



Vorgaben und bauliche Anforderungen für die Wohnraumförderung (Projektierung)

Das vorliegende Merkblatt dient als Projektierungshilfe z.B. bei Wettbewerbsverfahren von Objekten im Sinne des preisgünstigen Wohnungsbaus. Es handelt sich um einen Zusammenzug der wesentlichsten Vorgaben und baulichen Voraussetzungen und nicht um eine vollständige Aufführung der Anforderungen.

Die gesetzliche Grundlage für die kantonale Förderung von preisgünstigen Wohnungen richtet sich nach dem bundesrechtlichen und dem kantonalen Wohnraumförderungsgesetz (WFG) und der Wohnraumförderungsverordnung (WFOV). Voraussetzung für die Förderung sind, neben weiteren Bestimmungen, dass der Mietzins nach dem Kostenmietprinzip festgesetzt wird und die vom Kanton vorgegebenen Anlagekostenlimiten (inkl. Land) nicht überschritten werden.

Während der Dauer der Hilfe, die in der Regel zwanzig Jahre beträgt, darf der geförderte Wohnraum ausschliesslich für Wohnzwecke verwendet werden. Zur Sicherung der Zweckerhaltung wird gemäss WFG ein Kauf- und Vorkaufsrecht im Grundbuch eingetragen.

Bei der Erstellung, Erneuerung und dem Erwerb von gefördertem Wohnraum ist der im [Wohnungs-Bewertungs-System](#) (WBS - 2015) des [Bundesamtes für Wohnungswesen](#) (BWO) vorgegebene Gebrauchswert einzuhalten. Konkret ist mindestens die Hälfte der maximal möglichen Punktzahl (100 Pt.) zu erreichen.

Zwingend zu berücksichtigende Rahmenbedingungen sind:

Kehrfläche vor Lifttüren	1,40 m x 1,70 m
Kehrfläche vor Wohnungstür	1,40 m x 1,70 m
Kehrfläche vor jeder Zimmertür	1,20 m x 1,20 m
Erschliessungszone* innerhalb der Wohnung	Mindestbreite 0,90 m

*Erschliessungszone und Nutzungsbereiche dürfen sich nicht überlagern

Wohnbauten und deren Nahumgebung sind nach der Norm SIA 500 «Hindernisfreie Bauten» (insbesondere Kategorie II) hindernisfrei zu projektieren. Mindestens ein Sanitärraum in der Wohnung hat die Dimension und Apparateanordnung «hindernisfrei» gemäss Norm zu erfüllen (mind. 1,70 m x 1,70 m).

Möglichst einzuhaltende Richtwerte zur Erfüllung der Mindestanforderungen sind:

	2 Zi-Wohnung*	3 Zi-Wohnung*	4 Zi-Wohnung*	5 Zi-Wohnung*
Nettowohnfläche:	50 - 59 m ²	69 - 80 m ²	89 - 100 m ²	112 - 126 m ²
Zimmerflächen:	1 Zi. ≥ 10 m ² 1 Zi. ≥ 14 m ²	1 Zi. ≥ 10 m ² 2 Zi. ≥ 14 m ²	2 Zi. ≥ 10 m ² 2 Zi. ≥ 14 m ²	3 Zi. ≥ 10 m ² 2 Zi. ≥ 14 m ²
Kochmodule:	4,5	5,5	5,5	6,5
Sanitärbereich:	3,8 m ²	3,8 m ²	3,8 m ² + 2,0 m ²	3,8 m ² + 2,0 m ²

Um eine erste Einschätzung des projektierten Objektes bezüglich der baulichen Anforderungen zu erhalten, ist die Einreichung folgender Unterlagen notwendig:

- Tabellarische Auflistung der verschiedenen Wohnungstypen* und deren Anzahl
- Situationsplan 1:500 mit Angaben zur Lage und Stockwerk der preisgünstigen Wohnungen
- Grundrissplan 1:100 jedes einzelnen Wohnungstyps*
(1-fach in Papierform und in PDF-Format)

Wohnungstypen*: Wohnung mit derselben Zimmerzahl, Nettowohnfläche und Grundrissaufteilung