

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 21. August 2024

871. Änderung der Wohnbauförderungsverordnung und der Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum (Vernehmlassung, Ermächtigung)

1. Ausgangslage

Gemäss § 1 Abs. 1 des Gesetzes über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung (LS 841, im Folgenden WBFG) fördern der Kanton und die Gemeinden die Bereitstellung von preisgünstigen Mietwohnungen für Personen mit geringem Einkommen und Vermögen, soweit ein Mangel besteht. Gestützt auf § 13 WBFG legt der Regierungsrat durch Verordnung insbesondere das Verfahren, die Bedingungen für die Gewährung und den Umfang der staatlichen Leistungen sowie den Inhalt der Eigentumsbeschränkungen fest. Zudem erlässt er u. a. Vorschriften über die höchstzulässigen und anrechenbaren Investitionskosten und die Anforderungen an die Wohnbauten.

Die Wohnbauförderungsverordnung (WBFV, LS 841.1) ist seit 1. Juli 2005 in Kraft und wurde 2009 einer grösseren Teilrevision unterzogen. Seither haben sich die Rahmenbedingungen im Wohnungsbau und die Bedürfnisse der verschiedenen Anspruchsgruppen stark verändert und erfordern eine Anpassung der WBFV. Zu erwähnen sind namentlich die ausserordentliche Teuerung als Folge strengerer gesetzlicher Anforderungen an Wohnbauten, gestiegene Landpreise, Mehrkosten bei Hochhäusern sowie der Wunsch nach ressourcenschonendem Bauen und nach Vereinfachungen beim Verfahren. Die vorliegende Revision erfolgt auch im Hinblick auf die Erfüllung des Postulates KR-Nr. 424/2021 betreffend Anpassung der Wohnbauförderungsverordnung zur Stärkung des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Kanton Zürich.

2. Grundzüge der Vorlage

Im Zusammenhang mit dem ressourcenschonenden Bauen besteht ein Bedarf an kleineren Mindestwohnflächen pro Wohnungsgrösse. Dazu werden im vorliegenden Entwurf die mögliche Zimmerzahl sowie die Flächenvorgaben angepasst (§ 6 Abs. 2 E-WBFV). Da die Wohnflächen in direktem Zusammenhang mit den Baukosten stehen, sind mit der Verkleinerung der Flächenvorgaben auch Anpassungen bei den höchstzulässigen bzw. pauschalierten Erstellungskosten, den pauschalierten Gesamtinvestitionskosten und den pauschalierten Erneuerungskosten vor-

zunehmen. Die pauschalierten Kosten werden gemäss geltendem Recht indexiert und jeweils an die ordentliche Teuerung angeglichen (§ 6b Abs. 5 WBFV). Nicht enthalten in der ordentlichen Teuerung ist jedoch die ausserordentliche Teuerung aufgrund verschärfter gesetzlicher Anforderungen an Wohnbauten und infolge Erhöhung der Mehrwertsteuer. Die aufgelaufene ausserordentliche Teuerung wird bei der vorliegenden Revision berücksichtigt und die pauschalierten bzw. höchstzulässigen Kosten entsprechend angehoben (§ 6b Abs. 1–3 E-WBFV).

Berücksichtigt werden in der vorliegenden Revision auch die gestiegenen Landpreise sowie die Mehrkosten bei Hochhäusern gegenüber Flachbauten. Die WBFV legt u. a. die pauschalierten Erstellungskosten und die pauschalierten Gesamtinvestitionskosten sowie die pauschalierten Erneuerungskosten pro Punkt fest, womit nach dem bewährten Punktesystem die Höchstwerte bei den Erstellungs- und Investitionskosten sowie den Erneuerungskosten für Wohnobjekte berechnet werden. Damit ein Wohnobjekt subventioniert werden kann, dürfen die tatsächlichen Erstellungskosten und die tatsächlichen Gesamtinvestitionskosten die pauschalierten Höchstwerte nicht überschreiten, da die Wohnbauförderung nur preisgünstige Wohnungen, nicht aber Luxuswohnungen, subventionieren darf. Gestiegene Landpreise können jedoch in Einzelfällen dazu führen, dass trotz der Einhaltung der Höchstwerte bei den Erstellungskosten die pauschalierten Gesamtinvestitionskosten wegen der hohen Landpreise nicht eingehalten werden können. Mit dem vorgeschlagenen neuen § 6b Abs. 4 E-WBFV können höhere Landerwerbskosten bis zu einem gewissen Mass berücksichtigt werden, sofern diese nachweislich dem Marktpreis am Ort bzw. im Quartier des Grundstücks, d. h. in der näheren Umgebung des Grundstücks bzw. im Quartier, entsprechen. Ebenso sollen mit dem neuen § 6b Abs. 5 E-WBFV bei Hochhäusern die anfallenden Mehrkosten gegenüber Flachbauten bis zu einem bestimmten Grad berücksichtigt werden können.

Die Höhe der Wohnbauförderungsdarlehen, die von Kanton und Gemeinde gewährt werden, liegen gemäss geltendem Recht bei höchstens 20% der pauschalierten Gesamtinvestitionskosten (§ 7 Abs. 1 WBFV). Werden neu Landpreiszuschläge oder Mehrkosten bei Hochhäusern berücksichtigt, erhöhen sich entsprechend die pauschalierten Gesamtinvestitionskosten und damit die Berechnungsbasis für die Wohnbauförderungsdarlehen. Mit anderen Worten dürfen in diesen Fällen die Wohnbauförderungsdarlehen höchstens 20% der neuen Berechnungsbasis betragen.

Bei der Wohnungsbelegung soll das Familienerfordernis nicht mehr bereits ab einer 3-Zimmer-, sondern erst ab einer 4-Zimmer-Wohnung gelten. Damit wird auch Paaren mit geringem Einkommen und Vermögen die Möglichkeit eingeräumt, von subventionierten Wohnungen zu profitieren.

Weiter sind Vereinfachungen des Verfahrens bei baulichen Änderungen mit wertvermehrenden Investitionen vorgesehen. Bei wertvermehrenden baulichen Veränderungen ist nach geltendem Recht bei der Vollzugsbehörde vorgängig eine Bewilligung einzuholen. Gestützt darauf legt die Vollzugsbehörde die gesamten Investitionskosten neu fest. Um das Verfahren zu erleichtern, wird nun nach Massgabe der Höhe des Gebäudeversicherungswertes einer Wohnbausiedlung eine Bagatellgrenze bei den wertvermehrenden Investitionen eingeführt. Dabei darf jährlich pro 5 Mio. Franken des Gebäudeversicherungswertes eine bauliche Veränderung mit einem wertvermehrenden Anteil von bis zu Fr. 10 000 bewilligungsfrei ausgeführt werden. Diese Beträge sind in der Jahresrechnung auszuweisen und gegenüber der Vollzugsbehörde zu belegen (§ 22 Abs. 2 E-WBFV).

Mit der Revision soll überdies die Übersichtlichkeit bei der Berechnung der pauschalierten Erstellungs-, Investitions- und Erneuerungskosten verbessert werden, indem die bisherigen Tabellen mit den Flächenvorgaben pro Wohnung und der Bewertung der Wohnungen nach Punkten nicht mehr in verschiedenen Tabellen, sondern neu in einer Tabelle zusammengefasst werden (§ 6 Abs. 2 E-WBFV). Diese Änderung hat auch eine Anpassung der Gliederungstitel und der Marginalien zu den Paragraphen zur Folge.

Um Planungssicherheit zu gewährleisten, wird mit einer Übergangsbestimmung vorgesehen, dass Wohnbauprojekte, die sich im Zeitpunkt des Inkrafttretens der vorliegenden Verwaltungsänderung in der fortgeschrittenen Planung befinden und die geltenden Vorgaben nach §§ 5–6c WBFV anwenden, entsprechend nach bisherigem Recht beurteilt werden.

Schliesslich ist auch die Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum (PWV, LS 700.8) anzupassen, da sich die Berechnung der Höchstwerte des preisgünstigen Wohnraums nach den Modalitäten der WBFV richtet.

3. Erläuterungen zu den Änderungen der Wohnbauförderungsverordnung

Titel A. Anforderungen an Wohnbauten

§ 5 Grundsätze

Abs. 1: Nach der geltenden Regelung werden neue Wohnbauten sowie der Erwerb von Wohnbauten nur unterstützt, wenn sie den Grundsätzen des anpassbaren Wohnungsbaus entsprechen und die Norm SIA 500 «Hindernisfreie Bauten», Ausgabe 2009, erfüllen. Gemäss Art. 2 Abs. 3 des Behindertengleichstellungsgesetzes (BehiG, SR 151.3) liegt eine Be-

nachteiligung beim Zugang zu einer Baute bzw. einer Wohnung vor, wenn der Zugang für Behinderte aus baulichen Gründen nicht oder nur unter erschwerten Bedingungen möglich ist. Dabei gelten die Bestimmungen des BehiG erst für Wohngebäude mit mehr als acht Wohneinheiten (§ 3 Bst. c BehiG). In Anlehnung an das BehiG sieht § 239a des Planungs- und Baugesetzes (PBG, LS 700.1) vor, dass bei Wohngebäuden mit mehr als acht Wohneinheiten alle Einheiten für Menschen mit Behinderung zugänglich sein müssen und das Innere der einzelnen Wohneinheiten an die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderung anpassbar sein muss. Der Kanton Zürich geht über die Vorgaben des BehiG hinaus und verlangt bei Neubauten von Wohngebäuden mit fünf bis acht Wohneinheiten, dass die Einheiten wenigstens eines Geschosses für Menschen mit Behinderungen zugänglich sein müssen und der Zugang zu den übrigen Wohneinheiten anpassbar zu sein hat (§ 239b PBG). Zudem muss das Innere der einzelnen Wohneinheiten an die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderungen anpassbar sein. Dabei gilt im Kanton Zürich für das hindernisfreie Bauen die Norm SIA 500:2009 (§ 34 Abs. 2 in Verbindung mit Ziff. 2.51 des Anhangs der Besonderen Bauverordnung I [LS 700.21]). Da die kantonale Wohnbauförderung in der Regel grössere Wohnobjekte mit mehr als acht Wohnungen unterstützt und dabei die Norm SIA 500:2009 bereits gestützt auf die kantonale Baugesetzgebung anzuwenden ist, kann auf eine Wiederholung dieser Auflage in der WBFV verzichtet werden und stattdessen generell auf die Grundsätze der Hindernisfreiheit und Anpassbarkeit gemäss der kantonalen Planungs- und Baugesetzgebung verwiesen werden.

Abs. 2: Die Tabelle mit den minimalen Gesamtnettowohnflächen pro Wohnungstyp wird mit der Tabelle in § 6 Abs. 2 WBFV zwecks Verbesserung der Übersichtlichkeit des Punktesystems zusammengeführt. Der bisherige Abs. 2 ist daher aufzuheben.

§ 6 Investitionskosten

Abs. 2: Wohnbauten sind individuell und setzen sich aus einer unterschiedlichen Anzahl unterschiedlich grosser Wohnungen zusammen. Damit die Wohnbauförderung allgemein gültige Vorgaben bezüglich der höchstzulässigen Erstellungs-, Gesamtinvestitions- und Erneuerungskosten machen kann, stützt sie sich auf ein anerkanntes und bewährtes Punktesystem, das sich nach der Anzahl Zimmer pro Wohnung mit entsprechenden Flächenvorgaben richtet (vgl. § 5 Abs. 2 in Verbindung mit § 6 Abs. 2 WBFV). Die pauschalierten Erstellungskosten, die pauschalierten Gesamtinvestitionskosten sowie die pauschalierten wertvermehrenden Erneuerungskosten pro Punkt sind in § 6b Abs. 1–3 WBFV festgelegt. Damit lassen sich in Anwendung des Punktesystems die Höchstwerte bei den Erstellungs-, Investitions- und Erneuerungskosten von

Wohngebäuden mit jedem beliebigen Wohnungsmix berechnen. Mit den Höchstwerten stellt die Wohnbauförderung sicher, dass die Wohnungen preisgünstig sind und kein Luxus subventioniert wird.

Um das Punktesystem übersichtlicher zu gestalten, werden die beiden bisherigen Tabellen mit den Flächenvorgaben sowie der Punktezuteilung pro Wohnungsgrösse in einer Tabelle zusammengefasst. Gleichzeitig wird die Tabelle am unteren Ende mit einer 1-Zimmer-Wohnung und am oberen Ende mit einer 6½-Zimmer-Wohnung ergänzt. Der Typus der 1-Zimmer-Wohnung entspricht vor allem im Bereich des Wohnens im Alter einem grossen Bedürfnis. Der Typus der 6½-Zimmer-Wohnung kommt in der Praxis bereits häufig vor und ist in der Tabelle ebenfalls zu berücksichtigen. Mit zunehmender Wohnungsgrösse nehmen die Gestaltungsmöglichkeiten bei einer Wohnung und damit auch die Bandbreite der dafür aufzuwendenden Erstellungskosten zu. Daher wird auf Vorgaben für noch grössere Wohnungstypen verzichtet. Um dem Wunsch nach einem schonenderen Umgang mit Ressourcen zu entsprechen, sollen die Flächenvorgaben pro Wohnungstyp verkleinert und die Punktezuteilung entsprechend angepasst werden.

Abs. 3 und 4: Damit den unterschiedlichen Arten von Wohnbauten flexibel Rechnung getragen werden kann, soll es bei Unterschreitung der Flächenvorgaben unter Berücksichtigung des Installationsgrades der Wohnung möglich sein, die Punktezahl schrittweise um einen halben Punkt zu kürzen. Gleiches gilt, wenn bei einer 4-Zimmer- oder 4½-Zimmer-Wohnung auf eine zweite Nasszelle verzichtet wird. Bisher war es im Wohnungsbau verbreitet üblich, Wohnungen ab einer Grösse von vier Zimmern mit einer zweiten Nasszelle (Badewanne/WC oder Dusche/WC) auszustatten. Seit einigen Jahren ist jedoch ein Trend feststellbar, wonach eine zweite Nasszelle erst bei Wohnungen ab fünf Zimmern eingebaut wird. Mit der vorliegenden Revision wird bei der Punktezuteilung ein Verzicht auf eine zweite Nasszelle in einer 4-Zimmer- oder 4½-Zimmer-Wohnung mit einer Kürzung um einen halben Punkt berücksichtigt. Wird jedoch anstelle einer vollwertigen Nasszelle (Badewanne/WC oder Dusche/WC) nur ein zusätzliches WC eingebaut, entscheidet die Vollzugsbehörde unter Berücksichtigung der Wohnungsfläche, ob ein halber Punkt abzuziehen ist oder nicht (§ 6 Abs. 5 E-WBFV).

§ 6b Höchstwerte

Abs. 1–3 und 7: Die aus Wohnungsgrösse und Flächenvorgaben berechnete Punktezahl pro Wohnung gemäss Tabelle in § 6 Abs. 2 E-WBFV wird mit den in § 6b Abs. 1–3 WBFV festgelegten Höchstwerten pro Punkt multipliziert. Damit lassen sich die pauschalierten bzw. höchstzulässigen Gesamtinvestitions-, Erstellungs- und Erneuerungskosten berechnen. Gemäss geltendem § 6b Abs. 1–3 WBFV betragen die pauschalierten

Gesamtinvestitionskosten Fr. 52 000, die pauschalierten Erstellungskosten Fr. 42 000 und die pauschalierten Erneuerungskosten Fr. 29 000 pro Punkt. Diese Höchstwerte sind indexiert und beruhen auf dem Stand des Zürcher Indexes der Wohnbaupreise vom 1. April 2008 (Indexbasis Oktober 1988 = 100 Punkte). Die Bindung an den Zürcher Index der Wohnbaupreise stellt sicher, dass die Höchstwerte pro Punkt jährlich an die ordentliche Bauteuerung angepasst werden. Mit der vorliegenden Revision sind bei den Höchstwerten pro Punkt mehrere Einflüsse zu berücksichtigen und die Werte entsprechend anzupassen. So werden die Mindestflächen bei den verschiedenen Wohnungstypen verkleinert und die Punktezuteilung teilweise angepasst (vgl. § 6 Abs. 2 E-WBFV). Da die Wohnflächen in direktem Zusammenhang mit den Baukosten stehen, ist die Verkleinerung der Wohnflächen auch bei den pauschalierten Erstellungs-, Investitions- und Erneuerungskosten zu berücksichtigen. Von der Indexierung und jährlichen Anpassung dieser Werte an die Zürcher Wohnbaupreise wird einzig die ordentliche Teuerung erfasst, nicht aber die ausserordentliche Teuerung infolge verschärfter gesetzlicher Anforderungen, gestiegener Komfortansprüche sowie Erhöhung der Mehrwertsteuer. Dies soll mit der vorliegenden Revision nachgeholt werden, wobei die aufgelaufene ausserordentliche Teuerung mit einer Erhöhung von schätzungsweise 2,5% bemessen wird. Unter Berücksichtigung all dieser Einflüsse werden die Höchstwerte pro Punkt in § 6b Abs. 1–3 E-WBFV zum Anlass der Mehrwertsteuererhöhung von 7,7% auf 8,1% per 1. Januar 2024 noch auf der Grundlage des Zürcher Indexes der Wohnbaupreise Stand 1. April 2023 neu wie folgt festgelegt: die pauschalierten Gesamtinvestitionskosten mit Fr. 60 000, die pauschalierten Erneuerungskosten mit Fr. 48 000 und die pauschalierten wertvermehrenden Erneuerungskosten mit Fr. 33 000.

Weiter wird in § 6b Abs. 7 E-WBFV die Indexbasis aktualisiert und die bisherige Indexbasis Oktober 1988 = 100 Punkte mit Stand 1. April 2008 durch die Indexbasis April 2020 = 100 Punkte mit dem Stand 1. April 2023 ersetzt. Nach geltendem Recht passt die Vollzugsbehörde die Werte jährlich per 1. Juli an den Index an und veröffentlicht diese im Amtsblatt. Weil das Erhebungsverfahren für den Zürcher Index der Wohnbaupreise geändert wurde, wird der Stand des Indexes zu einem späteren Zeitpunkt publiziert. Um dieser Änderung Rechnung zu tragen, soll die Vollzugsbehörde die Werte neu jeweils per 1. August anpassen und im Amtsblatt veröffentlichen.

Abs. 4: Damit Wohnbauten bzw. Wohnungen subventioniert werden können, dürfen die tatsächlichen Erstellungskosten die pauschalierten Erstellungskosten sowie die tatsächlichen Gesamtinvestitionskosten die pauschalierten Gesamtinvestitionskosten nicht überschreiten (vgl. § 6a

WBFV). Die Differenz zwischen den pauschalierten Gesamtinvestitionskosten und den pauschalierten Erstellungskosten entspricht den Landkosten. Gestiegene Landpreise können jedoch in Einzelfällen dazu führen, dass trotz Einhaltung der Höchstwerte bei den Erstellungskosten die pauschalierten Gesamtinvestitionskosten überschritten werden. Mit der vorliegenden Revision soll diesem Umstand bzw. der Verknappung des Baulandes und der entsprechenden Entwicklung der Bodenpreise mit einem Landkostenzuschlag Rechnung getragen werden, sofern die höheren Preise nachweislich dem Marktpreis am Ort bzw. im Quartier des Grundstücks entsprechen. Dabei wird der Landkostenzuschlag bis auf das Doppelte der Differenz zwischen den pauschalierten Erstellungskosten und den pauschalierten Gesamtinvestitionskosten beschränkt. Im Umfang des zugelassenen Landkostenzuschlags erhöhen sich entsprechend die pauschalierten Gesamtinvestitionskosten.

Abs. 5: Vor allem in urbanen Gebieten wächst das Bedürfnis, dem immer weniger zur Verfügung stehenden Bauland und dem Wunsch nach Verdichtung mit höheren Bauten zu begegnen. Die Zahl der Hochhäuser wächst. Mit § 6b Abs. 5 E-WBFV soll die Möglichkeit geschaffen werden, die bei Hochhäusern gegenüber Flachbauten durch Konstruktion und neue Vorschriften bedingten Mehrkosten zu berücksichtigen, indem die pauschalierten Erstellungskosten um höchstens 8% erhöht werden können. Ist dies der Fall, erhöhen sich die pauschalierten Gesamtkosten entsprechend.

Titel B. Wohnbaurdarlehen

§ 7 Umfang

Abs. 1: Die von Kanton und Gemeinde gewährten Wohnbauförderungsdarlehen betragen nach geltendem Recht höchstens 20% der pauschalierten Gesamtinvestitionskosten. Die 20% gelten je für das Darlehen von Kanton und Gemeinde. Die Darlehensobergrenze wird mit der vorliegenden Revision nicht geändert. Werden neu Landpreiszuschläge oder Mehrkosten bei Hochhäusern berücksichtigt, erhöhen sich entsprechend die pauschalierten Gesamtinvestitionskosten und damit die Berechnungsbasis für die Wohnbauförderungsdarlehen.

Titel C. Wohnungsbelegung

§ 13 Persönliche Voraussetzungen

Abs. 3: Gemäss geltendem Recht dürfen Wohnungen ab drei Zimmern grundsätzlich nur an Familien vermietet werden (Familienerfordernis). Eine Familie besteht aus mindestens einem Elternteil und einem minderjährigen oder in Ausbildung stehenden Kind oder einem Kind mit

Behinderung. Das Familienerfordernis bereits bei Wohnungen ab drei Zimmern anzusetzen, wurde zur Hauptsache zur Bevorzugung von Alleinerziehenden eingeführt. Neu soll im Sinne der Gleichbehandlung das Familienerfordernis erst bei Wohnungen ab vier Zimmern gelten, sodass auch Paare mit geringem Einkommen und Vermögen Zugang zu subventionierten Wohnungen erhalten.

§ 14 Einkommen und Vermögen

Abs. 5: Subventionierte Wohnungen dürfen nur an Personen mit geringem Einkommen und Vermögen vermietet werden (§ 1 Abs. 2 WBFV). In § 14 WBFV hat der Regierungsrat die Einkommens- und Vermögensgrenzen festgelegt und bestimmt, dass die Einkommen und Vermögen aller im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen zusammengezählt werden. Die in § 14 Abs. 3 WBFV festgelegten Einkommensgrenzen werden gemäss § 14 Abs. 5 WBFV indexiert. Die Vollzugsbehörde passt die Beträge jährlich per 1. Juli dem Indexstand des Monats April an und veröffentlicht die Werte im Amtsblatt. Übereinstimmend mit der vorgeschlagenen Änderung von § 6b Abs. 7 E-WBFV soll die Vollzugsbehörde die Anpassung der Beträge an den neuen Indexstand per 1. August vornehmen, damit sie alle Anpassungen und Veröffentlichungen zum selben Zeitpunkt vornehmen kann.

Weiter wird vorgeschlagen, die Einkommensgrenzen bei rückläufigem Index erst anzupassen, wenn die Senkung mehr als 2% beträgt. Damit soll die Rechtssicherheit bei Mieterinnen und Mietern, deren Einkommen nahe an den Einkommensgrenzen liegen, verbessert werden. Gleichzeitig wird mit dieser Neuerung eine Entlastung von administrativem Aufwand bei der Vermieterschaft und der Vollzugsbehörde bewirkt. Bei steigendem Index ist jedoch weiterhin jede Erhöhung zu berücksichtigen.

Titel E. Zweckerhaltung

§ 18 Zweckentfremdungsverbot

Abs. 3 lit. b und c: Nach geltendem Recht gilt das Familienerfordernis für Wohnungen bereits ab drei Zimmern (§ 13 Abs. 3 WBFV). In § 18 Abs. 3 lit. a–c WBFV sind Ausnahmen vom Familienerfordernis vorgesehen. So liegt gemäss lit. b bei Verstoss gegen das Familienerfordernis keine Zweckentfremdung vor, wenn eine 3-Zimmer-Wohnung von mindestens einer AHV- oder sozialhilfeberechtigten Person belegt ist. Da mit der Änderung von § 13 Abs. 3 E-WBFV das Familienerfordernis erst bei Wohnungen ab vier Zimmern gelten soll, erübrigt sich die vorliegende Ausnahmebestimmung. Damit gilt es, lit. b dahingehend anzupassen, dass keine Zweckentfremdung vorliegt, sofern die Vollzugsbehörde eine Belegung mit Personen, die eine Erwerbsersatzrente beziehen, bewilligt hat. Lit. c ist entsprechend aufzuheben.

Titel F. Verschiedene Bestimmungen

§ 22 Bauliche Änderungen

Abs. 2: Vor der Ausführung von baulichen Veränderungen an subventionierten Wohnbauten und Neubauten auf den zugehörigen Grundstücken ist die Bewilligung der Vollzugsbehörde einzuholen. Dem Gesuch sind Pläne, Kostenvoranschlag und Finanzierungsnachweis beizulegen. Die Bewilligung wird erteilt, sofern der Zweck der staatlichen Leistung gesichert ist (§ 22 Abs. 1 WBFV). Anhand der ausgewiesenen Wertvermehrungen legt die Vollzugsbehörde die gesamten Investitionskosten neu fest. Um das Verfahren zu erleichtern, soll in einem neuen Abs. 2 nach Massgabe der Höhe des Gebäudeversicherungswertes einer Wohnbausiedlung eine Bagatellgrenze eingeführt werden. Dabei soll pro 5 Mio. Franken des Gebäudeversicherungswertes eine bauliche Veränderung mit einem wertvermehrenden Anteil von höchstens Fr. 10 000 bewilligungsfrei ausgeführt werden können. Diese Beträge sind im Sinne eines nachträglichen Anzeigeverfahrens in der Jahresrechnung auszuweisen und gegenüber der Vollzugsbehörde zu belegen (§ 22 Abs. 2 E-WBFV).

§ 28 Übergangsbestimmungen

Abs. 3: Gestützt auf die geltenden Übergangsbestimmungen werden immer noch Wohnbauförderungsobjekte nach dem Wohnbauförderungsrecht, das vor 2005 gegolten hat, unterstützt. Diese Objekte enthalten unterschiedliche Subventionskategorien und standen Personen mit höchstens einem mittleren Einkommen und Vermögen offen. Auch für diese Mieterinnen und Mieter gelten indexierte Einkommensgrenzen. Mit der vorliegenden Änderung sollen in Übereinstimmung mit § 14 Abs. 5 E-WBFV die Einkommensgrenzen nicht jeweils per 1. Juli, sondern von der Vollzugsbehörde per 1. August an den neuen Indexstand angepasst und im Amtsblatt veröffentlicht werden. Ebenso soll die Vollzugsbehörde analog zur vorgeschlagenen Änderung von § 14 Abs. 5 E-WBFV die Einkommensgrenzen bei rückläufigem Index erst ab 2% anpassen. Damit wird die Rechtssicherheit auch für diese Mieterinnen und Mieter bezüglich der Einkommensgrenzen erhöht.

Abs. 4 und 5: Gemäss diesen beiden Übergangsbestimmungen mussten Mietverhältnisse, die vor dem 1. Januar 1999 begründet wurden, ab 1. Januar 2007 den neuen Anforderungen entsprechen. Der in §§ 15 Abs. 1 lit. a und 20 Abs. 2 WBFV erwähnte hypothekarische Referenzzinssatz kam dabei spätestens ab 1. März 2010 zur Anwendung. Diese beiden Anpassungen sind bereits vollzogen, weshalb Abs. 4 und 5 aufgehoben werden können.

Übergangsbestimmung zur Änderung vom ...

Zurzeit befinden sich mehrere Wohnbauprojekte in Planung. Daher gilt es, mit einer Übergangsbestimmung die Planungssicherheit zu gewährleisten. Wohnobjekte, die sich zur Zeit des Inkrafttretens der vorliegenden Verordnungsänderung in der fortgeschrittenen Planungsphase befinden und in Anwendung von §§ 5–6c WBFV geplant wurden, werden entsprechend nach den bisherigen Regeln beurteilt. Damit soll verhindert werden, dass die Verordnungsänderung kostspielige Neuprojektierungen oder eine Sistierung der Planung bis zum Inkrafttreten der Änderungen erforderlich macht.

4. Erläuterungen zu den Änderungen der Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum

Mit der Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum (PWV) wird § 49b PBG umgesetzt. Laut § 3 PWV gilt Wohnraum als preisgünstig, wenn die tatsächlichen Kosten des Bauvorhabens die pauschalierten Höchstwerte für die Gesamtinvestitions-, Erstellungs- und Erneuerungskosten gemäss WBFV nicht übersteigen. Die Höchstwerte nach PWV berechnen sich nach denselben Modalitäten wie in der WBFV. So verweist § 4 Abs. 3 PWV bezüglich der Höchstwerte pro Punkt auf § 6b WBFV. Auch die in § 4 Abs. 1 PWV tabellarisch vorgegebenen Richtwerte nach Zimmerzahl und Flächenvorgaben mit entsprechender Punkteverteilung sind identisch mit den Vorgaben der geltenden §§ 5 Abs. 2 und 6 Abs. 2 WBFV. Da die Baukosten direkt mit den Wohnflächen in Zusammenhang stehen und bei den Höchstwerten pro Punkt auf § 6b WBFV verwiesen wird, sind auch die tabellarischen Vorgaben in § 4 Abs. 1 PWV an die neuen Werte gemäss § 6 Abs. 2 E-WBFV anzupassen. Die Anpassung der Verordnung bedarf gemäss § 359 Abs. 2 PBG der Genehmigung des Kantonsrates.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die Änderungen haben keine finanziellen Auswirkungen auf den Kanton.

6. Regulierungsfolgeabschätzung

Die Vorlage hat keine zusätzlichen Belastungen für Unternehmen zur Folge, weshalb eine Regulierungsfolgeabschätzung nicht erforderlich ist. Im Gegenteil fällt für Wohnbauträger eine administrative Belastung weg, indem bei kleineren baulichen Änderungen die Bewilligungspflicht entfällt und durch ein Anzeigeverfahren ersetzt wird.

7. Vernehmlassungsverfahren

Die Volkswirtschaftsdirektion ist zu ermächtigen, zur vorliegenden Änderung der WBFV und der PWV ein Vernehmlassungsverfahren durchzuführen. Die Vernehmlassungsfrist beträgt gemäss § 14 der Rechtsetzungsverordnung (LS 172.16) drei Monate. Innerhalb dieser Frist sind auch die betroffenen Direktionen zu einem verwaltungsinternen Mitbericht einzuladen (§ 17 Rechtsetzungsverordnung).

8. Öffentlichkeit

Dieser Beschluss ist erst mit Beginn des Vernehmlassungsverfahrens zu veröffentlichen.

Auf Antrag der Volkswirtschaftsdirektion
beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Volkswirtschaftsdirektion wird ermächtigt, ein Vernehmlassungsverfahren zur Änderung der Wohnbauförderungsverordnung und der Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum durchzuführen.

II. Dieser Beschluss ist bis zum Beginn des Vernehmlassungsverfahrens nicht öffentlich.

III. Mitteilung an die Volkswirtschaftsdirektion.



Vor dem Regierungsrat
Die Staatsschreiberin:

Kathrin Arioli