

Protokollauszug des Gemeinderates Sitzung vom 10. Dezember 2024

Titel	Kantonale Vernehmlassung - Änderung Wohnbauförderungsverordnung und Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum	
Beschluss-Nr.	262	
Reg.-Nr.	40.06	Wohnbauförderung
Versand	19. Dezember 2024	

IDG-Status: öffentlich

Ausgangslage:

Der Kanton und die Gemeinden fördern preisgünstige Mietwohnungen für Personen mit geringem Einkommen und Vermögen (§1 WBFV), wenn Bedarf besteht. Der Regierungsrat regelt u.a. Verfahren, Vergabebedingungen und staatliche Leistungen. Die Wohnbauförderungsverordnung (WBFV) ist seit 2005 in Kraft und wird wegen geänderter Rahmenbedingungen und Kostenanpassungen im Wohnungsbau überarbeitet.

Grundzüge der Vorlage:

Zur Senkung der Baukosten wird die Mindestwohnfläche je Wohnung verkleinert, was die Anpassung der Erstellungskosten erforderlich macht. Auch werden gestiegene Landpreise und Mehrkosten bei Hochhäusern berücksichtigt, um das Punktesystem für förderfähige Wohnungen anzupassen. Subventionen werden auf maximal 20% der angepassten Gesamtinvestitionskosten begrenzt.

Das Familienerfordernis soll erst für 4-Zimmer-Wohnungen gelten, um auch einkommensschwachen Paaren den Zugang zu subventionierten Wohnungen zu ermöglichen.

Bauliche Änderungen, die einen Mehrwert schaffen, werden vereinfacht: Kleine Anpassungen bis CHF 10'000 pro 5 Mio. Franken Gebäudeversicherungswert dürfen ohne Bewilligung ausgeführt werden, sind aber in der Jahresrechnung auszuweisen.

Die Übersichtlichkeit der Flächen- und Bewertungstabellen wird durch Zusammenlegung verbessert. Bestehende Projekte bleiben von den neuen Regelungen unberührt, um Planungssicherheit zu gewährleisten.

Zusatz: Anpassung der PWV:

Auch die Verordnung über preisgünstigen Wohnraum (PWV) wird angepasst, da die Berechnung der Höchstwerte an die WBFV gebunden ist.

Erläuterungen zu den Änderungen der Wohnbauförderungsverordnung

Titel A: Anforderungen an Wohnbauten

§ 5 Grundsätze: Neue Wohnbauten werden gefördert, wenn sie barrierefrei und anpassbar sind gemäß Norm SIA 500:2009. Im Kanton Zürich gilt diese Barrierefreiheit bereits für Gebäude ab fünf Wohneinheiten, auch wenn das Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG) erst ab acht Einheiten greift. Da die kantonalen Anforderungen die Förderungskriterien erfüllen, ist keine explizite Wiederholung in der WBFV erforderlich.

§ 6 Investitionskosten: Zur Vereinfachung wird die Tabelle der minimalen Wohnflächen pro Wohnungstyp mit der Tabelle des Punktesystems zusammengeführt. Die Pauschalkosten für Erstellung, Investition und Erneuerung werden anhand eines Punktesystems berechnet, das an Zimmeranzahl und Flächenvorgaben orientiert ist. Kleine und große Wohnungen wurden in die Tabelle aufgenommen.

men. Reduzierte Flächenanforderungen pro Wohnungstyp und eine Punktanpassung sollen den Umgang mit Ressourcen verbessern. Bei Unterschreitung der Mindestflächen oder Verzicht auf eine zweite Nasszelle kann die Punktzahl reduziert werden.

§ 6b Höchstwerte: Die Kostenobergrenzen werden jährlich anhand des Zürcher Wohnbaupreisindex angepasst. Für 2024 gelten neue Pauschalen: Fr. 60.000 für Gesamtinvestitionen, Fr. 48.000 für Erneuerungen und Fr. 33.000 für wertvermehrnde Erneuerungen, angepasst auf Mehrwertsteueränderungen und Teuerung. Ein Landkostenzuschlag soll steigende Grundstückspreise berücksichtigen, was eine Erhöhung der Investitionskosten ermöglicht. Zudem können bei Hochhäusern Mehrkosten bis zu 8% der Erstellungskosten berücksichtigt werden, um steigenden Baukosten gerecht zu werden.

Änderungen an Indexbasis und Anpassungszeitpunkt: Die Indexbasis wurde aktualisiert und die jährliche Anpassung auf 1. August verschoben, um den neuen Veröffentlichungstermin des Indexes zu berücksichtigen.

Titel B: Wohnbaudarlehen

§ 7: Kanton und Gemeinden gewähren Darlehen bis zu 20% der pauschalierten Gesamtinvestitionskosten, Berechnungsbasis bleibt unverändert. Landpreiszuschläge und Mehrkosten für Hochhäuser erhöhen dabei die Darlehensgrundlage.

Titel C: Wohnungsbelegung

§ 13: Das Familienerfordernis wird auf Wohnungen ab vier Zimmern ausgeweitet, um auch einkommensschwache Paare ohne Kinder zu berücksichtigen. § 14: Subventionierte Wohnungen sind einkommens- und vermögensabhängig. Einkommensgrenzen werden bei rückläufigem Index erst ab einer Senkung von über 2% angepasst, was Rechtssicherheit und geringeren Verwaltungsaufwand bietet. Anpassungen erfolgen künftig einheitlich am 1. August.

Titel E: Zweckerhaltung

§ 18: Mit Anpassung des Familienerfordernisses wird Zweckentfremdung ausgeschlossen, sofern eine Belegung durch eine erwerbsersatzberechtigte Person vorliegt.

Titel F. Verschiedene Bestimmungen

§ 22 Bauliche Änderungen

Vor baulichen Änderungen an subventionierten Wohnbauten ist eine Bewilligung der Vollzugsbehörde einzuholen. Neu wird eine Bagatellgrenze eingeführt: Pro 5 Mio. Franken Gebäudeversicherungswert sind bauliche Änderungen bis zu 10'000 Franken ohne Bewilligung möglich und müssen nur in der Jahresrechnung ausgewiesen werden.

§ 28 Übergangsbestimmungen

Einkommensgrenzen für geförderte Objekte, die vor 2005 gebaut wurden, werden zukünftig per 1. August an den Indexstand angepasst und bei Rückgängen nur ab 2% gesenkt, um Rechtssicherheit zu schaffen. Absätze 4 und 5, die Anpassungen für ältere Mietverhältnisse und hypothekarische Zinssätze regeln, werden aufgehoben, da sie überholt sind.

Übergangsbestimmung zur Änderung

Wohnbauprojekte in fortgeschrittener Planung werden nach alten Regeln beurteilt, um kostspielige Neuprojektierungen zu vermeiden.

Änderungen zur Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum (PWW)

Die PWW wird an die WBFV angepasst, um sicherzustellen, dass preisgünstiger Wohnraum die festgelegten Höchstwerte nicht überschreitet. Die Tabellenwerte für Zimmergrößen und Punktverteilungen werden an die neuen Werte der WBFV angeglichen.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle und regulatorische Auswirkungen

Es entstehen keine neuen finanziellen Belastungen für den Kanton.

Regulierungsfolgeabschätzung

Bürokratische Erleichterungen entlasten Bauträger bei kleineren baulichen Änderungen.

Gesetzliche Grundlagen

Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung (WBFG)

Wohnbauförderungsverordnung (WBFV)

Der Gemeinderat hat darüber zu befinden.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Der Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates, Sitzung vom 21. August 2024 und die Synopse Teilrevision WBFV und PWV sind Protokollbestandteile und werden zur Kenntnis genommen.
2. Es liegen keine Einwände gegen die Teilrevision WBFV und PWV vor.
3. Es wird keine Stellungnahme verfasst.
4. Protokollauszug an:
 - RGPK-Mitglieder (Pixas)
 - Thomas Wirth, Ressortvorstand Hochbau+Liegenschaften (Pixas)
 - Marcus Hsu, AL Hochbau+Liegenschaften (Pixas)

Gemeinderat Hombrechtikon



Rainer Odermatt
Gemeindepräsident



Arbnora Tafa
Gemeindeschreiberin