



## Abbruch von Wohnraum

Zusatz zum Anhang A des Formulars Baubewilligungspflichtige Bauten und Anlagen

<b>Gesetzliche Grundlagen</b>	§ 7 des Gesetzes über die Wohnraumförderung (Wohnraumfördergesetz, WRFG) sowie die Verordnung über den Schutz von Wohnraum (Wohnraumschutzverordnung, WRSchV).
<b>Grundsatz</b>	§ 7 Abs. 1 WRFG: Jeder Abbruch von Gebäuden, die vorwiegend Wohnzwecken dienen, bedarf einer Bewilligung. § 7 Abs. 1 WRSchV: Ein Gebäude dient vorwiegend Wohnzwecken, wenn mehr als die Hälfte seiner Geschosse zum Wohnen genutzt wird.
<b>Gebäude dient vorwiegend Wohnzwecken?</b>	<input type="checkbox"/> Ja (Das Formular ist entsprechend auszufüllen.) <input type="checkbox"/> Nein (Das Formular muss nicht ausgefüllt werden.)
<b>Keine Bewilligung notwendig</b>	§ 7 Abs. 2 WRFG: 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. Liegt einer der Fälle vor? <input type="checkbox"/> Ja, Abbruch aufgrund einer rechtskräftigen behördlichen Verfügung. <input type="checkbox"/> Ja, Abbruch im Interesse von öffentlichen Bauten und Anlagen. <input type="checkbox"/> Ja, Abbruch aufgrund gemeinnützigen Wohnungsbaus gemäss § 8 WRSchV <input type="checkbox"/> Nein Entsprechende Nachweise sind beizulegen.
<b>Begründung</b>	
<b>Die Abbruchbewilligung kann ausnahmsweise erteilt werden, wenn</b>	§ 7 Abs. 3 WRFG: Vorbehältlich der Einhaltung der nutzungsplanerischen Vorschriften zum Wohnanteil kann die Abbruchbewilligung ausnahmsweise erteilt werden, wenn a) der Ersatzneubau mindestens 20% mehr Wohnraum umfasst, sofern eine Aufstockung im Bestand technisch nicht möglich oder nach ökologischen Kriterien auch unter Berücksichtigung des Aspekts der grauen Energie nicht sinnvoll erscheint und der Ersatzneubau ökologischen Kriterien vollumfänglich entspricht, b) der Ersatzbau mindestens 40% mehr Wohnraum umfasst, sofern die ökologischen Kriterien nicht erfüllt werden, c) und die gesicherte Finanzierung nachgewiesen ist.
<b>a) Technische Unmöglichkeit der Aufstockung im Bestand oder ökologische Ineffizienz der Aufstockung im Bestand und ökologische Effizienz sowie mindestens 20% mehr Wohnraum des Ersatzneubaus</b>	Wenn a) zutrifft sind Nachweise über die technische Unmöglichkeit der Aufstockung im Bestand oder ökologische Ineffizienz der Aufstockung im Bestand und ökologische Effizienz des Ersatzneubaus beizulegen. Der Ersatzneubau muss 20 % mehr Wohnraum als das abzurechnende Gebäude aufweisen. Für die Berechnung des Wohnraums ist auf die Bruttogeschossfläche (BGF) gemäss § 8 des Bau- und Planungsgesetzes abzustellen. Die entsprechenden Berechnungen («Bestand» und «Neu») sind beizulegen. Die ökologischen Kriterien beurteilen sich gemäss § 10 WRSchV wie folgt: 1 Die ökologische Effizienz der Aufstockung sowie des Ersatzneubaus beurteilen sich in einer Gesamtbetrachtung nach folgenden Kriterien: a) Zertifikate für nachhaltiges respektive ökologisches und energieeffizientes Bauen; b) Reduktion grauer Treibhausgasemissionen und Energie;

- c) Verlängerung der Lebensdauer von Bauteilen und -materialien;
  - d) Wiederverwendung von Bauteilen und Einsatz von Recyclingmaterial;
  - e) Einsatz biogener Materialien als temporäre Kohlenstoffspeicher.
- Entsprechende Nachweise sind beizulegen.

Begründung

**b) Mindestens 40 % mehr Wohnraum des Ersatzneubaus**

Wenn b) zutrifft ist der Nachweis zu erbringen, dass der Ersatzneubau 40 % mehr Wohnraum als das abzubrechende Gebäude aufweist. Für die Berechnung des Wohnraums ist auf die Bruttogeschossfläche (BGF) gemäss § 8 des Bau- und Planungsgesetzes abzustellen. Die entsprechenden Berechnungen («Bestand» und «Neu») sind beizulegen.

Begründung

**c) Und die gesicherte Finanzierung nachgewiesen ist.**

Wenn c) zutrifft liegt ein gesicherter Finanzierungsnachweis vor. Dieser ist beizulegen.

Begründung

Bitte Entsprechendes ankreuzen:

- a) und c) liegen vor
- b) und c) liegen vor

**In Zeiten der Wohnungsnot wird die Ausnahmegewilligung für den Abbruch von Wohnraum nur erteilt, wenn:**

§ 7 Abs. 4 WRFG: In Zeiten der Wohnungsnot kann eine Ausnahmegewilligung gemäss Abs. 3 zudem nur erteilt werden, sofern die Kriterien von § 8a bis 8e WRFG erfüllt sind.

Bitte füllen Sie dazu das Formular der Wohnschutzkommission aus:

[Link Formular WSK](#)

**Die Abbruchbewilligung kann auch in Zeiten der Wohnungsnot erteilt werden, wenn:**

§ 7 Abs. 5 WRFG: Die Abbruchbewilligung kann auch in Zeiten der Wohnungsnot erteilt werden, wenn:

- a) der zum Abbruch vorgesehene Wohnraum mit angemessenem Aufwand nicht erhalten werden kann, es sei denn, dieser Aufwand ist auf eine offensichtliche Vernachlässigung des Gebäudeunterhalts zurückzuführen;
- ⇒ Begründung gemäss §§ 11 und 12 WRSchV im Textfeld auf Seite 3 notwendig
- b) mit dem Ersatzbau mehrheitlich gewerblichen Zwecken dienende Räume oder Verwaltungsräume geschaffen werden sollen und die Voraussetzungen erfüllt sind, eine Zweckentfremdung der betroffenen Wohnräume zu bewilligen.

⇒ Es ist zusätzlich das Formular [«Zweckentfremdung von Wohnraum»](#) (siehe Anhang A) zu verwenden. Darin ist zu begründen, warum eine Zweckentfremdung (und somit ein Abbruch) bewilligt werden kann.

**Begründung**

**Informationen zum weiteren Vorgehen**

Nachdem Sie das Formular ausgefüllt haben, bitten wir Sie, dieses auszudrucken. Senden Sie das vollständige Baubegehren an: Bau- und Gastgewerbeinspektorat, Münsterplatz 11, Postfach, 4001 Basel.

[Formular drucken](#)

[Formular speichern](#)

[Formular löschen](#)