

vom

ZHK, revPBG erleichtertes Bauen im Bestand
(28602_23A_251124_ZHK_revPBG_Bauen im Bestand_V1.1.docx)

Wir bedanken uns für die Möglichkeit an dieser Vernehmlassung teilzunehmen.

Vernehmlassungsantwort der NEUEN ENERGIE ZÜRICH/aeezürich zur Teilrevision Planungs- und Baugesetz „erleichtertes Bauen im Bestand“

A. Ausgangslage

Aus ökologischen, baukulturellen, sozialen und finanziellen Gründen ist es oftmals besser, bestehende Bauten zu erweitern, statt diese durch Neubauten zu ersetzen. Der baulichen Weiterentwicklung von Bestandsbauten stehen jedoch zahlreiche Hürden und Risiken entgegen. Mit einer rechtlichen Flexibilisierung und Vereinfachung sollen Einsparungen von grauer Energie, eine gute Siedlungsqualität und der Erhalt der Identität von Siedlungen stärker gewichtet werden. Gleichzeitig sollen gewisse Regulierungen gestrichen oder vereinfacht werden, damit diverse politische Vorstösse umgesetzt werden können. Ein Erhalt der bestehenden Bauten stärkt die Identifikation mit einem Standort, ist Teil einer qualitätsvollen Siedlungsentwicklung und senkt den Rohstoffverbrauch. Weiter entsteht weniger Bauabfall, was den Deponieraum schont.

Mit der Revision des PBG zum erleichterten Bauen sollen die rechtlichen Hürden für die Weiterentwicklung von Bestandesbauten reduziert werden. Die Anpassungen im PBG führen auch zu Anpassungen in der Allgemeinen Bauverordnung (ABV), Besondere Bauverordnung I (BBV I) und II (BBV II) sowie der Bauverfahrensverordnung (BVV).

Revisionsziele

Mit der Vorlage sollen unterschiedliche Ziele erreicht werden.

Wo bestehende Ausnutzungsreserven vorhanden sind, soll mit der Einführung einer neuen Bestimmung (§ 220a E-PBG) das Bauen im Bestand erleichtert werden. Mit der Einführung des Artikels sollen konstruktive Erweiterungen wie Aufstockungen, Dachausbauten oder Anbauten vermehrt realisiert werden können. Hierzu wird beispielsweise der Mehrlängenzuschlag gestrichen.

Beispiele was unter § 220 E-PBG erleichtert werden soll:



Unterschreitung Grenzabstand: Ergänzung der bestehenden Baute mit einem Anbau. Der Anbau mit den zusätzlichen Wohneinheiten hält die zulässige Fassadenlänge ein, überschreitet aber den Grenzabstand untergeordnet.

Abb. 1a: Beispielhafte Illustrationen von Abweichungstatbeständen. (Quelle: Revisionsvorlage erleichtertes Bauen im Bestand, Erläuternder Bericht vom 7.8.25)



Überschreitung der zulässigen Anzahl Vollgeschosse: Durch den Ausbau des Dachstocks können neue Wohneinheiten geschaffen werden. Gleichzeitig wird aber damit die zulässige Anzahl Vollgeschosse überschritten.



Überschreitung der zulässigen Fassadenhöhe: Durch eine Aufzoning können neu 3 Vollgeschosse erstellt werden. Mit der Aufstockung des bestehenden Gebäudes, werden neue Wohneinheiten geschaffen. Die zulässige Fassadenhöhe wird damit jedoch untergeordnet überschritten.



Überschreitung der zulässigen Fassadenlänge: Das Grundstück ist auch in diesem Fall noch nicht vollständig ausgenützt. Neue Wohneinheiten halten den Grenzabstand ein, überschreiten jedoch die zulässige Fassadenlänge.

Abb. 1b: Beispielhafte Illustrationen von Abweichungstatbeständen. (Quelle: Revisionsvorlage erleichtertes Bauen im Bestand, Erläuternder Bericht vom 7.8.25)

Die erwähnten Erleichterungen sollen unter gewissen Voraussetzungen auch für Bestandesbauten gelten, die bereits bestimmte Bauvorschriften verletzen und somit baurechtswidrig sind. Hierzu wird § 357 E-PBG entsprechend ergänzt.



Baurechtswidrige Bauten: Die bestehende Baute überschreitet den Grenzabstand bereits heute. Eine weitergehende oder neue Abweichung – beispielsweise die Überschreitung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse durch den Ausbau des Dachstockes – soll künftig in Anwendung von § 220a E-PBG möglich sein. Die bisherige Überschreitung des Grenzabstands darf weiterhin bestehen bleiben (§ 357 E-PBG).

Abb. 1c: Illustration Baurechtswidrige Bauten. (Quelle: Revisionsvorlage erleichtertes Bauen im Bestand, Erläuternder Bericht vom 7.8.25)

Bei der Umsetzung der neuen Bestimmungen gilt es zu beachten, dass die bestehende Ausnützung immer die Grenze darlegt. Diese darf nicht überschritten werden. Folglich stehen Bauten / Grundstücke im Fokus, welche die zulässige Ausnützung noch nicht vollständig «konsumieren». Um eine Erhöhung der Ausnützung zu erreichen, muss nach wie vor eine Anpassung der Nutzungsplanung (Aus- oder Umzoning) durchgeführt werden. Die neue Vorlage soll unter keinen Umständen die Nutzungsplanung untergraben, sondern die zulässigen Abweichungen im Rahmen der bestehenden Ausnützung erleichtern.

B. Stellungnahme (revPBG erleichtertes Bauen im Bestand)

Die Neue Energie Zürich (NEZH) / die AEE Zürich nimmt die Arbeiten des Hochbauamtes vom Kanton Zürich wohlwollend auf. Die vorgeschlagene Erleichterung der Rahmenbedingungen von Bauten im Bestand sind gut da sie auf eine allgemeine höhere Energieeffizienz des Bausektors abzielen. Zudem geben sie den Eigentümer mehr Rechte, was aus unternehmerischer Sicht begrüssenwert ist.

Wo nicht anders vermerkt, stellt sich die NEZH / AEE Zürich hinter den Entwurf der Vernehmlassung und hat keine abschliessende Meinung zu den Optionen.

In den Themenkreise vom „Bauen im Bestand“ sieht sie aber zusätzlichen möglichen Handlungsbedarf. Namentlich in der Schaffung von Anreizsysteme die gesamthaft und langfristig die nachhaltige Ziele hin zu Netto Null im Bausektor fördern.

Hiermit stellt sie folgende Anträge:

Antrag 1, Allgemeine Bauverordnung (ABV). §27. Abs 4 (neu):

- §27 Abs. 4 Neu: Beim Bauen im Bestand ist ein Ausnutzungsbonus von 20 % möglich, wenn zusätzlich Wohneinheiten geschaffen werden, die gute Gestaltung gewährleistet ist und die Bauten die Zielwerte A der SIA-Klimapfad-390/1-Norm entsprechen.
Dieser Ausnutzungsbonus ist nicht mit dem von der Gemeinde definierten Ausnutzungsbonus für Arealüberbauungen und Gestaltungspläne kumulierbar.

Antrag 2, Planungs- und Baugesetz (PBG), § 239¹

- Die Grenzwerte des Lärmschutzes zwischen den neu geschaffenen Wohneinheiten und Bestandesbau, soll in der SIA-Norm in einer zusätzlichen erleichterten Kategorie definiert werden.

Antrag 3, Planungs- und Baugesetz (PBG), § 239²

- Die geplanten Abbrucharbeiten von Hochbauten sollen in einer interaktiven Karte im GIS-Browser des Kantons bei Einreichung eines Baugesuches gemeldet und die Wiederverwendbarkeit von Materialien beim Entsorgungskonzept vorgängig nachgewiesen werden. (Voraussetzung ist eine GIS-basierte kantonale Karte, in der alle Abbruchgebäude sowie die wiederverwendbaren Materialien ersichtlich sind.)

Geltendes Recht	Vorentwurf	Erläuterungen
§ 239. ¹ Bauten und Anlagen müssen nach Fundation, Konstruktion und Material den anerkannten Regeln der Baukunde entsprechen. Sie dürfen weder bei ihrer Erstellung noch durch ihren Bestand Personen oder Sachen gefährden.	§ 239. ¹ Bauten und Anlagen müssen nach Fundation, Konstruktion und Material <u>in Bezug auf ihre Sicherheit</u> den anerkannten Regeln der Baukunde entsprechen. Sie dürfen weder bei ihrer Erstellung noch durch ihren Bestand Personen oder Sachen gefährden.	Die anerkannten Regeln der Baukunde sind grundsätzlich in privaten Normierungen statuiert. Diese enthalten neben Sicherheitsnormen (wie etwa statische Anforderungen) auch Normen für den Komfort. Eine Differenzierung der Regeln der Baukunde zwischen zwingend einzuhaltenden Regelungen (Sicherheitsaspekt) und nicht zwingend einzuhaltenden Regelungen (Komfort) findet sich jedoch in der Regel weder in der Normierung selbst noch in der Rechtsprechung. Die Einhaltung von Komfortnormen, wie beispielsweise Trittschall, soll in der Verantwortung der Eigentümer und Eigentümerinnen liegen und nicht gesetzlich vorgeschrieben werden. Dadurch besteht mehr Flexibilität für die Erweiterung des Bestandes. Mit der Präzisierung bzw. dem Einschub «in Bezug auf ihre Sicherheit» soll klargestellt werden, dass sich die gesetzliche Vorgabe auf die Sicherheitsaspekte beschränkt und nicht auch auf die Bereiche des «Komforts» ausgedehnt wird. Es liegt in der Zuständigkeit der Normenverbände, Abweichungsmöglichkeiten in ihren Normenwerken festzulegen. Entsprechende Arbeiten hat der SIA bereits aufgenommen.
² Die verwendeten Materialien dürfen zu keinen gesundheitlichen Beeinträchtigungen führen und müssen einwandfrei entsorgt werden können. Beim Abbruch von Bauten und Anlagen sind die Materialien im Hinblick auf eine einwandfreie Entsorgung zweckmässig zu trennen.	Abs. 2 unverändert	

Antrag 4, Bauverfahrensverordnung (BVV) § 2 a. 1

- Die Bewilligung von Klimaanlageanlagen wird vereinfacht, sofern für die Liegenschaft keine Fernkälte (thermische Vernetzung) vorhanden ist, ein nächtliches Lüftungskonzept und Freecooling technisch und wirtschaftlich nicht machbar sind. Die Anforderungen an die Gebäudehülle müssen weiterhin erfüllt sein.

	k. Nachrüstung einzelner <u>Klimaanlagen</u> in bestehende Gebäude,	<p>Die Nachrüstung von <u>Klimaanlagen</u> in bestehenden Gebäuden soll erleichtert werden. Als das kantonale Energiegesetz 1983 erlassen wurde, verbrauchten <u>Klimaanlagen</u> noch sehr viel Energie. Deshalb war damals ein Bedarfsnachweis für die Bewilligung erforderlich. Dank technischer Fortschritte bei <u>Klimaanlagen</u> und energetischen Verbesserungen im Gebäudebereich – etwa bessere Isolation, automatisierter Sonnenschutz und effizientere Elektrogeräte mit weniger Abwärme – wurde der Bedarfsnachweis bereits vor 15 Jahren aufgehoben (Vorlage 4667). Wird die Klimaanlage mit Strom aus der eigenen Photovoltaikanlage betrieben, entschärft sich die Problematik des Energiemehrbedarfs noch weiter.</p> <p>Angesichts häufiger werdender Hitzeperioden durch den Klimawandel wird der Bedarf an <u>Klimaanlagen</u> in bestehenden Gebäuden in Zukunft noch weiter zunehmen. Vor diesem Hintergrund soll die Nachrüstung einzelner <u>Klimaanlagen</u> künftig im Rahmen eines Meldeverfahrens ermöglicht werden.</p> <p>Das Meldeverfahren ist nur für einzelne, meist kleinere <u>Klimaanlagen</u> vorgesehen. Es ist nicht beabsichtigt, dass im Meldeverfahren zahlreiche Anlagen – etwa an den Fassaden von Mehrfamilienhäusern – unkoordiniert installiert werden. Die örtliche Baubehörde muss im Einzelfall die Lärmsituation und die optische Wirkung beurteilen und gegebenenfalls ein Bewilligungsverfahren anordnen. Bei mehreren Anlagen ist zudem stets eine Gesamtlärmbeurteilung aller <u>Klimaanlagen</u> erforderlich.</p> <p>Um die Einhaltung der rechtlichen Vorgaben effizient prüfen zu können, sollen – analog zu Luft-Wasser-Wärmepumpen – bei der Meldung ein Lärmschutznachweis sowie ein Nachweis der Einhaltung der energetischen Vorschriften (§ 45 Abs. 2 BBV I) verlangt werden (vgl. Erläuterungen zu den Anpassungsvorschlägen in § 2c BVV weiter unten).</p>
--	---	---

Beschluss:

- Die NEZH beantragt, die oben aufgeführten Anträge im Rahmen der PBG-Revision zu berücksichtigen.
- Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - Kanton Zürich
 - Mitglieder der Vorstand NEZH

Neue Energie Zürich – aee Zürich

Geschäftsstelle
Cornelia Keller
Sunnehofstrasse 13
8625 Gossau ZH