

«Nachhaltige Verdichtung ist das A und O»

GRÜNES BAUEN Der Verein Green Building fördert praxisnah und partnerschaftlich die energetische Optimierung und das nachhaltige Bauen. Wir haben mit Peter Burkhalter, Geschäftsführer des Vereins Green Building Schweiz, über Verdichtung und Baukultur gesprochen. Und was grünes Bauen eigentlich bedeutet.

AUTOR ROMAN BRAUCHLI UND MATEJ MIKUSIK

Jeder hat die Schlagwörter schon mal gehört: Verdichtung. Oder auch: nachhaltiges Bauen. Doch was ist das eigentlich und reicht unsere bisherige Baukultur dafür aus?

Der Verein Green Building hat darauf gute Antworten parat. Auch, was die wirtschaftliche Seite betrifft. Denn: Ersatzneubau und Modernisierung lohnen sich ökonomisch, gesellschaftlich und ökologisch. Dabei unterstützt Green Building als Fachstelle und neutrale Wissensplattform ihre Mitglieder und bietet das entsprechende Netzwerk. Mehr verrät uns Peter Burkhalter, Rechtsanwalt und Geschäftsführer von Green Building Schweiz.

Herr Burkhalter, der Verein Green Building Schweiz fördert nachhaltiges Bauen und setzt sich für verdichtetes Bauen ein. Warum muss die Schweiz verdichten?

Die Schweiz ist ein kleines Land, dessen Einwohnerzahl stetig zunimmt. Gleichzeitig beanspruchen wir immer mehr Platz zum Wohnen und haben einen veralteten Gebäudepark, den wir nur ungenügend sanieren. Die Quote liegt bei unter einem Prozent. Deshalb gilt es, die Bevölkerung für die gesellschaftlichen Vorteile der Verdichtung zu sensibilisieren. Wenn wir die zunehmende Zersiedelung der Landschaft stoppen, schonend mit dem Boden umgehen und gleichzeitig weiterhin attraktiven Wohnraum anbieten wollen, ist nachhaltige Verdichtung das A und O.

Verdichtung ist ein Dauerbrenner in der öffentlichen Debatte, trotzdem scheint es mit dem Thema nur sehr träge vorwärts zu gehen. Täuscht der Eindruck?

Verdichtung ist ein Trend und der anhal-



Peter Burkhalter.

Foto: Green Building

tende Bodenverbrauch sorgt für unverminderte Aktualität. Insofern gebe ich Ihnen recht, dass das Schlagwort in aller Munde ist. Nichtsdestotrotz täuscht der Eindruck, dass es nicht vorwärts geht.

Was gibt es denn für Initiativen?

Politiker, Architekten, Denkmalpfleger und Bauunternehmer wollen eine aktive Debatte, um Vorurteile aus der Welt zu schaffen und gemeinsam Lösungen zu finden. Lösungen, die sowohl der Baukultur der Schweiz gerecht werden, als auch den energetischen Anforderungen und den menschlichen Bedürfnissen. Am vierten März haben wir von Green Building eine Tagung zum Thema Baukultur organisiert und alle Akteure zur Diskussion eingeladen. Wir sehen im Ermöglichen des Austausches letztlich auch unsere Aufgabe als Brückenbauer. Währenddessen ist auf politischer Ebene das Thema Verdichtung allgegenwärtig, man muss eher aufpassen, dass Bund und Kanton nicht zu stark regulieren. In Gemeinden wiederum wird im Zusammenhang mit der Ortsplanung die Frage Sanierung versus Ersatzneubau häufig sehr konkret, bevölkerungs- aber auch marktbezogen, diskutiert.

Warum tun sich viele Schweizer schwer mit dem Thema? Haben Sie dafür Verständnis?

Letztendlich gehe es beim Bauen um die Befriedigung der menschlichen Bedürfnisse, einerseits der funktionalen – «Dach über dem Kopf» – aber auch der sozialen, psychologischen und kulturellen: Lebensstil, Nachbarschaft, Wohlbefinden. Raumplanung und Städtebau sind Themen, die nicht nur Baukultur schaffen, sondern auch die gesellschaftliche Identität formen. Im Zentrum dabei steht immer der Mensch. Es überrascht somit nicht, dass Verdichtungsthemen auch Ängste und Skepsis wecken. Insbesondere die Angst einen Verlust an Lebensqualität hinnehmen zu müssen, ist stark verbreitet.



Die Tagung «Verdichtung und Baukultur» des Vereins Green Building fand am 4. März statt. Sie vereinte alles was Rang und Namen hat aus der Branche zu

Green Building setzt auf «Innere» Verdichtung. Was ist damit gemeint?

Es bedeutet, dass wir in der Siedlungsentwicklung auf das Wachstum von bereits bebauten Gebieten setzen. Noch ungenutzte Flächen sollen möglichst verschont werden. Die Revision des Raumplanungsgesetzes von 2014 war ein erster Schritt in diese Richtung und hat eine Grundlage geschaffen, um Zersiedelung zu stoppen und den Flächenverbrauch einzudämmen. Im urbanen Raum und der dazugehörigen Agglomeration hat es noch viel Potenzial für verdichtetes Bauen.

Was bedeutet das für die Städte?

Mit der inneren Verdichtung ist auch eine Planung der Stadtzentren verbunden. Sie müssen sich neu gestalten, um attraktiv für nächste Generationen zu sein. Diesbezüglich kann die innere Verdichtung auch dazu führen, dass Gebäude an neue soziale Elemente angepasst werden, indem sie beispielsweise alterstauglich gemacht werden. Es braucht auch eine Durchmischung in den Quartieren. Sie müssen neue Impulse erhalten – das ist durch Verdichtungsmaßnahmen

möglich. Ich denke da nicht nur an höhere Bauten, sondern auch an die Möglichkeit zur Nachverdichtung oder Ausnutzung von Nutzungsreserven durch Ersatzneubauten.

Denkmal- und Heimatschutz verhindern teilweise Verdichtungsprojekte. Die Situation scheint zerfahren. Was ist Ihr Vorschlag für die Lösung dieses Zielkonflikts?

In der Tat gab es vor einigen Jahren Meinungsverschiedenheiten, energietechnische Erneuerung und Denkmalpflege galten lang als Gegenpole. Heute stelle ich fest, dass der Dialog unter den Akteuren konstruktiv geführt wird. Die Interessensabwägung an den einzelnen Standorten wird qualitativ hochstehend geführt.

Ist das eine neue Baukultur?

Baukultur ist kein messbarer Begriff, er lebt von der Auseinandersetzung aller Beteiligten. Er erneuert sich deshalb ständig selbst. Entwickelt sich weiter. Städteplaner, Architekten, Bauunternehmer und Politiker – sie alle führen diese Diskussion. Das beansprucht Zeit. Sie ist jedoch gut investiert. Gerade beim verdichteten Bauen kann eine hohe Akzeptanz in der Bevölkerung gelingen, wenn im Prozess mehrschichtig vorgegangen wird und sich alle verantwortlich fühlen. Vor diesem Hintergrund hilft es, wenn man etwa das Inventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung der Schweiz – ISOS – nicht einfach als »Verhinderer«, sondern als qualitätssicherndes Instrument der Denkmalpflege ansieht, das die Diskussion um die Baukultur vorantreibt. Green Building versucht auch hier, als Brückenbauer aktiv zu sein und den Dialog zu fördern. Gebäudeästhetik und Energieeffizienz in Einklang zu bringen, ist nicht immer einfach. Die Industrie – schauen Sie sich etwa marmoran.swiss an – bietet hier ästhetisch, energieeffiziente und baukulturell ausgereifte Lösungen an.

Was hat Verdichtung eigentlich mit nachhaltigem Bauen zu tun?

Die Verdichtung ist erforderlich, damit sich der Gebäudepark modernisiert und entsprechend energieeffizient aufstellt. Die



Zunahme der bebauten Flächen hält aktuell an. Wir nehmen in der Schweiz immer mehr Wohnraum pro Person in Anspruch. Das hat mit einem bedürfnisorientiertem Lebensstil, dem Traum vom Eigenheim, aber in erster Linie mit dem Trend zu immer kleineren Haushalten zu tun. Diese Entwicklung stellt die Schweiz vor grosse planerische Herausforderungen, da die vorhandenen Flächen beschränkt sind. Es müssen deshalb gerade in städtischen Zentren und deren Agglomeration bedürfnisgerechte Raumformen entstehen, die einen schonenden Umgang mit Ressourcen pflegen.

Der Gebäudepark ist für rund 40 Prozent des Energieverbrauchs verantwortlich und für einen Grossteil der CO2-Emissionen. Mehr Nachhaltigkeit im Bereich Wohnen und Bauen ist also entscheidend für eine grünere Zukunft. Ist die Schweiz auf gutem Weg?

ÜBER GREEN BUILDING

Der Verein Green Building fördert praxisnah und partnerschaftlich die energetische Optimierung und das nachhaltige Bauen. Mit einer neutralen Fachstelle und marktnahen Informationen ist Green Building die erste Anlaufstelle beim Thema Verdichtung mit Spezialisierung Ersatzneubau und Modernisierung. Mitglieder profitieren vom Netzwerk und gegenseitigen Know-How-Austausch. Das Motto des Vereins: «Ersatzneubau und Modernisierung lohnen sich ökonomisch, gesellschaftlich und ökologisch. Dabei unterstützen wir als Fachstelle und neutrale Wissensplattform.»



einer umfassenden Diskussion über nachhaltiges Bauen. Fachpartner war das Bundesamt für Kultur und Gastgeber die Raiffeisen Schweiz. Fotos: PRR/Manuel Lopez.

Ich spüre eine Offenheit für eine Modernisierung im Schweizer Gebäudepark. Verdichtung hat auch etwas mit Energieeffizienz zu tun. Es ist wichtig, dass der Ersatzneubau als energietechnische Massnahme qualifiziert werden kann. Ein neues Gebäude ist letztlich immer wesentlich energieeffizienter als ein älteres, nicht saniertes. Der Beitrag der Bauindustrie zur Reduktion der CO₂-Emissionen des Schweizer Gebäudeparks ist somit deutlich grösser als die durch die Baumassnahmen verursachten Emissionen. Daher sollte die Bauindustrie nicht mit zusätzlichen CO₂-Einschränkungen belastet werden. In der Schweiz soll die Produktivität hochgehalten werden, und dazu gehört auch die industrielle Produktivität. Richtig ist, dass der Gebäudepark grosses Einsparungspotential hat, was wiederum neue unternehmerische Impulse setzen kann.

Wie verringern wir den Energieverbrauch und die Emissionen des Gebäudeparks?

Im Gebäudepark können wir zwischen Zweck- und Wohnbauten unterscheiden. In Zweckbauten ist aufgrund komplexerer Technik und häufiger Nutzungsänderungen



gen der Energiebedarf pro Quadratmeter cirka 65% höher ist als in Wohnbauten. 70% des Gebäudestands der Zweckbauten sind älter als 30 Jahre, die Renovierungsrate liegt jedoch nur bei etwa 1 Prozent. Hier gibt es ein grosses Potential durch Optimierung und Modernisierung bestehender Systeme, den Energieverbrauch und somit die Emission zu reduzieren.

Und auf der Wohnbautenseite?

Für Wohnbauten bietet sich häufig eine umfassende Sanierung oder ein gezielter Ersatzneubau an. Ich denke da insbesondere an den Rückbau von veralteten Häusern aus den 50er- bis 70er-Jahren. Die grundlegende Erneuerung und Modernisierung wird bereits heute als Möglichkeit zur Nachverdichtung genutzt. Es braucht auf städteplanerischer Ebene Mut und Raum für innovative Wege.

Was kann jeder einzelne konkret tun?

Ganz konkretes Einsparungspotential für jeden Einzelnen besteht im gut überlegten Einsatz von qualifizierten Betriebssystemen, welche die emissionsarme Energieversorgung fördern. Es bestehen auch neue Technologien zur Wärmedämmung – beispielsweise die Monolithen der Schweizer Ziegelindustrie – sie gestalten die Gebäudehülle energieeffizient. Ausschlaggebend für eine effiziente Verringerung des Energieverbrauchs und der Emissionen ist die Verwendung von nachhaltigen Materialien wie auch Arbeitsweisen. Diesbezüglich sehe ich in der Schweiz viele Synergien, die aktiv zu nutzen sind.

Vor allem ältere Gebäude sind für den hohen Energieverbrauch und einen Grossteil der CO₂-Emissionen verantwortlich. Was ist zu tun?

Der Schlüssel liegt in der Optimierung und Modernisierung der Zweckbauten sowie im

Rückbau und der Sanierung der Wohnbauten. Es gibt aber auch andere Instrumente: Man kann neue Anreize im Steuersystem schaffen. Weiter ist beispielsweise das Mietrecht ein wirkungsvolles Instrument zur Erreichung der Energieziele der nächsten Jahre. Lange galt es als Hemmschuh, doch 2008 hat der Bundesrat Massnahmen zur effizienten Energienutzung zugunsten der Vermieter beschlossen, da er in diesem Bereich grosses Potential für eine Erhöhung der Gebäudeeffizienz ortete. So gelten seitdem energetische Verbesserungen als Mehrleistungen i.S.v. Art. 269a lit. b OR, welche auf die Mieter überwältigt werden können. Dazu zählen Isolationsmassnahmen, aber auch der Einbau von Wärmepumpen, Sonnenkollektoren, etc. Das schafft ein kurzfristiges Ungleichgewicht zwischen Mieter und Vermieter, aber es hilft den Zielsetzungen der Energiestrategie 2050 gerecht zu werden. Ohne Entgegenkommen des Mieters wird die Umsetzung nicht rasch genug gelingen.

Green Building bezeichnete das CO₂-Gesetz als Chance für die Bau- und Immobilienwirtschaft. Inwiefern?

Durch einen modernisierten Gebäudepark wird mehr investiert, das kurbelt die Bauwirtschaft an und auch die Immobilienwirtschaft kann mit neuen Betriebs- und Messsystemen ihren Beitrag leisten. Das gesamte Ökosystem profitiert. Persönlich bin ich auch der Meinung, dass in der Schweiz zunehmend die Bruttomietzinse verglichen werden müssen und nicht die Nettomietzinse plus Nebenkosten. Ein solcher Benchmark fordert die Investoren und Hauseigentümer auf, energieeffiziente Gebäudeflächen zur Verfügung zu stellen.

Letzte Frage: Wie wohnen Sie privat?

Naturnah und in Harmonie mit der Baukultur.