



# Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

An den Grossen Rat

07.5152.02

BD/P075152  
Basel, 12. Dezember 2007

Regierungsratsbeschluss  
vom 11. Dezember 2007

## Motion Andrea Bollinger und Konsorten betreffend Gebäudepass - die Energieetikette fürs Haus

Der Grosser Rat hat an seiner Sitzung vom Mittwoch, 19. September 2007, die nachstehende Motion Andrea Bollinger und Konsorten betreffend Gebäudepass - die Energieetikette fürs Haus dem Regierungsrat zur Stellungnahme unterbreitet:

„Die Dänen haben ihn bereits 1997 eingeführt und erzielen damit eine markante Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz. Deutschland und die Niederlande sammeln zurzeit erste Erfahrungen mit dem Energiepass auf freiwilliger Basis. In der EU wird der Gebäudepass in den nächsten Jahren zum Standard.

Der Gebäudepass soll Eigentümern, Mietern sowie potenziellen Käufern und Käuferinnen einen raschen Überblick über den Energiebedarf von Gebäuden ermöglichen. Eine derartige Transparenz hebt den Investitionsanreiz für energieoptimierende Massnahmen, denn der Energieverbrauch von Immobilien wird mit steigenden Energiepreisen ein wichtiges Entscheidungskriterium.

In der Schweiz hat das Bundesamt für Energie 2004 eine Vorstudie zur Einführung des Gebäudepasses in Auftrag gegeben. Der Kanton Zug hat bereits erste Gebäude mit dem Energiepass ausgezeichnet. Der Kanton Basel-Stadt könnte zusammen mit dem Kanton Basel-Landschaft<sup>1</sup> in diesem Bereich zu den Pionieren gehören, wenn ab 2009 der Energiepass für Wohnneubauten und ab 2010 für Altbauten eingeführt würde.

Die Unterzeichnenden beauftragen den Regierungsrat, dem Grossen Rat eine Vorlage zur Einführung des kantonalen Gebäudepasses (Energieetikette) ab dem Jahre 2009 für Wohnneubauten und ab 2010 für Wohn- Altbauten vorzulegen.

<sup>1</sup> Eine entsprechende Motion wurde auch im Landrat eingereicht

Andrea Bollinger, Roland Engeler-Ohnemus, Jörg Vitelli, Brigitte Heilbronner-Uehlinger, Christine Keller, Martin Lüchinger, Elisabeth Ackermann, Helen Schai-Zigerlig, Eveline Rommerskirchen, Anita Lachenmeier-Thüring, Guido Vogel, Jörg Stöcklin, Brigitte Strondl, Karin Haeberli Leugger, Patrizia Bernasconi“

Wir nehmen zu dieser Motion Stellung wie folgt:

Den Mitgliedern des Grossen Rates des Kantons Basel-Stadt zugestellt am 14. Dezember 2007

## 1. Zur rechtlichen Zulässigkeit der Motion

Das Gesetz über die Geschäftsordnung des Grossen Rates vom 29. Juni 2006 (152.100) bestimmt über die Motion in § 42 Abs. 1 und 2 folgendes:

**§ 42.** In der Form einer Motion kann jedes Mitglied des Grossen Rates oder eine ständige Kommission den Antrag stellen, es sei der Regierungsrat zu verpflichten, dem Grossen Rat eine Vorlage zur Änderung der Verfassung oder zur Änderung eines bestehenden oder zum Erlass eines neuen Gesetzes oder eines Grossratsbeschlusses zu unterbreiten.

<sup>2</sup> Motionen können sich nicht auf den ausschliesslichen Zuständigkeitsbereich des Regierungsrates oder den an ihn delegierten Rechtssetzungsbereich beziehen.

Die Motion verlangt die Ausarbeitung einer Vorlage zur Einführung eines kantonalen Gebäudepasses (Energieetikette). Die für Hauseigentümer verbindliche Einführung eines solchen Gebäudepasses bedarf einer formell-gesetzlichen Grundlage, weil sie einen Eingriff in die verfassungsrechtlich garantierte Wirtschaftsfreiheit darstellt. Ziel der Motion ist damit die Änderung eines kantonalen Gesetzes. [Im Kanton Zug wurde der Energieausweis in § 5 Absatz 3 der Verordnung zum Energiegesetz vom 12. Juli 2005 eingeführt. Weil die Regelung dort indessen keine Verpflichtung der Hauseigentümer enthält, sondern bloss eine Möglichkeit, hat eine Bestimmung auf Verordnungsstufe genügt.]

Die Motion verlangt nicht etwas, das sich auf den ausschliesslichen Zuständigkeitsbereich des Regierungsrates oder den an ihn delegierten Rechtssetzungsbereich bezieht. Sie verlangt nicht etwas Unmögliches und steht auch nicht zu höherrangigem Recht im Widerspruch. Sie ist zudem genügend konkret formuliert, um dem Regierungsrat mit der Motion einen verbindlichen Auftrag zu erteilen. Die Motion ist damit rechtlich zulässig.

## 2. Zum Inhalt der Motion

Der Gebäude-Energiepass ist eine standardisierte und objektspezifische Zusammenstellung relevanter (Energie-) Daten eines Gebäudes. Je nach Ausgestaltung der entsprechenden Rechtsnormen wird er bei der Erstellung, beim Verkauf/Kauf oder bei der Vermietung eines Objektes zu einem Bestandteil der Dokumentation. Die Idee dahinter besteht zum einen darin, den Energieverbrauch eines Gebäudes zu einem Entscheidungskriterium für den Kauf bzw. die Miete zu machen, und zum andern, einen Anreiz für die Sanierung energetisch schlechter Gebäude zu schaffen. Der Energiepass kann je nachdem auch als Grundlage für Förderbeiträge dienen.

Grundlage für die Bewertung ist in der Regel der bauliche und heizungstechnische Standard. Je nach Ausgestaltung des Energiepasses können darin Sanierungsvorschläge enthalten sein und Ergebnisse der Sanierung dokumentiert werden. Der Energiepass soll die Käuferinnen und Käufer resp. Mieterinnen und Mieter informieren, einen Vergleich des energetischen Zustands von Gebäuden ermöglichen und der Eigentümerschaft Einsparpotential

aufzeigen. Details zum Konzept des Energiepasses und zum gegenwärtigen Einführungsstand können Sie dem beiliegenden Datenblatt entnehmen.

Der Regierungsrat ist ebenso wie die Motionärinnen und die Motionäre der Ansicht, dass die Einführung eines Gebäudepasses einen wertvollen Beitrag zur Verbesserung der Transparenz auf dem Immobilienmarkt leisten und einen Anreiz zur Verbesserung der Energieeffizienz schaffen kann. Der Regierungsrat spricht sich aber dafür aus, dass die Einführung des Gebäudepasses mit dem entsprechenden, gesamtschweizerisch abgestützten Projekt (vgl. nachfolgend Ziff. 2.1) und den auf kantonaler Ebene vorgesehenen Massnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz von Gebäuden im Kanton Basel-Stadt (vgl. nachfolgend Ziff. 2.2) koordiniert wird. Um dieses Ziel zu erreichen, sollte der Auftrag an den Regierungsrat sowohl in zeitlicher als auch in inhaltlicher Hinsicht genügend Spielraum für einen Vorschlag lassen, welcher auf die vorerwähnten Punkte Rücksicht nimmt.

## **2.1 Einführung eines gesamtschweizerisch gültigen Energiepasses**

Zurzeit wird auf Schweizerischer Ebene der Energieausweis für Gebäude durch den Schweizerischen Ingenieur- und Architektenverein SIA in Zusammenarbeit mit dem Bund, den Kantonen und den Verbänden in eine "einheitliche Form" gebracht. Hauptargumente für diesen Ausweis sind, den Sanierungsanreiz zu erhöhen und die Möglichkeit der Geltendmachung der „Kostenersparnisse“ aufgrund des verringerten Energieverbrauchs“ beim Verkauf oder der Vermietung zu stärken. Die Umsetzung bei Neubauten dürfte problemlos sein, die erreichte Wirkung jedoch ziemlich gering, weil Neubauten ohnehin bereits "energetisch gute Bauten" sind. Eine grössere Wirkung würde die Einführung eines solchen Ausweises bei älteren Bauten erzielen. Diese weisen in der Regel ein grosses Potential für eine energetische Verbesserung aus. Allerdings liegen die Kosten für einen solchen Ausweis bei bestehenden Bauten deutlich höher als bei Neubauten, da notwendige Basisdaten wie z. B. die Energiebezugsfläche in der Regel nicht bekannt sind und zuerst erhoben werden müssen.

An einer Informationsveranstaltung des Bundesamtes für Energie (BFE) zum Gebäudeenergieausweis (GEA) im März 2007 haben verschiedene Akteure eine Umsetzung auf der Basis des SIA-Merkblattes 2031 angekündigt. Das Bundesamt für Energie nimmt hier im Rahmen von EnergieSchweiz eine nationale Koordinationsfunktion wahr und will die umsetzenden Organisationen, im speziellen die Kantone, unterstützen und begleiten. Dazu stellt EnergieSchweiz verschiedene Hilfsmittel (einheitliches Ausweisdokument, Beratungs-Tool, Kommunikationsmittel) zur Verfügung. Mit dieser Vorbereitung soll ab Frühling 2008 bis Ende 2010 ein Testmarkt durchgeführt werden. Nach dem vorliegenden Fahrplan ist mit einer definitiven Einführung eines solchen GEA unter der Ägide des BFE erst im Jahr 2011 zu rechnen.

Die Energiedirektorenkonferenz der Kantone hat anlässlich ihrer Sitzung vom 23. März 2007 beschlossen, die Einführung eines einfachen, vollzugstauglichen und für alle Kantone gültigen Energieausweises für bestehende Gebäude zu prüfen. Dieser soll vor allem Sanierungen an der Gebäudehülle und der Haustechnik auslösen. In einer ersten Phase ist der GEA lediglich für Wohn-, Verwaltungs- und Schulbauten vorgesehen. Dieser verein-

fachte GEA basiert auf einer energetischen Grobanalyse der Liegenschaft (Heizung und Warmwasser) und soll zusätzlich Sanierungsempfehlungen enthalten. Die Einführung eines solchen vereinfachten GEA auf kantonaler Ebene ist auf Anfang 2009 geplant.

## **2.2 Koordination mit kantonalen Massnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz der Gebäude in Basel-Stadt**

Zurzeit ist eine ganze Reihe von parlamentarischen Vorstössen zum Thema Energiepolitik hängig. Auch gesamtschweizerisch ist die Energiepolitik stark in Bewegung geraten. Der Regierungsrat möchte von sich aus die im schweizerischen Vergleich bereits herausragende kantonale Energiepolitik einen bedeutenden Schritt weiter entwickeln. Er beabsichtigt, dem Grossen Rat im Verlaufe des nächsten Frühjahrs einen umfassenden Bericht zum Stand und zur Entwicklung der kantonalen Energiepolitik zu unterbreiten. Und er will in diesem Bericht auch möglichst alle parlamentarischen Vorstösse, die in der jüngsten Zeit zum Thema Energie eingereicht worden sind, gesamthaft beantworten.

Der Regierungsrat sieht vor, eine Gebäude-Energie-Analyse als festen Bestandteil in das revidierte Energiegesetz aufzunehmen. Diese Analyse erhebt den Energieverbrauch des Gebäudes und erlaubt damit die Gesamtbeurteilung der Liegenschaft im Vergleich zu bereits sanierten oder neuen Liegenschaften. Ebenso liefert sie der Eigentümerin/dem Eigentümer Sanierungsvorschläge im Bereich der Gebäudehülle und der Haustechnik. Diese Energieanalyse stellt somit eine Basis dar sowohl für einen GEA auf kantonaler Ebene als auch für den gesamtschweizerischen GEA, welche zusätzlich lediglich noch die gesamtschweizerische Skala für die Bewertung dieses Verbrauchs beinhalten. In Zukunft soll auch die Gewährung von Förderbeiträgen von einer solchen Analyse abhängig gemacht werden. Nach der Einführung des vereinfachten GEA der Kantone sind zusätzlich unterschiedlich hohe zusätzliche Förderbeiträge beim Erreichen bestimmter Sanierungsstufen vorgesehen.

Mit diesen Massnahmen kann erreicht werden, dass auch für diejenigen Liegenschaften, welche teilsaniert werden, eine Energieanalyse durchgeführt wird. Die in der Analyse enthaltenen Vorschläge für zusätzliche Sanierungsmassnahmen sowie die Möglichkeit, dafür Förderbeiträge zu erhalten, werden die Eigentümer und Eigentümerinnen zusätzlich animieren, weitere Verbesserungen an der Gebäudehülle oder der Haustechnikanlage durchzuführen. Das Ausstellen des GEA für diese Liegenschaften ist sofort und ohne zusätzliche Abklärungen möglich.

## **2.3 Schlussfolgerungen für die Umsetzung der Motion**

Der Regierungsrat ist der Meinung, dass die verpflichtende Einführung des GEA auf Gesetzesstufe für alle Gebäude zum heutigen Zeitpunkt verfrüht (die Motion verlangt ab dem Jahr 2009) und daher wenig aussagekräftig ist. Zunächst sollten die Erfahrungen aus dem gesamtschweizerischen Testmarkt ausgewertet und die Einführung des gesamtschweizerisch koordinierten Gebäudeenergieausweises abgewartet werden. Diese Ergebnisse liegen voraussichtlich allerdings erst im Jahr 2011 vor. Dann wird auch entschieden, ob der GEA gesamtschweizerisch verpflichtend eingeführt werden soll. Mit der

in Ziffer 2.2 dargestellten Einführung einer Gebäude-Energie-Analyse können jedoch schon vorher die Vorteile vor allem bei den Gebäudesanierungen genutzt werden.

Damit für diese Neuregelungen im Energiebereich mehr Spielraum besteht und in diesem Zusammenhang vertieft geprüft werden kann, ob mit einer Änderung auf Verordnungsebene den Anliegen der Motionärinnen und Motionäre im Bereich von Umbauten noch verstärkt Rechnung getragen werden kann, beantragt der Regierungsrat, die vorliegende Motion in einen Anzug umzuwandeln. Dies bietet dem Regierungsrat Gelegenheit, auch die Anliegen der weiteren zurzeit hängigen parlamentarischen Vorstösse im Energiebereich koordiniert zu behandeln.

### 3. Antrag

Auf Grund dieser Stellungnahme beantragen wir Ihnen, die Motion Andrea Bollinger und Konsorten betreffend Gebäudepass - die Energieetikette fürs Haus in einen Anzug umzuwandeln und dem Regierungsrat zur Beantwortung zu überweisen:

Gestützt auf diese Stellungnahme beantragen wir dem Grossen Rat:

://: Die Motion Andrea Bollinger und Konsorten betreffend Gebäudepass - die Energieetikette fürs Haus wird dem Regierungsrat als Anzug überwiesen.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Eva Herzog  
Präsidentin



Dr. Robert Heuss  
Staatsschreiber

Beilage: Datenblatt zur Energieetikette