

Der Grosse Rat hat das Wohnraumförderungsgesetz (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