



Zürcher Gesetzessammlung seit 1803 online

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

Signatur **StAZH OS 33 (S. 288-296)**
Titel **Vorschriften für die Förderung des
Kleinwohnungsbaues.**
Ordnungsnummer
Datum 10.06.1926

[S. 288] In Ausführung des Kantonsratsbeschlusses vom 29. März 1926 über die Gewährung eines Kredites von Fr. 500000.– für die Förderung des Kleinwohnungsbaues erläßt der Regierungsrat nachstehende Vorschriften:

I. Grundsätze der Subventionierung.

§ 1. Die Ausrichtung von staatlichen Beiträgen an den Wohnungsbau soll den Zweck verfolgen, die Erstellung möglichst billiger Wohnungen in den am meisten unter Wohnungsnot leidenden Gemeinden zu fördern.

§ 2. Es werden nur Projekte für die Erstellung billiger Wohnungen von 2 bis 4 Zimmern berücksichtigt, Wohnungen mit mehr Zimmern nur dann, wenn sie für kinderreiche Familien bestimmt sind. // [S. 289]

Einfamilienhäuser können dann berücksichtigt werden, wenn deren Mietzinse nicht oder nicht wesentlich höher sind, als diejenigen von gleichwertigen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

§ 3. Als Bauherren werden Gemeinden und gemeinnützige Baugenossenschaften bevorzugt; es können aber auch Private, welche für die zweckentsprechende Verwendung der Subventionen Gewähr bieten, Berücksichtigung finden.

§ 4. Die Bauten sollen solid, jedoch einfach und im innern Ausbau bescheiden und zweckmäßig sein; sie sollen in hygienischer, architektonischer und ästhetischer Hinsicht billigen Anforderungen genügen.

Über die Zulässigkeit sogenannter Ersatzbauweisen bleibt der Entscheid im Einzelfall vorbehalten.

§ 5. Die Mietzinse sind so niedrig wie möglich zu halten. Sie sollen in den beiden Städten Fr. 1100.– bis Fr. 1500.– für die Vierzimmerwohnung nicht oder nicht wesentlich übersteigen und in den übrigen Gemeinden des Kantons entsprechend tiefer gehalten werden.

§ 6. Die Erteilung von staatlichen Beiträgen hat zur Voraussetzung, daß sich die Bauherrschaft in angemessener Weise mit Eigenkapital und die Gemeinde durch einen nicht rückzahlbaren Beitrag oder in anderer, die Finanzierung der Baute verbilligender Weise beteiligen.

Der Beitrag der Gemeinde soll der Leistung des Kantons ungefähr entsprechen; finanzschwachen Gemeinden können Ausnahmen zugebilligt werden.

§ 7. Bauten, welche bereits beendet oder vor der Bewilligung des Kredites begonnen - worden sind, fallen für die Subventionierung außer Betracht.



§ 8. Der Beitrag des Kantons besteht in einem Darlehen zu 4 %, in der Höhe von 10 bis 20 % des Anlagewertes (Bauland und Gesamtbaukosten) der Bauten auf die Dauer von 15 Jahren mit nachheriger gegenseitiger halbjährlicher Kündigungsfrist. Von diesen 4 % wird 1 % zur Amortisation des Darlehens verwendet. Die Einzelheiten der Darlehenshingabe werden im Subventionsvertrag geregelt.

Der Bauherr ist verpflichtet, im Grundbuch ein Grundpfand zugunsten des Kantons Zürich innerhalb 90 % des // [S. 290] Anlagewertes der Baute eintragen zu lassen. In besondern Fällen kann für wirklich gemeinnützige Baugenossenschaften die Bewilligung zur Erhöhung der Belehnungsgrenze bis auf 95 % erteilt werden.

Vor der Eintragung des Grundpfandrechtes werden keine Zahlungen geleistet.

§ 9. Der Kanton kann statt eines Darlehens einen einmaligen, unverzinslichen und nicht rückzahlbaren Beitrag in der Höhe bis zu 10 % des Anlagewertes ausrichten. In besondern Fällen, wie z. B. bei Wohnungen für kinderreiche Familien, kann der Barbeitrag bis auf 20 % erhöht werden.

§ 10. Der Entscheid über die Anwendung der einen oder andern Beitragsform hängt von der Besonderheit des einzelnen Falles und davon ab, ob auf die eine oder andere Weise die Erstellung billiger Wohnungen am ehesten gefördert werden kann.

Es ist danach zu trachten, mit den vorhandenen Krediten die Erstellung einer möglichst großen Zahl billiger Kleinwohnungen zu fördern. Bei annähernd gleichen Vorzügen werden diejenigen Bauprojekte bevorzugt, die im Verhältnis zu den dafür aufzuwendenden öffentlichen Mitteln in höherem Maße geeignet sind, der Wohnungsnot zu steuern.

§ 11. Die Beitragsleistung des Kantons hat zur Voraussetzung, daß der Bauherr sich den in Abschnitt II dieser Vorschriften enthaltenen Bestimmungen unterzieht, und diese als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen im Sinne von Art. 962 des Z. G. B. vor Beginn der subventionierten Baute auf seine Kosten im Grundbuch anmerken läßt.

II. Grundeigentumsbeschränkungen.

§ 12. Die Bauten sind einwandfrei zu unterhalten.

Der Kanton ist berechtigt, durch seine Organe jederzeit die Erstellung und Instandhaltung der Bauten zu beaufsichtigen.

§ 13. Die Wohnungen dürfen nur an im Kanton Zürich niedergelassene Schweizerfamilien mit kleinem Einkommen abgegeben werden. Bei mehreren Bewerbern sind unter gleichen Voraussetzungen Familien mit Kindern zu bevorzugen.
// [S. 291]

Die Vermietung einer Wohnung an mehr als eine Familie ist unzulässig. Ebenso unzulässig ist eine Verwendung oder Vermietung der Bauten oder Wohnungen, die dem Zwecke der Unterstützung widersprechen würde.

§ 14. Die Mietzinse dürfen nicht höher sein, als daß sie zur Deckung der Hypothekarzinsen, einer angemessenen Verzinsung des eigenen, in den subventionierten Bauten angelegten Kapitals, einer mäßigen Amortisation, der Kosten für ordentliche und periodische Unterhaltsarbeiten, sowie der Steuern, Gebühren und öffentlichen Abgaben anderer Art ausreichen.

§ 15. Eine Veräußerung der subventionierten Baute kann nur zum jeweiligen Selbstkostenpreis erfolgen. Der Selbstkostenpreis ist der in der genehmigten



Abrechnung festgesetzte Betrag des Anlagewertes abzüglich der Subvention, aber zuzüglich der Selbstkosten für Verbesserungen, die der jeweilige Eigentümer nachweislich an der Liegenschaft hat ausführen lassen.

§ 16. Die Heranziehung der Bauhandwerker zur Finanzierung in irgend einer Form ist unzulässig.

§ 17. Der Kanton ist berechtigt, die subventionierten Bauten zum Selbstkostenpreis (§ 15) zu erwerben. Ein gleiches Recht besitzt auch die Gemeinde, unter dem Vorbehalt vorheriger Zustimmung des Regierungsrates.

§ 18. Der jeweilige Grundeigentümer ist nach Ablauf von fünf Jahren, gerechnet vom Tage des Bezuges der subventionierten Wohnungen an, befugt, auf halbjährliche Voranzeige beim Regierungsrat, gegen Rückzahlung der Subvention seine Liegenschaft von den Subventionsverpflichtungen zu befreien.

§ 19. Bei Zuwiderhandlung gegen vorstehende Bestimmungen, insbesondere bei zweckwidriger Verwendung oder Vermietung der Bauten oder Wohnungen, bei ungerechtfertigten Mietzinssteigerungen oder bei einem gewinnbringenden Verkauf, ist der Kanton befugt, auf einmonatliche Voranzeige hin die Ablösung der Subventionsverpflichtungen durch die Rückzahlung der Subvention zu verlangen.

Bei Ablösung vor Ablauf der in § 18 genannten Frist vergrößert sich die Ablösungssumme um den Zins der Sub- // [S. 292] vention zu 5 % für den Zeitraum, während dessen die Subventionsrechte des Kantons verletzt wurden.

§ 20. Die in Abschnitt II dieser Vorschriften, §§ 12–19, enthaltenen Bestimmungen sind als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen im Sinne von Art. 962 des Z. G. B. auf Kosten des Bauherrn im Grundbuch anzumerken.

III. Subventionsverfahren.

§ 21. Wer eine staatliche Subvention nachsuchen will, hat ein dahingehendes Gesuch dem Gemeinderat derjenigen Gemeinde, in welcher die Wohnungen erstellt werden wollen, zuhanden der kantonalen Baudirektion einzureichen.

Dem Gesuch sind die Baupläne (Situation, Grundrisse, Fassaden, Schnitt), ein detaillierter Kostenvoranschlag, ein genauer und aktenmäßiger Finanzausweis und eine eingehende Mietzinsberechnung nach einem (von der Baudirektion zu beziehenden) Formular beizulegen.

§ 22. Der Gemeinderat hat das Projekt auf seine Zweckmäßigkeit und die Notwendigkeit seiner Erstellung zu begutachten, mit seinem Antrag der Baudirektion sofort zuzustellen und dabei zu bemerken, welche Unterstützung die Gemeinde dem Bauprojekt zuteil werden lasse.

Dem Bericht des Gemeinderates sind nicht nur die empfohlenen, sondern alle ihm eingereichten Gesuche beizulegen.

§ 23. Der Regierungsrat beschließt auf Antrag der Baudirektion, ob eine Unterstützung des Bauprojektes erfolgen kann; er bestimmt Art und Höhe des Beitrages.

§ 24. Die Baudirektion teilt dem Bauherrn den Beschluß des Regierungsrates mit und schließt bei Gewährung eines Darlehens mit ihm den Subventionsvertrag ab.

§ 25. Der Bauherr ist verpflichtet, sofort nach der Beitragszusicherung die Bauarbeiten an Hand zu nehmen und ohne Unterbrechung beförderlichst zu Ende zu führen. Kommt



er dieser Pflicht innert Monatsfrist nicht nach, so kann ihm durch die Baudirektion der Anspruch auf die ihm zugesicherten Leistungen entzogen werden.

§ 26. Der Bauherr ist verpflichtet, für den Bau Materialien schweizerischer Herkunft zu verwenden und nur in der Schweiz niedergelassene Arbeitskräfte einzustellen. Ausnahmen sind nur zulässig in den Fällen, wo die Schweiz // [S. 293] auf die Einfuhr ausländischen Materials und die Einreise ausländischer Arbeitskräfte angewiesen ist. Bei Nichtinnehaltung dieser Bestimmung kann die Subvention ganz oder teilweise durch die Baudirektion zurückgezogen werden.

§ 27. Der Bauherr ist verpflichtet, der Baudirektion Mitteilung über den Stand folgender Arbeiten zu machen:

1. Bei Neubauten:

- a) Zeitpunkt des Beginns der Bauarbeiten,
- b) Zeitpunkt der Vollendung des Gebäudes im Rohbau,
- c) Zeitpunkt der endgültigen Vollendung des Gebäudes;

2. bei Umbauten:

- a) Zeitpunkt des Beginns der Umbauarbeiten,
- b) Zeitpunkt der Vollendung der Umbaute.

§ 28. Die Baudirektion ist befugt, während der Ausführung der Bauten die Arbeiten überwachen und bei Prüfung der Bauabrechnung den Bau in allen Teilen nachprüfen zu lassen.

An den eingereichten Bauplänen und Kostenvoranschlägen dürfen ohne Bewilligung der Baudirektion keine Änderungen vorgenommen werden.

Der Bauherr ist verpflichtet, alle gewünschten Aufschlüsse zu erteilen, ansonst er den Anspruch auf die Auszahlung der zugesicherten Beiträge verliert.

§ 29. Die von den Subvenienten zugesicherten Leistungen werden durch die Baudirektion wie folgt angewiesen:

1. Bei Neubauten:

70 % der veranschlagten Beiträge, nachdem das Gebäude im Rohbau vollendet und unter Dach ist;

2. bei Umbauten:

50 % der veranschlagten Beiträge einen Monat nach Beginn der Umbauarbeiten;

3. in beiden Fällen:

Auszahlung des Restes nach endgültiger Festsetzung der Beiträge gemäß § 33 dieser Vorschriften.

§ 30. Gesuche um Auszahlung von Teilbeträgen gemäß § 29 sind vom Bauherrn der Baudirektion schriftlich einzureichen. // [S. 294]

Die Anweisung der Teilbeträge erfolgt durch die Baudirektion gestützt auf einen Bericht des kantonalen Hochbauamtes darüber, daß der Stand der Arbeiten den Voraussetzungen für die Auszahlung der Teilbeträge entspricht.

Die Baudirektion ist berechtigt, die Teilbeträge entsprechend zu reduzieren, wenn sich voraussehen läßt, daß der Kostenvoranschlag infolge nicht genehmigter Änderungen

am Bauprojekte oder wegen besseren Ausbaues der Bauten überschritten wird, oder daß die Baukosten erheblich unter dem Kostenvoranschlag bleiben werden.

§ 31. Nach der Bauvollendung hat der Bauherr der Baudirektion die Bauabrechnung zur Genehmigung einzureichen, welche durch das kantonale Hochbauamt oder besondere Organe geprüft wird.

Die Ausgaben sind in der einzureichenden Bauabrechnung nach Arbeitsgattungen zusammenzustellen. Der Bauabrechnung sind sämtliche Rechnungsbelege und Quittungen beizulegen.

Wenn mehr als ein Haus subventioniert wurde, ist der Bauabrechnung ein endgültiger Situationsplan, sowie eine Aufstellung über Baukosten, Landpreis, Assekuranznummer und Polizeinumnummer der einzelnen Liegenschaft beizufügen.

§ 32. Steht die Bauausführung mit dem Kostenvoranschlag und dem Baubeschrieb nicht in Übereinstimmung und gehen die am Bau gemachten Aufwendungen über die in § 4 verlangte einfache Bauausführung hinaus, oder überschreiten die Bau- und Materialpreise das ortsübliche Maß, so ist die Baudirektion berechtigt, einen angemessenen Abzug an der Bauabrechnung zu machen oder die Subvention ganz oder teilweise zu entziehen.

§ 33. Die endgültige Festsetzung der Höhe der Beiträge erfolgt mit der Genehmigung der Bauabrechnung durch die Baudirektion auf Grund der Totalbaukosten. Unter Totalbaukosten sind sämtliche mit der Erstellung des Gebäudes in Zusammenhang stehenden Kosten, einschließlich derjenigen für Leitungsanschlüsse, Kanalisation, Umgebungsarbeiten, Einfriedigungen, Architektenhonorar, Bauführung, Gebühren, Bauzinsen, mäßige Verwaltungsspesen, Baubeheizung und Baureinigung, zu verstehen. Dagegen können die Kosten des Landerwerbs nicht in die Totalbaukosten eingerechnet werden. // [S. 295]

Die endgültigen Beiträge dürfen die im Subventionsbeschluß festgesetzten Summen auf keinen Fall überschreiten.

Die Beiträge sind von der Baudirektion entsprechend zu reduzieren, wenn die Baukosten unter dem Voranschlag bleiben.

§ 34. Die Auszahlung der Teil- und Restbeträge erfolgt an den Bauherrn nur dann, wenn er den Beweis über die Bezahlung der Bauhandwerker je nach Maßgabe der geleisteten Arbeit erbracht hat. Die Baudirektion behält sich vor, für die Durchführung dieser Vorschrift mit den am Bau finanziell beteiligten Banken in Verbindung zu treten oder für die Überwachung der Auszahlungen nötigenfalls einen Treuhänder zu bezeichnen.

Die Baudirektion ist auch berechtigt, die Beiträge direkt an die Bauhandwerker auszuzahlen, wenn sie dies für zweckmäßig erachtet.

§ 35. Die Auszahlung von Teil- oder Restbeträgen hat zur Voraussetzung, daß der Bauherr sich über die erfolgte Anmerkung der Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch gemäß § 11 dieser Vorschriften durch Einreichung einer Bescheinigung des Grundbuchamtes ausweist.

Bei Gewährung eines Darlehens muß außerdem der Nachweis der Eintragung des Grundpfandrechtes im Maximalbetrag der vorgesehenen Subvention erbracht werden.



§ 36. Gegen Verfügungen der Baudirektion kann innerhalb 10 Tagen, vom Tage der schriftlichen Mitteilung an gerechnet, an den Regierungsrat rekurriert werden.

§ 37. Die aus den Vormerkungen und Grundpfändern für den Kanton sich ergebenden Rechte werden durch die Finanzdirektion ausgeübt.

Zinsen und Rückzahlungen auf Rechnung dieser Ansprüche sind der Staatskasse des Kantons Zürich auszuführen.

§ 38. Die Gemeinden sind befugt, für die von ihnen gewährten Beiträge weitergehende Vorschriften aufzustellen. Vor deren allfälligen Eintragung ins Grundbuch sind sie dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen, // [S. 296] der die eventuell notwendige Genehmigung durch den Bundesrat einholen wird.

§ 39. Die Vorschriften der Abschnitte I und III treten sofort in Kraft, diejenigen von Abschnitt II mit der Genehmigung durch den Bundesrat.

Zürich, den 10. Juni 1926.

Im Namen des Regierungsrates,

Der Präsident:

Dr. Ad. Streuli.

Der Staatsschreiber:

Paul Keller.

Der Bundesrat hat den vorstehenden Vorschriften für die Förderung des Kleinwohnungsbaues, soweit darin die Anmerkung öffentlichrechtlicher Eigentumsbeschränkungen vorgesehen ist, am 25. Juni 1926 die Genehmigung erteilt.

[Transkript: OCR (Überarbeitung: jsn)/09.10.2015]