

Bei der Verabschiedung des Wohnraumfördergesetzes (WRFG) wollte der Gesetzgeber u.a. bewusst einen Anreiz schaffen, durch eine gewisse Liberalisierung der Abbruchgesetzgebung die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zu erleichtern. Deswegen hat man sich für folgende Gesetzesformulierung entschieden:

§ 7. Abbruch von Wohnraum(...)

² Keiner Bewilligung gemäss diesem Gesetz bedarf der Abbruch, der aufgrund einer rechtskräftigen behördlichen Verfügung oder im Interesse von öffentlichen Bauten und Anlagen oder des gemeinnützigen Wohnungsbaus erforderlich ist.

³ Vorbehältlich der Einhaltung der nutzungsplanerischen Vorschriften zum Wohnanteil wird die Abbruchbewilligung erteilt, wenn in der Folge a) mindestens gleich viel Wohnraum entsteht (....)

Die Frage, die dabei offen blieb ist die, wie "Wohnraum" und "mindestens gleich viel Wohnraum" zu definieren ist. Der Regierungsrat hat sich für folgende Formulierung entschieden:

Verordnung über den Abbruch und die Zweckentfremdung von Wohnraum (VAZW) Vom 17. Juni 2014 (Stand 1. Juli 2014)

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.

Die Berechnung der Nettogeschossfläche beruht dabei auf der SIA-Norm 416. Dieser gemäss umfasst die Nettogeschossfläche auch Nebennutzflächen von Wohnraum wie Waschküchen, Estrich- und Kellerräume, Abstellräume, Fahrzeugeinstellräume, Schutzräume und Kehrträume. Diese Auslegung des WRFG ist rechtlich wohl konform, entspricht aber kaum dem Willen des Gesetzgebers.

Der Regierungsrat wird aus diesem Grund dazu aufgefordert, binnen eines Jahres das bestehende WRFG in folgendem Sinne anzupassen:

Heute:

§ 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.

Neu:

§ 5. Gleich viel Wohnraum(§ 7 Abs. 3 lit. a WRFG)

¹ Mindestens gleich viel Wohnraum entsteht, wenn die vermietbare Wohnfläche des Neubaus gleich oder grösser ist als diejenige des abzureissenden Gebäudes. Dabei ist klar, dass Treppenhäuser, Lift und Erschliessungsflächen im Eingang oder gar Autoeinstellhallen explizit nicht zur vermietbaren Wohnfläche gehören.

Tim Cuénod, Thomas Grossenbacher