

Eidgenössisches Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation
UVEK Bundesamt für Umwelt BAFU
Elektronische Stellungnahme (PDF und Word) geht per Mail an raphael.bucher@bafu.admin.ch

Herr Raphael Bucher
Stv. Leiter Sektion Klimapolitik
058 465 46 13

Zürich, 4. April 2022

Stellungnahme zur Revision des CO₂-Gesetzes

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken Ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme.

Die Vereinigung Zürcher Immobilienunternehmen (VZI) ist ein Zusammenschluss von Immobilienunternehmen, die vor allem in der Wirtschaftsregion Zürich aktiv sind. Die 23 Mitglieder der Vereinigung bewirtschaften und repräsentieren im Wirtschaftsraum Zürich etwa einen Viertel der Immobilienobjekte.

Nachdem die Totalrevision des CO₂-Gesetzes in der Volksabstimmung vom 13. Juni 2021 abgelehnt wurde, begrüssen wir die Überbrückungsmassnahme des Parlaments zur Verlängerung des CO₂-Gesetzes bis 2024 sowie die zeitnahe Erarbeitung einer Nachfolgelösung ab 2025.

Die Vorlage ist jedoch wenig ziel- und wirkungsorientiert. Zur Erreichung der Netto-Null-Ziele sind weitere spezifische Anreize und Massnahmen an den richtigen Stellen notwendig. Der Heizungsersatz bzw. der Fokus auf Wärmeerzeugungsanlagen greift zu kurz. Für die Zielerreichung besonders relevant ist die Erneuerung des Gebäudeparks durch die Erhöhung der Quoten von Renovationen, Umbauten und Ersatzneubauten. Dies wird nur mit höheren Ausnützungsquoten erreicht. Das hat zusätzlich den positiven Nebeneffekt, dass das knappe Wohnungsangebot in Ballungsgebieten erhöht wird.

Je nach Situation der Gebäude (Lage, Zustand, Nutzung etc.) gilt zu entscheiden, welche Massnahmen die effizientesten und effektivsten sind. Ein wichtiger Anreiz für energetisch bessere Lösungen sind höhere Ausnützungsziffern und das gleichzeitige konsequente vorantreiben der Siedlungsentwicklung nach innen. In der Schweiz ist jedes Bauprojekt – auch aufgrund der kantonalen und kommunalen Zuständigkeiten – einzigartig, weshalb bei jedem Bauprojekt entlang

der drei Säulen der Nachhaltigkeit (Umwelt, Wirtschaft und Gesellschaft) abgewogen werden muss, welche Lösungsansätze den vielseitigen Vorgaben und Zielen am besten gerecht werden können. Die Zielvorgaben der unterschiedlichen Politiksektoren müssen sich so gut wie möglich gegenseitig begünstigen können. Das ist heute nicht der Fall.

Nachfolgend erläutern wir Ihnen gerne, wie aus unserer Sicht die Zielerreichung dieser Vorlage gesichert resp. gesteigert werden kann.

Der Gebäudesektor ist für einen Viertel der CO₂-Emissionen verantwortlich. Heute beträgt die jährliche Sanierungsquote rund 1%. Für die Zielerreichung wäre jedoch eine Sanierungs- und Erneuerungsquote von 3% notwendig. Um diese Quote erreichen zu können, müssen bestehende Regulierungen abgebaut und Verfahren beschleunigt werden, die heute der Realisierung einer klimafreundlichen und energieeffizienten Siedlungsentwicklung nach Innen in der nötigen Zeit entgegenstehen.

Art. 9 Abs. 1bis

Die Kantone legen gewähren für umfassende energetische Gebäudesanierungen und Ersatzneubauten und umfassende energetische Gebäudesanierungen die Gebäudestandards fest, für welche sie eine zusätzliche Ausnutzung des Grundstückes gewähren von mindestens 25 Prozent .

Weshalb schafft eine höhere Ausnützung den richtigen Anreiz?

Mit einer deutlichen Erhöhung der Ausnützungsziffer für Renovationen, Umbauten und Ersatzneubauten, welche den Gebäudepark im Sinne der Klima- und Energieziele erneuern, können wird die Voraussetzung schaffen, diese Ziele in der nötigen Zeit zu erreichen. Der Weg über das Schaffen von solchen Anreizen für Eigentümer und Bauherren ist zielführend. Zusätzlich kann diese Regelung auch der Wohnungsknappheit in zentralen Lagen entgegenwirken und die Verdichtung nach Innen fördern. Wenn die Klimaziele, die Energieziele, die Raumplanungsziele sowie das Bedürfnis der Bevölkerung nach mehr Wohnraum in zentralen Lagen besser miteinander vereint werden können, ist das für alle drei Ziele eine Win-Situation. Gleichzeitig sind für die Zielerreichung weniger Subventionen nötig.

Warum sind die Gewährung und eine Mindestgrösse für die Ausnützung wichtig?

Die Kantone haben bereits heute die Möglichkeit, Grenzabstände zu reduzieren oder aufzulösen, Gebäude aufzustocken und Ausbauten oder Anbauten zuzulassen, um eine höhere Ausnützung zu erreichen. Aus dieser Möglichkeit muss eine Pflicht werden, damit das Potenzial auch wirklich ausgeschöpft und umgesetzt werden kann. Bleibt es bei einer Möglichkeit, wird es immer und überall Projektegegner geben, die Gründe gegen eine Erhöhung der Ausnützung ins Feld führen und die Modernisierung des Gebäudeparks im Sinne der Energie- und Klimaziele verhindern können. Dasselbe gilt für die Mindestvorgabe. Wenn keine Zielvorgabe festgelegt wird, besteht die Gefahr, dass Ausnützungserhöhungen nur minimal gewährt werden, was wiederum die Zielerreichung gefährdet.

Weshalb ist es wichtig, dass auch Ersatzneubauten gefördert werden?

Je nach Ausgangslage sind Sanierungen und Umbauten oder Ersatzneubauten der richtige Weg zur Modernisierung des Gebäudeparks im Sinne der Klima- und Energieziele. Allein durch Renovationen und Umbauten kann die Zielerreichung wiederum zu wenig schnell erreicht werden. In der Diskussion um Ersatzneubauten wird oft argumentiert, dass diese zu viel graue Energie benötigen. Dabei gilt es aber zwei Faktoren zu berücksichtigen. Einerseits ist es wichtig, die gesetzliche Grundlage für die Kreislaufwirtschaft und die diesbezüglichen Massnahmen in der Bauwirtschaft voranzutreiben. Die gesetzliche Grundlage für die Kreislaufwirtschaft (Teilrevision USG) wird aktuell erarbeitet. Gezielte Massnahmen werden in der Bauwirtschaft fortlaufend ergriffen. Eine bereits wichtige geschaffene Grundlage ist die VVEA, die der Vermeidung, Verminderung und der gezielten Verwertung von Abfällen einen hohen Stellenwert einräumt. Andererseits muss bei einem Gebäude immer eine Gesamtbetrachtung über seinen gesamten Lebenszyklus getätigt werden. Die benötigte graue Energie zur Erstellung eines Gebäudes muss dem hohen Potenzial von neuen Bauten bezüglich Klimaschonung und Energieeffizienz gegenübergestellt werden.

Art. 9 Abs. 3bis - NEU

Die Baubewilligungsbehörden behandeln Baugesuche für umfassende energetische Gebäudesanierungen und Ersatzneubauten nach einem vereinfachten und beschleunigten Verfahren.

Warum sind einfachere und schnellere Verfahren so wichtig?

Um die für die Zielerreichung notwendige jährliche Sanierungs- und Erneuerungsquote von 3% erreichen zu können, sollten alle möglichen Faktoren geprüft werden, die zu dieser Beschleunigung beitragen können.

Wie kann eine Vereinfachung von (Baubewilligungs-)Verfahren erreicht werden?

Eine Vereinfachung der Verfahren kann durch die inhaltliche Überprüfung und die Reduktion auf wirklich relevante und notwendige Angaben für die Erteilung einer Bewilligung erreicht werden. Die Einhaltung und Umsetzung gesetzlicher Vorgaben auf technischer Ebene ist zwingend und bedarf keiner behördlichen Überprüfung für die Erteilung einer Bewilligung. Vielmehr müssen die Behörden sich bei der Erstellung der Planungsgrundlagen und Entwicklungsstrategien - also weit vor der Frage der Realisierung einzelner Bauprojekte - auf die so wichtige und oft nicht im nötigen Umfang wahrgenommene Abwägung verschiedener Interessen konzentrieren. Für die Erteilung von Baubewilligungen sollten insbesondere übergeordnete Aspekte wie Städtebau, Sicherheitskonzepte und Akzeptanz der Bevölkerung im Fokus stehen.

Wie kann eine Beschleunigung von (Baubewilligungs-)Verfahren erreicht werden?

Eine Beschleunigung der Verfahren kann durch die Vereinfachung einerseits, aber auch durch die blosser Verkürzung der geltenden Fristen der einzelnen Verfahrensschritten und der Rekursfristen erreicht werden. Auf Bundesebene im CO₂-Gesetz können diese Fristen nicht festgelegt werden, weil es sich um eine Kompetenz der Kantone und der Gemeinden handelt. Auf Bundesebene kann den Kantonen und Gemeinden jedoch der Auftrag gegeben werden, die Vereinfachung und Beschleunigung ihrer Verfahren im Sinne einer rascheren Modernisierung des Gebäudeparks massgeblich anzupassen. Ebenfalls einen beschleunigenden Effekt hätte das Anpacken des Umstandes von immer häufiger getätigten Rekursen. Insbesondere Rekurse mit auf-schiebendem Charakter haben eine immense Auswirkung auf den Realisierungszeitpunkt von

Bauprojekten. Würde einerseits die aufschiebende Wirkung eingeschränkt oder wegfallen und andererseits Lösungen gegen Einsprachen mit Missbrauchscharakter gefunden werden, hätte dies eine massive beschleunigende Auswirkung.

Warum wollen wir diesen Ansatz im CO2-Gesetz aufgreifen?

Zur raschen Erreichung der gesteckten Klimaziele weisen die genannten Massnahmen ein erhebliches Potenzial auf.

Art. 34 Abs. 2 lit a

In Ergänzung der Voraussetzungen von Artikel 52 EnG werden Globalbeiträge nur Kantonen ausgerichtet, die über Programme zur Förderung energetischer Gebäudehüllen- und Gebäudetechniksanierungen, **Ersatzneubauten** sowie zum Ersatz bestehender elektrischer Widerstandsheizungen oder Ölheizungen verfügen und dabei eine harmonisierte Umsetzung gewährleisten.

Die VZI begrüsst grundsätzlich, dass zur Verminderung der CO2-Emissionen bei Gebäuden Sanierungen finanziell - in Kombination mit einer höheren Ausnutzungsquote - stärker unterstützt werden sollen. Es ist wichtig, dass auch Ersatzneubauten von Kantonen gefördert werden dürfen. Ersatzneubauten sind ein integraler Teil der Kreislaufwirtschaft und sparen mehr Energie und Schadstoffe ein als alte Gebäude.

Begründung s. oben bei Art. 9 Abs. 1bis.

Unterstützung der weiteren Positionen des Dachverbandes Bauenschweiz

Im Weiteren unterstützen wir die detaillierte Eingabe von Bauenschweiz.

Wir bedanken uns für die Berücksichtigung unserer Anliegen. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse
Vereinigung Zürcher Immobilienunternehmen



Béatrice Schaeppi
Präsidentin



Martin Arnold
Geschäftsführer