



Bauliche Anforderungen an den Mietwohnungsbau

Allgemeine Anforderungen

Wer um eine staatliche Unterstützung nachsucht, muss die gute bauliche und architektonische Qualität des Wohnbauvorhabens nachweisen.

Nicht unterstützt werden

- Luxus, Zweit- und Ferienwohnungen;
- Alters- und Pflegeheime;
- Bauvorhaben mit geringem Anteil an Wohnungen.

Neue Wohnbauten sowie der Erwerb werden nur unterstützt, wenn sie den Grundsätzen des anpassbaren Wohnungsbaus entsprechen und die Norm SIA 500 «Hinderisfreie Bauten», Ausgabe 2009 erfüllen.

Mindestgrössen für subventionierte Wohnungen

Wohnungen werden nur unterstützt, wenn sie folgende Mindestgrössen aufweisen:

| | | | | | | | | | | |
|---|----|----|----|----|----|----|----|-----|-----|-----|
| Zimmerzahl ohne Küche und ohne Bad/WC-Räume | 1½ | 2 | 2½ | 3 | 3½ | 4 | 4½ | 5 | 5½ | 6 |
| Minimale Gesamtnettowohnfläche in m ² (einschliesslich Entrée, Korridor) | 45 | 55 | 60 | 70 | 80 | 90 | 95 | 100 | 110 | 120 |

Als halbe Zimmer gelten:

- Wohnküchen mit einer Nettowohnfläche von mindestens 12m²
- Wohndielen oder Essplätze mit Fenstern ins Freie und einer verkehrsfreien Fläche von mindestens 6m².

Für eine Wohnung wird höchstens ein halbes Zimmer angerechnet. Die Nettowohnfläche gemäss Wohnbauförderung besteht aus der Hauptnutzfläche nach SIA 416. In die Wohnung integrierte Abstellräume können angerechnet werden, sofern für die Wohnung auch ein (nichtanrechenbares) Kellerabteil mit der geforderten Minimalfläche gemäss § 39 der besonderen Bauverordnung (BBV) zur Verfügung steht. Bei abgeschrägten Räumen wird die Fläche ab einer lichten Höhe von 150 cm angerechnet, sofern der Dachneigungswinkel genügend gross ist. Offene Fensternischen mit einer lichten Höhe ab fertig Boden von 200 cm können angerechnet werden. Bei Fenstern mit Brüstungen oder Heizkörpern, kann die Fensternische nicht zur Nettowohnfläche hinzugezählt werden. Vorwandinstallationen zählen nicht zur Nettowohnfläche, auch wenn sie nur brüstungshoch sind.

Erneuerungen von Wohnbauten werden nur unterstützt, wenn der Wohnkomfort der Wohnungen umfassend verbessert wird und mindestens die Hälfte der gesamten Erneuerungskosten wertvermehrende Investitionen sind. Ordentliche Unterhalts- und Reparaturarbeiten gelten nicht als wertvermehrende Investitionen.

Bewilligungspflicht

Vor der Ausführung von baulichen Veränderungen an unterstützten Liegenschaften ist eine Bewilligung bei der Fachstelle Wohnbauförderung einzuholen.

Kosten

Neben den baulichen Anforderungen müssen gewisse Kostenvorgaben eingehalten werden. Siehe Merkblatt «Kosten für den Mietwohnungsbau»