

## Bericht zum Postulat



vom 9. November 2010, überwiesen am  
29. November 2010, Fristverlängerung 17. Januar 2012  
28.02

### **Bürgerliches Forum Positives Wädenswil betreffend energetischer Sanierung/Renovation der städtischen Liegenschaften**

---

#### **Wortlaut des Postulats**

Der Stadtrat wird eingeladen zu prüfen, wie/wo/was an den städtischen Liegenschaften energetisch in welchem Zeitraum saniert werden kann resp. muss.

#### **Begründung**

Aus der Sicht des BFPW besteht bei der Liegenschaftenabteilung der Stadt Wädenswil keine klare Strategie oder ein Konzept wie / wo / was an den städtischen Liegenschaften energetisch saniert werden kann bzw. muss.

Erwartet wird eine Aufstellung in Form einer Matrix, wo sämtliche Liegenschaften, inkl. Schulhäuser, der Stadt Wädenswil aufgeführt sind. Dank dieser Übersicht muss ersichtlich werden, was in welche Liegenschaft kurz-, mittel- oder langfristig investiert werden muss. Gleichzeitig können auch die entsprechenden Investitionskosten eingestellt werden.

In dieser Aufstellung sollen folgende Punkte ersichtlich sein:

- Sanierung/Erneuerung Heizung, was ist am entsprechenden Standort möglich
- Erneuerung der Fenster
- Sanierung Fassade
- Sanierung Dach, inkl. Möglichkeit für Sonnenkollektoren

Wir danken dem Stadtrat für die Ausarbeitung dieser Matrix.

#### **Bericht des Stadtrats**

Die Dienststelle Immobilien und die Energiekommission befassen sich stetig mit den städtischen Liegenschaften und deren energetischen Sanierungsmöglichkeiten. Die Zielsetzungen richten sich einerseits nach den Vorgaben des Energieleitbilds, welches im Hinblick auf das angestrebte Energiestadt-Goldlabel im 2018 überarbeitet wird und den behördlichen Vorschriften von Kanton und Bund. Andererseits orientieren sie sich nach den finanziellen Rahmenbedingungen und Möglichkeiten der Stadt.

Die Kostenermittlung des Sanierungsbedarfs erfolgt auf zwei Arten.

A. Die Bauteilebewertung, wie von den Postulanten gewünscht, wird zurzeit im umfangreichen Kostenplanungsprogramm der Dienststelle Immobilien erfasst. Die vollständige Erfassung aller Immobilien ist mit grossem Aufwand verbunden, da wesentliche Plangrundlagen und Angaben zur Baugeschichte fehlen. Nach heutigem Planungsstand ist davon auszugehen, dass bis Ende 2013 die Bauteile der zentral geführten Gebäude (116 Gebäude Dienststelle Immobilien, 51 Gebäude Schule und Jugend, 18 Gebäude Alters- und Krankenhaus Frohmatt, ein Gebäude Sicherheit und Gesundheit) im Vitruvius bewertet sind und 2014 die

Investitionsplanung darauf basierend erfolgen kann. 2016 folgen die Liegenschaften der Werke (5 Gebäude), 2017 die Liegenschaften von Planen und Bauen (8 Gebäude) und 2018 die Liegenschaften von Sicherheit und Gesundheit (18 Gebäude). 2018 ist die Investitionsplanung der zentral geführten Gebäude im Vitruvius komplett aufgebaut. Basierend auf diesem Datenmaterial kann ein fundierter, verlässlicher und langfristiger Sanierungsplan erarbeitet werden, welcher zudem die energiepolitischen Zielsetzungen der Stadt Wädenswil berücksichtigt.

B. Um jedoch einen raschen Überblick zu gewinnen, wurde eine Grobkostenbeurteilung anhand der Gebäudeversicherungsdaten angestellt. Auf der Basis von abgerechneten Sanierungsvorhaben sind die Sanierungskosten mit Hilfe der Gebädekubaturen ermittelt worden. Die summarische Methode erschwert jedoch die Differenzierung bei den einzelnen Objekten. Deshalb bleiben beispielsweise Sanierungen im Innern, aufgrund neuer Benutzerbedürfnisse und geänderten Arbeitsweisen, sowie Aufwendungen in denkmalgeschützten Liegenschaften bei dieser Methode unberücksichtigt.

Zur konkreten Ermittlung der Sanierungskosten ist es jedoch unabdingbar, vorgängig das Ziel der Sanierungstiefe festzulegen. Im Wärmebereich kann von einem energetischen Reduktionspotential von ca. 50%, im Strombereich von ca. 20% ausgegangen werden. Trotzdem wären die Energieverbrauchswerte dann immer noch höher als diejenigen von Neubauten.

Je nach Sanierungstiefe und ausgehend von der Grobkostenbeurteilung sind insgesamt für die energetische Sanierung (Wärme und Strom) aller Liegenschaften, einschliesslich der Anpassung an die heutigen Nutzerbedürfnisse, langfristige Investitionskosten von 80 - 100 Mio. Franken zu erwarten. Wenn alle Altbauten (beheizt und unbeheizt) im Rahmen des normalen Renovationszyklus von 30 - 40 Jahren energetisch saniert werden sollen, so wäre dafür ein jährlicher Finanzbedarf von 2 – 3.4 Mio. Franken erforderlich.

#### **Antrag auf Abschreibung des Postulats**

Gestützt auf diesen Bericht wird dem Gemeinderat beantragt, das Postulat als erledigt abzuschreiben.

14. Januar 2013

thr/rbu/mim

Stadtrat Wädenswil

Philipp Kutter, Stadtpräsident

Heinz Kundert, Stadtschreiber