Mehr Nachhaltigkeit mit Ersatzneubauten

Die Annahme der Revision des Raumplanungsgesetzes hat deutlich gemacht, dass eine weitere Zersiedelung des Landes nicht erwünscht ist. Ersatzneubauten bieten hier als nachhaltige Massnahme ein grosses Potenzial.

Autor: Bernhard Büchler

Fakten

Bevölkerungszunahme, mehr Wohnraum und Kulturlandverlust: Unsere Bevölkerung ist vom Jahr 2000 bis 2010 um rund 600 000 Personen gewachsen. Gehen wir davon aus, dass die Einwohnerzahl – wie prognostiziert – von heute acht bis 2035 auf neun Millionen oder mehr steigt, braucht es entsprechend mehr Wohnraum. Durch den in den letzten drei Jahrzehnten stetig gestiegenen Anspruch auf Wohnfläche – dieser liegt jetzt bei nahezu 50 Quadratmetern pro Person (1980 noch 34 Quadratmeter) – entsteht ein zusätzlicher Druck auf die beschränkten Ressourcen Boden und Kulturland.

Bodenknappheit: Die verfügbaren Bauzonen, insbesondere in den urbanen oder Metropolitan-Regionen, sind begrenzt. Viele Gemeinden haben wegen der Bodenknappheit nur wenige Möglichkeiten für weitere Ein- und Umzonungen.

Viel Energieverbrauch in Gebäuden: Die Hälfte des landesweiten Energieverbrauchs beanspruchen unsere Gebäude. Zwei Drittel dieser Gebäude wurden ab 1945 realisiert und ein Drittel von 1960 bis 1980. Ein grosser Teil der Substanz dieser Bauten entspricht technisch und auch strukturell nicht mehr einem zeitgemässen Stand. Die Substanz weist Mängel auf, die mit üblichen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmassnahmen nicht mehr behebbar sind.

Geringe Abbruchrate: Die landesweit recht niedrige Abbruchrate für Wohn- und Büroliegenschaften liegt aktuell bei nur 0,9 %. Dies weist darauf hin, dass sich ein Ersatzneubau – beziehungsweise ein

Abbruch mit anschliessendem Neubau an gleicher Stelle – betriebswirtschaftlich oft zu wenig lohnt und viele Gebäude deshalb «nur» saniert werden.

Verdichtung und höhere Ausnutzung

Nachhaltigkeit bedeutet vor allem mehr Effizienz und zwar in ökonomisch-ökologischer sowie energetischer Hinsicht. In diesem Zusammenhang ist auch die «Energiestrategie 2050» des Bundes zu sehen, die schon bis im Jahr 2020 eine $C0_2$-Reduktion von 20 % einfordert und auf längere Sicht die erwünschte Energiewende beabsichtigt. Mit dieser Strategie (senken des Endenergieverbrauchs und der Umweltimmissionen) verordnet sich die Schweiz ein weltweit aussergewöhnliches Programm zur Steigerung der Ressourcen- und Energieeffizienz. Voraussetzung zur konsequenten Umsetzung ist unter anderem eine gleichbleibend sichere und wirtschaftliche Energieversorgung für Dienstleister, Gewerbe und Industrie sowie eine nachhaltige Bautenproduktion, die die gegebene Bodenknappheit und die raumplanerischen Vorgaben berücksichtigt.

Unser Gebäudebestand besteht grossteils aus Wohn- und Geschäftsbauten. Wie sind mit und in diesem Bestand namhafte Effizienzsteigerungen erreichbar? Dazu braucht es eine weitgehende «Neutralisation» der vorangehend erwähnten Fakten. Diesbezüglich sind folgende Massnahmen unbedingt erforderlich:

Eine bauliche Verdichtung nach innen: Die Ausnutzung (Verhältniszahl zwischen Bruttogeschoss- und Grundstücksfläche) beträgt heute in vielen Kantonen (z. B. auch im Kanton Zürich) lediglich 65 %. Eine höhere Flächennutzung, beziehungsweise eine bauliche Verdichtung, um theoretisch 30 % wäre möglich, ohne Siedlungsflächen zu erweitern. Dieses beachtliche Verdichtungspotenzial ist nur bei höherer Ausnutzungsziffer und mit entsprechend gestalteten Ersatzneubauten nutzbar. Die Ausnützungsziffern sind also zu erhöhen. Und das bedeutet konkret mehr Wohnraum für mehr Personen auf gleicher, bestehender Grundstücksfläche, allenfalls engere Grenzabstände, höhere Bauten und mehr Stockwerke als bisher. Mit der Erhöhung von Ausnützungsziffern ist die «Energiestrategie 2050» des Bundes – was Gebäude anbelangt – ohne Subventionen umsetzbar.

Die Förderung des Ersatzneubaus: In Ersatzneubauten wird in der Regel nur dann investiert, wenn eine Nutzungsreserve besteht, die Wohnfläche um rund 25 % erweiterbar und eine höhere Ausnutzung realisierbar ist. Das zeigt die Praxis. Damit in urbanen Regionen zusätzliche Wohnfläche entstehen kann, müssen solche Ersatzneubauten auch auf die Nachfrage ausgerichtet sein.

Zur Förderung des Ersatzneubaus braucht es Anreize, wie das im Sanierungsbereich bereits der Fall ist. Sinnvoll wäre hier eine Gleichbehandlung von Ersatzneubauten und energetischen Gebäudesanierungen (Flächenbonus).

Ersatzneubauten können – auch unter Berücksichtigung grauer Energie – einen nachhaltigen und markanten Beitrag zur Energieeffizienz und so zur Minimierung des Gesamtenergieverbrauchs leisten. Steuerrecht und Mietrecht sind so anzupassen, dass für Vermieter und Mieter ein Anreiz besteht, Gebäude energieeffizienter zu machen. Sowohl Sanierungen als auch Ersatzneubauten sind bei Förderung mit fachlicher Beratung und im Rahmen eines umfassenden Konzeptes durchzuführen. ▼

Weitere Informationen:
Entwicklung Schweiz
Développement Suisse
Effingerstrasse 13
3011 Bern
Tel. 031 382 93 84
Fax 031 382 93 85

info@entwicklung-schweiz.ch
info@developpement-suisse.ch
www.entwicklung-schweiz.ch
www.developpement-suisse.ch