



Beurteilung der Wohnungsgrössen

Aktenzeichen: BWO-451.1-2316/4/2 // Grenchen, den 1. Juni 2021, kha

Volta Nord Basel, Baufeld 4 - Beurteilung Konzeptstudie jessenvollenweider

Gestützt auf das Wohnraumförderungsgesetz (WFG; SR 842) kann der Bund den gemeinnützigen Wohnungsbau fördern. Dabei werden der Bau, die Erneuerung und der Erwerb von preisgünstigem Wohnraum unterstützt. Die Interessen von Familien, alleinerziehenden Personen, Menschen mit Behinderungen, bedürftigen älteren Menschen und Personen in Ausbildung werden besonders berücksichtigt. Innovative Bau- und Wohnformen sowie die Siedlungserneuerung werden unterstützt. Gemeinnützige Bauträgerschaften, die von der Fördertätigkeit des Bundes profitieren wollen, sowie deren Wohnbauprojekte werden auf ihre statutarische, technische und finanzielle Förderwürdigkeit hin geprüft. Folgende Grundlagen sind dabei zu beachten:

- Merkblätter des BWO:
 - o WFG-Merkblatt: Bundeshilfe an die Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus und ihre Einrichtungen
 - o Gestaltung von altersgerechten Wohnbauten (nur bei altersgerechten Wohnbauten zwingend); im Speziellen: MB 011 "Duschräume mit WC" der Schweizer Fachstelle "Hindernisfreie Architektur"
- Anlagekostenlimiten
- Wohnungsbewertungs-System WBS 2015

Die vorliegende Beurteilung der Wohnungsgrössen erfolgt aus der Prüfung der Konzeptstudie "Volta Nord Baufeld 4, Genossenschaftliches Wohnen" des Architekturbüros jessenvollenweider. Dem Bundesamt für Wohnungswesen BWO wurde dazu das Projektdossier, das Regelwerk sowie ein Plan der Grundrisse eines Regelgeschosses (1. Obergeschoss) im Massstab 1:100 zur Verfügung gestellt.

Anlagekostenlimiten

Die zulässigen Anlagekostenlimiten werden mittels Tool des BWO¹ berechnet. Die Zimmerzahl der Wohnung ist dabei massgeblich. Das BWO definiert diese folgendermassen (WBS 2015): "Zimmer sind nutzungsneutral. Als Zimmer gelten gemeinsame Aufenthaltsbereiche wie offene Wohnbereiche mit angegliedertem Kochbereich oder individuell genutzte und abschliessbare Aufenthaltsbereiche wie Arbeits- oder Schlafräume. Zimmer sind natürlich belichtet, belüftet und beheizt. Das erste Zimmer einer Wohnung weist mindestens 14 m² auf. Alle weiteren Zimmer sind mindestens 10 m² gross, sofern kantonale Bestimmungen nicht kleinere Zimmer zulassen. Zur Bestimmung der Grösse der Wohnung (z. B. 4-Zimmer) werden die Zimmer gezählt." Halbe Zimmer werden für die Bestimmung nicht mitgerechnet. Die Grundausstattung gemäss WBS 2015 ist zu gewährleisten. Die aufgrund der Konzeptstudie ausgewiesenen Wohnungsgrössen entsprechen den Definitionen des BWO bzw. des WBS 2015. Sie werden für die Wohnraumförderung des Bundes akzeptiert und können für die Berechnung der zulässigen Anlagekostenlimiten genutzt werden.

¹ https://www.bwo.admin.ch/dam/bwo/de/dokumente/05_Wohnraumfoerderung/51_WFG/Berechnungstool-Anlagekostenlimiten.xlsx.download.xlsx/BerechnungsTOOL%20-%20ZUL%C3%84SSIGE%20ANLAGEKOSTENLIMITEN%20-%20Mietwohnungen%20-%202021%20%E2%80%93%20D.xlsx

