



# **REGLEMENT WOHNBAUPOLITIK**

**vom 27. November 2017**

# Inhaltsverzeichnis

<b>Artikel</b>		<b>Seite</b>
1	I. Allgemeines; Zweck	2
2	Begriffe	2-3
3	II. Massnahmen; Grundsatz	3
4	Unterstützung von gemeinnützigen Wohnbau- trägern bei der Land- und Gebäudebeschaffung	4
5	Abgabe von gemeindeeigenem Land im Finanz- vermögen	4
6	Zinslose Darlehen oder Bürgschaften an gemein- nützige Wohnbauträger	4
7	Beteiligung an oder Aufbau von gemeinnützigen Wohnbauträgern	5
8	Finanzhilfen an gemeinnützige Wohnbauträger	5
9	Kommunaler Wohnungsbau	5
10	III. Finanzierung; Grundsatz	5
11	Spezialfinanzierung Wohnbaupolitik	5
12	IV. Schlussbestimmungen; Zuständigkeiten	6
13	Inkrafttreten	6
14	Genehmigungsvermerke	6
<b>Anhang I</b>		<b>7</b>

# Reglement Wohnbaupolitik der Einwohnergemeinde Spiez

Der Grosse Gemeinderat von Spiez gestützt auf

- Art. 39 c) der Gemeindeordnung

beschliesst:

## I. Allgemeines

### Art. 1

Zweck

<sup>1</sup> Dieses Reglement bezweckt im Sinn von Artikel 2a der Gemeindeordnung den Betrieb einer aktiven Wohnbaupolitik durch die Gemeinde mit dem Ziel einer guten soziodemografischen Durchmischung der Wohnbevölkerung.

<sup>2</sup> Der Anteil an preisgünstigen Mietwohnungen in der Gemeinde soll langfristig auf das durchschnittliche Niveau der Schweizer Gemeinden angehoben werden.

### Art. 2

Begriffe

<sup>1</sup> Für preisgünstige Wohnungen im Sinn dieses Reglements gelten folgende Anforderungen:

- a) Die Anlagekosten der preisgünstigen Mietwohnungen dürfen die Kostenlimiten nach der Verordnung des BWO vom 27. Januar 2004 über die Kostenlimiten und Darlehensbeträge für Miet- und Eigentumsobjekte grundsätzlich nicht überschreiten. In begründeten Fällen sind bei überwiegenden öffentlichen Interessen Ausnahmen von diesem Grundsatz möglich.
- b) Der Mietzins darf als Kostenmiete nur die effektiven Kosten Kapitalverzinsung (Fremd- und Eigenkapital), Abschreibungen und Betriebskosten (Unterhalt, Erneuerungsfonds, Verwaltung und Risikozuschlag) der Eigentümerschaft abdecken.
- c) Die Eigentümerschaft darf keinen oder höchstens eine geringfügige Eigenkapitalverzinsung einrechnen resp. ausschütten.
- d) Die Wohnungen müssen tatsächlich und dauerhaft zu Wohnzwecken als Erstwohnung vermietet werden.
- e) Die Begründung von Stockwerkeigentum für einzelne Wohnungen ist nicht zulässig.

<sup>2</sup> Als gemeinnützige Wohnbauträger gelten Organisationen, die

- a) sich der Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz vom 1. Januar 2013 verpflichtet haben und

- b) gemäss ihren Statuten nicht gewinnstrebig sind.
- c) Die Bedingungen von Art. 37 WBV (Wohnbauförderungsverordnung des Bundes) einhalten

## II. Massnahmen

### Art. 3

Grundsatz

<sup>1</sup> Bis der Anteil an preisgünstigen Wohnungen in der Gemeinde dem durchschnittlichen Niveau der Schweizer Gemeinden entspricht, trifft die Gemeinde die Massnahmen nach Artikel 4–9.

<sup>2</sup> Die Massnahmen sind grundsätzlich in folgender Priorität zu treffen:

- a) Unterstützung von gemeinnützigen Wohnbauträgern bei der Land- und Gebäudebeschaffung (Art. 4);
- b) Abgabe von gemeindeeigenem Land im Finanzvermögen (Art. 5);
- c) Zinslose Darlehen oder Bürgschaften an gemeinnützige Wohnbauträger (Art. 6);
- d) Beteiligung an oder Aufbau von gemeinnützigen Wohnbauträgern (Art. 7);
- e) Finanzhilfen an gemeinnützige Wohnbauträger (Art. 8);
- f) Kommunaler Wohnungsbau (Art. 9).

<sup>3</sup> Es ist möglich, die Massnahmen zu kombinieren.

<sup>4</sup> Die Gemeinde trifft die Massnahmen nach Artikel 5-9 nur unter folgenden Voraussetzungen:

- a) Es werden preisgünstige Wohnungen im Sinn von Artikel 2 Absatz 1 geschaffen.
- b) Bei Neu- und Wiedervermietung wird auf eine Mindestbelegung der preisgünstigen Wohnungen geachtet. Als Grundsatz gilt folgende Belegungsregel:  
Anzahl Personen + 1 = max. Anzahl Zimmer
- c) Die Belegungsvorschriften werden in die Mietverträge aufgenommen.

<sup>5</sup> Die Gemeinde kann die Massnahmen nach Artikel 5-9 mit weiteren zweckmässigen Bedingungen und Auflagen verbinden. Insbesondere kann sie nebst der Mindestbelegung zusätzlich die Einhaltung bestimmter Einkommens- und Vermögenslimiten verlangen.

Unterstützung von gemeinnützigen Wohnbauträgern bei der Land- und Gebäudebeschaffung

#### **Art. 4**

<sup>1</sup> Zwecks Unterstützung bei der Land- und Gebäudebeschaffung leistet die Gemeinde den gemeinnützigen Wohnbauträgern wie folgt unentgeltlich Hilfestellung:

- a) Beratung zum Thema preisgünstiger Wohnbau in der Gemeinde;
- b) Vermittlung geeigneter Flächen und Gebäude in der Gemeinde;
- c) Unterstützung bei allfälligen Kaufverhandlungen in der Gemeinde.

Abgabe von gemeindeeigenem Land im Finanzvermögen

#### **Art. 5**

<sup>1</sup> Die Gemeinde gibt innert 15 Jahren nach Inkrafttreten dieses Reglements mindestens 20% ihres Landes im Finanzvermögen, das sich für den preisgünstigen Wohnungsbau eignet, unter Berücksichtigung der nachfolgenden Vorgaben an gemeinnützige Wohnbauträger ab. Massgebend ist der bei Inkrafttreten dieses Reglements bestehende Umfang an gemeindeeigenem Grundeigentum im Finanzvermögen.

<sup>2</sup> Damit sich eine Fläche im Sinn von Absatz 1 für den preisgünstigen Wohnungsbau eignet, müssen namentlich folgende Anforderungen erfüllt sein:

- a) Die Wohnnutzung ist gemäss baurechtlicher Grundordnung möglich.
- b) Die mögliche Ausnützung ist relativ hoch.
- c) Die Anlagekostenlimiten des Bundesamtes für Wohnungswesen BWO können eingehalten werden.

<sup>3</sup> Die geeigneten und zur Abgabe bestimmten Flächen sind im Anhang bezeichnet. Zuständig für den Erlass und die Änderung des Anhangs ist der Gemeinderat.

<sup>4</sup> Die Abgabe erfolgt im Baurecht. Vorgängig ist in der Regel eine Ausschreibung unter gemeinnützigen Bauträgern durchzuführen, die auf Landwerten basiert, die die Realisierung preisgünstiger Wohnungen ermöglicht.

<sup>5</sup> Die aus dem Baurechtsvertrag nach Absatz 4 resultierenden Baurechtszinsen fliessen in die Spezialfinanzierung Wohnbaupolitik nach Artikel 11.

Zinslose Darlehen oder Bürgschaften an gemeinnützige Wohnbauträger

#### **Art. 6**

<sup>1</sup> Die Gemeinde kann den gemeinnützigen Wohnbauträgern zwecks Schaffung von preisgünstigen Wohnungen zinslose Darlehen oder Bürgschaften gewähren.

<sup>2</sup> Ein zinsloses Darlehen oder eine Bürgschaft wird nur auf der Basis eines Gesuchs gewährt, welches das Budget und den Finanzplan des gemeinnützigen Wohnbauträgers aufzeigt und die Wirtschaftlichkeit des Projekts nachweist.

<sup>3</sup> Zinslose Darlehen oder Bürgschaften werden für eine Dauer von maximal 20 Jahren gewährt.

Beteiligung an oder Aufbau von gemeinnützigen Wohnbauträgern	<p><b>Art. 7</b></p> <p><sup>1</sup> Die Gemeinde kann sich zwecks Schaffung von preisgünstigen Wohnungen finanziell an einem gemeinnützigen Wohnbauträger beteiligen, indem sie Eigenkapital zur Verfügung stellt und Anteilsscheine oder Aktienkapital zeichnet.</p> <p><sup>2</sup> Eine Beteiligung erfolgt nur auf der Basis eines Gesuchs, welches das Budget und den Finanzplan des gemeinnützigen Wohnbauträgers aufzeigt und die Wirtschaftlichkeit des Projekts nachweist.</p> <p><sup>3</sup> Die Gemeinde kann selbst einen gemeinnützigen Wohnbauträger gründen und mit dem notwendigen Eigenkapital ausstatten.</p>
Finanzhilfe an gemeinnützige Wohnbauträger	<p><b>Art. 8</b></p> <p><sup>1</sup> Die Gemeinde kann gemeinnützigen Wohnbauträgern zwecks Schaffung von preisgünstigen Wohnungen Finanzhilfen gewähren.</p> <p><sup>2</sup> Finanzhilfen werden nur auf der Basis eines Gesuchs gewährt, welches das Budget und den Finanzplan des gemeinnützigen Wohnbauträgers aufzeigt und die Wirtschaftlichkeit des Projekts sowie die Notwendigkeit von Finanzhilfen durch die Gemeinde nachweist.</p>
Kommunaler Wohnungsbau	<p><b>Art. 9</b></p> <p>Die Gemeinde kann selbst preisgünstige Wohnungen erstellen und diese vermieten.</p>
<b>III. Finanzierung</b>	
Grundsatz	<p><b>Art. 10</b></p> <p><sup>1</sup> Die Gemeinde entnimmt die zur Finanzierung der Massnahmen nach Artikel 4–9 notwendigen Mittel in erster Linie der Spezialfinanzierung nach Artikel 103 Absatz 3 des Baureglements vom 24. November 2013 (BR).</p> <p><sup>2</sup> In zweiter Priorität verwendet die Gemeinde Mittel aus der Spezialfinanzierung Wohnbaupolitik nach Artikel 11 und aus der künftigen Spezialfinanzierung Mehrwertabschöpfung nach Artikel 142f Absatz 3 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985<sup>1</sup>.</p>
Spezialfinanzierung Wohnbaupolitik	<p><b>Art. 11</b></p> <p><sup>1</sup> Die Gemeinde führt eine Spezialfinanzierung im Sinn von Artikel 86 ff. der Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1998<sup>1</sup>.</p> <p><sup>2</sup> Die Spezialfinanzierung wird geäuft durch die Erträge aus den Baurechtszinsen nach Artikel 5 Absatz 4.</p> <p><sup>3</sup> Der Bestand der Spezialfinanzierung darf nicht negativ sein und wird nicht verzinst.</p> <p><sup>4</sup> Über die Entnahme aus der Spezialfinanzierung entscheidet das finanzkompetente Organ der Gemeinde gemäss Gemeindeordnung.</p>



## ANHANG I

### Gemeindeeigene Flächen gemäss Art. 5 Abs. 3 des Reglementes Wohnbaupolitik

Der Gemeinderat legt folgende geeignete und zur Abgabe bestimmte Flächen fest:

<b>Parzelle</b>	<b>Objekt</b>	<b>Lage</b>	<b>Zone</b>	<b>Fläche m<sup>2</sup></b>
2972	Landparzelle	Kornmattgasse, 3700 Spiez	ZPP 7	9'364
3207	Landparzelle	Hondrichstrasse, 3702 Hondrich	ZPP 11	6'000
3251	Landparzelle	Kornmattgasse, 3700 Spiez	ZPP 7	1'533
5010	Landparzelle	Kornmattgasse, 3700 Spiez	ZPP 7	363
5687	Landparzelle	Weekendweg, 3646 Einigen	ZPP 16	5'847