



**Verordnung zum
preisgünstigen Wohnungsbau
vom 14. Dezember 2016**

Inhaltsverzeichnis

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN.....	3
Art. 1 Grundlage	3
II. INHALT DER VERORDNUNG ZUM PREISGÜNSTIGEN WOHNUNGSBAU.....	3
Art. 2 Preisgünstige Wohnungen.....	3
Art. 3 Anforderungen an die Kostenmiete	3
Art. 4 Sicherung der höchstzulässigen Mietzinse	4
Art. 5 Belegung der preisgünstigen Wohnungen	4
Art. 6 Sicherung der Zweckbestimmung bei Handänderungen von Liegenschaften	4
Art. 7 Gemeinnützige Wohnbauträger	4
III. SCHLUSSBESTIMMUNG	4
Art. 8 Inkrafttreten	4

Der Stadtrat erlässt, gestützt auf die Gemeindeordnung der Stadt Sursee vom 23. September 2007, folgende Verordnung zum preisgünstigen Wohnungsbau.

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Grundlage

¹Gemäss § 36 Abs. 2 Ziffer 19 des Planungs- und Baugesetzes sind soweit nötig Vorschriften über den preisgünstigen Wohnungsbau in den Bau- und Zonenreglementen zu erlassen.

²Gemäss § 45 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes kann die Gemeinde Zonen für preisgünstigen Wohnungsbau ausscheiden, in denen eine gegenüber der zonengemässen Nutzung höhere Überbauungsziffer gewährt werden kann.

³Nach Art. 41 Abs. 1 des Bau- und Zonenreglements (BZR) kann der Stadtrat zur Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus die baulichen Höchstmasse auf Gesuch hin in allen Wohn- und Mischzonen erhöhen, wenn ein gewisser Teil der geplanten Wohnüberbauung mit preisgünstigen Wohnungen belegt wird¹.

⁴Preisgünstiger Wohnraum beinhaltet die Vermietung von Wohnungen zur Kostenmiete (Art. 41 Abs. 3 BZR).

⁵Artikel 41 Abs. 5 BZR verpflichtet den Stadtrat dazu, eine Verordnung zu erlassen, in welcher er die Details zum preisgünstigen Wohnungsbau regelt. Insbesondere legt er darin fest:

- a) die Anforderungen an die Kostenmiete,
- b) die Sicherung und die Kontrolle der Mietzinse,
- c) die Anforderungen an gemeinnützige Wohnbauträger.

II. INHALT DER VERORDNUNG ZUM PREISGÜNSTIGEN WOHNUNGSBAU

Art. 2 Preisgünstige Wohnungen

Als preisgünstig im Sinne dieser Verordnung werden Mietwohnungen anerkannt, bei welchen die effektiven Mietzinse die Kostenmieten nicht überschreiten. Die Wohnungen müssen tatsächlich und dauerhaft zu Wohnzwecken vermietet werden. Selbstbewohnte Eigentumswohnungen gelten nicht als preisgünstig im Sinne dieser Verordnung.

Art. 3 Anforderungen an die Kostenmiete

¹Die Kostenmiete deckt die effektiven Kosten (Anlagekosten, Kapitalverzinsung, Abschreibungen und Betriebskosten) der Eigentümerschaft ab. Die Eigentümerschaft darf keinen oder höchstens einen geringfügigen Gewinn auf dem Mietzins erzielen.

²Die Anlagekosten dürfen die Kostenlimiten nach der „Verordnung des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) über die Kostenlimiten und Darlehensbeträge für Miet- und Eigentumsobjekte“ nicht überschreiten.

¹ Die baulichen Höchstmasse können maximal wie folgt erhöht werden:

a) die Überbauungsziffer:

- um max. 10 %, wenn min. 25 % der Hauptnutzflächen mit preisgünstigen Wohnungen belegt werden,
- um max. 20 %, wenn min. 50 % der Hauptnutzflächen mit preisgünstigen Wohnungen belegt werden.

oder

b) die Gesamt- und Fassadenhöhen: um maximal 3.0 m, wenn min. 50 % der Hauptnutzflächen mit preisgünstigen Wohnungen belegt werden.

Art. 4 Sicherung der höchstzulässigen Mietzinse

¹Die angerechnete Hauptnutzfläche mit preisgünstigen Wohnungen darf nicht zweckentfremdet werden. Die Mietzinse für diese Wohnungen dürfen somit die entsprechend Art. 3 berechneten Mietzinse nicht überschreiten.

²Zur Sicherung und zur rechtlichen Durchsetzbarkeit wird die Pflicht zur Kostenmiete als Auflage in der Baubewilligung von preisgünstigen Wohnungen integriert.

³Der Bereich Raumordnung, Umwelt, Verkehr kann von der Eigentümerschaft die Herausgabe der Baukostenabrechnungen, der Mietverträge, der Mietkostenabrechnungen und der weiteren notwendigen Unterlagen verlangen.

⁴Die Eigentümerinnen und Eigentümer preisgünstiger Wohnungen legen der Stadt Sursee auf Verlangen und in regelmässigen Abständen Rechenschaft über die Mietzinsgestaltung ab.

Art. 5 Belegung der preisgünstigen Wohnungen

Die preisgünstigen Wohnungen sind für alle Bevölkerungskreise bestimmt. Die Grundeigentümer sind grundsätzlich frei, an wen und an wie viele Personen sie die preisgünstigen Wohnungen vermieten. Der Stadtrat zieht aber gemäss Art. 41 Abs. 2 lit. d BZR bei der Beurteilung eines Gesuches um Gewährung eines Nutzungsbonus nach Art. 41 Abs. 1 BZR die Qualität des von den Grundeigentümern zu liefernden Konzepts zur Belegung der preisgünstigen Wohnungen heran.

Art. 6 Sicherung der Zweckbestimmung bei Handänderungen von Liegenschaften

Die Bauherrschaft einer Baute (Gebäude oder Stockwerkseigentumseinheiten), welche den Vorschriften über den preisgünstigen Wohnungsbau untersteht, hat mit der Erteilung der Baubewilligung auf den betroffenen Liegenschaften oder Stockwerkseigentumseinheiten eine öffentlich – rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch eintragen zu lassen, welche die Zweckbestimmung als preisgünstige Wohnung bei Handänderungen sichert.

Art. 7 Gemeinnützige Wohnbauträger

¹Als gemeinnützige Wohnbauträger gemäss Art. 43 Abs. 5 BZR gelten Organisationen, die:

- sich der Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz vom 1. Januar 2013 verpflichtet haben und
- gemäss ihren Statuten nicht gewinnstrebig sind.

²Bei gemeinnützigen Wohnbauträgern kann auf die Sicherstellung der Zweckbestimmung bei Handänderungen von Liegenschaften gemäss Art. 6 verzichtet werden.

III. SCHLUSSBESTIMMUNG**Art. 8 Inkrafttreten**

Die Verordnung tritt mit der Genehmigung des Bau- und Zonenreglements durch den Regierungsrat in Kraft.

Sursee, 14. Dezember 2016

sig. Beat Leu

Beat Leu
Stadtpräsident

sig. Godi Marbach

Godi Marbach
Stadtschreiber