

---

# Ausführungsbestimmungen zum Gesetz über den sozialen Wohnungsbau und die Verbesserung der Wohnverhältnisse im Berggebiet

Vom 2. Dezember 1985 (Stand 1. Januar 2022)

---

Gestützt auf Art. 35 der grossrätlichen Vollziehungsverordnung zum Gesetz über den sozialen Wohnungsbau und die Verbesserung der Wohnverhältnisse im Berggebiet vom 5. Oktober 1984<sup>1)</sup>

von der Regierung erlassen am 2. Dezember 1985

## 1. Allgemeines

**Art. 1 \***            Zuständige kantonale Amtsstelle

<sup>1</sup> Zuständige kantonale Amtsstelle ist das Amt für Landwirtschaft und Geoinformation (Amt).

**Art. 2**            Bedürfnisnachweis

<sup>1</sup> Die Gemeinde hat nachzuweisen, dass für mietzinsgünstige Wohnungen ein Bedürfnis besteht.

**Art. 3**            Baupolizei

<sup>1</sup> Die baupolizeilichen Vorschriften müssen eingehalten werden.

<sup>2</sup> Vorbehalten bleiben die Bestimmungen dieser Ausführungsbestimmungen, soweit sie strengere Anforderungen enthalten.

**Art. 4**            Änderungen

<sup>1</sup> Projektänderungen sowie nachträgliche Um- und Ausbauarbeiten bedürfen der vorgängigen Zustimmung des Amtes. \*

---

<sup>1)</sup> BR [950.260](#)

\* Änderungstabellen am Schluss des Erlasses

<sup>2</sup> Die Zustimmung wird erteilt, wenn die Auflagen und Bedingungen eingehalten werden.

### **Art. 5** Zweckentfremdung

<sup>1</sup> Eine Zweckentfremdung liegt vor, wenn

- a) Räume ganz oder teilweise zu andern als zu Wohnzwecken verwendet werden;
- b) eine Wohnung als Zweit- oder Ferienwohnung verwendet wird;
- c) die massgebenden Einkommens- oder Vermögensgrenzen überschritten werden;
- d) die verfügbaren Mietzinse überschritten werden.

### **Art. 6** Sistierung

<sup>1</sup> In unverschuldeten Härtefällen kann die Amortisation von Darlehen auf begründetes Gesuch hin durch das Departement für Volkswirtschaft und Soziales sistiert werden. \*

<sup>2</sup> Dabei kann die Amortisationszeit auf höchstens 20 Jahre verlängert werden.

### **Art. 6a \*** Einkommens- und Vermögensgrenze

<sup>1</sup> Die Einkommens- und Vermögensgrenzen gemäss Artikel 12 der Vollziehungsverordnung zum Gesetz über den sozialen Wohnungsbau und die Verbesserung der Wohnverhältnisse im Berggebiet gelten auch für Projekte zur Verbesserung der Wohnverhältnisse im Berggebiet.

### **Art. 7 \*** Anpassung der Einkommens- und Vermögensgrenze

<sup>1</sup> Die Anpassung der Einkommens- und Vermögensgrenze gemäss Artikel 8 und 12 der Vollziehungsverordnung zum Gesetz über den sozialen Wohnungsbau und die Verbesserung der Wohnverhältnisse im Berggebiet erfolgt jeweils analog der Anpassung dieser Ansätze auf Bundesebene bei einer Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise um 10 Prozent.

### **Art. 8** Beitrag Dritter

<sup>1</sup> Ausnahmsweise können Dritte die gemäss Artikel 22 der Vollziehungsverordnung zum Gesetz über den sozialen Wohnungsbau und die Verbesserung der Wohnverhältnisse im Berggebiet festgelegten Beiträge der Gemeinden übernehmen.

## 2. Bauliche Mindestanforderungen und zulässige Erstellungskosten

### Art. 9 Bauliche Anforderungen, Nettowohnfläche, Zimmerfläche

<sup>1</sup> Die baulichen Anforderungen, die minimalen Nettowohnflächen sowie die minimalen Zimmerflächen richten sich nach den bundesrechtlichen Vorschriften.

<sup>2</sup> Der vom Bundesamt für Wohnungswesen jeweils herausgegebene «Technische Anhang» ist verbindlich.

<sup>3</sup> Die Anforderungen, Nettowohn- und Zimmerflächen für Projekte zur Verbesserung der Wohnverhältnisse im Berggebiet sind im Anhang festgelegt. \*

### Art. 10 Kostengrenze

<sup>1</sup> Die nachstehenden zulässigen Erstellungskosten dürfen nicht überschritten werden. \*

Wohnungsgrösse	Nettowohnfläche	Erstellungskosten
4 Zimmer	89 m <sup>2</sup>	Fr. 360 000.–
5 Zimmer	100 m <sup>2</sup>	Fr. 435 000.–
6 Zimmer	107 m <sup>2</sup>	Fr. 480 000.–

<sup>2</sup> Die maximalen Erstellungskosten gemäss Absatz 1 erhöhen sich bei Eigentumswohnungen um 10 Prozent und bei Einfamilienhäusern um 35 Prozent.

<sup>3</sup> Für halbe Zimmereinheiten erhöhen sich die Kostengrenzen gemäss Absatz 1 um 10 000 Franken.

<sup>4</sup> Die Kostengrenzen für Projekte zur Verbesserung der Wohnverhältnisse im Berggebiet sind im Anhang festgelegt. \*

<sup>5</sup> Die Regierung kann im Einzelfall bei Vorliegen besonderer Verhältnisse diese Kostengrenzen bis zu 10 Prozent heraufsetzen. \*

### Art. 11 Anrechnung als halbe Zimmer \*

<sup>1</sup> Als halbe Zimmer gelten:

- Wohnküchen mit einer Nettofläche von mindestens 11 m<sup>2</sup>;
- Wohndielen oder Essplätze mit Fenstern ins Freie und einer verkehrsfreien Fläche von mindestens 6 m<sup>2</sup>;
- Zimmer ausserhalb des Wohnungsabschlusses von mehr als 6 und weniger als 10 m<sup>2</sup> Nettofläche.

### Art. 12 Abweichungen

<sup>1</sup> Bei Wohnungserneuerungen können Abweichungen von den baulichen Mindestanforderungen gemäss Artikel 9 gestattet werden.

## **Art. 13 \*** Kostenüberschreitung

<sup>1</sup> Das Amt kann ausnahmsweise Überschreitungen der Erstellungskostengrenzen zulassen bei:

- a) erschwerten Bauverhältnissen;
- b) Wohnungen für Betagte und Invalide.

## **Art. 14 \*** ...

### **3. Kostenbegriffe**

#### **Art. 15** Anlagekosten

<sup>1</sup> Die beitragsberechtigten Kosten setzen sich zusammen aus den Grundstück- und den Erstellungskosten.

#### **Art. 16** Grundstückskosten, Baurechtszins

<sup>1</sup> Die Grundstückskosten entsprechen der Position 0 des Baukostenplans der Schweizerischen Zentralstelle für Baurationalisierung (BKP).

<sup>2</sup> Die Grundstückskosten oder der zum Zinssatz der 1. Hypothek kapitalisierte Baurechtszins dürfen in der Regel 25 Prozent der Anlagekosten nicht überschreiten.

#### **Art. 17** Erstellungskosten

<sup>1</sup> Die Erstellungskosten setzen sich zusammen aus den Vorbereitungsarbeiten (BKP Position 1), dem Gebäude (BKP Position 2), den Umgebungsarbeiten (BKP Position 4) und den Baunebenkosten (BKP Position 5).

### **4. Verfahren**

#### **Art. 18 \*** Gesuche

<sup>1</sup> Gesuche sind beim Amt einzureichen.

<sup>2</sup> Soweit nicht kantonales Recht Anwendung findet, richtet sich das Verfahren nach den bundesrechtlichen Vorschriften.

<sup>3</sup> Das Amt kann Weisungen erlassen und Merkblätter herausgeben. Diese bedürfen der Genehmigung durch das Departement für Volkswirtschaft und Soziales.

### **5. Inkrafttreten**

#### **Art. 19** Inkrafttreten

<sup>1</sup> Diese Ausführungsbestimmungen treten auf den 1. Januar 1986 in Kraft.

## Änderungstabelle - Nach Beschluss

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung	AGS Fundstelle
02.12.1985	01.01.1986	Erlass	Erstfassung	-
24.10.2006	01.01.2007	Art. 4 Abs. 1	geändert	2007, 4307
24.10.2006	01.01.2007	Art. 6 Abs. 1	geändert	2007, 4307
27.11.2007	01.01.2008	Art. 1	totalrevidiert	-
27.11.2007	01.01.2008	Art. 6a	eingefügt	-
27.11.2007	01.01.2008	Art. 7	totalrevidiert	-
27.11.2007	01.01.2008	Art. 9 Abs. 3	geändert	-
27.11.2007	01.01.2008	Art. 10 Abs. 1	geändert	-
27.11.2007	01.01.2008	Art. 10 Abs. 4	geändert	-
27.11.2007	01.01.2008	Art. 10 Abs. 5	geändert	-
27.11.2007	01.01.2008	Art. 11	Titel geändert	-
27.11.2007	01.01.2008	Art. 13	totalrevidiert	-
27.11.2007	01.01.2008	Art. 14	aufgehoben	-
27.11.2007	01.01.2008	Art. 18	totalrevidiert	-
01.03.2022	01.01.2022	Anhang 1	Inhalt geändert	2022-013

## Änderungstabelle - Nach Artikel

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	AGS Fundstelle
Erlass	02.12.1985	01.01.1986	Erstfassung	-
Art. 1	27.11.2007	01.01.2008	totalrevidiert	-
Art. 4 Abs. 1	24.10.2006	01.01.2007	geändert	2007, 4307
Art. 6 Abs. 1	24.10.2006	01.01.2007	geändert	2007, 4307
Art. 6a	27.11.2007	01.01.2008	eingefügt	-
Art. 7	27.11.2007	01.01.2008	totalrevidiert	-
Art. 9 Abs. 3	27.11.2007	01.01.2008	geändert	-
Art. 10 Abs. 1	27.11.2007	01.01.2008	geändert	-
Art. 10 Abs. 4	27.11.2007	01.01.2008	geändert	-
Art. 10 Abs. 5	27.11.2007	01.01.2008	geändert	-
Art. 11	27.11.2007	01.01.2008	Titel geändert	-
Art. 13	27.11.2007	01.01.2008	totalrevidiert	-
Art. 14	27.11.2007	01.01.2008	aufgehoben	-
Art. 18	27.11.2007	01.01.2008	totalrevidiert	-
Anhang 1	01.03.2022	01.01.2022	Inhalt geändert	2022-013

## Anhang 1: Art. 9 Abs. 3 und Art. 10 Abs. 4

(Stand 1. Januar 2022)

In Anlehnung an den technischen Anhang für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) vom Februar 1998 werden folgende baulichen Anforderungen für Projekte zur Verbesserung der Wohnverhältnisse im Berggebiet erlassen:

### 1. Wohngrösse und minimales Raumprogramm

Zimmerzahl ohne Küche, Bad und WC	Minimale Nettowohnfläche m <sup>2</sup>	Gemeinschaftsbereich m <sup>2</sup>	Schlaf- und Arbeitsräume m <sup>2</sup>	Küche m <sup>2</sup>	Bad, WC m <sup>2</sup>	Separates WC m <sup>2</sup>	Restflächen m <sup>2</sup>
2	50	18	14	5	4	-	9
3	65	20	26	5,5	4,5	-	9
4	85	22	38	6	5,5	1,5	12
5	105	24	50	6,5	6	1,5	17
6	125	26	62	7	6,5	1,5	22

### 2. Garage

Pro Eigentumswohnung oder Einfamilienhaus wird maximal nur eine Garage oder ein Einstellhallenplatz berücksichtigt.

### 3. Behindertengerechtes Bauen

Die Anforderungen an das behindertengerechte Bauen müssen erfüllt sein. Die Türbreite beträgt mindestens 80 cm, die Gangbreite mindestens 1,2 m und die Treppenbreite mindestens 1,0 m.

Bei bestehenden Wohnungen und Einfamilienhäusern, bei Erneuerungen oder falls die zu ergreifenden Massnahmen unverhältnismässig hohe Mehrkosten verursachen, sind in Ausnahmefällen Abweichungen möglich.

## 4. Kostengrenzen

Die nachstehenden zulässigen Erstellungskosten für Projekte zur Verbesserung der Wohnverhältnisse im Berggebiet dürfen nicht überschritten werden (Art. 10 Abs. 4). Sie entsprechen einem Baupreisindex von 130,1 Punkten (Stand Oktober 2021, Region Ostschweiz, Basis Oktober 1998 = 100 Punkte).

Zimmerzahl ohne Küche, Bad und WC	Stockwerkeigentum Fr.	Reihen- und Einfamilien- haus Fr.
2	305 000.–	
2,5	339 000.–	
3	374 000.–	495 000.–
3,5	414 000.–	532 000.–
4	455 000.–	570 000.–
4,5	492 000.–	622 000.–
5	529 000.–	673 000.–
5,5	567 000.–	708 000.–
6	604 000.–	743 000.–
6,5	642 000.–	771 000.–
7		800 000.–
7,5		829 000.–

Für Garagen, Einstell- oder Parkplätze werden in der Regel folgende Zuschläge gewährt:

Pro Garage oder Einstellplatz	Fr. 31 000.–
Pro gedeckter Parkplatz	Fr. 19 000.–
Pro Parkplatz im Freien	Fr. 8000.–

Die zulässigen Erstellungskosten erhöhen oder vermindern sich entsprechend dem Baupreisindex, Region Ostschweiz, jeweils gemäss dem Stand im Oktober des Vorjahres.

Die Finanzier- und Tragbarkeit wird aufgrund der Anlagekosten beurteilt. Die Kostenlimiten können aufgrund der regionalen Unterschiede (Standort, Bauart) tiefer oder höher angesetzt werden.