



Reglement über das Förderprogramm Energetische Gebäudesanierungen

vom 25. Mai 2022

Der Stadtrat,

gestützt auf Gemeinderatsbeschluss Nr. 5002 vom 2. März 2022¹,
*beschliesst*²:

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 ¹ Dieses Reglement regelt die Ausrichtung von Förderbeiträgen im Rahmen des Förderprogramms Energetische Gebäudesanierungen für Liegenschaften auf dem Gebiet der Stadt. Geltungsbereich

² Die Ausrichtung der Förderbeiträge erfolgt während der befristeten Pilotphase gemäss Art. 34.

³ Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach den geltenden planungs- und baurechtlichen Vorschriften.

Art. 2 Folgende Begriffe werden in diesem Reglement definiert: Begriffe

- a. Sanierung: Energetische Modernisierung des Bauwerks oder des Bauteils;
- b. Umbau: Vornahmen an bestehenden Bauteilen, die über blossen Anstrich- oder Reparaturarbeiten hinausgehen; der Umbau hat zum Ziel, das Bauwerk oder das Bauteil zu erhalten und an veränderte Anforderungen anzupassen;
- c. Umnutzungen: Änderungen der Nutzungsart und damit verbundenen Änderungen der Raumtemperatur;
- d. Baubeginn: Datum, an dem die Bauarbeiten in Bezug auf die energetischen Massnahmen begonnen werden;
- e. Bauvollendung: Datum, an dem die Bauarbeiten in Bezug auf die energetischen Massnahmen abgeschlossen sind.

Art. 3 ¹ Der Kurzbegriff GEAK bezeichnet den Gebäudeenergieausweis der Kantone. Definition Kurzbegriffe
a. GEAK

² Der GEAK ist die offizielle Energieetikette der Kantone (Konferenz Kantonalen Energiedirektoren, EnDK).

¹ GR Nr. 2021/361

² Begründung siehe STRB Nr. 450 vom 25. Mai 2022.

³ Er zeigt die Energieklasse von Gebäudehülle und Gebäudetechnik in sieben Klassen (A–G) an.

b. GEAK Plus Art. 4 ¹ Der Kurzbegriff GEAK Plus bezeichnet den Gebäudeenergieausweis der Kantone einschliesslich des Beratungsberichts.

² Der Beratungsbericht zeigt neben der Energieetikette drei Varianten zur energetischen Modernisierung des Gebäudes auf.

c. U-Wert Art. 5 ¹ Der Kurzbegriff U-Wert bezeichnet den Wärmedurchgangskoeffizienten.

² Der U-Wert wird in Watt pro Quadratmeter und Kelvin (W/m²K) angegeben.

³ Er ist die Masseinheit zur Ermittlung des Wärmedurchgangs eines Bauteils beim stationären Wärmeaustausch zwischen innen und aussen.

d. EGID Art. 6 Der Kurzbegriff EGID bezeichnet die eidgenössische Gebäudeidentifikationsnummer.

II. Förderbedingungen und -beiträge

Antragsberechtigte Eigentümerschaft Art. 7 ¹ Folgende Liegenschafteneigentümerinnen und -eigentümer können Förderbeiträge beantragen:

- a. Privatpersonen sowie Körperschaften und Stiftungen des privaten Rechts;
- b. Städtische Eigenwirtschaftsbetriebe gemäss Anhang 1 Finanzhaushaltsverordnung³ sowie städtische öffentlich-rechtliche Anstalten im Wohnbaubereich (städtische Wohnbaustiftungen);

² Bund, Kanton und Stadt sowie die weiteren selbstständigen Anstalten des öffentlichen Rechts können keine Förderbeiträge beantragen; vorbehalten bleibt Abs. 1 lit. b.

Geförderte Sanierungsmassnahmen Art. 8 Folgende Sanierungsmassnahmen werden gefördert:

- a. Gebäudehüllensanierung mit GEAK Plus;
- b. Sanierung von Fenstern an inventarisierten oder geschützten Gebäuden;
- c. Sanierung von Fassaden an inventarisierten oder geschützten Gebäuden.

³ vom 12. Januar 2022, AS 611.101.

Art. 9 ¹ Förderbeiträge werden für die Gebäudehüllensanierung mit GEAK Plus entrichtet, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

Förder-
bedingungen
a. Gebäude-
hüllensanie-
rung mit
GEAK Plus

- a. Der GEAK Plus-Bericht liegt vor.
- b. Das Gebäude erreicht nach der Sanierung bei der Bewertung «Effizienz Gebäudehülle» gemäss GEAK mindestens die Effizienzklasse C und eine Verbesserung um mindestens zwei Klassen bezogen auf den Zustand vor der Sanierung.

² Beiträge werden nur für Sanierungen im Sinne von Umbauten und Umnutzungen entrichtet.

³ Für neue Anbauten, Ersatzneubauten sowie Aufstockungen werden keine Beiträge gewährt.

Art. 10 Förderbeiträge werden für die energetische Sanierung von Fenstern entrichtet, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

b. Sanierung
von Fenstern

- a. Das Gebäude ist Bestandteil des Inventars der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte des Bundes, des Kantons oder der Stadt oder ist von einer Behörde unter Schutz gestellt.
- b. Das Einverständnis der städtischen oder kantonalen Denkmalpflege für die baulichen Massnahmen an den Fenstern liegt schriftlich vor.
- c. Der U-Wert der Verglasung beträgt vor der Sanierung oder dem Fensterersatz mehr als 1,1 W/m²K und nach der Sanierung oder dem Fensterersatz höchstens 1,1 W/m²K.

Art. 11 ¹ Förderbeiträge werden für die energetische Sanierung von Fassaden entrichtet, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

c. Sanierung
von Fassaden

- a. Das Gebäude ist Bestandteil des Inventars der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte des Bundes, des Kantons oder der Stadt oder ist von einer Behörde unter Schutz gestellt.
- b. Das Einverständnis der städtischen oder kantonalen Denkmalpflege für die baulichen Massnahmen an der Fassade für Innen- und/oder Aussenwärmedämmung liegt schriftlich vor.
- c. Der U-Wert der Fassade beträgt nach der Sanierung höchstens 0,5 W/m²K und erreicht eine Verbesserung von mindestens 0,07 W/m²K bezogen auf den Zustand vor der Sanierung.

² Beiträge werden nur für Sanierungen im Sinne von Umbauten und Umnutzungen entrichtet.

³ Für neue Anbauten, Ersatzbauten sowie Aufstockungen werden keine Beiträge gewährt.

Förderbeiträge
a. Bemessung

Art. 12 ¹ Die Förderbeiträge werden wie folgt bemessen:

- a. für die Gebäudehüllensanierung mit GEAK Plus:
Fr. 70.– pro m² Energiebezugsfläche;
- b. für die Sanierung von Fenstern an Inventar- oder Schutz-
objekten: Fr. 200.– pro m² Glasfläche;
- c. für die Sanierung von Fassaden an Inventar- oder Schutz-
objekten: Fr. 60.– pro m² Fassadenfläche (abzüglich der
Fensterflächen).

² Die Förderbeiträge für die Massnahmen gemäss Abs. 1 können kumuliert werden.

³ Der maximale Förderbeitrag pro Gebäude (EGID) beträgt Fr. 400 000.–; dies gilt auch bei einer Kumulation von mehreren Massnahmen gemäss Abs. 2.

⁴ Förderbeiträge unter Fr. 1000.– werden nicht ausgerichtet.

b. Kumulier-
barkeit

Art. 13 ¹ Die Förderbeiträge können kumuliert werden mit:

- a. Förderbeiträgen des Kantons für die energetische Sanie-
rung von einzelnen Bauteilen der Gebäudehülle⁴;
- b. Förderbeiträgen von Dritten für energetische Massnahmen.

² Die Förderbeiträge können mit den Beiträgen von Stadt und Kanton für die Instandsetzung von kommunalen und überkom-
munalen Schutzobjekten kumuliert werden.

III. Zusätzliche Bedingungen bei Vermietung

Bedingungen

Art. 14 Förderbeiträge an eine ganz oder teilweise vermietete Liegenschaft werden gewährt, wenn die Eigentümerschaft zusätzlich folgende Bedingungen erfüllt:

- a. Die Förderbeiträge gemäss Art. 14 Abs. 3^{bis} Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen⁵ werden vom Betrag der Mehrleistungen abgezogen und bei der Mietzinsfestsetzung berücksichtigt.

⁴ vgl. § 16 Energiegesetz vom 19. Juni 1983 (LS 730.1) i. V. m. § 16a Energieverordnung vom 6. November 1985 (LS 730.1) sowie das gestützt darauf durch die Baudirektion erlassene Förderprogramm Energie (www.zh.ch/de/umwelt-tiere/energie/energiefoerderung.html).

⁵ vom 9. Mai 1990, SR 221.213.11.

- b. Mietzinserhöhungen im Zusammenhang mit den gemäss diesem Reglement geförderten energetischen Massnahmen erfolgen nur im gesetzlich vorgesehenen Rahmen.
- c. Es erfolgen keine Leerkündigungen aufgrund der energetischen Sanierungen und die Mieterinnen und Mieter müssen ihre Wohnungen infolge der Bauarbeiten nicht verlassen oder eine Zwischenlösung suchen.

Art. 15 ¹Die zuständige Instanz kann in begründeten Fällen Ausnahmen zu Art. 14 lit. c gewähren.

²Die Gesuchstellenden weisen in diesen Fällen Begleitmassnahmen zum sozialverträglichen Umgang nach.

Art. 16 Die Gesuchstellenden verpflichten sich, bereits ausbezahlte Förderbeiträge zurückzuerstatten, wenn sie die Bedingungen gemäss Art. 14 nicht einhalten. Rückerstattung

IV. Verfahren

A. Einreichung

Art. 17 ¹Die Abwicklung der Gesuche sowie die Ausführungskontrolle erfolgt elektronisch über das Webportal Energieförderprogramm Stadt Zürich⁶. Webportal

²Die Gesuchstellenden können in Ausnahmefällen ein schriftliches Gesuch einreichen.

Art. 18 ¹Die Gesuchstellenden beantragen die Förderbeiträge mit einem Förderbeitragsgesuch. Förderbeitragsgesuch

²Sie reichen das Förderbeitragsgesuch vor Baubeginn ein.

³Sie deklarieren mit dem Förderbeitragsgesuch, dass die Förderbedingungen der geplanten Sanierungsmassnahmen gemäss Art. 9–11 und bei vermieteten Liegenschaften zusätzlich gemäss Art. 14 erfüllt sind.

B. Unterlagen

Art. 19 Die Gesuchstellenden reichen mit dem Förderbeitragsgesuch für Gebäudehüllensanierungen mit GEAK Plus folgende Unterlagen ein: Gebäudehüllensanierungen mit GEAK Plus

- a. GEAK Plus, der zum Zeitpunkt der Gesuchseinreichung nicht älter als drei Jahre ist;
- b. Projektpläne der geplanten Massnahmen;

⁶ <https://portal.energie-foerderung.ch/zs>

- c. U-Wert- und Flächenberechnungen der geplanten Massnahmen;
- d. Foto-Dokumentation der zu sanierenden Gebäudeteile;
- e. Offerten zu den geplanten Massnahmen.

Sanierungs-
massnahmen
an Inventar-
oder Schutz-
objekten

Art. 20 Die Gesuchstellenden reichen mit dem Förderbeitrags-
gesuch für Sanierungsmassnahmen an Inventar- oder Schutz-
objekten folgende Unterlagen ein:

- a. Einverständnis der städtischen oder kantonalen Denkmal-
pflege für die geplanten Massnahmen;
- b. Aufbau der geplanten Massnahmen;
- c. Projektpläne der geplanten Massnahmen;
- d. U-Wert- und Flächenberechnungen der geplanten Mass-
nahmen;
- e. Foto-Dokumentation der zu sanierenden Gebäudeteile;
- f. Offerten zu den geplanten Massnahmen.

Vermietete
Liegenschaften

Art. 21 Die Gesuchstellenden reichen bei einem Antrag auf
Ausnahmen gemäss Art. 15 folgende Unterlagen ein:

- a. Begründung der Ausnahmen;
- b. Nachweis der Begleitmassnahmen zum sozialverträglichen
Umgang.

Entscheid

Art. 22 Die zuständige Instanz entscheidet über das Förder-
beitragsgesuch mittels unbegründeter Verfügung im Sinne von
§ 10a Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG)⁷.

Gültigkeitsdauer

Art. 23 ¹ Eine Förderzusage ist drei Jahre ab Datum der Zusage
gültig.

² Die Gültigkeitsdauer der Förderzusage kann auf Antrag um
maximal zwei Jahre verlängert werden, wenn das Bauvorhaben
aufgrund von Verzögerungen aufgehalten wird.

C. Ausführungskontrolle

Inhalt

Art. 24 Die zuständige Instanz prüft mit der Ausführungskont-
rolle, ob folgende Bedingungen auch nach der energetischen
Sanierung erfüllt sind:

- a. Förderbedingungen gemäss Art. 9–11;

⁷ vom 24. Mai 1959, LS 175.2.

- b. bei vermieteten Liegenschaften: Deklaration der Einhaltung der Bedingungen gemäss Art. 14.

Art. 25 ¹ Die Ausführungskontrolle erfolgt nach Bauvollendung. Zeitpunkt

² Die Gesuchstellenden teilen der zuständigen Behörde innert der Gültigkeitsdauer der Förderzusage gemäss Art. 23 mit, dass das Bauvorhaben beendet ist.

³ Sie reichen innert dieser Frist die Unterlagen gemäss Art. 26 oder 27 ein.

Art. 26 Die Gesuchstellenden reichen nach Bauvollendung für Sanierungsmassnahmen mit GEAK Plus folgende Unterlagen ein: Einzureichende Unterlagen

- a. aktualisierter GEAK;
b. Projektpläne der umgesetzten Massnahmen;
c. U-Wert- und Flächenberechnungen der umgesetzten Massnahmen;
d. Foto-Dokumentation der sanierten Gebäudeteile;
e. Rechnungen zu den umgesetzten Massnahmen.

a. Gebäude-
hüllensanie-
rungen mit
GEAK Plus

Art. 27 Die Gesuchstellenden reichen nach Bauvollendung für Sanierungsmassnahmen an Inventar- oder Schutzobjekten folgende Unterlagen ein:

b. Sanierungs-
massnahmen
an Inventar-
oder Schutz-
objekten

- a. Aufbau der umgesetzten Massnahmen;
b. Projektpläne der umgesetzten Massnahmen;
c. U-Wert- und Flächenberechnungen der umgesetzten Massnahmen;
d. Foto-Dokumentation der sanierten Gebäudeteile;
e. Rechnungen zu den umgesetzten Massnahmen.

Art. 28 ¹ Die zuständige Instanz kann während und nach Abschluss der Bauarbeiten Stichprobenkontrollen vor Ort durchführen. Stichproben

a. vor Ort

² Die Gesuchstellenden sind verpflichtet, Zutritt zur Liegenschaft zu gewähren.

Art. 29 ¹ Die zuständige Instanz kann Stichproben zur Überprüfung der zusätzlichen Bedingungen bei vermieteten Liegenschaften gemäss Art. 14 lit. a und c durchführen.

b. vermietete
Liegen-
schaften

² Die zuständige Instanz kann von den Gesuchstellenden folgende Unterlagen verlangen:

- a. Kopie des Formulars des Kantons Zürich zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen und einseitigen Vertragsänderungen gemäss Art. 269d OR⁸;
- b. Herleitung der Mietzinserhöhung aufgrund der wertvermehrenden Investitionen und Anrechnung der Förderbeiträge;
- c. Auflistung der Mietenden vor und nach Umsetzung der geförderten energetischen Massnahmen;
- d. Nachweis der umgesetzten Begleitmassnahmen zum sozialverträglichen Umgang gemäss Art. 15 Abs. 2.

³ Sie kann die Stichproben bis zu einem Jahr nach Auszahlung der Förderbeiträge durchführen.

D. Bemessung und Auszahlung

Bemessung
Förderbeiträge

Art. 30 Die Förderbeiträge werden nach den effektiv energetisch sanierten Flächen (Energiebezugs-, Glas- oder Fassadenfläche) neu bemessen.

Auszahlung

Art. 31 ¹ Die zuständige Instanz zahlt nach erfolgter Ausführungskontrolle gemäss Art. 24 ff. die Förderbeiträge an die Gestuchstellenden aus.

² Sie erlässt eine anfechtbare Verfügung, wenn von der Förderzusage abgewichen wird, und zahlt die Förderbeiträge nach deren Rechtskraft aus.

V. Schlussbestimmungen

Vollzug

Art. 32 Der Umwelt- und Gesundheitsschutz Zürich ist für den Vollzug des Förderprogramms und dieses Reglements zuständig.

Inkrafttreten

Art. 33 Dieses Reglement tritt am 1. August 2022 in Kraft.

Geltungsdauer
und Aufhebung

Art. 34 ¹ Dieses Reglement gilt, solange Förderbeiträge im Rahmen der Pilotphase des Förderprogramms ausgerichtet werden.

² Förderzusagen können nur solange erteilt werden, bis der Objektkredit⁹ für das Förderprogramm ausgeschöpft ist, längstens bis 31. Dezember 2025.

⁸ vom 30. März 1911, SR 220.

⁹ Gemeinderatsbeschluss Nr. 5002 vom 2. März 2022.