

Stadtratsbeschluss über die Förderung der Wohnbautätigkeit in der Stadt Schaffhausen

vom 18. Februar 1948

Der Stadtrat

gestützt auf den Bundesbeschluss über Massnahmen zur Förderung der Wohnbautätigkeit vom 8. Oktober 1947 und die Vollzugsverordnung des Bundesrates vom 10. Januar 1948 sowie Art. 29 Abs. 1 lit. a der Stadtverfassung

beschliesst:

1.

¹ Zur Bekämpfung der Wohnungsnot gewährt die Stadt nach ihren eigenen Vorschriften und nach den Vorschriften des Kantons und des Bundes Beiträge an die Erstellungskosten von Wohnbauten.

² Leistungen Dritter werden gemäss den Bundesvorschriften auf den städtischen Beitrag angerechnet.

2.

¹ Subventioniert werden in erster Linie Wohnbauten von einfacher und zweckentsprechender Beschaffenheit, die für bedürftige und kinderreiche Familien vorgesehen sind.

² In zweiter Linie werden Wohnbauten berücksichtigt, die ganz allgemein der Milderung der Wohnungsnot oder dem Ersatz ungesunder Wohnungen dienen.

3.

¹ Die Stadt leistet Beiträge von 5 bis 12 % der Gesamtbaukosten unter Einschluss der Aufwendungen für Umgebungs- und Er-schliessungsarbeiten, jedoch unter Ausschluss der Aufwendungen für den Erwerb von Grund und Rechten, Entschädigungen an Dritte, Bauzinsen und Gebühren.

² Der Subventionssatz von 12 % findet nur ausnahmsweise für den sozialen Wohnungsbau Anwendung. Unter sozialem Wohnungsbau versteht der Stadtrat Wohnungen, die einfach, solid und zweckmässig ausgebaut sind, tragbare Mietzinse aufweisen und vorwiegend kinderreichen und bedürftigen Familien zur Verfügung gestellt werden können.

³ Soweit die subventionsberechtigten Kosten je Wohnraum Fr. 10'500.– übersteigen, fällt der Mehrbetrag für die Berechnung der Subventionsleistung ausser Betracht. Von den Kosten für Umgebungs- und Erschliessungsarbeiten werden dabei höchstens ein Betrag von Fr. 4'000.– je Wohnung bei Einfamilienhäusern und Fr. 2'000.– je Wohnung bei Mehrfamilienhäusern miteingerechnet. Wohnbauten, deren Gesamtbaukosten das ortsübliche Mass für einfache Wohnungen übersteigen, sind von der Subventionierung ausgeschlossen.

4.

¹ Die Landkosten müssen in einem angemessenen Verhältnis zum erstrebten Zwecke stehen.

² Bauprojekte, deren Landpreise nach Lage und Erschliessung offensichtlich übersetzt sind, werden nicht unterstützt.

5.

Als Wohnräume im Sinne des Bundesbeschlusses vom 8. Oktober 1947 und der dazugehörigen Vollzugsverordnung vom 10. Januar 1948 gelten Zimmer von mindestens 8 m² Grundrissfläche.

Als halbe Wohnräume werden angerechnet:

Wohnräume von 6 bis 8 m²;

Wohnräume in Mehrfamilienhäusern, die ausserhalb der eigentlichen Wohnung liegen (z.B. Mansardenzimmer);

Wohndielen mit wenigstens 6 m² verkehrsfreier Grundrissfläche und Fenstern ins Freie;

Wohnküchen mit wenigstens 14 m² Grundrissfläche.

6.

¹ Einzimmerwohnungen sind von der Subventionierung ausgeschlossen.

² Zweizimmerwohnungen können nur berücksichtigt werden, wenn sie für Familien bestimmt sind.

7.

¹ Gestützt auf den Beschluss des Grossen Stadtrates vom 30. September 1941 und die Genehmigung der Richtlinien gemäss der Vorlage des Stadtrates vom 15. November 1946 kann der Stadtrat den genossenschaftlichen und privaten Wohnungsbau ferner fördern:

- a) durch Bauland, das käuflich abgetreten oder auf dem Wege eines Baurechtes zur Verfügung gestellt wird,
- b) durch die Übernahme von Arbeitsleistungen oder durch Lieferung von Materialien, die der Erschliessung von Bauland dienen,
- c) durch die gänzliche oder teilweise Übernahme der Kosten für den Ausbau der Zufahrts-, Quartier- und Wohnstrassen bei der Erstellung von Wohnkolonien.
- d) durch Übernahme der Bürgschaft hinter der 2. Hypothek und zwar sowohl bei Wohnblöcken als auch bei Ein- oder Zweifamilienhäusern, sofern sie als Reihenhäuser erstellt werden, gemäss den vom Stadtrat am 5. März 1924 aufgestellten Bedingungen und unter der weiteren Voraussetzung, dass die Belastung des Objektes nach Abzug des öffentlichen Beitrages 85 % nicht übersteigen darf und die Hypothekarschuld vom ersten Jahre an nicht nur verzinst, sondern auch amortisiert wird.

² Diese zusätzlichen Leistungen werden in der Regel nur für gemeinnützige Wohnbauten gewährt, deren Mietzinse in einem angemessenen Verhältnis zu den Einkommen der Mieter stehen, also in der Regel nicht mehr als 20 % des Einkommens betragen und kinderreichen oder bedürftigen Familien dienen.

8.

Der städtische Beitrag wird nur ausgerichtet, wenn Kanton und Bund das Bauvorhaben ebenfalls subventionieren. Massgebend hierfür sind die Subventionsbestimmungen von Kanton und Bund.

9.

¹ Die Bedingungen, welche vom Kanton und Bund an die Beitragsberechtigung geknüpft werden, gelten auch für die städtischen Beiträge.

² Der Stadtrat behält sich darüber hinaus vor, an seine Subventionszusicherung weitere Bedingungen zu stellen, so z.B.

- a) die höchstzulässigen Mietzinse festzulegen, berechnet nach der Bruttoverzinsung der Nettoanlagekosten,

- b) den Bezug subventionierter Wohnungen von einer minimalen Dauer des Aufenthaltes in der Stadt abhängig zu machen,
- c) subventionierte Wohnungen nur an Familien mit bestimmten Einkommen oder mit einer bestimmten Kinderzahl zur Vermietung zuzulassen.

10.

Beim genossenschaftlichen Wohnungsbau behält sich der Stadtrat vor, die Gewährung von Subventionen an die Bedingung zu knüpfen, dass der Stadt in den Statuten der Genossenschaft im Sinne von Art. 926 OR. das Recht eingeräumt wird, Vertreter in die Verwaltung und in die Kontrollstelle abzuordnen.

11.

Subventionierte Wohnungen müssen vom Zeitpunkte des Einganges der Zusicherung des Bundesbeitrages an gerechnet innerhalb 12 Monaten erstellt und bezugsbereit sein.

12.

¹ Wohnungen, an deren Erstellung städtische Beiträge geleistet wurden, dürfen grundsätzlich nur an Familien vermietet werden, die in der Stadt niedergelassen sind. Ausnahmen sind nur im Einverständnis mit dem städtischen Wohnungsamt und dem Stadtrat zulässig.

² Diese Beschränkung gilt nicht für Stadtbürger.

13.

¹ Eine Handänderung darf bei subventionierten Wohnbauten erst nach Festsetzung der Netto-Anlagekosten, die auf Grund der durch den Kanton und den Bund genehmigten Abrechnung bestimmt werden und nur unter Zustimmung des Stadtrates erfolgen. In der Regel wird der Stadtrat eine Handänderung nur dann billigen, wenn die subventionierte Wohnbaute von einer in der Stadt niedergelassenen natürlichen oder juristischen Person erworben wird. Überdies soll der Käufer, wenn es sich um eine natürliche Person handelt, in dem von ihm gekauften Hause selbst Wohnung nehmen.

² Entsprechende Gesuche sind dem Stadtrat in dreifacher Ausfertigung einzureichen. Der Stadtrat leitet die Gesuche mit seinem Antrag an die kantonale Baudirektion weiter.

14.

Die Arbeitsvergebungen für subventionierte Wohnbauten sind in der Regel auf Unternehmer zu beschränken, sie in der Stadt niedergelassen sind.

15.

Mit der Kontrolle der bewilligten Mietzinse und der Bedingungen, die sich auf die Vermietung der Wohnbauten beziehen, wird das Wohnungsamt beauftragt.

16.

Die Gewährung der Beiträge der Stadt wird an den Nachweis geknüpft, dass die restliche Finanzierung sichergestellt ist.

17.

Mit den Bauarbeiten darf erst nach Eingang der Subventionszusicherungen von Kanton und Bund begonnen werden. Gesuche um vorzeitigen Baubeginn sind begründet im Doppel der kantonalen Baudirektion einzureichen.

18.

¹ Wird ein Grundstück, auf dem sich ein mit Subventionen erstelltes Wohnhaus befindet dem Zwecke der Förderung des Wohnungsbaues entfremdet oder zu einem Preise veräussert, der die Selbstkosten des Eigentümers übersteigt, so sind die Subventionen ganz oder teilweise zurückzuerstatten.

² Die Rückerstattungspflicht wird von der kantonalen Baudirektion als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung beim Grundbuch angemeldet.

19.

Die Subventionsanmeldungen sind der Stadtkanzlei einzureichen. Sie haben Aufschluss zu erteilen über das beabsichtigte Bauvorhaben und müssen die folgenden Beilagen enthalten:

- a) Situationsplan,
- b) Grundriss- und Fassadenskizze
- c) genereller Kostenvoranschlag,
- d) Angabe des Landpreises,
- e) vorgesehene Mietzinse.

20.

Die Subventionsanmeldung bildet die Grundlage für die Beurteilung der Subventionswürdigkeit eines Projektes. Wird ein angemeldetes Bauvorhaben als subventionswürdig befunden, so ist das eigentliche Subventionsgesuch nach den besonderen Weisungen der kantonalen Baudirektion auszuarbeiten und in dreifacher Ausfertigung bei der Stadtkanzlei einzureichen.

21.

Der Stadtrat setzt auf Antrag der Subkommission den Subventionsatz und gegebenenfalls die besonderen Subventionsbedingungen fest. Mit dem Gesuchsteller wird eine vertragliche Vereinbarung über die Subventionierung seines Bauvorhabens abgeschlossen. Die genehmigten Subventionsgesuche sind von der Stadtkanzlei an die kantonale Baudirektion weiter zu leiten.

22.

¹ Die Bauabrechnung ist vom Gesuchsteller innert drei Monaten nach Vollendung der Bauarbeiten gemäss den Weisungen der kantonalen Baudirektion der Stadtkanzlei einzureichen.

² Wird die Abrechnung nicht rechtzeitig eingereicht, so kann die Subventionszusicherung vom Stadtrat zurückgezogen werden.

³ Sind die Arbeiten nur zum Teil ausgeführt worden, so verfällt der nicht beanspruchte Beitrag.

23.

¹ Der Stadtrat setzt auf Antrag der Subkommission die subventionsberechtigten Baukosten und den städtischen Beitrag fest.

² Die genehmigte Abrechnung ist von der Stadtkanzlei an die kantonale Baudirektion weiterzuleiten.

³ Die Beiträge werden nach Eingang der Subventionen des Bundes und des Kantons und nach erfolgter Eintragung der Rückerstattungspflicht im Grundbuch gemeinsam mit dem städtischen Beitrag an den Subventionsnehmer ausbezahlt.

24.

Abschlagszahlungen bis zu 80 % der zugesicherten Beiträge können gewährt werden, wenn die Gesamtbaukosten den Betrag von Fr. 200'000.– übersteigen. Entsprechende Gesuche sind in dreifacher Ausfertigung der Stadtkanzlei einzureichen.

25.

Der zugesprochene Beitrag kann gekürzt oder ganz entzogen werden:

- a) wenn die Kostenvoranschläge um mehr als 5 % überschritten werden. Ausgenommen bleiben nachweisbare Preiserhöhungen zufolge gestiegener Materialpreise oder Lohnkosten,
- b) wenn die an die Subventionierung geknüpften Bedingungen nicht oder nicht vollständig erfüllt werden,
- c) wenn Behörden durch unrichtige Angaben oder durch Unterdrückung von Tatsachen irregeführt werden oder wenn eine solche Irreführung versucht wird.

Vorbehalten bleibt die strafrechtliche Verfolgung.

26.

Durch diese Vorschriften wird der Stadtratsbeschluss über die Regelung der Arbeitsbeschaffung in der Kriegskrisenzeit (Förderung der Wohnbautätigkeit) vom 31. Januar 1946 aufgehoben. Sie treten am 18. Februar 1948 in Kraft.