

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat**Unterstützung und Förderung von energieeffizienten Gebäudesanierungen durch die Stadt Bern; Investitionskredit****1. Worum es geht**

Die Direktion für Sicherheit, Umwelt und Energie hat in Absprache mit der Präsidialdirektion im Herbst 2008 ein Programm zur Förderung nachhaltiger und energieeffizienter Gebäudesanierungen ausgearbeitet, mit dem Ziel, möglichst viele sanierungswillige Hausbesitzerinnen und Hausbesitzer in der Gemeinde Bern mittels attraktiver Anreize zu einer energetisch wirkungsvollen Gebäudesanierung zu motivieren. Das Programm setzt sich aus zwei Gefässen zusammen. Das erste Gefäss umfasst eine durch akkreditierte Fachleute durchgeführte Zustandsanalyse des Gebäudes sowie eine umfassende Beratung der Interessenten und Interessentinnen. Die Kosten für dieses Gefäss werden weitgehend durch den Ökofonds ewb getragen. Das zweite Gefäss schliesst mit einem Impulsprogramm an die Beratung an und schafft Anreize durch städtische Fördergelder. Damit verfolgt der Gemeinderat nicht nur ökologische Ziele, sondern leistet gleichzeitig einen wichtigen Beitrag zur Berner Konjunkturförderung. Die Förderbeiträge sind auf eine Laufzeit von 2 Jahren begrenzt.

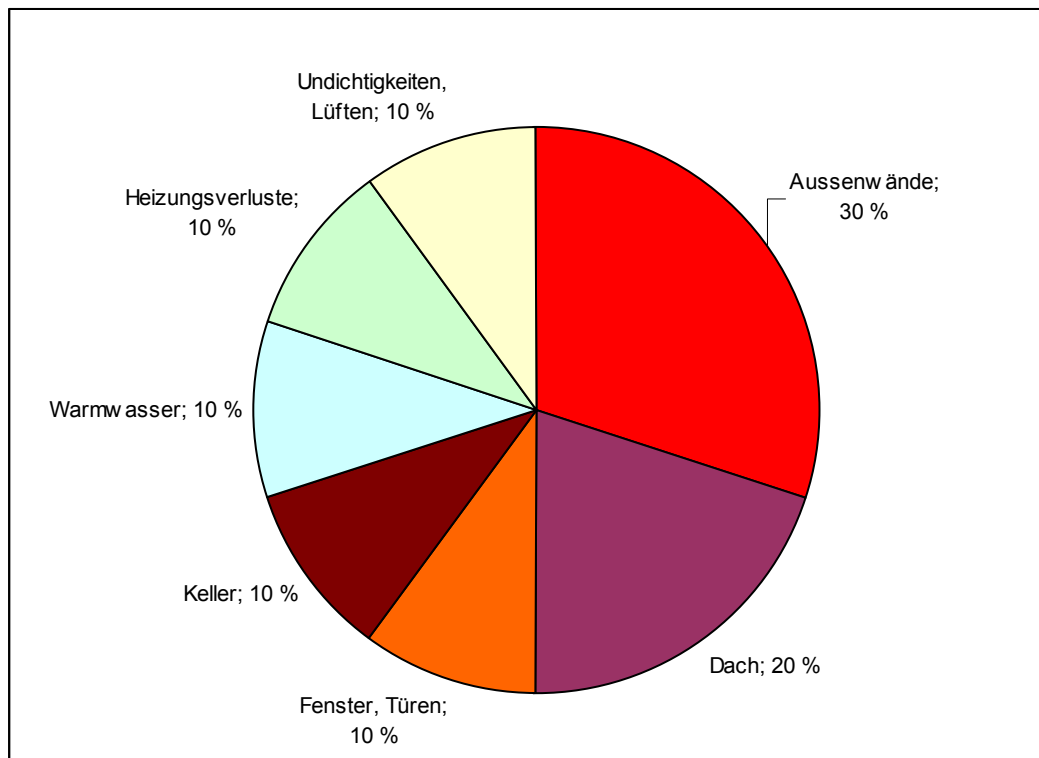
Von den durch das Programm ausgelösten, zusätzlichen Gebäudesanierungen werden insbesondere das Baugewerbe sowie alle Zulieferdienste unterstützt. Damit will das Förderprogramm in Zeiten nachlassender Konjunktur ein positives ökonomisches Zeichen setzen und das Vertrauen der Bevölkerung in die konjunkturelle Zukunft stärken.

In der Wintersession 2008 haben National- und Ständerat für 2009 einen Budgetkredit für Energie- und Abwärmenutzung von 14 Mio. Franken auf 100 Mio. Franken aufgestockt. Diese Gelder sollen schwergewichtig in Gebäudesanierungsprogramme für den privaten Sektor eingesetzt werden. Details über das Programm des Bundes und die Verteilung der Gelder sind noch nicht bekannt, doch ergeben sich daraus Synergien, die es der Stadt ermöglichen, ein noch attraktiveres Beratungs-, Förder- und Unterstützungspaket zu schnüren.

2. Ausgangslage

Gemäss einer Studie der ETH Zürich sind in den letzten 15 Jahren bei der Hälfte bis zwei Drittel der Mehrfamilienhäuser und drei Viertel der Einfamilienhäuser keine wärmetechnischen Erneuerungen gemacht worden. Aus ökologischen Gründen und um die in der Energiestrategie verfolgten Ziele zu erreichen, ist deshalb ein Anreizsystem zur energieeffizienten Gebäudesanierung dringend notwendig. Mit energetisch optimierten Gebäudesanierungen lässt sich sehr viel Energie sparen. Je nach Umfang der Sanierung kann der Heizwärmeverbrauch pro Haus um ein Drittel bis zur Hälfte vermindert werden.

Abbildung 1: Durchschnittliche Wärmeverluste durch die verschiedenen Gebäude- und Haustechnikkomponenten



Datenquelle: Energie Schweiz

Ökologisches Ziel des Gebäudesanierungsprogramms ist die energetisch sinnvolle Sanierung von Gebäudehüllen und Haustechnik (insbesondere der Wärmeversorgung) und damit die Senkung des Energieverbrauchs und des CO₂-Ausstosses. Aufgrund der Tatsache, dass durchschnittlich 70 Prozent der Energie bei einem Gebäude durch die Hülle verloren geht, wird mit dem Programm die Sanierung mindestens zweier Hüllenteile angestrebt. Eine Heizungs-Sanierung ohne gleichzeitige bessere Dämmung der Gebäudehülle führt nicht zu wesentlichen energetischen Einsparungen, sondern allenfalls durch ein optimiertes Betriebssystem mit besserem Wirkungsgrad zu einem geringfügig reduzierten Energieverbrauch. Wird allerdings eine Öl- oder Gasheizung durch ein Heizsystem, das mit erneuerbarer Energie versorgt wird (Wind, Geothermie, Sonne, Wasser, etc.) ersetzt, kann zumindest der CO₂-Ausstoss massgeblich reduziert werden¹.

Das ökonomische Ziel des Gebäudesanierungskonzepts ist, durch Fördergelder Sanierungen auszulösen, die als zusätzliche Finanzmittel in die Bau- und Haustechnikbranchen sowie die entsprechenden Zulieferbetriebe fliessen sollen. Die Erfahrung zeigt, dass private Hausbesitzende in der Regel für Sanierungen mit Handwerkern aus dem engeren geographischen Umfeld zusammenarbeiten. Das hat zur Folge, dass die investierten Fördergelder dem lokalen Gewerbe zu Gute kommen. Der Gemeinderat der Stadt Bern ist deshalb überzeugt, dass mit

¹ In der Stadt Bern sind 31% der Ölkessel älter als 20 Jahre und somit sanierungsbedürftig. Bei 43% der Ölkessel ist eine Sanierung in den nächsten 10 Jahren fällig. Rund 50% der Gaskessel müssen ebenfalls in den nächsten 10 Jahren saniert werden.

der städtischen Unterstützung ein zusätzlicher Konjunkturimpuls für das Baugewerbe sowie die Zulieferbetriebe geschaffen wird.

Strukturell beinhaltet das Gebäudesanierungsprogramm der Stadt Bern eine durch den Ökofonds ewb finanzierte Gebäudeanalyse (Gebäudehülle und Haustechnik), eine Analyseauswertung, ein Beratungsgespräch mit der Bauherrschaft, Unterstützung beim Zugang zu Mitteln aus folgenden, bestehenden Fördergefässen:

- Stiftung Klimarappen für die Sanierung von Gebäudehüllen
- Ökofonds für Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik und effiziente Beleuchtung
- Beiträge des Kantons Bern für Minergie-Sanierungen
- Beiträge des Kantons für Sonnenkollektoren

sowie die Ausschüttung zusätzlicher städtischer Fördergelder im Umfang von maximal 50 Prozent² der Beiträge der Stiftung Klimarappen (Details siehe Kapitel Finanzierungsmodell).

Aufgrund der vorgesehenen Mittel und in Anlehnung an die Bestimmungen der Stiftung Klimarappen sowie der Tatsache, dass im entsprechenden Segment ein besonders hohes Erfolgspotenzial besteht, fokussiert das Programm auf Gebäude, die vor dem Baujahr 1990 erstellt wurden, in der Regel über eine Öl- oder Gasheizung verfügen und mindestens 4 bis maximal 12 Wohnungen haben.

Es ist vorgesehen, das Programm im Frühsommer 2009 zu lancieren. Die Projektdauer ist abhängig vom Projekterfolg. Je mehr Unterstützungsbeiträge gesprochen werden, desto schneller werden die beantragten Mittel aufgebraucht sein. Maximal ist die Dauer auf 2 Jahre festgelegt.

Das Gebäudesanierungsprogramm nimmt Bezug auf die rezessive Wirtschaftslage wie auch auf die Anliegen des dringenden Postulats „Nachhaltiges Berner Konjunkturprogramm für die Legislatur 2009 - 2012“ (GB) und diejenigen der Motion „Berner Gebäudesanierungsprogramm: Energieeffizient und beschäftigungswirksam“ (GB / JA).

3. Ausschüttungsmodell der Impulsgelder

Die oben vorgestellte konjunkturpolitische und ökologische Massnahme soll helfen, die Folgen der Rezession abzufedern. In welchem Umfang sich Investitionen in ein Gebäudesanierungsprogramm wirtschaftlich niederschlagen, wurde in einer Studie des Institutes „Energie am Bau“ der Fachhochschule Nordwestschweiz aufgezeigt, die für das Gebäudeprogramm des Kantons Basel Stadt durchgeführt wurde:

Die Stadt Basel kann bei Bereitstellung von Förderbeiträgen von 12 Mio. Franken damit rechnen, dass Investitionen in Höhe von 60 Mio. Franken ausgelöst werden. Analog könnte sich dies in der Stadt Bern mit Förderbeiträgen von 1,98 Mio. Franken an Private in Investitionen von 10 Mio. Franken niederschlagen.

² Der Prozentsatz wird sich an kantonalen Förderbeiträgen orientieren und die Gesamtsumme der durch das Programm zusätzlich ausgeschütteten Gelder (Stadt und Kanton) wird maximal 50 Prozent der Fördergelder der Stiftung Klimarappen betragen.

Tabelle 1: Erwarteter Effekt der städtischen Konjunkturfördergelder

	Beispiel Konjunkturförderungsprogramm Basel	Konjunkturförderungsprogramm Bern
Städtische Konjunkturfördergelder	12 Mio. Franken	1.98 Mio. Franken
Erwartete Summe der durch die städtischen Konjunkturförderbeiträge bei privaten Bauherren ausgelösten Investitionen	60 Mio. Franken	10 Mio. Franken

- Die durch hohe Anreize ausgelösten zusätzlichen Investitionen durch Hauseigentümerschaften werden nicht in erster Linie für grosse Bauunternehmen auf dem Platz Bern zusätzliche Arbeitsaufträge generieren, sondern vor allem die Auftragslage von kleineren Firmen im Bereich Gebäude (Dachdecker, Fassadenbauer, Maler etc.) und Haustechnik (Installateure, Heizungsfachleute etc.) verbessern.
- Die aktuelle Wirtschafts- und Finanzsituation lässt befürchten, dass grössere Investitionen von Hausbesitzerinnen und -besitzern zurückgestellt werden und anstehende Sanierungen als „Pinselrenovationen“ getätigt werden. Mit der zusätzlichen finanziellen Unterstützung durch die Stadt können diese energetisch wenig sinnvollen Renovationen vermindert werden, da diese den Kriterien für die Ausschüttung der städtischen Förderbeiträge nicht entsprechen und somit nicht bezugsberechtigt sind.
- Die durch die höheren Beiträge zusätzlich ausgelösten, energetisch optimierten Sanierungen leisten durch ihre resultierenden CO₂-Einsparungen einen wichtigen Beitrag an die Zielerreichung der Energiestrategie der Stadt Bern (Verminderung des CO₂-Ausstosses um 10 Prozent bis 2015) und sind ein Schritt in Richtung des angestrebten Labels „Energierstadt Gold“.

Grundsätzlich orientiert sich die vorgesehene Ausschüttung von Fördergeldern an den Richtlinien der Stiftung Klimarappen. Zusätzlich werden aber auch Sanierungen von Gebäuden, die nicht mit fossilen Energien beheizt werden und somit nicht in den Genuss von Fördergeldern der Stiftung Klimarappen kommen, unterstützt. In jedem Fall wird zuerst die durch Unterstützung des Ökofonds ewb ermöglichte Gebäudeanalyse und -beratung verlangt, inklusive anschliessendem Beratungsgespräch zwischen Bauherrschaft und Energieberatung, in dem auch die verschiedenen Unterstützungs- und Fördergelder angesprochen werden. Bei einer Sanierungsentscheidung durch die Bauherrschaft werden die Gesuche für Förderbeiträge aus bereits vorhandenen Gefässen eingereicht. Wird ein Unterstützungsgesuch von der Stiftung Klimarappen genehmigt, fliesst der städtische Konjunkturförderungsbeitrag im Umfang von maximal 50 Prozent der ausgeschütteten Gelder der Stiftung Klimarappen mit in die Gesamtunterstützung ein. Wie oben erwähnt, werden durch das Städtische Gebäudesanierungsprogramm zusätzlich auch Gesuche unterstützt, die zwar die Kriterien der Stiftung Klimarappen erfüllen würden, jedoch Gebäude betreffen, die mit nicht fossilen Energieträgern beheizt werden - und somit bei der Stiftung nicht bezugsberechtigt sind.

Gemäss einer Konzeptstudie des Instituts Energie am Bau der Fachhochschule Basel müssen die Höhe der Förderbeiträge zwischen 15 und 30 Prozent der Investitionskosten betragen, damit ein ausreichender Anreiz für eine energetische Sanierung der Gebäudehülle geschaffen werden kann.

Vergleicht man die Förderbeiträge der Stiftung Klimarappen mit den zu erwartenden Investitionskosten pro Gebäudeteil sieht dies wie folgt aus:

Gebäudeteil	Durchschnittliche Investitionskosten pro m ² für ein MFH ³	Beiträge Stiftung Klimarappen (Grundförderung in Fr.) ⁴	Anteil der Förderbeiträge in % der Investitionskosten
Fenster	Fr. 580.00	Fr. 20.00	3.5 %
Fassade	Fr. 121.00	Fr. 20.00	16.5 %
Dach	Fr. 84.00	Fr. 20.00	23.8 %
Wand / Boden gegen unbeheizt	Fr. 70.00	Fr. 20.00	28.6 %

Je grösser ein Gebäude ist, desto höher ist der Anteil von Fenster und Fassade an der gesamten Gebäudehülle. Gleichzeitig sind das auch die beiden Gebäudeteile, die bei einer energetischen Renovation die höchsten Kosten pro m² generieren. Da Fassade und Fenster sowohl optisch als auch energetisch in einem engen Bezug stehen, ist die Sanierung dieser beiden Komponenten eine häufige gewählte Kombination. Gleichzeitig ist aus obiger Abbildung ersichtlich, dass der prozentuale Anteil der Förderbeiträge an den Investitionskosten deutlich unter bis knapp am unteren Rand der vom Institut Energie am Bau als erfolgversprechend definierten 15 - 30 Prozent liegen.

Durch die Förderbeiträge der Stadt Bern erhalten die Liegenschaftsbesitzerinnen und -besitzer zusätzlich zu den Fördergeldern der Stiftung Klimarappen folgende Vergütungen:

Gebäudeteil	Durchschnittliche Investitionskosten pro m ² für ein MFH ⁵	Beiträge Stiftung Klimarappen (Grundförderung)	Beiträge Stadt Bern (inkl. allfällige kant. Beiträge)	Anteil der gesamten Förderbeiträge in % im Verhältnis zu den Investitionskosten
Fenster	Fr. 580.00	Fr. 20.00	Fr. 10.00	5.2 %
Fassade	Fr. 121.00	Fr. 20.00	Fr. 10.00	24.8 %
Dach	Fr. 84.00	Fr. 20.00	Fr. 10.00	35.7 %
Wand / Boden gegen unbeheizt	Fr. 70.00	Fr. 20.00	Fr. 10.00	42.9 %

Im Schnitt wird bei Wohngebäuden mit einem Alter von 20 oder mehr Jahren mit einem Verhältnis von Fenster zu Fassade von 20 Prozent zu 80 Prozent gerechnet. Werden die anfallenden Kosten für das Beispiel Fenster- und Fassadenrenovation mit diesen Prozentzahlen gewichtet, ergibt sich für die Bauherrschaft aus dem Gebäudesanierungsprogramm eine finanzielle Unterstützung von 20 Prozent der gesamten Investitionskosten für die Sanierung.

Da im Bereich Haustechnik die kantonalen Fördergelder bereits durch Beiträge aus dem Ökofonds ewb aufgestockt werden, besteht in diesem Bereich kein Handlungsbedarf.

³ Quelle Jakob , TEP Energy, Zürich

⁴ Wenn mit der Sanierung die Zielvorgaben für Minergiegebäude erreicht werden, erhöhen sich die Beiträge der Stiftung Klimarappen auf Fr. 80.- für Fenster, für die übrigen Gebäudeteile auf Fr. 30.- pro m²

⁵ Quelle Jakob , TEP Energy, Zürich

Das Gebäudesanierungsprogramm der Stadt Bern fokussiert wie erwähnt auf Mehrfamilienhäuser (4 bis 12 Wohnungen). Gemäss Statistik sind dies in der Stadt Bern 5 577 Gebäude. Davon sind rund die Hälfte bis zwei Drittel in den letzten Jahren nicht energetisch saniert worden. Die Zielsetzungen der Stadt Bern wurden bei der Erarbeitung des Konzepts zum Gebäudesanierungsprogramm wie folgt definiert: Ziel der Stadt Bern ist es, in den nächsten zwei Jahren 10 Prozent der Zielgruppe der Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer mit 4 - 12 Wohnungen in der Stadt Bern zu erreichen und einen Drittel davon zu einer energieoptimierten Gebäudesanierung zu bewegen.

Um diese Zielsetzung zu erreichen, müssen deshalb rund 275 Beratungen⁶ von Hauseigentümerinnen und Hauseigentümern erfolgen. Davon sollen ein Drittel zu energetischen Sanierungen motiviert werden, was rund 100 sanierten Gebäuden in der Stadt Bern entsprechen würde.

Die Investitionskosten für die energetische Gesamtsanierung eines durchschnittlichen Mehrfamilienhauses (8 Wohnungen) betragen zwischen Fr. 245 942.00 und Fr. 450 432.00⁷. Geht man von einem Durchschnittsbetrag von Fr. 350 00.00 und Förderbeiträgen im Umfang von rund 20 Prozent aus, ergibt dies Zuschüsse in der Höhe von Fr. 70 000.00, wovon gemäss obenstehender Rechnung rund zwei Drittel durch die Stiftung Klimarappen beigetragen werden und ein Drittel von der Stadt Bern. Das heisst, dass bei einer durchschnittlichen Gesamtsanierung durch die Stadt Bern maximal Fr. 23 300.00 an Fördergelder ausgeschüttet werden. Mit dem budgetierten Jahresbetrag von Fr. 900 000.00 jährlich können mindestens 40 Gebäude in der Stadt Bern unterstützt werden. Da aber davon auszugehen ist, dass höchstens die Hälfte der Gebäude einer Gesamtsanierung unterzogen wird, erhöht sich diese Zahl auf 50 bis 60 Gebäude pro Jahr.

Der Ökofonds ewb deckt mit seiner Finanzierung einen grossen Teil der notwendigen Beratungen ab. Damit jedoch 10 Prozent der Zielgruppe mit Beratungen erreicht werden können, müssen die Beratungsgelder des Ökofonds durch die Stadt um 50 Prozent aufgestockt werden. Dies entspricht gemäss Tabelle 2 einem budgetierten Betrag von Fr. 90 000.00 pro Jahr.

Tabelle 2 stellt das Gebäudesanierungsprogramm der Stadt Bern dar: Aufstockung der Beiträge der Stiftung Klimarappen um 50 Prozent plus Förderung von Sanierungen, die durch die Stiftung Klimarappen nicht abgedeckt werden, sowie Aufstockung der Beiträge für Beratungen des Ökofonds. Die aufgeführten Summen entsprechen dem Jahresbedarf. Die Projektdauer ist auf zwei Jahre festgesetzt.

Tabelle 2: Gebäudesanierungsprogramm Stadt Bern

	Beiträge Stadt Bern in Franken 2009	Beiträge Stadt Bern in Franken 2010	Gesamtinvestition in Franken
Städtische Fördergelder für jährlich rund 50 Gebäudesanierungen	900 000.00	900 000.00	1 800 00.00
Zusätzliche Beratungen und Kommunikation	90 000.00	90 000.00	180 000.00
Jährliches Total	990 000.00	990 000.00	1 980 000.00

⁶ 10 % von 2788 Gebäuden, 2788 Gebäude entsprechen ½ der 5577 Gebäude mit 4-12 Wohnungen

⁷ Konzeptstudie Institut Energie am Bau

Die Zusammensetzung der durch die Stadt ausgeschütteten Fördergelder setzt sich für die einzelnen Objekte aus folgenden Komponenten zusammen:

- die Gebäudeaufnahme durch speziell geschulte Energieberatungsteams (ein Bauphysiker/eine Bauphysikerin und ein Haustechniker/eine Haustechnikerin),
- durch die errechneten ökologischen Einsparmöglichkeiten,
- die Priorisierung der Massnahmen durch das Energieberatungsteam zusammen mit den Liegenschaftsbesitzenden,
- durch den Umsetzungsentscheid der Liegenschaftsbesitzenden (welche Gebäudeteile werden saniert),
- den Kriterien und der Beitragshöhe der Stiftung Klimarappen.

Die Auszahlung der Beiträge erfolgt durch das Amt für Umweltschutz nach Eingang, Prüfung und Akzeptanz der Gesuche.

Der Gemeinderat geht davon aus, dass von den Globalbeiträgen des Bunds an die Kantone, auch im Kanton Bern ein Teil der Gelder für energetische Sanierungen eingesetzt wird. Wie hoch dieser Beitrag für die Stadt Bern sein wird, ist zurzeit noch offen. Mit zusätzlichen Mitteln könnten entsprechend mehr als 50 Gebäude pro Jahr unterstützt werden, was einerseits im Sinne der Zielerreichung der Energiestrategie ist und andererseits sich auch positiv auf die Wirtschaft auswirkt, da mehr Aufträge vergeben werden können.

4. Folgen für Finanzen und Personal

4.1 Kostenfolgen

Da die Fördergelder der Stadt Bern durch das Amt für Umweltschutz verwaltet und ausbezahlt werden, wird ein Investitionskredit für die Jahre 2009 und 2010 von total Fr. 1 980 000.00 beantragt. Die Investitionen sind in der MIP nicht vorgesehen und können durch andere Vorhaben der Direktion für Sicherheit, Umwelt und Energie nicht kompensiert werden. Für die Abschreibungen und Zinsen zu Lasten des Globalbudgets 2009 wird ein entsprechender Nachkredit gestellt. Für die Jahre 2010ff werden die Globalbudgets entsprechend erhöht.

Die Folgekosten der beantragten Investition setzen sich wie folgt zusammen:

Investition	2009	2010	2011	2012
Restbuchwert	Fr. 990 000.00	Fr. 1 881 000.00	Fr.1 692 900.00	Fr. 728 740.00
Abschreibung 10%	Fr. 99 000.00	Fr. 188 100.00	Fr. 169 290.00	Fr. 72 870.00
Zins 3.53%	Fr. 34 945.00	Fr. 66 400.00	Fr. 59 760.00	Fr. 25 725.00
Kapitalfolgekosten	Fr. 133 945.00	Fr. 254 500.00	Fr. 229 050.00	Fr. 98 595.00

Der Aufwand zur Ausschüttung von städtischen -Fördergeldern in Zusammenarbeit mit dem Gebäudesanierungsprogramm der Direktion für Sicherheit, Umwelt und Energie muss in zwei Aspekte gegliedert werden:

- a) erfüllt ein Gesuch die Bedingungen der Stiftung Klimarappen, entsteht kein grosser administrativer Aufwand, da die Auszahlung der städtischen Förderbeiträge an jene der Stiftung Klimarappen gebunden werden können.
- b) in Fällen (Gebäude, die mit nicht fossilen Energieträgern beheizt werden), in denen die Richtlinien der Stiftung Klimarappen eine Unterstützung nicht vorsehen, entsteht zusätzlicher Abklärungsaufwand. Grundsätzlich gelten jedoch für die Zusage der städtischen Fördergelder die gleichen Kriterien pro Gebäudeteil, wie bei der Stiftung Klimarappen, so dass der zusätzliche Aufwand minimiert werden kann. Die notwendigen Abklärungen müssen teilweise durch externe Fachleute erfolgen. Es ist vorgesehen, dieselben Expertenteams, welche die Gebäudeaufnahme durchführen, damit zu beauftragen, was zusätzliche Kosten verursacht. Diese Kosten werden dem Kontoposten „städtische Fördergelder“ (Tabelle 1) belastet. Der zusätzliche administrative Aufwand kann durch das Sekretariat des Amts für Umweltschutz abgedeckt werden.

In beiden Fällen entstehen keine zusätzlichen Kostenfolgen für das Budget der Stadt Bern.

4.2 Personalfolgekosten

Insgesamt hat das Gebäudesanierungsprogramm keine Personalfolgekosten. Es besteht jedoch die Gefahr, dass aufgrund limitierter personeller Ressourcen bei der Energiefachstelle weitere Projekte im zeitlichen Ablauf verzögert werden.

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag des Gemeinderats betreffend Unterstützung und Förderung von energieeffizienten Gebäudesanierungen durch die Stadt Bern; Investitionskredit.
2. Er bewilligt für die Ausführung einen Kredit von netto Fr. 1 980 000.00 zulasten der Investitionsrechnung 2009 und 2010, Konto I220xxxx (Kostenträger P220150).
3. Er erhöht den Globalkredit 2009 für das Amt für Umweltschutz der Direktion für Sicherheit, Umwelt und Energie (Dienststelle 220) mittels Nachkredit um Fr. 133 945.00 auf Fr. 4 312 757.58.

Bern, 11. März 2009

Der Gemeinderat