



Zürcher Gesetzessammlung seit 1803 online

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

Signatur **StAZH OS 43 (S. 59-79)**
Titel **Verordnung über die Förderung des Wohnungsbaus**
Ordnungsnummer
Datum 20.06.1968

[S. 59] Der Regierungsrat,
gestützt auf das Gesetz über die Förderung des Wohnungsbaus vom
22. November 1942 und das Gesetz über zusätzliche Massnahmen zur Förderung des
Wohnungsbaus vom 3. Dezember 1967*), sowie gestützt auf das Bundesgesetz über
Massnahmen zur Förderung des Wohnungsbaues vom 19. März 1965,
verordnet:

I. Allgemeine Bestimmungen

§ 1. Der Staat fördert den Bau von preisgünstigen, dauerhaften und gesundheitlich
einwandfreien Wohnungen, sowie die Sanierung von Wohnungen im Berggebiet.

Die staatliche Hilfe erfolgt durch

1. die Gewährung von amortisierbaren, niedrig verzinslichen oder unverzinslichen
Darlehen,
2. die Übernahme von Verlustgarantien auf Bürgschaftsverpflichtungen des Bundes
und von Garantieverpflichtungen für Darlehen des Bundes,
3. die Förderung einer zweckmässigen Besiedelung.

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

Siedlungspolitische Grundsätze und die Gesichtspunkte der Regionalplanung sind zu
berücksichtigen.

Bei annähernd gleichen Vorzügen werden jene Projekte berücksichtigt, die im
Verhältnis zu den dafür aufzuwendenden Mitteln in höherem Masse geeignet sind, der
Wohnungsnot zu steuern.

*) § 12 Abs. 2 vom Bundesrat am 12. Juli 1968 genehmigt.

// [S. 60]

§ 3. Wohnbauten oder Planungsarbeiten, welche vor der Zusicherung der staatlichen
Hilfe begonnen wurden, können nicht unterstützt werden.

Die Erteilung von Ausnahmegewilligungen zum vorzeitigen Arbeitsbeginn bleibt
vorbehalten.

II. Die Gewährung von Darlehen

A. Allgemeine Voraussetzungen

§ 4. Der Staat gewährt Darlehen für den Bau von



1. Wohnungen für minderbemittelte und kinderreiche Familien (Sozialer Wohnungsbau),
2. Wohnungen für Familien mit mittleren Einkommen (Allgemeiner Wohnungsbau),
3. Kleinwohnungen für minderbemittelte Personen im Alter von über 60 Jahren (Alterswohnungsbau),
4. Kleinwohnungen für minderbemittelte Invalide (Invalidenwohnungsbau), sowie
5. für die Sanierung von Wohnungen in Berggebieten.

§ 5. Die Bauten müssen solid, einfach und zweckmässig sein.

Sie sollen angemessenen hygienischen und architektonischen Ansprüchen genügen; insbesondere müssen sie genügend besonnt und entsprechend besonderen Weisungen der Volkswirtschaftsdirektion ausreichend gegen Schall isoliert sein.

§ 6. Der Bauherr hat sich in angemessener Weise mit Eigenkapital an den Erstellungskosten zu beteiligen.

§ 7. 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. // [S. 61]

§ 8. Der Bauherr muss für eine dem Zweck der Darlehensgewährung entsprechende Bewerbung der Wohnungen Gewähr bieten.

Der Staat kann sich in der Verwaltung iuristischer Personen vertreten lassen.

Für Eigenheime und Eigentumswohnungen, die der Bauherr zum Verkaufe vorgesehen hat, werden Darlehen in der Regel nur zugesichert, sofern der nachmalige Käufer bekannt ist und die besonderen personellen und finanziellen Voraussetzungen erfüllt.

§ 9. Die Wohnungen sollen in der Regel drei bis fünf Zimmer (Wohn- und Schlafräume) enthalten, Alters- und Invalidenwohnungen ein bis zwei Zimmer.

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

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

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

Bei Wohnbauten landwirtschaftlicher Betriebe ist das Darlehen nur so weit grundpfandrechtl. sicherzustellen, als es die Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Entschuldung landwirtschaftlicher Heimwesen zulassen.

§ 11. Die staatliche Darlehensgewährung setzt unter Vorbehalt der Bestimmungen über Gemeinden mit hoher Steuerbelastung eine gleich hohe Leistung der Gemeinde voraus, welche dem Zweck der staatlichen Darlehensgewährung entspricht.

Gewährt eine Gemeinde ein niedrigeres Darlehen, so wird das staatliche Darlehen im gleichen Verhältnis herabgesetzt. Der Regierungsrat kann in besonderen Fällen Ausnahmen bewilligen.



Die Gemeindeleistung kann ausnahmsweise in anderer Form als die staatliche Hilfe erbracht werden, sofern damit die gleiche Verbilligungswirkung wie durch das staatliche Darlehen erzielt wird. // [S. 62]

§ 12. Leistungen von Arbeitgebern, Stiftungen und ähnlichen Institutionen, die nicht selbst Träger des Bauvorhabens sind, können bis zum vollen Betrag als Gemeindeleistung angerechnet werden.

§ 13. Die Gemeinde kann ihre Leistung von der Ausrichtung der staatlichen Hilfe abhängig machen.

Sie kann die Darlehensgewährung mit den gleichen Subventionsbedingungen und öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen wie der Staat verknüpfen.

Kommunale Bedingungen oder Beschränkungen, welche von den Bestimmungen dieser Verordnung abweichen, dürfen den in den Wohnbauförderungsgesetzen vom 3. Dezember 1967 und vom 22. November 1942 enthaltenen Grundsätzen nicht zuwiderlaufen.

Sämtliche Ausführungsbestimmungen der Gemeinden bedürfen der Genehmigung des Regierungsrates.

Für die Anmerkung von kommunalen Eigentumsbeschränkungen, welche über die im nachfolgenden Abschnitt C genannten hinausgehen, ist vorgängig durch Vermittlung des Regierungsrates die Genehmigung des Bundesrates einzuholen.

§ 14. Fällt die Gemeindeleistung nachträglich ganz oder teilweise weg, so benachrichtigt der Gemeinderat sofort die Volkswirtschaftsdirektion.

B. Darlehensbedingungen und -bemessung

1. Sozialer und allgemeiner Wohnungsbau

§ 15. Darlehen werden in der Regel gewährt für Häuser mit Miet- oder Eigentumswohnungen zu drei bis fünf Zimmern, sowie für Eigenheime zu vier bis fünf Zimmern.

§ 16. Die Darlehen werden für die Dauer von 30 Jahren ab Bezugsbereitschaft der Wohnungen gewährt.

Im sozialen Wohnungsbau sind sie unverzinslich und nach Ablauf von 20 Jahren mit jährlich 10 % des ursprünglichen Betrages zu amortisieren.

Im allgemeinen Wohnungsbau sind die Darlehen mit 2 % zu verzinsen und nach Ablauf von 5 Jahren mit jährlich 4 % zu amortisieren. // [S. 63]

§ 17. Die Gesamtbaukosten für die Wohnzwecken dienenden Bauten oder Gebäudeteile dürfen pro Wohnraum 21000 Franken im sozialen und 24000 Franken im allgemeinen Wohnungsbau nicht übersteigen.

Für Einfamilienhäuser mit vier Zimmern ohne eingebaute, nicht Wohnzwecken dienende Räume, sowie für Eigentumswohnungen mit drei Zimmern dürfen die Gesamtbaukosten pro Wohnraum 24000 Franken im sozialen und 27000 Franken im allgemeinen Wohnungsbau erreichen.

Die zulässigen Gesamtbaukosten werden um die Mehrkosten für den vorschriftsgemässen Ausbau von Luftschutzräumen erhöht.

§ 18. Das Darlehen des Staates beträgt höchstens 15 % der subventionierbaren Anlagekosten.

Für Wohnbauten in Landgemeinden mit einer auf Grund des Gesetzes über die Staatsbeiträge an die Gemeinden und über den Finanzausgleich ermittelten hohen massgeblichen Steuerbelastung wird ein Teil der Gemeindeleistung nach folgender Skala vom Staat übernommen:

Massgebliche Steuerbelastung	Maximaler Beitrag des Staates in % der Anlagekosten	Mindestbeitrag der Gemeinden in % der Anlagekosten
160–165,9	16½	13 ½
166–171,9	18	12
172–177,9	19½	10 ½
178–183,9	21	9
184–189,9	22½	7 ½
190–195,9	24	6
196–201,9	25½	4 ½
202–207,9	27	3
208 und mehr	28½	1 ½

§ 19. Als subventionierbare Anlagekosten gilt derjenige Teil der gesamten Anlagekosten, der auf die Wohnzwecken dienenden Bauten oder Gebäudeteile entfällt, soweit er je Wohn- // [S. 64] raum 20000 Franken im sozialen und 22000 Franken im allgemeinen Wohnungsbau nicht übersteigt.

Bei Bauvorhaben, an die auch der Bund Beiträge ausrichtet, können die subventionierbaren Anlagekosten so weit erhöht werden, als dies zur Auslösung der Bundeshilfe erforderlich ist.

Bei Land im Baurecht wird als Landpreis der mit dem Zinsfuss der Zürcher Kantonalbank für erste Hypotheken an Wohnbauten kapitalisierte Baurechtszins angerechnet.

2. Alters- und Invalidenwohnungsbau

§ 20. Darlehen werden gewährt für Häuser mit Miet- oder Eigentumswohnungen zu einem bis zu zwei Zimmern, welche in baulicher Hinsicht auf die besonderen Bedürfnisse von Personen über 60 Jahren oder von Invaliden ausgerichtet sind.

§ 21. Die Darlehen werden für die Dauer von 40 Jahren ab Bezugsbereitschaft der Wohnungen gewährt.

Sie sind unverzinslich und nach Ablauf von 20 Jahren mit jährlich 5 % des ursprünglichen Betrages zu amortisieren.

§ 22. Im Alterswohnungsbau dürfen die Gesamtbaukosten für die Wohnzwecken dienenden Bauten oder Gebäudeteile für die Einzimmerwohnung 44000 Franken und für die Zweizimmerwohnung 56000 Franken nicht übersteigen.

Im Invalidenwohnungsbau dürfen diese Kosten für die Einzimmerwohnung 46000 Franken und für die Zweizimmerwohnung 59000 Franken nicht übersteigen.

Die zulässigen Gesamtbaukosten werden um die Mehrkosten für den vorschriftsgemässen Ausbau von Luftschutzräumen erhöht.

§ 23. Das Darlehen des Staates beträgt höchstens 30 % der subventionierbaren Anlagekosten.

Für Bauten in Landgemeinden mit einer auf Grund des Gesetzes über die Staatsbeiträge an die Gemeinden und über den Finanzausgleich ermittelten hohen massgeblichen Steuerbelastung wird darüber hinaus ein Teil der Gemeindeleistung nach folgender Skala vom Staat übernommen: // [S. 65]

Massgebliche Steuerbelastung	Maximaler Beitrag des Staates in % der Anlagekosten	Mindestbeitrag der Gemeinden in % der Anlagekosten
160–165,9	33	27
166–171,9	36	24
172–177,9	39	21
178–183,9	42	18
184–189,9	45	15
190–195,9	48	12
196–201,9	51	9
202–207,9	54	6
208 und mehr	57	3

§ 24. Im Alterswohnungsbau ist derjenige Teil der gesamten Anlagekosten subventionierbar, der auf die Wohnzwecken dienenden Bauten oder Gebäudeteile entfällt, soweit er je Einzimmerwohnung 36000 Franken und je Zweizimmerwohnung 49000 Franken nicht übersteigt.

Im Invalidenwohnungsbau dürfen diese Kosten je Einzimmerwohnung 38000 Franken und je Zweizimmerwohnung 52000 Franken nicht übersteigen.

Bei Bauvorhaben, an die auch der Bund Beiträge entrichtet, können die subventionierbaren Anlagekosten so weit erhöht werden, als dies zur Auslösung der Bundeshilfe erforderlich ist.

Bei Land im Baurecht wird als Landpreis der mit dem Zinsfuss der Zürcher Kantonalbank für erste Hypotheken an Wohnbauten kapitalisierte Baurechtszins angerechnet.

3. Sanierung von Wohnungen in Berggebieten

§ 25. Darlehen werden 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 // [S. 66] die Erstellung von Zimmern für Einzelpersonen und von Räumen, die dem Landwirtschaftsbetrieb dienen.

Als Berggebiete gelten die höher als 800 Meter über Meer gelegenen Regionen.



§ 26. Die Darlehensbedingungen und -bemessung richten sich unter Vorbehalt der nachstehenden Abweichungen nach den Vorschriften über den sozialen Wohnungsbau.

Der Darlehensbetrag kann um höchstens 20 % der subventionierbaren Anlagekosten erhöht werden.

Leistet der Bund einen Beitrag an das Bauvorhaben, so darf die Hilfe von Staat und Gemeinde zusammen mit der Leistung des Bundes 60 % der subventionierbaren Anlagekosten nicht übersteigen.

4. Abänderung der Darlehensbedingungen

§ 27. Die Volkswirtschaftsdirektion kann bei gewichtiger Veränderung der Kapitalmarkt- oder anderer wirtschaftlicher Verhältnisse, frühestens jedoch 20 Jahre nach Bezugsbereitschaft der Wohnungen, auf Grund einer allgemeinen Ermächtigung des Regierungsrates und unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist den Darlehenszins erhöhen, die Darlehen vorzeitig zurückfordern oder ihre Laufzeit durch Erhöhung der Amortisationsraten verkürzen.

Die Volkswirtschaftsdirektion kann in Berücksichtigung besonderer wirtschaftlicher Verhältnisse auf Grund einer allgemeinen Ermächtigung des Regierungsrates die Amortisationssätze herabsetzen.

Die in dieser Verordnung genannten zulässigen Gesamtbaukosten und subventionierbaren Anlagekosten können durch die Volkswirtschaftsdirektion der Entwicklung der Baukosten angepasst werden

C. Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen

1. Persönliche Verhältnisse der Bewohner

§ 28. Die mit staatlichen Darlehen verbilligten Wohnungen dürfen nur durch Familien benützt werden, deren Hauptbürger einer zürcherischen Gemeinde ist oder seit mindestens zwei Jahren im Kanton Zürich Wohnsitz hat. // [S. 67]

Im Alters- und im Invalidenwohnungsbau beträgt diese Karenzfrist fünf Jahre.

Alterswohnungen dürfen nur durch Personen im Alter von über 60 Jahren benützt werden.

Ausländer müssen überdies in allen Fällen die fremdenpolizeiliche Niederlassungsbewilligung besitzen, es sei denn, die Ehefrau sei Schweizerbürgerin.

§ 29. Wohnungen mit drei und mehr Zimmern sollen in erster Linie von Familien mit Kindern bewohnt werden.

Im sozialen, im Alters- und im Invaliden Wohnungsbau hat beim Bezug der Wohnung die Zahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden Familienglieder der Zahl der Wohnräume zu entsprechen.

Im übrigen hat die Zahl der Familienglieder mindestens der um eins verminderten Zahl der Wohnräume zu entsprechen.

Eine Wohnung darf nicht von mehr als einer Familie bewohnt werden; Untermiete ist nicht zulässig.



In besonderen Einzelfällen kann die Volkswirtschaftsdirektion Ausnahmen von diesen Besetzungsvorschriften bewilligen.

2. Finanzielle Verhältnisse der Bewohner

§ 30. Im sozialen Wohnungsbau erstellte, sowie in Berggebieten sanierte Wohnungen dürfen nur an Familien abgegeben werden, deren Reineinkommen 16000 Franken zuzüglich 1500 Franken für jedes nicht erwerbstätige Kind oder jede andere vom Haushaltsvorstand unterhaltene Person, und deren Reinvermögen 60000 Franken nicht übersteigt.

Im Invalidenwohnungsbau erstellte Wohnungen dürfen nur an Einzelpersonen oder Familien abgegeben werden, deren Reineinkommen und -vermögen die im sozialen Wohnungsbau zulässigen Höchstbeträge nicht übersteigt.

Im allgemeinen Wohnungsbau dürfen die Wohnungen nur an Familien abgegeben werden, deren Reineinkommen 23000 Franken zuzüglich 1500 Franken für jedes nicht erwerbstätige Kind oder jede andere vom Haushaltsvorstand unterhaltene Person, und deren Reinvermögen 100000 Franken nicht übersteigt. // [S. 68]

Die Alterswohnungen dürfen nur an Einzelpersonen, deren Reineinkommen 10000 Franken, und an Ehepaare, deren Reineinkommen 12000 Franken nicht übersteigt, abgegeben werden; das Reinvermögen wird mit $\frac{1}{20}$ des 30000 Franken übersteigenden Betrages als Einkommen angerechnet.

§ 31. Als massgebliches Familieneinkommen wird in der Regel das Einkommen des Haushaltsvorstandes ganz, das Einkommen der Ehefrau zur Hälfte und dasjenige der im gemeinsamen Haushalt lebenden Kinder und weiteren Familienglieder zu einem Drittel angerechnet.

Nach Ablauf einer dreijährigen Mietdauer dürfen die Ansätze um 20 % überschritten werden.

3. Verwendung, Unterhalt und bauliche Veränderungen

§ 32. Wohnräume dürfen weder ganz noch teilweise zu anderen als zu Wohnzwecken verwendet werden.

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

§ 34. Für bauliche Veränderungen an Gebäuden, sowie Neubauten auf den zugehörigen Grundstücken, ist vor der Ausführung die Bewilligung der Volkswirtschaftsdirektion einzuholen.

Diese wird in der Regel nur erteilt, sofern durch die bauliche Veränderung die ursprüngliche Struktur der subventionierten Liegenschaft nicht beeinträchtigt wird.

4. Mietzinse

§ 35. Die Mietzinse einschliesslich Wasserzins, Kehrtafelabfuhr, Treppenhausbeleuchtung, Kamin- und Ofenreinigung und dergleichen dürfen die von der Volkswirtschaftsdirektion festgesetzten Beträge nicht übersteigen.

Jede Erhöhung bedarf der vorgängigen Bewilligung durch die Volkswirtschaftsdirektion.

§ 36. Für die bestimmungsgemässe Benützung von Nebenräumen und -anlagen, welche zur Wohnung gehören, dürfen // [S. 69] vom Mieter keine Nebenleistungen



gefordert werden. Zulässige Nebenleistungen, wie für Heizung oder Treppenhausreinigung, dürfen die Selbstkosten des Eigentümers oder, wo sich diese ihrer Natur nach nicht genau ermitteln lassen, die ortsüblichen Ansätze nicht übersteigen.

5. Zweckentfremdungsverbot

§ 37. Die Wohnungen dürfen dem Zweck der staatlichen Hilfe nicht entfremdet werden. Als Zweckentfremdung gilt insbesondere die Verletzung der in den §§ 28–36 dieser Verordnung angeführten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen.

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

6. Vorkaufsrecht

§ 38. Der Staat hat ein unbeschränktes Vorkaufsrecht zum Selbstkostenpreis an den Grundstücken, für die er Darlehenshilfe gewährt; der Staat kann dieses Recht auch der Gemeinde abtreten.

Als Selbstkostenpreis gilt der durch die Volkswirtschaftsdirektion festgesetzte und im Grundbuch angemerkte Betrag der gesamten Anlagekosten, abzüglich allfällige Barbeiträge, jedoch vermehrt um die ausgewiesenen Kosten für wertvermehrende Verbesserungen, die mit Bewilligung der Volkswirtschaftsdirektion ausgeführt wurden.

§ 39. Will der Eigentümer ein Grundstück ganz oder teilweise veräussern, so hat er den beurkundeten Kaufvertrag vor der Anmeldung zur Eigentumsübertragung über den Gemeinderat der Volkswirtschaftsdirektion einzureichen.

Der Erwerber hat im Kaufvertrag zu erklären, dass er sich allen mit dem Subventionsverhältnis verbundenen Pflichten, Bedingungen und Auflagen unterziehe.

Übersteigt der Verkaufspreis den im Grundbuch angemerkten Betrag der gesamten Anlagekosten, so ist hierfür eine schriftliche Begründung mit den erforderlichen Unterlagen beizufügen. // [S. 70]

Der Kanton und allenfalls der Gemeinderat entscheiden innert dreier Monate nach Vorlage aller vom Verkäufer beizubringenden, für die Beurteilung des beurkundeten Kaufvertrages erforderlichen Unterlagen über die Ausübung des Vorkaufsrechtes.

Der Verzicht auf die Ausübung kann mit Bedingungen verknüpft werden.

Für die Geltendmachung des Vorkaufsrechtes ist der Regierungsrat zuständig, für die Abgabe der Verzichtserklärung die Finanzdirektion.

Die Eigentumsübertragung darf erst vorgenommen werden, nachdem entweder Kanton und Gemeinde auf die Ausübung verzichtet haben, oder wenn die an eine Verzichtserklärung gebundenen Bedingungen erfüllt sind, oder wenn die Ausübungsfrist ungenützt verstrichen ist.

7. Anmerkung und Erlöschen der Eigentumsbeschränkungen

§ 40. Die öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen gemäss den §§ 28–39 dieser Verordnung sind vor der Auszahlung des Darlehens auf Kosten des Bauherrn im Grundbuch anzumerken.

Die Eigentumsbeschränkungen erlöschen mit der vollständigen Amortisation, mit der freiwilligen oder der durch die Vollzugsbehörden veranlassten vorzeitigen gänzlichen



Rückzahlung der Darlehen. In allen diesen Fällen erlischt das unbeschränkte Vorkaufsrecht zum Selbstkostenpreis jedoch frühestens 10 Jahre nach der Anmerkung im Grundbuch.

D. Verfahren und Abrechnung

§ 41. Darlehensgesuche sind beim Gemeinderat der Gemeinde, die sich an der Mietzinsverbilligung beteiligt, zuhanden der Volkswirtschaftsdirektion einzureichen.

Dem Gesuch sind beizulegen:

- die Baupläne (Situation; Grundrisse, Fassaden und Schnitt im Massstab 1:100)
- der detaillierte Kostenvoranschlag, allenfalls Generalunternehmervertrag mit besonderer Ausscheidung der Kosten für angebaute oder freistehende gewerbliche Bauten // [S. 71]
- der Finanzierungsausweis
- eine eingehende Mietzinsberechnung und, soweit möglich, Mieterlisten mit Angabe der Steuerverhältnisse und der Zahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden Familienglieder.

Wird gleichzeitig um Bundeshilfe nachgesucht, so sind die Gesuchsunterlagen im Doppel einzureichen.

§ 42. Die Projekte werden vom Gemeinderat auf Kosten der Gemeinde durch Baufachleute begutachtet.

Der Gemeinderat prüft jedes Projekt unter dem Gesichtspunkt der Zweckmässigkeit und des Bedürfnisses.

Die Gesuche werden mit einem bestimmten Antrag des Gemeinderates an die Volkswirtschaftsdirektion weitergeleitet; der Gemeinderat erklärt dabei, in welchem Umfang die Mitbeteiligung der Gemeinde gemäss den Vorschriften dieser Verordnung erfolgt.

§ 43. Die Volkswirtschaftsdirektion entscheidet, ob und bis zu welchem Höchstbetrag dem Gesuch entsprochen werden kann.

Übersteigt die Darlehenssumme für ein Bauvorhaben 500000 Franken, entscheidet der Regierungsrat.

§ 44. Die Volkswirtschaftsdirektion teilt der Gemeinde zuhanden des Bauherrn die provisorische Zusicherung des Darlehens mit.

Steht die Gewährung von Bundeshilfe in Aussicht, so stellt die Volkswirtschaftsdirektion dem Bund vor dem Entscheid über das staatliche Darlehen einen entsprechenden Antrag. Sie eröffnet den Entscheid des Bundes zusammen mit jenem über das staatliche Darlehen.

Der Bauherr erklärt sich innert Monatsfrist über die Annahme oder Nichtannahme [recte: Nichtannahme] der Mietzinsverbilligung und der damit verbundenen Auflagen und Bedingungen.

§ 45. Die sämtlichen Rechte und Pflichten aus dem Subventionsverhältnis werden in einer Urkunde festgehalten, welche vom Bauherrn zu unterzeichnen ist.



§ 46. Der Bauherr ist verpflichtet, die Bauarbeiten innert sechs Monaten seit der Mitteilung der Zusicherung in Angriff zu nehmen und ohne Unterbruch zu Ende zu führen. // [S. 72]

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

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

§ 48. Der Bauherr meldet dem Gemeinderat zuhanden der Volkswirtschaftsdirektion schriftlich:

- a) den Baubeginn,
- b) die Vollendung des Rohbaues,
- c) die Bauvollendung,
- d) den Bezug der Wohnungen.

§ 49. Nach der Bauvollendung reicht der Bauherr dem Gemeinderat die Bauabrechnung zuhanden der Volkswirtschaftsdirektion ein.

Die Ausgaben sind nach Arbeitsgattungen zusammenzustellen. Allfällige Rückvergütungen und Abzüge sind von den entsprechenden Gesamtbeträgen abzuziehen.

§ 50. Der Abrechnung sind beizulegen:

- sämtliche Rechnungsbelege, Quittungen und Verträge
- ein Situationsplan mit Kataster-, Gebäudeversicherungs- und Polizeinummern
- eine Aufstellung der Baukosten, unter Angabe des umbauten Raumes, der Parzellengrösse, der Landkosten sowie der Kataster-, Gebäudeversicherungs- und Polizeinummern
- eine Mietzins- und Mieterliste.

Der Gemeinderat und die Volkswirtschaftsdirektion können überdies verlangen, dass bereinigte Pläne im Massstab 1:100 beigebracht werden.

§ 51. Der Gemeinderat prüft die Bauausführung und die Abrechnung auf Kosten der Gemeinde durch Fachleute; er leitet die Abrechnung mit seinem Bericht an die Volkswirtschaftsdirektion zur Genehmigung weiter. // [S. 73]

§ 52. Auf Grund der genehmigten Bauabrechnung setzt die Volkswirtschaftsdirektion die gesamten und die subventionierbaren Anlagekosten, den Darlehensbetrag und die zulässigen Mietzinse fest.

§ 53. 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.

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



§ 54. Die Mietzinse werden auf Grund der gesamten Anlagekosten so festgesetzt, dass sie den auf die verbilligten Wohnungen entfallenden Teil der nachstehend aufgezählten, um die gewährte Verbilligungshilfe 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 auf Wohnbauten,
- c) einen Zuschlag für öffentliche Abgaben, Abschreibungen, Unterhalt und Verwaltung, der in der Regel 2 ½ Prozent der Gesamtbaukosten nicht übersteigen darf.

§ 55. Die durch die Volkswirtschaftsdirektion festgesetzten gesamten Anlagekosten und Mietzinse sind im Grundbuch anzumerken.

§ 56. Die Darlehen werden nach der Genehmigung der Bauabrechnung und der Festsetzung des Darlehensbetrages ausbezahlt. // [S. 74]

Auf besonderes Gesuch hin kann die Volkswirtschaftsdirektion Teilzahlungen auf den Darlehensbetrag entrichten, nämlich

- höchstens 70 Prozent des veranschlagten Darlehensbetrages, wenn die Gebäude im Rohbau vollendet und brandversichert sind,
- höchstens 90 Prozent, wenn die Bauabrechnung durch die Gemeinde anerkannt und bei der Volkswirtschaftsdirektion eingereicht ist.

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

Aus allfälligen Verzögerungen in der Auszahlung des Darlehensbetrages erwächst dem Darlehensnehmer kein Zinsanspruch.

§ 57. Das Darlehen oder allfällige Teilbeträge werden erst ausbezahlt, nachdem sich der Darlehensnehmer über die Anmerkung der Eigentumsbeschränkungen gemäss § 40, Absatz 1, und die Sicherstellung des Darlehens durch Grundpfandverschreibung mit einem Zeugnis des Grundbuchamtes ausgewiesen hat.

Die Auszahlung erfolgt an den Darlehensnehmer, sofern sich dieser über die Bezahlung der Bauhandwerker und Unternehmer nach Massgabe der geleisteten Arbeiten ausweist; andernfalls können die Zahlungen mit befreiender Wirkung direkt an die Bauhandwerker und Unternehmer oder an ein am Bau finanziell beteiligtes Bankinstitut geleistet werden.

§ 58. Der Darlehensnehmer kann seine Rechte aus dem Subventionsverhältnis nur mit schriftlicher Zustimmung der Volkswirtschaftsdirektion abtreten. Die Zustimmung darf nur erteilt werden, wenn Gewähr besteht, dass das Darlehen durch die Abtretung seiner Zweckbestimmung nicht entzogen wird.

§ 59. Die Finanzdirektion verwaltet die gewährten Darlehen entsprechend den von der Volkswirtschaftsdirektion festgesetzten Bedingungen. // [S. 75]



E. Sanktionen

§ 60. Die Darlehenssumme wird nicht oder nur teilweise ausbezahlt oder ist auf drei Monate zurückzuzahlen,

- a) wenn eine für die Zusicherung massgebliche Voraussetzung oder Bedingung nicht mehr erfüllt ist,
- b) wenn eine Wohnung ihrem Zweck entfremdet wird,
- c) wenn den Vorschriften dieser Verordnung, der kantonalen Gesetze oder des Bundesgesetzes über die Förderung des Wohnungsbaues in anderer Weise vorsätzlich oder fahrlässig zuwidergehandelt wird,
- d) wenn die mit dem Vollzug dieser Verordnung betrauten Stellen durch unrichtige Angaben oder Unterdrückung von Tatsachen irregeführt werden oder wenn dies versucht wird.

Neben der Rückerstattung kann für die Dauer der vorausgegangenen Zweckentfremdung oder Rechtsverletzung die Verzinsung des Darlehens in der Höhe des bei der Zürcher Kantonalbank für erste Hypotheken auf Wohnbauten jeweils üblichen Satzes verlangt werden.

In besonders schweren Fällen kann der fehlbare Gesuchsteller überdies durch den Regierungsrat von der Gewährung weiterer Staatshilfe ausgeschlossen werden.

In besonders leichten Fällen kann sich das Gemeinwesen mit der Verzinsung des Darlehens in der in Absatz 2 genannten Höhe begnügen oder ausnahmsweise auf eine Sanktion verzichten.

Die Strafverfolgung bleibt in allen Fällen vorbehalten.

III. Verlustgarantie auf Bürgschaftsverpflichtungen des Bundes und Garantieverpflichtung für Darlehen des Bundes

A. Gemeinsame Vorschriften

§ 61. Gesuche um Zusicherung einer Bürgschaft des Bundes oder um Kapitalbeschaffung durch den Bund werden vom Bauherrn zusammen mit dem Gesuch um Mietzinsverbilligung über den zuständigen Gemeinderat der Volkswirtschaftsdirektion eingereicht. // [S. 76]

§ 62. Die Volkswirtschaftsdirektion begutachtet die Gesuche zuhanden des Bundes unter Mitwirkung der Finanzdirektion und allenfalls weiterer Fachleute.

B. Verlustgarantie auf Bürgschaftsverpflichtungen des Bundes

§ 63. Die Volkswirtschaftsdirektion unterbreitet die Gesuche dem Bund unter gleichzeitiger Mitteilung des Höchstbetrages, mit dem sich der Kanton an allfälligen Bürgschaftsverlusten des Bundes voraussichtlich beteiligt.

§ 64. Die Volkswirtschaftsdirektion eröffnet die Bürgschaftszusicherung des Bundes dem Gesuchsteller und setzt diesem Frist zur Mitteilung, ob er die an die Zusicherung geknüpften Bedingungen annimmt.

Übersteigt die in Aussicht genommene Beteiligung des Kantons an allfälligen Bürgschaftsverlusten im einzelnen Fall drei Millionen Franken, so holt die



Volkswirtschaftsdirektion vor der Eröffnung der Zusicherung die Zustimmung des Regierungsrates ein.

§ 65. Die Volkswirtschaftsdirektion teilt die Annahme- oder Ablehnungserklärung des Gesuchstellers dem Bunde mit.

§ 66. Die Bauabrechnung wird vom Bauherrn über den zuständigen Gemeinderat der Volkswirtschaftsdirektion eingereicht und von dieser dem Bund zur Genehmigung vorgelegt.

Die Volkswirtschaftsdirektion eröffnet dem Bauherrn den Genehmigungsentscheid des Bundes.

C. Garantieverpflichtung für Darlehen des Bundes

§ 67. Die Volkswirtschaftsdirektion unterbreitet die Gesuche dem Bund und teilt diesem gleichzeitig mit, ob eine Garantieverpflichtung des Kantons für ein Bundesdarlehen in Aussicht genommen werden könne.

§ 68. Übersteigt die auf Grund der Kapitalbeschaffung des Bundes erforderliche Garantieverpflichtung des Staates im einzelnen Fall fünf Millionen Franken, so holt die Volkswirtschaftsdirektion vor der Abgabe der Garantieerklärung die Zustimmung des Regierungsrates ein. // [S. 77]

D. Sanktionen

§ 69. § 60 dieser Verordnung ist sinngemäss anwendbar.

IV. Förderung einer zweckmässigen Besiedelung

A. Beiträge an die Regional- und Ortsplanung

§ 70. Staatsbeiträge an die Regional- und Ortsplanung werden nur ausgerichtet für die Durchführung von im einzelnen umschriebenen, in sich geschlossenen Planungsaufgaben.

§ 71. Gesuche um Bundes- und Staatsbeiträge an die Kosten der Regional- und Ortsplanung werden vom Planungsträger der Baudirektion eingereicht.

Die Baudirektion prüft die Gesuche in Zusammenarbeit mit dem Planungsträger.

§ 72. Die Baudirektion entscheidet über die Zusicherung des Staatsbeitrages.

Sie beantragt die Gewährung eines allenfalls in Aussicht stehenden Bundesbeitrages.

Übersteigt der nachgesuchte Staatsbeitrag 20000 Franken, so holt die Baudirektion vorgängig die Zustimmung des Regierungsrates ein.

§ 73. Die Baudirektion eröffnet den Beitragsentscheid von Bund und Kanton dem Planungsträger und setzt diesem Frist zur Mitteilung, ob er die an die Zusicherung geknüpften Bedingungen annimmt.

§ 74. Nachdem der Planungsträger und allenfalls vorgesehene weitere Stellen über die Genehmigung einer vom Bund mitunterstützten Planung beschlossen haben, reicht die Baudirektion dem Bund die definitive Abrechnung zusammen mit einer kurzen Beurteilung der durchgeführten Arbeiten ein.



Wird eine fachgerecht durchgeführte Ortsplanung durch den Planungsträger nicht genehmigt, so werden höchstens zwei Drittel des zugesicherten Staatsbeitrages ausbezahlt.

Abschlagszahlungen können in sinngemässer Anwendung der Bundesvorschriften geleistet werden. // [S. 78]

B. Übernahme von Planungsaufgaben durch den Staat

§ 75. Der Regierungsrat beschliesst auf Antrag der Baudirektion die Übernahme einzelner an sich der Gemeinde obliegender Planungsaufgaben durch den Staat im Sinne von § 6 Abs. 3 des Gesetzes vom 3. Dezember 1967.

C. Vorbereitung von Grosserschliessungen

§ 76. Der Regierungsrat beschliesst auf gemeinsamen Antrag der Baudirektion und der Volkswirtschaftsdirektion die Vorbereitung von Grosserschliessungen im Sinne von § 6 Abs. 4 des Gesetzes vom 3. Dezember 1967.

V. Weitere Bestimmungen und Schlussbestimmungen

§ 77. Den Vollzugsorganen des Bundes, des Kantons und der Gemeinden ist von den durch die Förderungsmassnahmen Begünstigten jede gewünschte, mit dem Gegenstand der öffentlichen Hilfe in Zusammenhang stehende Auskunft zu erteilen und auf Verlangen Einsicht in die entsprechenden Bücher, Abrechnungen und Unterlagen zu gewähren. Die Auskunftspflicht besteht auch für alle an der Arbeit in irgendeiner Weise beteiligten Personen.

Wird die verlangte Auskunft oder Einsichtnahme verweigert, kann die Zusicherung oder Ausrichtung der Hilfe abgelehnt werden; bereits erbrachte Leistungen können zurückgefordert werden.

Art. 292 des Strafgesetzbuches bleibt vorbehalten.

§ 78. Der Gemeinderat wacht darüber, dass die im Rahmen dieser Verordnung unterstützten Wohnbauten ihrem Zwecke nicht entfremdet werden; erlangt er Kenntnis von Tatsachen, welche die weitere Gewährung der Hilfe ausschliessen oder in Frage stellen, so hat er der Volkswirtschaftsdirektion umgehend Bericht zu erstatten.

Die Einkommens- und Vermögensverhältnisse der Inhaber unterstützter [recte: unterstützter] Wohnungen sind durch den Gemeinderat gemäss den Anordnungen der Volkswirtschaftsdirektion regelmässig zu prüfen. // [S. 79]

§ 79. Sofern die Zuständigkeit nicht ausdrücklich anders geregelt ist, obliegt der Vollzug dieser Verordnung in Abschnitt IV (Förderung einer zweckmässigen Besiedelung) der Baudirektion und im übrigen der Volkswirtschaftsdirektion.

§ 80. Diese Verordnung tritt am Tage nach der Veröffentlichung im Amtsblatt in Kraft; für die §§ 13, 40, Abs. 1 und 55 bleibt die bundesrätliche Genehmigung vorbehalten.

Für bereits bestehende Subventionsverhältnisse gelten weiterhin die ihnen zugrunde liegenden Verordnungen über die Förderung des Wohnungsbaues; ausgenommen hievon sind die Bestimmungen über die finanziellen Verhältnisse der Bewohner von Bauten mit verbilligten Mietzinsen.



Zürich, den 20. Juni 1968.

Im Namen des Regierungsrates,

Der Präsident:

Dr. Bürgi

Der Staatsschreiber:

Dr. Epprecht

§§ 13, 40 Absatz 1 und 55 vom Bundesrat am 12. Juli 1968 genehmigt.

[Transkript: OCR (Überarbeitung: jsn)/22.05.2015]