

Bericht zum Postulat



vom 9. November 2010, überwiesen am
29. November 2010, Fristverlängerung bis 17. Januar 2012,
Beantwortung am 14. Januar 2013, Aufrechterhaltung am 25. März 2013,
Fristverlängerung bis 25. März 2014
28.02

Ivo Peyer und Hanspeter Andreoli, BFPW **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 Kostenermittlung des normalen Sanierungsbedarfs (Instandsetzungsbedarf) erfolgte mit dem Bauteilbewertungsprogramm Vitruvius. Die Liegenschaften sind nach den Gebäudekategorien SIA 380 in folgende Nutzungen unterteilt: Wohnen, Verwaltung Kultur, Gewerbe, Sportanlagen, Spitäler, Schulanlagen und Lagergebäude. Die Energiebuchhaltung ist nach der gleichen Systematik aufgebaut. Sie hat aber direkt mit dem Bauteilbewertungsprogramm nichts zu tun. Das Bauteilbewertungsprogramm wird durch die Dienststelle Immobilien geführt und gibt Auskunft über deren Gesamtimmobilienportfolio. Die Bewertungsmethodik basiert auf folgenden drei Pfeilern:

1. Der Neuwert einer Liegenschaft basiert auf dem Gebäudeversicherungswert (Basis des Assekuranzwertes).
2. Die einzelnen Bauteile unterscheiden sich in der unterschiedlich langen Lebensdauer. Die Entwertungsmethodik wird bei jedem Bauteil gleich angewendet.

3. Aus der Entwertung eines Bauteils geht der Sanierungsbedarf (Reprokosten) hervor. Dieser Wert ist ein theoretischer Richtwert und kann weder die technologische Entwicklung noch die Erhöhung des Standards (z.B. Minergie-P) einer energetischen Sanierung berücksichtigen.

Der Unterschied zwischen einer normalen Sanierung und einer energetischen Sanierung eines Gebäudes ist folgender:

Bei einer normalen Sanierung werden die Oberflächen, die technischen Anlagen und festen Einrichtungsgegenstände erneuert, ohne dass der Standard verändert und dadurch eine markante Senkung des Energieverbrauches erreicht wird.

Im Gegensatz wird bei einer energetischen Sanierung die Gebäudehülle und meist die Heizanlage erneuert und auf den aktuell bestmöglichen Stand der Technik gebracht, mit dem Ziel, den Energieverbrauch des Gebäudes spürbar zu senken. Dazu zählen etwa die Isolation der Fassade und des Daches, der Austausch der Fenster gegen besser dämmende Modellen, der Ersatz der Heizungsanlage oder die Montage von Sonnenkollektoren und allenfalls auch Photovoltaik-Anlagen (PV).

Die zusätzlichen Kosten für die energetischen Massnahmen sind somit von verschiedenen Faktoren abhängig. So ist im Vorfeld oft nicht klar, welcher Standard der zu isolierenden Gebäudehülle anzustreben ist (z.B. Minergie oder Minergie-P) oder mit welchen alternativen Energieträgern die neue Heizungsanlage betrieben werden soll. Auch bei den Sonnenkollektoren wird sinnvollerweise im Sanierungszeitpunkt die neuste und geeignetste Technologie überprüft.

Die Forschungsgruppe „Erneuerbare Energien“ der ZHAW hat sämtliche Liegenschaften auf dem Stadtgebiet untersucht. Von den 300 am besten geeigneten Dachflächen sind folgende städtischen Liegenschaften für eine PV-Anlage mit 10,6 GWh/a geeignet:

Parzellen/Kat.-Nrn.

1611	Alterssiedlung Bin Rääbe*	7260	Schulanlage Eidmatt
8496	altes Gewerbeschulhaus	8993	Rütibüel diverse Bauten
9037	Schulanlage Untermosen	9038	Hallenbad
9202	Waisenhaus Internat	11040	Schulanlage Steinacher
12842	Schulanlage Glärnisch		

* bereits realisiert

Da bei einer energetischen Sanierung der Gebäude verschiedene Lösungen und Standards möglich sind, kann keine approximative Kostenschätzung abgegeben werden. Hingegen bei einer normalen Sanierung dient als Ausgangswert das bestehende Gebäude (insgesamt 15 Bauteile), bei dem der Neuwert aufgerechnet wird. Wenn zugleich die Lebensdauer miteingerechnet wird, kann der zukünftige Sanierungsbedarf abgeschätzt werden. Bei den städtischen Liegenschaften konnten mittels des Bauteilbewertungsprogramms Vitruvius folgende Werte ermittelt werden:

Normaler Instandsetzungsbedarf (Bauteilbewertungsprogramm Vitruvius)		kurzfristig -2017	mittelfristig 2018-2022	langfristig 2023-2037
Gesamter Instandsetzungsbedarf	Fr.	33'809'075.--	41'417'481.--	74'863'373.--

Im Vergleich sind im Finanz- und Entwicklungsplan (FEP) folgende Investitionen geplant:

FEP Investitionsbedarf		kurzfristig -2017	mittelfristig 2018-später	-
Gesamter Instandsetzungsbedarf (inkl. Neu- und Erweiterungsbauten Schulhaus Rotweg und energetische Sanierungen)	Fr.	59'144'000.--	30'840'000.--	-

Auszug Bauteile (4 von 15)		-2017	2018-2022	2023-2037
Ersatz Wärmeerzeugung	Fr.	1'607'147.--	405'448.--	2'503'996.--
Ersatz Fenster	Fr.	4'983'016.--	5'827'182.--	8'319'868.--
Dachhülle	Fr.	3'111'791.--	2'531'392.--	3'651'537.--
Sanierung Fassade	Fr.	4'941'532.--	2'590'944.--	9'823'018.--

Eine genaue Aufstellung der einzelnen Liegenschaften mit dem entsprechenden Sanierungsbedarf ist den Beilagen zu entnehmen.

Eine energetische Sanierung kann daher nur im Zeitpunkt einer normalen Sanierung geprüft und anhand des aktuellen technischen Standes festgelegt und bestimmt werden. Damit können auch allfällige Zusatzkosten einer solchen Sanierung nicht im Voraus festgelegt werden, diese Kosten sind im politischen Konsens zu diskutieren und zu beschliessen. Zudem handelt es sich beim Eigentum der Stadt um viele Gebäude mit historischem Wert, welche nur bedingt energetisch saniert werden können.

Antrag auf Abschreibung des Postulats

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

17. März 2014

Stadtrat Wädenswil

Philipp Kutter, Stadtpräsident

Heinz Kundert, Stadtschreiber