

# Kreative Lösungen: Dialog Immobilieneigentümerschaften – Behörden

Die technischen und wirtschaftlichen Energieeinsparpotenziale im Gebäudebereich sind hoch und es besteht ein energetischer Erneuerungsrückstand. Aktuell folgen energetische Erneuerungen der Marktlogik. Ausserdem führt die Kumulation behördlicher Anforderungen bei der Baubewilligung zu hoher Komplexität und zuweilen zum Abbruch von Sanierungsvorhaben. Der Fokus des Projekts lag daher auf Problemen beim Baubewilligungsprozess an der Schnittstelle zwischen bauwilligen Immobilienunternehmen und städtischen Behörden. Durch kreative Dialoge zwischen der Stadt Zürich und privaten Bauwilligen sollen typische Hemmnisse für energetische Erneuerungen bei Bestandesbauten beseitigt werden.



### Methodik

Interviews zum Baubewilligungsprozess mit Fachpersonen aus städtischen Ämtern (Stadt Zürich) und mit Immobilieneignern und -entwicklern.

Diskussion der Fachpersonen untereinander zu Fallbeispielen mit typischen energetischen Erneuerungshemmnissen.

### Empfehlungen

Intensivierung der Kommunikation und Koordination zwischen Ämtern und Departementen beim Baubewilligungsverfahren.

Verstärkte Nutzung der Fachkompetenz der Verwaltung (z.B. durch Optimierung Erstkontakt oder Bauherrencoaching), Verbesserung der Möglichkeiten zur individuellen Lösungsfindung.

Deregulierung bei Standardprodukten (z.B. Bau von Wärmepumpen oder PV-Anlagen).

Qualifizierung der Architekten/innen und Fachplaner/innen; strategisches Coaching der Bauherrschaft statt punktueller technischer Beratung.

Schaffung stärkerer finanzieller Anreize für energetische Sanierungen, damit Immobilienakteure/innen ihre Präferenzen zu Gunsten vermehrter energetischer Erneuerungen verändern.

### Ergebnisse

The flowchart illustrates the building permit process. It starts with 'Input: Planungsidee, Baueingabe' leading to 'Output: Baubewilligung'. The process is divided into three main stages: 'Städtische Behörden', 'Baubewilligungsprozess', and 'Immobilieigentümer und -eigentümerinnen'. 'Städtische Behörden' includes 'Zu wenig Kontext-Wissen', 'Abstimmung unter Ämtern', and 'Ermessensspielräume'. 'Baubewilligungsprozess' includes 'Erhöhter Kosten- und Zeitaufwand', 'Koordination durch Gesuchsteller/in', 'Suboptimale Lösungen', 'Negativimage städtischer Ämter', and 'Zu hoher Respekt vor energetischen Erneuerungen'. 'Immobilieigentümer und -eigentümerinnen' includes 'Geringe ökonomische Interessen / Finanzierungsmöglichkeiten', 'Zu geringe Anreize', 'Kurzichtiges Immobilienmanagement', 'Unzureichende bauliche Substanz', 'Zeit- und Budgetdruck', 'Eingabe unreifer, unpassender Bauprojekte', 'Technische Komplexität', and 'Fach- und Prozesswissen'. A vertical bar labeled 'Komplexität des Baubewilligungsverfahrens' connects the stages. Arrows indicate cause-and-effect relationships between these elements.

Abbildung: Hürden in Baubewilligungsprozessen. Hellblau hinterlegt: Ursachen; gelb hinterlegt: Probleme

Wichtige Ursache-Problem-Beziehungen:

- Unausgereifte Planungsideen oder Baueingaben bei komplexen Erneuerungsvorhaben sowie eine fehlende Gesamtanalyse des ökologischen Potenzials eines Gebäudes führen zu komplizierten Verläufen von Planungsprozessen und aufwendigen Bewilligungsverfahren.
- Ein unzureichendes Zusammengreifen der Zahnräder auf Seiten der Behörden kann zu überhöhten Aufwänden für die Beteiligten führen.
- Energetisch suboptimale Lösungen resultieren wegen Nichtnutzung von Ermessensspielräumen bei der Auslegung von Rechtsvorschriften.
- Komplexe Bewilligungsverfahren können zum Verzicht auf Erneuerungsprojekte führen.
- Vorhandene finanzielle Anreize vermögen wirtschaftliche Grundvoraussetzungen nicht zu kompensieren.

Quelle: Cavelti G., Goetz R., Baumgartner R. 2020: Cluster «Kreative Lösungen»: Dialog Immobilieneigentümerschaften – Behörden. Energieforschung Stadt Zürich, Forschungsprojekt FP-2.3.13

Projektleitung: Guido Cavelti

Bearbeitung: BHP – Brugger und Partner AG / Hanser Consulting AG

