

- 64 - B.3.5.4  
„Erhöhte Ausnutzungsziffer für Minergie-Bauten“  
Postulat Thomas Maier (GEU) und 1 Mitunterzeichnerin  
Beantwortung

## GR 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*

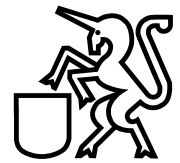
*Verschiedene Diskussionen in den vergangenen Monaten des Jahres 2007 zeigten immer wieder auf, dass im Bereich von Minergie-Bauten Handlungsbedarf seitens der Gemeinde und des Staates besteht. Nach Meinung der Unterzeichner dieses Postulates sollen aber sinnvolle Minergie-Bauten nicht mit neuen Vorschriften, 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 Bauherrn 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. Stadtpräsident Lothar Ziörjen hat folgende Bedenken zum Protokoll gegeben:

- *Rechtsgrundlage*

Aufgrund einer Anfrage bei der Baudirektion Kanton Zürich ging folgende Stellungnahme ein: Für einen Minergie- oder Klimabonus fehlt die gesetzliche Grundlage. Eine derartige Bestimmung wäre deshalb nicht genehmigungsfähig. In § 49a Abs. 3 PBG werden die Möglichkeiten zur Erhöhung der Nutzungsziffern abschliessend aufgezählt.

- *Minergie-Label als rechtsverbindliche Vorgabe:*

Da es sich beim Minergie-Verein um einen privatrechtlichen Verein handelt, ist die rechtliche Verbindlichkeit in der Bauordnung fragwürdig und problematisch. Der Verein kann jederzeit und ohne politische Mitwirkung seine Grenzwerte frei anpassen. Deshalb ist einer rechtsverbindlichen Verknüpfung zwischen Bauordnung und Verein kritisch zu begegnen.

- *Anwendung Wärmenvorschriften:*

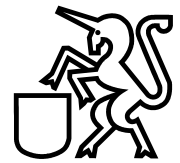
Bei Sanierungsarbeiten von bestehenden Gebäuden, wie zum Beispiel Verputzenerneuerungen, Fensterersatz oder Dachsanierungen, muss immer nach den gültigen Wärmedämmvorschriften des Kantons Zürich saniert werden – auch diese werden immer wieder angepasst bzw. verschärft. Konsequenz daraus: Bei späteren Sanierungen (nach 25-30 Jahren) muss der Eigentümer, der den „Bonus“ bezogen hat, wieder nach dem dazumal gültigen Minergie-Standard sanieren. Daraus ergeben sich wiederholt Mehrkosten. Bei heute 20 cm Aussenwanddämmung könnte dies dann durchaus 30 cm Dämmstärke sein. Schon heute muss für den Minergie-P Standard mit 30 cm gedämmt werden. Auch die technischen Einrichtungen sind von diesen Sanierungskosten betroffen, da sonst der Minergie-Standard nicht erfüllt wird.

- *Verdichtung:*

Siedlungsdichten sind raumplanerische Entscheide, die unter anderem auch mit der Einordnung zusammenhängen. Grenzabstände, Gebäudehöhen etc. schützen damit auch die Nachbarschaft. Mit der Anwendung eines Minergie-Ausnützungsbonus wird dieser Grundsatz durchstossen.

- *Minergie im Prozess:*

Da die Anforderungen an das Minergie-Label alle ein bis zwei Jahre verschärft werden, überdauert diese Frist nicht einmal die drei Jahre gültige Baubewilligung. Dies gibt im Vollzug ein Problem und ist ungerecht.



- *Bonus nicht immer einsetzbar:*

Die meisten Flächenerweiterungen bei Umbauten sind aus nachbarrechtlichen Gründen – Einhalten von Grenzabständen – gar nicht möglich. Ob zudem bei einer möglichen Mehrausnützung von zirka 10 bis 15 Prozent, was zwingend nötig wäre, um bei einem Einfamilienhaus mindestens ein Zimmer zusätzlich erstellen zu können, der wirtschaftliche Anreiz genügt, bezweifle ich. Denn dieses zusätzliche Zimmer ist ja dann nur möglich, wenn das gesamte Haus auf den Minergie-Standard saniert wird. Dabei ist auch noch zu erwähnen, dass ein solcher Anbau ohnehin nach den gültigen Wärmedämmvorschriften ausgeführt werden muss.

- *SIA-Norm 308/1, Ausgabe 2007:*

Mit Inkraftsetzung der neuen SIA-Norm 380/1, Ausgabe 2007 diesen Sommer, werden die vorher gültigen Wärmedämmforderungen um zirka 16 Prozent erhöht. Üblicherweise übernimmt der Kanton diese Grenzwerte auch in seine Wärmedämmvorschriften, so dass die SIA-Grenzwerte für alle verbindlich erklärt werden. Da das Minergie-Label immer eine gleichbleibende Differenz zu der SIA-Norm beibehalten wird, werden folgerichtig auch beim Minergie-Label die entsprechenden Anpassungen bzw. Verschärfungen vorgenommen.

- *Klimarappen für Sanierungen:*

Schon heute ist ein Anreiz für wärmetechnische Sanierungen von bestehenden Gebäuden über den Klimarappen vorhanden. So werden zum Beispiel bei einer Wanddämmung von 16 cm Dicke ein Betrag von Fr. 20.- / m<sup>2</sup> als Grundförderung ausgerichtet. Bei einer Wanddämmung von 20 cm Dicke wird ein finanzieller Beitrag von Fr. 23.- / m<sup>2</sup> bezahlt.

Das Postulat wurde - trotz der ablehnenden Stellungnahme des Stadtrates - mit 27 zu 6 Stimmen überwiesen. Anschliessend hat die Abteilung Planung Abklärungen betreffend die Umsetzbarkeit des Anliegens unternommen. Die Erkenntnisse können wie folgt zusammengefasst werden:

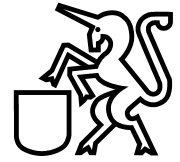
### Rechtslage im Kanton Zürich

Im Kanton Zürich fehlt gegenwärtig die gesetzliche Grundlage für die Einführung eines Minergie-Bonus. Den Minergie-Standard für private Bauherrschaften vorzuschreiben – bzw. mit einem Bonus zu belohnen - ist nur bei Arealüberbauungen bzw. bei Gestaltungsplänen möglich. Die Baudirektion strebt nun eine kantonale Regelung für die Verschärfung der energetischen Mindestanforderungen an Bauvorhaben ab 2009 an.

### Beispiele Zürcher Gemeinden

- *Horgen*

In der Gemeinde Horgen wurde im März 2007 eine Einzelinitiative betreffend ein Klima-Bonus für Neu- und Umbauten (Anreiz für Minergie-Standards) eingereicht. Für Neu- oder Altbauten, welche nach Minergie-Standard erstellt oder saniert werden, soll ein Bonus auf die Ausnützung gegeben werden. Der Bonus beträgt für den Minergie-Standard 5%, für den Minergie-P-Standard 10%. Inzwischen wurde der Vorschlag von der Baudirektion des Kantons Zürich abgelehnt. Die Gemeinde Horgen erarbeitet nun einen Gegenvorschlag mit einem neuen Energiereglement, welches vorsieht, Beiträge für umweltverträgliche Energienutzungen auszusahlen.



- *Gossau ZH*

In Gossau wurde ein ähnliches Postulat wie in Dübendorf im Mai 2007 eingereicht. Die Postulantin forderte, dass Neubauten zwingend nach Minergie-P, Minergie-Eco oder einem vergleichbaren Energiestandard zu erstellen sind. So war das Postulat nicht genehmigungsfähig, weil die Rechtslage im Kanton Zürich nicht erlaubt, Minergie-Standards in der Bau- und Zonenordnung vorzuschreiben. Darauf hin hat die Postulantin ein neues Postulat eingereicht, welches eine Änderung der Wärmedämmvorschriften fordert, anstatt Minergie-Standards. Dieses sei so genehmigungsfähig, meint die Postulantin. Der Gemeinderat plante die Vorlage im April 2008 zu behandeln. Aufgrund eines Schreibens von Baudirektor Markus Kägi an den Gemeinderat Gossau wird die Initiative mit grösster Wahrscheinlichkeit im April nicht an der Gemeindeversammlung behandelt. Der Baudirektor erwähnt, dass nach Abklärungen mit dem leitenden Ausschuss des Gemeindepräsidenten-Verbandes und der Direktion des kantonalen Hauseigentümergebietes die Baudirektion zum Schluss gekommen sei, dass die Initiative nicht zweckmässig und die angestrebte Regelung rechtlich unzulässig ist. Der Regierungsrat wolle die energetischen Mindestanforderungen an Bauvorhaben verschärfen – ab 2009 und im Gleichschritt mit anderen Kantonen. Deshalb sei es nicht sinnvoll in Gossau eine kommunale Regelung nur für wenige Monate zu erlassen. Das Vorgehen der Postulantin stehe zudem im Widerspruch zu den Bemühungen nationaler Politiker für eine gesamtschweizerische Regelung der Energievorschriften.

- *Stadt Zürich*

In der Stadt Zürich wurde im Oktober 2007 eine Motion betreffend den Minergie-Standard als Bedingung für die Beanspruchung eines Areal-Bonus eingereicht. Da Arealüberbauungen in der Stadt Zürich einen Nutzungsbonus erhalten, drängt es sich aus ökologischen Überlegungen auf, diesen Bonus an einen Mindeststandard für Energieeffizienz zu koppeln. Die vorgeschlagene Lösung entspricht dem Antrag von Horgen.

- *Zürcher Gemeinden*

Der Verband der Gemeindepräsidenten des Kantons Zürich hat am 26. Oktober 2007 eine Stellungnahme zu den kommunalen Wärmedämmvorschriften abgegeben. Es wird ersucht, dass temporäre Änderung der Wärmedämmvorschriften im Sinne einer Sofortmassnahme als Übergangslösung für das Kantonsgebiet bis zur Inkraftsetzung umfassend geänderter Wärmedämmvorschriften erlassen werden (diese sind Anfang 2009 zu erwarten).



Auf Antrag des Stadtpräsidenten

## BESCHLIESST DER STADTRAT:

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

Aufgrund der in den Erwägungen geschilderten Sachlage wird der Stadtrat in der bevorstehenden Teilrevision der Nutzungsplanung 2008/09 für die Arealüberbauungen gemäss Art. 27-29 der Bauordnung erneut einen Ausnützungsbonus vorschlagen, der neu an das Erreichen des Minergie-Standards geknüpft wäre.

Dem Gemeinderat wird beantragt, das Postulat aufrechtzuerhalten.

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

Rolf Butz  
Stadtschreiber