

Zürich, 10. Juni 2010

## **Angebot Energie-Coaching Stadt Zürich**

# **Allgemeine Geschäftsbedingungen**

### **Allgemeine Ausführungen**

---

#### **1. Teilnahmebedingungen**

Voraussetzung für die Inanspruchnahme und Förderung des Angebots ist die Erfüllung folgender Teilnahmebedingungen:

Teilnahmeberechtigt sind Privatpersonen (resp. deren mandatierte Verwaltungen) sowie Firmen, die:

- Eigentümer / Eigentümerinnen von Liegenschaften resp. Grundstücken auf Stadtgebiet Zürich sind
- ein besonders energieeffizientes, über die energetischen Vorschriften hinausgehendes, Sanierungs- oder Neubauprojekt anstreben

#### **2. Ablauf**

Anmeldung / Auftragserteilung

- Die Online-Anmeldung für das Angebot Energie-Coaching ist unverbindlich. Zudem ist die Anmeldung nur für eine Phase, für die Einstiegsphase in das Energie-Coaching, möglich.
- Die Online-Anmeldung wird nach Eingang bei der Geschäftsstelle Energie-Coaching geprüft.
- Bei Erfüllung der Teilnahmebedingungen weist die Geschäftsstelle Energie-Coaching der Bauherrschaft / Kundschaft für die Durchführung des Energie-Coachings einen mandatierten Energie-Coach zu (siehe aktuelle Liste <http://www.stadt-zuerich.ch/energie-coaching> „Unsere Coachs“). In besonderen Fällen kann nach Absprache ein anderer, mandatiertes Energie-Coach aus vorgenannter Liste zugewiesen werden.
- An die Bauherrschaft / Kundschaft sendet die Geschäftsstelle via E-Mail (auf Wunsch auch per Post) die Auftragsunterlagen mit Angabe des zugewiesenen Coachs zur Unterschrift. Nach Eingang der unterzeichneten Auftragserteilung bei der Geschäftsstelle ist diese verbindlich. Das Energie-Coaching beginnt.
- Die Anmeldung für die folgenden Phasen des Energie-Coachings werden schriftlich (formlos, kurz) von der Bauherrschaft / Kundschaft per E-Mail oder Post an die Geschäftsstelle Energie-Coaching gerichtet. Sind die Zusatzbedingungen der entsprechenden Phase (siehe Punkt 3. Kosten und Förderbeiträge, Förderregelung vorletzter Absatz S. 5 oben) erfüllt, bestätigt die Geschäftsstelle schriftlich die Beauftragung der folgenden Phase. Das Energie-Coaching wird fortgesetzt.



### Phasen Energie-Coaching

Das Gesamtangebot besteht aus den drei Phasen „Vorstudie“, „Projektierung/Ausschreibung“ und „Realisierung“. Der Energie-Coach liefert in der Vorstudie Entscheidungsgrundlagen für die energetische Zieldefinition des Bauprojektes. In den folgenden Phasen begleitet der Energie-Coach die Bauherrschaft / Kundschaft und deren Planerinnen / Planer.

- Phase „Vorstudie“ – Begleitung strategische Planung
  - Objektbegehung und energetische IST-Analyse (Gebäudezustand resp. Neubauplanung)
  - Bei Gebäuden mit Auflagen: Unterstützung bei denkmalpflegerischen Vorabklärungen mit entsprechenden Ämtern
  - Empfehlung energetische Gesamtstrategie (Gebäudehülle und Haustechnik) auf Basis einfacher Berechnungen
  - Beratung zu Energiesparpotenzialen, Kosten und Nutzen der Massnahmen, Energieträgerwahl und Haustechnik sowie zum weiteren Vorgehen
  - Informationen zu Förderbeiträgen, Hinweis auf steuerliche Abzüge
  - Beratungsbericht „Vorstudie“

#### Zusatzmodul Immobilienökonomie

- Zusatzmodul wird auf Kundenwunsch durch Immobilienökonominnen der Firma Halter Immobilien aus Zürich ausgeführt und ist nicht Bestandteil der Pauschalkosten „Vorstudie“
- Beratung zu Standortpotenzial, adäquaten Investitionskosten etc. (keine Finanzierungsberatung) sowie einfache Berechnungen zu Rendite und Marktmieten
- Phase „Projektierung/Ausschreibung“ – Begleitung Projektierung und Ausschreibung
  - Zweitmeinung zur Planung von Gebäudehülle und Haustechnik
  - Begleitung Bauherrschaft / Planer bei Erstellung der Fördergesuche
  - Zweitmeinung zur Ausschreibung von Gebäudehülle und Haustechnik
  - Energetische Überprüfung der ausgeschriebenen Massnahmen (einfache Berechnung)
  - Ergänzung Beratungsbericht aus „Vorstudie“
- Phase „Realisierung“ – Begleitung Realisierung und Inbetriebnahme
  - Zweitmeinung zur Realisierung von Gebäudehülle und Haustechnik
  - Begleitung Abnahme Gebäudehülle und Haustechnik, Hinweise auf Betriebsoptimierung
  - Energetische Überprüfung der umgesetzten Massnahmen (einfache Berechnung)
  - Ergänzung Beratungsbericht aus „Projektierung/Ausschreibung“ (Schlussbericht)

### Zahlungsmodalitäten

- Der Energie-Coach stellt nach Abschluss jeder Phase die Coachingkosten der jeweiligen Phase der Geschäftsstelle Energie-Coaching in Rechnung. Die Rechnungsstellung erfolgt gemäss aktuell gültiger Leistungsvereinbarung zwischen Geschäftsstelle Energie-Coaching und Energie-Coach.
- Die Geschäftsstelle Energie-Coaching stellt der Bauherrschaft / Kundschaft den nicht geförderten Anteil der Coachingkosten in Rechnung. Sofern die Anforderungen für 100%-Förderung durch die Stadt Zürich erreicht werden, entfällt die Rechnungsstellung an die Bauherrschaft / Kundschaft (siehe hierzu Punkt 3. Kosten und Förderbeiträge, Förderregelung).
- Die Bauherrschaft / Kundschaft zahlt der Geschäftsstelle Energie-Coaching nach Abschluss jeder Phase den nicht geförderten Kostenanteil innert 30 Tagen.

## Besondere Bestimmungen

### 3. Kosten und Förderbeiträge, Förderregelung

Energie-Coaching: Kosten und Förderbeiträge Stand 10. Juni 2010

Phasen	Einfache Objekte (Sanierungen) Gebäude mit mehr als 70% Wohnanteil und maximal sechs Wohnungen		
	Gesamtkosten Energie-Coaching	Förderbeitrag Stadt Zürich	Kostenbeteiligung Kunde
Vorstudie (12-17h)	2'000	1'000	1'000
Projektierung/Ausschreibung (8h)	1'300	450	850
Realisierung (8h)	1'300	450	850
<b>Total</b>	<b>4'600</b>	<b>1'900</b>	<b>2'700</b>
MINERGIE-P-Beratung (7h)	1'100	1'100	kostenlos
<b>Total mit MINERGIE-P</b>	<b>5'700</b>	<b>3'000</b>	<b>2'700</b>
Immobilienökonomie (3h) Zusatzmodul in der Phase Vorstudie	600	200	400
	<b>Komplexe Objekte (Sanierungen) Gebäuden mit mehr als 70% Wohnanteil und mehr als sechs Wohnungen</b>		
	Gesamtkosten Energie-Coaching	Förderbeitrag Stadt Zürich	Kostenbeteiligung Kunde
Vorstudie (20-25h)	3'200	1'600	1'600
Projektierung/Ausschreibung (14h)	2'300	800	1'500
Realisierung (14h)	2'300	800	1'500
<b>Total</b>	<b>7'800</b>	<b>3'200</b>	<b>4'600</b>
MINERGIE-P-Beratung (7h)	1'100	1'100	kostenlos
<b>Total mit MINERGIE-P</b>	<b>8'900</b>	<b>4'300</b>	<b>4'600</b>
Immobilienökonomie (5h) Zusatzmodul in der Phase Vorstudie	1'000	350	650

Für Sanierungen von Nicht-Wohngebäuden und für Neubauten sind Coaching-Kosten sowie Förderbeiträge bei der Geschäftsstelle Energie-Coaching anzufragen.

- Bei besonders energieeffizienten Bauprojekten (siehe Förderregelung S.4) übernimmt die Stadt Zürich in den Phasen „Projektierung/Ausschreibung“ und „Realisierung“ die gesamten Coaching-Kosten.
- MINERGIE-P-Beratung: Bei Erreichung der Labels MINERGIE-P(-ECO)© finanziert die Stadt Zürich zusätzlich sieben Beratungsstunden durch einen Energie-Coach.
- Bei etappierter Umsetzung des Gesamtkonzeptes wird in den Phasen „Projektierung/Ausschreibung“ und „Realisierung“ jeweils die erste Etappe gefördert.
- Die Kosten und Förderbeiträge werden im Einzelfall geprüft bei:
  - Einschränkungen infolge architektonischer oder denkmalpflegerischer Aspekte
  - Coachings mehrerer gleichwertiger Objekte (z.B. Wohnsiedlung)
  - Vorliegen eines Beratungsberichts „GEAK mit Sanierungsberatung“ oder „Beratung Gebäudemodernisierung“

- g) Ein allfälliger Zusatzaufwand, für die Beschaffung der notwendigen Unterlagen (Pläne, Energieverbrauchsdaten etc.) oder durch erhöhte Komplexität des Objekts, kann in Rechnung gestellt werden.

### Förderregelung

100%-Förderung: Die Stadt Zürich übernimmt in den Phasen „Projektierung/Ausschreibung“ und „Realisierung“ die gesamten Coachingkosten, wenn bei Gebäudehülle und Wärmeerzeugungssystem folgende Mindestanforderungen erfüllt sind:

*Primäranforderung an die Gebäudehülle (Norm SIA 380/1:2009)*

Bauprojekt	MINERGIE-Standard	Nutzung	Anforderung Heizwärmebedarf $Q_h$
Sanierung	MINERGIE® für Neubauten	Alle Kategorien ausser Hallenbäder	$Q_h \leq 90\% Q_{h,li}$
		Hallenbäder	$Q_h \leq 60\% Q_{h,li}$
Neubau	MINERGIE-P®	Alle Kategorien	$Q_h \leq 60\% Q_{h,li}$

Es werden hierfür folgende Nachweise anerkannt:

- Zertifikat MINERGIE®-Neubau(-ECO) oder MINERGIE-P®(-ECO)<sup>1)</sup>
- Systemnachweis SIA 380/1:2009 (ohne oder mit MINERGIE-Nachweisformular)<sup>1)</sup>
- Sanierungsprojekte: Vereinfachter Einzelbauteilnachweis

<sup>1)</sup> Nicht Bestandteil der Leistungen des Angebots Energie-Coaching

*Vereinfachter Einzelbauteilnachweis bei Sanierungsprojekten:* Es kann ein vereinfachter Einzelbauteilnachweis durchgeführt werden. Alle Einzelbauteile der Gebäudehülle sind mit zertifizierten MINERGIE®-Modulen oder den nachfolgend beschriebenen Anforderungen des jeweiligen MINERGIE®-Moduls entsprechend auszuführen. Ausgenommen hiervon sind Einzelbauteile, bei denen infolge denkmalpflegerischer Auflagen keine energetische Sanierung zulässig ist. Hier erfolgt eine Einzelfallprüfung.

Einzelbauteil	Anforderung Wärmedurchgangskoeffizient	Weitere Anforderungen
Wand, Dach, Boden gegen Aussenklima <sup>2)</sup>	$U\text{-Wert} \leq 0.15 \text{ W/m}^2\text{K}$	-
Wand, Dach, Boden gegen unbeheizte Räume <sup>3)</sup>	$U\text{-Wert} \leq 0.25 \text{ W/m}^2\text{K}$	-
Fenster	$U\text{-Wert Glas: } U_g \leq 0.70 \text{ W/m}^2\text{K}$	Glasabstandshalter: Edelstahl oder besser Glasanteil $\geq 75\%$ Mauerlichtfläche
	$U\text{-Wert Fenster: } U_w \leq 1.00 \text{ W/m}^2\text{K}$	
Aussentür	$U\text{-Wert Tür: } U_d \leq 1.20 \text{ W/m}^2\text{K}$	Glasabstandshalter: Edelstahl oder besser

<sup>2)</sup> oder gegen Erdreich (bis 2m)

<sup>3)</sup> oder gegen Erdreich (tiefer als 2m)

### Wärmeerzeugungssystem für Heizung und Warmwasser

Es wird der Einsatz eines oder mehrerer der folgenden Systeme gefordert:

- Wärmepumpe mit Stromsparfondsförderung der Stadt Zürich und ewz Wärmepumpentarif
- Fernwärme Stadt Zürich
- Kondensierende Gasfeuerung mit mindestens 50% Biogas
- Thermische Solaranlage mit Stromsparfondsförderung der Stadt Zürich in Verbindung mit einem Wärmeerzeugungssystem mit Mindestanteil 50% erneuerbare Energien
- Fotovoltaik-Anlage wird im Einzelfall geprüft
- Nahwärme mit Mindestanteil 50% erneuerbare Energien (Contracting-Anlage) wird im Einzelfall geprüft

Zum Abschluss der Phasen „Projektierung/Ausschreibung“ und „Realisierung“ beurteilt der Energie-Coach, ob vorgenannte Anforderungen für die 100%-Förderung erreicht sind oder nicht.



Die Einhaltung der Anforderungen des Energie-Coachings für 100%-Förderung ist nicht ausreichend für eine MINERGIE-Zertifizierung. Wird die Zertifizierung MINERGIE® resp. MINERGIE-P® angestrebt, ist von der Bauherrschaft ein Fachplaner direkt mit den dafür erforderlichen Berechnungen zu beauftragen.

Bereits in der Vorstudie wird empfohlen, dass die Bauherrschaft / Kundschaft einen Architekten bezieht. Ab der Phase „Projektierung/Ausschreibung“ ist dann Zusatzbedingung für die Förderung des Energie-Coachings, dass die Bauherrschaft / Kundschaft einen Architekten mit Planung und Umsetzung des gesamten Bauprojekts beauftragt. Bei einer rein energetischen Sanierung ist durch die Bauherrschaft / Kundschaft im Minimum in der Phase „Projektierung/Ausschreibung“ ein Architekt mit der Planung des energetischen Gesamtkonzeptes zu beauftragen. Die Umsetzung des Gesamtkonzeptes kann etappiert erfolgen.

Anpassung der Kosten und Förderbeiträge sowie der Förderregelung durch die Stadt Zürich bleiben vorbehalten.

#### 4. Verbindliche Termine

Der Energie-Coach nimmt innerhalb von zehn Werktagen nach Eingang der unterzeichneten Auftragserteilung bei der Geschäftsstelle Energie-Coaching den Erstkontakt mit der Bauherrschaft / Kundschaft zur Terminvereinbarung auf.

Alle weiteren Termine richten sich nach dem Bauprozess der Bauherrschaft / Kundschaft bzw. nach der Vereinbarung mit dem zugewiesenen Coach.

#### 5. Haftung, Kostenorientierung + Ausführungskosten

- Der Energie-Coach übernimmt keine Grundleistungen nach SIA (Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein) und **ersetzt somit keinen Architekten und/oder Fachplaner**. Entsprechend übernimmt er keine Haftung für Planungsfehler und/oder unsachgerechte Bauausführung.
- Denkmalpflegerische Vorabklärung: Im Verlauf der Planungsphase sind auf Basis erster Planungsskizzen zusätzlich noch baurechtliche Vorabklärungen durch die Bauherrschaft / Kundschaft oder ihre Architektinnen / Planer vorzunehmen. Grundsätzlich gilt, dass erst mit Erteilung einer Baugenehmigung die Resultate von denkmalpflegerischen und baurechtlichen Vorabklärungen rechtsverbindlich sind.
- Kosten oder Nutzen der energetischen Massnahmen in der Vorstudie sind als grobe Kostenorientierung zu verstehen und können im Einzelfall stark von den tatsächlichen Ausführungskosten abweichen. Für eine professionelle Grobkostenschätzung mit einer Kostentoleranz +/-25% resp. Kostenschätzung mit einer Kostentoleranz +/-20% nach SIA ist eine Architektin / ein Architekt zu beauftragen. Die Geschäftsstelle Energie-Coaching sowie der Energie-Coach übernehmen in Hinblick auf die Kostenorientierung keine Verantwortung.

#### 6. Rücktrittsklausel

Eine Coachingphase kann im beidseitigen Einvernehmen zwischen Energie-Coach und Bauherrschaft / Kundschaft abgebrochen werden wenn:

- ein sehr energieeffizientes Gebäude nicht erreichbar ist
- die Zusammenarbeit nicht mehr zumutbar ist

Bei Abbruch innerhalb einer Phase werden die erbrachten Leistungen des Energie-Coachs nach effektivem Zeitaufwand zu einem Stundensatz von 150 Franken exkl. MwSt. abgerechnet. Bei Abbruch innerhalb einer Phase wird im Einzelfall von der Geschäftsstelle geprüft, ob die Stadt Zürich einen Förderungsanteil von 33% oder keine Kosten übernimmt.



## **7. Dauer des Angebots**

Das Angebot Energie-Coaching ist zunächst auf eine Pilotphase bis zum 31. Dezember 2012 begrenzt. Der Entscheid, ob das Angebot weitergeführt wird, fällt voraussichtlich Anfang 2012 durch den Gemeinderat der Stadt Zürich. Bis zu diesem Entscheid werden Anmeldungen für Phasen berücksichtigt, die gemäss Bauterminplanung bis 31. Dezember 2012 abgeschlossen sind.

## **8. Leistungen Bauherrschaft / Kundschaft**

- Bei Sanierungsprojekten: Zusammenstellung des Verbrauchs oder der Rechnungen von Strom und Brennstoff der letzten 3 Jahre (soweit vorhanden).
- Vorhandene Pläne und Unterlagen dem Energie-Coach zur Verfügung stellen (soweit vorhanden).

## **9. Auskunftspflicht Bauherrschaft / Kundschaft**

- Dem Energie-Coach wird Zutritt zum ganzen Gebäude und umfassende Einsichtnahme in die Planungsunterlagen ermöglicht.
- Die Bauherrschaft / Kundschaft verpflichtet sich dem Energie-Coach richtige und vollständige Auskünfte zu erteilen.

## **10. Einverständniserklärung Bauherrschaft / Kundschaft**

- Sie können jeweils nach Phasenabschluss telefonisch von der Geschäftsstelle Energie-Coaching über die Zufriedenheit mit Ihrem Energie-Coaching befragt werden.
- Als Vermieter verpflichten Sie sich zur Weitergabe der durch Förderbeiträge erzielten Reduktion der Liegenschaftskosten infolge Ermässigung der Investitionskosten an die Mieterschaft.

## **11. Vertraulichkeit**

Alle im Zusammenhang mit dem Energie-Coaching gelieferten Daten und Informationen werden von der Geschäftsstelle Energie-Coaching, dem Energie-Coach wie auch von den sonst involvierten Personen absolut vertraulich behandelt. Die für die Auswertung des Angebots Energie-Coaching verwendeten Daten werden vorgängig vollständig anonymisiert.

## **12. Anpassungen**

Anpassungen des Angebots durch die Stadt Zürich sind vorbehalten. Für jede Phase gilt das zum Zeitpunkt der Beauftragung gültige Angebot. Laufende Coachingphasen sind von Anpassungen nicht betroffen.

## **13. Ausschluss vom Angebot**

Mandatierte Energie-Coachs und Bauherrschaften / Kundschaften, welche sich nicht an die in diesem Dokument aufgeführten Ausführungen und Bestimmungen halten, werden vom Angebot ausgeschlossen. Die Einhaltung der Allgemeinen Geschäftsbedingungen wird stichprobenweise überprüft. Für die Rechnungsstellung gelten die Bedingungen gemäss Punkt 6. Rücktrittsklausel.

## **Schlussbestimmungen**

---

### **14. Anwendbares Recht und Gerichtsstand**

Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Schweizer Rechts. Gerichtsstand ist Zürich.

### **15. Zusatzleistungen**

Auf Wunsch der Bauherrschaft / Kundschaft kann der Energie-Coach Zusatzleistungen (nicht unter Punkt 2. aufgeführte Leistungen) übernehmen. Zusatzleistungen laufen nicht über das Angebot Energie-Coaching und sind von der Bauherrschaft / Kundschaft direkt an den Energie-Coach zu beauftragen und zu zahlen.