

Gemeindeversammlung vom 5. Dezember 2019

Wohnen im Alter Langmoos - Reglement Subventionierung Alterswohnungen Langmoos

Inhaltsverzeichnis

An die Stimmberechtigten	1
Aktenaufgabe	1
Das Wichtigste in Kürze.....	2
ANTRAG.....	2
Beleuchtender Bericht	3
1. Ausgangslage / Zielsetzung	3
2. Reglement „Subventionierung Alterswohnungen Langmoos“	4
3. Ausführungsbestimmungen.....	5
4. Berechnungsbeispiele	5
5. Vermietung	6
6. Zuständigkeit	6
7. Folgen bei Ablehnung der Vorlage.....	6
8. Schlussbemerkungen	7
9. Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission (RPK)	7
Anhang	7

An die Stimmberechtigten

Gestützt auf Art. 17 Ziffer 2.3 der Gemeindeordnung vom 8. Februar 2004 unterbreiten wir Ihnen folgende Vorlage zur Abstimmung:

Reglement „Subventionierung Alterswohnungen Langmoos“

Wir laden Sie ein, die Vorlage zu prüfen und Ihre Stimme über deren Annahme oder Verwerfung an der Gemeindeversammlung vom 5. Dezember 2019 abzugeben.

Aktenaufgabe

Die Akten zu diesem Geschäft können bei der Infothek der Gemeindeverwaltung, Neue Dorfstrasse 14, während den Schalteröffnungszeiten oder online unter www.langnauamalbis.ch eingesehen werden.

Das Wichtigste in Kürze

Mit dem Reglement "Subventionierung Alterswohnungen Langmoos" legen die Stimmberechtigten (Souverän) die Grundsätze und Rahmenbedingungen für die Vergünstigungen von Wohnungen durch die Gemeinde in der geplanten Überbauung Langmoos fest. Sie bewirken, dass auch Langnauerinnen und Langnauer in bescheideneren wirtschaftlichen Verhältnissen eine Alterswohnung mieten können. Die Regelung der Detailbestimmungen wird an den Gemeinderat delegiert.

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, dem Antrag zuzustimmen und bedankt sich bei allen, die an der Gemeindeversammlung teilnehmen.

ANTRAG

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

1. Dem Reglement "Subventionierung Alterswohnungen Langmoos" wird zugestimmt.
2. Der Gemeinderat wird ermächtigt, geringfügige Anpassungen von untergeordneter Bedeutung am Reglement in eigener Kompetenz vorzunehmen.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Hinweis

Der Gemeindeversammlung vom 5. Dezember 2019 legt der Gemeinderat zum Thema "Wohnen im Alter" folgende drei Geschäfte vor, welche Abhängigkeit aufweisen:

- Wohnen im Alter Langmoos – Genehmigung Baurechtsvertrag mit bonainvest ag
- Genehmigung Reglement "Subventionierung Alterswohnungen Langmoos" (vorliegendes Geschäft)
- Stiftung Altersheim Langnau am Albis – Genehmigung Baurechtsvertrag

Bitte beachten Sie, dass für jedes Geschäft ein separater Beleuchtender Bericht vorliegt.

Im Falle der Ablehnung eines Geschäfts behält sich der Gemeinderat den Rückzug des/der nachfolgenden Geschäfte vor.



Projekt Frei Architekten AG, Aarau - Ansicht Nordost

Beleuchtender Bericht

1. Ausgangslage / Zielsetzung

Die Strategie des "Wohnen im Alter" in Langnau am Albis beinhaltet unter anderem bei den neuen Alterswohnungen im Langmoos mittels Subventionen einen Teil der Wohnungen zu vergünstigen. Dies wurde in den separaten Gemeindeversammlungsunterlagen "Wohnen im Alter Wolfgrabenstrasse" und "Wohnen im Alter Langmoos" kommuniziert und soll nun umgesetzt werden.

Ziel ist, Einwohnerinnen und Einwohner von Langnau am Albis in wirtschaftlich bescheideneren Verhältnissen mit einer finanziellen Unterstützung die Miete einer Alterswohnung im Langmoos zu ermöglichen.

Die grundsätzlichen Bestimmungen für die Subventionsberechtigung werden im vorliegenden Reglement "Subventionierung Alterswohnungen Langmoos" geregelt. Die Detailregelungen, welche auch dynamischer Anpassungen bedürfen, werden an den Gemeinderat delegiert. Das Reglement ist wesentlicher Bestandteil dieses Beleuchtenden Berichtes (siehe Anhang).

Im Projekt "Wohnen im Alter Langmoos" ist folgender Wohnungsmix geplant:

- Wohnungsmix EG (Erdgeschoss) bis 3. OG (Obergeschoss) mit Subventionsmöglichkeiten der Gemeinde (ausgenommen 4 ½ Zimmer- und grössere 3 ½ Zimmer-Wohnungen, d.h. maximal 35 Wohnungen mit Vergünstigungspotenzial)

Wohnung	Grösse in m ²	Anzahl
4.5 Zimmer	105	4
3.5 Zimmer	89	6
3.5 Zimmer	77	8
2.5 Zimmer	63	16
1.5 Zimmer	49	11
Total		45

(schattierte Zeilen = Wohnungen mit Subventionsmöglichkeit)

- Wohnungsmix 4. OG - ohne Subventionsmöglichkeiten der Gemeinde

Wohnung	Grösse in m ²	Anzahl
5.5 Zimmer	160	1
5.5 Zimmer	144	1
3.5 Zimmer	109	2
3.5 Zimmer	101	1
3.5 Zimmer	96	1
1.5 Zimmer	49	1
Total		7

Die Mietzinse können erst zu einem späteren Planungsstand verbindlich festgelegt werden.

2. Reglement „Subventionierung Alterswohnungen Langmoos“

Das Reglement regelt die Grundsätze der Ausrichtung von Subventionen an Langnauerinnen und Langnauer für Wohnungen in der geplanten Überbauung Wohnen im Alter Langmoos.

Die wichtigsten Bestimmungen des Reglements sind:

Alter (Art. 3)

Der Mieter hat das ordentliche Pensionsalter der AHV erreicht. Wird die Wohnung von mehreren Personen gemietet, genügt es, wenn eine Person diese Voraussetzung erfüllt.

Wohnsitz (Art. 4)

¹ Zivil- und steuerrechtlicher Wohnsitz ist ununterbrochen seit mindestens fünf Jahren in der Gemeinde Langnau am Albis.

² Das Erfordernis des fünfjährigen ununterbrochenen Wohnsitzes in der Gemeinde Langnau am Albis gilt auch als erfüllt, wenn ein zivilrechtlicher Wohnsitz in Langnau am Albis von mindestens 20 Jahren erfüllt ist und der vor nicht mehr als fünf Jahren aufgegeben wurde.

Wohnungsbelegung (Art. 6)

¹ Für die Wohnungsbelegung gilt:

- 1- bis 1 ½-Zimmerwohnungen ausschliesslich für eine Person
- 2- bis 2 ½-Zimmerwohnungen für zwei Personen
- 3- bis 3 ½-Zimmerwohnungen mit einer maximalen Grösse von 80 m² zwei Personen mit ärztlichem Nachweis des Erfordernisses von separaten Schlafzimmern

² Sämtliche 4 ½-Zimmer-, die 3 ½-Zimmerwohnungen grösser 80 m² sowie Wohnungen im 4. Obergeschoss sind nicht subventionsberechtigt.

Massgebliches Einkommen und Vermögen (Art. 8)

¹ Bei freitragenden Wohnungen ist das Einkommen und Vermögen nicht limitiert. Bei subventionierten Wohnungen darf das steuerbare Jahreseinkommen der Mieterin/des Mieters folgende Beiträge nicht übersteigen:

Einpersonenhaushalt:	Fr. 49'000 beim Bezug
Zweipersonenhaushalt:	Fr. 65'000 beim Bezug

² Zum Einkommen hinzugerechnet wird ausserdem 10% des Anteils vom Vermögen, der Fr. 77'000.– bei Einzelpersonen und Fr. 100'000.– bei Zweipersonenhaushalt übersteigt. Die Einkommens- und Vermögenslimiten können jährlich durch den Gemeinderat der Teuerung angepasst werden.

³ Als massgebende Einkommens- und Vermögenszahlen gelten das steuerbare Einkommen und das steuerbare Vermögen nach kantonalem Steuerrecht (gemäss den Staats- und Gemeindesteuern). Die Einkommen aller Personen im gemeinsamen Haushalt (z.B. Ehegatten, Konkubinat, Geschwisterpaar, etc.) werden zusammengezählt.

⁴ Die Gemeinde hat jederzeit das Recht, die Einkommens- und Vermögensverhältnisse zu überprüfen und die dazu erforderlichen Unterlagen beim Subventionsbezüger einzufordern.

Maximale Subventionshöhe (Art. 9)

Die jährliche maximale Gesamtsubvention wird auf Fr. 100'000.– festgelegt. Der Gemeinderat legt die Kriterien, die Reihenfolge der Berücksichtigung der Gesuche sowie die Höhe der Subventionen fest.

3. Ausführungsbestimmungen

Der Erlass der Ausführungsbestimmungen wird an den Gemeinderat delegiert. Es ist sinnvoll und zweckmässig, dass die auf dem Reglement basierenden Detailregelungen zeitnah und dynamisch an sich verändernde Rahmenbedingungen und Gegebenheiten angepasst werden können.

4. Berechnungsbeispiele

Zum besseren und vor allem transparenten Verständnis, wie die Subventionierung erfolgt, sind die nachfolgenden Beispiele erstellt worden. Es handelt sich dabei ausdrücklich um unverbindliche Beispiele. Die Wohnungsmieten können im heutigen Planungsstand noch nicht verbindlich festgelegt werden.

Die maximale Höhe der Subvention pro Wohnung wird anhand der Differenz zur Maximal-Miete der Ergänzungsleistungen ermittelt, damit auch Personen mit einer Ergänzungsleistung (EL) die Möglichkeit haben, eine Wohnung zu mieten. Sie wird pro Fall aufgrund der persönlichen wirtschaftlichen Verhältnisse individuell festgelegt und kann auch geringer ausfallen.

Wohnungsgrösse		unverbindliche Werte (Muster-Berechnungsmodell)					
Anzahl Zimmer	Fläche in m ²	Miete	Nebenkosten	Miete inkl. NK	Subventionierungsanteil	Netto Miete inkl. NK	Maximal-Miete Ergänzungsleistungen
3.5	77	2'015	200	2'215	970	1'245	1'250
2.5	63	1'691	200	1'891	650	1'241	1'250
1.5	49	1'348	200	1'548	450	1'098	1'100

Die Limitierung der jährlichen Gesamtsubvention auf Fr. 100'000.- bedeutet, dass nicht alle Wohnungen, welche von ihrer Grösse her subventioniert werden könnten, auch tatsächlich subventioniert werden. Das nachfolgende Rechnungsbeispiel ist eine theoretisch mögliche Variante:

Wohnungsgrösse		Unverbindliche Werte			Subventionsberechnung	
Anzahl Zimmer	Fläche in m ²	Anzahl Wohnungen	Miete inkl. NK	Subventionierungsanteil	Total pro Whg./Jahr	Total pro Jahr (max. Fr. 100'000)
3.5	77	1	2'215	970	11'640	11'640
2.5	63	6	1'891	650	7'800	46'800
1.5	49	7	1'548	450	5'400	37'800
		14				96'240

Die Anzahl subventionierter Wohnungen können je nach Wohnungsmix, effektivem Mietzins und Höhe der individuellen Subvention variieren.

5. Vermietung

Der Vermietungsprozess ist im Reglement „Subventionierung Alterswohnungen Langmoos“ (Anhang 1) sowie im Baurechtsvertrag Ziffer V.4. verbindlich definiert.

Parallel zum definierten Vermietungsprozess reicht der Mietinteressent einen Subventionsantrag bei der Baurechtsgeberin ein. Die Baurechtsgeberin und die Baurechtsnehmerin entscheiden gemeinsam innert nützlicher Frist über die Zuweisung resp. Vermietung von Wohnungen mit Subventionsmöglichkeiten. Die Festlegung der Höhe der Subvention liegt in der Kompetenz des Gemeinderates.

6. Zuständigkeit

Gemäss Art. 17 Ziff. 2.3 der Gemeindeordnung vom 8. Februar 2004 ist für wiederkehrende Ausgaben von über Fr. 50'000 die Gemeindeversammlung zuständig.

7. Folgen bei Ablehnung der Vorlage

Wird das Reglement „Subventionierung Alterswohnungen Langmoos“ abgelehnt, können keine Wohnungen durch die Gemeinde vergünstigt werden. Die jährlichen Baurechtzinseinnahmen fliessen vollumfänglich in die Erfolgsrechnung der Gemeinde ein.

8. Schlussbemerkungen

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten der Vorlage zuzustimmen.

9. Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission (RPK)

Die RPK hat die Vorlage geprüft und für in Ordnung befunden. Die finanzrechtliche Zulässigkeit und die finanzielle Angemessenheit sind eingehalten.

Die RPK beantragt der Gemeindeversammlung, der Vorlage im Sinne des Gemeinderates zuzustimmen.

Gemeinderat Langnau am Albis

Reto Grau
Präsident

Adrian Hauser
Gemeindeschreiber

Anhang

I Reglement Subventionierung Alterswohnungen Langmoos

SRL-Nummer: 820.1

Reglement Subventionierung Alterswohnungen Langmoos

Erlassen an der Gemeindeversammlung vom **dd. mmmm yyyy**

Inhaltsverzeichnis

I Allgemeine Bestimmungen 3
 Art. 1 Zweck 3
 Art. 2 Grundvoraussetzung 3
II Persönliche Voraussetzungen 3
 Art. 3 Alter 3
 Art. 4 Wohnsitz 3
 Art. 5 Wohnsitzauflage 3
 Art. 6 Wohnungsbelegung 3
 Art. 7 Nationalität 4
 Art. 8 Massgebliches Einkommen und Vermögen 4
 Art. 9 Subventionierung 4
 Art. 10 Zweckerhaltungskontrolle 4
 Art. 11 Ausnahmen 4
 Art. 12 Verfahren 4
III Genehmigung, Inkrafttreten 5
 Art. 13 Genehmigung und Gültigkeit 5
IV Anhang 5
 Anhang 1: Auszug aus Baurechtsvertrag zwischen der Politischen Gemeinde Langnau am Albis und der bonainvest ag über das Grundstück Kat.Nr. 3564 (Wohnen im Alter Langmoos) 6
 Anhang 2: Berechnungsbeispiel 8



In diesem Reglement gelten sämtliche Personen- und Funktionsbezeichnungen für beide Geschlechter, ungeachtet der weiblichen oder männlichen Sprachform.

Die Politische Gemeinde Langnau am Albis erlässt, gestützt auf §§ 87 und 88 Abs. 2 des Gemeindegesetzes vom 20. April 2015 folgendes Reglement:

I Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Dieses Reglement regelt die Ausrichtung von Subventionen an Alterswohnungen in der Überbauung Wohnen im Alter Langmoos von Einzelpersonen und Paaren, die in der Lage sind, einen Haushalt selbstständig zu führen, bereit sind, zu einem guten nachbarschaftlichen Zusammenleben beizutragen und bezüglich ihrer persönlichen Verhältnisse die nachfolgenden Bedingungen erfüllen.

Art. 2 Grundvoraussetzung

Grundvoraussetzung ist, dass ein Mietvertrag abgeschlossen wird bzw. eine Zusicherung zum Abschluss eines Mietvertrages vorliegt. Die Vermietungsbestimmungen sind im Baurechtsvertrag, Ziffer V.4. (siehe Anhang 1) festgelegt.

II Persönliche Voraussetzungen

Art. 3 Alter

Der Mieter hat das ordentliche Pensionsalter der AHV erreicht. Wird die Wohnung von mehreren Personen gemietet, genügt es, wenn eine Person diese Voraussetzung erfüllt.

Art. 4 Wohnsitz

¹ Der Zivil- und steuerrechtlicher Wohnsitz ist ununterbrochen seit mindestens fünf Jahren in der Gemeinde Langnau am Albis.

² Dieses Erfordernis gilt auch als erfüllt, wenn sich der zivilrechtliche Wohnsitz während mindestens 20 Jahren in Langnau am Albis befand und vor nicht mehr als fünf Jahren aufgegeben wurde.

Art. 5 Wohnsitzauflage

Der Mieter verpflichtet sich, selbst in der von ihnen gemieteten Wohnung zu wohnen und dort zivilrechtlich Wohnsitz zu haben. Ein Aufenthalt von mindestens 9 Monaten pro Kalenderjahr in der Wohnung ist Bedingung.

Art. 6 Wohnungsbelegung

¹ Für die Wohnungsbelegung gilt:

- 1- bis 1 ½-Zimmerwohnungen ausschliesslich für eine Person
- 2- bis 2 ½-Zimmerwohnungen für zwei Personen
- 3- bis 3 ½-Zimmerwohnungen mit einer maximalen Grösse von 80 m² zwei Personen mit ärztlichem Nachweis des Erfordernisses von separaten Schlafzimmern.

² Die 4 ½-Zimmer-, die 3 ½-Zimmerwohnungen grösser 80 m² sowie die Wohnungen im 4. Obergeschoss sind nicht subventionsberechtigt.

Art. 7 Nationalität

In den Alterswohnungen Langmoos finden Menschen aus verschiedenen Kulturen ein Zuhause. Die Mieterin/der Mieter muss das Schweizer Bürgerrecht oder eine Aufenthaltsbewilligung C oder B besitzen.

Art. 8 Massgebliches Einkommen und Vermögen

¹ Das steuerbare Jahreseinkommen der Mieterin/des Mieters darf folgende Beiträge nicht übersteigen:

Einpersonenhaushalt:	Fr. 49'000 beim Bezug
Zweipersonenhaushalt:	Fr. 65'000 beim Bezug

² Zum Einkommen hinzugerechnet wird ausserdem 10% des Anteils vom Vermögen, der Fr. 77'000.- bei Einzelpersonen und Fr. 100'000.- bei Zweipersonenhaushalt übersteigt. Die Einkommens- und Vermögenslimiten können jährlich durch den Gemeinderat der Teuerung angepasst werden.

³ Als massgebende Einkommens- und Vermögenszahlen gelten das steuerbare Einkommen und das steuerbare Vermögen nach kantonalem Steuerrecht (gemäss den Staats- und Gemeindesteuern). Die Einkommen aller Personen im gemeinsamen Haushalt (z.B. Ehegatten, Konkubinat, Geschwisterpaar, etc.) werden zusammengezählt.

⁴ Die Gemeinde hat jederzeit das Recht, die Einkommens- und Vermögensverhältnisse zu überprüfen und die dazu erforderlichen Unterlagen beim Subventionsbezüger einzufordern.

Art. 9 Subventionierung

¹ Die Subventionen pro Mieter werden nach Wohnungsgrösse differenziert. Der Gemeinderat legt die Kriterien, die Reihenfolge der Berücksichtigung der Gesuche und die Höhe der Subventionen fest. Der Gesamtbetrag der Subventionen darf jährlich Fr. 100'000.- nicht übersteigen.

Art. 10 Zweckerhaltungskontrolle

¹ Die Subventionsbezüger sind verpflichtet Veränderungen, welche dazu führen, dass die Subventionsvoraussetzungen gemäss den Bestimmungen dieses Reglements nicht mehr erfüllt sind, sofort der Gemeinde zu melden.

² Die massgeblichen Einkommens- und Vermögensverhältnisse können jährlich überprüft werden. Der Subventionsbezüger ist verpflichtet die nötigen Unterlagen einzureichen. Die Angaben werden durch die Gemeindeverwaltung überprüft.

³ Verweigert der Subventionsbezüger die Einreichung der geforderten Unterlagen oder die Kooperation mit den Gemeindevertretern, gehen sämtliche Subventionsansprüche verloren.

Art. 11 Ausnahmen

Über Ausnahmen entscheidet der Gemeinderat. Abweichungen sind nur solange gestattet, als eine Vermietung zu den reglementarischen Bedingungen nicht erfolgen kann und die Gesamthöhe der Subventionen nicht um mehr als 10% gemäss Art. 9 überschritten wird.

Art. 12 Verfahren

Der Gemeinderat legt das Verfahren zur Behandlung der Gesuche fest mit dem Ziel die Subventionen möglichst auszuschöpfen.

III Genehmigung, Inkrafttreten

Art. 13 Genehmigung und Gültigkeit

Das Reglement Subventionierung Alterswohnungen Langmoos wurde am **dd.mm.yy** von der Gemeindeversammlung genehmigt und tritt ab dem Start der Vermarktung der Überbauung Wohnen im Alter Langmoos in Kraft.

Namens der Gemeindeversammlung

Reto Grau

Gemeindepräsident

Adrian Hauser

Gemeindeschreiber

IV Anhang

1. Auszug aus dem Baurechtsvertrag, Ziffer V.4.
2. Berechnungsbeispiel

Anhang 1: Auszug aus Baurechtsvertrag zwischen der Politischen Gemeinde Langnau am Albis und der bonainvest ag über das Grundstück Kat.Nr. 3564 (Wohnen im Alter Langmoos)

4. Vermietungsbestimmungen

Die Baurechtsnehmerin sichert der Grundeigentümerin zu, dass bei der Vermietung der im Baurecht erstellten Wohnungen in erster Priorität Langnauer Einwohnerinnen/Einwohner (seit mindestens fünf Jahren steuerlicher Wohnsitz in Langnau am Albis) und Rückkehrer/Rückkehrerinnen (früher mindestens zwanzig Jahre in Langnau wohnhaft und steuerpflichtig), welche im Pensionsalter und / oder Bezüger einer Teil-/Invalidenrente der Eidgenössischen Invalidenversicherung sind, berücksichtigt werden. In zweiter Priorität sind auswärtige Pensionierte von in Langnau am Albis wohnhaften Personen zu berücksichtigen. Zudem sind die üblichen Anforderungen an Mieterinnen und Mieter zu erfüllen.

Die Alterswohnungen sind zu marktgerechten Mietzinsen zu vermieten. Als maximale Anfangsmietzinse für Endmieterinnen und Mieter gehen die Parteien von einem Mietertrag von Fr. 1'480'000 pro Jahr aus. Der Betrag von Fr. 1'480'000 darf unbegründet um 5% überschritten werden. Ausserdem ist ein insgesamt höherer Mietertrag zulässig, wenn dieser daraus resultiert, dass weniger Gewerbefläche zu Gunsten mehr Wohnfläche vermietet wird, sofern die Wohnmietzinse nicht erhöht werden. Zudem ist ein insgesamt höherer Mietertrag zulässig, wenn dieser als Folge höherer als den erwarteten Baukosten zur Erreichung einer angemessenen Rendite notwendig ist und die Baukostenerhöhung nicht aus Gründen erfolgt, welche die Baurechtsnehmerin zu verantworten hat.

Die Wohnungsvergaben werden folgendermassen abgewickelt:

- Erstvermietung:
Interessierte Personen melden sich bei der Baurechtsgeberin, welche eine Liste der Interessierten führt, aus welcher auch die zeitliche Rangfolge der Anmeldung ersichtlich ist. Mit dem Start der Vermarktung wird der Baurechtsnehmerin die Liste der Interessierten abgegeben, welche in der Folge alle interessierten Personen gleichzeitig anschreibt. Die Erstvermietung (bei Interesse) erfolgt, basierend auf der Ausschreibung beim Start der Vermarktung, aufgrund der zeitlichen Eingabe der interessierten Person, wobei die frühere gegenüber der späteren interessierten Person bevorzugt wird, wenn mehrere die gleiche Wohnung wollen.
- Wiedervermietungen:
Die Gemeinde ist über die Kündigung von Mietverträgen zeitnah zu informieren. Nachmieterinnen und Mieter haben die gleichen Vermietungsbestimmungen, wie unter Ziff. V/4 Abs. 1 beschrieben, zu erfüllen. Die Gemeinde kann über ihre verfügbaren Kanäle die freien Wohnungen bewerben.
- Vermietung allgemein:
Mietinteressierte Personen, welche von der Baurechtsnehmerin als annehmbar betrachtet werden, sind der Gemeinde Langnau am Albis von der Baurechtsnehmerin unter Beilage eines Steuerausweises schriftlich anzuzeigen, damit die Gemeinde Langnau am Albis prüfen kann, ob die mietinteressierte Person den voran umschriebenen Kriterien entsprechen. Nach positiver Rückmeldung oder ohne Widerspruch der Gemeinde Langnau am Albis innert Wochenfrist, erfolgt die Vermietung durch die Baurechtsnehmerin.

Die Baurechtsgeberin beabsichtigt, einen Teil der Wohnungen zu subventionieren. Parallel zum definierten Vermietungsprozess reicht der Mietinteressent einen Subventionierungsantrag bei der Baurechtsgeberin ein. Die Baurechtsgeberin und die Baurechtsnehmerin entscheiden gemeinsam innert nützlicher Frist über die Zuweisung resp. Vermietung von Wohnungen mit Subventionsmöglichkeiten. Die Festlegung der Höhe der Subvention liegt in der Kompetenz des Gemeinderates.

Der allfällige Verlust eines Subventionsanspruches eines Mieters wird der Baurechtsnehmerin durch die Baurechtsgeberin umgehend mitgeteilt.

Erstvermietung und Vermietung allgemein:

Finden sich keine Mieterinnen und Mieter, welche die oben gemäss Ziff. V/4. Abs. 1 umschriebenen Bedingungen erfüllt, ist die Baurechtsnehmerin in Rücksprache mit der Baurechtsgeberin frei, die Wohnungen auch an andere Interessenten zu vermieten. In diesem Fall besteht kein generelles Widerspruchsrecht der Gemeinde Langnau am Albis. Das heisst, es besteht keine Verpflichtung, Wohnungen für Interessenten frei zu halten, welche die vorangehend umschriebenen Kriterien erfüllen, sofern die Finanzierung der Mietzinse solcher Wohnungen nicht gesichert ist. Mietverträge aufgrund dieser Ausnahmeklausel sind zwingend auf fünf Jahre zu befristen und können jeweils (mehrmals) um weitere drei Jahre verlängert werden, wenn die beschriebene Ausnahmesituation (gemäss Beschreibung in diesem Absatz) weiterhin vorliegt.

Die Ausnahmeklausel bezweckt ausschliesslich die Gewährleistung eines wirtschaftlichen Betriebs der Alterswohnungen (inkl. Gewerbe) im Falle einer tieferen Nachfrage durch Pensionierte und Invalide.

Die Gemeinde Langnau am Albis hat ein Einsichtsrecht in die Vermietungsunterlagen.

Eine spätere Anpassung der Mietzinse hat während der gesamten Dauer des Baurechts nach den Regeln des Obligationenrechts für Wohn- und Geschäftsräume zu erfolgen.

Die Baurechtsnehmerin ist befugt, die gesamte Überbauung einer Drittfirma (als Betreiberin) zu vermieten. In diesem Fall hat sie diese Vermietungsbestimmungen auf die Betreiberin zu überbinden. Die Baurechtsgeberin ist hierüber zeitnah zu informieren.

Wird dieses Mietverhältnis (gesamte Vermietung an eine Drittfirma als Betreiberin) in der Folge beendet, so teilt die Baurechtsnehmerin dies der Grundeigentümerin frühzeitig mit und räumt ihr die Möglichkeit ein, den Betrieb der Wohnungen zu den gleichen Konditionen wie sie der bisherigen Mieterin gewährt wurden, selbst zu übernehmen.

Die Gemeinde verpflichtet sich zum Abschluss eines Mietvertrages von mindestens fünf Jahren zu einem marktgerechten Mietzins für die im Projekt für ihre Spitex-Dienste geplante Fläche und garantiert die Mietkosten während fünf Jahren für die im Projekt vorgesehene Fläche für das Tagaktiv.

Anhang 2: Berechnungsbeispiel

Einkommensberechnung, die zur Subventionierung einer Wohnung berechtigt (Zweipersonenhaushalt):

Einkommen: Fr. 44'000.00

Vermögen 300'000.00, davon sind 100'000.00 frei
und 200'000.00 werden mit 10% zum

Einkommen gerechnet. Fr. 20'000.00

Massgebendes Einkommen Fr. 64'000.00