

Ausführungsbestimmungen zum Gesetz über den sozialen Wohnungsbau und die Verbesserung der Wohnverhältnisse im Berggebiet

Gestützt auf Art. 35 der grossrätlichen Vollziehungsverordnung zum Gesetz über den sozialen Wohnungsbau und die Verbesserung der Wohnverhältnisse im Berggebiet vom 5. Oktober 1984 ¹⁾

Von der Regierung erlassen am 2. Dezember 1985

I. Allgemeines

Art. 1 ²⁾

Zuständige kantonale Amtsstelle ist das Amt für Landwirtschaft und Geoinformation (Amt).

Zuständige
kantonale
Amtsstelle

Art. 2

Die Gemeinde hat nachzuweisen, dass für mietzinsgünstige Wohnungen ein Bedürfnis besteht.

Bedürfnis-
nachweis

Art. 3

¹⁾ Die baupolizeilichen Vorschriften müssen eingehalten werden.

Baupolizei

²⁾ Vorbehalten bleiben die Bestimmungen dieser Ausführungsbestimmungen, soweit sie strengere Anforderungen enthalten.

Art. 4

¹⁾ ³⁾ Projektänderungen sowie nachträgliche Um- und Ausbaurbeiten bedürfen der vorgängigen Zustimmung des Amtes.

Änderungen

²⁾ Die Zustimmung wird erteilt, wenn die Auflagen und Bedingungen eingehalten werden.

Art. 5

Eine Zweckentfremdung liegt vor, wenn

Zweck-
entfremdung

¹⁾ BR 950.260

²⁾ Fassung gemäss RB vom 27. November 2007; tritt am 1. Januar 2008 in Kraft.

³⁾ Fassung gemäss Anhang 2 RVOV; AGS 2007, KA 4307; am 1. Januar 2007 in Kraft getreten

- a) Räume ganz oder teilweise zu andern als zu Wohnzwecken verwendet werden;
- b) eine Wohnung als Zweit- oder Ferienwohnung verwendet wird;
- c) die massgebenden Einkommens- oder Vermögensgrenzen überschritten werden;
- d) die verfügbaren Mietzinse überschritten werden.

Art. 6

Sistierung

¹ ¹⁾ In unverschuldeten Härtefällen kann die Amortisation von Darlehen auf begründetes Gesuch hin durch das Departement für Volkswirtschaft und Soziales sistiert werden.

² Dabei kann die Amortisationszeit auf höchstens 20 Jahre verlängert werden.

Art. 6a ²⁾

Einkommens- und Vermögensgrenze

Die Einkommens- und Vermögensgrenzen gemäss Artikel 12 der Vollziehungsverordnung zum Gesetz über den sozialen Wohnungsbau und die Verbesserung der Wohnverhältnisse im Berggebiet gelten auch für Projekte zur Verbesserung der Wohnverhältnisse im Berggebiet.

Art. 7 ³⁾

Anpassung der Einkommens- und Vermögensgrenze

Die Anpassung der Einkommens- und Vermögensgrenze gemäss Artikel 8 und 12 der Vollziehungsverordnung zum Gesetz über den sozialen Wohnungsbau und die Verbesserung der Wohnverhältnisse im Berggebiet erfolgt jeweils analog der Anpassung dieser Ansätze auf Bundesebene bei einer Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise um 10 Prozent.

Art. 8

Beitrag Dritter

Ausnahmsweise können Dritte die gemäss Artikel 22 der Vollziehungsverordnung zum Gesetz über den sozialen Wohnungsbau und die Verbesserung der Wohnverhältnisse im Berggebiet festgelegten Beiträge der Gemeinden übernehmen.

¹⁾ Fassung gemäss Anhang 2 RVOV; AGS 2007, KA 4307; am 1. Januar 2007 in Kraft getreten

²⁾ Einfügung gemäss RB vom 27. November 2007; tritt am 1. Januar 2008 in Kraft.

³⁾ Fassung gemäss RB vom 27. November 2007; tritt am 1. Januar 2008 in Kraft.

II. Bauliche Mindestanforderungen und zulässige Erstellungskosten

Art. 9

¹ Die baulichen Anforderungen, die minimalen Nettowohnflächen sowie die minimalen Zimmerflächen richten sich nach den bundesrechtlichen Vorschriften.

Bauliche Anforderungen, Nettowohnfläche, Zimmerfläche

² Der vom Bundesamt für Wohnungswesen jeweils herausgegebene «Technische Anhang» ist verbindlich.

³ ¹⁾ Die Anforderungen, Nettowohn- und Zimmerflächen für Projekte zur Verbesserung der Wohnverhältnisse im Berggebiet sind im Anhang festgelegt.

Art. 10

¹ ²⁾ Die nachstehenden zulässigen Erstellungskosten dürfen nicht überschritten werden

Kostengrenze

Wohnungsgrösse	Nettowohnfläche	Erstellungskosten
4 Zimmer	89 m ²	Fr. 360 000.–
5 Zimmer	100 m ²	Fr. 435 000.–
6 Zimmer	107 m ²	Fr. 480 000.–

² Die maximalen Erstellungskosten gemäss Absatz 1 erhöhen sich bei Eigentumswohnungen um 10 Prozent und bei Einfamilienhäusern um 35 Prozent.

³ Für halbe Zimmereinheiten erhöhen sich die Kostengrenzen gemäss Absatz 1 um 10 000 Franken.

⁴ ³⁾ Die Kostengrenzen für Projekte zur Verbesserung der Wohnverhältnisse im Berggebiet sind im Anhang festgelegt.

⁵ ⁴⁾ Die Regierung kann im Einzelfall bei Vorliegen besonderer Verhältnisse diese Kostengrenzen bis zu 10 Prozent heraufsetzen.

Art. 11

Als halbe Zimmer gelten:

- a) Wohnküchen mit einer Nettofläche von mindestens 11 m²;

Anrechnung als halbe Zimmer ⁵⁾

¹⁾ Einfügung gemäss RB vom 27. November 2007; tritt am 1. Januar 2008 in Kraft.

²⁾ Fassung gemäss RB vom 27. November 2007; tritt am 1. Januar 2008 in Kraft.

³⁾ Einfügung gemäss RB vom 27. November 2007; tritt am 1. Januar 2008 in Kraft.

⁴⁾ Neue Numerierung – bisher Absatz 4

⁵⁾ Fassung gemäss RB vom 27. November 2007; tritt am 1. Januar 2008 in Kraft.

- b) Wohndielen oder Essplätze mit Fenstern ins Freie und einer verkehrsfreien Fläche von mindestens 6 m²;
- c) Zimmer ausserhalb des Wohnungsabschlusses von mehr als 6 und weniger als 10 m² Nettofläche.

Art. 12

Abweichungen

Bei Wohnungserneuerungen können Abweichungen von den baulichen Mindestanforderungen gemäss Artikel 9 gestattet werden.

Art. 13¹⁾

Kostenüberschreitung

Das Amt kann ausnahmsweise Überschreitungen der Erstellungskosten Grenzen zulassen bei:

- a) erschwerten Bauverhältnissen;
- b) Wohnungen für Betagte und Invalide.

Art. 14²⁾**III. Kostenbegriffe****Art. 15**

Anlagekosten

Die beitragsberechtigten Kosten setzen sich zusammen aus den Grundstück- und den Erstellungskosten.

Art. 16Grundstückkosten,
Baurechtszins

¹ Die Grundstückskosten entsprechen der Position 0 des Baukostenplans der Schweizerischen Zentralstelle für Baurationalisierung (BKP).

² Die Grundstückskosten oder der zum Zinssatz der 1. Hypothek kapitalisierte Baurechtszins dürfen in der Regel 25 Prozent der Anlagekosten nicht überschreiten.

Art. 17

Erstellungskosten

Die Erstellungskosten setzen sich zusammen aus den Vorbereitungsarbeiten (BKP Position 1), dem Gebäude (BKP Position 2), den Umgebungsarbeiten (BKP Position 4) und den Baunebenkosten (BKP Position 5).

¹⁾ Fassung gemäss RB vom 27. November 2007; tritt am 1. Januar 2008 in Kraft.

²⁾ Aufgehoben gemäss RB vom 27. November 2007; tritt am 1. Januar 2008 in Kraft.

IV. Verfahren

Art. 18¹⁾

¹ Gesuche sind beim Amt einzureichen.

Gesuche

² Soweit nicht kantonales Recht Anwendung findet, richtet sich das Verfahren nach den bundesrechtlichen Vorschriften.

³ Das Amt kann Weisungen erlassen und Merkblätter herausgeben. Diese bedürfen der Genehmigung durch das Departement für Volkswirtschaft und Soziales.

V. Inkrafttreten

Art. 19

Diese Ausführungsbestimmungen treten auf den 1. Januar 1986 in Kraft.

Inkrafttreten

¹⁾ Fassung gemäss RB vom 27. November 2007; tritt am 1. Januar 2008 in Kraft.

¹⁾ANHANG (Art. 9 Abs. 3 und Art. 10 Abs. 4)

In Anlehnung an den technischen Anhang für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) vom Februar 1998 werden folgende baulichen Anforderungen für Projekte zur Verbesserung der Wohnverhältnisse im Berggebiet erlassen:

Wohngrösse und minimales Raumprogramm

Zimmerzahl ohne Küche, Bad und WC	Minimale Nettowohnfläche m ²	Gemeinschaftsbereich m ²	Schlaf- und Arbeitsräume m ²	Küche m ²	Bad, WC m ²	Separa-tes WC m ²	Restflächen m ²
2	50	18	14	5	4	-	9
3	65	20	26	5.5	4.5	-	9
4	85	22	38	6.0	5.5	1.5	12
5	105	24	50	6.5	6.0	1.5	17
6	125	26	62	7.0	6.5	1.5	22

Garage

Pro Eigentumswohnung oder Einfamilienhaus wird maximal nur eine Garage oder ein Einstellhallenplatz berücksichtigt.

Behindertengerechtes Bauen

Die Anforderungen an das behindertengerechte Bauen müssen erfüllt sein. Die Türbreite beträgt mindestens 80 cm, die Gangbreite mindestens 1.2 m und die Treppenbreite mindestens 1.0 m.

Bei bestehenden Wohnungen und Einfamilienhäusern, bei Erneuerungen oder falls die zu ergreifenden Massnahmen unverhältnismässig hohe Mehrkosten verursachen, sind in Ausnahmefällen Abweichungen möglich.

Kostengrenzen

In Anlehnung an die Verordnung des BWO über die Kostenlimiten und Darlehensbeträge für Miet- und Eigentumsobjekte (Stand 1. März 2007) werden für Projekte zur Verbesserung der Wohnverhältnisse im Berggebiet bei Stockwerkeigentum sowie Reihen- und Einfamilienhäusern höchstens folgende Erstellungskosten anerkannt .

¹⁾ Einfügung gemäss RB vom 27. November 2007; tritt am 1. Januar 2008 in Kraft.

Zimmerzahl ohne Küche, Bad und WC	Stockwerkeigentum Fr.	Reihen- und Einfamilienhaus Fr.
2	265 000.—	
3	325 000.—	430 000.—
4	395 000.—	495 000.—
5	460 000.—	585 000.—
6		645 000.—

Für Garagen, Einstell- oder Parkplätze werden in der Regel folgende Zuschläge gewährt:

Pro Garage oder Einstellplatz	Fr. 27 000.—
Pro gedeckter Parkplatz	Fr. 17 000.—
Pro Parkplatz im Freien	Fr. 7 000.—

Die Finanzier- und Tragbarkeit wird aufgrund der Anlagekosten beurteilt. Die Kostenlimiten können aufgrund der regionalen Unterschiede (Standort, Bauart) tiefer oder höher angesetzt werden.