

**Reglement zu den Massnahmen zur Förderung des
Wohnungsbaues und der Wohnungserneuerung**
vom 28. September 1982¹

sRS 733.1

In Anwendung von Art. 41 Ziff. 17 Gemeindeordnung² und gestützt auf seinen Beschluss vom 29. September 1981 erlässt der Grosse Gemeinderat³ folgendes Reglement:

I. Grundsatz

Art. 1

Die Politische Gemeinde St.Gallen übernimmt als A-fonds-perdu-Beitrag die Grundverbilligung gemäss eidgenössischem Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974 (WEG)⁴ für insgesamt 300 Wohnungen.

II. Voraussetzungen

Wohnungstyp

Art. 2

Beiträge werden ausgerichtet für neue oder erneuerte Wohnungen mit mindestens 3 Zimmern in einem Mehrfamilienhaus.

Inanspruchnahme
des WEG

Art. 3

Für die Wohnungen muss die Bundeshilfe gemäss Art. 35 ff. WEG⁴ (<Besondere Massnahmen zur Verbilligung der Mietzinse>) in Anspruch genommen werden.

Persönliche und
finanzielle Voraus-
setzungen des
Mieters

Art. 4

¹ Der Mieter muss für den Unterhalt mindestens eines minderjährigen oder sich in Ausbildung befindenden Kindes aufkommen und die Bedingungen für die Zusatzverbilligung I gemäss WEG⁴ erfüllen.

² Erfüllt der Mieter die Voraussetzungen von Abs. 1 für eine bestimmte Zeit nicht, so wandelt sich der städtische Beitrag für diese Zeit in einen rückzahlbaren Vorschuss entsprechend der Regelung für die Grundverbilligung des WEG⁴. Nach dem Abschluss der Ausrichtung der städtischen Beiträge ist der entsprechende Betrag nach einem dann von der Stadt aufzustellenden Zahlungsplan zurückzuzahlen. Der Zahlungsplan regelt die Überwälzung dieser Rückzahlungen auf die Mietzinse.

¹ VOS 11, 134

² Gemeindeordnung vom 2. Juli 1972, VOS 9, 353; dieser Bestimmung entspricht Art. 32 Ziff. 2 der Gemeindeordnung vom 8. Februar 2004, sRS 111.1

³ seit 1.1.2005: Stadtparlament

⁴ SR 843

sRS 733.1

III. Beitragshöhe und Mietzins

Beitragshöhe

Art. 5

¹ Die Höhe der städtischen Beiträge entspricht der Höhe der Grundverbilligung gemäss Mietzinsplan des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO). Der Mietzinsplan wird nach der vom BWO bis 31. Dezember 1981 angewandten Methode, gestützt auf die jeweils geltenden Hypothekarzinsätze, berechnet.

² Die städtischen Beiträge werden dem Vermieter halbjährlich ausbezahlt.

Mietzins

Art. 6

¹ Die maximal zulässigen Mietzinse werden für die Dauer der Ausrichtung der städtischen Beiträge in den Mietzins- und Finanzierungsplänen des BWO festgesetzt.

² Nach Ablauf der städtischen Leistungen ist während weiteren 15 Jahren nur ein lastendeckender Mietzins zulässig. Der Mietzinsplan des BWO ist nicht mehr anwendbar.

³ Werden die lastendeckenden Mietzinse überschritten, so ist die Summe der städtischen Beiträge samt Zins zum Satz der I. Hypothek für Wohnliegenschaften zurückzuzahlen. Vor der Bewilligung der Beitragsleistung schliesst der Vermieter eine Vereinbarung mit der Stadt ab, die ein entsprechendes Pfandrecht enthält.

⁴ Als Eigentümerlasten (Ansätze in Anlehnung an die Bestimmungen des WEG) gelten die Zinsen des investierten Fremd- und Eigenkapitals, die Unterhalts- und Verwaltungskosten und Leistungen, die die Tilgung der Hypothekarschulden auf 60 Prozent der Anlagekosten in 25 Jahren ermöglichen. Nebenkosten können dem Mieter gesondert nach Aufwand verrechnet werden.

IV. Verfahren

Stelle für

Wohnbauförderung

Art. 7

¹ Der Stadtrat bezeichnet eine Stelle für Wohnbauförderung.

² Die Stelle für Wohnbauförderung ist für den Vollzug dieses Reglementes zuständig. Sie berät die Bauwilligen in den Fragen des Wohnbaues, insbesondere im Zusammenhang mit dem WEG, und vermittelt Kontakte zu anderen Amtsstellen.

Voranmeldung	<p>Art. 8</p> <p>¹ Eigentümer oder Bauberechtigte, die beabsichtigen, Wohnungen zu erstellen oder zu erneuern, und die städtische Beiträge in Anspruch nehmen wollen, haben sich bis zum 30. Juni 1983 provisorisch bei der Stelle für Wohnbauförderung anzumelden. Der Stadtrat kann diese Frist verlängern.</p> <p>² Die provisorische Anmeldung hat über die voraussichtliche Anzahl Wohnungen, den Standort der Bauten sowie über den voraussichtlichen Baubeginn Auskunft zu geben.</p>
Vorläufige Bewilligung	<p>Art. 9</p> <p>¹ Der Stadtrat entscheidet nach Ablauf der Anmeldefrist über die vorläufige Bewilligung der provisorischen Anmeldung.</p> <p>² Die vorläufige Bewilligung wird für insgesamt 300 Wohnungen erteilt, wobei nach Möglichkeit ca. 100 zu erneuernde Wohnungen berücksichtigt werden.</p> <p>³ Werden mehr als 300 Wohnungen angemeldet, so wird eine Auswahl von 200 neuen und 100 zu erneuernden Wohnungen vorläufig bewilligt. Bei der Auswahl werden preisgünstige Wohnungen und gemeinnützige Wohnbauträger bevorzugt. Im übrigen ist eine angemessene Verteilung auf die verschiedenen Stadtkreise und Grundeigentümer anzustreben. Überzählige Wohnungen werden auf eine Warteliste gesetzt.</p> <p>⁴ Es besteht kein Rechtsanspruch auf eine vorläufige Bewilligung.</p> <p>⁵ Die vorläufige Bewilligung verfällt, wenn die Baugesuchseingabe nicht bis zu einem vom Stadtrat festzusetzenden Termin erfolgt ist. Sie wird auf eine Wohnung der Warteliste übertragen.</p>
Definitive Bewilligung	<p>Art. 10</p> <p>¹ Die Direktion Bau und Planung¹ erteilt die definitive Bewilligung, wenn die Verfügung des BWO mit der Zusage für die Grundverbilligung und die Zusatzverbilligung I vorliegt und die übrigen Bestimmungen dieses Reglementes erfüllt sind.</p> <p>² Im Rahmen dieser Bestimmungen können im Einzelfall an die definitive Bewilligung besondere Bedingungen und Auflagen geknüpft werden.</p>

¹ geändert durch Bereinigungsreglement III vom 15. März 2005, cRS 2005, 117

sRS 733.1

Kontrolle

Art. 11

¹ Die Stelle für Wohnbauförderung kontrolliert in Zusammenarbeit mit Bund und Kanton die Einhaltung der Bestimmungen dieses Reglementes.

² Bei Änderungen des Mietzinses während 25 Jahren ab der definitiven Beitragsbewilligung sendet der Vermieter eine Kopie der Mitteilung an den Mieter der Stelle für Wohnbauförderung.

V. Schlussbestimmungen

Inkrafttreten

Art. 12

Dieses Reglement tritt mit der Beschlussfassung des Stadtparlaments¹ in Kraft.

St.Gallen, den 28. September 1982

Im Namen des Grossen Gemeinderats²

Die Präsidentin:

Forster

Der Stadtschreiber:

Bergmann

A

¹ geändert durch Bereinigungsreglement III vom 15. März 2005, cRS 2005, 117

² seit 1.1.2005: Stadtparlament