



## Auszug aus dem substanziellen Protokoll 186. Ratssitzung vom 2. März 2022

### 5002. 2021/361

Weisung vom 08.09.2021:

**Umwelt- und Gesundheitsschutz Zürich, Förderprogramm Energetische Gebäudesanierungen in der Stadt Zürich, Pilotphase 2022–2025, Objektkredit**

Antrag des Stadtrats

1. Für die Pilotphase des Förderprogramms Energetische Gebäudesanierungen von 2022–2025 wird ein Objektkredit von Fr. 18 707 000.– bewilligt.
2. Der Stadtrat regelt die Förderbedingungen sowie die Bemessung und die Ausrichtung der Förderbeiträge.

Referentin zur Vorstellung der Weisung / Kommissionsmehrheit:

**Sofia Karakostas (SP):** *Rund 50 Prozent der Treibhausgasemissionen in der Stadt Zürich stammen aus der Wärmeversorgung der Gebäude. Dabei spielen Heizungen und Gebäudehüllen eine zentrale Rolle. Die vorliegende Weisung behandelt energetische Gebäudesanierungen. Rund 65 Prozent der Gebäude in der Stadt Zürich sind über 60-jährig, rund 30 Prozent sogar über 90-jährig. Es ist viel Potenzial vorhanden, um bei diesen älteren Gebäuden mit Sanierungen CO<sub>2</sub> einzusparen. Weiter stehen rund 17 Prozent aller Gebäude der Stadt unter Denkmalschutz oder sind inventarisiert. Das ist im interkantonalen Vergleich ein sehr hoher Anteil. Diese 17 Prozent der Gebäude sind wiederum für rund 25 Prozent der direkten Treibhausgasemissionen der Wärmeversorgung verantwortlich. Deshalb müssen auch diese Gebäude Klima-fit gemacht werden. Um das Netto-Null-Ziel bis im Jahr 2040 zu erreichen, muss der Wärmebedarf im Stadtgebiet um 20 Prozent gesenkt werden. Ausserdem muss die Rate energetischer Sanierungen von jährlich 1,5 Prozent auf 2,2 Prozent erhöht werden und alle fossilen Heizungen müssen bis im Jahr 2040 durch klimaneutrale Heizungen ersetzt werden. In der Stadtverwaltung ist das Ziel, bis zum Jahr 2035 Netto-Null zu erreichen, bereits in Planung. Jetzt geht es darum, auch private Eigentümerinnen und Eigentümer zu motivieren und zu überzeugen. Es braucht in den nächsten Jahren stärkere Anreize für energetische Sanierungen und Heizungsersatz. Es stehen bereits verschiedene kantonale und städtische Förderprogramme zur Verfügung, beispielsweise das Förderprogramm Energie. Damit fördert der Kanton Zürich einerseits Einzelmassnahmen für die Wärmedämmung von Fassaden, Dächern und Böden – die Sanierung von Fenstern, Kellerdecken und Estrichböden wird nicht gefördert – und andererseits Gesamtmodernisierungen mit Minergie-Zertifikat. Solche Gesamtmodernisierungen werden allerdings kaum nachgefragt, unter anderem, weil die Anforderungen sehr hoch sind. Ausserdem unterstützt der Kanton die Erstellung von Beratungsberichten. Die Stadt Zürich bietet der Hauseigentümerschaft Beratungen für energetische Sanierungen an. Im Hinblick auf die energeti-*



sche Sanierung der Gebäudehüllen wird unter anderem die Erstellung der Beratungsberichte (GEAK+) stark finanziell unterstützt. Die Förderung der Stadt ist subsidiär zur Förderung des Kantons. Die Denkmalpflege berät Liegenschaftsbesitzende von Inventar- und Schutzobjekten. Dabei sind finanzielle Beiträge für die Instandsetzung und Erhaltung geschützter Bauteile möglich – nicht aber für eine energetische Modernisierung. Um Netto-Null in der Stadt Zürich zu erreichen, müssen rund 1200 Liegenschaften pro Jahr energetisch saniert werden. Die bestehenden, oben skizzierten Förderprogramme für energetische Gebäudesanierungen reichen nicht, um dieses Ziel zu erreichen. Der Stadtrat möchte deshalb mit einem neuen, die kantonalen Förderungen ergänzenden Programm Gebäudehüllensanierungen fördern, sofern diese eine hohe Einsparung des Wärmebedarfs bewirken. Die strengen Anforderungen des kantonalen Förderprogramms müssen dabei nicht zwingend erfüllt sein. Das vorgeschlagene Förderprogramm wirkt in zwei Richtungen: Zum einen sollen Gebäudeenergieausweise basisfinanziert werden – dadurch wird ein Anreiz geschaffen, keine Einzelmassnahmen zu ergreifen, sondern Liegenschaften umfassend zu sanieren. Zum anderen soll eine Zusatzfinanzierung für Inventar- und Schutzobjekte geschaffen werden. Diese wird die energetische Sanierungsrate von Fenstern und Fassaden dieser Objekte steigern. Die detaillierten Förderbedingungen werden durch den Stadtrat festgelegt. Ausgegangen wird von einem Minimalförderbeitrag von 1000 Franken und einem Maximalförderbeitrag von 400 000 Franken. Empfänger dieser Beiträge sind Privatpersonen, Körperschaften und Stiftungen nach Privatrecht. Um die Wirkung dieser Fördermassnahmen auf die Steigerung der Sanierungsrate zu beurteilen, beantragt der Stadtrat diesen Objektkredit. Falls nötig werden die Förderbedingungen im Laufe der Pilotphase des Projekts angepasst. Sollte die Nachfrage nach der Förderung höher sein, als momentan geschätzt wird, wird die Weiterführung des Förderprogramms dem Gemeinderat noch vor Projektende beantragt. Die Pilotphase des Projekts endet mit der Ausschöpfung der bewilligten Mittel oder am 31. Dezember 2025. Von den 18 Millionen Franken Förderbeiträgen werden 14 Millionen Franken für die Fördermassnahmen für Gebäudehüllensanierungen ausgegeben und vier Millionen Franken für die Sanierung von Fenstern und Fassaden von inventarisierten oder denkmalgeschützten Objekten. Ich möchte mich für die kompetente Beantwortung der Fragen der Kommission bedanken.

Kommissionsminderheit:

**Walter Anken (SVP):** Die SVP lehnt diesen Objektkredit ab. Der Kredit ist ein Teil der Netto-Null-Weisung, die die SVP aus Kostengründen – und weil die Wirkung auf das globale Klima praktisch null ist – bereits abgelehnt hat. Die massiven Zusatzkosten sind nicht gerechtfertigt, da die Stadt Zürich Netto-Null damit lediglich zehn Jahre vor dem Bund realisieren kann. Die Stadt wird in den kommenden Jahren tiefrote Zahlen schreiben. Dies zu berücksichtigen, ist angebracht. Die SVP ist dezidiert der Meinung, dass das Problem der Klimaerwärmung mittels Innovationen gelöst werden kann. Dies wurde bereits mehrfach bewiesen, beispielsweise im Gebäudebereich. Dort wurden trotz eines Bevölkerungswachstums von 27 Prozent bereits 40 Prozent des CO<sub>2</sub> reduziert. Die SVP findet zudem, dass es ein zu krasser Eingriff in die Eigentumsfreiheit ist, wenn vorgeschrieben wird, wie Gebäude saniert werden sollen. Die Förderbeiträge dürfen nicht an die Mietzinse angepasst werden, weil dazu eine massive Bürokratie geschaffen werden



*muss. Weiter müssen Mietzinsanpassungen bis ins Detail offengelegt werden. Was genau unzulässige Mietzinserhöhungen sind, wird der Stadtrat dabei erst nach der Bewilligung des Projekts bestimmen. Das könnte zu Überraschungen führen. Ausserdem werden nur Gesamtsanierungen sowie Sanierungen von Fenstern und Fassaden gefördert, wenn keine Leerkündigungen stattfinden. Die SVP findet, dass der Eigentümer eines Gebäudes weiter selbst entscheiden dürfen soll, ob eine Gesamtsanierung gemacht wird und ob Leerkündigungen notwendig sind oder nicht. Dass Heizkörper nicht durch Bodenheizungen ersetzt werden können, wenn Leute in der Wohnung sind, ist leicht nachvollziehbar. Die Förderbedingungen werden ebenfalls erst festgelegt, wenn der Kredit bereits bewilligt ist. Dieses Vorgehen ist seltsam.*

Weitere Wortmeldungen:

**Julia Hofstetter (Grüne):** *Der Gebäudebereich spielt für den CO<sub>2</sub>-Ausstoss der Stadt eine massive Rolle. Deshalb ist es wichtig, dass das neue Förderprogramm umgesetzt werden kann. Gerade bei Inventar- und Schutzobjekten, bei Fassaden und Fenstern gibt es grossen Handlungsbedarf. Deshalb braucht es Beratungen, finanzielle Beiträge und Anreize. Die Grünen begrüssen sehr, dass die energetische Gebäudesanierung jetzt vorwärtsgetrieben wird.*

**Sofia Karakostas (SP):** *Die SP ist vom vorliegenden Projekt vollumfänglich überzeugt. Für uns ist sehr wichtig, dass die Auswirkungen der energetischen Sanierungen auf die Mietzinsen im Auge behalten werden. Die Förderbeiträge müssen von den wertvermehrenden Kosten abgezogen werden. Dies erfolgt gemäss der Verordnung für Mieten und Pachten von Wohn- und Geschäftsräumen. Die Mietzinserhöhungen im Zusammenhang mit den energetischen Optimierungen müssen im gesetzlichen Rahmen erfolgen. Bei vermieteten Liegenschaften werden die Förderbeiträge an zusätzliche Bedingungen geknüpft, damit es aufgrund dieser Sanierungen nicht zu Leerkündigungen oder unzulässigen Mietzinserhöhungen kommen kann.*

**Dr. David Garcia Nuñez (AL):** *Ich spreche zur Weisung GR Nr. 2021/361 und zur Weisung GR Nr. 2021/362 gleichzeitig, da es sich um Geschäfte mit ähnlichem Hintergrund handelt. Die AL wird sich nicht zur ökologischen Sinnhaftigkeit dieser Förderprogramme äussern, da dies bereits getan wurde. Deshalb möchte ich auf die sozialen Aspekte der Förderprogramme zu sprechen kommen. Wenn versprochen wird, dass die Gewährung von energetischen Subventionen an Massnahmen zum Schutz der Mieterinnen geknüpft wird, dann hat der Stadtrat einen mutigen Schritt getan. Die vorgeschlagenen Mechanismen gehen in die richtige Richtung. Sie bieten Schutz vor übertriebenen Mieterhöhungen und vor Leerkündigungen. Das ist zentral in unserer Stadt, weil neun von zehn Haushalten in einem Mietverhältnis wohnen. In diesem Sinne erfüllt der Stadtrat die Hauptforderungen der AL: Der ökologische Umbau muss sozial abgefedert oder gar nicht stattfinden. Klimaschutz ohne Mieter- und Mieterinnenschutz ist ein No-Go. Die löblichen Absichten müssen mit Taten gefüllt werden. Der Stadtrat blieb der Kommission gegenüber in dieser Sache vage. Er setzt beim Einholen von Subventionen primär auf*



*Selbstdeklaration vonseiten der Vermietenden. Diese müssen versprechen, die erhaltenen Subventionen an die Mietenden weiterzureichen und in Zukunft keine überhöhten Mietzinserhöhungen oder Leerkündigungen vorzunehmen. Das ist ein guter Anfang, aber nicht genug. Die Stadt muss die Vermietenden verbindlich anhalten, die Tabelle zur Amortisation von Mietobjekten zu respektieren. Bei vorzeitigem Heizungsersatz sind die Vermietenden verbindlich darauf hinzuweisen, dass noch nicht abgeschriebene Investitionen nicht der Mieterschaft belastet werden dürfen. Bei einer allfälligen Mietzinserhöhung ist der Subventionsbehörde zu Kontrollzwecken eine Orientierungskopie der Mietzinsberechnung zuzustellen. Die Stadt muss die betroffenen Mietenden von Amtes wegen über den Bestand und die Höhe der Subventionen informieren. Ein unbezifferter Hinweis, wie er bisher vorgesehen ist, reicht nicht. Entsprechende Regelungen müssen im Rahmen einer Verordnung gelten. Ein stadträtlicher Beschluss oder ein Ausführungsreglement bieten nicht genug Rechtssicherheit, denn es geht um Privatrecht. Deshalb braucht es eine vom Gemeinderat erlassene Verordnung. Die Verordnung über gemeinschaftliche Leistungen des Elektrizitätswerks der Stadt Zürich im Rahmen der 2000-Watt-Ziele (VGL ewz) wäre ein guter Ort, um diese Regelung zu platzieren. Nichtsdestotrotz unterstützt die AL beide Weisungen.*

**Martina Novak (GLP):** *Gebäude sind auf unserem Stadtgebiet Treibhausgasemissionstreiber Nummer eins. Die Dekarbonisierung unserer Gebäude ist deshalb für die Erreichung von Netto-Null zentral. Trotzdem ist Tatsache, dass die Umsetzung dieses Ziels nur schleppend verläuft. Wir schätzen am Förderprogramm, dass es auf bestehende Förderprogramme abgestimmt ist. So können Synergien geschaffen und Lücken geschlossen werden. Die Pilotphase wird erlauben, dass geprüft wird, wie das Förderprogramm konkret zur Steigerung der Sanierungsrate beitragen kann. Ein Kritikpunkt der GLP ist, dass auch dieses Programm in erster Linie auf Subventionen setzt. In Zukunft würden wir es begrüßen, wenn vermehrt marktwirtschaftliche Ansätze geprüft werden. Eine Möglichkeit wären längere Abschreibezyklen für Investitionen in Gebäudemodernisierungen. Die Weisung unterstützen wir trotzdem.*

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Gesundheits- und Umweltdepartements Stellung.

**STR Andreas Hauri:** *Wir haben Handlungsbedarf im Gebäudebereich, wenn wir Netto-Null erreichen wollen: 50 Prozent der direkten Treibhausgasemissionen stammen aus dem Gebäudebereich. Ein grosser Anteil dieser Emissionen wird durch fossile Brennstoffe verursacht. Um unsere Ziele möglichst rasch zu erreichen, müssen wir bei grossen Hebeln ansetzen. Energetische Modernisierungen sind ganz grosse Hebel. Die energetischen Sanierungen der Stadtverwaltungen sind bereits geplant. Jetzt geht es darum, auch private Eigentümerschaften auf den Weg zu bringen. Das erreichen wir durch Information und Schulung, aber auch durch Fördergelder. Die Fördergelder, die es bereits gibt, reichen nicht. Der Pilotversuch ist ein wichtiger Schritt, um zu sehen, wie stark das Tempo der Sanierungen erhöht werden kann. Stand jetzt muss das Tempo um rund 50 Prozent jährlich erhöht werden. Wir werden heute zwei Förderprojekte behandeln. Zum einen geht es um Gebäudesanierungen, zum anderen um Heizungsersatz.*



5 / 5

*Auch letzteres ist ein sehr wichtiges Förderprogramm, weil wir möglichst schnell von fossil betriebenen Heizungen wegkommen müssen. Es war mir ein Anliegen, beide Weisungen mieterfreundlich auszugestalten. Das heisst, dass bei geplanten Leerkündigungen keine Fördergelder gesprochen werden, zudem sind keine ungerechtfertigten Mietzinserhöhungen erlaubt. Selbstverständlich werden wir während der Pilotphase prüfen, welche Kontrollmechanismen geschaffen werden müssen, um diese Bedingungen zu garantieren. Jetzt ist wichtig, die Programme möglichst rasch auf den Weg zu bringen.*

Schlussabstimmung über die Dispositivziffern 1–2

Die Mehrheit der SK GUD beantragt Zustimmung zu den Dispositivziffern 1–2.

Die Minderheit der SK GUD beantragt Ablehnung der Dispositivziffern 1–2.

Mehrheit: Sofia Karakostas (SP), Referentin; Präsident Dr. David Garcia Nuñez (AL), Vizepräsidentin Marion Schmid (SP), Nicolas Cavalli (GLP), Julia Hofstetter (Grüne), Joe A. Manser (SP), Martina Novak (GLP), Marcel Savarioud (SP), Elisabeth Schoch (FDP), Natascha Wey (SP)  
Minderheit: Walter Anken (SVP), Referent; Rolf Müller (SVP)  
Abwesend: Dr. Frank Rühli (FDP)

Abstimmung gemäss Art. 62 Abs.1 lit. c Gemeindeordnung (Ausgabenbremse):

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 99 gegen 17 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu. Somit ist das Quorum von 63 Stimmen für die Ausgabenbremse erreicht.

Damit ist in Übereinstimmung mit dem Stadtrat beschlossen:

1. Für die Pilotphase des Förderprogramms Energetische Gebäudesanierungen von 2022–2025 wird ein Objektkredit von Fr. 18 707 000.– bewilligt.
2. Der Stadtrat regelt die Förderbedingungen sowie die Bemessung und die Ausrichtung der Förderbeiträge.

Mitteilung an den Stadtrat sowie amtliche Publikation am 9. März 2022 gemäss Art. 36 und 38 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 9. Mai 2022)

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat