



An den Grossen Rat

17.5360.02

BVD/P175360

Basel, 28. Februar 2018

Regierungsratsbeschluss vom 27. Februar 2018

Bericht zur Motion Beat Leuthardt und Andreas Zappalà betreffend „rechtliche Klärung des Begriffs der Wohnfläche im WRFG“

Der Grosse Rat hat an seiner Sitzung vom 6. Dezember 2017 die nachstehende Motion Beat Leuthardt und Andreas Zappalà dem Regierungsrat zur Stellungnahme überwiesen:

Der Grosse Rat hat das Wohnraumfördergesetz (WRFG, 861.500) am 5. Juni 2013 erlassen mit dem Zweck, vielfältigen und unterschiedlichen Ansprüchen genügenden Wohnraum zu erhalten und zu schaffen. Zum Schutz des bestehenden Wohnraums bedürfen Abbrüche einer Bewilligung. Diese sind zu bewilligen, wenn u.a. "mindestens gleich viel Wohnraum entsteht".

Wie sich inzwischen zeigt, gibt es zur Begrifflichkeit "gleich viel Wohnraum" unterschiedliche Definitionen, die sich teils offen widersprechen. Solche Widersprüche finden sich bereits in den Erläuterungen zu den beiden auf dem WRFG basierenden Verordnungen, die beide per 17. Juni 2014 in Kraft gesetzt wurden (Verordnung über die Wohnraumförderung [WRFV, 861.520] und Verordnung über den Abbruch und die Zweckentfremdung von Wohnraum [VAZW, 730.400]).

Gemäss den jeweiligen Erläuterungen stellen zwar beide Verordnungen auf die SIA-Norm 416 ab. Im Zusammenhang mit den Bedingungen für Fördermassnahmen wendet die Wohnraumförderungsverordnung diese SIA-Norm in § 10 ausschliesslich auf "Nutzfläche, die innerhalb der Wohnung liegt", an und hält sich damit an die gängigen Vorstellungen von Wohnraum. Dies wird im erläuternden Bericht zu §§ 10 - 13 (Seite 5) ausführlich präzisiert.

Dementgegen soll dieselbe SIA-Norm in § 5 der Abbruchverordnung extensiv anzuwenden sein. "Abgestellt werden soll auf die Nettogeschossfläche", die in diesem Fall "nebst der Nutzfläche (eigentliche Wohnfläche) auch die Verkehrsfläche (der Erschliessung der Wohnungen dienende Flächen wie beispielsweise eine Eingangshalle oder ein Aufzugsschacht) und die Funktionsfläche (die Fläche für haustechnische Anlagen)" mit umfassen soll, so der erläuternde Bericht zu § 5 (Seite 3).

Die Definition der Wohnraumförderungsverordnung liegt sicherlich näher. Dies ergibt sich aus der allgemeinen Lebenserfahrung, gemäss der jemand unter "Wohnfläche" eher den Wohnraum der eigentlichen Wohnung (gegebenenfalls inklusive Mansarde oder Hobbyraum) versteht und bestimmt weder das Parkfeld der Tiefgarage noch den Liftschacht oder den Heizungsraum zur "Wohnfläche" zählt. Angesichts dieser widersprüchlichen Definitionen und zur Schaffung einer Rechtssicherheit, welche sowohl im Interesse der Mieter/Innen und Vermieter wie aber auch der Bauwilligen liegt, ist Klarheit zu schaffen.

Die Motionäre bitten den Regierungsrat, die Verordnung über den Abbruch und die Zweckentfremdung von Wohnraum (VAZW), SR 730.400 im Sinne der Wohnraumförderungsverordnung (WRFV) so anzupassen, dass mit gleichem Wohnraum jene Wohnfläche gemeint ist, welche sich hinter der Wohneingangstüre befindet, wobei Wände einzubeziehen sind. Dieser Wohnfläche darf die Fläche von Räumen wie Mansarden oder Hobbyräume hinzugerechnet werden, die sich ausserhalb der Wohnung befinden, aber dieser Wohnung angegliedert sind. Der Regierungsrat hat die Motion innerhalb von 6 Monaten umzusetzen.

Beat Leuthardt, Andreas Zappalà

Wir nehmen zur Motion wie folgt Stellung:

1. Zur rechtlichen Zulässigkeit der Motion

Der Grosse Rat hat in seiner Sitzung vom 6. Dezember 2017 die genannte Motion gemäss § 42 Abs. 3 des Gesetzes über die Geschäftsordnung des Grossen Rates (GO) vom 29. Juni 2006 (SG 152.100) und § 36 Abs. 3 der Ausführungsbestimmungen zum Gesetz über die Geschäftsordnung des Grossen Rates (AB) vom 29. Juni 2006 (SG 152.110) dem Regierungsrat zur Stellungnahme innert drei Monaten unterbreitet.

Der Regierungsrat hat mit Präsidialbeschluss vom 6. Dezember 2017 Nr. 17/37A/3 die Motion dem Bau- und Verkehrsdepartement (ff.) und dem Präsidialdepartement zum Bericht bis 15. Februar 2018 und dem Justiz- und Sicherheitsdepartement zur rechtlichen Prüfung bis 5. Februar 2018 überwiesen.

Das Justiz- und Sicherheitsdepartement legt Ihnen im Folgenden einen Mitbericht über die rechtliche Zulässigkeit der Motion vor. § 42 GO bestimmt über die Motion:

§ 42. Inhalt und Eintretensbeschluss

¹ In der Form einer Motion kann jedes Mitglied des Grossen Rates oder eine ständige Kommission den Antrag stellen, es sei der Regierungsrat zu verpflichten, dem Grossen Rat eine Vorlage zur Änderung der Verfassung oder zur Änderung eines bestehenden oder zum Erlass eines neuen Gesetzes oder eines Grossratsbeschlusses zu unterbreiten.

^{1bis} In der Form einer Motion kann zudem jedes Mitglied des Grossen Rates oder eine ständige Kommission den Antrag stellen, es sei der Regierungsrat zu verpflichten, eine Massnahme zu ergreifen. Ist der Regierungsrat für die Massnahme zuständig, so trifft er diese oder unterbreitet dem Grossen Rat den Entwurf eines Erlasses gemäss Abs. 1, mit dem die Motion umgesetzt werden kann.

² Unzulässig ist eine Motion, die auf den verfassungsrechtlichen Zuständigkeitsbereich des Regierungsrates, auf einen Einzelfallentscheid, auf einen in gesetzlich geordnetem Verfahren zu treffenden Entscheid oder einen Beschwerdeentscheid einwirken will.

³ Tritt der Rat auf die Motion ein, so gibt er dem Regierungsrat Gelegenheit, innert drei Monaten dazu Stellung zu nehmen, insbesondere zur Frage der rechtlichen Zulässigkeit des Begehrens.

Die Motion ist sowohl im Kompetenzbereich des Grossen Rates wie auch in demjenigen des Regierungsrates zulässig. Ausserhalb der verfassungsrechtlichen Kompetenzaufteilung (vgl. § 42 Abs. 2 GO) ist der betroffene Zuständigkeitsbereich somit keine Voraussetzung der rechtlichen Zulässigkeit. Die Frage nach der Zuständigkeit ist im Rahmen der inhaltlichen Umsetzung eines Motionsanliegens aber von entscheidender Bedeutung, da sie die Art der Umsetzung vorgibt. Es gilt, das Gewaltenteilungsprinzip zwischen Grosse Rat und Regierungsrat zu beachten, denn beide sind gestützt auf das Legalitätsprinzip an Erlasse gebunden, die die Entscheidungsbefugnisse auf die Staatsorgane aufteilen. Je nach betroffenem Kompetenzbereich richtet sich die Umsetzung entweder nach § 42 Abs. 1 GO oder nach § 42 Abs. 1bis GO. Liegt die Motion im Zuständigkeitsbereich des Grossen Rates, wird sie mit einer Verfassungs-, Gesetzes- oder Beschlussvorlage erfüllt (§ 42 Abs. 1 GO). Eine Motion, die auf eine Materie im Kompetenzbereich des Regierungsrates zielt, wird mit einer Verordnungsänderung respektive mit einem anderen Mittel der Exekutive erfüllt (§ 42 Abs. 1bis GO), oder aber dem Grossen Rat wird ein Gesetzesentwurf vorgelegt, der die Kompetenzverteilung zugunsten des Grossen Rates verändert (§ 42 Abs. 1bis Satz 2 GO).

Mit der vorliegenden Motion soll der Regierungsrat beauftragt werden, innert sechs Monaten die Verordnung über den Abbruch und die Zweckentfremdung von Wohnraum (VAZW) vom 17. Juni 2014 (SG 730.400) bezüglich der Definition des Begriffs «gleicher Wohnraum» (bzw. «gleich viel Wohnraum») zu ändern. Unter diesem Begriff soll jene Wohnfläche gemeint sein, die sich hinter der Wohneingangstüre befindet, wobei Wände einzubeziehen seien und die Hinzurechnung von angegliederten Mansarden oder Hobbyräumen erlaubt sei. Das Ziel der Motion ist eine Angleichung der Begriffsdefinition an die Verordnung über die Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsverordnung, WRFV) vom 17. Juni 2014 (SG 861.520).

Nach Art. 108 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 (SR 101) hat der Bund eine umfassende aber nicht ausschliessliche Kompetenz im Bereich der Wohnbau- und Wohneigentumsförderung. Gemäss Art. 46 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsgesetz, WFG) vom 21. März 2003 (SR 842) ist der Bund für die Koordination und Harmonisierung mit den Kantonen und den Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus zuständig. Die Kantone können paralleles Recht vorsehen, solange kein Widerspruch zu den Bestimmungen des Bundes entsteht. In diesem Sinne wurde das kantonale Gesetz über die Wohnraumförderung (Wohnraumfördergesetz, WRFG) vom 5. Juni 2013 (SG 861.500) erlassen und durch diverse kantonale Ausführungsverordnungen ergänzt.

Gemäss § 4 Abs. 1 WRFG gelten als «Wohnraum» alle ständig dem Wohnen dienenden Räume. § 7 Abs. 3 lit. a WRFG sieht vor, dass eine Abbruchbewilligung für vorwiegend zu Wohnzwecken dienende Gebäude nur erteilt wird, wenn mindestens «gleich viel Wohnraum» entsteht. In § 5 der Verordnung über den Abbruch und die Zweckentfremdung von Wohnraum (VAZW) vom 17. Juni 2014 (SG 730.400) findet sich, unter direkter Bezugnahme auf § 7 Abs. 3 lit. a WRFG, eine nähere Definition des unbestimmten Rechtsbegriffs «gleich viel Wohnraum». Diese Definition von § 5 VAZW orientiert sich am technischen Begriff der «Nettogeschossfläche», worunter neben den Wohnräumen auch Verkehrs- und Funktionsflächen (z.B. Eingangshalle oder Haustechnik) fallen. Eine Änderung dieser Definition und damit eine Abwendung vom Begriff der Nettogeschossfläche widerspricht dem übergeordneten Recht grundsätzlich nicht. Auch der konkrete Motionsvorschlag einer neuen Definition ist mit dem Bundesrecht und dem kantonalen Verfassungsrecht, insbesondere auch mit § 34 Abs. 2 der Kantonsverfassung vom 23. März 2005 (SG 111.100) zu Raumplanung und Wohnumfeld, vereinbar und bewegt sich innerhalb der auf Gesetzesebene in § 4 Abs. 1 WRFG vorgegebenen Umschreibung des Begriffs «Wohnraum». Es spricht somit kein höherrangiges Recht wie Bundesrecht, kantonales Verfassungs- oder Gesetzesrecht gegen den Motionsinhalt.

Mit der Motion soll der Regierungsrat zur Änderung einer Verordnung verpflichtet werden. Da die Änderung einer Verordnung eine Massnahme im Zuständigkeitsbereich des Regierungsrats darstellt, handelt es sich vorliegend um eine Motion nach § 42 Abs. 1bis GO. Die Zuständigkeit des Regierungsrats ergibt sich vorliegend aus einer Delegation des Gesetzgebers in § 22 WRFG, worin dem Regierungsrat die Kompetenz für die Ausführungsbestimmungen übertragen wird. Die Motion bezieht sich daher nicht auf den verfassungsrechtlichen Zuständigkeitsbereich des Regierungsrates, auf einen Einzelfallentscheid, auf einen in gesetzlich geordnetem Verfahren zu treffenden Entscheid oder einen Beschwerdeentscheid (§ 42 Abs. 2 GO).

Der Grosse Rat kann gemäss § 43 GO eine Frist zur Motionserfüllung festlegen, weshalb der Motionstext bereits eine solche Frist enthalten kann. Die in der Motion gesetzte Frist von sechs Monaten zur geforderten Anpassung der VAZW kann nicht als unmöglich bezeichnet werden.

Die Motion ist aufgrund dieser Erwägungen als rechtlich zulässig anzusehen.

2. Auslöser für die vorliegende Motion

Die öffentliche Diskussion über die Definition und Berechnungsweise von Wohnraum wurde anhand des Neu- und Umbauprojekts der Helvetia am Steinengraben und an der Leonhardsstrasse geführt. Dahinter steht ein Rekursverfahren gegen den entsprechenden Bauentscheid und eine Petition zum Erhalt des bestehenden Wohnraums am fraglichen Ort.

2.1 Rekursverfahren

Am 16. März 2016 wurde der Helvetia ein Neu- und Umbauprojekt am Steinengraben 30–36 und an der Leonhardsstrasse 27 bewilligt. Der Mieterinnen- und Mieterverband Basel sowie etliche vom Projekt betroffene Mietparteien haben gegen den Bauentscheid gesprochen und Rekurs geführt. Zurzeit ist noch ein Beschwerdeverfahren einiger Mietparteien vor Bundesgericht hängig. 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, ja selbst in der parlamentarischen Beratung, immer wieder kolportiert, dass es das Wohnraumförderungsgesetz (WRFV) zulasse, dass Autoparkplätze anstelle von Wohnräumen sowie Liftschächte anstelle von Kinderzimmern erstellt werden könnten. Dies ist klarerweise nicht der Fall.

2.2 Petition P352

Am 13. September 2016 wurde die Petition P352 „Für die Erhaltung des Wohnraums am Steinengraben“ eingereicht (16.5470.02). Diese Petition stellt die Forderung, die Häuser am Steinengraben 30–36 sowie an der Leonhardsstrasse 27 seien vom Abriss zu verschonen. Damit könne günstiger Wohnraum gesichert und erhalten werden. Die Petitionskommission hat in ihrem Bericht vom 10. Januar 2017 festgehalten, dass aus rechtlicher Sicht keine Möglichkeit besteht, den Abbruch der Liegenschaften am Steinengraben 30–36 und an der Leonhardsstrasse 27 zu verhindern. Mit Stichentscheid der Präsidentin wurde der Regierungsrat jedoch trotzdem verpflichtet, bis in einem Jahr Bericht zur Petition zu erstatten. Der Regierungsrat berichtet separat zum vorliegenden Bericht zur Motion zur Petition P352; dies geschieht zuhanden der Petitionskommission.

3. Anknüpfungspunkt der SIA 416

3.1 Unterschiedliche Begriffe in WRFV und VAZW

In der Motion wird darauf hingewiesen, dass die Verordnung über die Wohnraumförderung (WRFV, 861.520) und die Verordnung über den Abbruch und die Zweckentfremdung von Wohnraum (VAZW, 730.400) unterschiedliche Definitionen bezüglich des Wohnraums verwendeten. Die Motionäre erkennen darin einen Fehler.

Gemäss Auffassung des Regierungsrates handelt es sich jedoch bei dieser unterschiedlichen Ausgestaltung des Wohnraumbegriffs 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 Flä-

chen gemäss VAZW wird die Nutzfläche eines bestehenden Hauses mit der Nutzfläche eines noch zu bauenden Hauses verglichen.

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 hingegen, 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 Ordnungsgeber deshalb als relevante Grösse in die Verordnung aufgenommen, weil es dem Bauherrn nicht vollkommen frei steht, wieviel Funktions- und Erschliessungsfläche er 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. Es schien deshalb gerechtfertigt, denjenigen Flächenbegriff in die Verordnung aufzunehmen, der die Hauptnutzfläche, die Verkehrsfläche und die Erschliessungsfläche beinhaltet.

3.2 Vorschläge von Definitionen in der Motionsformulierung

Die Grösse der zu berechnenden Flächen bei Abbruch und Neubau gemäss § 5 VAZW muss zweifelsfrei und einfach ermittelt werden können. Dies gilt für den Bestandesbau wie auch für das projektierte Gebäude. Die unveränderte Definition gemäss einer SIA Norm ist deshalb ideal. Jedes Abweichen von der Norm generiert Auslegungsschwierigkeiten und Streitigkeiten.

Der Regierungsrat weist darauf hin, dass auch in der Formulierung der Motion Begriffe verwendet werden, die im Falle der Umsetzung viele neue Nachteile mit sich bringen würden: Ein Gesuchsteller hätte beispielsweise einen enormen Mehraufwand, weil in einer Norm definierte Masse von Hand ausgemessen werden müssten. Wohingegen die gemäss SIA Normen definierten Grössen mittels EDV-Programmen automatisch aus den Plänen heraus generiert werden können. Auf Seiten Behörden entstünde der gleiche erhöhte Aufwand aufgrund der notwendigen Prüfung der eingereichten Unterlagen. Anschliessend wären gerichtliche Verfahren wohl eher die Regel als die Ausnahme. Ähnlich wie bei mietrechtlichen Prozessen stünden dann interessante Auslegungsfragen auf dem Programm wie: „Ist der Wandschrank mitzurechnen, auch wenn er nur vom Balkon aus geöffnet werden kann“ oder „ist eine nicht auf der ganzen Fläche 1,8 m hohe Mansarde zum Wohnraum zu zählen und wenn ja zu welchem Teil“ oder „kann ein unbeheizter Raum im Tiefparterre, in welchem Larven hergestellt werden, als Hobbyraum zum Wohnraum dazugezählt werden? Wenn ja, wie ist es, wenn darin Leute arbeiten die nicht im Haus wohnen?“ etc.

Aus den genannten Gründen ist der Regierungsrat zum Schluss gekommen, dass die Anlehnung an die Begrifflichkeit der SIA Norm zentral ist und nicht davon abgewichen werden sollte.

3.3 Neue Formulierung von § 5 VAZW: Fläche die dem Wohnen im engeren Sinne dient = Hauptnutzfläche

Der Regierungsrat hat jedoch zur Kenntnis genommen, dass es dem Grosse Rat wichtig ist, dass nicht die Nettogeschossfläche, sondern die Hauptnutzfläche die massgebliche Vergleichsgrösse sein soll. Er hat deshalb mit Beschluss vom 27. Februar 2018 die Verordnung über den Abbruch und die Zweckentfremdung von Wohnraum so abgeändert, dass anstelle der „Nettogeschossfläche“ die „Hauptnutzfläche“ gemäss SIA Norm 416 heranzuziehen ist.

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

Künftig wird also im Rahmen des Bewilligungsverfahrens im Bestandesbau ermittelt, wieviel effektiver Wohnraum (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.

Durch die Neuformulierung von § 5 VAZW wird der Abbruchschutz in jenen Fällen verstärkt, in denen aufgrund heutiger gesetzlicher Bestimmungen gestützt auf die Anforderungen des behindertengerechten Bauens, des Brandschutzes und der Grössenanforderungen an Fluchtwege mehr Verkehrs- und Erschliessungsfläche gebaut werden muss, als früher nötig war. Dies bedeutet, dass die Eigentümerschaft ein grösseres Ersatzneubauprojekt planen muss, als dies mit der bisherigen Fassung von § 5 VAZW der Fall war. Übersteigt dieses Projekt den Rahmen der zulässigen Nutzung, so wäre der Abbruch neu nicht mehr gemäss § 7 Abs. 3 lit. a, sondern nur noch allenfalls gemäss § 7 Abs. 3 lit. b WRFG bewilligungsfähig.

§ 7 Abbruch von Wohnraum

- ¹ Jeder Abbruch von Gebäuden, die vorwiegend Wohnzwecken dienen, bedarf einer Bewilligung.
- 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 oder
 - b) das zulässige Mass der baulichen Nutzung in einem städtebaulich sinnvollen Rahmen ausgeschöpft wird und der Anteil der Wohnnutzung gleich bleibt.

4. Antrag

Auf Grund dieser Stellungnahme beantragen wir, die Motion Beat Leuthardt und Andreas Zappalà betreffend „rechtliche Klärung des Begriffs der Wohnfläche im WRFG“ nicht zu überweisen. Der

Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

Regierungsrat hat das Anliegen der Motion mit der Verordnungsänderung vom 27. Februar 2018 bereits erfüllt.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Elisabeth Ackermann
Präsidentin



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin

Beilage:

- SIA 416, S. 9, 10, 56

Ersetzt die Normen SIA 416, Ausgabe 1993, und SIA 116, Ausgabe 1952
Remplace les normes SIA 416, édition 1993, et SIA 116, édition 1952
Sostituisce le norme SIA 416, edizione 1993, e SIA 116, edizione 1952

Flächen und Volumen von Gebäuden

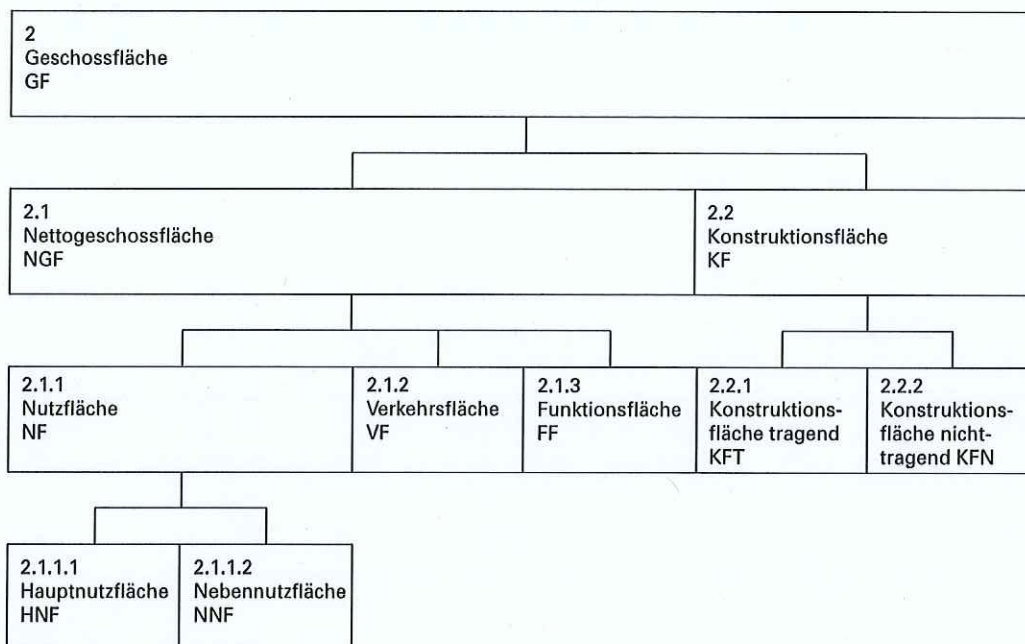
Surfaces et volumes des bâtiments

Superfici e volumi di edifici

416

Lizenz 005.100: Bauderement E I-Stadt

2 GESCHOSSFLÄCHE GF



Die Geschossfläche GF ist die allseitig umschlossene und überdeckte Grundrissfläche der zugänglichen Geschosse einschliesslich der Konstruktionsflächen.

Nicht als Geschossflächen gerechnet werden Flächen von Hohlräumen unter dem untersten zugänglichen Geschoss.

Die Geschossfläche GF gliedert sich in

- Nettogeschossfläche NGF,
- Konstruktionsfläche KF.

2.1 Nettogeschossfläche NGF

Die Nettogeschossfläche NGF ist der Teil der Geschossfläche GF zwischen den umschliessenden oder innenliegenden Konstruktionsbauteilen.

Die Nettogeschossfläche NGF gliedert sich in

- Nutzfläche NF,
- Verkehrsfläche VF,
- Funktionsfläche FF.

2.1.1 Nutzfläche NF

Die Nutzfläche NF ist der Teil der Nettogeschossfläche NGF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im weiteren Sinn dient.

Die Nutzfläche NF gliedert sich in

- Hauptnutzfläche HNF,
- Nebennutzfläche NNF.

2.1.1.1 Hauptnutzfläche HNF

Die Hauptnutzfläche HNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient.

2.1.1.2 Nebennutzfläche NNF

Die Nebennutzfläche NNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher die Hauptnutzfläche HNF zur Nutzfläche ergänzt. Sie ist je nach Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes zu definieren.

Zu den Nebennutzflächen gehören z.B. im Wohnungsbau

- Waschküchen,
- Estrich- und Kellerräume,
- Abstellräume,
- Fahrzeugeinstellräume,
- Schutzräume,
- Kehrtrräume.

2.1.2 Verkehrsfläche VF

Die Verkehrsfläche VF ist jener Teil der Nettogeschossfläche NGF, welcher ausschliesslich deren Erschliessung dient.

Zur Verkehrsfläche gehören z.B. im Wohnungsbau die Flächen von ausserhalb der Wohnung liegenden Korridoren, Eingangshallen, Treppen, Rampen und Aufzugsschächten.

2.1.3 Funktionsfläche FF

Die Funktionsfläche FF ist jener Teil der Nettogeschossfläche NGF, der für haustechnische Anlagen zur Verfügung steht.

Zur Funktionsfläche FF gehören Flächen wie

- Räume für Haustechnikanlagen,
- Motorenräume von Aufzugs- und Förderanlagen,
- Ver- und Entsorgungsschächte, Installationsgeschosse sowie Ver- und Entsorgungskanäle,
- Tankräume.

2.2 Konstruktionsfläche KF

Die Konstruktionsfläche KF ist die Grundrissfläche der innerhalb der Geschossfläche GF liegenden umschliessenden und innenliegenden Konstruktionsbauteile wie Aussen- und Innenwände, Stützen und Brüstungen.

Einzuschliessen sind die lichten Querschnitte von Schächten und Kaminen sowie Tür- und Fenster-nischen, sofern sie nicht der Nettogeschossfläche NGF zugeordnet sind.

Bauteile wie versetzbare Trennwände und Schrankwände sind keine umschliessenden oder innenliegenden Konstruktionsbauteile im Sinne dieser Norm.

Die Konstruktionsfläche KF gliedert sich in

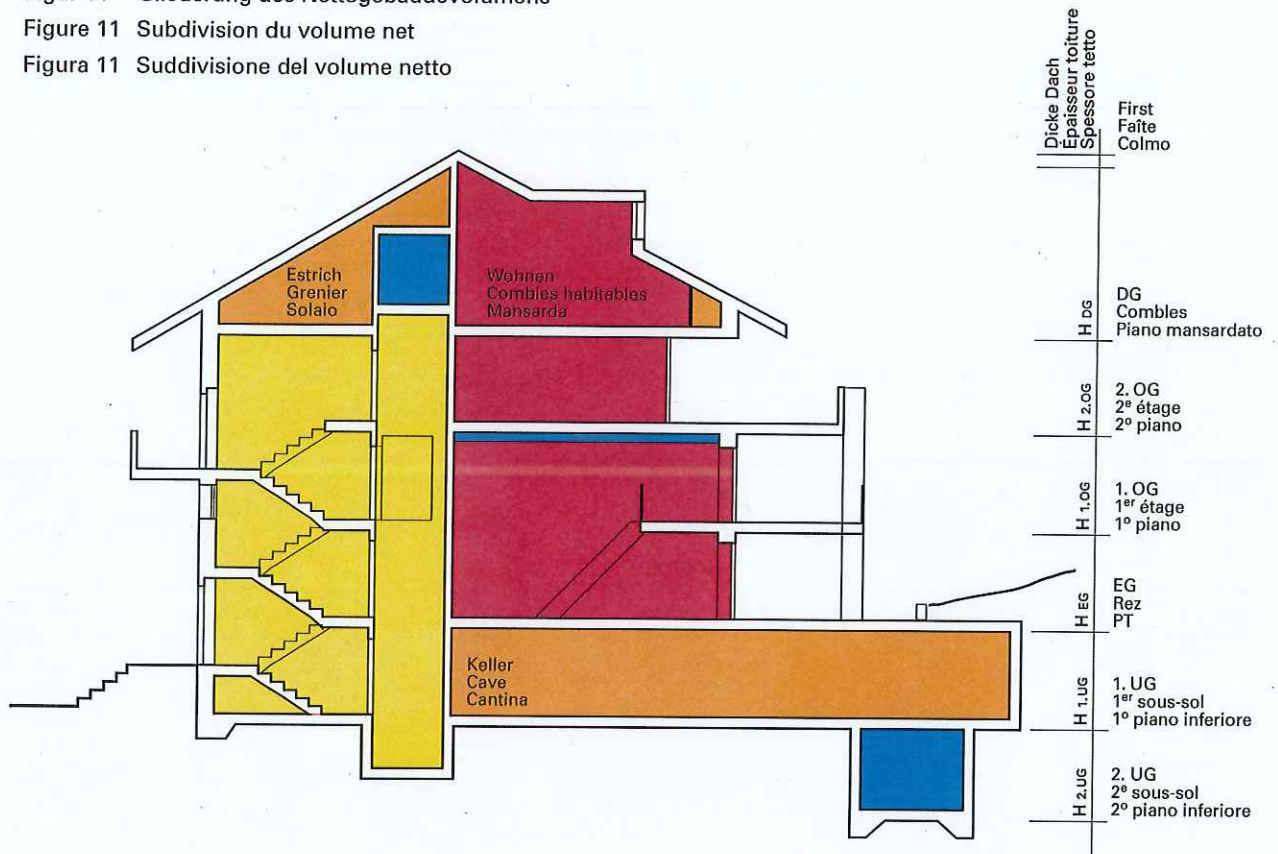
2.2.1 - Konstruktionsfläche tragend KFT,

2.2.2 - Konstruktionsfläche nichttragend KFN.

Figur 11 Gliederung des Nettogebäudevolumens

Figure 11 Subdivision du volume net

Figura 11 Suddivisione del volume netto



- | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> 5.1.1.1 Hauptnutzvolume HNV
Volume utile principal VUP
Volume utile principale VUP 5.1.1.2 Nebennutzvolume NNV
Volume utile secondaire VUS
Volume utile secondario VUS 5.1.2 Verkehrsvolume VV
Volume de dégagement VD
Volume di circolazione VCIR 5.1.3 Funktionsvolume FV
Volume d'installations VI
Volume delle installazioni VI | <p>} 5.1.1 Nutzvolume NV
Volume utile VU
Volume utile VU</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|