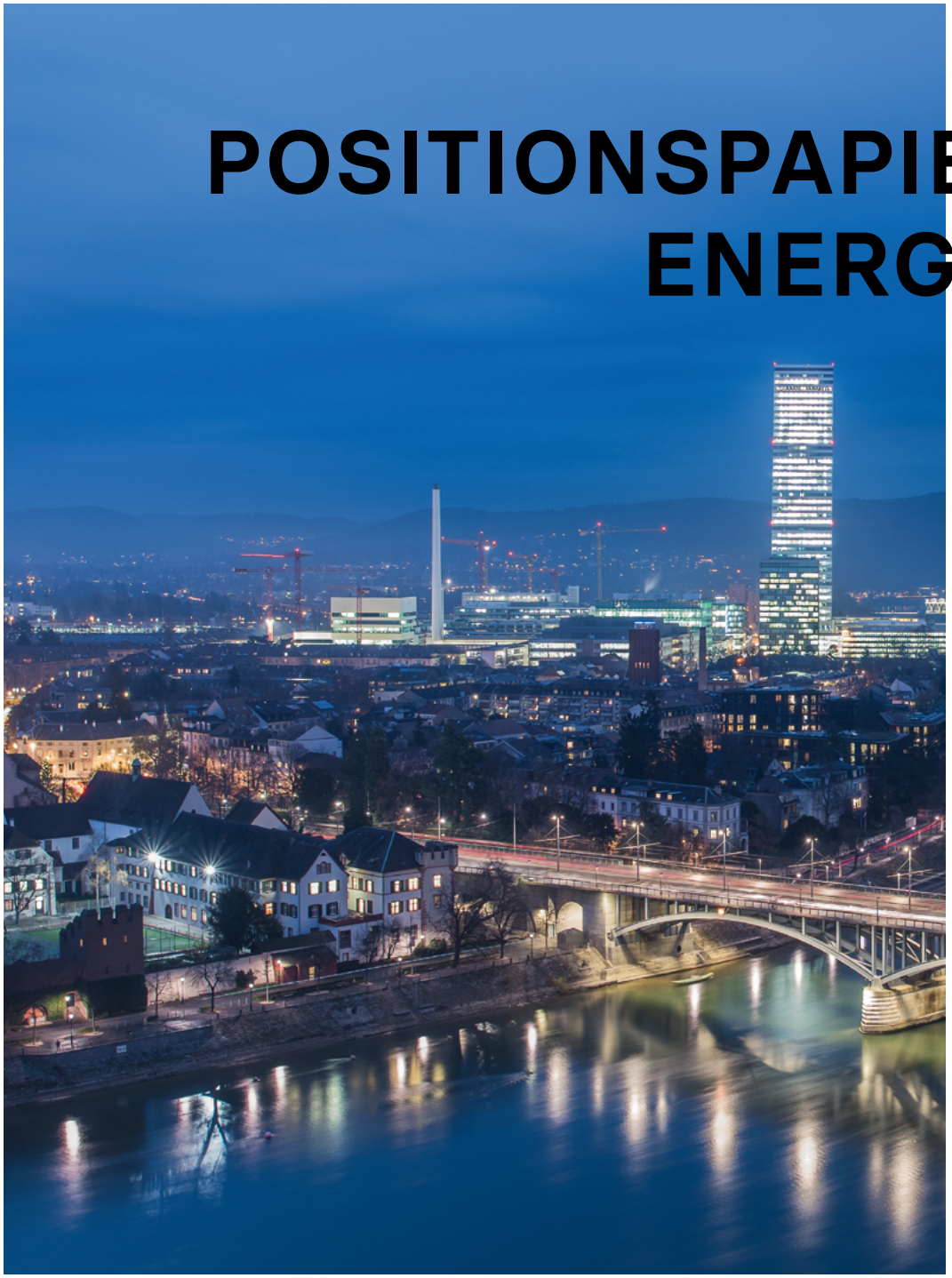
POSITIONSPAPIER ENERGIE



Entwicklung Schweiz
Développement Suisse

Relevante Verdichtung an verkehrstechnisch gut erschlossenen Lagen – Ausnützungsziffer mindestens 3

Seit Jahren wächst die Bevölkerung in der Schweiz kontinuierlich. Leben heute 8 Millionen in unserm Land, so schätzt das Bundesamt für Statistik BFS die Bevölkerungszahl im Jahr 2045 auf bis zu 11 Millionen. Dieses Wachstum ist im Wesentlichen bedingt durch die Zuzüge aus dem Ausland auf Grund der hohen wirtschaftlichen Standortattraktivität der Schweiz und verstärkt direkt den Bedarf nach neuem Wohnraum. Bedingt durch das knappe Angebot an Wohnungen in Zentren und verkehrstechnisch gut erschlossenen Lagen hat sich die Entwicklungstätigkeit immer mehr auch an peripher gelegene Standorte und auf die «grüne Wiese» verlagert. Damit steigt der Bedarf nach Mobilität verbunden mit für die Volkwirtschaft nachteiligen höheren Infrastruktur- und Pendelkosten. Mit der Verknappung des Bodens verbunden ist auch eine entsprechende Preissteigerung, die den Druck auf die Nutzung des Bodens verschärft.

Bestehende Siedlungsflächen müssen deshalb verdichtet und besser genutzt werden. Entwicklung Schweiz strebt an verkehrstechnisch gut erschlossenen Lagen und in Zentren eine relevante Verdichtung an mit dem Ziel, die nutzbaren Flächen in schon bestehenden Bauzonen markant und qualitätsvoll zu steigern (Ausnützungsziffer mindestens 3). Mit solch relevanter Verdichtung und entsprechender Steigerung der Ausnützung an raum- und siedlungsplanerischen sinnvollen, zentralen Lagen wird die Landschaft geschont und der Bedarf an Infrastruktur sinkt. Ebenso werden das Verkehrsaufkommen und der damit empfundene «Dichtestress» erheblich reduziert.

Ein haushälterischer Umgang mit Bauland und ein geringerer Bedarf an Infrastruktur bringen nebst dem Gewinn an nutzbarer Fläche auch mehr öffentlichen Raum: Mehr Grünflächen, eine gute Durchmischung von Wohnen, Arbeiten und Gewerbe steigern insgesamt die Attraktivität und machen den verfügbaren Raum lebenswert. Die relevante Verdichtung an verkehrstechnisch gut erschlossenen Lagen soll durch die raumplanerische Gesetzgebung gefördert werden.

Ersatzneubauten und sinnvolle Sanierungen – Ausnützungsbonus bzw. Flächenkompensation von 25% als Haupttreiber für Investoren und Immobilienbesitzer

Sanierungen sind dann sinnvoll, wenn mit vernünftigem Mitteleinsatz zeitgemässe energetische Standards erreicht werden, der Nutzwert steigt und überdies die Rentabilität des Objekts attraktiv ist. Häufig ist das aber nicht der Fall. Zurzeit wird lediglich 1 Prozent aller Gebäude saniert – dieser Anteil soll erhöht werden. Ebenso ist ein Flächenbonus für Sanierungen vorzusehen. Darüber hinaus sind vermehrt Ersatzneubauten als zentrales Instrument bei der nachhaltigen Erneuerung in Erwägung zu ziehen. Wichtigster Treiber bei Immobilien aus Sicht des Eigentümers ist die Nettofläche – diesen Faktor gilt es zu beeinflussen.

Ersatzneubauten sollen sich deshalb lohnen: mit der Zugabe eines Ausnützungsbonus bzw. einer zusätzlichen Flächenkompensationen von max. 25 Prozent ist es für Investoren und Immobilienbesitzer attraktiv, Ersatzneubauten zu realisieren.

Schliesslich tragen Ersatzneubauten auch dazu bei, den bestehenden «Sanierungsstau» zu beheben und die angestrebte Verdichtung und die damit verbundene Steigerung der Ausnützung zu fördern. Ein Anreizsystem über einen Flächen- bzw. einen Ausnützungsbonus ist ohnehin besser als eine gut geölte Subventionsmaschinerie. Schliesslich sollten Sanierungen und Ersatzneubauten auch steuerlich gleichbehandelt werden. Mehrere dieser Anliegen konnten erfolgreich eingebracht und im neuen CO_2-Gesetz berücksichtigt werden.

Subventionen und Lenkungsabgaben vermeiden und zielorientierte statt normenorientierte Vorschriften – Innovationen aus eigener Kraft schaffen

Subventionen und Lenkungsabgaben verursachen häufig grossen bürokratischen Aufwand, verzerren den Wettbewerb, setzen somit falsche Anreize und verursachen letztlich volkswirtschaftliche Kosten. Regulierungen sollten auf das Nötige beschränkt werden. Ohnehin steht Entwicklung Schweiz für zielorientierte anstelle von normorientierten Vorschriften ein. Wie diese Zielvorgaben erreicht werden, müssen die Unternehmen im Rahmen ihrer wirtschaftlichen Freiheit autonom bestimmen können. Dies schafft auch den guten Boden für Innovation. Freie Märkte und gute Rahmenbedingungen sind ein günstiger Nährboden für das Gedeihen von Innovation.

Entwicklung Schweiz
Développement Suisse

Bahnhofplatz 1
CH-3011 Bern
T +41 31 382 93 82

mail@entwicklung-schweiz.ch
www.entwicklung-schweiz.ch