

# Einblicke

Consulting für Immobilien und Infrastruktur, November 2014



Foto: BE Netz AG

Die Stadt Basel geht mit gutem Beispiel voran und rüstet Immobilien aus dem eigenen Portfolio mit Photovoltaikanlagen aus.

## Kommunale Energieplanung

**Immer mehr Gemeinden entscheiden sich für eine aktive Energiepolitik und lancieren deshalb eine kommunale Energieplanung. Sie entwickeln eine zukunftsorientierte Strategie und konkrete Massnahmen für die Energieversorgung und -nutzung auf ihrem Gebiet. Was gilt es zu beachten, damit Ihre Energieplanung dereinst auch die erhoffte Wirkung zeigen wird?**

### **Gemeinden setzen mehr und mehr auf Nachhaltigkeit**

Die Zeichen stehen auf Grün: Die Bevölkerung wünscht zunehmend eine umweltfreundliche Energieversorgung. Dienstleistungsfirmen suchen Standorte mit nachhaltigen Energieressourcen. Und auch

immer mehr Gemeinden entscheiden sich für eine zukunftsorientierte Energiestrategie. Ihre Ziele: Sie wollen einerseits die Energieversorgung langfristig sicherstellen und das auf Gemeindegebiet vorhandene Energiepotenzial besser ausnutzen, andererseits Nachhaltigkeit als Faktor der Standortqualität ausbauen. Der Erfolg des Energiestadt-Labels bestätigt diese Entwicklungen. Mit der Erstellung einer kommunalen Energieplanung können Gemeinden die dazu notwendigen Schritte angehen.

### **Was beinhaltet die kommunale Energieplanung?**

Im Rahmen der Energieplanung wird in erster Linie die zukünftige Energieversorgung einer Gemeinde raumplanerisch fest-

### **Editorial**

#### **Liebe Leserinnen und Leser**

Der sorgsame Umgang mit Energie und nicht erneuerbaren Ressourcen beschäftigt Bauherren, Immobilieneigentümer und Planer auf allen Ebenen – bei privaten Bauvorhaben ebenso wie in der kommunalen Planung. Die vorliegende Ausgabe des «Einblicke» widmet sich deshalb diesem breiten Themenfeld.

Immer mehr Gemeinden erstellen eine kommunale Energieplanung, mit dem Ziel, Energieversorgung und Energiekonsum auf ihrem Gebiet nachhaltig und fortschrittlich zu gestalten. Im Hauptartikel erläutern wir, was Gemeinden berücksichtigen müssen, damit ihre Energieplanung dereinst Wirkung zeigt. Letztes Jahr wurde der Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) lanciert. Weshalb benötigt die Schweiz einen weiteren Standard und was bringt er den Bauherren und Immobilieneigentümern konkret? Wir haben ihn getestet. Lesen Sie im zweiten Beitrag, was wir von diesem Standard halten.

Unser letzter Beitrag richtet sich an Betreiber von Photovoltaik-Anlagen. Seit diesem Frühling können sie zwischen kostendeckender Einspeisevergütung und Einmalvergütung wählen. Was bringt mehr? Wir helfen bei der Entscheidungsfindung.

David Grossmann  
Mitglied der Geschäftsleitung  
Basler & Hofmann AG, Zürich

Fortsetzung auf Seite 4 →



seitig negativ beeinflussen. Die Stärken des Standards liegen denn auch nicht so sehr in seiner Funktion zur Profilierung eines Objekts, sondern vielmehr in seiner Funktion als Landkarte zur Orientierung und Planung eines Bauprojektes. Bauherrschaft und Planer kleiner und grosser Projekte erhalten einen breiten Überblick über ihr Bauvorhaben im Sinne einer umfassenden Systembetrachtung: Welche Kriterien werden gut abgedeckt? Wo besteht Handlungs- beziehungsweise Planungsbedarf? Der SNBS hilft damit, Schwerpunkte und Leitplanken für ein Bauvorhaben zu setzen.

## Der neue Standard: SNBS

Mitte 2013 wurde der neue Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) lanciert. Grosse Erwartungen sind mit ihm verknüpft: Dank seiner umfassenden Betrachtung vielfältiger Kriterien soll er dem nachhaltigen Bauen in der Schweiz wichtige neue Impulse verleihen. Kann er diese Erwartungen erfüllen? Und was bringt er den Bauherren und Planern? Wir haben den SNBS im Rahmen der Pilotphase getestet.

### Neuer Standard mit hohem Anspruch

In der Schweiz sind bereits verschiedene Standards und Planungsinstrumente für nachhaltiges Bauen etabliert, wie zum Beispiel Minergie, LEED, DGNB oder SIA-Norm 112/1. Nicht alle diese Instrumente betrachten aber die Nachhaltigkeit von Gebäuden in ihrer ganzen Breite und über den gesamten Lebenszyklus eines Objektes. Der neue SNBS, der im Auftrag des Bundes entwickelt und vom Netzwerk Nachhaltiges Bauen Schweiz (NNBS) getragen wird, hat den Anspruch, ökologische, wirtschaftliche und gesellschaftliche Kriterien der Nachhaltigkeit gleichermaßen und zugeschnitten auf Schweizer Bauanforderungen zu berücksichtigen (siehe Grafik). Er ist für Neubausprojekte oder bestehende Gebäude mit den Nutzungen Wohnen oder Verwaltung anwendbar.

### Umfassende Betrachtung von Nachhaltigkeit

Im Rahmen der Pilotphase des SNBS haben unsere Energiespezialistinnen und -spezialisten den neuen Standard an zwei von ihnen bearbeiteten Bauprojekten getestet, an einem Geschäftshaus und an einem Hotelbau. Unser Test bestätigt, dass der SNBS seinem Anspruch auf eine umfassende und gründliche Nachhaltigkeitsbetrachtung durchaus gerecht wird. Der Standard prüft so unterschiedliche Aspekte wie Qualität der Lage und deren Entwicklungsperspektiven oder Artenvielfalt. Er fordert zahlreiche detaillierte Nachweise und Analysen, sei es zur Raumluftqualität, zu Strahlung, Mobilität oder Lebenszykluskosten. Für das von uns getestete Geschäftshaus, das den Minergie-P-Eco-Standard erfüllt, können nicht alle diese Nachweise erbracht werden, weil sie bei der damaligen Planung des Gebäudes nicht in diesem Detaillierungsgrad erstellt wurden. An diesem Beispiel zeigt sich, dass der SNBS bei bestehenden Gebäuden, die nachträglich nach diesem Standard bewertet werden sollen, nicht in allen Kriterien 1:1 anwendbar ist.

### Starkes Planungsinstrument für kleine und grosse Bauprojekte

In einer so breiten Betrachtung kann kein Bauobjekt die Maximalnote erreichen, da gewisse Kriterien sich zwangsläufig gegen-

### Wichtiger Einbezug von kontextbezogenen Kriterien

Im Vergleich zu anderen Instrumenten erhalten kontextbezogene Aspekte im SNBS ein deutlich höheres Gewicht. So werden zum Beispiel auch die regionalökonomische Wirkung des Projektes, die Erreichbarkeit des Objektes, der Einsatz von partizipativen Methoden oder die Berücksichtigung von Ortsanalysen in der Planung bewertet. Unser Zürcher Testobjekt, das in einer kleinen Gemeinde in Peripherielage situiert ist, konnte in diesen Punkten erwartungsgemäss nicht überzeugen. Der Einbezug solcher kontextbezogenen Kriterien und die hohe Flexibilität als Planungsinstrument machen den Standard gerade auch für Gemeinden oder Entwicklungsgebiete sehr interessant.

### Bewährte Ansätze integriert und sinnvoll ergänzt

Damit der SNBS nachhaltige Wirkung entfalten kann, muss er sich breit am Markt etablieren. Hierfür ist in erster Linie entscheidend, dass er trotz seines breiten Ansatzes mit vernünftigem Aufwand umsetzbar ist. Deshalb wurden bei seiner Entwicklung bereits bewährte Bewertungsmethoden aus Minergie, SIA-Norm 112/1 oder KBOB übernommen und mit weiteren notwendigen Aspekten ergänzt. Grundlage für die Bewertungen bildet ein Excel-File mit 78 Bewertungsindikatoren. Für eine vollständige Beurteilung aller Kriterien muss mit zwei Arbeitswochen gerechnet werden. Die Bewertung des Bauobjektes erfolgt nach dem Schulnotenprinzip (Noten 1 bis 6).

# Neue Förderung für Photovoltaik

## Der SNBS überzeugt uns

Mitte 2013 wurde der SNBS lanciert und ist seither frei erhältlich auf [www.nnbs.ch](http://www.nnbs.ch). Bis zum Sommer 2014 wurde er an 28 Pilotprojekten getestet. Die unerwartet zahlreichen Pilotprojekte zeigen, welche grosse Aufmerksamkeit ihm in der Branche zukommt. Nun wird er aufgrund der Rückmeldungen optimiert.

Verbesserungspotenzial sehen unsere Expertinnen und Experten insbesondere an den vorgegebenen Systemgrenzen in einigen Bewertungskriterien. Zum Beispiel werden unter dem Kriterium Diversität verschiedene Angebote für die Immobiliennutzer bewertet (z.B. Kantine, Kinderkrippe). Solche Angebote werden aber nicht berücksichtigt, wenn sie in einem benachbarten Gebäude untergebracht sind. Dies sollte im Sinne einer weiter gefassten Betrachtung von Nachhaltigkeit anders gehandhabt werden. Im Weiteren findet für unsere Experten auch das Thema Wasser, ein sehr wichtiger Aspekt der Nachhaltigkeit, im SNBS deutlich zu wenig Beachtung. Alles in allem sind wir aber überzeugt, dass mit dem SNBS ein sehr umfassendes und dennoch verhältnismässig einfach zu handhabendes Planungsinstrument entwickelt wurde, das wichtige Impulse zur Förderung des nachhaltigen Bauens in der Schweiz setzen wird. Auf Basis des SNBS soll in absehbarer Zeit auch ein Zertifikat entwickelt werden, so dass der Standard zukünftig auch im Sinne eines Nachhaltigkeitsnachweises genutzt werden kann.

Detaillierte Informationen zum SNBS und Bezug des Bewertungstools auf [www.nnbs.ch](http://www.nnbs.ch)

## Ihr Ansprechpartner

Stefan Wehrli  
Leiter Energie  
T 044 387 12 44  
[stefan.wehrli@baslerhofmann.ch](mailto:stefan.wehrli@baslerhofmann.ch)

**Betreiber von Photovoltaik-Anlagen können eine kostendeckende Einspeisevergütung (KEV) oder seit April 2014 eine Einmalvergütung (EIV) beantragen. Was sollen sie wählen?**

## Neu: Einmalvergütung für PV-Anlagen

Wer aus erneuerbaren Energiequellen Strom produziert, kann seit 2009 eine kostendeckende Einspeisevergütung (KEV) beantragen und erhält die Differenz zwischen Produktionskosten und aktuellem Marktpreis beglichen. Die Nachfrage nach dieser Förderung ist mit durchschnittlich 1000 Neuanmeldungen pro Monat riesig. Weil aber die Fördermittel, die sich aus dem KEV-Zuschlag der Stromkonsumenten speisen, begrenzt sind, muss bis zu 5 Jahre auf eine Zusage gewartet werden. Um diesen Stau zu entschärfen, bietet der Bund seit April 2014 für neue Photovoltaik-Anlagen mit einer Leistung zwischen 2 und 30 kW (ca. 20–300 m<sup>2</sup> Fläche) eine Einmalvergütung (EIV), die maximal 30 Prozent der Investitionskosten deckt. Der Förderbeitrag ist zwar geringer als bei der KEV, wird aber innert kurzer Frist nach vollständiger Meldung der Inbetriebnahme überwiesen.

## KEV oder EIV?

Betreiber einer neuen PV-Anlage mit einer Leistung zwischen 10 und 30 kW können frei wählen, ob sie die KEV oder die EIV beantragen möchten. Interessant ist die EIV

insbesondere für Stromproduzenten, die ihren Ökostrom selbst nutzen wollen und ihren Strombezug auf die ertragreichen Stunden ihrer Anlage ausrichten können. Denn die Produktionskosten für den eigenen Ökostrom liegen oft tiefer als der Preis für den Normalstrom aus dem Netz. Wer allerdings seinen Strom mittels der KEV an den staatlichen Netzbetreiber Swissgrid verkaufen möchte und eine längere Wartezeit verkraften kann, dem wird empfohlen, sich so früh wie möglich für die KEV anzumelden. Es gibt jedoch auch andere Abnehmer für den Solarstrom.

## Keine Bewilligungspflicht für Solaranlagen

Auch in der Bewilligungspraxis hat der Bund dieses Jahr Änderungen vorgenommen: Seit Mai 2014 brauchen PV-Anlagen auf Dächern in Bau- und Landwirtschaftszonen grundsätzlich keine Baubewilligung mehr, sondern müssen nur noch der zuständigen Behörde gemeldet werden. Damit wird die Planung von Solaranlagen deutlich vereinfacht.

## Ihr Ansprechpartner

Eric Langenskiöld  
Leitender Experte Photovoltaik  
T 044 387 13 86  
[eric.langenskiold@baslerhofmann.ch](mailto:eric.langenskiold@baslerhofmann.ch)



Wer auf dem eigenen Dach Solarstrom produziert, kann neu zwischen verschiedenen Vergütungen wählen.

Themenfelder der Energieplanung	Mögliche Inhalte
<b>Energiepolitik</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Leitlinien zur vermehrten Nutzung und Erschliessung lokal vorhandener und erneuerbarer Energiequellen</li> <li>– Rahmenbedingungen für rasche Fortschritte im Energiebereich</li> <li>– Innovative Positionierung der Gemeinde im Energiebereich</li> </ul>
<b>Entwicklungsplanung, Raumordnung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Leitlinien zur Orts- und Siedlungsplanung formulieren</li> <li>– Leitlinien für Umsetzung von energiepolitischen Zielen, z.B. in der Ortsplanung, festlegen</li> </ul>
<b>Versorgung, Entsorgung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Festlegung von Energieversorgungsnetzen</li> <li>– Förderung von Recycling oder Grüngutverwertung</li> </ul>
<b>Mobilität und Verkehr</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Leitlinien zu neuen energieeffizienten Verkehrslösungen</li> <li>– Förderung öffentlicher Verkehrsmittel und des Fuss- und Veloverkehrs</li> </ul>
<b>Kommunale Gebäude und Anlagen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Leitlinien für gemeindeeigene Projekte mit Vorbildfunktion</li> <li>– Leitlinien für Ideen zur Nutzung bisher ungenutzter Potenziale</li> </ul>
<b>Kommunikation, Kooperation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Regelmässige Kommunikation über Themen aus den Bereichen Energie und Nachhaltigkeit, z.B. in der Dorfzeitung, an Veranstaltungen etc.</li> <li>– Kooperationen auf Kantons-/Gemeindeebene mit Verbänden und Organisationen, Industrie, Gewerbe und Privaten zur Erreichung der energiepolitischen Ziele</li> </ul>

gelegt. Konkret kennzeichnet die Gemeinde im Energieplan Gebiete, in denen bei Neu- oder Umbauten verstärkt vorhandene Energiequellen oder erneuerbare Energie genutzt werden sollen. So zum Beispiel verfügbare Abwärmequellen wie Kehrrichtverbrennungsanlagen oder Industriebetriebe, Quellen ortsgebundener Umweltwärme wie Geothermie und Grundwasser oder andere erneuerbare Quellen wie Biomasse oder Sonnenenergie.

In einem weiteren Verständnis der kommunalen Energieplanung müssen neben raumplanerischen Aspekten aber auch andere energierelevante Themen einer Gemeinde, wie Mobilität oder Entsorgung, auf Optimierungsmöglichkeiten untersucht werden (siehe Tabelle). In diesen Bereichen kann die Gemeinde vielfältige Massnahmen entwickeln, um den Energie- bzw. Ressourcenverbrauch und die CO<sub>2</sub>-Emissionen zu senken. Zum Beispiel kann sie den Kauf von energieeffizienten Fahrzeugen und Geräten fördern oder eine Energieberatung anbieten.

#### Breites Fachwissen erforderlich

Um einen wirkungsvollen Energieplan entwickeln zu können, sind ein breites Wissen in den relevanten Energiethemen und gute Lokalkenntnisse notwendig. Die Gemeinde muss sich ein genaues Bild machen, welchen Energie- und Wärmebedarf sie über

die nächsten zehn bis zwanzig Jahre haben wird und über welches Energiepotenzial sie verfügt. Dafür gilt es zum Beispiel folgende Punkte zu klären: Wie wird sich die Gemeinde in den nächsten Jahren entwickeln? Gibt es Betriebe oder Werke mit verfügbarer Abwärme, die in einen Wärmeverbund eingespeist werden kann? Ist eine Wärmeerzeugung mit Holz aus dem angrenzenden Wald sinnvoll? Ist eine Zusammenarbeit mit benachbarten Gemeinden möglich?

#### Das Energieleitbild als Wegbereiter

Damit im Rahmen der Energieplanung alle wichtigen Handlungsfelder einer Gemeinde Berücksichtigung finden und dereinst umsetzbare Massnahmen entwickelt werden, empfiehlt es sich, vorgängig zur Energieplanung ein Energieleitbild zu erarbeiten. Dieses hält die langfristige Stossrichtung der Energiepolitik fest. In der Entwicklung des Leitbildes werden nebst dem Gemeinderat und den Behörden auch Vertretende des Gewerbes, der Parteien, Organisationen und der breiten Bevölkerung miteinbezogen. Sie bewerten in einem gemeinsamen Workshop die für ihre Gemeinde relevanten Energiethemen, diskutieren Visionen und formulieren Leitsätze. Aufbauend auf diesen Leitsätzen werden danach in der Energieplanung konkrete Massnahmen definiert.

#### Ansässige Bevölkerung und Unternehmen überzeugen und motivieren

Der Erfolg der Energieplanung hängt massgeblich davon ab, dass sie von allen wichtigen Akteuren der Gemeinde akzeptiert und mitgetragen wird. Deshalb muss die Gemeinde von Beginn an den Kontakt zu den wichtigen Anspruchsgruppen in der Gemeinde suchen, diese für die energierelevanten Themen sensibilisieren und deren Anforderungen und Bedürfnisse in Erfahrung bringen.

Insbesondere ist es wichtig, die Immobilieneigentümer für Energieeffizienz-Massnahmen und für die Nutzung von erneuerbaren Energiequellen zu gewinnen. Hierzu müssen die Immobilieneigentümer über die technischen und baulichen Möglichkeiten und deren Vorzüge informiert werden. Dies kann im Rahmen von Informationsveranstaltungen oder Besichtigungen von exemplarischen Energieprojekten in umliegenden Gemeinden geschehen.

#### Wichtig: Service und Vorbildfunktion der Gemeinde

Wenn Privatpersonen oder Unternehmen in der Gemeinde nachhaltige Baumassnahmen umsetzen möchten, benötigen sie Unterstützung von der Gemeinde. Hierfür ist die Einrichtung einer kommunalen Energieberatung mit Informations- und Koordinationsleistungen, allenfalls in Zusammenarbeit mit Nachbargemeinden oder externen Beratern, lohnenswert. Nicht zuletzt soll die Gemeinde als positives Vorbild selbst energieeffiziente Projekte und Massnahmen umsetzen und ins öffentliche Bewusstsein bringen. Dies bedingt, dass die verschiedenen Körperschaften der Gemeinde wie Verwaltung, Schule oder Kirche frühzeitig in die Konzipierung der Energieplanung miteinbezogen werden und einheitliche Ziele verfolgen.

---

#### Ihr Ansprechpartner

Stefan Wehrli  
Leiter Energie  
T 044 387 12 44  
stefan.wehrli@baslerhofmann.ch

---

#### Impressum

Adressänderungen bitte senden an:  
heidi.ruf@baslerhofmann.ch

**Herausgeber:** Basler & Hofmann AG, www.baslerhofmann.ch  
**Redaktion:** Christian Salis, **Gestaltung:** Caroline Aebi

**Auflage:** 6000