



## **Erläuterung zur Änderung der Verordnung über den Abbruch und die Zweckentfremdung von Wohnraum (VAZW)**

### **1. Ausgangslage**

Am 16. März 2016 hat das Bau- und Gastgewerbeinspektorat der Helvetia ein Neu- und Umbauprojekt am Steinengraben 30–36 und an der Leonhardsstrasse 27 bewilligt. Infolgedessen wurde eine öffentliche Diskussion über die angemessene Definition und Berechnungsweise von Wohnraum im Falle eines Abbruchs/Neubaus geführt. Der Mieterinnen- und Mieterverband Basel sowie etliche vom Projekt betroffene Mietparteien haben gegen den Bauentscheid eingeschrieben und Rekurs erhoben. Zurzeit ist noch ein Beschwerdeverfahren einiger Mietparteien vor Bundesgericht hängig (Stand: 23.2.2018). Die Baurekurskommission und das Appellationsgericht haben in ihren Urteilen festgehalten, dass die Baubewilligung zu Recht erteilt wurde. Bezüglich des hier interessierenden Punktes der Wohnflächenberechnung hat das Appellationsgericht ausgeführt, dass mit dem Neubau der Helvetia *mehr* unmittelbar dem Wohnen dienende Hauptnutzflächen entstehen. Auch die Nebennutzflächen würden leicht zunehmen. Im Verhältnis würden bezüglich der Nebennutzflächen jedoch mehr Autoabstellflächen anstelle von Keller- und Estrichräumen entstehen.

Trotz dieser klärenden Aussagen des höchsten kantonalen Gerichts wird in der öffentlichen Diskussion und selbst in der parlamentarischen Beratung immer wieder kolportiert, dass es das Wohnraumfördergesetz (WRFG) zulasse, dass Autoparkplätze anstelle von Wohnräumen sowie Liftschächte anstelle von Kinderzimmern erstellt werden könnten. Dies ist klarerweise nicht der Fall. Um diese Auslegungsschwierigkeiten / Fehlinterpretationen zu verhindern, wird nun die Verordnung über den Abbruch und die Zweckentfremdung von Wohnraum angepasst.

### **2. Anknüpfungspunkt der SIA 416**

Die Verordnung über die Wohnraumförderung (WRFV, 861.520) und die Verordnung über den Abbruch und die Zweckentfremdung von Wohnraum (VAZW, 730.400) verwenden unterschiedliche Definitionen bezüglich des Wohnraums.

Dabei handelt es sich nicht um einen Fehler, sondern um eine angemessene Ungleichbehandlung von ungleichen Sachverhalten. Bei der Definition von Wohnraum gemäss WRFV geht es darum, Wohnfläche einer bestimmten Qualität zu bezeichnen, die für die finanzielle Förderung durch den Staat in Form von Darlehen, Bürgschaften und Baurechten in Frage kommen. Bei der Definition von Flächen gemäss VAZW wird die Nutzfläche eines bestehenden Hauses mit der Nutzfläche eines noch zu bauenden Hauses verglichen um einzuschätzen, ob gleich viel Wohnraum erhalten bleibt.

Im ersten Fall (§ 10 Abs. 2 lit. b WRFV) wird zwar grundsätzlich auf die Hauptwohnfläche gemäss SIA 416 abgestellt. Allerdings werden davon die Flächen abgezogen, die eine niedrigere Raumhöhe als 1,8 m aufweisen. Flächen in Gemeinschaftsräumen mit einer erweiterten Wohnnutzung werden zur Summe Wohnfläche hinzugerechnet. Diese Definition ist nicht SIA-konform, kann aber im Zusammenhang mit der finanziellen Förderung von Neubauten und Sanierungen durchaus Sinn machen.

Im zweiten – hier primär interessierenden – Fall (§ 5 VAZW) wird ein bestehender Begriff der SIA 416 „Nettogeschossfläche“ unverändert als Bezugsgrösse definiert. Die Nettogeschossfläche wurde vom Verordnungsgeber deshalb als relevante Grösse in die Verordnung aufgenommen, weil es der Bauherrschaft nicht vollkommen frei steht, wie viel Funktions- und Erschliessungsfläche sie zu bauen hat. Die Erschliessungs- und Versorgungsqualität ist weitestgehend vom Gesetz vorgegeben. Insbesondere die behindertengerechte Erschliessung eines Gebäudes, die Dimensionierung von Fluchttreppenhäusern, die Anforderungen an den Brandschutz und weitere einschlägige Vorschriften determinieren häufig die Grösse der Hilfsflächen. Deswegen wurde bis anhin derjenige Flächenbegriff in die Verordnung aufgenommen, der die Hauptnutzfläche, die Verkehrsfläche und die Erschliessungsfläche beinhaltet.

Insgesamt muss die Grösse der zu berechnenden Flächen bei Abbruch und Neubau gemäss § 5 VAZW zweifelsfrei und einfach ermittelt werden können. Dies gilt für den Bestandesbau wie auch für das projektierte Gebäude. Der Bezug auf eine unveränderte Definition gemäss einer SIA Norm ist deshalb ideal. Jedes Abweichen von der Norm generiert nicht nur Mehraufwand sondern auch Auslegungsschwierigkeiten und Streitigkeiten. Sowohl die Nettogeschossfläche als auch die Hauptnutzfläche eignen sich als Grösse der zu berechnenden Flächen gemäss § 5 VAZW. Der Regierungsrat hat zur Kenntnis genommen, dass der Grosse Rat nicht die Nettogeschossfläche, sondern die Hauptnutzfläche als massgebliche Vergleichsgrösse bevorzugt.

### 3. Erläuterungen zur zu ändernden Bestimmung

Neu soll § 5 VAZW nicht mehr auf die „Nettogeschossfläche“ sondern auf die „Hauptnutzfläche“ gemäss SIA Norm 416 referenzieren. Diese Hauptnutzfläche ist der Teil, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinne dient. Damit wird nur noch die Fläche hinter der Wohnungstüre in die Betrachtung einbezogen werden.

alte Bestimmung	neue Bestimmung
<b>§5.</b> Gleich viel Wohnraum (§ 7 Abs. 3 lit. a WRFG)	<b>§5.</b> Gleich viel Wohnraum (§ 7 Abs. 3 lit. a WRFG)
1 Mindestens gleich viel Wohnraum entsteht, wenn die Nettogeschossfläche des Neubaus gleich oder grösser ist als diejenige des abzureissenden Gebäudes	1 Mindestens gleich viel Wohnraum entsteht, wenn die <del>Nettogeschossfläche</del> <u>Hauptnutzfläche</u> des Neubaus gleich oder grösser ist als diejenige des abzureissenden Gebäudes.

Künftig wird also im Rahmen des Bewilligungsverfahrens im Bestandesbau ermittelt, wie viel effektiver Wohnfläche (Hauptnutzfläche) abgebrochen wird. Der Ersatzneubau muss mindestens gleichviel Wohnfläche (Hauptnutzfläche) aufweisen. Der Begriff der Hauptnutzfläche ist gemäss SIA Norm 416 Kapitel 2.1.1.1. eindeutig definiert und wird zu keinen Auslegungs- oder Berechnungsschwierigkeiten führen.

### 4. Übergangsbestimmungen und Wirksamkeit

Die Verordnungsänderung soll mit Publikation in Kraft treten.

Beilage:

- SIA 416, S. 9, 10, 56