



## Wohnbauförderungsreglement

(Auszug für Subventionsempfänger)

### Art. 3 Planungsgrundsätze

Wohnbauten müssen insbesondere folgenden Grundsätzen entsprechen:

1. zweckmässige Anordnung und Erschliessung der Wohnungen und Räume, gute Möblierungsmöglichkeiten
2. ausreichende Nebenräume wie Keller, Estrich, Waschküche, Trocken- und Bastelräume, geeignete Kinderspielplätze und ausreichende Abstellplätze für Kinderwagen und Velos
3. günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie gute Erreichbarkeit der Schulen und Freizeitanlagen
4. hinreichende Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr

### Art. 4 Wohnungsgrösse

Als halbe Zimmer gelten:

1. Wohnküchen mit einer Nettowohnfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup>,
2. Wohndielen oder Essplätze mit Fenstern ins Freie und einer verkehrsfreien Fläche von mindestens 6 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche.

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.

### Art. 5 Investitionskosten

Sind die gesamten tatsächlichen Investitionskosten höher als die pauschalierten Gesamtinvestitionskosten nach Wohnbauförderungsrecht, kann eine Unterstützung dennoch gewährt werden, wenn der Bauträger die zu hohen Investitionskosten aus eigenen Mitteln abschreibt.

### Art. 7 Erstellungskosten

Die Erstellungskosten setzen sich aus den Vorbereitungsarbeiten (Pos. 1), den Gebäudekosten (Pos. 2), den Umgebungsarbeiten (Pos. 4) und den Baunebenkosten (Pos. 5) des Baukostenplanes (BKP) zusammen.

Zusätzlich zu den Erstellungskosten der Wohnungen werden folgende Pauschalbeträge anerkannt:

Fr. 36'000 pro Parkplatz in UN-Garage	Fr. 12'000 pro Motorradplatz in UN-Garage
Fr. 20'000 pro Parkplatz gedeckt	Fr. 6'000 pro Mofaplatz in UN-Garage
Fr. 10'000 pro Parkplatz im Freien	Fr. 25'000 pro Bastelraum

Besucherparkplätze sind in den Erstellungskosten der Wohnungen enthalten. Gesuchstellerinnen und Gesuchsteller können anstelle dieser Pauschalbeträge die tatsächlichen Kosten ausweisen.

Für die Geltendmachung eines «Energie-Zuschlags» zu erfüllende Voraussetzungen: siehe separates Merkblatt Nr. 5 «Bewilligungsfähige Kostenlimiten-Überschreitungen bei Energiemassnahmen»



### **Art. 11 Baukontrolle**

Die Subventionsempfängerinnen und -empfänger melden der Gemeinde und der Vollzugsbehörde den Baubeginn, die Rohbau- und die Bauvollendung. Die Vollzugsbehörde kann prüfen, ob die Ausführung der Wohnbaute oder der Sanierungsarbeiten den Subventionsbestimmungen entspricht.

### **Art. 12 Mehrkosten**

Die ausgewiesene Teuerung zwischen dem Preisstand des Kostenvoranschlages und den Arbeitsvergebungen wird höchstens im Ausmass des Zürcher Indexes der Wohnbaukosten anerkannt.

Andere Mehrkosten infolge bewilligter Projektänderungen oder unvorhergesehener unvermeidlicher Arbeiten werden nur berücksichtigt, sofern sie gesondert ausgewiesen sind. Nicht anerkannte Mehrkosten können zu angemessenen Subventionskürzungen führen; bei wesentlichen Kostenüberschreitungen fällt die staatliche Hilfe dahin.

### **Art. 14 Auszahlung der staatlichen Darlehen**

Die staatlichen Wohnbaudarlehen werden nach Abschluss des Subventionsvertrags und erfolgter Sicherstellung durch Grundpfandverschreibung sowie nach Anmerkung der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch ausbezahlt. Gründungsdarlehen werden ausbezahlt, wenn ein baureifes Wohnbauprojekt vorliegt und mindestens 3 Prozent der voraussichtlichen gesamten Investitionskosten als Eigenmittel ausgewiesen sind.

Verzögert sich die Auszahlung, erwächst den Subventionsempfängerinnen und -empfängern kein Zinsanspruch.

### **Art. 15 Teilzahlungen für Neubauten**

Die Vollzugsbehörde kann nach erfolgter Sicherstellung durch Grundpfandverschreibung sowie nach Anmerkung der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch auf Gesuch der Subventionsempfängerinnen und Subventionsempfänger höchstens 80 Prozent des zugesicherten Darlehensbetrags auszahlen, wenn das Gebäude im Rohbau vollendet und brandversichert ist.

Dem Gesuch sind beizulegen:

1. Nachweis über Bauzeitversicherung,
2. detaillierte Aufstellung über die ausgeführten Bauarbeiten.

### **Art. 17 Zweckerhaltung**

Für die allgemeine Zweckerhaltungskontrolle haben die Subventionsempfängerinnen und -empfänger der Gemeinde pro subventionierte Wohnung eine Liste der Mieterinnen und Mieter (Mieterblatt) einzureichen. Dieses Mieterblatt gibt Auskunft über:

1. die persönlichen und finanziellen Verhältnisse der Mieterinnen und Mieter sowie ihrer Mitbewohnerinnen und Mitbewohner,
2. den monatlichen Nettomietzins, den die Mieterinnen und Mieter bezahlen.

Das Mieterblatt dient ausschliesslich der Kontrolle über die Zweckerhaltung der Wohnungen.

### **Art. 19 Rechnungsführung**

Der Nachweis über den Erneuerungsfonds, das Abschreibungskonto und einen allfälligen Heimfallfonds pro Subventionsgeschäft muss die Bestände des Vorjahres sowie die Einlagen und Entnahmen des Rechnungsjahres enthalten. Er kann ausserhalb der Jahresrechnung als Beilage erstellt werden. Das Jahresergebnis ist nach erfolgter Vornahme der Einlagen und Abschreibungen auszuweisen.

Eine «Kontrollstelle» im Sinne von § 23 Abs. 4 WBFV kann sowohl eine «Revisions-», als auch eine «Prüfstelle» sein.



### **Art. 20 Auskunfts- und Mitwirkungspflicht**

Wer gesetzliche Leistungen beansprucht, hat den Behörden die für den Vollzug erforderlichen Auskünfte zu erteilen, die notwendigen Unterlagen wie Abrechnungen und Geschäftsbücher zur Verfügung zu stellen und den Zutritt zu den Wohnungen zu ermöglichen. Wird die Auskunfts- und Mitwirkungspflicht verletzt, werden die Zusicherung oder Ausrichtung der Hilfe abgelehnt und bereits erbrachte Leistungen zurückgefordert.

### **Art. 21 Notariats- und Grundbuchgebühren**

Notariats- und Grundbuchgebühren, die im Zusammenhang mit der subventionierten Wohnbaute anfallen, sind von den Subventionsempfängerinnen oder -empfängern zu tragen.