

**Gemeinde Richterswil
Gemeinderat**

Gemeinderatskanzlei
Seestrasse 19
8805 Richterswil
044 787 12 11
gemeinderatskanzlei@richterswil.ch

richterswil

Reglement Preisgünstiger Wohnraum (RPrWo / SRR 700.32)

vom 4. September 2023

In Kraft ab 11. September 2023

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|----------|
| A. Allgemeine Bestimmungen | 3 |
| Art. 1 Zweck..... | 3 |
| B. Anforderungen an die Bewohnerinnen und Bewohner..... | 3 |
| Art. 2 Wohnsitzverpflichtung..... | 3 |
| Art. 3 Mindestbelegung..... | 3 |
| Art. 4 Einkommenslimiten bei Mietantritt..... | 3 |
| Art. 5 Einkommensentwicklung während der Mietdauer | 4 |
| Art. 6 Nichteinhaltung der Anforderungen an die Bewohnerinnen und Bewohner | 4 |
| C. Vollzug und Kontrolle | 4 |
| Art. 7 Kontrolle der Einhaltung der Anforderung an die Bewohnerinnen und Bewohner | 4 |
| D. Investitionskosten und Mietzinse | 5 |
| Art. 8 Investitionskosten- und Mietzinsvorgaben..... | 5 |
| Art. 9 Investitionskosten- und Mietzinskontrolle..... | 5 |
| E. Anmerkungen im Grundbuch..... | 5 |
| Art. 10 Anmerkungen im Grundbuch..... | 5 |
| F. Ausnahmen | 6 |
| Art. 11 Ausnahme für gemeinnützige Bauträger..... | 6 |
| G. Schlussbestimmung..... | 6 |
| Art. 12 Inkraftsetzung..... | 6 |

Der Gemeinderat Richterswil erlässt, gestützt auf Art. 22 der Gemeindeordnung (SRR 100.1) und Art. 34 Abs. 1 der kommunalen Bau- und Zonenordnung (BZO, SRR 700.1) nachfolgendes Reglement

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

¹ Die Verordnung regelt im Zusammenhang mit preisgünstigem Wohnraum im Sinne von § 49b des Planungs- und Baugesetzes (PBG, LS 700.1), die Anforderungen an die Bewohnerinnen und Bewohner, Investitionskosten- und Mietzinsvorgaben, den Vollzug und die Kontrolle bei preisgünstigem Wohnraum sowie die Ausnahmen.

² Die organisatorischen Zuständigkeiten zum Vollzug und zur Kontrolle werden vom Gemeinderat in separaten Erlassen geregelt. Er kann Detailbestimmungen zu Ausnahmen und Härtefällen erlassen.

B. 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 Richterswil haben, die Wohnung als einzigen Wohnsitz dauerhaft nutzen und behördlich angemeldet sein.

Art. 3 Mindestbelegung

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

² In besonderen Fällen ist mit Zustimmung der Kontrollbehörde eine tiefere Belegung möglich, insbesondere bei

- besonders kleinflächigen Zimmern
- besonders kleinflächigen Wohnungen
- besonderen Grundrissen und Wohnformen
- besonderen Familienverhältnissen und Härtefällen

Art. 4 Einkommenslimiten bei Mietantritt

¹ Die wirtschaftlichen Verhältnisse der Bewohnerinnen und Bewohner müssen in einem angemessenen Verhältnis zum Mietzins stehen.

² Das steuerbare Einkommen aller Bewohnerinnen und Bewohner einer Wohnung darf bei Mietantritt zusammengezählt das Vierfache des jährlichen Bruttomietzinses nicht überschreiten.

³ Zehn Prozent des CHF 200'000.00 übersteigenden steuerbaren Vermögens aller Bewohnerinnen und Bewohner ist als Einkommen hinzuzurechnen.

Art. 5 Einkommensentwicklung während der Mietdauer

¹ Die Einkommensentwicklung im laufenden Mietverhältnis bleibt ohne Bedeutung, solange sie in einem angemessenen Verhältnis zum Mietzins steht.

² 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.

Art. 6 Nichteinhaltung der Anforderungen an die Bewohnerinnen und Bewohner

Wenn im Rahmen einer behördlichen Kontrolle gemäss Art. 7 die Nichteinhaltung einer oder mehrerer Anforderungen gemäss Art. 2 bis 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.

C. Vollzug und Kontrolle

Art. 7 Kontrolle der Einhaltung der Anforderung an die Bewohnerinnen und Bewohner

¹ 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.

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

³ 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.

⁴ 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.

D. Investitionskosten und Mietzinse

Art. 8 Investitionskosten- und Mietzinsvorgaben

¹ 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 Richterswil für die entsprechende Wohnungsgrösse liegen müssen.

² Eine Erhöhung der zulässigen Investitionskosten im Sinne von § 4 Abs. 4 PWV wird nur berücksichtigt, wenn dafür ein Gesuch zusammen mit dem provisorischen Investitionskosten- und Mietzinsnachweis gemäss Art. 9 Abs. 1 gestellt wird.

Art. 9 Investitionskosten- und Mietzinskontrolle

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

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

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

⁴ Die Kontrollbehörde kann die Einreichung von Kopien der Mietzinsspiegel, Bauabrechnungen und Policen der Gebäudeversicherung sowie weiterer sachdienlicher Unterlagen verlangen.

E. Anmerkungen im Grundbuch

Art. 10 Anmerkungen im Grundbuch

¹ Die Verpflichtung, die preisgünstigen Wohnungen dauerhaft entsprechend den Vorgaben gemäss Abschnitt B zu vermieten, ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens im Grundbuch anzumerken.

² Die Anmerkung hat im gleichen Verfahren zu erfolgen wie die Anmerkung gemäss § 13 Abs. 2 PWV.

F. Ausnahmen

Art. 11 Ausnahme für gemeinnützige Bauträger

¹ Gemeinnützige Bauträger, welche als definiertes Ziel in ihren Statuten die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum verfolgen, können anstelle dieses Reglements ein eigenes, gleichwertiges Reglement anwenden.

² Zur Anerkennung der Gleichwertigkeit eines Reglements ist ein solches auf Begehren des gemeinnützigen Bauträgers durch die Gemeinde Richterswil zu prüfen und das Resultat der Prüfung durch den Gemeinderat zu bestätigen.

³ Der Gemeinderat kann die in Art. 11 Abs. 2 formulierte Aufgabe gestützt auf Art. 19 Abs. 1 der Gemeindeordnung delegieren.

G. Schlussbestimmung

Art. 12 Inkraftsetzung

Das Reglement wird nach rechtskräftiger Genehmigung durch den Gemeinderat in Kraft gesetzt. Der Gemeinderat Richterswil publiziert das Datum der Inkraftsetzung.

Gemeinderat Richterswil

Marcel Tanner
Gemeindepräsident

Roger Nauer
Gemeindeschreiber

Genehmigt mit Gemeinderatsbeschluss Nr. 2023-138 vom 4. September 2023.