

Verordnung über die Erstellung von Alterswohnungen in privaten Wohnüberbauungen

Vom 5. August 1976

Der Gemeinderat,

gestützt auf Art. 49 Abs. 4 BO,

beschliesst:

§ 1

Die Gemeinde fördert im Rahmen von Art. 49 Abs. 4 BO die Erstellung von Alterswohnungen in privaten Wohnüberbauungen (Streuwohnungen).

§ 2

In Überbauungen nach Gruppenbauweise oder Gestaltungsplan und in Mehrfamilienhäusern können ausnahmsweise mit einem Ausnützungsbonus von maximal 15 % auf die Grundaussnützung Streuwohnungen für Betagte eingebaut werden, sofern die zonengemässen Vorschriften über Geschosshöhe, Gebäudeabstände und Grenzabstände eingehalten werden. Der Anteil der Betagtenwohnungen soll in der Regel einen Drittel der Wohnungen nicht überschreiten.

§ 3

Für den Ausbaustandard gelten die jeweiligen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften und Richtlinien für Alterswohnungen sinngemäss. Die einzelnen Voraussetzungen sind im konkreten Falle mit dem Gemeinderat abzusprechen.

§ 4

¹ Zum Bezuge einer Betagtenwohnung sind in der Regel Ehepaare oder Einzelpersonen, die das AHV-Alter erreicht haben, berechtigt.

² Wird trotz intensivem Suchen kein Mieter gefunden, auf welchen die Voraussetzungen von Abs. 1 zutreffen, ist der Vermieter berechtigt, die Betagtenwohnungen vorübergehend anderweitig zu vermieten. Dabei sind primär ältere Interessenten zu berücksichtigen.

³ Die Vermietung an Personen unter dem AHV-Alter unterliegt der Zustimmung des Gemeinderates. Dieser ist berechtigt, selber einen geeigneten Mieter zu suchen.

§ 5

¹ Bei der Berechnung des Mietzinses für die Wohnräume, welche durch den Ausnützungsbonus gewonnen wurden, darf kein Anteil an den Landkosten einbezogen werden.

² Für die Berechnung des Mietzinses (ohne Nebenkosten) sind der Anlagewert und der Zinssatz der jeweiligen Hypotheken des beteiligten Finanzierungsinstitutes massgebend. Für Eigenmittel gilt ebenfalls der Hypothekarzinssatz des Finanzierungsinstitutes, wobei gemäss der üblichen anteilmässigen Aufteilung der Zinssatz für erste und zweite Hypotheken zur Anwendung kommt.

³ Nachträgliche Anpassungen der Mietzinse haben sich nach den ortsüblichen Ansätzen von ähnlich gelagerten Alterswohnungen zu richten, wobei zur Kaufkraftsicherung des risikotragenden Kapitals die kostendeckende Bruttorendite um maximal 40 % der seit der Fertigstellung eingetretenen Steigerung des Landesindex der Konsumentenpreise erhöht werden darf.

⁴ Für den Gebäudeunterhalt darf ein maximaler Zuschlag von 1 % erfolgen; weitergehende Unterhaltsarbeiten sind auszuweisen.

⁵ Dem Gemeinderat ist bei der Vermietung und bei späteren Mietzinsänderungen Einblick in die Berechnungsgrundlagen zu gewähren.

§ 6

Vor der Erteilung der Baubewilligung ist die mit der Gewährung des Ausnützungsbonus zusammenhängende Verpflichtung zu unterschreiben. Die Nutzungsbeschränkung muss vor Baubeginn im Grundbuch gemäss § 222 Abs. 2 lit. a des kantonalen Baugesetzes angemerkt werden.

§ 7

Der Gemeinderat lässt durch eine Verwaltungsabteilung über die Belegung der gemäss dieser Verordnung erstellten Wohnungen Kontrolle führen.

§ 8

In Härtefällen oder falls das Bedürfnis nach Alterswohnungen fehlt, kann der Gemeinderat nach Ablauf von 20 Jahren die Wohnungen von den Einschränkungen dieser Verordnung befreien.

§ 9

Bei Widerhandlungen gegen diese Vorschriften kommen die Bestimmungen betreffend Verwaltungszwang und Verwaltungsstrafe des kantonalen Baugesetzes (§ 218 - 221) zur Anwendung.

Wettingen, 5. August 1976

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindeammann
Dr. Lothar Hess

Der Gemeindeschreiber I
Dr. Karl Frey