



V E R O R D N U N G

über die Erstellung von Alterswohnungen in privaten Wohnüberbauungen

Der Gemeinderat Fislisbach erlässt, gestützt auf § 29 Abs. 3 Bau- und Nutzungsordnung (BNO) folgende

Verordnung

- § 1 Die Gemeinde fördert in Rahmen von § 29 BNO die Erstellung von Alterswohnungen in privaten Wohnüberbauungen (Streuwohnungen).
- § 2 Bei Wohnüberbauungen ab 10 Wohnungen sind 10 % der Fläche als Alterswohnungen zu erstellen und diese sind 10 % günstiger anzubieten als die anderen Wohnungen. Der Anteil der Alterswohnungen 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 in konkreten Falle mit dem Gemeinderat abzusprechen.
- § 4 Zum Bezuge einer Alterswohnung sind in der Regel Ehepaare oder Einzelpersonen, die das AHV-Alter erreicht haben, berechtigt.
Wird trotz intensivem Suchen kein Mieter gefunden, auf welchen die Voraussetzungen im 1. Absatz zutreffen, ist der Vermieter berechtigt, die Alterswohnungen vorübergehend anderweitig zu vermieten. Dabei sind primär ältere Interessenten zu berücksichtigen.
Die Vermietung an Personen unter dem AHV-Alter unterliegt der Zustimmung des Gemeinderates. Dieser ist berechtigt, selber einen geeigneten Mieter zu suchen.
- § 5 Die Alterswohnungen müssen 10 % günstiger angeboten werden als die anderen Wohnungen.
Für die Berechnung des Mietzinses (ohne Nebenkosten) sind der Anlagewert und der Zinssatz der jeweiligen Hypotheken des beteiligten Finanzierungsinstitutes massgebend. Die Berechnung des Anlagewertes ist dem Gemeinderat zur Genehmigung einzureichen. Für Eigenmittel gilt ebenfalls der Hypothekarzinsatz des Finanzierungsinstitutes, wobei gemäss der üblichen anteilmässigen Aufteilung der Zinssatz für erste und zweite Hypotheken zur Anwendung kommt.
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 Landesindexes der Konsumentenpreise erhöht werden darf.
Für den Gebäudeunterhalt darf ein maximaler Zuschlag von 1 % erfolgen. Weitergehende Unterhaltsarbeiten sind auszuweisen.
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 den Alterswohnungen zusammenhängende Verpflichtung zu unterschreiben. Die Nutzungsbeschränkung muss vor Baubeginn im Grundbuch gemäss § 163 Abs. 1 lit. a des kantonalen Baugesetzes vom 19. 1. 1993 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 Wohnung von den Einschränkungen dieser Verordnung befreien.
- § 9 Bei Widerhandlungen gegen diese Vorschriften kommen die Bestimmungen betreffend Verwaltungszwang und Verwaltungsstrafe des kantonalen Baugesetzes von 19. 1. 1993 (§§ 159 - 162) zur Anwendung.

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt per 16. Januar 2017 in Kraft und ersetzt diejenige Verordnung vom 25. Oktober 1993.

Fislisbach, 16. Januar 2017

Gemeinderat Fislisbach

Der Gemeindeammann Der Gemeindegemeinschafter-Stv.



S. Caneri



D. Bützberger

