



Beschluss des Stadtrats

vom 12. März 2025

GR Nr. 2024/593

Nr. 688/2025

Schriftliche Anfrage von Dr. Roland Hohmann und Jürg Rauser betreffend Bewilligung von Wärmepumpen in Kernzonen, Kriterien für Wärmepumpen betreffend Gebietscharakter einer Reihenhaussiedlung im Blüemliquartier, Auflagen für Anlagen, die von der Nachbarparzelle nicht sichtbar sind und Einschätzung zu den Folgen solcher Auflagen hinsichtlich dem Netto-Null Ziel bis 2040

Am 18. Dezember 2024 reichten die Mitglieder des Gemeinderats Dr. Roland Hohmann und Jürg Rauser (beide Grüne) folgende Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2024/593, ein:

Viele Kernzonen in der Stadt Zürich befinden sich teilweise oder ganz in den Gewässerschutzbereichen S oder A_{II}, in denen Erdwärmesonden nicht erlaubt sind. Weil einige dieser Gebiete – namentlich die Kernzonen Altstadt, City, Kaserne, Fierzgasse, Blüemliquartier und Unteraffoltern – noch nicht ans Fernwärmenetz angeschlossen sind, entscheiden sich aktuell manche Liegenschaftsbesitzerinnen und -besitzer beim Heizungsersatz für eine Luft/Wasser-Wärmepumpe. Dieser Entscheid wird durch die Förderbeiträge von Stadt und Kanton zum (vorzeitigen) Heizungsersatz unterstützt.

Das Bewilligungsverfahren für eine Luft/Wasser-Wärmepumpen gestaltet sich in manchen Fällen als schwierig. So geschehen in einem konkreten Fall im Blüemliquartier. Im Quartier ist unbestritten, dass der Gebietscharakter „durch Pflege der bestehenden Bau- und Grünsubstanz und deren eingepasste Ergänzung durch Bauten und Anlagen“ bewahrt werden soll (Art. 25 BZO). Nicht verstanden wird aber, dass eine Wärmepumpe, die auf der von der Strasse abgewandten Seite (Abstellplatz, vgl. Bild) unmittelbar an der Fassade installiert werden soll und von der Nachbarparzelle aus wegen einer Betonmauer nicht sichtbar ist, in ihrer „Farbigkeit auf die Fassadenfarbe abgestimmt werden soll – im Quartier gibt es u.a. pinke, lila, hellgelbe, orange, beige und braune Häuser – oder dass dafür „ein Umgebungsplan mit Angaben über die Gestaltung und Nutzweise des Umschwungs einzureichen ist“, wie das in im Bauentscheide vermerkt ist.

Für das besagte Beispiel aus dem Blüemliquartier bitte wir den Stadtrat um die Beantwortung der folgenden Fragen:

- 1) Welche Kriterien muss eine Wärmepumpe aus dem Jahr 2025 erfüllen, damit sie dem Gebietscharakter einer Reihenhaussiedlung aus den 1930er Jahren entspricht?

Wir bitten um konkrete, nachvollziehbare Angaben.

- 2) Wieso muss/müssen für eine Wärmepumpe, die auf der von der Strasse abgewandten Seite installiert wird und von der Nachbarparzelle aus nicht sichtbar ist (vgl. Bild),
 - a. ein Umgebungsplan mit Angaben über die Gestaltung und „Nutzweise“ des Umschwungs eingereicht werden?
 - b. Angaben zur Platzierung von raumwirksamer Bepflanzung und allfälliger Anpassung bestehender Flächeneinteilungen gemacht werden?

Wir bitten um konkrete, nachvollziehbare Angaben.

- 3) Wieso muss eine Wärmepumpe, die hinter dem Haus installiert wird und von der Nachbarparzelle aus nicht sichtbar ist (vgl. Bild), in der „Farbigkeit auf die Fassadenfarbe“ abgestimmt werden?

Muss die „Farbigkeit“ der Wärmepumpe auch auf die Fassadenfarbe der Nachbarhäuser abgestimmt werden, um den Gebietscharakter zu erhalten? Falls ja, wie ist vorzugehen, wenn die Fassadenfarben der Nachbarhäuser divergieren?

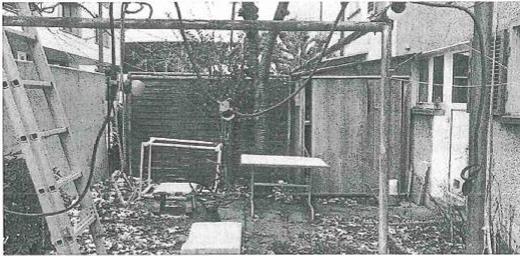


2/5

- 4) Ist sich der Stadtrat dessen bewusst, dass einige der Auflagen im Bewilligungsverfahren den Zubau von erneuerbaren Energien erschweren und den Bestrebungen, das Netto-Null Ziel bis 2040 zu erreichen, behindern?

Falls ja, gedenkt er etwas dagegen zu tun?

Was?



Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Frage 1

Welche Kriterien muss eine Wärmepumpe aus dem Jahr 2025 erfüllen, damit sie dem Gebietscharakter einer Reihenhaussiedlung aus den 1930er Jahren entspricht?

Wir bitten um konkrete, nachvollziehbare Angaben.

Das sogenannte «Blüemliquartier» wurde zwischen 1928 und 1937 in drei Etappen von unterschiedlichen Architekten und Bauherrschaften erstellt. Es ist die einzige in einer Kernzone liegende Reihenhaussiedlung aus den 1930er Jahren, die nicht gleichzeitig unter Schutz gestellt ist und damit noch konkretere Anforderungen zu erfüllen hätte. Aus diesem Grund beschränkt sich die Beantwortung auf die Gegebenheiten im Blüemliquartier. Die Reihen- und Doppeleinfamilienhäuser weisen eine zeittypische Gestaltung mit ziegelgedeckten Satteldächern und schlichten, verputzten Fassaden auf. Im Sinne der Gartenstadtidee ist das Quartier stark durchgrünt. Jede Liegenschaft verfügt über eine begrünte Vorzone und einen rückwärtigen Garten unterschiedlicher Abmessung.

Jede Baute und Anlage unterliegt einer gestalterischen Beurteilung, auch wenn sie den übrigen Bau- und Zonenvorschriften sowie allfällig weiteren einschlägigen Bestimmungen (z. B. Umweltschutz) entspricht. Namentlich in Kernzonen sind gestützt auf § 50 Abs. 3 PBG konkretere und strengere Bestimmungen zur erforderlichen Gestaltung von Bauten und Anlagen in der Bau- und Zonenordnung enthalten (vgl. Art. 25 ff. Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich, BZO). Wärmepumpen in Kernzonen sind baubewilligungspflichtig (§ 2a Abs. 2 Bauverfahrensverordnung, BVV).

Das Blüemliquartier ist in der Bauordnung der Stadt Zürich aufgrund seiner städtebaulichen Zeugenschaft als Kernzone ausgewiesen. Die Kernzonenvorschriften bezwecken die Wahrung des Gebietscharakters durch Pflege der bestehenden Bau- und Grünsubstanz und deren eingepasste Ergänzung durch Bauten und Anlagen (Art. 25 BZO, Art. 72 BZO). Diese sind daher im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass der typische Gebietscharakter gewahrt bleibt und eine gute Gesamtwirkung erzielt wird (Art. 43 Abs. 1 BZO, § 238 PBG).



3/5

In Kernzonen müssen energetische Massnahmen und Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien – und so auch Wärmepumpen – für sich allein nicht dem Gebietscharakter entsprechen. Sie sind aber gemäss Art. 43 Abs. 2 BZO so zu gestalten und in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzuordnen, dass der typische Gebietscharakter insgesamt nicht beeinträchtigt und eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.

Grundsätzlich sind gemäss ständiger Praxis haustechnische Geräte in Kernzonen im Gebäudeinneren anzuordnen. Da die Häuser im Blüemliquartier teilweise nicht über Kellerräume verfügen und die Platzverhältnisse knapp bemessen sind, wird eine Aussenaufstellung nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Jedoch werden betreffend Standort und Gestaltung Anforderungen gestellt, um die in Art. 43 Abs. 2 BZO geforderte gute Gesamtwirkung zu erreichen:

Möglich sind gemäss Bewilligungspraxis eine Aufstellung des Geräts im Garten, wobei die strassenabgewandte Seite zu bevorzugen ist. Auch eine Setzung unmittelbar vor der Fassade ist denkbar, sofern die Fassadengliederung nicht beeinträchtigt wird. Ob ein Standort sich eignet, muss im Einzelfall geprüft werden.

Die Materialisierung der Fassaden in Putz und die Fassadengliederung mit den wohl proportionierten Tür- und Fensteröffnungen sind ein wesentlicher Bestandteil der kleinmassstäblichen Bebauungsstruktur im Blüemliquartier. Sofern die Wärmepumpe mit unmittelbarem Bezug zur Fassade aufgestellt wird, ist das Gerät zur Erreichung der geforderten guten Gesamtwirkung farblich so anzupassen, dass es möglichst dezent in Erscheinung tritt und die Grundstruktur der Fassade lesbar bleibt. Falls herstellenseitig keine passende Standardfarbe angeboten wird, wird in der Regel verlangt, dass das Gehäuse gespritzt wird. Auf eine Einhausung in diesem Bereich kann verzichtet werden, um die Abmessungen des Elements nicht zusätzlich zu vergrössern.

Ist eine Aufstellung in Gebäudenähe nicht möglich, kann das Gerät im Grundsatz auch im weiteren Gebäudeumschwung aufgestellt werden. Dabei sind die bestehende Umgebungsgestaltung sowie allfällige Konflikte mit der Verkehrssicherheit oder anderen baurechtlichen Bestimmungen zu berücksichtigen. Um eine gute Gesamtwirkung zu erzielen, ist im Einzelfall eine Einhausung erforderlich.

Frage 2

Wieso muss/müssen für eine Wärmepumpe, die auf der von der Strasse abgewandten Seite installiert wird und von der Nachbarparzelle aus nicht sichtbar ist (vgl. Bild),

- a. ein Umgebungsplan mit Angaben über die Gestaltung und "Nutzweise" des Umschwungs eingereicht werden?**
- b. Angaben zur Platzierung von raumwirksamer Bepflanzung und allfälliger Anpassung bestehender Flächeneinteilungen gemacht werden?**

Wir bitten um konkrete, nachvollziehbare Angaben.

Zu a.: Da es sich um eine Einrichtung im Freien handelt, müssen die vorgenannten erhöhten Anforderungen gemäss Art. 43 Abs. 2 BZO und § 238 f. PBG nachvollziehbar überprüft werden können. Dabei geht es in erster Linie um die gestalterische Einbettung in den gärtnerischen Kontext. Das ist allein anhand eines Katasterplans, also einem Plan ohne Angaben zum Gebäudeumschwung, nicht stichhaltig machbar.



4/5

Zu b.: Wie bei der Beantwortung der Frage 1 bereits ausgeführt, ist die gestalterisch gute Einbindung eines neuen Elements in den bisherigen Aussenraum erforderlich.

Aufgrund des seit 1. Dezember 2024 in Kraft gesetzten revidierten Planungs- und Baugesetzes wurden die Grundanforderungen an Umgebungspläne mit der Revision von § 3 lit. d BVV gegenüber vorher zudem erhöht (<https://www.stadt-zuerich.ch/freiraumberatung>). Demnach sind mit dem Baugesuch in der Regel ein Umgebungsplan mit Angaben über das Terrain, die Gestaltung, die Art der Begrünung, den Versiegelungsgrad und die Nutzweise des Umschwungs sowie die die Umgebungsgestaltung beeinflussende Entwässerungsanlagen als Informationsinhalt einzureichen. Das gilt nicht nur – aber auch – für Kernzonen.

Frage 3

Wieso muss eine Wärmepumpe, die hinter dem Haus installiert wird und von der Nachbarparzelle aus nicht sichtbar ist (vgl. Bild), in der "Farbigkeit auf die Fassadenfarbe" abgestimmt werden?

Muss die "Farbigkeit" der Wärmepumpe auch auf die Fassadenfarbe der Nachbarhäuser abgestimmt werden, um den Gebietscharakter zu erhalten? Falls ja, wie ist vorzugehen, wenn die Fassadenfarben der Nachbarhäuser divergieren?

Die Anforderung an die gute Gesamtwirkung und die Einordnung in die bauliche Umgebung gemäss Art. 43 Abs. 2 BZO und § 238 f. PBG beschränken sich nicht auf die Strassenfassaden und Vorzonen. In der ganzheitlichen Betrachtung und unter Berücksichtigung allfälliger Sichtbezüge von Nachbarparzellen gelten die Gestaltungsanforderungen auch für die Rückfassaden. Die Farbgebung der Häuser differiert innerhalb der Zeilen und bei den Doppelhäusern.

Massgebend für die farbliche Abstimmung ist daher die Farbigkeit des unmittelbar angrenzenden Fassadenteils. Je nach Standort und bestehender Fassadenfarbe wird geprüft, ob eine direkte Übernahme der Fassadenfarbe oder eine möglichst dezente Farbigkeit mit gleichem Helligkeitswert eine gute und zurückhaltende Einordnung ermöglichen.

Frage 4

Ist sich der Stadtrat dessen bewusst, dass einige der Auflagen im Bewilligungsverfahren den Zubau von erneuerbaren Energien erschweren und den Bestrebungen, das Netto-Null Ziel bis 2040 zu erreichen, behindern?

Falls ja, gedenkt er etwas dagegen zu tun?

Was?

Ja, der Stadtrat ist sich dessen bewusst, dass im Einzelfall die zu berücksichtigenden baurechtlichen Vorgaben den Zubau von erneuerbaren Energien erschweren können.

Beim Heizungersatz müssen alle baurechtlichen Voraussetzungen respektiert werden. Eine Baubewilligung kann erteilt werden, wenn das Bauvorhaben den Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich und der ausführenden Verfügungen entspricht (§ 320 PBG). Mit den unter den Fragen 1–3 erläuterten Kriterien wird einzelfallweise überprüft, dass die Bauvorhaben den Vorschriften des PBG, der ausführenden Bestimmungen und denjenigen der Bau- und Zonenordnung entsprechen. Darunter fällt – wie unter Frage 1 ausgeführt – auch die gestalterische Beurteilung einer Baute oder Anlage mit erhöhten Anforderungen in einer Kernzone. Bei der Festlegung der Anforderungen wird auf ihre Verhältnismässigkeit geachtet.



5/5

Der Ersatz von fossilen Heizungssystemen durch erneuerbare Technologien wie Luft-Wasser-Wärmepumpen stellt eine der zentralen Massnahmen dar, um die direkten CO₂-Emissionen auf netto null zu reduzieren. In der Stadt Zürich werden Fördermittel bereitgestellt, um den Wechsel von herkömmlichen Heizsystemen wie Öl- und Gasheizungen zu erneuerbaren Heizsystemen zu beschleunigen. Diese werden durch die städtische Energieberatung und Kommunikationsmassnahmen ergänzt.

Es wird den Bauwilligen in jedem Fall empfohlen, sich möglichst frühzeitig mit dem Amt für Baubewilligungen sowie den involvierten Dienstabteilungen abzustimmen.

Im Namen des Stadtrats
Der Stadtschreiber
Thomas Bolleter