

Auszug aus dem substanziellen Protokoll 73. Ratssitzung vom 6. Juli 2011

1518. 2009/478

Weisung 443 vom 28.10.2009:

Amt für Städtebau, Bauordnung, Ergänzung von Art. 8 Arealüberbauung mit einem neuen Abs. 6

Antrag des Stadtrats:

1. Art. 8 der Bauordnung der Stadt Zürich wird mit folgendem Abs. 6 ergänzt:
⁶ Gebäude haben mindestens dem Minergie-Standard zu entsprechen oder einen gegenüber den kantonalen Wärmedämmvorschriften um 20 Prozent reduzierten Heizwärmebedarf einzuhalten. Wird der Ausnützungsbonus von 10 Prozentpunkten gemäss Abs. 5 ganz oder teilweise beansprucht, müssen Gebäude mindestens dem Minergie-P-Eco-Standard entsprechen.
2. Die Motion, GR Nr. 2007/349 der AL-Fraktion, vom 24. Oktober 2007 wird als erledigt abgeschrieben.
3. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an den Festsetzungen in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Rechtsmittelverfahren oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind im «Städtischen Amtsblatt» und im «Amtsblatt des Kantons Zürich» sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.

Kommissionsmehrheit/-minderheit:

Dr. Richard Wolff (AL): *Innerhalb der Bauordnung soll die Ökologie gefördert werden, indem Art. 8 der Bau- und Zonenordnung mit einem neuen Abs. 6 ergänzt wird. Die AL verlangte in einer Motion, dass bei einer Arealüberbauung mit Arealbonus der Minergie-P-Standard einzuhalten sei. Der Stadtrat verschärfte diese Forderung, indem er sogar die Einhaltung des Minergie-P-Eco-Standards verlangte. In seiner Weisung fordert der Stadtrat zudem, dass Gebäude einer Arealüberbauung auch dann mindestens Minergie-Standard zu erfüllen hätten, wenn der Arealbonus nicht geltend gemacht wird. Offen bleibt aber die Frage, was bei Arealüberbauungen passiert, wo nur ein Teil des Areals überbaut wird, während auf dem anderen Teil bestehende Gebäude stehen bleiben. Zu solchen teilweisen Arealüberbauungen kann es kommen aus Gründen des Denkmalschutzes, wegen alten Baulinien, oder weil die Arealüberbauung in Etappen erfolgen soll. Würde die Weisung des Stadtrats unverändert angewandt, müssten die in Frage stehenden Häuser kostspielig nachgerüstet oder abgerissen werden. Dadurch würde günstiger Wohnraum zerstört. Um dies zu verhindern, schlägt die AL eine weitere Ände-*

rung vor, welche besagt, dass bestehende Gebäude in einer Arealüberbauung nur „so weit technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar“ ökologisch nachzurüsten sind. Die Mehrheit der Kommission stimmt diesem bereinigten Antrag zu, weil er in jeder Hinsicht besser, klarer und gerechter ist. Auch die Verwaltung und das Hochbaudepartement bevorzugen diesen Antrag.

Michael Baumer (FDP): Mit der gewünschten Ausnahmeregelung schwächt die AL ihr eigenes Ziel ab. Es besteht die Gefahr, dass alte Häuser stehen bleiben und dank des Bonus nachgerüstet werden. Solche Häuser werden nie mehr vollständig erneuert, sie sind natürlich billiger, aber ökologisch leider nicht besser. Wer dem Änderungsantrag der Kommissionmehrheit zustimmt, entscheidet sich in der Frage zwischen billigem Wohnen und Ökologie fürs billige Wohnen. Betreffend die anderen Änderungen: Der Minergie-Standard soll keinesfalls quasi halbautomatisch geändert werden können, indem der Stadtrat eigenmächtig Anpassungen vornimmt. Damit würde die Gesetzgebungskompetenz an einen privaten Verein delegiert. Dem Antrag des Stadtrats ist zuzustimmen, weil er ökologischer ist.

Weitere Wortmeldungen:

Dr. Daniel Regli (SVP): Im März 2010 wurde bereits einmal über die Weisung des Stadtrats abgestimmt. Im April 2010 stellte der Stadtrat dann fest, dass die Weisung schwere Vollzugsprobleme aufweist. Daraufhin wurde die Weisung entsprechend geändert. Nun ist es verwunderlich, dass die AL die Zustimmung verlangt, wo doch mittlerweile bekannt ist, dass die Weisung gar nicht umsetzbar ist. Die SVP empfiehlt, die Weisung des Stadtrats abzulehnen.

Niklaus Scherr (AL): Verschiedene Formulierungen können tückische Konsequenzen nach sich ziehen. Angesichts der möglichen Interpretationsprobleme ist es verständlich und unbedingt nötig, dass man einen Gesetzesbeschluss fassen will, der für die Praxis taugt. Diesbezüglich erweist sich aber gerade der geforderte Minergie-P-Eco-Standard für Sanierungen von Bestandesbauten als sehr schwierig, weil das verbaute Material grundsätzlich nicht „eco“ ist. Der Minergie- oder Minergie-P-Standard kann demgegenüber, wenn auch mit sehr hohem finanziellem Aufwand, durchaus erreicht werden. Die zusätzliche Forderung des Stadtrats ist also dort problematisch, wo sozusagen etabliert Arealbonus ausgenutzt werden soll.

Abstimmung

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung des Antrags des Stadtrats.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt Zustimmung zum Antrag des Stadtrats.

3 / 6

Mehrheit: Dr. Richard Wolff (AL), Referent; Präsident Thomas Schwendener (SVP), Vizepräsident Mario Mariani (CVP), Christoph Gut (SP), Markus Knauss (Grüne), Maleica Landolt (GLP) i.V. von Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Dr. Daniel Regli (SVP), Christine Seidler (SP)

Minderheit: Michael Baumer (FDP), Referent; Heinz F. Steger (FDP)

Enthaltung: Gabriele Kisker (Grüne)

Abwesend: Jacqueline Badran (SP), Beatrice Reimann (SP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 98 gegen 17 Stimmen zu.

Weitere Wortmeldungen:

Dr. Daniel Regli (SVP): *Zu Ziff. 1 möchte ich inhaltlich noch Stellung nehmen und erklären, weshalb die SVP jetzt zusammen mit der AL dagegen ist: In der Nachbearbeitung gab es nicht nur ökologische, sondern auch ökonomische Optimierungen, die den Arealüberbauern bis zu einem gewissen Grad zugute kommen. Es bedeutet eine deutliche ökonomische Entlastung, wenn Altbauten nicht einfach mit einem von einem privaten Verein festgelegten Minergie-Standard belegt werden können. Die SVP stimmt dem Antrag aber nicht zu, weil sie der Meinung ist, dass der private Bauherr, der unter Umständen nicht an die anthropogen verursachte Klimaerwärmung glaubt, bevormundet würde. Arealüberbauungen sollen unabhängig von der ökologischen Überzeugung möglich sein. Eine negative Folge der neuen Regelung wären auch teurere Wohnungen. Weiter ist zu bedenken, dass das Bundesgericht in einem Urteil verlauten liess, der Verein Minergie sei nicht befugt, Standards zu setzen, die dann für die nächsten zehn bis fünfzehn Jahre als BZO-tauglich anzusehen seien. Nicht zuletzt soll der GR dem Stadtrat nicht erlauben, zusammen mit dem Verein Minergie nach Belieben Standards zu bestimmen. Aus diesen Gründen empfehlen wir, Ziff. 1 abzulehnen sowie in der Schlussabstimmung nein zu stimmen.*

Mario Mariani (CVP): *In dieser Diskussion sollte nicht vergessen gehen, dass es keine Pflicht zur Arealüberbauung gibt. Es wird nach wie vor möglich sein, nach Regelbauweise zu bauen. Wer aber eine Arealüberbauung will, bekommt etwas und soll auch etwas geben; so ist die Bestimmung zu verstehen.*

Antrag neue Ziffer 1

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt folgende Ziffer 1:

1. Art. 8 der Bauordnung der Stadt Zürich wird mit folgendem Abs. 6 ergänzt:
⁶ Gebäude haben mindestens dem Minergie-Standard zu entsprechen oder einen gegenüber den kantonalen Wärmedämmvorschriften um 20 Prozent reduzierten Heizwärmebedarf einzuhalten. die Anforderungen der kantonalen Wärmedämmvorschriften um 20% zu übertreffen. Wird der Ausnützungsbonus von 10 Prozentpunkten gemäss Abs. 5 ganz oder teilweise beansprucht, müssen Gebäude mindestens dem Minergie-P-Eco-Standard entsprechen. den Energiewerten des Minergie-P-Eco-Standards entsprechen, sofern für die betreffende Gebäudekategorie ein sol-

cher Standard festgelegt ist. Ist nur der Minergie-P- oder nur der Minergie-Eco-Standard festgelegt, so ist diesen Energiewerten zu entsprechen. Bei Arealüberbauungen, welche bereits überbaute Grundstücke umfassen, sind diese Anforderungen bezüglich der bestehenden Bauten zu erfüllen, soweit dies technisch möglich sowie wirtschaftlich zumutbar ist. Massgeblich sind die Standards des Vereins Minergie bzw. die kantonalen Wärmedämmvorschriften im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bestimmung. Der Stadtrat ist befugt, bei Änderungen dieser Standards bzw. Vorschriften, die jeweils aktuelle Fassung für massgeblich zu erklären.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung dieses Antrags.

Mehrheit:	Dr. Richard Wolff (AL), Referent; Vizepräsident Mario Mariani (CVP), Christoph Gut (SP), Markus Knauss (Grüne), Maleica Landolt (GLP) i.V. von Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Christine Seidler (SP)
Minderheit:	Dr. Daniel Regli (SVP), Referent; Präsident Thomas Schwendener (SVP), Michael Baumer (FDP), Heinz F. Steger (FDP)
Enthaltung:	Gabriele Kisker (Grüne)
Abwesend:	Jacqueline Badran (SP), Beatrice Reimann (SP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 74 gegen 40 Stimmen zu.

Antrag neue Ziffer 2

Die SK HBD/SE beantragt Zustimmung zur folgenden Ziffer 2:

- Die Motion, GR Nr. 2007/349 der AL-Fraktion, vom 24. Oktober 2007 wird als erledigt abgeschrieben.

Zustimmung:	Präsident Thomas Schwendener (SVP), Vizepräsident Mario Mariani (CVP), Michael Baumer (FDP), Christoph Gut (SP), Gabriele Kisker (Grüne), Markus Knauss (Grüne), Maleica Landolt (GLP) i.V. von Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Dr. Daniel Regli (SVP), Christine Seidler (SP), Heinz F. Steger (FDP), Dr. Richard Wolff (AL)
Abwesend:	Jacqueline Badran (SP), Beatrice Reimann (SP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK HBD/SE mit 114 gegen 0 Stimmen zu.

Antrag neue Ziffer 3

Die SK HBD/SE beantragt Zustimmung zur folgenden Ziffer 3:

- Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an den Festsetzungen in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Rechtsmittelverfahren oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind im «Städtischen Amtsblatt» und im «Amtsblatt des Kantons Zürich» sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.

5 / 6

Zustimmung: Präsident Thomas Schwendener (SVP), Vizepräsident Mario Mariani (CVP), Michael Baumer (FDP), Christoph Gut (SP), Gabriele Kisker (Grüne), Markus Knauss (Grüne), Maleica Landolt (GLP) i.V. von Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Dr. Daniel Regli (SVP), Christine Seidler (SP), Heinz F. Steger (FDP), Dr. Richard Wolff (AL)

Abwesend: Jacqueline Badran (SP), Beatrice Reimann (SP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK HBD/SE mit 114 gegen 0 Stimmen zu.

Die Detailberatung ist damit abgeschlossen.

Überweisung des bereinigten Dispositivs als Ganzes an die Redaktionskommission (RedK)

Der Rat stimmt dem bereinigten Dispositiv mit 73 gegen 39 Stimmen zu und überweist die Vorlage an die RedK.

Damit ist beschlossen:

Die Ergänzung zur Bauordnung ist durch die Redaktionskommission (RedK) zu überprüfen (Art. 38 Abs. 3 in Verbindung mit Art. 64 Abs. 1 GeschO GR).

Die Vorlage als Ganzes wird an die Redaktionskommission überwiesen:

1. Art. 8 der Bauordnung der Stadt Zürich wird mit folgendem Abs. 6 ergänzt:
⁶ Gebäude haben mindestens dem Minergie-Standard zu entsprechen oder die Anforderungen der kantonalen Wärmedämmvorschriften um 20% zu übertreffen. Wird der Ausnützungsbonus von 10 Prozentpunkten gemäss Abs. 5 ganz oder teilweise beansprucht, müssen Gebäude mindestens den Energiewerten des Minergie-P-Eco-Standards entsprechen, sofern für die betreffende Gebäudekategorie ein solcher Standard festgelegt ist. Ist nur der Minergie-P- oder nur der Minergie-Eco-Standard festgelegt, so ist diesen Energiewerten zu entsprechen. Bei Arealüberbauungen, welche bereits überbaute Grundstücke umfassen, sind diese Anforderungen bezüglich der bestehenden Bauten zu erfüllen, soweit dies technisch möglich sowie wirtschaftlich zumutbar ist. Massgeblich sind die Standards des Vereins Minergie bzw. die kantonalen Wärmedämmvorschriften im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bestimmung. Der Stadtrat ist befugt, bei Änderungen dieser Standards bzw. Vorschriften, die jeweils aktuelle Fassung für massgeblich zu erklären.
2. Die Motion, GR Nr. 2007/349 der AL-Fraktion, vom 24. Oktober 2007 wird als erledigt abgeschrieben.
3. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an den Festsetzungen in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Rechtsmittelverfahren oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind im «Städtischen Amtsblatt» und im «Amtsblatt des Kantons Zürich» sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.

Mitteilung an den Stadtrat

6 / 6

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat