



Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

An den Grossen Rat

07.5162.02 / 09.5105.02 / 09.5106.02

FD/P075162/095105/095106
Basel, 16. Dezember 2009

Regierungsratsbeschluss
vom 15. Dezember 2009

Anzug Anita Lachenmeier und Konsorten betreffend Wärmeisolierung bei staatlichen Liegenschaften

Anzug Mirjam Ballmer und Konsorten betreffend energetische Sanierung staatlicher Liegenschaften

Anzug Patrizia Bernasconi und Konsorten zur Finanzierung energetischer Sanierungen von staatlichen Liegenschaften

Der Grosse Rat hat an seiner Sitzung vom 12. September 2007 den nachstehenden Anzug **Anita Lachenmeier und Konsorten betreffend Wärmeisolierung bei staatlichen Liegenschaften** dem Regierungsrat zum Bericht überwiesen:

„Basel wurde mit der Goldmedaille des Forums European Energy Award ausgezeichnet. Damit erhielt Basel einen Leistungsausweis für seine Energiepolitik, die konsequent durchgeführt wird und auch zu konkreten, messbaren Resultaten führten. Nicht alle geprüften Punkte waren im positiven Bereich. Die Bewertung der neutralen Gutachter haben aufgezeigt, dass die kommunalen Gebäude in Basel aus energetischer Sicht nicht vorbildlich dastehen. Das hat unter anderem mit dem Alter der Gebäude und dem Denkmalschutz zu tun.

Längst nicht alle Gebäude fallen jedoch in diese Kategorie. Basel, als grösster Liegenschaftsbesitzer des Kantons, hat eine grosse Anzahl an Verwaltungs- und Wohngebäuden aus dem letzten Jahrhundert. Um den Energieverbrauch zu senken, reicht es nicht, nur bei Neubauten und bei anfallenden Sanierungen energetisch effiziente Lösungen zu überprüfen und durchzuführen. Auch ältere staatliche Liegenschaften, bei welchen sich zurzeit keine Totalsanierung aufdrängt, sollten in den Genuss einer Isolation kommen können. Dies würde zur Klimaverbesserung in den Gebäuden und auf unserem Planeten beitragen.

Wir bitten darum die Regierung zu prüfen und zu berichten;

- ob systematisch alle Verwaltungs- und Wohngebäude der ZLV nach bester verfügbarer Technik saniert werden können
- wie erreicht werden kann, dass die energietechnische Sanierung staatlicher Gebäude nicht zu unzumutbaren Mehrkosten für Miete inkl. Heiznebenkosten führt
- ob dabei auch Massnahmen zur Schaffung eines angenehmeren Klimas in den Sommermonaten geprüft werden können um den Einsatz von energiefressenden Ventilatoren zu verhindern
- ob bei einer allfälligen Sanierung auch die Möglichkeit der Alternativenergienutzung geprüft werden kann (z. B. Solaranlagen auf dem Dach)
- ob es bei zentral geheizten Gebäuden möglich ist, wärmeisolierende Massnahmen zu ergreifen, damit nicht ein Zimmer einige Grade wärmer ist als das andere (z. B. in Schulhäusern)

Anita Lachenmeier-Thüring, Michael Wüthrich, Beat Jans, Jürg Stöcklin, Roland Engeler-Ohnemus, Christoph Wydler, Brigitte Strondl, Beatriz Greuter“

Den Mitgliedern des Grossen Rates des Kantons Basel-Stadt zugestellt am 18. Dezember 2009.

Der Grosse Rat hat an seiner Sitzung vom 3. Juni 2009 den nachstehenden Anzug **Mirjam Ballmer und Konsorten betreffend energetische Sanierung staatlicher Liegenschaften** dem Regierungsrat zum Bericht überwiesen:

„Neben Massnahmen beim motorisierten Verkehr bringen Investitionen in die energietechnische Sanierung von Gebäuden die grössten Einsparungen bei den fossilen Energien und diese sind deshalb aus Gründen des Klimaschutzes besonders dringend.

Für private Hausbesitzer hat der Kanton bereits zahlreiche Fördermassnahmen eingeführt. Neu gibt es seit 2008 für Private ein Förderprogramm für energetische Gebäudesanierungen, welches mit CHF 12'000'000 aus der Förderabgabe subventioniert wird. Die Basler Kantonalbank hat für dieses Gebäudesanierungsprogramm ein attraktives Hypothekarmodell geschaffen. Auch auf Bundesebene werden Gebäudesanierungsprogramme vorangetrieben und es ist geplant eine Teilzweckbindung der CO₂-Abgabe für energetische Gebäudesanierungen einzuführen. Auch im Rahmen der 2000-Watt-Gesellschaft werden Projekte im Bereich Bauen als wichtiger Teil zur Erreichung des Ziels erachtet.

In einem Anzug wurde kürzlich darauf hingewiesen, dass auch bei den Liegenschaften des Finanzvermögens des Kantons BS grosser Handlungsbedarf bezüglich energietechnischer Sanierungen besteht. Im Finanzvermögen gibt es 240 Liegenschaften mit einem Marktwert von über CHF 600'000'000. 80% dieser Liegenschaften wurden vor 1979 gebaut und die Höhe der werterhaltenden und wertvermehrenden Investitionen ist bereits sehr hoch. Durch die Überalterung des Immobilienbestandes wird der Sanierungsbedarf dieser Liegenschaften in den nächsten Jahren nochmals sehr stark zunehmen. Es sollte eine Selbstverständlichkeit sein, dass sich der Kanton bei der Sanierung seiner Liegenschaften an hohen energietechnischen Standards nach dem Grundsatz der „best current practice“ orientiert.

Der erwähnte Anzug wurde vom Grossen Rat nicht überwiesen, weil der Anzugsteller die Förderung energetischer Massnahmen bei den Liegenschaften im Finanzvermögen über den Verkauf eines Teils dieser Liegenschaften finanzieren wollte. Eine Strategie für die energetische Sanierung der Liegenschaften des Finanzvermögens nach dem Grundsatz der „best current practice“ ist aber dringend notwendig, um den Verbrauch fossiler Energien möglichst einzuschränken. Die Unterzeichnenden bitten deshalb den Regierungsrat zu prüfen und zu berichten:

- Welchen Mehrjahresplan (2010-2020) für die energetische Sanierung der Liegenschaften des Finanzvermögens der Kanton unter Berücksichtigung der unten genannten Punkte und Zielsetzungen verfolgt.
- Welche Vorgaben notwendig sind, um sicherzustellen, dass Sanierungen bei den Liegenschaften des Finanzvermögens energetisch nach dem Grundsatz der „best current practice“ erfolgen und welches Energieeinsparungspotential sich daraus ergibt.
- Wie sich der Sanierungsbedarf bei den Liegenschaften des Finanzvermögens in den nächsten Jahren bezüglich der Zahl der zu sanierenden Liegenschaften und der Höhe der dafür notwendigen Investitionen entwickeln wird, wenn der oben genannte Grundsatz verfolgt wird.
- Inwiefern es Sinn macht, energietechnische Sanierungen bei den Liegenschaften des Finanzvermögens beschleunigt umzusetzen, wenn dadurch der Verbrauch fossiler Energien eingeschränkt werden kann.
- Bei wie vielen Liegenschaften ist aus energetischen Gründen ein Neubau, allenfalls in Verbindung mit einer Verdichtung, sinnvoller als eine Sanierung der bestehenden Gebäude?
- Welche Massnahmen sind notwendig, um einerseits die Investitionen in energietechnische Sanierungen zu finanzieren und gleichzeitig sicherzustellen, dass die Förderung von vielfältigen, attraktiven und modernen Stadtwohnungen für die unterschiedlichen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch im mittleren Preissegment für Familien, nicht eingeschränkt wird.

Mirjam Ballmer, Jürg Stöcklin, Patrizia Bernasconi, Beat Jans, Aeneas Wanner, Michael Wüthrich, Martin Lüchinger, Dieter Werthemann, Urs Schweizer, Christoph Wydler, Loretta Müller“

Der Grosse Rat hat an seiner Sitzung vom 3. Juni 2009 den nachstehenden Anzug **Patrizia Bernasconi und Konsorten zur Finanzierung energetischer Sanierungen von staatlichen Liegenschaften** dem Regierungsrat zum Bericht überwiesen:

„Der Kanton hat die Absicht, mittels Förderbeiträgen die energetische Sanierung von Wohnliegenschaften zu fördern. Förderbeiträge wirken sich mildernd auf die Höhe der Mietzinserhöhungen aus.

Bei der energetischen Sanierung der Liegenschaften im Finanzvermögen sieht die Situation jedoch anders aus: Immobilien Basel will Liegenschaften fortlaufend sanieren oder hat sie bereits saniert. Bei diesen Arbeiten geht es jedoch meistens nur um den Ersatz von Bädern und Küchen. Aus solchen „Sanierungen“ folgt eine entsprechende Mietzinserhöhung. Energetische Sanierungen haben bisher kaum stattgefunden.

Es stellt sich die Frage, wie staatliche Liegenschaften im Finanzvermögen energetisch saniert werden können, ohne dass diese Investitionen zu zusätzlichen Mietzinserhöhungen führen.

Unserer Meinung nach bestehen dafür einige Finanzierungsmöglichkeiten. Zuerst sei das Energiegesetz erwähnt: Im Dezember 2008 hat der Grosse Rat das neue Energiegesetz verabschiedet. Nach diesem Gesetz könnten Förderbeiträge auch für energetische Sanierungen bei staatlichen Liegenschaften fliessen. Zweitens das Finanzvermögen: Immobilien Basel hat im Jahresbericht 2008 über ein beachtliches Jahr geschrieben. So beträgt die Netto Cash Flow Rendite 6.07%. Wenn man die Liegenschaften allein nimmt, dann beträgt die Netto Cash Flow Rendite sogar 6.6%. Die Brutto-Rendite beläuft sich auf ganze 7.6%, also ca. 3,6 % mehr als nach Mietrecht zulässig wäre!

Um die eigene Performance zu vergleichen (Benchmark), benützt die Immobilien Basel den KGAST-Index. Dies ist laut Jahresbericht ein Index für den Total Return von Immobilienanlagestiftungen mit Direktanlagen in der Schweiz (Geschäfts- und Wohnliegenschaften). Dieser Index beträgt für das Jahr 2008 4.56 %. Der Total Return der Basler Immobilien beträgt insgesamt ganze 7.4%. Das ist wirklich eine überdurchschnittliche Leistung.

Zusammengefasst lässt sich sagen: Die Performance der staatlichen Immobilien ist überdurchschnittlich, die Rendite sogar überhöht. Es ist Geld vorhanden. Mietzinssenkungen wären theoretisch denkbar.

Wir bitten deshalb den Regierungsrat zu prüfen und zu berichten, wie ein Programm für energetische Sanierungen von staatlichen Liegenschaften im Finanzvermögen aussehen könnte, das durch das Finanzvermögen selbst, beziehungsweise einen Teil der Rendite und durch die Förderbeiträge finanziert wird. Es ist auch eine Finanzierung allein durch das Finanzvermögen denkbar. Dabei soll speziell darauf geachtet werden, dass wegen diesen Wert vermehrenden Investitionen in die Energieeffizienz von staatlichen Gebäuden, die (Miet-)Kosten nicht steigen.

Patrizia Bernasconi, Guido Vogel, Mirjam Ballmer, Heinrich Ueberwasser, Heidi Mück, Beat Jans, Jürg Stöcklin, Aeneas Wanner, Jörg Vitelli, Jürg Meyer“

Wir berichten zu diesen Anzügen wie folgt:

1. Ausgangslage

Das Immobilienportfolio des Finanzvermögens umfasst rund 250 Liegenschaften und zeichnet sich durch eine hohe Wohnnutzung aus. Grösstenteils befinden sich die Liegenschaften im städtischen Umfeld des Kantons Basel-Stadt. Gemäss Immobilienstrategie für das Finanzvermögen des Kantons Basel-Stadt berücksichtigt der Kanton bei Planung, Erstellung und Betrieb der Liegenschaften im Finanzvermögen die Aspekte der Nachhaltigkeit. Der Begriff der Nachhaltigkeit definiert sich im allgemeinen Verständnis durch das Zusammen-

spiel der drei Aspekte Ökologie, Ökonomie und Gesellschaft. Nachhaltigkeit zeichnet sich durch das ausgewogene Miteinander dieser drei Perspektiven aus.

Immobilien Basel-Stadt hat sich in den vergangenen Jahren vertieft mit Überlegungen und Zielen für einen nachhaltigen Umgang mit den Immobilien des Kantons auseinandergesetzt. Der ökonomische und der gesellschaftliche Aspekt der Nachhaltigkeit wurden konkretisiert in der Immobilienstrategie und im Konzept zur Unterstützung des Politikschwerpunkts Stadtwohnen. Im letzten Jahr hat Immobilien Basel-Stadt Leitlinien zur Energieeffizienz für die Immobilien im Finanzvermögen formuliert. Energieeffizienz ist ein wichtiger Aspekt der ökologischen Nachhaltigkeit. Die Leitlinien zur Energieeffizienz wurden vom Regierungsrat mit Regierungsratsbeschluss vom 27. Oktober 2009 genehmigt und anschliessend der Öffentlichkeit kommuniziert. Sie sind publiziert auf der Website von Immobilien Basel-Stadt (www.immobilien.bs.ch).

2. Konzept für ein nachhaltiges Immobilienmanagement im Finanzvermögen des Kantons Basel-Stadt

Das Konzept für ein nachhaltiges Immobilienmanagement enthält folgende Schwerpunkte:

2.1 Nachhaltiges Immobilienmanagement

Liegenschaften sind dann nachhaltig, wenn sie sich möglichst im Gleichgewicht der drei Aspekte der Nachhaltigkeit befinden und dies auch zukünftig zu halten vermögen. In Bezug auf die Immobilien im Finanzvermögen des Kantons Basel-Stadt bedeutet Nachhaltigkeit:

Ökologisch

Der Kanton Basel-Stadt soll beim Energie- und Ressourcenverbrauch eine Vorbildfunktion einnehmen. Dies hat der Regierungsrat bereits im Politikplan 2009 -2012 festgehalten und hält es auch im Legislaturplan 2009-2013 fest. Mehr als 40% des Energieverbrauchs in der Schweiz wird heute für die Heizung von Gebäuden und Warmwasser aufgewendet. Am Schweizer Immobilienmarkt erreichen erst 15% der Neubauten das MINERGIE®-Zertifikat und auch Sanierungen erfolgen mehrheitlich nicht energieoptimiert. Der Kanton will hier eine Vorbildfunktion einnehmen und hat Leitlinien zur Energieeffizienz erarbeitet.

Ökonomisch

Aus ökonomischer Sicht sind Liegenschaften Sachwerte, die als Vermögensanlage dienen. Im Vordergrund stehen die Werterhaltung bzw. die Wertsteigerung und eine Rendite mit stetigen Erträgen. Auch die Immobilien im Finanzvermögen des Kantons Basel-Stadt dienen dem Zweck, eine angemessene Rendite zu erwirtschaften. Immobilien sind dann ökonomisch nachhaltig, wenn sie als Folge langfristiger Veränderungen keine Wertminderung, sondern eine Wertsteigerung erfahren. Bei Einbezug des Nachhaltigkeitsaspekts in die Anlage von Immobilien stellen sich deshalb zusätzlich zur aktuellen Rendite auch die Fragen nach den Faktoren, die entscheidend sind, ob die Liegenschaft auch in Zukunft eine attraktive Rendite abwirft und die Frage nach der Flexibilität der Liegenschaft, auf Veränderungen einzugehen.

Gesellschaftlich

Neben ökologischen und ökonomischen Aspekten müssen in ein nachhaltiges Immobilienmanagement immer auch gesellschaftliche Aspekte miteinbezogen werden. Diese sind beispielsweise der städtebauliche Kontext eines Gebäudes, denkmalpflegerische und soziale Fragen oder funktionale Aspekte wie Barrierefreiheit, Erreichbarkeit, Sicherheit, Investitions- und Erneuerungszyklus. Der Kanton nutzt seinen Handlungsspielraum und setzt seine Mittel zur Förderung der Stadtentwicklung und zur Unterstützung des Stadtwohnens ein. Es ist das ausgesprochene Interesse des Kantons, dass er den verschiedenen Interessen der Bevölkerung gerecht wird.

Ziel des nachhaltigen Immobilienmanagements

Alle drei Aspekte der Nachhaltigkeit sind aufs Engste miteinander verwoben und stehen gleichzeitig in einem gegenseitigen Spannungsverhältnis. Ziel der Nachhaltigkeit im Immobilienmanagement des Kantons Basel-Stadt ist nicht die Maximierung eines der drei Aspekte, sondern die Optimierung eines jeden unter Berücksichtigung der anderen beiden. In diesem Prozess ist die Grösse des Portfolios im Finanzvermögen ein wichtiger Faktor. Als grosser Immobilieneigentümer kann der Kanton eine ökologisch, ökonomisch und gesellschaftlich ausgewogene Entwicklung des Portfolios gewährleisten. Dies schliesst auch die Realisierung von Pilotprojekten in gesellschaftlichen und ökologischen Bereichen mit ein.

2.2 Leitlinien zur Energieeffizienz

Die Leitlinien zur Energieeffizienz der Immobilien im Finanzvermögen definieren die Massnahmen des Kantons im Bereich Ökologie mit besonderem Akzent auf die Energieeffizienz. In den Leitlinien nehmen deshalb Fragen der Energieoptimierung den wichtigsten Stellenwert ein. Eine nachhaltige Politik für die Umwelt verbessert die Lebens- und Wohnqualität der Bevölkerung im Kanton und ist damit auch eine bedeutende Voraussetzung für die wirtschaftliche und gesellschaftliche Entwicklung der Region.

In den Leitlinien werden acht Schwerpunkte gesetzt. Sie legen die Standards bei Umbauten und Neubauten fest, bilden ein Bekenntnis zur erneuerbaren Energie und Fernwärme, zeigen die Massnahmen zur Energiereduktion bei den Haushaltgeräten und in der Bewirtschaftung der Liegenschaften auf. Ausserdem äussert sich der Kanton in den Leitlinien zur Energieeffizienz über den Umgang mit dem neuen Gebäude-Energieausweis der Kantone (GEAK), über die Realisierung von Pilotprojekten und den Handlungsspielraum bei den Baurechten.

Diese Leitlinien gelten, wie erwähnt, nur für Gebäude im Finanzvermögen. Für Immobilien im Verwaltungsvermögen, hat der Regierungsrat bereits am 1. Dezember 2008 die Standards für die «klimaneutrale Verwaltung» verabschiedet. Diese sind mit den Vorgaben des Leitbilds vergleichbar, denn der Kanton will auch in den Immobilien, die er selbst nutzt, seine Vorbildrolle bei der effizienten Energienutzung vollumfänglich wahrnehmen. Die Standards sind auf der Homepage des Amtes für Umwelt und Energie veröffentlicht (www.aue.bs.ch/fachbereiche/energie/vollzug-energiegesetz.htm).

Energetische Labels und Standards

Neubauten werden nach dem Standard von MINERGIE-ECO® oder MINERGIE-P-ECO® oder einem vergleichbaren Standard erstellt. Die verschiedenen unter Minergie zusammengefassten Labels sind ein Qualitätslabel in der Schweiz für neue und modernisierte Bauten, das sich durchgesetzt hat. Der durch das Label beschriebene Standard ermöglicht den rationalen Energieeinsatz und die breite Nutzung erneuerbarer Energien bei gleichzeitiger Verbesserung der Lebensqualität, Sicherung der Konkurrenzfähigkeit und Senkung der Umweltbelastung. Während Merkmale wie Komfort und Energieeffizienz den Gebäuden nach MINERGIE®-Standard eigen sind, erfüllen zertifizierte Bauten nach MINERGIE-ECO® oder MINERGIE-P-ECO® zusätzliche Anforderungen einer gesunden und ökologischen Bauweise.

Der Kanton hat hier bereits bisher seine Vorbildfunktion als „First Mover“ wahrgenommen und seit dem Jahr 2004 im Finanzvermögen nur noch Neubauten erstellt, die den MINERGIE®-Standard erfüllen. Beide seit 2004 neu erstellten Liegenschaften haben das MINERGIE®-Zertifikat erreicht: Die Wohnliegenschaft am Riehenring 199/201 mit 16 Wohnungen und die Wohnliegenschaft an der Gellerstrasse 135/137 mit 31 Wohnungen.

Die **Sanierung** von Liegenschaften im Finanzvermögen wird unter Berücksichtigung der ökologischen, ökonomischen und gesellschaftlichen Aspekte des Nachhaltigkeitskonzepts geplant. Angestrebt wird eine Reduktion des Energieverbrauchs von Liegenschaften. Sanierungen sollen den MINERGIE®-Standard für Sanierung oder einen vergleichbaren Standard erfüllen. Da dies in einem Spannungsverhältnis zum Bedürfnis nach Wohnraum im günstigen Preissegment steht, planen wir auch sanfte Sanierungen, bei denen wir aber ebenfalls eine Energieoptimierung anstreben. Wir verfolgen diese Varianten, abgestimmt auf Lage, Zustand und Bauweise der individuellen Liegenschaften.

Ein Beispiel für eine energetische Sanierung sind die Liegenschaften an der Liestalerstrasse 50-56 mit 40 Wohnungen. Hier werden nach der Sanierung einfache Stadtwohnungen entstehen, die den MINERGIE®-Standard für Sanierung erfüllen. Dem Bauvorhaben wurde eine Zusicherung für das MINERGIE®-Label ausgesprochen. Die Sanierung gemäss MINERGIE®-Standard wird in diesem Fall aufgrund der baulichen Voraussetzungen des Gebäudes möglich.

Über ein Drittel der Liegenschaften im Eigentum des Kantons befinden sich in der Schutz- und Schonzone, die auch eingetragene Denkmäler einschliesst. Sie erfordern bei Renovation oder Sanierung einen gesonderten Umgang sowie spezielle Massstäbe bei den Zielen der Energieeffizienz. Auch in der Schutz- und Schonzone streben wir eine konsequente energetische Verbesserung an. In Einzelfällen kann sogar der MINERGIE®-Standard erreicht werden. Die vom Kanton sanierte Liegenschaft am Spalenberg 18 hat im Jahr 2005 das MINERGIE®-Label erhalten.

GEAK® (Gebäude-Energieausweis der Kantone)

Der GEAK® wurde im Auftrag der Konferenz Kantonalen Energiedirektoren entwickelt. Er ermöglicht eine energetische Bewertung von Bestandesgebäuden und kann aufzeigen, wie viel Energie ein Wohngebäude bei standardisierter Benutzung für Heizung, Warmwasser, Beleuchtung und anderen Energieverbrauch benötigt. Die Konzeption des GEAK® wurde im August 2009 abgeschlossen. Der GEAK ist eine Kombination von Berechnung und Bemessung. Als Grundlage dient der Energiebedarf, während der erhobene Verbrauch zur Überprüfung der Berechnung dient. Der GEAK® wird von unabhängigen Experten ausgestellt, die dafür ausgebildet und akkreditiert werden.

Der GEAK® wird als ein wichtiges Instrument in der Sanierungsplanung eingesetzt werden. Er bildet eine der Grundlagen für die umfassende Sanierungsanalyse einer Liegenschaft.

Der GEAK® ermöglicht den Vergleich zu anderen Gebäuden und gibt Hinweise für Verbesserungsmaßnahmen.

Pilotprojekte

Mit der Realisierung von Pilotprojekten im Energiebereich sollen neue und innovative Technologien in die Praxis umgesetzt werden. Der Kanton soll seinen Handlungsspielraum nutzen und Projekte realisieren, die eine Signalwirkung entfalten und Impulse auf private Eigentümer bewirken. Konsequente Auswertungen unserer Pilotprojekte sollen zu einem Erkenntnisgewinn für Theorie und Praxis beitragen.

Als Beispiel für Pilotprojekte im Energiebereich, die der Kanton in der Vergangenheit realisiert hat, dienen die Wohnliegenschaften an der Gellertstrasse 135/137 und am Riehenring 199/201. Sie wurden im Jahr 2004 erbaut und gehören zu den ersten Gebäuden im Kanton Basel-Stadt, die nach dem MINERGIE®-Standard erstellt wurden. Künftige Pilotprojekte sollen einen Beitrag zur Lösung der aktuellen energetischen Herausforderungen leisten.

Baurechte

Der Kanton ist Eigentümer von Baurechten auf Kantonsgebiet und in der Region Basel. Dadurch kann er Einfluss nehmen auf die Umsetzung energetischer Standards.

Erneuerbare Energien

Der Kanton fördert den Einsatz von **thermischen Solaranlagen und Fotovoltaik-Anlagen** auf Dächern von geeigneten Liegenschaften. Fotovoltaik bezeichnet die direkte Umwandlung von Sonnenenergie in elektrische Energie. Diese elektrische Energie wird in der Regel in das Stromnetz eingespeisen und entsprechend vergütet. Thermische Solaranlagen - wie flache Sonnenkollektoren und Vakuumröhrenkollektoren -, können für die Erzeugung von Warmwasser sowie zur Wärmergewinnung für Raumheizung eingesetzt werden. Sie leisten einen wichtigen Beitrag zur Energieeffizienz von Gebäuden und zur Erreichung des MINERGIE®-Standards.

Zurzeit bieten rund 20 Liegenschaften im Eigentum des Kantons einer Fotovoltaik-Anlage Platz. Weitere geeignete Standorte für Fotovoltaik-Anlagen werden geprüft. In der Schutz- und Schonzone ist ihr Einsatz nicht per se verboten, aber aufgrund von Zielkonflikten mit dem Denkmalschutz schwieriger realisierbar.

Erdwärme ist eine nachhaltige, unerschöpfliche Quelle für Wärmeenergie, welche mittels Sonden oder Erdregister und einer Wärmepumpe gewonnen wird. Bei kleinen bis mittleren Objekten, die eher peripher gelegen sind, und sich deshalb nicht für den Anschluss an das Fernwärmenetz eignen, kann Erdwärme eine sinnvolle Alternative sein.

Holz ist ein nachwachsender Rohstoff, dessen Potenzial zurzeit in der Schweiz nicht voll ausgeschöpft wird. Für die Wärmeerzeugung werden Pellets oder Holzschnitzel genutzt. Holz ist CO₂-neutral, denn im Gegensatz zu den fossilen Energieträgern wird bei der Verbrennung von Holz nur jene Menge an CO₂ frei, die der Baum davor der Atmosphäre entnommen hat und die damit dem natürlichen CO₂-Kreislauf unterliegt.

Im Portfolio des Finanzvermögens eignet sich Holz als Nischenprodukt für Objekte ausserhalb der Stadt. Grosse Anlagen benötigen entsprechendes Lagervolumen oder regelmässige Belieferung.

Fernwärme Basel-Stadt

Fernwärme ist ein Nebenprodukt der Abfallverbrennung, der Industrieanlagen oder der Abwärme bzw. Restenergie von Heizkraftwerken. Die erzeugte Wärmeenergie oder Restenergie wird als wertvolle Energie in Form von heissem Wasser über ein Rohrleitungsnetz den Kunden zugeführt und genutzt. Über ein Drittel der Liegenschaften im Finanzvermögen wer-

den bereits durch Fernwärme geheizt und nach Möglichkeit sollen bei Sanierungen weitere Liegenschaften ans Fernwärmenetz angeschlossen werden.

Haushaltsgeräte

Die Entwicklung der Haushaltsgeräte erzielte in den letzten Jahren bezüglich Ökologie und Energieeffizienz grosse Fortschritte. Seit einigen Jahren erfolgt die Nachrüstung der Haushaltsgeräte in unseren Liegenschaften durch energieeffiziente Geräte. Wohnungen und Waschküchen rüsten wir mit den ökologisch besten Geräten (Kategorie A bis A++) aus.

Zur konsequenten Reduktion des Energieverbrauchs hat Immobilien Basel-Stadt 2008 ein Projekt zum flächendeckenden Austausch von bestehenden Haushaltsgeräten und Ersatz durch ökologische Haushaltsgeräte lanciert. Das Konzept wird vom Amt für Umwelt und Energie (AUE) unterstützt. In einem ersten Schritte werden Waschmaschinen und Tumbler in den Waschküchen, in einem weiteren Schritt Kühlschränke, Backöfen und Geschirrwaschmaschinen in den Wohnungen ersetzt. Das Konzept für ökologische Haushaltsgeräte berücksichtigt auch Aspekte der grauen Energie und ökologischen Rückzahldauer zur Gewährleistung der ökologischen Nachhaltigkeit.

Bewirtschaftung

Beim Betrieb der Liegenschaften wird auf einen sparsamen Stromverbrauch und eine tiefe Umweltbelastung geachtet. Sinnvolle Massnahmen werden konsequent umgesetzt (z.B. Energiesparlampen im allgemeinen Teil der Liegenschaften, Maschinen, Haustechnik, Heizung, etc.).

Das Nutzerverhalten der Mieterschaft beeinflusst den Energieverbrauch entscheidend mit. Mieterinnen und Mieter werden bei Bedarf über Beiträge zur Reduktion des Energieverbrauchs informiert.

2.3 Umsetzung der Leitlinien zur Energieeffizienz

In der Umsetzung der Leitlinien zur Energieeffizienz arbeitet Immobilien Basel-Stadt mit führenden Fachinstitutionen zusammen. Zur Qualitätssicherung steht Immobilien Basel-Stadt in Kontakt mit dem Institut Energie am Bau der Fachhochschule Nordwestschweiz. Gleichzeitig werden interne Synergien genutzt. Bereits seit einiger Zeit findet eine intensivierete Zusammenarbeit zwischen Immobilien Basel-Stadt und dem Amt für Umwelt und Energie des Kantons Basel-Stadt (AUE) statt. Das AUE war beispielsweise mit einem Experten in der Jury für den Wettbewerb des Kinderspital-Areal im Wettsteinquartier vertreten. Auch arbeitet Immobilien Basel-Stadt mit den Industriellen Werken Basel (IWB) zusammen.

Folgende Tabelle bietet einen Überblick über die Zusammensetzung des Portfolios und die Fortschritte in den Sanierungen. 35% der Liegenschaften im Eigentum des Kantons befinden sich in der Schutz- und Schonzone oder sind eingetragene Denkmäler, die eines gesonderten Umgangs bedürfen. 29% des Portfolios sind bereits saniert oder befinden sich in einem Entwicklungsprozess. In den kommenden Jahren bleiben noch 42% des Portfolios nach den Leitlinien zur Energieeffizienz zu sanieren. Auf der Basis oben beschriebener Zusammenarbeit können die anstehenden Sanierungen in den nächsten Jahren umgesetzt werden.

	Wert [CHF]	%
Alle Liegenschaften im FV per 30.06.2009	585'847'536	100%
./. in Schon- und Schutzzone	203'803'376	35%
./. Entwicklungsobjekte (z.B. Frigosuisse Areal, Spiegelgasse, Burghof oder Steinengraben)	60'764'523	10%
davon in der Schon- und Schutzzone (Die Zahlen beziehen sich auf das Gesamtportfolio)	34'366'479	
./. Sonderliegenschaften (z.B. Schloss Angenstein)	23'114'601	4%
davon in der Schon- und Schutzzone (Die Zahlen beziehen sich auf das Gesamtportfolio)	749'983	
./. In den letzten 5 Jahren saniert oder Neubau	112'060'000	19%
davon in der Schon- und Schutzzone (Die Zahlen beziehen sich auf das Gesamtportfolio)	23'060'000	
= restliche Liegenschaften; müssen energetisch saniert werden	244'281'499	42%

Bereits sanierte Liegenschaften und Sonderliegenschaften sowie Entwicklungsobjekte, die in der Schutz- und Schonzone liegen oder unter Denkmalschutz stehen, belaufen sich auf 10% des Gesamtportfolios. Da sie in der Tabelle doppelt aufgeführt sind, ergibt diese ein Total von 110%.

Finanzierung

Die Finanzierung der Massnahmen zur Reduktion des Energieverbrauchs erfolgt durch Einbezug verschiedener Finanzierungsquellen. Sanierungen werden gemäss Mietrecht sowohl vom Eigentümer als auch vom Mieter finanziert, was seit 2008 auch für Energiemassnahmen gilt. Zudem können für energetische Sanierungen diverse Fördermittel beantragt werden, die konsequent ausgeschöpft werden.

Im Weiteren wird auch aus dem Finanzvermögen ein Beitrag geleistet. Durch aktives Portfoliomanagement entsteht z.B. bei Projektentwicklungen oder Transaktionen eine Wertschöpfung, welche die Rendite im Finanzvermögen positiv beeinflusst. Mit einem Teil dieser Erträge soll ein Fonds zur Unterstützung von nachhaltigen Immobilienprojekten im Finanzvermögen geäufnet werden. Aus diesem können sinnvolle Massnahmen im Energiebereich oder zur Förderung des Stadtwohnens unterstützt werden. Die angemessene Rendite für das Finanzvermögen soll dabei gewahrt werden.

3. Zu den Fragen der Anzüge Lachenmeier, Ballmer und Bernasconi

Die einzelnen Anliegen und Fragen der drei Anzüge Lachenmeier, Ballmer und Bernasconi werden in die folgenden Themenkreise zusammengefasst und gemeinsam beantwortet:

3.1 Sanierungsplanung der Liegenschaften im Finanzvermögen

Anliegen und Fragen: *Eine energetische Sanierung aller Liegenschaften nach bester verfügbarer Technik soll angestrebt sowie Massnahmen zur Erreichung dieses Ziel für die kommenden 10 Jahre ausgearbeitet werden. Allenfalls sollen energetischen Sanierungen bei den Liegenschaften des Finanzvermögens beschleunigt umgesetzt werden oder ein Rückbau mit anschliessendem Neubau geprüft werden.*

Das Konzept für ein nachhaltiges Immobilienmanagement im Finanzvermögen ist ein Bekenntnis des Kantons zu einer systematischen Sanierung des Liegenschaftsportfolios im Finanzvermögen. Das Ziel ist ein ökologisch, gesellschaftlich und ökonomisch nachhaltiges Immobilienportfolio.

In den Leitlinien zur Energieeffizienz zeigt der Kanton auf, wie dieses Ziel in Bezug auf eine energetische Verbesserung der Liegenschaften erreicht werden kann. Die energetische Verbesserung soll aber nicht alleinig fokussiert werden. Der Regierungsrat ist vom Ansatz der Nachhaltigkeit überzeugt. Alle drei Aspekte der Nachhaltigkeit (Ökologie, Gesellschaft und Ökonomie) sind aufs Engste miteinander verwoben und stehen gleichzeitig in einem gegenseitigen Spannungsverhältnis. Ziel der Nachhaltigkeit im Immobilienmanagement des Kantons Basel-Stadt ist nicht die Maximierung eines der drei Aspekte, sondern die Optimierung eines jeden unter Berücksichtigung der anderen beiden.

Die Sanierung und auch der Rückbau mit anschliessendem Neubau von Liegenschaften soll gemäss Konzept zur Nachhaltigkeit ganzheitlich betrachtet und umgesetzt werden. Der Regierungsrat ist davon überzeugt, dass der Kanton seine Kräfte nicht auf den einzelnen Aspekt der ökologischen Nachhaltigkeit konzentrieren, sondern auch gesellschaftliche und ökonomische Aspekte bei Sanierungen berücksichtigen soll. Eine beschleunigte Umsetzung allein von energetischen Massnahmen würde dieser Überzeugung widersprechen. Auch Rückbauten und Neubauten sollen unter Berücksichtigung aller drei Aspekte der Nachhaltigkeit geplant werden. Ein Rückbau und Neubau kann in Einzelfällen aus energetischen Gründen erfolgen, die Analyse des gesamten Portfolios im Finanzvermögen erfolgt aber unter Einbezug von Nachhaltigkeitskriterien.

Die Analyse des Portfolios hat gezeigt, dass ca. ein Drittel der Liegenschaften bereits saniert ist oder sich im Sanierungs- oder Neubauprozess befindet. Bei 42% des Portfolios sind energetische Sanierungen gemäss den Leitlinien zur Energieeffizienz noch umzusetzen. Die Sanierungsquote ist heute sehr hoch, sie liegt bei über 6% (Investitionshöhe im Verhältnis zum Liegenschaftsportfolio). Die energetische Optimierung von Liegenschaften in der Schutz- und Schonzone muss individuell geprüft werden. Somit ist eine energetische Sanierung für einen Grossteil des Portfolios in den nächsten acht bis zehn Jahren möglich.

Die Äufnung eines Fonds zur Unterstützung von nachhaltigen Immobilienprojekten gewährleistet, dass ökologische Massnahmen gemäss Leitlinien zur Energieeffizienz finanzierbar und umsetzbar sind.

3.2 Spezifische bauliche Massnahmen im Finanzvermögen zur Verbesserung des Raumklimas

Anliegen und Fragen: *Geprüft werden sollen auch Massnahmen zur Isolierung der Gebäudehülle, um durch ein angenehmes Raumklima im Sommer und im Winter energiefressende Massnahmen wie Ventilatoren und Heizung reduzieren zu können.*

Sanierungen von Liegenschaften sollen gemäss den Leitlinien zur Energieeffizienz den MINERGIE®-Standard für Sanierung oder einen vergleichbaren Standard erfüllen. Wärmeisolierende Massnahmen sind Bestandteil dieses Standards. Ziel der Massnahmen zur Energieeffizienz sind ökologisch nachhaltige Liegenschaften, die in heissen wie auch kalten Jahreszeiten möglichst wenig Energie benötigen.

3.3 Alternativenergie

Anliegen und Fragen: *Der Kanton soll Möglichkeit der Alternativenergienutzung prüfen.*

Gemäss Leitlinien zur Energieeffizienz fördert der Kanton Basel-Stadt den Einsatz von thermischen Solaranlagen und Fotovoltaik-Anlagen auf Dächern von geeigneten Liegenschaften. Zurzeit bieten rund 20 Liegenschaften im Eigentum des Kantons einer Fotovoltaik-Anlage Platz. Auf dem sanierten Wohnraum Bäumlhof befindet sich bspw. eine Solaranlage und auch auf der Liegenschaft an der Liestalerstrasse 50-56 soll eine Solaranlage errichtet werden. Weitere geeignete Standorte für Fotovoltaik- und Solaranlagen werden geprüft. Ausserdem sollen auch andere alternative Energiequellen wie bspw. Erdwärme oder Holz in geeigneten Fällen eingesetzt werden.

3.4 Finanzierung der energetischen Sanierungen

Anliegen und Fragen: *In den drei Anzügen werden energetische Massnahmen für das Immobilienportfolio des Finanzvermögens gefordert. Gleichzeitig sind sich alle Anzugsteller bewusst, dass solche energetischen Massnahmen hoher Investitionen bedürfen, und dass dies im Widerspruch zur Forderung nach günstigem Wohnraum steht. Die Finanzierung der energetischen Massnahmen soll weder die Mieten stark belasten, noch den Politikschwerpunkt Stadtwohnen zur Schaffung von vielfältigen, attraktiven und modernen Stadtwohnungen einschränken.*

Mit den Leitlinien zur Energieeffizienz hat Immobilien Basel-Stadt ein Programm zur energetischen Sanierung der Liegenschaften im Finanzvermögen vorgelegt. Die Finanzierung der Massnahmen zur Reduktion des Energieverbrauchs erfolgt durch Einbezug verschiedener Finanzierungsquellen. Fördermittel werden konsequent ausgeschöpft, die Mieterinnen und Mieter und der Kanton als Eigentümer werden gemäss Mietrecht einen Beitrag leisten. Um wirkungsvolle Massnahmen zur Energieeffizienz zu ermöglichen, wird zudem im Finanzvermögen ein Fonds geäufnet. Dieser wird durch aktives Portfoliomanagement wie z.B. bei Projektentwicklungen oder Transaktionen aus dem Immobilienportfolio des Finanzvermögens finanziert. Dabei bleibt eine angemessene Rendite gewährleistet.

Eine Finanzierung der energetischen Massnahmen allein durch das Finanzvermögen lehnt der Regierungsrat ab. Der Kanton ist Eigentümer von nur ca. 2% der Liegenschaften im Kanton Basel-Stadt. Bei einer hohen Subventionierung dieser wenigen Liegenschaften würden die Mieterinnen und Mieter von Immobilien Basel-Stadt einseitig vom Finanzvermögen

profitieren. Der Regierungsrat ist sich aber bewusst, dass hohe energetische Standards bei Liegenschaften in einem Spannungsverhältnis zum Bedürfnis nach Wohnraum im günstigen Preissegment stehen. Es sollen deshalb auch sanfte Sanierungen geplant werden, bei denen aber ebenfalls eine Energieoptimierung angestrebt wird. Diese Varianten werden abgestimmt auf Lage, Zustand und Bauweise der individuellen Liegenschaften verfolgt. Mit diesem Massnahmenpaket entsteht eine Lösung, die alle Aspekte der Nachhaltigkeit berücksichtigt.

4. Antrag

Auf Grund dieses Berichts beantragen wir Ihnen, den Anzug Anita Lachenmeier und Konsorten betreffend Wärmeisolierung bei staatlichen Liegenschaften, den Anzug Mirjam Ballmer und Konsorten betreffend energetische Sanierung staatlicher Liegenschaften und den Anzug Patrizia Bernasconi und Konsorten zur Finanzierung energetischer Sanierungen von staatlichen Liegenschaften als erledigt abzuschreiben

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Carlo Conti
Vizepräsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatschreiberin