

Nr. 897k

# **Vollziehungsverordnung zum Dekret über Massnahmen zur Förderung des Wohnungsbaues**

vom 21. Juni 1971 (Stand 1. Januar 2010)

*Der Regierungsrat des Kantons Luzern,*

gestützt auf § 11 Absatz 1 des Dekretes vom 19. April 1971 über Massnahmen zur Förderung des Wohnungsbaues<sup>1</sup> (nachstehend Dekret genannt),  
in Hinsicht auf das Bundesgesetz über Massnahmen zur Förderung des Wohnungsbaues vom 19. März 1965<sup>2</sup> und die bundesrätliche Vollzugsverordnung II (unmittelbare Bundeshilfe) vom 22. Februar 1966<sup>3</sup>,

*beschliesst:*

## **1 Allgemeine Bestimmungen**

### **§ 1** *Massgebende Gesichtspunkte*

<sup>1</sup> Die Gesuche um Beiträge im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues werden im Verhältnis der verfügbaren Mittel und unter Berücksichtigung der nachgewiesenen Bedürfnisse, der Wohnqualität, der Anlegekosten und der Mietzinsansätze behandelt.

### **§ 2** *Zimmerfläche*

<sup>1</sup> Als ganze Zimmer gelten Wohn- und Schlafzimmer mit wenigstens 10 m<sup>2</sup> Grundrissfläche. Die Grundrissfläche des Wohnzimmers muss bei einer Zwei- und Dreizimmerwohnung wenigstens 16 m<sup>2</sup>, bei einer Vierzimmerwohnung wenigstens 18 m<sup>2</sup> und bei einer Fünf- und Mehrzimmerwohnung wenigstens 20 m<sup>2</sup> betragen, beim Elternzimmer in der Regel 14 m<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> G XVIII 98

<sup>2</sup> SR [842](#)

<sup>3</sup> SR 842.2. Auf diese Verordnung wird im Folgenden nicht mehr hingewiesen.

\* Siehe Tabellen mit Änderungsinformationen am Schluss des Erlasses.

<sup>2</sup> Als halbe Zimmer werden angerechnet:

- a. Wohn- und Schlafräume mit 6 bis 10 m<sup>2</sup> Grundrissfläche;
- b. Wohnküchen mit einer Grundrissfläche von wenigstens 12 m<sup>2</sup>;
- c. Wohndielen mit wenigstens 6 m<sup>2</sup> verkehrsfreier Grundrissfläche mit Fenstern ins Freie;
- d. Mansarden ausserhalb des Wohnungsabschlusses.

### § 3 *Anlagekosten*

<sup>1</sup> Die Wohnbauhilfe wird gewährt an Bauvorhaben, deren Bruttoanlagekosten im Sinne von Artikel 11 der Vollzugsverordnung II beim Stand des Baukostenindex von Ende Juni 1965 folgende Ansätze nicht überschreiten:

- a. \* 68 000 Franken für die Dreizimmerwohnung im Wirtschaftsraum Luzern mit den Gemeinden Luzern, Ebikon, Emmen, Kriens, Horw und Meggen;
- b. 60 000 Franken für die Dreizimmerwohnung in allen anderen Gemeinden. Die kantonale Dienststelle Immobilien<sup>4</sup> ist befugt, bei besonderen Verhältnissen und im Einzelfall Überschreitungen bis zur Limite von lit. a zuzulassen.

<sup>2</sup> Für jedes weitere Zimmer erhöht sich die Kostengrenze um 10 000 Franken. Bei Ein- und Zweizimmerwohnungen vermindert sich die Kostengrenze entsprechend.

### § 4 *Angemessenheit der Landkosten*

<sup>1</sup> Die Landkosten gelten in der Regel dann als übersetzt, wenn sie mit den Kosten für die Erschliessung der Bauparzelle mehr als 20 % der Bruttoanlagekosten gemäss Artikel 11 der Vollzugsverordnung II betragen.

<sup>2</sup> Für die Bruttoanlagekosten werden grundsätzlich nur die vom Bauherrn wirklich bezahlten Landkosten, einschliesslich aufgelaufene Passivzinsen und Erschliessungskosten, berücksichtigt.

### § 5 *Bewohnung, Untermiete, Wohnsitz und Arbeitsort*

<sup>1</sup> Als Bewohner von mit Wohnbauhilfe unterstützten Wohnungen sind in erster Linie Familien mit minderjährigen Kindern zu berücksichtigen. Die Zahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden Familienglieder soll der Zimmerzahl der Wohnung entsprechen.

<sup>2</sup> Eine Wohnung darf nur von einer Familie bewohnt werden. Untermiete ist grundsätzlich nicht gestattet; bei Vorliegen besonderer Verhältnisse kann die Gemeinde Ausnahmen bewilligen unter gleichzeitiger Meldung an die kantonale Dienststelle Immobilien. \*

---

<sup>4</sup> Gemäss Änderung vom 16. März 2007 der Verordnung über die Aufgaben der Departemente und der Staatskanzlei sowie die Gliederung der Departemente in Dienststellen, in Kraft seit dem 1. Juli 2007 (G 2007 33), wurde in den §§ 3, 5 und 7–15 die Bezeichnung «Amt für Hochbauten und Immobilien» durch «Dienststelle Immobilien» ersetzt.

### § 5<sup>bis</sup> \* *Finanzielle Verhältnisse*

<sup>1</sup> Bei den seit 1. März 1966 erstellten Bauten im sozialen Wohnungsbau gelten für den Bezug der Wohnungen die Bestimmungen über die finanziellen Verhältnisse der Bewohner gemäss der eidgenössischen Verordnung.

<sup>2</sup> Die für den Bezug der Wohnung anrechenbaren Ansätze für das Einkommen und Vermögen dürfen nachträglich bis höchstens 10 Prozent überschritten werden.

### § 6 *Nachweis der Finanzierung*

<sup>1</sup> Die Gewährung der Wohnbauhilfe wird vom Nachweis der vollständigen Finanzierung des Bauvorhabens abhängig gemacht.

<sup>2</sup> Der Bauherr hat sich mindestens mit einem Eigenkapital von 10 Prozent der Gesamtinvestitionen an der Finanzierung zu beteiligen und sich darüber auszuweisen, dass er über dieses Kapital verfügt.

<sup>3</sup> Die direkte oder indirekte Heranziehung der an den Wohnbauten beteiligten Handwerker, Unternehmer, Lieferanten und Architekten zu deren Finanzierung, insbesondere die Gewährung von Darlehen und die Eingehung von Bürgschaften, ist unzulässig, wenn dadurch die Anlagekosten erhöht werden oder damit Verpflichtungen zur Auftragserteilung verbunden sind.

### § 7 *Festsetzung der Mietzinse*

<sup>1</sup> Alle Gesuche um Genehmigung der Mietzinsfestsetzung sind der kantonalen Dienststelle Immobilien zu unterbreiten.

<sup>2</sup> Als landesüblich im Sinne von Artikel 21 Absatz 2 der Vollzugsverordnung II gelten die jeweiligen Ansätze der Luzerner Kantonalbank. Der in der Bürgschaftsurkunde festzulegende Maximalbetrag der Haftung soll in der Regel 120 Prozent der zu verbürgenden Kreditsumme betragen.

<sup>3</sup> ... \*

<sup>4</sup> Die nach der Genehmigung der Bauabrechnung ohne vorherige Bewilligung der kantonalen Dienststelle vorgenommenen Aufwendungen werden im Sinne von Artikel 21 Absatz 5 der Vollzugsverordnung II für die Mietzinsberechnung nicht berücksichtigt.

<sup>5</sup> Die kantonale Dienststelle Immobilien ist befugt, bei der Mietzinsfestsetzung den Zuschlag für Gebäudeunterhalt, öffentliche Abgaben und Altersentwertung nach den jeweils gültigen Ansätzen der eidgenössischen Bestimmungen je nach dem Alter der Gebäude zu berücksichtigen, sofern die Wohnungen fachgemäss unterhalten werden. \*

## § 8 *Überwachung der Zweckerhaltung*

<sup>1</sup> Die Gemeinden haben die Erhaltung des Zweckes der Wohnbauhilfe im Einzelfall zu überwachen. Sie haben gemäss Artikel 25 der Vollzugsverordnung II mindestens alle zwei Jahre die Einkommens- und Vermögensverhältnisse der Bewohner der begünstigten Wohnbauten zu überprüfen.

<sup>2</sup> Bei Mieterwechsel hat die Gemeinde die personellen und finanziellen Verhältnisse auf die Bezugsberechtigung der Kapitalzinsbeihilfe zu überprüfen.

<sup>3</sup> Das Prüfungsergebnis ist jeweils an die kantonale Dienststelle Immobilien weiterzuleiten. Gemeinden, die der Kontrollpflicht für diese oder frühere Wohnbauaktionen nicht oder ungenügend nachkommen, können von der Beteiligung an der Wohnbauaktion ausgeschlossen werden.

<sup>4</sup> Bei Feststellung einer Zweckentfremdung trifft die kantonale Dienststelle Immobilien die Massnahmen gemäss Artikel 24 der Vollzugsverordnung II und erstattet gegebenenfalls Meldung an das Eidg. Büro für Wohnungsbau.

## § 9 *Bürgerschaft und Kapitalbeschaffung*

<sup>1</sup> Wird im Sinne von § 7 Absatz 3 des Dekretes<sup>5</sup> die Bürgerschaft des Bundes oder werden vom Bund Darlehen für die Finanzierung bestimmter Projekte beansprucht, sind hiefür die einschlägigen Bestimmungen der bundesrätlichen Vollzugsverordnung II massgebend. Die in diesem Zusammenhang vom Kanton zu erfüllenden Aufgaben sind der kantonalen Dienststelle Immobilien übertragen.

# 2 Verfahren, Abrechnung und Zuständigkeit

## § 10 *Vorabklärung*

<sup>1</sup> Vorgängig der definitiven Gesuchseingabe sind zur Vorabklärung, ob für ein Bauvorhaben grundsätzlich die Wohnbauhilfe in Betracht kommt, unter Verwendung des amtlichen Formulars der kantonalen Dienststelle Immobilien die Unterlagen gemäss Artikel 38 der Vollzugsverordnung II einzureichen.

## § 11 *Definitive Gesuche*

<sup>1</sup> Die Beitragsgesuche sind der Gemeinde im Sinne von Artikel 39 der Vollzugsverordnung II auf dem amtlichen Formular einzureichen. Die Gemeinde hat die Gesuche innert Monatsfrist zu behandeln. Die Unterlagen müssen mindestens zwei Monate vor dem vorgesehenen Baubeginn im Besitze der kantonalen Dienststelle Immobilien sein. \*

---

<sup>5</sup> G XVIII 98

<sup>2</sup> Die kantonale Dienststelle Immobilien ist berechtigt, allfällig weitere zur Beurteilung der Beitragsberechtigung des Gesuchstellers und des Bauvorhabens notwendige Unterlagen einzuverlangen.

<sup>3</sup> Sofern in einer Gemeinde die Gesuche das Bedürfnis nach Wohnungen im sozialen Wohnungsbau oder die finanziellen Möglichkeiten der Kapitalzinsbeihilfe übersteigen, wird zur Auswahl der geeigneten Bauprojekte das Verfahren nach § 10 angewendet. Bei annähernd gleichen Vorzügen werden jene Bauprojekte berücksichtigt, die im Verhältnis zu den dafür aufzuwendenden Mitteln besser geeignet sind, das mit der Aktion verfolgte Ziel zu erreichen.

### **§ 12 \*** *Prüfung der Gesuche*

<sup>1</sup> Die Gemeinde hat die eingegangenen Gesuche auf ihr Bedürfnis und die Unterlagen auf deren formelle Richtigkeit zu prüfen. Gesuche, welche die formellen Voraussetzungen dieser Verordnung nicht erfüllen, sind an den Gesuchsteller zur Vervollständigung zurückzuweisen.

<sup>2</sup> Die Gemeinde leitet die Gesuche nach Prüfung und Beschlussfassung unter Beilage der schriftlichen Erklärung bezüglich Übernahme der Gemeindeleistungen an die kantonale Dienststelle Immobilien weiter. Sie hat nicht nur die empfohlenen, sondern alle eingereichten Gesuche weiterzuleiten.

### **§ 13** *Beitragszusicherung und Annahmeerklärung*

<sup>1</sup> ... \*

<sup>2</sup> Die Verfügung über die gesamten zugesicherten Leistungen der Gemeinwesen wird dem Gesuchsteller durch die kantonale Dienststelle Immobilien schriftlich eröffnet. Der Gesuchsteller hat dieser innert Monatsfrist seit Eingang der Verfügung Mitteilung zu machen, ob er die an die Zusicherung der Wohnbauhilfe geknüpften Bedingungen annehmen will oder nicht.

### **§ 14** *Baubrechnung*

<sup>1</sup> Nach Bauvollendung hat die Bauherrschaft im Sinne von Artikel 46 der Vollzugsverordnung II der kantonalen Dienststelle Immobilien eine von ihr und vom Bauleiter unterzeichnete Bauabrechnung einzureichen.

<sup>2</sup> Die kantonale Dienststelle Immobilien prüft die Bauabrechnungen auf ihre Richtigkeit und ermittelt die endgültigen Anlagekosten.

### 3 Schlussbestimmungen

#### § 15 *Vollzug*

<sup>1</sup> Mit dem Vollzug des Dekretes und dieser Verordnung werden das kantonale Finanzdepartement<sup>6</sup> und die ihm unterstellte kantonale Dienststelle Immobilien beauftragt.

#### § 16 *Inkrafttreten*

<sup>1</sup> Diese Verordnung tritt mit dem Dekret am 1. Juli 1971 in Kraft. Sie ist zu veröffentlichen.

---

<sup>6</sup> Gemäss Änderung des Organisationsgesetzes vom 5. Juni 2000, in Kraft seit dem 1. Januar 2001 (G 2000 273), wurde die Bezeichnung «Baudepartement» durch «Finanzdepartement» ersetzt.

**Änderungstabelle - nach Paragraf**

Element	Beschlussdatum	Inkrafttreten	Änderung	Fundstelle G
Erlass	21.06.1971	01.07.1971	Erstfassung	V XVIII 137
§ 3 Abs. 1, a.	15.12.2009	01.01.2010	geändert	G 2009 460
§ 5 Abs. 2	11.12.2007	01.01.2008	geändert	G 2007 445
§ 5 <sup>bis</sup>	16.04.1973	01.05.1973	eingefügt	V XVIII 654
§ 7 Abs. 3	11.07.1977	01.08.1977	aufgehoben	G 1977 84
§ 7 Abs. 5	11.07.1977	01.08.1977	eingefügt	G 1977 84
§ 11 Abs. 1	11.12.2007	01.01.2008	geändert	G 2007 445
§ 12	11.12.2007	01.01.2008	geändert	G 2007 445
§ 13 Abs. 1	24.02.1989	01.04.1989	aufgehoben	G 1989 66

## Änderungstabelle - nach Beschlussdatum

Beschlussdatum	Inkrafttreten	Element	Änderung	Fundstelle G
21.06.1971	01.07.1971	Erlass	Erstfassung	V XVIII 137
16.04.1973	01.05.1973	§ 5 <sup>tes</sup>	eingefügt	V XVIII 654
11.07.1977	01.08.1977	§ 7 Abs. 3	aufgehoben	G 1977 84
11.07.1977	01.08.1977	§ 7 Abs. 5	eingefügt	G 1977 84
24.02.1989	01.04.1989	§ 13 Abs. 1	aufgehoben	G 1989 66
11.12.2007	01.01.2008	§ 5 Abs. 2	geändert	G 2007 445
11.12.2007	01.01.2008	§ 11 Abs. 1	geändert	G 2007 445
11.12.2007	01.01.2008	§ 12	geändert	G 2007 445
15.12.2009	01.01.2010	§ 3 Abs. 1, a.	geändert	G 2009 460