

## Antwort auf die Interpellation 1

### Transparenz bei der Energieeffizienz städtischer Liegenschaften

Rieska Dommann namens der FDP-Fraktion vom 3. September 2024  
StB 66 vom 5. Februar 2025

**Wurde anlässlich der Ratssitzung vom 27. März 2025 beantwortet.**

#### Ausgangslage

Der Interpellant führt aus, dass der Grosse Stadtrat an seiner Sitzung vom 17. April 2014 die Motion 124: «Mehr Transparenz bei der Energieeffizienz städtischer Liegenschaften», als Postulat überwiesen habe. An der Sitzung vom 27. Juni 2024 habe der Grosse Stadtrat das Postulat als erledigt abgeschrieben, dies nachdem der Stadtrat im Bericht und Antrag (B+A) 24/2024: «Abschreibung von Motionen und Postulaten» ausgeführt habe, dass per Ende 2023 für alle 129 Gebäude die Gebäudeenergieausweise (GEAK) erstellt worden seien und die Ergebnisse der GEAK in die Umsetzung der Massnahme U03: «Masterplan «Netto-Null / 2000 Watt» für die Stadtverwaltung erstellen und umsetzen» des B+A 22/2021: «Klima- und Energiestrategie Stadt Luzern» eingeflossen seien.

Das Hauptziel des Vorstosses sei es gewesen, die Energieeffizienz der städtischen Liegenschaften transparent zu machen. Durch die Abschreibung des Postulats hätten sich folgende Fragen ergeben:

Zu 1.:

*Wie lassen sich die Ergebnisse der 129 ausgefertigten Gebäudeenergieausweise zusammenfassen?  
Wie verteilen sich die Gebäude auf die Klassen A bis G bezüglich der Effizienz Gebäudehülle sowie Gesamtenergieeffizienz?*

Die ursprünglich 129 Gebäude wurden aufgrund zusammenhängender Trakte zu 119 Gebäuden zusammengefasst. Für 101 Gebäude wurde ein Gebäudeenergieausweis (GEAK) erstellt. Die verbleibenden 18 Gebäude wurden im Minergie-Standard saniert.

Mit dem GEAK werden die drei Merkmale «Effizienz der Gebäudehülle» (Tab. 1), «Gesamtenergieeffizienz» (Tab. 2) und seit dem Jahr 2023 die «direkten CO<sub>2</sub>-Emissionen» bewertet. Mit dem Merkmal «Effizienz der Gebäudehülle» wird der bauliche Zustand in Bezug auf den Wärmeverlust beurteilt. Das beinhaltet die Wärmedämmung der Wände und Fenster, der Dächer, der Böden, der Wärmebrücken und der Gebäudeform. Mit dem Merkmal «Gesamtenergieeffizienz» wird der Energiebedarf zur Wärmeerzeugung und die gesamte Gebäudetechnik beurteilt, mit dem Merkmal «direkte CO<sub>2</sub>-Emissionen» die CO<sub>2</sub>-Emissionen zur Wärmeerzeugung. Beim Merkmal «Gesamtenergieeffizienz» und beim Merkmal «direkte CO<sub>2</sub>-Emissionen» wirkt sich der Einsatz von erneuerbarer Energie positiv auf die Bewertung aus. Die Bewertung erfolgt in den Kategorien A bis G, wobei die Klasse A als hervorragend gedämmt und energetisch hocheffizient gilt und in der Regel nur bei Neubauten erreicht werden kann. Das Portfolio der städtischen Liegenschaften umfasst zahlreiche Altbauten, von denen einige unter Denkmal- oder Ortsbildschutz stehen. Unter Berücksichtigung dieser Auflagen werden Gebäude, die

z. B. durch eine weitgehende Sanierung oder eine nachträgliche Dämmung eine Beurteilung bis zur Kategorie D erhalten, als in einem verhältnismässig guten Gesamtzustand befindlich betrachtet. In den beiden Unterkategorien «Effizienz der Gebäudehülle» und «Gesamtenergieeffizienz» zeigen sich folgende Verteilungen:

Kategorie		Liegenschaften im Verwaltungsvermögen	Liegenschaften im Finanz- vermögen	Liegenschaften insgesamt
A <sup>1</sup>	Hervorragende Wärmedämmung (Dach, Fassade, Keller), Fenster mit Dreifach-Wärmeschutzverglasungen (z. B. Minergie-P).			
B	Gebäude mit einer thermischen Gebäudehülle, die den gesetzlichen Anforderungen entspricht.	2		2
C	Altbauten mit umfassend erneuerter Gebäudehülle (Beispiel Minergie Systemerneuerung).	5	1	6
D	Nachträglich gut und umfassend gedämmter Altbau, jedoch mit verbleibenden Wärmebrücken.	17	6	23
E	Altbauten mit Verbesserung der Wärmedämmung, inkl. neuer Wärmeschutzverglasung.	13	1	14
F	Gebäude, die teilweise gedämmt sind.	13	8	21
G	Altbauten ohne oder mit mangelhafter nachträglicher Dämmung und grossem Sanierungspotenzial.	18	17	35
		<b>68</b>	<b>33</b>	<b>101</b>

Tab. 1: Aufstellung der Kategorie der Effizienz der Gebäudehülle [kWh/m<sup>2</sup>a]<sup>2</sup>

Kategorie		Liegenschaften im Verwaltungsvermögen	Liegenschaften im Finanz- vermögen	Liegenschaften insgesamt
A <sup>1</sup>	Hocheffiziente Gebäudetechnik für Heizung und Warmwasser, effiziente Beleuchtung und Geräte, Einsatz erneuerbarer Energien und Eigenstromerzeugung (z. B. Minergie-A).			
B	Gebäudehülle und Gebäudetechnik im Neubaustandard, Einsatz erneuerbarer Energien (Beispiel Minergie Systemerneuerung)	5	1	6
C	Umfassende Altbausanierung (Wärmedämmung und Gebäudetechnik), meist kombiniert mit erneuerbaren Energien.	14	8	22
D	Weitgehende Altbausanierung, jedoch mit deutlichen Lücken oder ohne den Einsatz von erneuerbaren Energien.	23	12	35
E	Teilsanierte Altbauten, z. B. neue Wärmeerzeugung und evtl. neue Geräte und Beleuchtung.	16	7	23
F	Bauten mit einzelnen neuen Komponenten (Gebäudehülle, Gebäudetechnik, Beleuchtung usw.)	4	4	8
G	Altbauten mit veralteter Gebäudetechnik und ohne Einsatz erneuerbarer Energien, die ein grosses Verbesserungspotenzial aufweisen.	6	1	7
		<b>68</b>	<b>33</b>	<b>101</b>

Tab. 1: Aufstellung der Kategorie der Effizienz der Gesamtenergie [kWh/m<sup>2</sup>a]

<sup>1</sup> Die im Minergie-Standard sanierten Gebäude erfüllen die Kategorie A, werden aber nicht in der Tabelle aufgeführt.

<sup>2</sup> Die tabellarische Aufzählung gibt die Anzahl der GEAK bzw. der Gebäude wieder, aus denen aufgrund der sehr unterschiedlichen Gebäudegrößen keine Rückschlüsse auf den Gesamtverbrauch und die Gesamtemissionen gemacht werden können. Die Wirksamkeit der Massnahmen insgesamt bzw. auf Portfolioebene wird mit Indikatoren ersichtlich, wie sie z. B. im Aufgaben- und Finanzplan sowie im Geschäftsbericht publiziert werden.

Die «direkten CO<sub>2</sub>-Emissionen» wurden zwar immer im GEAK ausgewiesen, aber erst seit 2023 mit einem Buchstaben bewertet. Da die meisten GEAK für städtische Liegenschaften vorher erstellt wurden, wird auf eine tabellarische Darstellung verzichtet

*Zu 2.:*

*Wie beurteilt der Stadtrat das Ergebnis der Energieeffizienz der untersuchten städtischen Liegenschaften? Welche Schlüsse zieht der Stadtrat aus den Ergebnissen?*

Trotz der Tatsache, dass gemäss Tabelle 1, letzte Spalte, nur 31 Gebäude bzw. rund 31 Prozent der städtischen Liegenschaften bezüglich der Unterkategorie «Effizienz der Gebäudehülle» in den Kategorien B bis D und somit in einem energetisch guten Zustand sind, befinden sich gemäss Tabelle 2, letzte Spalte, erfreulicherweise bereits 63 Gebäude bzw. rund 62 Prozent in diesen Kategorien.<sup>3</sup> Die Differenz ist darauf zurückzuführen, dass die Hürden zur energetischen Verbesserung der Gebäudehülle bei einem geschützten Objekt bedeutend höher sind als zur Optimierung der Gebäudetechnik. Dies führt in der Regel dazu, dass die Gesamtenergieeffizienz nach durchgeführten Massnahmen tendenziell besser bewertet ist als die Effizienz der Gebäudehülle, was in der unterschiedlichen Bewertung in Tabellen 1 und 2 ersichtlich ist. Über den Hebel der Gebäudetechnik kann die Gesamtenergieeffizienz der städtischen Gebäude sehr effizient erhöht werden. Für den Stadtrat ist die Umsetzung der Massnahmen der Klima- und Energiestrategie der richtige Ansatz, um rasch den städtischen Gebäudebestand energetisch insgesamt zu ertüchtigen.

Von den restlichen 38 Prozent der städtischen Liegenschaften wurden 16 Prozent energetisch saniert, und 66 Prozent stehen vor einer Sanierung, die mit den Massnahmen der Klima- und Energiestrategie forciert umgesetzt werden und zu einer positiven Entwicklung beitragen. Die restlichen 18 Prozent der Liegenschaften mit einem schlechten energetischen Zustand befinden sich in einem baukulturellen Schutzstatus. Diese werden mit Einzelmassnahmen laufend bestmöglich energetisch ertüchtigt.

Die Sanierungsplanungen der städtischen Gebäude beruhen nicht nur auf energetischen Zielen, sondern auch auf weiteren Zielen und Bedürfnissen. Das Konzept ist im B+A 22/2024: «Unterhaltsstrategie der städtischen Liegenschaften im Verwaltungsvermögen» vom 17. April 2024 beschrieben. Das grundsätzliche Vorgehen ist in Abbildung 1 veranschaulicht.

---

<sup>3</sup> Die GEAK-Klassen definieren typische Merkmale ([www.geak.ch](http://www.geak.ch)). In der Klasse E wird die Gebäudehülle als «Nachträglich gut und umfassend gedämmt, jedoch mit Wärmebrücken» und die Gesamtenergieeffizienz mit «Weitgehende Altbausanierung, jedoch mit deutlichen Lücken» beschrieben. Bei vielen Altbauten oder Bauten im Denkmal- oder Ortsbildschutz ist mindestens dieser Zustand anzustreben, eine höhere Einstufung allerdings mit verhältnismässig vertretbarem Aufwand in der Regel nicht erreichbar. Eine Kategorisierung auf Stufe E wird als «guter Zustand» beurteilt.

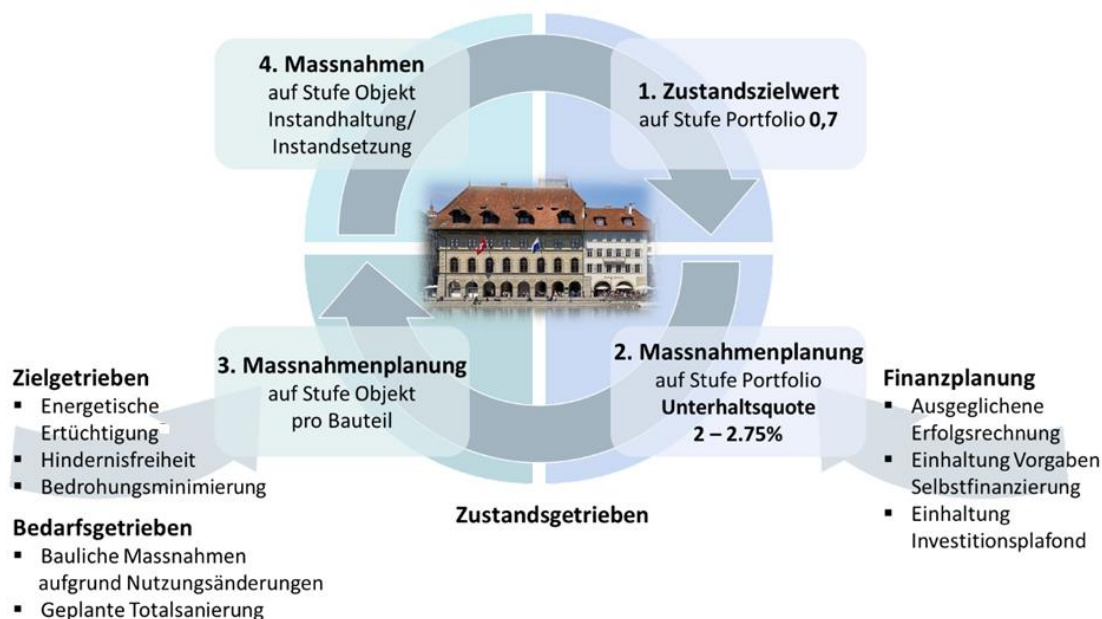


Abb. 1: Planungs- und Ausführungskreislauf mit Zustandszielwert und Unterhaltsquote gemäss B+A 22/2024

Die Empfehlungen der GEAK-Berichte fliessen dementsprechend in die Massnahmenplanungen der einzelnen Objekte ein. In den Augen des Stadtrates zeigen die GEAK-Berichte übersichtlich den Umsetzungsstand und Erfolg der Massnahmen der Klima- und Energiestrategie und liefern einen klaren Überblick über den weiteren Handlungsbedarf bei den einzelnen städtischen Liegenschaften.

*Zu 3.:*

*Bei wie vielen Gebäuden wurde der Gebäudeenergieausweis, wie im Vorstoss gefordert, gut sichtbar im Eingangsbereich aufgehängt?*

Es wurden alle GEAK-Ausweise gut sichtbar aufgehängt.

*Zu 4.:*

*Der Vorstoss forderte, dass bei Liegenschaften, bei denen in den nächsten 5 Jahren bauliche Massnahmen geplant sind, geprüft werde, ob ein weitergehender GEAK-Plus erstellt werden soll. Bei wie vielen Gebäuden wurde tatsächlich ein GEAK-Plus erstellt?*

Bei 18 Liegenschaften wurde im Rahmen von baulichen Massnahmen eine Minergie-Zertifizierung erstellt. Die Minergie-Zertifizierung beinhaltet u. a. die Kriterien des GEAK und ersetzt die Rezertifizierung des GEAK. Für 44 Gebäude wurde ein GEAK plus erstellt, der neben einer Bewertung zusätzlich Massnahmenempfehlungen enthält.

*Zu 5.:*

*Der GEAK ist gültig, solange am Gebäude keine wesentlichen Änderungen vorgenommen werden, welche sich z. B. auf den Heizwärmebedarf auswirken, jedoch längstens 10 Jahre. Ist der Stadtrat bereit, nachdem wesentliche Änderungen vorgenommen werden, welche sich z. B. auf den Heizwärmebedarf auswirken, den GEAK jeweils zu aktualisieren?*

Bei den wesentlichen Änderungen von städtischen Liegenschaften, die sich z. B. auf den Heizwärmebedarf auswirken, handelt es sich in der Regel um Sanierungen, die nach Minergie-Standard erfolgen. Gemäss Stellungnahme zur Motion 124 von Jules Gut namens der GLP-Fraktion und Rieska Dommann vom 21. Oktober 2013: «Mehr Transparenz bei der Energieeffizienz städtischer Liegenschaften», wird für Gebäude im Minergie-Standard zur Vermeidung redundanter Zertifizierungen von der Erstellung eines GEAK abgesehen. Sollte es sich um andere wesentliche Änderungen handeln, wie z. B. grössere

betriebliche Anpassungen, oder sobald die Frist von zehn Jahren abgelaufen ist, wird die Stadt Luzern den GEAK aktualisieren lassen.

*Zu 6.:*

*In seiner Antwort zur Motion veranschlagte der Stadtrat die Drittkosten für die GEAK- Erarbeitung mit «über Fr. 200'000.–». Wie hoch lagen die tatsächlichen Kosten für die GEAK-Erarbeitung?*

Die bisherigen tatsächlichen Kosten zur Erstellung der GEAK belaufen sich auf insgesamt zirka Fr. 243'000.–.