

**POSTULAT** von Florian Meier (Grüne, Winterthur), Daniel Sommer (EVP, Affoltern a. A.), Nathalie Aeschbacher (GLP, Zürich) und Manuel Sahli (AL, Winterthur)

Betreffend Bauen im Bestand: Sanierung statt Abbruch

---

Der Regierungsrat wird beauftragt, in einem Bericht aufzuzeigen, welche Massnahmen notwendig sind, um das Bauen im Bestand gegenüber Ersatzneubauten zu unterstützen. Es soll unter anderem aufgezeigt werden, welche systemischen Fehlanreize oder Hemmnisse bestehen und wie diese behoben werden können.

Begründung:

Wo gebaut wird, da werden je länger, je mehr auch bestehende Gebäude abgerissen. Die Folgen dieses Ersatzneubau-Trends sind weitreichend. Es entstehen graue Emissionen und soziale Probleme. Zudem geht durch den Abbruch immer ein Teil Baukultur verloren.

Meist werden Gebäude abgerissen, deren Lebensdauer teilweise noch nicht erreicht ist. Dabei geht viel nicht amortisierte graue Energie verloren. Insbesondere bei der Tragstruktur, deren Lebensdauer auf 80 bis 120 Jahre geschätzt wird, ist dies der Fall. Die grosse Anzahl älterer Gebäude zeigt, dass es eigentlich keine Obergrenze gibt.

Die Erstellung eines durchschnittlichen Neubaus benötigt heute etwa so viel Energie wie dessen Betrieb über 50 bis 60 Jahre. Werden bestehende Gebäude umfassend saniert, aufgestockt und erweitert, können die Treibhausgasemissionen über die Lebensdauer um bis 50% gegenüber einem Ersatzneubau reduziert werden. Bei Bauprojekten liegt der Fokus häufig nur auf der Betriebsenergie und der grauen Energie wird selten Beachtung geschenkt.

Wenn die Gebäude vorher bewohnt sind, entstehen soziale Probleme. Meist müssen die Bewohner in ein anderes Umfeld ziehen. Soziale Strukturen werden so zerstört. Dazu kommen die beim Umzug in der Regel höheren Mietkosten, welche das Budget stärker belasten. Ersatzneubauten treiben durch das Prinzip der ortsüblichen Vergleichsmiete auch die Mietzinsspirale an.

Beim Abbruch geht immer ein Teil Baukultur verloren. Wohnsiedlungen aus den 60er- bis 80er-Jahren galten bis jetzt selten als erhaltenswert. Dass sich dies einmal ändert, ist aber nicht ausgeschlossen. Zudem werden die Ressourcen bei der Beurteilung, ob Gebäude erhaltenswert sind, bisher ausser Acht gelassen.

Der Ersatzneubautrend hat in verschiedenen Bereichen negative Auswirkungen. Beim Entscheiden, ein Gebäude abzureissen und ein neues zu bauen, anstatt das bestehende zu sanieren, aufzustocken und zu erweitern, kommen verschiedene Faktoren und Rahmenbedingungen z.B. steuer-, planungs- und baurechtlicher oder ökonomischer Art zusammen. Im Bericht soll aufgezeigt werden, wo es Anreize zugunsten Ersatzneubauten und Hindernisse beim Bauen im Bestand gibt.

Florian Meier  
Daniel Sommer  
Nathalie Aeschbacher  
Manuel Sahli