



## Auszug aus dem substantziellen Protokoll 127. Ratssitzung vom 8. Januar 2025

### Gemeinsame Behandlung der Geschäfte GR Nrn. 2023/589 und 2024/580

#### 4150. 2023/589

#### **Postulat von Jürg Rauser (Grüne) und Brigitte Fürer (Grüne) vom 13.12.2023: Förderung und Privilegierung des Bauens im Bestand gegenüber Neubauten**

Gemäss schriftlicher Mitteilung ist der Vorsteher des Hochbaudepartements namens des Stadtrats bereit, das Postulat zur Prüfung entgegenzunehmen.

Gemeinsame Wortmeldungen zu den Geschäften GR Nrn. 2023/589 und 2024/580

*Jürg Rauser (Grüne) begründet das Postulat (vergleiche Beschluss-Nr. 2641/2023): Wenn man geringfügige Änderungen an einem Gebäude vornehmen möchte, löst das oft eine Flut an Auflagen aus, die unverhältnismässig zur Grösse der Änderung sind. So löst bspw. die Aufstockung eines Gebäudes eine Parkplatzpflicht aus, obwohl die benötigte Fläche auf dem Grundstück nicht immer vorhanden ist. Daraus folgt ein Rattenschwanz an Abklärungen für die Bauherrschaft. Die Aufstockung von älteren Gebäuden gestaltet sich oft schwierig, da die Aufstockung als Neubau behandelt wird und somit nicht der Bestandesgarantie, sondern den Auflagen der Bau- und Zonenordnung (BZO) untersteht. Diese ist offensichtlich für Neubauten konzipiert. Das ist auch auf kantonaler Stufe so. Es kann sein, dass eine Bauherrschaft mit so vielen Auflagen konfrontiert ist, dass sie sich am Ende für einen Neubau und gegen den Bestand entscheidet. Das ist nicht im Sinn der Bauherrschaft, der Klimaziele oder Bewohnenden. Es fehlt eine Umbauordnung. Die Stadt anerkennt die Problematik und ist bereit, die Nachteile für Bauen im Bestand wo möglich aufzuheben. Im Postulat geht es um die Förderung und Privilegierung von Umbauten und Aufstockungen und nicht um zusätzliche Vorschriften. Im Gegenteil: Bauen im Bestand soll vereinfacht werden, indem die Auflagen im Vergleich zu Neubauten verringert werden. Der Stadtrat soll durch das Postulat auf seinem Weg bestärkt werden.*

*Reto Brüesch (SVP) begründet den von Samuel Balsiger (SVP) namens der SVP-Fraktion am 17. Januar 2024 gestellten Ablehnungsantrag.: Die Grünen wollen in der BZO festhalten, dass auf dem Bestand aufgebaut und nicht neu gebaut werden soll. Der Ansatz über die BZO ist der falsche. Natürlich muss man berücksichtigen, ob sanieren oder neu bauen sinnvoller ist. Ob der Bestand erhalten werden soll, muss in der Hand des Eigentümers und seiner Planer liegen und nicht vorgegeben werden. Die Nachfrage nach Wohnraum ist gross. Dieser ist im Bestand eingeschränkt. Durch die Zuwanderung in die Stadt wird der Druck auf den Wohnraum höher. Auf Bestand aufzubauen, ist nicht zwingend umweltfreundlicher. Alte Liegenschaften haben höhere Energieverbräuche.*



Weitere Wortmeldung:

**Hans Dellenbach (FDP):** Die FDP findet es gut, wenn Bauen im Bestand gefördert wird. Die Postulanten beauftragen den Stadtrat, Vorschläge zu machen. Einen Vorschlag gab es bereits mit der Aufstockungsinitiative einiger Fraktionen. Für uns ist wichtig, dass weder weniger gebaut und noch mehr geschützt wird, wenn Bauen im Bestand privilegiert wird. Weiterhin soll rasch neuer Wohnraum erstellt werden. Im Postulat sehen wir keine Gefahr, dass Bauen an sich erschwert wird, da keine zusätzlichen Vorschriften erstellt werden.

**Patrik Maillard (AL)** begründet das Postulat GR Nr. 2024/580 (vergleiche Beschluss-Nr. 4094/2024): Die AL unterstützt das vorgehende Postulat der Grünen. Unser Postulat verlangt, dass zukünftig bei Architekturwettbewerben der Stadt nicht ausschliesslich die Variante Ersatzneubau gefordert wird, sondern dass sie bezüglich eines Neubaus oder Bauen im Bestand möglichst offen ausgeschrieben werden. Das ist kein Misstrauensantrag betreffend Kompetenzen der zuständigen Personen, sondern lediglich eine Aufforderung. Wo Bauen im Bestand klar die sinnvolle Variante oder aus Denkmalschutzvorgaben zwingend ist, soll die Stadt Bestandesbauten als einzige und verbindliche Vorgabe ausschreiben. Allgemein sollen Bauen im Bestand und das zirkuläre Bauen priorisiert werden. Nur so können wir Netto-Null 2040 erreichen, wie eine Studie zeigt. Architekturbüros richten sich nach den Vorgaben des Auftraggebers, also der Stadt, darum ist klar, dass zu einem grossen Teil Neubauprojekte eingereicht werden, wenn nur nach diesen gefragt wird. Mit unserem Postulat soll eine Vielfalt in den Eingaben der Architekt\*innen und eine grössere qualitative Auswahl für die Jury erreicht werden. Die Lenkung in Richtung Ersatzneubau ist ein unnötiges Korsett. Die Stadt hat bereits gelernt und schreibt Aufträge in letzter Zeit offener aus. Darum verstehe ich nicht, warum der Stadtrat das Postulat ablehnt. Es ist ein Prüfauftrag und in vielen Fällen wird bei Bestandesbauten durch den eingesparten Zement CO<sub>2</sub> vermieden. Oft wird angebracht, dass zirkuläres Bauen im Vergleich zum Ersatzneubau zu teuer sei. Das ist wahrscheinlich, aber nicht zwingend. Sollte das stimmen, dürfte das aufgrund der Dringlichkeit des Klimaschutzes kein Hindernis sein. Die Stadt soll eine Vorbildfunktion einnehmen. Eine Möglichkeit der Zusatzfinanzierung wären Beiträge aus dem Wohnraumfond auch für klimaschonendes Bauen. Mehr Wohnraum schaffen und das Klima möglichst wenig belasten – das sollte eigentlich alle überzeugen. Vielleicht sollten wir den Wohnraumfonds nicht zum Kauf von überbewerteten Wohnungen verwenden, sondern in mehr und klimafreundlichen Wohnraum investieren.

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Hochbaudepartements Stellung.

**STR André Odermatt:** Inhaltlich teilen wir die Meinung der Postulanten. Es soll geprüft werden, ob ein Gebäude saniert oder im Bestand weitergebaut werden kann und ob es die bessere Lösung zu einem Ersatzneubau ist. Man konnte aufzeigen, dass gewisse Projekte mit einem Ersatzneubau besser fahren – auch unter der Netto-Null-Betrachtung.



*Der Stadtrat lehnt das Postulat ab, da es der falsche Zeitpunkt ist. Abklärungen für solche Prüfungen und Entscheidungen müssen im Vorherein getätigt werden, um einen fairen Wettbewerb für alle Teilnehmenden zu schaffen und sicherzustellen, dass die Ziele eines Projekts erreicht werden. Darum wird bereits vor der Ausschreibung eine Machbarkeitsstudie durchgeführt. Es war ein berechtigtes Anliegen des Gemeinderats, dass man die CO<sub>2</sub>-Bilanz aufzeigt, wenn abgerissen oder saniert wird. Die Anforderungen an den Bau und die Ausgangslage müssen erst eruiert werden. Eine Jurierung ist schwierig, wenn die Kriterien nicht vorgängig bekannt sind. Es braucht eine klare Aufgabenstellung, um sinnvolle Antworten zu erhalten und Gleiches mit Gleichem vergleichen zu können. Ein aktueller Fall, in dem es explizit keinen Ersatzneubau geben soll, ist das Gesundheitszentrum für das Alter Grünau. Dort ergeben sich Vorteile für die Bedürfnisse des Gesundheitszentrums und Einsparung von Treibhausgasemissionen im Vergleich zu einem Ersatzneubau. Den Wettbewerb dann für alle Lösungen zu öffnen, ist nicht zielführend. Es gilt grundsätzlich immer eine Güterabwägung. Die wollen wir transparent aufzeigen, da sie von Projekt zu Projekt anders ausfallen kann. Die Projekte der Stadt zeigen, dass wir viel mehr sanieren und erweitern, als dass wir Ersatzneubauten erstellen. Die Thematik ist uns bewusst. Das Postulat nehmen wir nur wegen des Prozesses nicht entgegen.*

Weitere Wortmeldungen:

**Hans Dellenbach (FDP)** stellt folgenden Textänderungsantrag zum Postulat GR Nr. 2024/580: Das Postulat ist grundsätzlich eine sinnvolle Sache. Der Stadtrat soll prüfen, wie bei Ausschreibungen nicht nur Ersatzneubauten verlangt werden können. Das ist unterstützungswürdig. Das Postulat ist aber komisch geschrieben. So wie es jetzt steht, soll der Stadtrat die Prüfung durchführen, auch wenn bereits klar ist, dass ein Ersatzneubau nötig wäre. Das ergibt keinen Sinn. Unsere Textänderung will diesen Teil streichen.

**Marco Denoth (SP):** Ein Umbau ist im Grundsatz ökologischer als ein Ersatzneubau. Das Zitat von Ursula Koch «Zürich ist bebaut» streicht hervor, dass es keine freien Bauflächen mehr gibt und mit dem Bestand gearbeitet werden muss. Der noch intensivere Umgang mit Bestandesbauten muss gefunden werden. Bei einem Neubau kommen viele rezyklierte Baustoffe und -elemente zum Einsatz, die die CO<sub>2</sub>-Bilanz eines Baus senken können. Allgemeine ökologische Baumaterialien wie Holz können die Bilanz weiter verbessern. Bauen ist aber nie CO<sub>2</sub>-neutral. Die BZO ist auf Neubauten ausgerichtet. Bauen im Bestand ist nur bei der Denkmalpflege grundsätzlich niedergeschrieben. Dass das wichtige Themenfeld gefördert werden und in die BZO-Revision einfließen soll, ist sehr sinnvoll, die Prüfung im Wettbewerb genauso. Studien können hinzugezogen werden, um die Gesamtbilanz eines Baus – also mit dem Betrieb – zu betrachten und für den Entscheid eine Grundlage zu finden. Beiden Prüfaufträgen stimmen wir zu.

**Nicolas Cavalli (GLP):** Bei diesen Vorstössen geht es um den Bestandesschutz gegenüber von Neubauten. Auf kantonaler Ebene gibt es einen ähnlichen Vorstoss. Die GLP wies bereits mehrere Male auf die Problematik der Aufstockung und der Gebäudehöhe



*hin. Die Verwaltung anerkennt das Problem. Die GLP unterstützt die Förderung von Aufstockungen und damit die Richtung der Postulate. Uns stört einzig die Wortwahl im Vorstoss der Grünen, die fordert, dass «ressourcenintensive und in der CO<sub>2</sub>-Bilanz schlechtere Ersatzneubauten zukünftig nur in gut begründeten Ausnahmen möglich sein sollen». Wir fragen uns, wie aufwendig das wird und nach welchen Massstäben das bewertet werden kann. Die Förderung wollen wir unterstützen, aber ob Bestandesbauten privilegiert werden sollen, spaltet uns. Die Argumentation ist, dass Bestandesbauten klimatechnisch besser sind, aber die Sache ist nicht schwarz und weiss. Das soll mit gesundem Mass umgesetzt werden. Beide Vorstösse unterstützen wir mit oder ohne Textänderung.*

**Stefan Reusser (Die Mitte):** *Bauen im Bestand ist aus ökologischer Sicht oft sinnvoll, wird aber zu wenig umgesetzt. Oft ist es einfacher und günstiger, etwas abzureissen und neu zu bauen. Die Die Mitte/EVP-Fraktion begrüsst es, wenn Bauen im Bestand genauer betrachtet und möglicherweise vereinfacht wird. Wir stimmen beiden Postulaten zu.*

**Jürg Rauser (Grüne):** *Die SVP zeigt ein starkes Misstrauen gegenüber der Stadt und den Grünen. Häufig ist es nach meiner Erfahrung so, dass Bauherrschaften in einem ersten Schritt nicht an einen Neubau denken. Zum Aufwand der Erstellung der CO<sub>2</sub>-Bilanz: Dieser ist von der Phase abhängig. Das gilt auch für die Kosten. Das Postulat der AL unterstützen wir. Obwohl die Stadt die Entscheidungen sicher seriös fällt, sollten auch Wettbewerbsbeiträge möglich sein, die möglicherweise zu einer besseren Lösung kommen.*

**Samuel Balsiger (SVP):** *Der Sprecher der Grünen meinte, dass die SVP Misstrauen gegenüber den Grünen und ihrer Politik hege. Das ist auf jeden Fall so, wenn man betrachtet, was sie in der Stadt anrichtet. In diesem Vorstoss bemühen Sie sich darum, dass mehr im Bestand gebaut, als dass leergekündet und neu gebaut wird. Was ihre Energie- und Klimapolitik in der Stadt anrichten wird, können Sie in einer Studie des unabhängigen Forschungs- und Beratungsunternehmens INFRAS lesen. Darin steht, dass für das Netto-Null-Ziel rund 80 000 private Mietwohnungen wegen der Heizungsanlage und den Fenstern saniert werden müssten. Wie viel graue Energie und CO<sub>2</sub> wird damit ausgestossen? Dort steht auch, dass es aufgrund Ihrer Klimapolitik bei rund 40 000 Haushalten zu Leerkündigungen kommen wird. Zusätzlich werden die Mietzinse steigen. Damit sollte klar sein, warum die SVP Ihrer Politik kritisch gegenübersteht.*

**Patrik Maillard (AL)** *ist mit der Textänderung zum Postulat GR Nr. 2024/580 einverstanden: Die Textänderung ist zielführend und vereinfachend. Darum nehmen wir sie an.*

Das Postulat wird mit 103 gegen 14 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) dem Stadtrat zur Prüfung überwiesen.

Mitteilung an den Stadtrat



5 / 5

**4151. 2024/580**

**Postulat der AL-Fraktion vom 12.12.2024:**

**Städtische Wettbewerbsausschreibungen für Bauten mit Sanierungsbedarf, Priorisierung des Bauens im Bestand oder des zirkulären Bauens**

Gemäss schriftlicher Mitteilung lehnt der Vorsteher des Hochbaudepartements namens des Stadtrats die Entgegennahme des Postulats zur Prüfung ab.

Wortmeldungen siehe GR Nr. 2023/589, Beschluss-Nr. 4150/2025

Patrik Maillard (AL) begründet das Postulat (vergleiche Beschluss-Nr. 4094/2024).

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Hochbaudepartements Stellung.

Hans Dellenbach (FDP) stellt folgenden Textänderungsantrag:

Der Stadtrat wird aufgefordert zu prüfen, wie bei Wettbewerbsausschreibungen für städtische Bauten mit Sanierungsbedarf, ~~bei denen die Stadt Zürich einen Ersatzneubau als notwendig betrachtet~~, nicht alleine die Variante Ersatzneubau ausgeschrieben wird. Es soll mindestens genau so zur Eingabe von Projekten eingeladen werden, die im Bestand bauen wollen (inkl. allfällige Anbauten, Zusatzbauten oder Aufstockungen). Im Regelfall soll das Bauen im Bestand oder Zirkuläres Bauen priorisiert werden.

Schliesst die Stadt Zürich einen Ersatzneubau aus, soll der Wettbewerb ausschliesslich für Projekte mit Bestandeseerhalt ausgeschrieben werden.

Patrik Maillard (AL) ist mit der Textänderung einverstanden.

Das geänderte Postulat wird mit 103 gegen 14 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) dem Stadtrat zur Prüfung überwiesen.

Mitteilung an den Stadtrat

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat