Gemeinde
Köniz

721.15

Verordnung
zu Artikel 51 Baureglement

24. Februar 2021
mit Änderungen bis 7. Juli 2021

Chronologie

Beschluss des Gemeinderats vom 24. Februar 2021; Inkrafttreten am 1. Mai 2021 (siehe Art. 18 der Verordnung).

Änderungen

Änderung vom 7. Juli 2021 (Titel, Art. 15, 16, 17, Anhang); Inkrafttreten am 1. September 2021 (siehe GRB 2021/412).

Der Gemeinderat beschliesst gestützt auf Artikel 60 Buchstabe m der Gemeindeordnung vom 16. Mai 2004 und auf Artikel 26a Absatz 3 des Baureglements vom 7. März 1993 folgende

Verordnung zu Artikel 51 Baureglement[1]

I. Preisgünstiger Wohnungsbau in Kostenmiete

1. Festlegung und Anforderungen

Art. 1

Festlegung

Bei der Festlegung des Anteils für den preisgünstigen Wohnungsbau in Kostenmiete berücksichtigt das zuständige Planungsorgan insbesondere das bestehende Niveau der Mieten im Umfeld des betroffenen Areals sowie den Anteil der kurzfristig aktivierbaren Nutzungspotenziale.

Art. 2

Anforderungen

1 Ist in Nutzungsplänen ein Anteil für den preisgünstigen Wohnungsbau in Kostenmiete festgelegt worden, so werden für die Erstellung dieser Wohnungen pauschale Anlagekosten angerechnet (vgl. Art. 3).

2 Der höchstens zulässige Mietzins von preisgünstigen Wohnungen in Kostenmiete wird gestützt auf die Pauschalen der anrechenbaren Liegenschaftskosten festgelegt (vgl. Art. 4 f. und Art. 9).

3 Die preisgünstigen Wohnungen in Kostenmiete müssen tatsächlich und dauerhaft für Wohnzwecke vermietet werden (Zweckbindung, vgl. Art. 9 Abs. 1 und Art. 11).

[1] Titel Fassung vom 7. Juli 2021

Art. 3

Anlagekosten

1 Als Anlagekosten wird der Betrag der Kostenlimite für Mietwohnungen der Stufe V nach Artikel 3 sowie die Erhöhung um maximal 10% für Massnahmen gemäss Artikel 6 der eidgenössischen "Verordnung des BWO über die Kostenlimiten und Darlehensbeträge für Miet- und Eigentumsobjekte"[2] in der Fassung vom 15. Dezember 2020 (Verordnung BWO) als Pauschale eingesetzt.

2 Als spezielle Massnahmen nach Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe a und b der Verordnung BWO können nur solche gelten, die merkliche Mehrkosten verursachen, wie eine Zertifizierung als "2000-Watt-Areal", ein 2000-Watt kompatibles Bauen gemäss Merkblatt SIA 2014:2014 oder vergleichbare Massnahmen.

3 Spezielle bauliche Massnahmen im Sinne von Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe c der Verordnung BWO können ausschliesslich bei Sanierungen geltend gemacht werden.

4 Pro Zimmer der preisgünstigen Wohnungen in Kostenmiete kann ein Fahrradabstellplatz angerechnet werden, wenn dieser der Mieterschaft dauerhaft und ohne Zusatzkosten zur Verfügung steht, dies mit folgender Anlagekosten-Pauschale:

a) Innenabstellplatz (im Wohngebäude oder in einer Einstellhalle): CHF 4'200,

b) Gedeckter Abstellplatz: CHF 2'300.

5 Verursacht die Erstellung von Gemeinschaftsräumen gemäss den im Baugesuch veranschlagten Baukosten Mehrkosten, die zu einer Überschreitung der Anlagekostenlimiten führen, wird im Bauentscheid ein pauschaler Zuschlag gewährt. Die Höhe des Zuschlags richtet sich nach dem Verhältnis der Mehrkosten, beträgt aber höchstens 10% der Anlagekostenlimiten. Das gilt nur für Gemeinschaftsräume, die der Mieterschaft der preisgünstigen Wohnungen in Kostenmiete dauerhaft und ohne Zusatzkosten zur Verfügung stehen.

6 Für die Anlagekosten gelten die Definitionen von Artikel 2 der eidgenössischen Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum[3] in der Fassung vom 1. Oktober 2020.

---

2 SR 842.4 (nachfolgend: Verordnung BWO)

3 Wohnraumförderungsverordnung, WFV; SR 842.1

Art. 4

Kostenmiete (pauschale Liegenschaftskosten)

1 Für die Berechnung der höchstens zulässigen jährlichen Mietzinse von preisgünstigen Wohnungen in Kostenmiete wird eine Pauschale der Liegenschaftskosten berücksichtigt, die sich aus folgenden Kostenpunkten zusammensetzt:

a) Zinsaufwand für das investierte Fremdkapital und Zinsen für das investierte Eigenkapital im Rahmen der pauschalen Anlagekosten, gemäss Artikel 5,

b) Amortisation in der Höhe von 1% der pauschalen Anlagekosten,

c) Unterhaltskosten, Rückstellungen für Erneuerungen, Risikozuschlag und die mit der Sache verbundenen Lasten und öffentlichen Abgaben mit 0,9 Prozent der pauschalen Anlagekosten,

d) Verwaltungskosten mit 4 Prozent des Nettomietzinses.

2 Die Nebenkosten sind im Ergebnis der Berechnung der höchstens zulässigen Mietzinse von preisgünstigen Wohnungen in Kostenmiete nicht enthalten.

Art. 5

Verzinsung des investierten Kapitals

Für die Verzinsung des investierten Eigen- und Fremdkapitals nach Artikel 4 Absatz 1 Buchstabe a gilt Folgendes:

a) 65% des investierten Eigen- und Fremdkapitals werden nach dem hypothekarischen Referenzzinssatz[4] verzinst,

b) 35% des investierten Eigen- und Fremdkapitals werden nach dem hypothekarischen Referenzzinssatz zuzüglich höchstens 0.75% verzinst.

Art. 6

Kostenmiete: Anpassungen

Die in der Baubewilligung festgesetzten höchstens zulässigen Mietzinse (Mietzinssumme) dürfen nur angepasst werden, wenn es beim hypothekarischen Referenzzinssatz Veränderungen gab oder eine allgemeine Kostensteigerung.

---

[4] Vgl. Art. 4 der Verordnung des WBF über die Erhebung des für die Mietzinse massgebenden hypothekarischen Durchschnittszinssatzes vom 22. Januar 2008 (Zinssatzverordnung; SR 221.213.111).

2. Baubewilligungsverfahren, Sicherung und Prüfung

Art. 7

Baugesuch

1 Ist in Nutzungsplänen ein Anteil für den preisgünstigen Wohnungsbau in Kostenmiete festgelegt worden, so müssen im Baugesuch die preisgünstigen Wohnungen unter Angabe der Geschossflächen ausgewiesen und bezeichnet werden.

2 Im Baugesuch sind allfällige spezielle Massnahmen nach Artikel 3 Absatz 2 und Absatz 3 detailliert zu beschreiben und die veranschlagten Mehrkosten begründet auszuweisen. Allfällige Fahrradabstellplätze nach Artikel 3 Absatz 4 sowie Gemeinschaftsräume nach Artikel 3 Absatz 5 sind im Baugesuch auszuweisen und zu bezeichnen; die veranschlagten Baukosten für Gemeinschaftsräume sind begründet auszuweisen.

Art. 8

Etappierung

1 Erfolgt die Überbauung etappenweise, so müssen die preisgünstigen Wohnungen mindestens anteilsmässig in jedem Baugesuch ausgewiesen werden.

2 Eine Baubewilligung kann auch dann erteilt werden, wenn der festgelegte Anteil an preisgünstigen Wohnungen bereits in einem anderen Baugesuch bewilligt und erstellt worden ist.

Art. 9

Baubewilligung

1 Kann die Baubewilligung erteilt werden, so wird sie unter der Auflage der Zweckbindung nach Artikel 2 Absatz 3 (als preisgünstige Wohnung in Kostenmiete) erteilt.

2 In der Baubewilligung wird für die preisgünstigen Wohnungen in Kostenmiete die Summe der höchstens zulässigen Mietzinse festgelegt.

Art. 10

Baupflicht

Macht die Bauherrschaft von der Baubewilligung Gebrauch, so ist sie verpflichtet, die baubewilligten preisgünstigen Wohnungen zu erstellen.

Art. 11

Anmerkung im Grundbuch

Die Zweckbindung wird von der Gemeinde vor Baubeginn zur Anmerkung im Grundbuch angemeldet.

Art. 12

Meldepflicht

Die Grundeigentümerschaft ist verpflichtet, dem Bauinspektorat alle drei Jahre seit der erstmaligen Vermietung die tatsächliche Summe der Mietzinse der preisgünstigen Wohnungen in Kostenmiete zu melden.

Art. 13

Auskunftspflicht

Die Grundeigentümerschaft ist verpflichtet, der Gemeinde auf Verlangen alle weitere Unterlagen herauszugeben, die für die Kontrolle der Einhaltung der höchstens zulässigen Mietzinse benötigt werden.

Art. 14

Kontrolle

Zur Kontrolle der höchstens zulässigen Mietzinse kann das Bauinspektorat im Sinn von Artikel 9b Absatz 1 des Datenschutzreglements vom 7. Dezember 1998 auf die Daten der Einwohnerkontrolle und der Adressverwaltung der Gemeinde zugreifen.

3. Ortsteile

Art. 15

Ortsteile

1 Die Ortsteile, die nach Artikel 51 Absatz 2 Baureglement von besonders hohen Mietzinsen betroffen sind, werden im Anhang dieser Verordnung aufgelistet.[5]

2 Der Gemeinderat überprüft den Anhang regelmässig, mindestens alle fünf Jahre.

[5] Fassung vom 7. Juli 2021

II. Weitere Vorschriften

Art. 16

Anforderungen an gemeinnützige Wohnbauträger

1 Die Gemeinde kann geeignete Grundstücke im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger abgeben (Art. 51 Abs. 1 Bst. b Baureglement), wenn diese die Voraussetzungen von Artikel 4 Absatz 3 des eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetzes[6] in der Fassung vom 1. Januar 2013 und von Artikel 37 Absatz 1 der eidgenössischen Wohnraumförderungsverordnung[7] in der Fassung vom 1. Januar 2014 erfüllen.[8]

2 Die Bestätigung des BWO der Überprüfung der Statuten und deren allfällige Änderungen sind der Gemeinde vorzulegen.

3 Bei der Abgabe geeigneter Grundstücke im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger berücksichtigt die Gemeinde insbesondere den Bedarf an zusätzlichen preisgünstigen Wohnungen im betreffenden Quartier und die vorhandene soziale Durchmischung sowie die noch vorhandenen Baulandreserven im Eigentum der Gemeinde .

Art. 17

Massnahmen zur Unterstützung der gemeinnützigen Wohnbauträger

Zwecks Unterstützung bei der Landbeschaffung nach Artikel 51 Absatz 1 Buchstabe c Baureglement leistet die Abteilung Liegenschaften den gemeinnützigen Wohnbauträgern wie folgt Hilfestellung:[9]

a) Beratung zum Thema preisgünstiger Wohnbau in der Gemeinde Köniz,

b) Vermittlung geeigneter Grundstücke in der Gemeinde Köniz,

c) Unterstützung bei allfälligen Kaufverhandlungen in der Gemeinde Köniz.

---

[6] Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsgesetz, WFG; SR 842)

[7] Verordnung vom 26. November 2003 über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsverordnung, WFV; SR 842.1)

[8] Fassung vom 7. Juli 2021

[9] Fassung vom 7. Juli 2021

III. Schlussbestimmung

Art. 18

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am 1. Mai 2021 in Kraft.

Köniz, den 24. Februar 2021

Im Namen des Gemeinderates

Die Gemeindepräsidentin	Der Gemeindeschreiber
Annemarie Berlinger-Staub	Pascal Arnold

Anhang

(Zu Art. 15)

Die folgenden Ortsteile (= Statistikkreise) sind nach Artikel 51 Absatz 2 Baureglement von besonders hohen Mietzinsen betroffen:[10]

a) Wabern-Ost

b) Wabern-West

c) Spiegel

d) Liebefeld

e) Köniz

f) Ried

[10] Fassung vom 7. Juli 2021