

09-437 B3.5.4  
Postulat von Thomas Maier (GEU) und einer Mitunterzeichnerin  
betreffend "Erhöhte Ausnutzungsziffer für Minergie-Bauten"  
Beantwortung (GR Geschäft Nr. 90/2007)

---

Gemeinderat Thomas Maier (GEU) und eine Mitunterzeichnerin haben mit Datum vom 17. Juli 2007 folgendes Postulat eingereicht:

**Postulat „Erhöhte Ausnutzungsziffer für Minergie-Bauten“**

*Der Stadtrat Dübendorf wird eingeladen die Machbarkeit für eine erhöhte Ausnutzungsziffer bei Minergie-Bauten generell, insbesondere aber für Minergie-Sanierungen auf dem Gemeindegebiet Dübendorf zu prüfen und dem Gemeinderat Bericht und Antrag zu stellen.*

**Begründung**

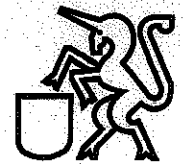
*Verschiedene Diskussionen in den vergangenen Monaten des Jahres 2007 zeigten immer wieder auf, dass im Bereich von Minergie-Bauten Handlungsbedarf seitens der Gemeinde und des Staates besteht. Nach Meinung der Unterzeichner dieses Postulates sollen aber sinnvolle Minergie-Bauten nicht mit neuen Vorschriften, Geboten und Verboten erreicht werden. Viel sinnvoller wäre hier ein Ansatz, bei welchem die Gemeinde Anreize für die Realisierung von Minergie-Bauten schafft.*

*Sehr viele Beispiele aus der Praxis der vergangenen Jahre zeigen, dass der Minergie-, teilweise auch der Minergie-P Standard sowohl technisch einfach wie auch wirtschaftlich sinnvoll realisierbar ist. Zudem ist der Standard breit abgestützt und anerkannt. Die Gemeinde sollte sich daher nicht um neue Standards bemühen oder bestehende Standards „verbessern“, sondern diese übernehmen, wie sie sind.*

*Da heute technisch dem Minergie-Standard nichts mehr im Wege steht, geht es vor allem noch um wirtschaftliche Anreize. Ein wirtschaftlicher, langfristiger Gewinn liegt klar in reduzierten Energiekosten für den erstellten Bau. Da dies aber erst langfristig spürbar wird, fehlt oft ein unmittelbarer, wirtschaftlicher Anreiz. Dem könnte abgeholfen werden, indem ein Bauherr, der nach Minergie oder Minergie-P baut, auf seinem Grundstück einen Ausnutzungsbonus erhält. Dieses Instrument wird auch in der Publikation „Grundlagen für eine Strategie Gebäudepark Schweiz“ vorgeschlagen, welche EnergieSchweiz am 22. Nov. 2005 publizierte. Dem Instrument wird dort eine hohe Effizienz zugeschrieben.*

*Bei Neubauten gelten schon von Gesetzes wegen strenge energetische Vorschriften, welche wohl demnächst noch verschärft werden. Der Zusatznutzen von Minergie ist deshalb bei Neubauten eher kleiner als bei Sanierungen. Zwar bestehen bei letzteren auch energetische Vorschriften. Diese entfalten aber keine Wirkung, wenn Bauteile vom Umbau nicht betroffen sind, bzw. wenn eine reine Pinselrenovation gemacht wird. Daher wird bei Sanierungen der wärmetechnische Teil oft nicht oder nur unvollständig durchgeführt. Ein Ausnutzungsbonus könnte da manchen Bauherren motivieren, überhaupt wärmetechnisch zu sanieren; so dass eine deutlich grössere Wirkung im Vergleich zu Neubauten erzielt werden kann. Bei der Ausgestaltung von Ausnutzungsboni müsste dieser Aspekt unbedingt berücksichtigt werden.*

*Die Postulanten bitten den Stadtrat, die Realisierung des vorgeschlagenen Instruments zu prüfen und dem Gemeinderat Bericht und Antrag zu stellen. Einmal mehr könnte die Stadt Dübendorf ihrem Label Energiestadt alle Ehre erweisen.*



Das Postulat wurde an der Gemeinderatssitzung vom 3. September 2007 mit 27 Ja gegen 6 Nein Stimmen dem Stadtrat überwiesen.

## Vorgeschichte

In einer Motion vom 30. Mai 2007 hat die SP-Fraktion angeregt, die Bauordnung mit einer Vorgabe für die zu erreichenden Energiekennzahl bei Neu- bzw. Umbauten zu ergänzen. Aufgrund der Stellungnahme des Stadtrates und der Diskussion im Rat, wurde die Motion vom Gemeinderat am 2. Juli 2007 mit 24 gegen 11 Stimmen abgelehnt. Eine Anregung aus der Diskussion aufnehmend, hat Thomas Maier am 17. Juli 2007 sein Postulat für die Schaffung eines Anreizes mittels Ausnützungsbonus eingereicht. Die Begründung im Gemeinderat fand am 3. September 2007 statt. Das Postulat wurde mit 27 zu 6 Stimmen überwiesen. Anschliessend hat die Abteilung Planung Abklärungen betreffend die Umsetzbarkeit des Anliegens unternommen.

In seiner ersten Beantwortung des Postulats vom 28. Februar 2008 legte der Stadtrat dar, dass im Kanton Zürich die gesetzliche Grundlage für die Einführung eines Minergie-Bonus fehle. Er wies darauf hin, dass es nur bei Arealüberbauungen bzw. bei Gestaltungsplänen möglich sei, den Minergie-Standard für private Bauherrschaften vorzuschreiben bzw. mit einem Bonus zu belohnen. Deshalb werde er in der bevorstehenden Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung für die Arealüberbauungen gemäss Art. 27-29 der Bauordnung einen Ausnützungsbonus vorschlagen, der an das Erreichen des Minergie-Standards geknüpft wäre. Dem Gemeinderat wurde beantragt, das Postulat aufrechtzuerhalten.

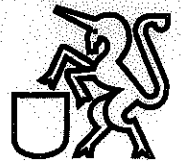
Wie anschliessend weitere Abklärungen ergaben, sind in verschiedenen Gemeinden des Kantons Zürich momentan Bemühungen im Gange, im Rahmen der Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung den meist schon bestehenden Ausnützungszuschlag für Arealüberbauungen neu an die Erreichung des Minergie®-Standards oder gar des Minergie-P-Standards zu knüpfen.

## Erwägungen

Der Stadtrat hat die Regelungen in verschiedenen anderen Gemeinden des Kantons Zürich geprüft und hat beschlossen, in der aktuellen Vorlage der Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung eine Anpassung der Bauordnung der Stadt Dübendorf vorzunehmen. Er setzt dabei statt auf Zwang auf ein Anreizsystem, das die Bauherrschaften dazu bewegen soll, vermehrt nach den anerkannten Standards des Schweizerischen Minergie-Vereins zu bauen oder zu sanieren.

In der revidierten Bauordnung der Stadt Dübendorf ist deshalb in Kapitel 3.1. Arealüberbauungen (Art. 27-29) unter Art. 28 (Massvorschriften) eine zusätzliche Bestimmung eingefügt worden: Wer sich künftig bei Arealüberbauungen entscheidet, sämtliche Gebäude so zu bauen oder zu sanieren, dass sie die Anforderungen des jeweils gültigen Minergie®-Standard einhalten, soll mit einem Ausnützungszuschlag von 10% der zonengemässen Ausnützung belohnt werden. Falls der noch strengere Minergie-P-Standard eingehalten wird, beträgt der Ausnützungszuschlag 20%. Durch die Einführung dieser Anreize bei Arealüberbauungen soll ein spürbarer Beitrag zur künftigen Verbesserung der Energieeffizienz des Gebäudeparks in der Stadt Dübendorf geleistet werden.

Als weiterer Schritt sollen mit einer generellen Reduktion der Mindestarealfläche auf 3000 m<sup>2</sup> (Art. 27, Abs. 2) künftig mehr Areale unter die Bestimmungen für Arealüberbauungen fallen. Damit wird der Spielraum für die bauliche Verteilung des Nutzungsbonus erhöht.



Der Stadtrat ist überzeugt, mit den geplanten Änderungen in der Bauordnung das Anliegen des Postulanten erfüllt zu haben.

Der Stadtrat **beschliesst**:

1. Das Postulat von Gemeinderat Thomas Maier (GEU) und einer Mitunterzeichnerin wird wie folgt beantwortet.

Der Stadtrat verweist auf das revidierte Kapitel 3.1 Arealüberbauungen (Art. 27-29) der Bauordnung. Die Revision der Bauordnung wird im Rahmen der Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung behandelt, welche vom Gemeinderat festgelegt wird.

Dem Gemeinderat wird beantragt, das Postulat abzuschreiben.

2. Mitteilungen durch Protokollauszug an
  - a. Thomas Maier, Gemeinderat GEU, Alte Gfennstrasse 75, 8600 Dübendorf
  - b. Mitglieder Gemeinderat
  - c. Mitglieder Stadtrat
  - d. Abteilungsleiter
  - e. Abteilung Planung (2-fach)
  - f. Akten

Stadtrat Dübendorf



Lothar Zörjen  
Stadtpräsident



Conrad Gossweiler  
Stadtschreiber a.i.