

An den
Grossen Stadtrat
8200 Schaffhausen

Schaffhausen, 11. August 2020

**Grosser Stadtrat, Kleine Anfrage Michael Mundt,
«Richtlinie Energie und Bauökologie» (Nr. 22/2020)**

Sehr geehrter Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Datum vom 22. Mai 2020 hat Grossstadtrat Michael Mundt eine Kleine Anfrage zur «Richtlinie Energie und Bauökologie» der Stadt Schaffhausen eingereicht.

Der Stadtrat nimmt wie folgt Stellung:

Mit Beschluss des Stadtrates im Jahr 1991 als erste Schweizer Stadt dem Projekt Energiestadt beizutreten, zählt die Stadt Schaffhausen zu den erfahrensten Energiestädten in Europa. Ein Hauptziel ist dabei auch heute noch der umweltfreundliche und effiziente Umgang mit Energie im Rahmen der städtischen Einflussmöglichkeiten. Entsprechend dem kantonalen Baugesetz sind für Bauten im städtischen Handlungsbereich nicht nur die gesetzlichen Mindestanforderungen einzuhalten, Städte und Gemeinden sind darüber hinaus auch verpflichtet, einen haushälterischen Umgang mit Ressourcen und Energie zu pflegen sowie eine Vorbildfunktion wahrzunehmen (Art. 3a Abs. 1 Baugesetz). Im Laufe der Zeit wurden sowohl in Schaffhausen als auch in den schweizweit 450 Energiestädten Erfahrungen im standardisierten nachhaltigen Bauen gesammelt, die nicht nur energie- und ressourcenschonendes Bauen ermöglichen, sondern auch einen Fokus auf die lokale Wertschöpfung legen.

Generell ist festzuhalten, dass bei jedem Bauvorhaben der Stadt jeweils verschiedenste öffentliche Bedürfnisse berücksichtigt werden. Ausgangspunkt sind jeweils die Anforderungen bezüglich Nutzung, die unter Berücksichtigung von ökonomischen, ökologischen und gesellschaftlichen Anforderungen zu erfüllen sind.

1. Warum war die Richtlinie Energie und Bauökologie nötig?

Um klare Grundlagen für alle involvierten Akteure zu schaffen und die Vorbildfunktion der öffentlichen Hand gegenüber der Bevölkerung wahrzunehmen, wurden die bereits geltenden Bestimmungen in der neuen «Richtlinie Energie und Bauökologie» zusammengeführt.

Die bereits seit vielen Jahren behördenverbindlich festgelegten Bestimmungen sind:

- Kantonale gesetzliche Vorgaben für öffentliche Bauten: Für Bauvorhaben der öffentlichen Hand wird eine Vorbildwirkung verlangt. Diese wird in der kantonalen Energiehaushaltverordnung (EHV) unter § 16a wie folgt präzisiert:
Treten der Kanton, die Gemeinden oder andere Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts als Bauherrschaft auf, haben sie bei Neubauten und neubauartigen Umbauten mindestens einen der folgenden Baustandards zu erfüllen:
 1. Minergie, Minergie-A oder -P
 2. SIA-Effizienzpfad Energie (SIA 2040)
 3. Standard nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS 2.0
- Bauökologische Richtlinien der Stadt Schaffhausen: Die Bauökologischen Richtlinien der Stadt Schaffhausen werden seit 1996 bei allen Vorhaben eingesetzt, bei denen die Stadt beteiligt ist. Die Einhaltung der bauökologischen Richtlinien der Stadt Schaffhausen ist auch eine Bedingung bei Baurechtsvergaben.
- Energierichtlinien und Gebäudestandard für Energiestädte: Für stadteigene Liegenschaften galt bisher die Energie-Richtlinie für stadteigene Bauten von 2009. Bei Sanierungen ist gemäss Beschluss des Grossen Stadtrats seit 2014 der jeweils gültige Gebäudestandard der Energiestädte massgebend (GSR Beschlussprotokoll Nr. 11/12, 19. August 2014).
- Energierichtplan: Die Nutzung von Abwärme und erneuerbaren Energien gemäss den im Energierichtplan festgelegten Prioritäten gilt bei städtischen Liegenschaften und wird in Quartierplänen, wenn zweckmässig und verhältnismässig, auch für private Liegenschaften statuiert.

2. Was genau steht in dieser neuen «Richtlinie Energie und Bauökologie»?

Die neue «Richtlinie Energie und Bauökologie» umfasst Vorgaben bezüglich Energie und Bauökologie sowie allgemeine Erläuterungen zum Geltungsbereich und zu Ausnahmen. Die Anforderungen stützen sich auf den jeweils aktuellen Stand der Erkenntnisse und verweisen auf breit anerkannte Grundlagen, wie z.B. auf die Merkblätter des Vereins eco-bau. In der Richtlinie wird unterschieden zwischen stadteigenen Liegenschaften (Verwaltungs- und Finanzvermögen) und Vorgaben bei Abgaben von

städtischem Bauland sowie bei Quartierplänen, Gebietsentwicklungen und städtebaulichen Verfahren. Der bisher für Sanierungen von Bauten im Eigentum der Stadt Schaffhausen geltende «Gebäudestandard Energiestadt» ist die Grundlage für die Vorgaben für stadteigene Liegenschaften. Die bei der Abgabe von Liegenschaften, Quartierplänen, Gebietsentwicklungen und städtebaulichen Verfahren anzuwendenden Vorgaben lassen mehr Spielraum. Die einzelnen Bestimmungen sind der öffentlich einsehbaren Richtlinie zu entnehmen.¹

3. Und warum gerade jetzt vor den Wahlen?

Die Zusammenführung der bestehenden Vorgaben mit dem Ziel einer klaren Kommunikation intern und gegenüber Dritten steht in keinem Zusammenhang zum Wahltermin.

4. Was für Auswirkungen hat die neue «Richtlinie» für Immobilienbesitzerinnen und -besitzer in der Stadt Schaffhausen?

Die Richtlinie bezieht sich nicht auf alle Gebäude in Schaffhausen, sondern nur auf Liegenschaften und Planungen mit Beteiligung der Stadt Schaffhausen. Dazu zählen insbesondere Sanierungen, Umbauten und Neubauten stadteigener Liegenschaften sowie Abgaben von städtischem Bauland im Baurecht oder zum Verkauf. Im Rahmen von Quartierplänen, die eine erhöhte Ausnützung ermöglichen, kommt die Richtlinie auch für private Bauherren zum Tragen. Im Gegenzug für eine erhöhte Ausnützung sind erhöhte Anforderungen zu erfüllen, auch in Bezug auf energetische Aspekte. Mit der Berücksichtigung der Vorgaben bezüglich Energie und Bauökologie werden Umweltbelastungen geringgehalten, die Langlebigkeit der Materialien gewährleistet, das Wohlbefinden für die Nutzenden gesteigert sowie eine Wiederverwertung der Materialien ermöglicht.

5. Was für Auswirkungen hat die neue «Richtlinie» für Immobilien im Stadtbesitz? Gibt es dabei Unterschiede, ob diese im Finanz- oder Verwaltungsvermögen geführt werden?

Die Richtlinie gilt sowohl für Gebäude im Finanz- als auch Verwaltungsvermögen. Sie kommt zum Tragen, wenn ein Neubau, Sanierungen oder Umbauten anstehen.

6. Welche Mehrkosten entstehen dadurch bei der Stadt Schaffhausen? Welche Vermögenswerte der Stadt werden durch neue übertriebene Vorgaben vermindert? Und um welchen Preis?

Da die Richtlinien bereits bestehende Vorgaben zusammenfassen entstehen daraus keine Mehrkosten. Generell ist festzuhalten, dass für die Gesamtkosten über den Lebenszyklus von Gebäuden nicht nur die An-

¹ www.stadt-schaffhausen.ch/fileadmin/Redaktoren/Dokumente/Stadtplanung/Richtlinie_Energie_und_Bauoekologie_B1_05-2020.pdf

fangsinvestitionen entscheidend sind, sondern auch die Kosten für Unterhalt, Betrieb und Entsorgung. In dieser Gesamtbetrachtung der gemäss jeweils aktuellem Kenntnisstand hergeleiteten Kosten sollen sich in der Regel keine Mehrkosten ergeben, insbesondere wenn auch die durch den schonenderen Ressourcenverbrauch reduzierten externen Kosten mitberücksichtigt werden.

Neu sind in der Richtlinie auch Ausnahmen geregelt: Wenn eine Unverhältnismässigkeit bei den zu ergreifenden baulichen Massnahmen und Kosten besteht (Mehrkosten über den Lebenszyklus grösser als 20 %), bei technischer oder wirtschaftlicher Unverhältnismässigkeit sowie bei Eingriffen in schutzwürdige Gebäude sind Ausnahmen möglich.

7. Welche Mehrkosten kommen dadurch auf Immobilienbesitzerinnen und -besitzer zu?

Wie in Frage 2 ausgeführt, ist der Geltungsbereich auf Liegenschaften im Verantwortungsbereich der Stadt Schaffhausen ausgerichtet. Im Rahmen von Quartierplänen, die eine erhöhte Ausnützung ermöglichen, kommt die Richtlinie auch für private Bauherren zum Tragen. Dieser Anwendungsbereich entspricht bereits der bewährten Praxis und erfährt infolgedessen keine Neuerung. Auch hier gilt die Regel, dass bei Unverhältnismässigkeit der Mehrkosten über den Lebenszyklus (grösser als 20%) von den Vorgaben abgewichen werden kann.

8. Wie gedenkt der Stadtrat, die Immobilien- und Grundeigentümer andersorts zu entlasten, um diese neuen Mehrkosten und möglichen Wertminderungen zu kompensieren?

Wie bereits erläutert, entstehen für Immobilien- und Grundeigentümer keine neuen Mehrkosten oder Wertminderungen. Generell ist darauf hinzuweisen, dass durch den effizienteren Umgang mit Energie und Ressourcen die Betriebs- und Unterhaltskosten über den Lebenszyklus reduziert und erhöhte Anfangsinvestitionen kompensiert werden können.

Freundliche Grüsse

IM NAMEN DES STADTRATS

Peter Neukomm
Stadtpräsident



Yvonne Waldvogel
Stadtschreiberin