

Verordnung über den Abbruch und die Zweckentfremdung von Wohnraum (VAZW)

Vom 17. Juni 2014

Der Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf § 22 des Gesetzes über die Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz, WRFG) vom 5. Juni 2013¹, beschliesst:

I. Allgemeine Bestimmungen

§ 1. Gegenstand

¹ Diese Verordnung regelt den Abbruch und die Zweckentfremdung von Wohnraum gemäss Gesetz über die Wohnraumförderung (WRFG).

§ 2. Vollzugs- und Bewilligungsbehörden (§ 7 und § 8 WRFG)

¹ Das Bau- und Gastgewerbeinspektorat vollzieht die Bestimmungen über den Abbruch und die Zweckentfremdung von Wohnraum.

² Bei richt- und nutzplanerischen Fragen holt es die Stellungnahme der zuständigen Planungsbehörde ein.

II. Definitionen und Beurteilungsgrundlagen

§ 3. Vorwiegender Wohnzweck (§ 7 Abs. 1 WRFG)

¹ Ein Gebäude dient vorwiegend Wohnzwecken, wenn mehr als die Hälfte seiner Geschosse zum Wohnen genutzt wird.

² Weisen Geschosse eine gemischte Nutzung auf, stellt die Behörde auf Geschossteile, Wohnungen oder Einzelräume ab.

§ 4. Gemeinnütziger Wohnungsbau (§ 7 Abs. 2 WRFG)

¹ Ein Abbruch ist aufgrund des gemeinnützigen Wohnungsbaus erforderlich, wenn er im Rahmen der Tätigkeit einer Organisation des gemeinnützigen Wohnungsbaus erfolgt.

§ 5. 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.

§ 6. Gleichbleibender Anteil der Wohnnutzung (§ 7 Abs. 3 lit. b WRFG)

¹ Der Anteil der Wohnnutzung bleibt gleich, wenn der Neubau dasselbe Verhältnis zwischen Wohn- und Arbeitsflächen vorsieht wie das abzureissende Gebäude.

§ 7. Zeitgemässer Wohnstandard (§ 7 Abs. 4 lit. a WRFG)

¹ Wohnungen entsprechen einem zeitgemässen Wohnstandard, wenn sie insbesondere über eine Zentralheizung, sanitäre Einrichtungen in der jeweiligen Wohnungseinheit und die für einen Kochbereich notwendigen Anschlüsse für Energie, Wasser und Abwasser verfügen.

§ 8. Angemessener Aufwand (§ 7 Abs. 4 lit. b WRFG)

¹ Der Aufwand zum Erhalt eines bestehenden Gebäudes ist angemessen, wenn die Kosten für die Sanierung gleich oder kleiner sind als diejenigen für einen Abbruch und Neubau.

III. Gebühren

§ 9. Gebühren

¹ Für die Prüfung von Gesuchen um Erteilung von Bewilligungen zum Abbruch oder zur Zweckentfremdung von Wohnraum kann das Bau- und Gastgewerbeinspektorat eine Gebühr bis Fr. 1'000 erheben.

¹ SG 861.500.

IV. Übergangs- und Schlussbestimmungen

§ 10. Übergangsbestimmung

¹ Bei Wirksamwerden der neuen Vorschriften hängige erstinstanzliche Verfahren unterstehen dem neuen Recht.

² Rechtsmittelverfahren unterstehen dem Recht, das für den erstinstanzlichen Entscheid massgebend war.

§ 11. Änderung anderer Erlasse

¹

1. Die Bau- und Planungsverordnung (BPV) vom 19. Dezember 2000² wird wie folgt geändert:

§ 26 Abs. 1 erhält folgende neue Fassung:

¹ Eine Baubewilligung ist erforderlich für die Erstellung, die Veränderung, die Erweiterung, den Wiederaufbau und die Beseitigung ober- und unterirdischer Bauten und Anlagen sowie für den Abbruch von Wohnraum.

§ 26 Abs. 2 wird folgende neue lit. c beigelegt:

c) Zweckentfremdungen von Wohnraum.

Der Titel vor § 65 erhält folgende neue Fassung:

(5.B.III.)2. Ausführung bewilligungspflichtiger Vorhaben ohne Bewilligung oder in Abweichung der Bewilligung

§ 65 Abs. 1 und 2 erhalten folgende neue Fassung:

¹ Sind bewilligungspflichtige Vorhaben ohne Bewilligung oder in wesentlicher Abweichung von einer erteilten Bewilligung ausgeführt worden, verfügt das Bau- und Gastgewerbeinspektorat die nachträgliche Durchführung des Baubewilligungsverfahrens. Gleichzeitig stellt es die Arbeiten ein und beschränkt oder verbietet die ungesetzmässige Verwendung von Bauten und Anlagen.

² Bei offensichtlicher Gesetzeswidrigkeit verfügt das Bau- und Gastgewerbeinspektorat die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes.

§ 66 Abs. 1 lit. b erhält folgende neue Fassung:

b) Verzeigung wegen Widerhandlung gegen baupolizeiliche Bestimmungen sowie gegen Vorschriften über die Zweckentfremdung von Wohnraum gemäss dem kantonalen Übertretungsstrafgesetz nach den Vorschriften der Strafprozessordnung

§ 68 Abs. 1 wird folgende neue lit. f beigelegt:

f) Beschränkungen bei der Bewilligung von Zweckentfremdungen von Wohnraum (§ 8 Abs. 5 des Gesetzes über die Wohnraumförderung): vom Bau- und Gastgewerbeinspektorat.

2. Die Verordnung betreffend den Wohnflächenanteil vom 20. Juni 1995³ wird wie folgt geändert:

§ 5 Abs. 1 und 3 werden aufgehoben.

§ 5 Abs. 2 erhält folgende neue Fassung:

² Bewilligungsbehörde ist das Bau- und Gastgewerbeinspektorat. Es setzt den Wohnflächenanteil im Einzelfall aufgrund des Antrags des Hochbau- und Planungsamtes fest.

§ 6 Abs. 1 erhält folgende neue Fassung:

¹ Der Wohnanteilplan Nr. 11962 liegt im Bau- und Gastgewerbeinspektorat und im Hochbau- und Planungsamt öffentlich auf.

²) SG 730.110.

³) SG 861.250.

3. Der Anhang 2 der Verordnung über die Durchführung des polizeilichen Ermittlungsverfahrens bei Vergehen und Übertretungen vom 21. Dezember 2010⁴ wird wie folgt geändert:

Erlass	Artikel / §	Zuständige Behörde
Übertretungsstrafgesetz (SG 253.100)	86 baupolizeiliche Bestimmungen, Vorschriften über die Zweckentfremdung von Wohnraum und Sicherungsmassnahmen, bei Bauten	BVD

§ 12. Aufhebung anderer Erlasse

¹ Die Verordnung über Abbruch und Zweckentfremdung von Wohnhäusern vom 5. November 1991 wird aufgehoben.

Schlussbestimmung

Diese Verordnung ist zu publizieren. Sie wird am 1. Juli 2014 wirksam.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt

Der Präsident:

Die Staatsschreiberin:

Dr. Guy Morin

Barbara Schüpbach-Guggenbühl

⁴ SG 257.110.