



## Merkblatt: 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 Zusammenschluss der wesentlichsten 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 (WFV). Eine Voraussetzung der Förderung ist, neben weiteren Bestimmungen, dass der Mietzins nach dem Kostenmietprinzip festgesetzt wird, dass die vom Kanton vorgegebenen Anlagekostenlimiten (inkl. Land) nicht überschritten werden sowie dass der Gebrauchswert gemäss dem [Wohnungs-Bewertungs-System](#) (WBS - 2015) des [Bundesamtes für Wohnungswesen](#) (BWO) eingehalten wird.

Um die Förderungsvoraussetzungen für die Erstellung, die Erneuerung und den Erwerb von Wohnraum zu erfüllen, sind die wesentlichen baulichen Voraussetzungen gemäss Rahmenbedingungen des WBS einzuhalten. Konkret ist mindestens die Hälfte der maximal möglichen Punktzahl (100 Pt.) zu erreichen. Erschliessungszonen 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). **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

Weitere einzuhaltende Richtwerte um die Mindestanforderungen **möglichst** zu erreichen:

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

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

Zi-Wohnung\*: Halbe Zimmer werden für die Bestimmung der Gesamtzimmerzahl nicht berücksichtigt sondern im Essbereich oder als zusätzliches Flächenangebot angerechnet.