 3. Die Bauten müssen solid, einfach und zweckmässig sein. Sie sollen angemessenen hygienischen und architektonischen Ansprüchen genügen; insbesondere müssen die Wohnungen genügend besonnt sein.

§ 4. Für Bauten, deren Erstellung vor der Zusicherung der staatlichen Hilfe begonnen wurde, wird die staatliche Hilfe nicht gewährt. // [S. 854]

§ 5. Die staatliche Hilfe wird ausgerichtet, wenn sich der Bauherr in angemessener Weise mit Eigenkapital an den Erstellungskosten beteiligt.

§ 6. Die am Bau beteiligten Architekten, Handwerker und Unternehmer dürfen nicht zur Finanzierung herangezogen werden.

Projektierung und Bauleitung sind einem Fachmann zu übertragen, der für einwandfreie Arbeit Gewähr bietet.

§ 7. Der Bauherr muß für eine dem Zweck der staatlichen Hilfe entsprechende Bewerbung der Wohnungen Gewähr bieten. Der Staat behält sich das Recht vor, sich in der Verwaltung juristischer Personen vertreten zu lassen.

§ 8. Die Annahme der staatlichen Hilfe verpflichtet zur Einhaltung der Subventionsbedingungen.

## **II. Besondere Voraussetzungen, Art und Umfang der staatlichen Hilfe**

### **A. Sozialer Wohnungsbau**

#### 1. Besondere Voraussetzungen

§ 9. Die staatliche Hilfe wird für Ein- und Mehrfamilienhäuser gewährt. Die Wohnungen sollen in der Regel drei bis fünf Zimmer enthalten.

Ausnahmsweise wird die staatliche Hilfe auch für baupolizeilich einwandfreie Umbauten gewährt, wenn damit zusätzliche Wohnungen geschaffen werden.

§ 10. Die Gesamtbaukosten dürfen den Betrag von 12700 Franken pro Wohnraum nicht übersteigen. Für Einfamilienhäuser mit vier Zimmern ohne eingebaute, nicht Wohnzwecken dienende Räume kann die Baudirektion ausnahmsweise Gesamtbaukosten bis zu 14200 Franken zulassen.

Diese Ansätze werden um die Mehrkosten für den vorschriftsgemäßen Ausbau von Luftschutzräumen erhöht. Verändert sich der Baukostenindex, so kann die Baudirektion die Ansätze entsprechend anpassen. // [S. 855]

#### 2. Gewährung nicht amortisierbarer Darlehen

§ 11. Die staatliche Hilfe besteht in erster Linie in der Gewährung von langfristigen, nicht amortisierbaren Darlehen mit Zinsbefreiung.

§ 12. Das Darlehen beträgt höchstens 15 Prozent der subventionierbaren Anlagekosten. Vorbehalten bleibt die Erhöhung des Darlehensbetrages bei herabgesetzter Mitbeteiligung der Gemeinde gemäß § 19 der Verordnung.

§ 13. Als subventionierbare Anlagekosten gilt derjenige Teil der gesamten Anlagekosten, der auf die Wohnzwecken dienenden Bauten bzw. Gebäudeteile entfällt, soweit er 12000 Franken pro Wohnraum nicht übersteigt; die Baudirektion kann diesen Ansatz für Einfamilienhäuser mit vier Zimmern ausnahmsweise bis auf 13200 Franken erhöhen. Ändert sich der Baukostenindex, so kann die Baudirektion die Begrenzung der subventionierbaren Anlagekosten entsprechend anpassen.

§ 14. Das Darlehen ist durch Grundpfandverschreibung in einem nachgehenden Rang sicherzustellen.

Die Belehnungsgrenze beträgt 90 Prozent der gesamten um allfällige Barbeiträge verminderten Anlagekosten (Nettoanlagekosten).

In besonderen Fällen, namentlich für Bauten in finanzschwachen Gemeinden, kann die Belehnungsgrenze bis auf 95 Prozent erhöht werden.

§ 15. Das Darlehen wird auf unbestimmte Zeit gewährt; es ist nicht zu amortisieren.

§ 16. Das Darlehen ist nominell zum jeweiligen Zinsfuß der Zürcher Kantonalbank für erste Hypotheken auf Wohnbauten zu verzinsen.

Zur Verbilligung der Mietzinse wird der Darlehensnehmer jedoch auf unbestimmte Zeit von der Bezahlung des vertraglichen Zinses befreit.

Fällt die Zinsbefreiung dahin, so ist der nominelle Zins zu entrichten. // [S. 856]

§ 17. Wird die Zinsbefreiung infolge Verzichts des Berechtigten oder von Amtes wegen nach den Bestimmungen dieser Verordnung eingestellt oder verweigert, so kann der Staat unter Beachtung einer dreimonatigen Kündigungsfrist die vollständige oder teilweise Rückzahlung des Darlehens verlangen.



Der Darlehensnehmer ist jederzeit zur Rückzahlung des Darlehens berechtigt.

§ 18. Die Rechte und Pflichten des Staates und des Darlehensnehmers aus dem Darlehensverhältnis werden in einem schriftlichen Darlehensvertrag festgelegt; die Darlehensbedingungen haben den Bestimmungen dieser Verordnung zu entsprechen. Der Regierungsrat setzt allgemeine Darlehensbedingungen fest.

Der Anspruch auf Gewährung der Zinsbefreiung bestimmt sich ausschließlich nach den Vorschriften des Gesetzes über die Förderung des Wohnungsbaues vom 22. November 1942 / 14. Februar 1960 und dieser Verordnung; er ist öffentlich-rechtlicher Natur.

§ 19. Die staatliche Hilfe setzt eine gleich hohe Leistung der Gemeinde voraus. Für Wohnbauten in Landgemeinden mit hoher Steuerbelastung wird jedoch ein Teil der Gemeindeleistung nach folgender Skala vom Staat übernommen:

Durchschnitt der Gesamtsteueransätze in den letzten 3 Jahren (inkl. Finanzausgleich, ohne Grund- und Personalsteuer)	Mindestleistung der Gemeinde  in Prozent der subventionierbaren Anlagekosten	Höchstleistung des Staates
bis zu 169,9 %	15 %	15 %
170–177,4 %	13,5 %	16,5 %
177,5–184,9 %	12 %	18 %
185–192,4 %	10,5 %	19,5 %
192,5–199,9 %	9 %	21 %
200–207,4 %	7,5 %	22,5 %
207,5–214,9 %	6 %	24 %
215–222,4 %	4,5 %	25,5 %
222,5–229,9 %	3 %	27 %
230 und mehr %	1,5 %	28,5 % // [S. 857]

Gewährt die Gemeinde ein geringeres Darlehen, so wird die staatliche Hilfe im gleichen Verhältnis herabgesetzt. Der Regierungsrat kann in besonderen Fällen Ausnahmen bewilligen.

§ 20. Die Gemeindeleistung kann in anderer Form als die staatliche Hilfe, namentlich durch Gewährung von Barbeiträgen, erbracht werden, wenn dadurch die Mietzinse oder Eigentümerlasten in gleichem Umfang gesenkt werden wie durch die vom Staat gewährte Hilfe.

§ 21. Leistungen von Arbeitgebern, Stiftungen und gemeinnützigen Institutionen können bis zum vollen Betrage als Gemeindeleistung angerechnet werden.

§ 22. Leistungen, welche die Gemeinde im Hinblick auf die staatliche Hilfe gewährt, werden als Mitbeteiligung im Sinne von § 19 der Verordnung nur anerkannt, wenn die daran geknüpften Bedingungen und Auflagen dem Sinn und Zweck der staatlichen Hilfe entsprechen.

§ 23. Die Gemeinde kann ihre Leistung von der Ausrichtung der staatlichen Hilfe abhängig machen und die Rückforderung der Unterstützung im Falle der

Zweckentfremdung und der Veräußerung subventionierter Wohnbauten mit Gewinn vorbehalten. Ebenso steht es ihr frei, mit ihrer Leistung zweckentsprechende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen zu verbinden. Sofern diese mit den in Abschnitt III genannten Eigentumsbeschränkungen übereinstimmen, kann sie ihre Anmerkung im Grundbuch verlangen; für die Anmerkung weitergehender Eigentumsbeschränkungen ist vorgängig durch Vermittlung des Regierungsrates die Genehmigung des Bundesrates einzuholen.

§ 24. Fällt die Gemeindeleistung nachträglich ganz oder teilweise weg, so hat der Gemeinderat der Baudirektion hievon sofort Kenntnis zu geben.

### 3. Gewährung amortisierbarer Darlehen

§ 25. Die staatliche Hilfe kann auch in der Gewährung von amortisierbaren Darlehen mit ermäßigtem Zins oder Zinsbefreiung bestehen. // [S. 858]

§ 26. Das Darlehen beträgt höchstens 20 Prozent der gemäß § 13 der Verordnung subventionierbaren Anlagekosten; wird das Darlehen zusammen mit einem zinsfreien, nicht amortisierbaren Darlehen gewährt, so beträgt es höchstens 5 Prozent der subventionierbaren Anlagekosten. Vorbehalten bleibt die Erhöhung des Darlehensbetrages bei herabgesetzter Mitbeteiligung der Gemeinde gemäß § 32 der Verordnung.

§ 27. Das Darlehen ist gemäß § 14 der Verordnung sicherzustellen.

§ 28. Das Darlehen wird unter Vorbehalt der Amortisationspflicht auf 20 Jahre, von der Bezugsbereitschaft der Wohnungen an gerechnet, gewährt. Nachher kann der Staat jederzeit unter Beachtung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist die Rückzahlung des Darlehens verlangen.

§ 29. Das Darlehen ist zu amortisieren. Die jährliche Amortisationsquote hat mindestens 2 Prozent der ursprünglichen Darlehenssumme zu betragen.

§ 30. Das Darlehen ist nominell zum jeweiligen Zinsfuß der Zürcher Kantonalbank für erste Hypotheken auf Wohnbauten zu verzinsen.

Zur Verbilligung der Mietzinse wird der Darlehenszins jedoch für die Dauer der Darlehensgewährung ermäßigt. Der ermäßigte Zinsfuß darf in der Regel ½ Prozent nicht unterschreiten; ausnahmsweise kann Zinsbefreiung gewährt werden.

Fällt die Zinsermäßigung oder Zinsbefreiung dahin, so ist der nominelle Zins zu entrichten.

§ 31. Die §§ 17 und 18 der Verordnung finden sinngemäß Anwendung.

§ 32. Die staatliche Hilfe setzt eine gleich hohe Leistung der Gemeinde voraus. Für Wohnbauten in Landgemeinden mit hoher Steuerbelastung wird jedoch ein Teil der Gemeindeleistung nach folgender Skala vom Staat übernommen: // [S. 859]

Durchschnitt der Gesamtsteueransätze in den letzten 3 Jahren (inkl. Finanzausgleich, ohne Grund- und Personalsteuer)	Mindestleistung der Gemeinde  in Prozent der subventionierbaren Anlagekosten	Höchstleistung des Staates
bis zu 169,9 %	20 %	20 %
170–177,4 %	18 %	22 %

177,5–184,9 %	16 %	24 %
185–192,4 %	14 %	26 %
192,5–199,9 %	12 %	28 %
200–207,4 %	10 %	30 %
207,5–214,9 %	8 %	32 %
215–222,4 %	6 %	34 %
222,5–229,9 %	4 %	36 %
230 und mehr %	2 %	38 %

Gewährt die Gemeinde ein geringeres Darlehen, so wird die staatliche Hilfe in gleichem Verhältnis herabgesetzt. Der Regierungsrat kann in besonderen Fällen Ausnahmen bewilligen.

§ 33. Die §§ 20 bis 24 der Verordnung finden sinngemäß Anwendung.

## **B. Allgemeiner Wohnungsbau**

§ 34. Die staatliche Hilfe wird für Ein- und Mehrfamilienhäuser gewährt. Die Wohnungen sollen in der Regel drei bis fünf Zimmer enthalten.

Ausnahmsweise wird die staatliche Hilfe auch für baupolizeilich einwandfreie Umbauten gewährt, wenn damit zusätzliche Wohnungen geschaffen werden.

§ 35. Die Gesamtbaukosten dürfen den Betrag von 14300 Franken pro Wohnraum nicht übersteigen. Für Einfamilienhäuser mit vier Zimmern ohne eingebaute, nicht Wohnzwecken dienende Räume kann die Baudirektion ausnahmsweise Gesamtbaukosten bis zu 15800 Franken zulassen.

Diese Ansätze werden um die Mehrkosten für den Ausbau von Luftschutzräumen erhöht. Verändert sich der Baukostenindex, so kann die Baudirektion die Ansätze entsprechend anpassen. // [S. 860]

§ 36. Die staatliche Hilfe besteht in der Gewährung von Darlehen mit ermäßigtem Zinsfuß.

§ 37. Das Darlehen beträgt höchstens 15 Prozent der subventionierbaren Anlagekosten. Vorbehalten bleibt die Erhöhung des Darlehensbetrages bei herabgesetzter Mitbeteiligung der Gemeinde gemäß § 45 der Verordnung.

§ 38. Als subventionierbare Anlagekosten gilt derjenige Teil der gesamten Anlagekosten, der auf die Wohnzwecken dienenden Bauten bzw. Gebäudeteile entfällt, soweit er 13000 Franken pro Wohnraum nicht übersteigt; die Baudirektion kann diesen Ansatz für Einfamilienhäuser mit vier Zimmern ausnahmsweise bis auf 14300 Franken erhöhen. Ändert sich der Baukostenindex, so kann die Baudirektion die Begrenzung der subventionierbaren Anlagekosten entsprechend anpassen.

§ 39. Das Darlehen ist durch Grundpfandverschreibung in einem nachgehenden Rang sicherzustellen. Die Belehnungsgrenze beträgt 90 Prozent der gesamten, um allfällige Barbeiträge verminderten Anlagekosten (Nettoanlagekosten).

In besonderen Fällen, namentlich für Bauten in finanzschwachen Gemeinden, kann die Belehnungsgrenze bis auf 95 Prozent erhöht werden.

§ 40. Das Darlehen wird unter Vorbehalt der Amortisationspflicht auf 20 Jahre, von der Bezugsbereitschaft der Wohnungen an gerechnet, gewährt. Nachher kann der Staat

jederzeit unter Beachtung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist die Rückzahlung des Darlehens verlangen.

§ 41. Das Darlehen ist zu amortisieren. Die jährliche Amortisationsquote hat mindestens 2 Prozent der ursprünglichen Darlehenssumme zu betragen.

§ 42. Das Darlehen ist nominell zum jeweiligen Zinsfuß der Zürcher Kantonalbank für erste Hypotheken auf Wohnbauten zu verzinsen.

Zur Verbilligung der Mietzinse wird der Darlehenszins jedoch für die Dauer der Darlehensgewährung ermäßigt. Der ermäßigte Zinsfuß darf 1 Prozent nicht unterschreiten.

Fällt die Zinsermäßigung dahin, so ist der nominelle Zins zu entrichten. // [S. 861]

§ 43. Wird die Zinsermäßigung infolge Verzichts des Berechtigten oder von Amtes wegen nach den Bestimmungen dieser Verordnung eingestellt oder verweigert, so kann der Staat unter Beachtung einer dreimonatigen Kündigungsfrist die vorzeitige, vollständige oder teilweise Rückzahlung des Darlehens verlangen.

Der Darlehensnehmer ist jederzeit zur Rückzahlung des Darlehens berechtigt.

§ 44. Die Rechte und Pflichten des Staates und des Darlehensnehmers aus dem Darlehensverhältnis werden in einem schriftlichen Darlehensvertrag festgelegt; die Darlehensbedingungen haben den Bestimmungen dieser Verordnung zu entsprechen. Der Regierungsrat setzt allgemeine Darlehensbedingungen fest.

Der Anspruch auf Gewährung der Zinsermäßigung bestimmt sich ausschließlich nach den Vorschriften des Gesetzes über die Förderung des Wohnungsbaues vom 22. November 1942 / 14. Februar 1960 und dieser Verordnung; er ist öffentlich-rechtlicher Natur.

§ 45. Die staatliche Hilfe setzt eine gleich hohe Leistung der Gemeinde voraus. Für Wohnbauten in Landgemeinden mit hoher Steuerbelastung wird jedoch ein Teil der Gemeindeleistung nach folgender Skala vom Staat übernommen:

Durchschnitt der Gesamtsteueransätze in den letzten 3 Jahren (inkl. Finanzausgleich, ohne Grund- und Personalsteuer)	Mindestleistung der Gemeinde  in Prozent der subventionierbaren Anlagekosten	Höchstleistung des Staates
bis zu 169,9 %	15 %	15 %
170–177,4 %	13,5 %	16,5 %
177,5–184,9 %	12 %	18 %
185–192,4 %	10,5 %	19,5 %
192,5–199,9 %	9 %	21 %
200–207,4 %	7,5 %	22,5 %
207,5–214,9 %	6 %	24 %
215–222,4 %	4,5 %	25,5 %
222,5–229,9 %	3 %	27 %
230 und mehr %	1,5 %	28,5 % // [S. 862]

Gewährt die Gemeinde ein geringeres Darlehen, so wird die staatliche Hilfe im gleichen Verhältnis herabgesetzt. Der Regierungsrat kann in besonderen Fällen Ausnahmen bewilligen.

§ 46. Die §§ 20 bis 24 der Verordnung finden sinngemäß Anwendung.

### **C. Alterswohnungsbau**

§ 47. Die staatliche Hilfe wird für Mehrfamilienhäuser mit Ein- bis Zweizimmerwohnungen gewährt.

§ 48. Die staatliche Hilfe besteht in der Gewährung von Darlehen mit ermäßigtem Zinsfuß.

§ 49. Das Darlehen beträgt höchstens 15 Prozent der subventionierbaren Anlagekosten. Vorbehalten bleibt die Erhöhung des Darlehensbetrages bei herabgesetzter Mitbeteiligung der Gemeinde gemäß § 45 der Verordnung.

§ 50. Als subventionierbare Anlagekosten gilt derjenige Teil der gesamten Anlagekosten, der auf die Wohnzwecken dienenden Bauten bzw. Gebäudeteile entfällt, soweit er 20000 Franken für die Einzimmerwohnung und 30000 Franken für die Zweizimmerwohnung nicht übersteigt. Ändert sich der Baukostenindex, so kann die Baudirektion die Begrenzung der subventionierbaren Anlagekosten entsprechend anpassen.

§ 51. Das Darlehen ist gemäß § 39 sicherzustellen.

§ 52. Das Darlehen wird unter Vorbehalt der Amortisationspflicht auf 20 Jahre, von der Bezugsbereitschaft der Wohnungen an gerechnet, gewährt. Nachher kann der Staat jederzeit, unter Beachtung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist, die Rückzahlung des Darlehens verlangen.

§ 53. Das Darlehen ist zu amortisieren. Die jährliche Amortisationsquote hat mindestens 2 Prozent der ursprünglichen Darlehenssumme zu betragen. // [S. 863]

§ 54. Das Darlehen ist nominell zum jeweiligen Zinsfuß der Zürcher Kantonalbank für erste Hypotheken auf Wohnbauten zu verzinsen.

Zur Verbilligung der Mietzinse wird der Darlehenszins jedoch für die Dauer der Darlehensgewährung ermäßigt. Der ermäßigte Zinsfuß darf  $\frac{1}{2}$  Prozent nicht unterschreiten.

Fällt die Zinsermäßigung dahin, so ist der nominelle Zins zu entrichten.

§ 55. Die §§ 43 bis 46 der Verordnung finden sinngemäß Anwendung.

### **D. Sanierung von Wohnungen in Berggebieten**

§ 56. Die staatliche Hilfe wird für die Sanierung von Wohnungen in Berggebieten gewährt, insbesondere für die Wiederinstandstellung gesundheits- oder baupolizeilich zu beanstandender Wohnungen, die Verbesserung der Wohnverhältnisse durch Vermehrung der Wohnräume im Verhältnis zur Familiengröße und den Einbau von Wohnungen in unbenützten Gebäuden.

Nicht als Sanierung im Sinne dieser Verordnung gelten die Vornahme laufender Unterhalts- und Reparaturarbeiten sowie die Erstellung von Zimmern für Einzelpersonen und von Räumen, die dem Landwirtschaftsbetrieb dienen.

Berggebiete sind Gebiete über 800 Meter über Meer.



§ 57. Im übrigen finden die Bestimmungen dieser Verordnung über die Förderung des sozialen Wohnungsbaues (§§ 9 bis 24) mit folgenden Abweichungen sinngemäß Anwendung:

- a) Das Darlehen des Staates kann gegenüber den in den §§ 12 und 19 genannten Ansätzen um höchstens 20 Prozent der subventionierbaren Anlagekosten erhöht werden. Leistet der Bund einen Beitrag an das Vorhaben, so darf in der Regel die Hilfe von Staat und Gemeinde das für die Ausrichtung des vollen Bundesbeitrages erforderliche Maß, zusammen mit der Leistung des Bundes aber jedenfalls 60 Prozent der subventionierbaren Anlagekosten nicht übersteigen. // [S. 864]
- b) Das Darlehen ist nur soweit grundpfandrechlich sicherzustellen, als die Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Entschuldung landwirtschaftlicher Heimwesen dies zulassen.

### **III. Eigentumsbeschränkungen**

§ 58. Die mit staatlicher Hilfe verbilligten Wohnungen dürfen nur von Familien besetzt werden, deren Haupt seit mindestens zwei Jahren im Kanton Zürich Wohnsitz hat.

Alterswohnungen dürfen nur von Personen im Alter von über 60 Jahren, die seit mindestens fünf Jahren im Kanton Zürich Wohnsitz haben, besetzt werden.

Ausländer müssen überdies in allen Fällen die fremdenpolizeiliche Niederlassungsbewilligung besitzen.

§ 59. Für Wohnungen mit drei und mehr Zimmern sollen in erster Linie Familien mit Kindern berücksichtigt werden.

Die Zahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden Familienglieder soll der Zahl der Wohnräume, im allgemeinen Wohnungsbau der um eins verminderten Zahl der Wohnräume entsprechen.

Als Wohnräume gelten Wohn- und Schlafzimmer.

Eine Wohnung darf nicht von mehr als einer Familie bewohnt werden.

§ 60. In besonderen Fällen kann die Baudirektion Ausnahmen von den §§ 58 und 59 bewilligen.

§ 61. Im sozialen Wohnungsbau und in Berggebieten dürfen die mit staatlicher Hilfe verbilligten Wohnungen nur an Familien abgegeben werden, deren Reineinkommen 11000 Franken zuzüglich 750 Franken für jedes nicht erwerbstätige Kind oder jede andere vom Haushaltsvorstand unterhaltene Person, und deren Reinvermögen 50000 Franken nicht übersteigt.

Im allgemeinen Wohnungsbau dürfen die Wohnungen nur an Familien abgegeben werden, deren Reineinkommen 15000 // [S. 865] Franken zuzüglich 1500 Franken für jedes nicht erwerbstätige Kind oder jede andere vom Haushaltsvorstand unterhaltene Person, und deren Reinvermögen 75000 Franken nicht übersteigt.

Als maßgebliches Familieneinkommen wird das Einkommen des Haushaltsvorstandes ganz, das Einkommen der Ehefrau zur Hälfte und dasjenige der im gemeinsamen Haushalt lebenden Kinder und übrigen Familienglieder zu einem Drittel angerechnet.

Die Alterswohnungen dürfen nur an Einzelpersonen, deren Reineinkommen 6000 Franken, und an Ehepaare, deren Reineinkommen 8000 Franken nicht übersteigt,



abgegeben werden; das Reinvermögen wird mit  $\frac{1}{20}$  des 10000 Franken übersteigenden Betrages als Einkommen angerechnet.

Steigen die Lebenshaltungskosten wesentlich, so werden diese Ansätze durch den Regierungsrat erhöht.

§ 62. Die Gebäude sind einwandfrei zu unterhalten. Die Baudirektion ist berechtigt, ihren Zustand jederzeit kontrollieren zu lassen.

§ 63. Bauliche Veränderungen an Gebäuden, die mit staatlicher Hilfe erstellt oder umgebaut wurden, sowie Neubauten auf den zugehörigen Grundstücken dürfen erst vorgenommen werden, wenn die Baudirektion die Bewilligung hierfür erteilt hat.

§ 64. Die Mietzinse einschließlich Wasserzins, Kehrriechtabfuhr, Treppenhausbeleuchtung, Kamin- und Ofenreinigung und dergleichen dürfen die von der Baudirektion festgesetzten Beträge nicht übersteigen. Jede Erhöhung bedarf der vorgängigen Bewilligung durch die Baudirektion.

§ 65. Für die bestimmungsgemäße Benützung von Nebenräumen und -anlagen, welche zur Wohnung gehören, dürfen vom Mieter keine Nebenleistungen gefordert werden. Zulässige Nebenleistungen (wie z. B. für Heizung und Treppenhausreinigung) dürfen die Selbstkosten des Eigentümers oder, wo sich diese ihrer Natur nach nicht genau ermitteln lassen, die ortsüblichen Ansätze nicht übersteigen. // [S. 866]

§ 66. Die Wohnungen dürfen dem Zweck der staatlichen Hilfe nicht entfremdet werden. Eine Zweckentfremdung liegt insbesondere vor,

- a) wenn eine Wohnung von Personen besetzt wird, die den Anforderungen der §§ 58 und 59 der Verordnung nicht genügen;
- b) wenn Wohnräume ganz oder teilweise zu anderen als Wohnzwecken verwendet werden;
- c) wenn die festgesetzten Mietzinse überschritten werden;
- d) wenn das beim Bezug der Wohnung vorschriftsgemäße Einkommen oder Vermögen der Bewohner die Ansätze gemäß § 61 der Verordnung um mehr als 20 Prozent übersteigt;
- e) wenn die Zahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden Familienglieder dauernd unter die um eins verminderte Zahl der Zimmer sinkt.

Der Eigentümer ist verpflichtet, ihm bekannte Zweckentfremdungen unverzüglich der Baudirektion mitzuteilen.

§ 67. Will der Eigentümer eine mit staatlicher Hilfe verbilligte Liegenschaft ganz oder teilweise veräußern, so hat er dies dem Gemeinderat und der Baudirektion vor Abschluß des Kaufvertrages schriftlich mitzuteilen.

§ 68. Wird die Zustimmung der Baudirektion zur Veräußerung der Liegenschaft gemäß § 91, Absatz 3, der Verordnung verweigert, so besitzt der Staat ein Vorkaufsrecht zum Selbstkostenpreis an den Liegenschaften, auf denen mit staatlicher Hilfe Neubauten erstellt wurden; mit Bewilligung des Regierungsrates kann die Gemeinde dieses Recht ausüben.

Als Selbstkostenpreis gilt der durch die Baudirektion festgesetzte und im Grundbuch angemerkte Betrag der gesamten Anlagekosten, abzüglich allfällige Barbeiträge des



Gemeinwesens, jedoch vermehrt um die ausgewiesenen Kosten für Verbesserungen, die mit Bewilligung der Baudirektion ausgeführt wurden.

Die Frist für die Geltendmachung des Vorkaufsrechtes beträgt drei Monate seit der Mitteilung des Vorkaufsfalles. // [S. 867]

§ 69. Die Eigentumsbeschränkungen gemäß den §§ 58 bis 68 der Verordnung sind vor Baubeginn auf Kosten des Bauherrn im Grundbuch anzumerken.

Sie erlöschen, wenn die Zinsbefreiung oder Zinsermäßigung wegen Verzicht des Berechtigten oder von Amtes wegen eingestellt wird.

Die Baudirektion hat die Löschung dahingefallener angemerakter Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch auf Kosten des Eigentümers zu bewilligen.

#### **IV. Zusicherung und Ausrichtung der staatlichen Hilfe**

§ 70. Gesuche um Gewährung staatlicher Darlehen mit Zinsbefreiung oder Zinsermäßigung sind beim Gemeinderat der Gemeinde, die sich gemäß § 19, 32 oder 45 der Verordnung mitbeteiligt, zuhanden der Baudirektion einzureichen.

Dem Gesuch sind die Baupläne (Situation, Grundriß im Maßstab 1:100, Fassaden, Schnitt), ein detaillierter Voranschlag und Finanzausweis, eine eingehende Mietzinsberechnung nach einem von der Baudirektion zu beziehenden Formular und, soweit möglich, Mieterlisten mit Angabe der Steuerverhältnisse und der Zahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden Familienglieder beizulegen.

§ 71. Die Projekte sind vom Gemeinderat auf Kosten der Gemeinde durch Baufachleute begutachten zu lassen.

Der Gemeinderat hat jedes Projekt unter dem Gesichtspunkt der Zweckmäßigkeit und des Bedürfnisses zu prüfen.

Sämtliche Gesuche sind mit einem bestimmten Antrag des Gemeinderates an die Baudirektion weiterzuleiten; der Gemeinderat hat dabei zu erklären, ob und in welchem Umfang eine Mitbeteiligung der Gemeinde gemäß den Vorschriften dieser Verordnung erfolgt oder in Aussicht steht.

§ 72. Die Baudirektion entscheidet, ob und in welchem Umfang dem Gesuch um staatliche Hilfe entsprochen werden kann; sie sichert die Darlehen und die Zinsbefreiung oder Zinsermäßigung provisorisch zu. // [S. 868]

Übersteigt die Darlehenssumme den Betrag von 150000 Franken pro Bauvorhaben, so entscheidet der Regierungsrat.

§ 73. Die Baudirektion teilt der Gemeinde zuhanden des Bauherrn die provisorische Zusicherung des Darlehens und der Zinsbefreiung oder Zinsermäßigung mit.

Der Bauherr hat sich innert Monatsfrist über die Annahme oder Nichtannahme der provisorischen Zusicherung und der damit verbundenen Auflagen und Bedingungen zu erklären und einen Darlehensvertrag mit dem Staat abzuschließen.

§ 74. Im Darlehensvertrag ist das Darlehen als Prozentsatz der subventionierbaren Anlagekosten unter Vorbehalt späterer Festsetzung des Betrages durch die Baudirektion gemäß § 81 der Verordnung zu bestimmen.

§ 75. Der Bauherr ist verpflichtet, die Bauarbeiten nach Abschluß des Darlehensvertrages innert sechs Monaten in Angriff zu nehmen und ohne Unterbruch zu Ende zu führen.



Er hat sich dabei an das genehmigte Projekt und an den zugehörigen Kostenvoranschlag zu halten; Abweichungen sind nur mit Bewilligung der Baudirektion zulässig.

§ 76. Die Baudirektion und der Gemeinderat sind berechtigt, die Arbeiten überwachen und den Bau nach seiner Vollendung in allen Teilen prüfen zu lassen.

Der Bauherr ist verpflichtet, alle erforderlichen Aufschlüsse zu erteilen.

§ 77. Der Bauherr hat dem Gemeinderat zuhanden der Baudirektion schriftlich zu melden:

- a) den Baubeginn;
- b) die Vollendung des Rohbaues (mit Schätzungsanzeige);
- c) die Bauvollendung (mit Schätzungsanzeige);
- d) den Bezug der Wohnungen.

§ 78. Nach der Bauvollendung hat der Bauherr dem Gemeinderat die Bauabrechnung zuhanden der Baudirektion einzureichen. // [S. 869]

Die Ausgaben sind in der Bauabrechnung nach Arbeitsgattungen zusammenzustellen. Allfällige Rückvergütungen und Abzüge sind von den betreffenden Gesamtbeträgen abzuziehen.

§ 79. Der Abrechnung sind beizulegen:

- a) sämtliche Rechnungsbelege, Quittungen und Verträge;
- b) ein Situationsplan mit Kataster-, Gebäudeversicherungs- und Polizeinummern;
- c) eine Aufstellung der Baukosten, unter Angabe des umbauten Raumes, der Parzellengröße, der Landkosten sowie der Kataster-, Gebäudeversicherungs- und Polizeinummern;
- d) eine Mietzins- und Mieterliste.

Der Gemeinderat und die Baudirektion können verlangen, daß überdies bereinigte Pläne (Grundrisse) im Maßstab 1:100 beigebracht werden.

§ 80. Der Gemeinderat hat die Bauausführung und die Abrechnung auf Kosten der Gemeinde durch Fachleute prüfen zu lassen und mit seinem Bericht an die Baudirektion zur Genehmigung weiterzuleiten.

§ 81. Auf Grund der genehmigten Bauabrechnung setzt die Baudirektion die gesamten und die subventionierbaren Anlagekosten, die zulässigen Mietzinse sowie den Darlehensbetrag fest und sichert die Zinsbefreiung oder Zinsermäßigung definitiv zu.

§ 82. Die gesamten Anlagekosten setzen sich zusammen aus den Kosten für die Beschaffung des erforderlichen Baulandes und den notwendigen und das ortsübliche Maß nicht überschreitenden Gesamtbaukosten.

Als Gesamtbaukosten gelten sämtliche Kosten der im genehmigten Projekt vorgesehenen Gebäude, einschließlich derjenigen für Leitungsanschlüsse, Kanalisation, Umgebungsarbeiten, Einfriedungen, Architekten- und Ingenieurhonorare, Bauführung, Baubeheizung, Baureinigung, Bauzinsen und Gebühren. // [S. 870]

Bei der Berechnung der subventionierbaren Anlagekosten fallen die Mehrkosten für den Ausbau von Luftschutzräumen außer Betracht.



§ 83. Die Mietzinse sind auf Grund der gesamten Anlagekosten so festzusetzen, daß sie den auf die verbilligten Wohnungen entfallenden Teil der folgenden, um die vom Staat gewährte Zinsbefreiung oder Zinsermäßigung sowie um gleichwertige Leistungen der Gemeinden verminderten Eigentümerlasten decken:

- a) die Hypothekarzinsen;
- b) die Verzinsung des eigenen investierten Kapitals zu einem Zinsfuß, der nicht höher ist als der Zinsfuß der Zürcher Kantonalbank für erste Hypotheken an Baugenossenschaften;
- c) einen Zuschlag für öffentliche Abgaben, Abschreibungen, Unterhalt und Verwaltung, der in der Regel 2 ½ Prozent der Gesamtbaukosten nicht übersteigen darf.

Der Erwerb der Liegenschaft zu einem die gesamten Anlagekosten übersteigenden Preis gibt keinen Anspruch auf eine nachträgliche Erhöhung der festgesetzten Mietzinse.

§ 84. Die durch die Baudirektion festgesetzten gesamten Anlagekosten und Mietzinse sind im Grundbuch anzumerken.

§ 85. Die Darlehen werden nach der Genehmigung der Bauabrechnung und der Festsetzung des Darlehensbetrages ausbezahlt.

Auf besonderes Gesuch hin kann die Baudirektion höchstens 70 Prozent des veranschlagten Darlehensbetrages vorzeitig ausbezahlen, wenn die Gebäude im Rohbau vollendet und brandversichert sind, beziehungsweise höchstens 90 Prozent, wenn die Bauabrechnung durch die Gemeinde anerkannt und bei der Baudirektion eingereicht wurde.

Gesuche um Ausrichtung von Teilzahlungen sind dem Gemeinderat zuhanden der Baudirektion schriftlich einzureichen. Dem Gesuch ist eine Schätzungsanzeige der Gebäudeversicherung sowie eine detaillierte Aufstellung über den Umfang der // [S. 871] ausgeführten Bauarbeiten und der bereits geleisteten Zahlungen an die Bauhandwerker und Unternehmer beizulegen.

§ 86. Die Auszahlung des Darlehens oder allfälliger Teilbeträge setzt voraus, daß sich der Darlehensnehmer über die Anmerkung der Eigentumsbeschränkungen gemäß § 69, Absatz 1, und die Sicherstellung des Darlehens durch Grundpfandverschreibung mit einem Zeugnis des Grundbuchamtes ausweist.

Der Staat kann die Auszahlung des Darlehens ganz oder teilweise verweigern, sobald die Verweigerung oder Einstellung der Zinsbefreiung oder Zinsermäßigung gemäß § 93 der Verordnung verfügt worden ist.

§ 87. Wird die Gewährung der Zinsbefreiung oder Zinsermäßigung rechtskräftig verweigert, bevor das Darlehen ganz oder teilweise ausbezahlt worden ist, so kann der Staat vom Darlehensvertrag zurücktreten.

§ 88. Die Darlehen beziehungsweise allfällige Teilbeträge sind an den Darlehensnehmer auszuzahlen, sofern sich dieser über die Bezahlung der Bauhandwerker und Unternehmer nach Maßgabe der geleisteten Arbeit ausweist; andernfalls können die Zahlungen mit befreiender Wirkung direkt an die Bauhandwerker und Unternehmer oder an ein am Bau finanziell beteiligtes Bankinstitut geleistet werden.

§ 89. Der Darlehensnehmer kann seine Rechte aus dem Darlehensvertrag nur mit schriftlicher Zustimmung der Baudirektion abtreten. Diese Zustimmung darf nur erteilt werden, wenn Gewähr besteht, daß das Darlehen durch die Abtretung seiner Zweckbestimmung nicht entzogen wird.

§ 90. Der Anspruch auf Gewährung der Zinsbefreiung oder Zinsermäßigung entsteht rückwirkend auf den Zeitpunkt der Auszahlung des Darlehens beziehungsweise allfälliger Teilbeträge.

§ 91. Der Anspruch auf Gewährung der Zinsbefreiung oder Zinsermäßigung steht dem Darlehensnehmer nur solange zu, als er Eigentümer der betreffenden Liegenschaft ist. // [S. 872]

Wird die Liegenschaft veräußert, so geht der Anspruch auf Gewährung der Zinsbefreiung oder Zinsermäßigung auf den Erwerber über, sofern die Baudirektion der Veräußerung zugestimmt hat.

Die Zustimmung der Baudirektion setzt voraus, daß der Erwerber unverzüglich die Annahme der mit der staatlichen Hilfe verbundenen Auflagen und Bedingungen erklärt und die Darlehensschuld übernimmt; sie kann verweigert werden, wenn der Verkaufspreis den Selbstkostenpreis gemäß § 68, Absatz 2, der Verordnung übersteigt.

Wird die Zustimmung verweigert, so kann der Staat die Rückzahlung des Darlehens gemäß den Bestimmungen des Darlehensvertrages verlangen.

§ 92. Der Anspruch auf Gewährung der Zinsbefreiung oder Zinsermäßigung erlischt mit der Fälligkeit der Darlehensrückzahlung, vorzeitig jedoch mit der Veräußerung der Liegenschaft, sofern er nicht gemäß § 91, Absatz 2, auf den Erwerber übergeht, sowie mit dem Verzicht des Berechtigten und gemäß den Bestimmungen von Abschnitt V der Verordnung.

## **V. Sanktionen und Strafbestimmungen**

§ 93. Die Gewährung der zugesicherten Zinsbefreiung oder Zinsermäßigung wird ganz oder teilweise verweigert oder eingestellt:

- a) wenn die für die Zusicherung der staatlichen Hilfe maßgeblichen Voraussetzungen und Bedingungen nicht mehr erfüllt sind;
- b) wenn eine mit staatlicher Hilfe verbilligte Wohnung ihrem Zwecke entfremdet wird;
- c) wenn der Bauherr oder ein späterer Erwerber einer Liegenschaft, für welche die staatliche Hilfe zugesichert wurde, den Vorschriften der Verordnung in anderer Weise vorsätzlich oder fahrlässig widerhandelt.

Die Einstellung oder Verweigerung erfolgt, ausgenommen im Falle der Überschreitung von Einkommensgrenzen durch Mieter, rückwirkend auf den Zeitpunkt, in welchem der maßgebende Grund eingetreten ist. // [S. 873]

Die Folgen für das Darlehensverhältnis ergeben sich aus dem Darlehensvertrag.

§ 94. Wird eine zweckentfremdete Wohnung später wieder bestimmungsgemäß verwendet, so kann die Zinsbefreiung oder Zinsermäßigung im Rahmen der ursprünglichen oder auf Grund einer den veränderten Verhältnissen angepaßten Zusicherung auf Gesuch hin erneut gewährt werden, sofern das Darlehen nicht gekündigt worden ist und in der betreffenden Gemeinde noch ein Bedürfnis nach verbilligten Wohnungen besteht.



§ 95. Werden die Behörden durch unrichtige Angaben oder Unterdrückung von Tatsachen irreführt oder wird eine solche Irreführung versucht, so können die im § 93 der Verordnung vorgesehenen Sanktionen ergriffen werden.

Fehlbare Gesuchsteller oder aus der Zusicherung Berechtigte können von der Gewährung staatlicher Hilfe für Wohnbauvorhaben im Sinne dieser Verordnung oder früherer Erlasse des Kantons ausgeschlossen werden.

Die strafrechtliche Verfolgung bleibt vorbehalten.

§ 96. Vorsätzliche und fahrlässige Widerhandlungen gegen diese Verordnung sowie gegen die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden mit Buße bis zu 1000 Franken bestraft, soweit sie nicht ausschließlich unter das Strafrecht des Bundes fallen.

## **VI. Vollzugs- und Schlußbestimmungen**

§ 97. Der Gemeinderat hat darüber zu wachen, daß die mit staatlicher Hilfe verbilligten Wohnungen dem Zweck der Unterstützung nicht entfremdet werden; erlangt er Kenntnis von Tatsachen, welche die weitere Gewährung der Hilfe ausschließen oder in Frage stellen, so hat er der Baudirektion beförderlich Bericht zu erstatten.

Die Einkommens- und Vermögensverhältnisse der Inhaber der mit staatlicher Hilfe verbilligten Wohnungen sind durch den Gemeinderat gemäß den Anordnungen der Baudirektion periodisch zu prüfen.

§ 98. Die Verwaltung der vom Staat gewährten Darlehen sowie die Ausübung des staatlichen Vorkaufsrechtes ist Sache // [S. 874] der Finanzdirektion; im übrigen obliegt der Vollzug dieser Verordnung der Baudirektion.

§ 99. Diese Verordnung tritt am Tage nach der Veröffentlichung im Amtsblatt in Kraft; für die §§ 23, 69, Absatz 1, und 84 bleibt die bundesrätliche Genehmigung vorbehalten.

Für die bestehenden Subventionsverhältnisse bleiben die geltenden Verordnungen über die Förderung des Wohnungsbaues, auf denen sie beruhen, maßgebend.

Zürich, den 30. Juni 1960.

Im Namen des Regierungsrates,

Der Präsident:

Dr. P. Meierhans.

Der Staatsschreiber:

Dr. Isler.

Der Bundesrat hat die §§ 23, 69 Absatz 1, und 84 am 21. Juli 1960 genehmigt.

[Transkript: OCR (Überarbeitung: sef)/04.08.2015]