

Jahresbericht 2001, 15. Dezember 2001

Projekt

Neu Bauen statt Sanieren

Autor und Koautoren	Walter Ott (PL), Benno Seiler e c o n c e p t AG, Lavaterstr. 66, 8002 Zürich, Tel 01 286 75 86; walter.ott@econcept.ch; www.econcept.ch Armin Binz, André Moosmann, FHBB, Institut für Energie, St. Jakobs-Str. 84, 4132 Muttenz; 061 467 44 94; a.binz@fhbb.ch ; www.fhbb.ch
BFE Vertrags-Nummer	78175
Dauer des Projekts	1. August 2000 – Januar 2002

ZUSAMMENFASSUNG

Für den in Zukunft stark zunehmenden Bestand von Wohngebäuden (nur Mehrfamilienhäuser), die vor einer grösseren Erneuerung stehen, werden die Wünschbarkeit, die Hemmnisse und mögliche Massnahmen zur Unterstützung einer Ersatzneubaustategie im Vergleich mit Gesamtsanierungen geprüft. Zielsetzungen:

- Integrale Einschätzung der Vor- und Nachteile und der Auswirkungen einer Ersatzneubaustategie im Vergleich mit Gesamtsanierungen bestehender Bauten. Dabei werden nur Gesamterneuerungen mit grosser Eingriffstiefe betrachtet (Vergleich Ersatzneubau–Gesamtsanierung, kein Vergleich Ersatzneubau-Teilsanierung.).
- Herleitung von Zielen und Kriterien für eine Ersatzneubaustategie
- Massnahmen zur Unterstützung einer Ersatzneubaustategie

Neben den energetischen und ökologischen (Stoffflüsse) Kriterien werden insbesondere die Hemmnisse/Chancen aus sozialer, städtebaulich-planerischer und wirtschaftlicher Sicht untersucht und bei der Beurteilung der Wünschbarkeit und der Machbarkeit der Ersatzneubaustategie berücksichtigt. Massnahmen zur Förderung der gewünschten Strategie werden evaluiert und Empfehlungen zu Umsetzung in die Praxis abgegeben.

Die Analyse der Erneuerungstätigkeit zeigt, dass in vielen Gebieten ein Erneuerungsstau herrscht und sowohl Ersatzneubauten wie auch Gesamtsanierungen in Gefahr laufen, nicht mehr kostendeckend vermietbar zu sein. Ersatzneubauten bieten generell einen deutlich grösseren Handlungsspielraum als Gesamtsanierungen und werden sich vor allem an guten Lagen in Zukunft vermehrt durchsetzen. Dabei kann eine zukunftsgerichtete Erneuerung realisiert und veränderten planungsrechtlichen Voraussetzungen Rechnung getragen werden. Sowohl Ersatzneubauten wie auch Gesamtsanierungen führen zum Verlust billigen Wohnraumes, anders ist die nachhaltige Siedlungserneuerung nicht möglich. Zur Förderung der Gebäudeerneuerung und der Ersatzneubauten werden primär Anpassungen am Miet- und am Steuerrecht vorgeschlagen.

Projektziele 2001

Ausgehend von den Vorarbeiten im Jahr 2000 wurden folgende Bearbeitungsziele anvisiert:

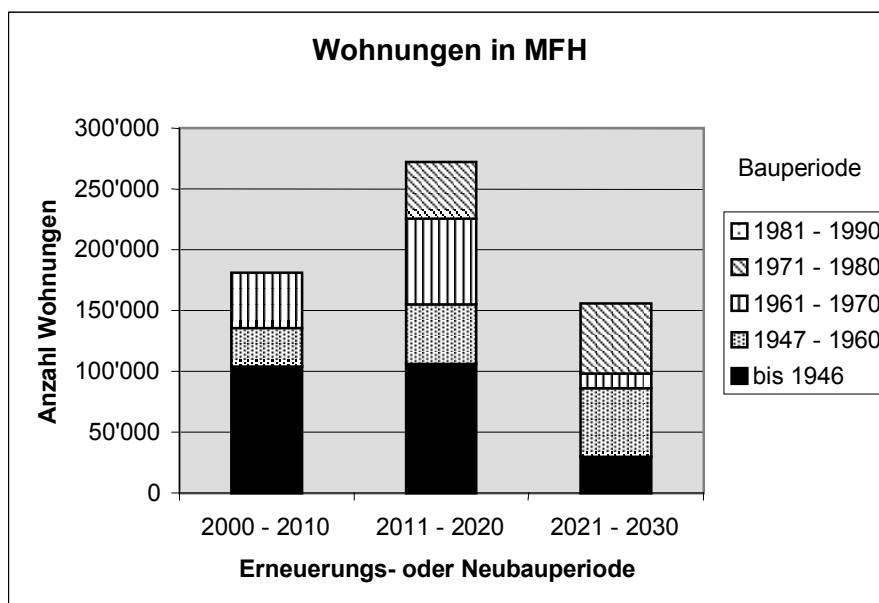
- Interviews mit der Immobilienbranche, mit DenkmalschützerInnen zu den Erneuerungsmotiven, -hemmnissen, -strategien und -kosten
- Vergleich Ersatzneubau/Gesamtsanierung aus energetisch-ökologischer Sicht sowie im Hinblick auf die Kostenaspekte anhand verschiedener konkreter Projekte, die einigermaßen repräsentativ für viele Gesamterneuerungen bei Mehrfamilienhäusern sind.
- Aufarbeitung der sozialen Aspekte von Ersatzneubauten/Gesamtsanierungen
- Analyse der siedlungsplanerischen, städtebaulichen und denkmalpflegerischen Aspekte von Gesamtsanierungen bzw. Ersatzneubauten.
- Erarbeitung einer Bilanz für eine nachhaltige Erneuerung des Mehrfamilienbestandes aus energetischer, ökologischer, planerischer, sozialer und wirtschaftlicher Sicht.
- Erarbeitung des Schlussberichtentwurfes
- Diskussion der Zwischenberichte und des Schlussberichtentwurfes in der Begleitgruppe.

Durchgeführte Arbeiten und erreichte Ergebnisse

Der Schlussbericht liegt als Entwurf vor, wurde in der Begleitgruppe besprochen und wird bis Ende Januar 2002 definitiv fertiggestellt. Zusammenfassung der Ergebnisse:

Zunehmender Erneuerungsbedarf bei MFH

Alle 50 –75 Jahre muss ein MFH umfassend erneuert werden (Aussenhülle, Leitungen, ev. Grundrissanpassungen, Lifteinbauten etc.), um den Anforderungen der Nachfrage noch zu genügen. Zusammen mit dem Alter der MFH ergibt sich daraus der künftige Bedarf für Gesamterneuerungen (Ersatzneubauten oder Gesamtsanierungen) im Bereich der MFH (s. Figur 1).



Figur 1 Wohnungen nach Erstellungsperiode, die in den kommenden Dekaden vor einer Gesamterneuerung stehen (EN/GS)

Erneuerungsstrategien Immobilienbesitzer

Erneuerungsstrategien

Zurzeit prägen die folgenden Bewirtschaftungsstrategien den Immobilienmarkt:

- **Werterhaltungsstrategie (Versicherungen, mittelgrosse und kleinere Pensionskassen, gemeinnützige Wohnbauträger, viele private Eigentümer):** Langfristige Erhaltung von Bausubstanz und Marktfähigkeit ("Kaufen und Halten") zum Teil mit mittelfristig geplanter Unterhaltsstrategie.
- **Wertsteigerungsstrategie (Immobilienfonds, Anlagestiftungen, z.T. Private):** Laufende Bewirtschaftung des Immobilienportfolios im Hinblick auf Wertsteigerungen, Konzentration auf neuere Objekte an guten Lagen, Verkauf vor grossen Sanierungen. Diese Eigentümergruppen sind für die untersuchten Fragestellungen weniger wichtig, da sie ihre Objekte vor dem Gesamterneuerungszeitpunkt wieder abstossen.

Die Befragungen von grösseren Immobilienbewirtschaftern zeigten, dass beim heutigen Zinsniveau eine Bruttorendite von 6,5 – 7,5% anvisiert wird, welche aber im Hinblick auf künftige Erneuerungen höher sein müsste. Bei Objekten an durchschnittlichen oder schlechten Lagen und Regionen besteht zurzeit ein eigentliches **Erneuerungs-dilemma**: Die Objekte bedürften einer grösseren Erneuerung, welche aber zu Mietzinsen führen würde, die von den am jeweiligen Standort interessierten Nachfragern nicht bezahlt werden. Zahlungskräftigere Nachfrager können wegen des zuwenig attraktiven Standortes nicht angesprochen werden. Deshalb wird bei diesen Gebäuden zurzeit verbreitet nur der nötigste der Unterhalt vorgenommen, um Baumängel und Leerstände zu vermeiden. Dabei besteht die Gefahr einer schleichenden Verlotterung/Verslumung. Etwas zugespitzt kann daher von einer "Zweiteilung" des schweizerischen Mietwohnungsmarktes gesprochen werden: Der Raum Zürich, sowie weitere grössere und mittlere Zentren und attraktive Tourismusgebiete im Kt. GR gegenüber der "übrigen Schweiz".

Entscheidungsrelevante Faktoren für die Art der Erneuerung

Die folgenden Faktoren stehen als Auslöser von Erneuerungen im Vordergrund:

- **Bautechnische Probleme:** Schallprobleme, Ersatz Leitungen, Sanierung Gebäudehülle
- **Funktionelle und strukturelle Defizite, ungenügende Markt- und Lagegerechtigkeit:** Unzweckmässige Wohnungsgrundrisse, zu kleine oder gefangene Zimmer, fehlender Lift, fehlende Balkone, ungenügender Schallschutz, zu kleine Wohnungen (1998 10% - 20% der Whg.).
- Bestehende **Ausnutzungsreserven**, die bei einer Gesamterneuerung ausgeschöpft werden können.

Daneben beeinflussen die folgenden Faktoren den Entscheid für und die Art der Gesamterneuerung:

- **Lage des Objektes:** Die Lage ist das zentrale Kriterium für das Mietzinspotenzial und damit für den möglichen Standard, der an einem bestimmten Ort noch Nachfrage findet.
- **Mietrecht:** Überwälzungs- und Rückstellungsregeln, Kündigungsfristen: Das Mietrecht erlaubt bei Gesamtsanierungen nur die Überwälzung von maximal 50% - 70% der Investitionen auf die Miete. Die Leerung eines Objektes dauert in der Praxis 6 Monate bis 2 Jahre.
- **Steuerrechtliche Rahmenbedingungen:** Bei MFH im Privatbesitz können wertvermehrende Erneuerungsinvestitionen von den Steuern abgesetzt werden. Dagegen werden vielfach nur Amortisationen/Rückstellungen von 1% - 1,5% steuerfrei gewährt, was bei den heutigen Rahmenbedingungen ein langfristig bedenkliches Erneuerungshemmnis darstellt und insbesondere umfangreiche Erneuerungen wie Ersatzneubauten oder Gesamtsanierungen stark behindert: Eine Abbruchliegenschaft müsste grundsätzlich voll abgeschrieben sein, weil der Restwert dem Neubau angerechnet werden muss. Das gilt auch für Gesamtsanierungen, weil ihre Kosten meist im Bereich eines Neubaus liegen.
- **Schutzwürdigkeit** von Gebäuden: Ersatzneubauten kommen bei schutzwürdigen Bauten in der Regel nicht in Frage.

Diverse Rahmenbedingungen sprechen zurzeit für eine Ersatzneubaustrategie anstelle von Sanierungen:

- Vorteilhaftere Entwicklung der Baukosten beim Neubau als bei Sanierungen
- Tendenz zu Wohneigentum
- Verstärkte Nachfrage nach grösseren Wohnungen

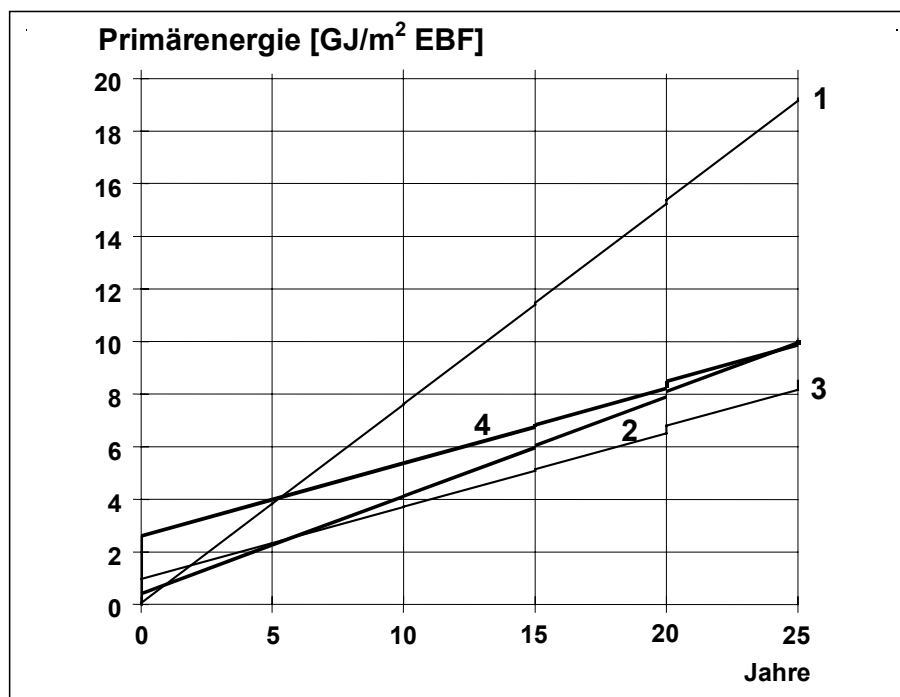
Energetische und ökologische Aspekte

Kriterien und Einflussfaktoren auf Erneuerungsentscheid

Gesamtsanierungen (GS) und Ersatzneubauten (EN) werden auf der Basis einer Lebenszyklusbetrachtung hinsichtlich Energieverbrauch, ausgelösten Stoffflüssen und Schadstoffemissionen verglichen.

Bezüglich des Primärenergieverbrauches (inkl. graue Energie für die Erstellung des Ersatzneubaus bzw. die Gesamtsanierung) zeigt sich, dass der **Heizwärmebedarf** von Ersatzneubauten um **60 - 80 MJ/m²_{EBF}** geringer sein muss, damit sie während ihrer Lebensdauer, den Mehraufwand an grauer Energie für Abbruch/ Neubau von **2'000 - 4'000 MJ/m²_{EBF}** (je nach Grösse, Form, Kompaktheit, etc.) energetisch amortisieren können (s. das Beispiel für ein 24-Familienhaus in Figur 2). In den folgenden Fällen ist dies aber nicht selbstverständlich, v.a. wenn sie kumuliert auftreten:

- Bei optimalen Voraussetzungen für die energetische Sanierung des Gebäudes. Wenn wärmebrückenfreie gedämmte Konstruktionen mit Dämmschichtdicken bis zu 20 cm appliziert werden können und die gebäudetechnischen Voraussetzungen ebenfalls den Einbau moderner und effizienter Einrichtungen erlauben.
- Bei sehr grossen und kompakten Mehrfamilienhäusern mit guten Sanierungsmöglichkeiten (mit wenig Wärmebrücken im sanierten Zustand).
- Bei sehr mildem sonnigen Klima mit tiefem Heizenergieaufwand (etwa den Tessiner Tieflagen).



Figur 2 Aufsummierter Primärenergiebedarf für Heizung, Warmwasser, Haushaltstrom und graue Energie für verschiedene Erneuerungsvarianten für ein 24-Familienhaus der 50^{er} Jahre (inkl. graue Energie für periodische Unterhaltsarbeiten).

- | | |
|----------------------|-------------------------------------|
| 1 Nur Unterhalt | 3 Sanierung MINERGIE-Neubaustandard |
| 2 MINERGIE-Sanierung | 4 MINERGIE-Ersatzneubau |

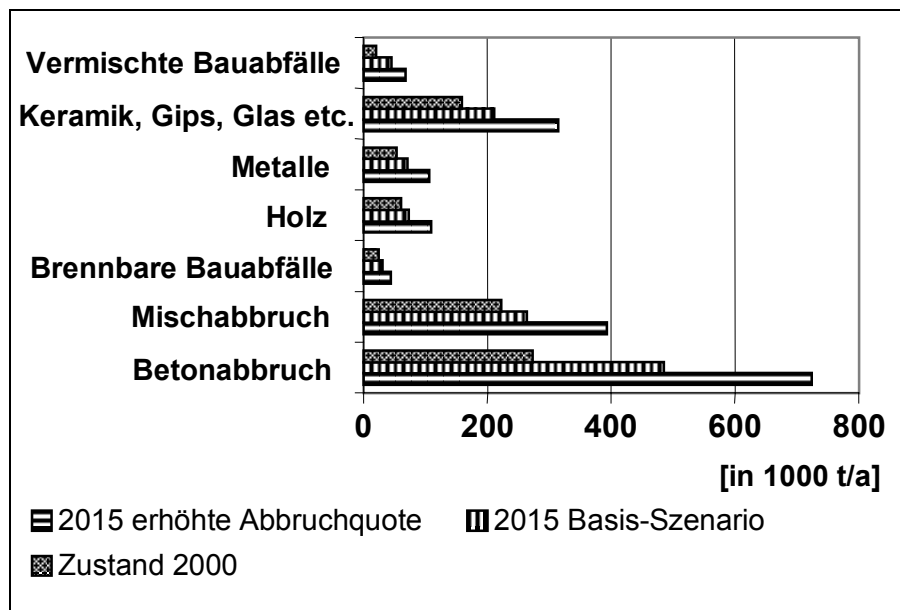
Neben den überwiegend positiven energetischen Aspekten von Ersatzneubauten sind bezüglich weiteren ökologischen Aspekten einige Vorbehalte angebracht:

- Zurzeit unbefriedigender Umgang mit den zusätzlichen Bauabfällen: Schwierige wirtschaftliche Situation für die Aufbereitung von Bauabfällen zu Sekundärrohstoffen und zur Wiederverwendung (Bauteilbörsen).
- Zusätzliche lokale Immissionen von Abbrüchen mit Ersatzneubauten (Staub, Lärm)

Energetische und ökologische Auswirkungen

Der durch geringeren Heizenergiebedarf gesamtschweizerisch jährlich eingesparten Primärenergie steht ein Mehrbedarf an grauer Energie wegen der erhöhten Abbruch- und Neubautätigkeit gegenüber. Es wird mehrere Jahrzehnte dauern, bis dieser Mehraufwand an grauer Energie durch die Einsparungen an Heizenergie egalisiert werden kann.

Eine Hochrechnung der Bauabfälle von Mehrfamilienhäusern bei der Trendentwicklung bis 2030 und bei einer ungefähr verdoppelten Abbruchrate zeigt, dass die Verdoppelung der Abbruchrate nicht einfach eine Verdoppelung der Bauabfälle zur Folge hat, sondern dass für die verschiedenen Abfallfraktionen ein unterschiedliches Wachstum resultiert. Vor allem die relativ unproblematischen Rohbaufractionen Beton und Mischabbruch erhöhen sich (s. folgende Figur).



Figur 3 Bauabfälle aus Mehrfamilienhäusern (ohne Umgebungsarbeiten), gegliedert nach Herkunft für das Jahr 2015, in dem das Maximum der Bauabfallmenge zu erwarten ist.

Kosten Ersatzneubau/Gesamtsanierung

Werden sämtliche Kostenelemente (auch Leerstands- und Wiedervermietungskosten und unterschiedliche Gebühren) vom Moment des Entscheides für eine Gesamterneuerung bis zur vollen Wiedervermietung der Gesamtsanierung bzw. des Ersatzneubaus mitberücksichtigt, dann hebt sich keine der Erneuerungsvarianten kostenmässig deutlich von der anderen ab (s. Beispiele in Tabelle 1). Beim Ersatzneubau eröffnen sich Kostenspielräume, wenn an guten Lagen mit einer zahlungsbereiten Nachfrage hohe Qualität erstellt wird, die mit Gesamtsanierungen nur schwer zu erreichen ist. Beim Ersatzneubau gilt es die beträchtlichen verfahrensabhängigen Kostenelemente durch kooperatives Vorgehen sowie optimale Kommunikation mit den MieterInnen und den Baubehörden zu minimieren. Auch bei den Gesamtsanierungen besteht ein diesbezüglicher Spielraum zur Minimierung von Mietzinsausfällen. An schlechteren oder durchschnittlichen Lagen wird es beim Ersatzneubau schwieriger, die spezifischen Vorteile (moderne, technisch und qualitativ zukunftsorientierte Wohnungen guter Qualität) auszuspielen, weil die dortige Nachfrage eine begrenzte Zahlungsbereitschaft für solche Eigenschaften haben wird und eher günstige Wohnungen sucht.

	MFH Allmendstr. Basel		MFH Isabellenweg Biel		Hochhaus Muttenerstr.	
	Ersatz-NB	G-Sanierg.	Ersatz-NB	G-Sanierg.	Ersatz-NB	G-Sanierg.
Bruttogeschossfläche	3'400 m ²	2'521 m ²	780 m ²	693 m ²	5'034 m ²	5'034 m ²
Jahreskosten/m ² BGF o. Land	123 Fr./a	119 Fr./a	120 Fr./a	109 Fr./a	174 Fr./a	153 Fr./a
Jahreskosten/m ² BGF mit Land	173 Fr./a	190 Fr./a	152 Fr./a	145 Fr./a	216 Fr./a	195 Fr./a
Kostenmiete pro Mt. & Whg. ohne Land	1'437Fr./Mt	1'235Fr./Mt	1'755Fr./Mt	1'560Fr./Mt	2'838Fr./Mt	1'849Fr./Mt
Kostenmiete pro Mt. & Whg. mit Land	1'909Fr./Mt	1'760Fr./Mt	2'102Fr./Mt	1'907Fr./Mt	3'324Fr./M	2'214Fr./M

Tabelle 1 Kostenvergleich Ersatzneubau/Gesamtsanierung für drei unterschiedliche Objekte

Gebäudeerneuerung aus sozialer Sicht

Beide Varianten der Gesamterneuerung bedeuten für die betroffenen Mieter einen massiven Einschnitt meist mit Kündigung und Auszug, mindestens jedoch mit massiven Beeinträchtigungen und höheren Mieten nach einer Gesamtsanierung. Gesamterneuerungen sind jedoch auch eine Chance für die Entwicklung der Sozialstruktur im Quartier: Quartieraufwertung, soziale Durchmischung, bessere Integration bei problematischen Quartieren.

Die Wohnungsversorgung für wenig zahlungskräftige Mieterschichten ist eine wichtig Aufgaben der Wohnbauförderung und der Wohnungspolitik. Gesamterneuerungen sind zentral für die Anpassung des Gebäudebestandes an gewandelte Ansprüche der Mieterschaft. Und diese Ansprüche können im Rahmen von Teilsanierungen zum Teil nicht nachhaltig befriedigt werden, weil dazu tiefere Eingriffe notwendig sind. Gesamterneuerungen leisten einen Beitrag an die nachhaltige Erneuerung des Gebäudebestandes, wobei die Ersatzneubauten grundsätzlich einen grösseren Beitrag liefern können als Gesamtsanierungen. Der kurz- bis mittelfristig bestehende Zielkonflikt mit dem Ziel der Erhaltung preisgünstigen Wohnraumes besteht. Er muss jedoch gleichzeitig von einer langfristigen Betrachtung ausgehend relativiert werden, weil die Alterungsdynamik des Gebäudebestandes auch kontinuierlich zu einem Zugang günstiger Wohnungen führt. Die weniger zahlungskräftigen Mieter, werden in diesem Prozess jedoch vielfach an schlechtere Lagen verdrängt. Langfristig wichtig erscheinen uns die positiven Wirkungen auf die Erneuerung der sozialen Zusammensetzung des Quartiers.

Obwohl Gesamterneuerungen, also Gesamtsanierungen und Ersatzneubauten, kurzfristig preisgünstigen Wohnraum vernichten, sind sie aus einer langfristigen sozialpolitischen Optik eher positiv zu werten. Sie bieten eine Chance zur Erneuerung der sozialen Zusammensetzung eines Quartiers und können dadurch allfälligen Verslumungs- und Entmischungstendenzen entgegenwirken. Weil sowohl Ersatzneubauten wie auch Gesamtsanierungen für sozial oder wirtschaftlich schwache Mieter ein Risiko darstellen, sollten für diese Mietergruppen flankierende Hilfsmassnahmen angeboten werden.

Gebäudeerneuerung aus planerisch-städtebaulicher Sicht

Aus planerisch-städtebaulicher Sicht steht die nachhaltige Siedlungsentwicklung mit den Zielsetzungen sparsame Nutzung des Bodens, Siedlungsentwicklung nach innen, Verdichtung im überbauten Gebiet, zeitgemässe Erneuerung der Siedlungen, Verbesserung der Quartierqualität und Denkmalschutz im Vordergrund.

Für die strukturelle Erneuerung und Modernisierung des Wohngebäudebestandes ist eine Anpassung der Wohnungsgrössen, -ausstattungen und -grundrisse an die künftigen Bedürfnisse erwünscht. Das Verdichtungspotenzial im überbauten Gebiet ist noch sehr gross (mittlerer Ausbau-

grad im Kanton Zürich nur 54% der möglichen Ausnutzung!). Gute Verdichtungen, die vorwiegend im Rahmen von Ersatzneubauten realisierbar sind (bei Gesamtsanierungen in der Regel nur begrenzt: Anbauten, Dachausbauten etc.) sind aus raumplanerischer Sicht zweckmässig.

Aus raum- und siedlungsplanerischer Sicht besteht das grösste Risiko der Ersatzneubaustrategie bei einer qualitativ unbefriedigenden Verdichtung mit nachteiligen Auswirkungen auf die Quartierqualität.

Bei **schutzwürdigen Objekten** (vor allem in Städten) ist der Modernisierungseingriff bei Gesamtsanierungen sowie der Abbruch bei Ersatzneubauten nur bei nichtinventarisierten Bauten problemlos möglich. Bei Gesamterneuerungen müssen die folgenden denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen beachtet werden:

- Bei Gesamterneuerungsprojekten (Ersatzneubauten und Gesamtsanierungen) muss Inventarisierung, Schutzwürdigkeit und Schutzzumfang frühzeitig abgeklärt werden. Danach scheidet u.U. die Ersatzneubauvariante bereits als nicht mehr machbar aus.
- Projektierungsaufwand, -risiken und -kosten steigen bei inventarisierten Gebäuden. Das gilt auch für die Sanierungskosten.

Bilanz und Strategie EN oder GS

Bilanz

Neue Rahmenbedingungen erfordern neue Bewirtschaftungs- und Erneuerungstrategien:

Bei der Erneuerung des Gebäudebestandes müssen die gewandelten Rahmenbedingungen auf dem Wohnungs- und Bauparkt beachtet werden: Geringe Inflation, zum Teil sinkende Neubaukosten, in vielen Regionen relativ hohe Leerwohnungsziffern, vielerorts Stopp bei den Wertsteigerungen von Bauland und Immobilien. Unter diesen Umständen müssten die Wohn-Immobilien unbedingt amortisiert werden (bzw. Rückstellungen in Erneuerungsfonds vorgenommen werden), da nicht mehr damit gerechnet werden kann, dass die Inflation und die Wertsteigerungen die künftigen Erneuerungen "finanzieren" werden. Andernfalls belasten die Restwerte den Abbruch mit Ersatzneubau.

Ersatzneubauten primär an guten Lagen: Es zeigt sich, dass bei den aktuellen Marktverhältnissen Gesamterneuerungen mit den unumgänglichen Mietpreiserhöhungen nur in Gebieten mit einer intakten Wohnungsnachfrage risikolos vermietet werden können. An durchschnittlichen und schlechten Lagen lassen sich die erforderlichen Mieten nach der Erneuerung kaum durchsetzen, weshalb solange wie möglich eine Instandsetzungs- und/oder Teilsanierungsstrategie verfolgt werden muss. Für Ersatzneubauten ergeben sich aus diesen Entwicklungstendenzen Chancen und Risiken:

- An guten Lagen ist eine zahlungskräftige Nachfrage vorhanden. dort lohnen sich aufwendige Modernisierungen. Die resultierenden Mieten können an diesen Lagen realisiert werden. Gerade an guten Lagen bieten Ersatzneubauten bedeutend mehr Möglichkeiten als Gesamtsanierungen, die vorhandenen Nutzungsspielräume voll auszuschöpfen, falls keine anderen Hindernisse den Abbruch mit Ersatzneubau behindern oder verunmöglichen (beisp. Denkmalschutz, Baulinien, etc.).
- An durchschnittlichen bis schlechten Lagen mit einem standortbedingt begrenzten Mietpreispotenzial sind Gesamterneuerungen grundsätzlich schwer realisierbar. Es müssen kostengünstigere Teilsanierungen vorgenommen werden, um keine Leerstände zu provozieren.

Ersatzneubauten sind nicht teurer wenn durch höhere Grundstücksausnutzung die höheren Abbruch- und Leerstandskosten kompensiert werden können. Sie haben jedoch in der Regel ein **höheres Mietzinspotenzial**.

Ersatzneubauten sind eine Chance für die Siedlungserneuerung und für die Siedlungsentwicklung: Der gewandelten Nachfrage kann Rechnung getragen werden, Impulse für die Quartierentwicklung mit positiven externen Effekten können durch gute Ersatzneubauten vermittelt werden. In Problemgebieten können sie einen Beitrag zur Auslösung einer neuen Entwicklung leisten.

Ersatzneubauten und Gesamtsanierungen verdrängen günstigen Wohnraum: Dieser Prozess ist ab einem bestimmten Gebäudealter kaum zu vermeiden, soll Verslumung vermieden werden. Problematisch kann er bestenfalls an sehr guten Lagen werden, wenn aus wirtschaftlichen Gründen frühzeitig abgerissen und für ertragreichere Nutzungen neu gebaut wird. In vielen Regionen besteht zurzeit jedoch eher die Gefahr, dass die notwendigen Erneuerungen nicht oder zu wenig tiefgreifend vorgenommen werden.

Energetisch sind Ersatzneubauten erst mittel- bis langfristig spürbar wirksam – **ökologisch** verdienen die zusätzlichen Bauabfälle und Emissionen beim Abbruch und Neubau besondere Aufmerksamkeit. Die ökologische Bewertung hängt von der Verwendung der Bauabfälle ab. Sie ist neutral, wenn eine hohe Recycling- und Wiederverwendungsrate erreicht wird.

Instrumente zur Förderung vom Ersatzneubau

An guten Lagen werden sich Ersatzneubauten mit der Zeit selbst durchsetzen. An schlechten Lagen ist der Ersatzneubau so lange kein Thema bis eine Gesamterneuerung – oft nach einem Abschreiber – unumgänglich ist. Die Förderung von Abbruch mit Ersatzneubau setzt schwergewichtig bei den Hemmnissen für Ersatzneubaulösungen an. Daneben werden flankierende Massnahmen zur Gewährleistung der Qualität der Abbruch- und Ersatzneubautätigkeit benötigt:

Abschreibungsmöglichkeiten und Erneuerungsfonds

Im Steuerrecht von Bund und den Kantonen sowie im Mietrecht sollte die Amortisation von Wohngebäuden innerhalb von 50 bis 75 Jahren bzw. die Äuffnung eines Erneuerungsfonds ermöglicht werden.

Der Restwert eines erneuerungsbedürftigen Gebäudes ist ein grosses Hindernis für den Ersatzneubau. Wohnbauten sollten innerhalb einer Gesamterneuerungsperiode von 50 – 75 Jahren steuerneutral abgeschrieben werden können.

Ausnutzungsboni für Ersatzneubauten

In Siedlungsgebieten mit einem veralteten Mehrfamilienhausbestand wird für Abbrüche mit Ersatzneubau ein Ausnutzungsbonus gewährt, sofern die Siedlungsqualität dadurch nicht vermindert wird. Der Ausnutzungsbonus wird mit Vorteil an weitere qualitative Auflagen geknüpft: Energetischer Standard Neubau, Art der Entsorgung Bauabfälle, Erschliessung, Arealüberbauung, Wettbewerb, etc.

Reduktion von Erschliessungsgebühren

Bei Ersatzneubauten werden Erschliessungsgebühren nur für Kapazitätserweiterungen der bisherigen Infrastruktur und für effektive Erschliessungs-Mehraufwendungen erhoben.

Bewilligungsverfahren

Die kommunalen Baubewilligungsbehörden nutzen die verfahrenstechnischen Spielräume zur optimalen Bearbeitung von Bewilligungsgesuchen und bieten bei Einsprachen Mediation an.

Image Ersatzneubau im Rahmen Siedlungsentwicklung

Gemeinden mit erneuerungsbedürftigen Quartieren, in denen Ersatzneubauten erwünscht sind, bezeichnen Erneuerungsgebiete und propagieren die Idee von Ersatzneubauten, allenfalls ergänzt durch Gesamtsanierungen für die dafür besser geeigneten Objekte.

Förderung von Gesamtsanierungen

Erhöhung der Überwälzungsmöglichkeiten für Gesamterneuerungsinvestitionen.

Variante 1: Ermöglichung der vollen Überwälzung von energetischen, denkmalpflegerischen und umweltbezogenen Investitionen.

Variante 2: Höherer Überwälzungssatz für die Gesamterneuerungs-Investitionen

Empfehlungen: Neu bauen oder Sanieren?

Die Siedlungserneuerung und die Erneuerung des Gebäudebestandes sind wichtige Anliegen der nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Mehr qualitativ hochwertige Gesamterneuerungen sind dabei eine zentrale und übergeordnete Zielsetzung. Ersatzneubauten bieten bei Gesamterneuerungen in den meisten Fällen bedeutend grössere Möglichkeiten für zukunftsgerichtete Modernisierungen auf dem neuesten technologischen Stand als Gesamtsanierungen. Sie ermöglichen daher in der Regel mehr zukunftsgerichtete Qualität als Gesamtsanierungen. Die Wahl der Gesamterneuerungsvariante hängt jedoch vom jeweiligen Mehrfamilienhaus und seiner Lage ab.

Es hat sich gezeigt, dass sich bei EN durch einen besseren energetischen Standard in der Regel die höheren Aufwendungen an grauer Energie bei Abbruch, Erstellung und Bau amortisieren lassen. Hingegen erfordern bei Ersatzneubauten die Stoffflüsse der Abfälle beim Abbruch (möglichst hohe Recycling- und Wiederverwendungsraten) und die Wahl der Baumaterialien für den Neubau besondere Beachtung.

Eine aktive Förderung der Verschiebung von Sanierung zu Abbruch mit Ersatzneubau kann nur unter den erwähnten ökologischen Vorbehalten mit dem energiepolitischen Nutzen bzw. mit Umweltschutzargumenten begründet werden. Die Bewertung der energetischen Vorteile und der Nachteile im Bereich Bauabfälle und lokale Immissionen ist von den energetischen Standards der Gesamterneuerungsalternativen abhängig:

Viel wichtiger als die Beeinflussung der Quantität ist die Verbesserung der Qualität der Abbruch- und Ersatzneubautätigkeit.

Die energetisch-ökologische Optimierung der übrigen Gebäudesanierungstätigkeit darf jedoch nicht vergessen werden. Auch bei einer Verdoppelung oder Verdreifachung der Abbruchrate bleibt die Sanierung von Gebäuden ein Zweig von zentraler ökonomischer Bedeutung für die Bauwirtschaft. Massnahmen zur Realisierung des **Energiesparpotenzials bei Teil- und Gesamtsanierungen** sind wegen vermehrter Ersatzneubautätigkeiten nicht weniger wichtig.

Nationale Zusammenarbeit

Mit dem Schweizerischen Baumeisterverband wurde vereinbart, dass an der Fachtagung des Forums für gesundes Bauen am 13. Juni 2001 das Thema "Neu Bauen statt Sanieren" vorgestellt und Ergebnisse der Forschungsarbeit präsentiert werden. Damit wurde ein erster Schritt zur Diffusion der Ergebnisse der Forschungsarbeit und zum Know-how-Transfer gemacht.

Für EnergieSchweiz wurden an gut besuchten Energie-Apéros in Biel, in Chur und in St. Gallen die Ergebnisse der Arbeit präsentiert und diskutiert.

Zusätzlich wurden Gespräche mit der Förderstellen gemeinnütziger Wohnungsbau Zürich, mit dem Hochbauamt der Stadt Zürich und mit den Forschern des CEPE (Austausch mit dem CEPE-Projekt "Grenzkosten von Energiesparmassnahmen") geführt.

Bewertung 2001 und Ausblick 2002

Vgl. Ergebnisse in der Zusammenfassung

Referenzen

Vgl. Schlussberichtsentwurf.