

Vorlage Stadtparlament

Datum 18. März 2025
Beschluss Nr. 245
Aktenplan 152.15.12 Stadtparlament: Interpellationen

Interpellation Werkkommission: Hat der Stadtrat die energetische Sanierung der städtischen Liegenschaften verschlafen?; schriftlich

Die Werkkommission des Stadtparlaments reichte am 19. November 2024 die beiliegende Interpellation «Hat der Stadtrat die energetische Sanierung der städtischen Liegenschaften verschlafen?» mit insgesamt 47 Unterschriften ein.

Der Stadtrat beantwortet die Interpellation wie folgt:

1 Ausgangslage

Das Immobilienportfolio der Stadt St.Gallen umfasst rund 400 Liegenschaften im Verwaltungsvermögen und weitere rund 200 Liegenschaften im Finanzvermögen. Viele Liegenschaften in beiden Kategorien weisen Handlungsbedarf betreffend Unterhalt und Investitionen auf, wobei energetische Sanierungen an Bedeutung gewinnen.

Die im August 2022 veröffentlichte Liegenschaftenstrategie fokussiert sich auf das Finanzvermögen und integriert Massnahmen des Energiekonzepts 2050 sowie die ökologischen und ökonomischen Zielsetzungen. Infolgedessen werden in städtischen Finanzliegenschaften keine Öl- und Gasheizungen, vielmehr erneuerbare Heizsysteme – vorzugsweise Fernwärme – installiert. Ergänzend werden laufend energetische Optimierungen, wie Geräte- oder Fensterersatz, vorgenommen. Zudem werden sämtliche Liegenschaften auf ihre Tauglichkeit für eine Photovoltaikanlage geprüft (s. auch die Antwort auf die Interpellation «Liegenschaftenstrategie – wo steht die Stadt und wie kann der Fahrplan für die Netto-Null-Klimaziele schneller erreicht werden?», [Vorlage des Stadtrats Nr. 2003 vom 23. August 2022](#)).

Für das Verwaltungsvermögen wird derzeit eine eigene Liegenschaftenstrategie erarbeitet, die bis Ende 2025 vorliegen soll. Die Stadt setzt, sofern zweck- und verhältnismässig, auch bei kleineren Sanierungsarbeiten nachhaltige Standards um. Für energetische Massnahmen und Betriebsoptimierungen beantragt die Stadt die Förderbeiträge des Gebäudeprogramms von Bund und Kanton.

2 Beantwortung der Fragen

1. *Wie viele Liegenschaften (absolut und in % des Bestandes) wurden seit der Einführung des Gebäudeprogramms energetisch saniert?*

Seit der Einführung des Gebäudeprogramms im Jahr 2010 wurden rund 40 Liegenschaften gesamthaft erneuert oder durch einen Neubau ersetzt. Dies entspricht rund 7 Prozent des städtischen Immobilienportfolios. Zudem wurden zahlreiche energetische Optimierungen (Ersatz von Fenstern, zusätzliche Dämmungen von Dächern und Fassaden, Austausch alter Gasherde, etc.) umgesetzt. Insgesamt wurden 55 Anschlüsse ans Fernwärmenetz erstellt, die rund 110 städtische Liegenschaften mit Energie versorgen.

2. *Wie viel Geld hat die Stadt bisher aus dem Gebäudeprogramm für die energetische Sanierung ihrer Liegenschaften abgeholt?*

Die Energieagentur St.Gallen verzeichnet Fördergelder von insgesamt CHF 20.3 Millionen für die Stadt St.Gallen, wovon der Grossteil (CHF 19.8 Mio.) für das Wärmenetz der St.Galler Stadtwerke geleistet wurde. Bauliche Massnahmen an Liegenschaften wurden mit rund CHF 500'000 unterstützt.

3. *Wie hoch liegt die aktuelle Sanierungsrate (Unterhalt) bei städtischen Liegenschaften und was wird branchenüblich im Sinne einer nachhaltigen Bewirtschaftung als realistisch/zweckmässig beurteilt und angewendet?*

Die Stadt besitzt im Verwaltungsvermögen Liegenschaften mit einem Immobilienneuwert von rund CHF 1 Mia. Für die Instandhaltung von Liegenschaften ist das Verhältnis von Gebäudeneuwert (Neuwert gemäss Gebäudeversicherung) zu Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungskosten massgebend (Sanierungsrate). Im Budget 2025 der Stadt St.Gallen sind im Verwaltungsvermögen für Instandhaltung und Instandsetzung der Liegenschaften CHF 5 Mio. eingestellt. Die Sanierungsrate beträgt somit 0.5 Prozent. Diese Sanierungsrate ist deutlich zu tief, um den nachhaltigen Werterhalt des Bestands zu sichern. In der Immobilienbranche liegt die Sanierungsrate gemäss Auskunft des Hauseigentümerverbands Schweiz (HEV) zwischen 1.5 % und 2.5 % des Gebäudeneuwerts. Die Sanierungsrate bei armasuisse liegt momentan bei 0.9 %. armasuisse hat entschieden, die Quote künftig auf 1.5 % zu erhöhen. Der Kanton St.Gallen sieht ebenfalls vor, seine Sanierungsrate von derzeit 0.8 % sukzessive zu erhöhen. Die Stadt Zürich rechnet für Instandhaltungen zwischen 1% und 1.5% des Gebäudeneuwertes, für Instandsetzungen zwischen 2% und 2.5%.

Für die Liegenschaften im Finanzvermögen besteht das Reglement über die Reserve Werterhalt Finanzvermögen (SRS 811.5, vgl. Stadtparlamentsvorlage Nr. 2501 vom 21. März 2023). Das Reglement sieht vor, dass jährlich 1.5 % des Neuwerts der Liegenschaften in die Reserve eingelegt werden. Diese Reserve dient dem Unterhalt der Liegenschaften im Finanzvermögen. Seit Einführung dieses Reglements konnte die in Art. 2 statuierte Reserve von 1.5 % aus personellen Ressourcengründen noch nicht in der gewünschten Höhe umgesetzt werden. Die Sanierungsrate der Liegenschaften im Finanzvermögen lag in den letzten fünf Jahren bei durchschnittlich 0.67 % (2019 bis 2024).

4. *Wie viel wird die energetische Sanierung des Gebäudebestandes mutmasslich kosten und welcher Anteil kann voraussichtlich über das Gebäudeprogramm finanziert werden?*

Eine erste Schätzung beziffert die Kosten für rein energetische Massnahmen an den Bauten im Verwaltungsvermögen auf rund CHF 50 Mio. Diese Investitionskosten wurden durch eine externe Fachexpertise mittels einer Grobanalyse ermittelt und durch einzelne detaillierte Gebäudeanalysen verifiziert. Diese Investitionskosten beinhalten rein energetische Sanierungen der Gebäudehülle (Dämmungen, Fensterersatz, etc.), den Ersatz der Wärmeerzeugung und die Erstellung von Photovoltaikanlagen. Nicht enthalten sind allgemeine Instandsetzungskosten von Hausinstallationen, inneren Oberflächen, betrieblichen Bedürfnissen etc.

Bei den Liegenschaften im Finanzvermögen sind die Sanierungskosten der nächsten Jahre noch schwieriger abzuschätzen und können je nach Objekt und tatsächlicher Eingriffstiefe stark variieren. Die im Jahr 2022 verabschiedete Liegenschaftenstrategie formuliert sowohl strategische wie auch operative Ziele und Grundsätze und leitet daraus kurz-, mittel- und langfristige Massnahmen betreffend Investitionen, Desinvestitionen und Unterhalt ab. Liegenschaften, die eine Restnutzungsdauer von weniger als 15 Jahren und damit den grössten Handlungsbedarf aufweisen, sollen entweder durch die Stadt eigenständig saniert oder zur Sanierung durch eine Drittpartei (z.B. Genossenschaft) im Baurecht abgegeben werden. Eine dritte Möglichkeit sieht die Bewirtschaftung der Gebäude auf Abbruch und die Planung einer Arealentwicklung vor. Die für die Stadt anfallenden Sanierungskosten sind damit stark davon abhängig, welcher Anteil der Gebäude tatsächlich in Eigenregie saniert, wie viele Objekte im Baurecht abgetreten oder mit Blick auf eine anstehende Arealentwicklung nicht mehr saniert werden sollen. Gerade bei Arealentwicklungen sind aufgrund diverser Umstände zeitliche Verschiebungen möglich, weshalb wiederkehrend Abwägungen zwischen sanften Renovationen oder vorzeitigen Gebäuderückbauten vorzunehmen sind, was die budgetierten Sanierungskosten nicht präzise vorhersehen lässt.

Gemäss der Energieagentur St.Gallen kann davon ausgegangen werden, dass Bund und Kanton im Rahmen des Förderprogramms 10 bis 15 % der energetischen Investitionskosten übernehmen.

5. *Wie gedenkt der Stadtrat den aufgelaufenen Unterhaltsbedarf abzutragen, so dass die Substanz (Volksvermögen) erhalten bleibt, der Vorbildfunktion der Stadt beim Klimaschutz nachgelebt und das Liegenschaftsportfolio der Stadt den vielfältigen Interessen der Bevölkerung, wie in der Liegenschaftenstrategie beschrieben, gerecht wird?*

Die Liegenschaftenstrategie für das Verwaltungsvermögen wird im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten der Stadt St.Gallen Vorgaben und Terminpläne für die Instandsetzung und Instandhaltung beschreiben können. Sie wird auch die Grundlage für die zur-Verfügungstellung der nötigen finanziellen und personellen Ressourcen sein. Ziel dieser Liegenschaftenstrategie ist es, die städtischen Vorgaben des Energiekonzepts 2050 zu erreichen.

Die bestehende Strategie für die Finanzliegenschaften sieht unter anderem vor, beim Bestandsportfolio auf die Klimaneutralität hinarbeiten. Ein Umsetzungsplan soll aufzeigen, wie die städtischen Liegenschaften bis 2040 energetisch saniert und klimaneutral beheizt werden können; die Objekte mit dringlichem Handlungsbedarf sind in Bearbeitung. Für einige weitere Objekte wurden bereits

energetische Gebäudeanalysen inkl. Energieausweis (GEAK-Zertifizierung) vorgenommen und Verbesserungen hinsichtlich Klimaneutralität umgesetzt.

Die Stadtpräsidentin:
Maria Pappa

Der Stadtschreiber-Stellvertreter:
Andy Markwalder

Beilage:

- Interpellation vom 19. November 2024