

14. September 2022

Schriftliche Anfrage

von Reto Brüesch (SVP)
und Mathias Egloff (SP)

Die Stadt Zürich trägt seit 20 Jahren das Goldlabel der Energiestadt. Deshalb sollte die Stadt und ihre Liegenschaften punkto Energieeffizienz auf einen vorbildlichen Stand sein.

Dazu muss sie die Energieeffizienz ihres Immobilienbestandes wirtschaftlich nachhaltig weiter verbessern. Im Bereich Verwaltungsbauten wird dies schon seit über 10 Jahren umgesetzt. Bei den rund 14'000 Wohnungen und 1'500 Gewerbeflächen in städtischem Besitz liegen bisher noch keine Daten betreffend der Energieeinsparungsmassnahmen der letzten Jahre und deren Einsparungen vor.

Bevor eine neue erneuerbare Heizung eingebaut wird, sollten vielmehr zuerst der Gesamtenergiebedarf analysiert und daraus abgeleitet Massnahmen ergriffen werden. Die Verringerung des Energiebedarfs bringt viel mehr als zuerst eine neue Heizung installieren und erst später das Gebäude zu sanieren. Denn dann ist die Heizung zu gross und somit ineffizient. Durch Optimierung in der Gebäudehülle, der Haustechnik und der Energieverbräuche wird der Verbrauch gesenkt, bei den Energieeinkäufen kann entsprechend gespart werden, was sich auch in niedrigeren Nebenkosten für die Mietparteien widerspiegelt. Durch regelmässige Erfassung und Analyse der verschiedenen Energieverbräuche (Wärme, Wasser, Strom) kann die Entwicklung der Optimierung begleitet und mit anderen Gebäuden verglichen werden.

Die Verwaltung setzt bei der Beratung von privaten Grundeigentümern auf den schweizweit einheitlichen Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK), welcher die Qualität der Gebäudehülle und die Gesamtenergieeffizienz der Gebäudetechnik bewertet. Der GEAK Plus beinhaltet zudem einen Beratungsbericht mit Varianten von energetischen Sanierungen.

In diesem Zusammenhang bitten wir den Stadtrat um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Was wurde bisher im Bereich Wohn- und Gewerbeliegenschaften unternommen, um den Energieverbrauch zu senken?
2. Wie viele Wohn- und Gewerbeliegenschaften in der Stadt Zürich sind im Besitz der Stadt und bei wie vielen wurden in den letzten 5 Jahren Betriebsoptimierungen vorgenommen? Bitte auflisten mit den vorgenommenen wesentlichen Massnahmen.
3. Nach welchen Kriterien und mit welcher Gewichtung wird bei Sanierungen vorgegangen?
4. Wie haben sich die Medienverbräuche (Wärme, Wasser, Strom) in den letzten 5 Jahren im besagtem Liegenschaftsbereich verändert?
5. Wie hoch sind die Einsparungen in den einzelnen Liegenschaften in den

- letzten 5 Jahren? Bitte Angaben in Franken, Energieeinheiten und CO₂-Einsparung pro optimierte Liegenschaft aufführen.
6. Was waren die drei wesentlichsten Einsparungsmassnahmen?
 7. Wurden in den letzten 5 Jahren auch Heizungen ersetzt, ohne die Energieoptimierung in der Hülle und dem Betrieb zu überprüfen und daraus Massnahmen abzuleiten? Falls ja, wie viele und warum. Wurde nach einer Checkliste vorgegangen? Falls ja, welche?
 8. Bei wievielen Liegenschaften sind noch fossile Energiequellen im Einsatz?
 9. Wurden die städtischen Wohn- und Gewerbe-Liegenschaften bisher nach dem schweizweit einheitliche Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK) analysiert und kategorisiert? Falls ja, wie viele und wurden darauf Massnahmen abgeleitet und geplant?
 10. Werden bei den Mietparteien Betriebs- und Heizkostenabrechnungen jährlich abgerechnet und wie ist die Preisentwicklung die letzten drei Jahre? Wie häufig musste in diesem Jahr (letzte Nebenkostenabrechnung) die Mieterschaft Nachzahlungen tätigen (Schätzung genügt)?
 11. Wie hoch in Fr./m² ist der Betriebskosten- und Heizkosten-Benchmark aktuell und welcher Wert soll in den Wohnliegenschaften und Gewerbeliegenschaften erreicht werden?
 12. In den letzten Jahren wurden zusätzliche Fachexperten im Portfoliomanagement und in der Bestandesentwicklung in den Immobilienbereichen eingestellt, welche eine übergreifende Strategie verfolgen. Was für konkrete Massnahmen sind daraus hervorgekommen?
 13. Wurde das Personal im Unterhalt der Wohn- und Gewerbeliegenschaften in der Betriebsoptimierung geschult?
 14. Wie wird der Ausbildungsstand in diesem Bereich à jour gehalten?
 15. Wie hat sich der Bestand der eigenen Hauswarte/innen in den letzten 3 Jahren bei den Liegenschaften verändert? Falls es grosse Veränderungen gab, bitte erläutern warum.
 16. Mit wievielen externen Beratern arbeitet die Stadt im Immobilienmanagement zusammen? Welches sind die grössten drei und was für Aufgaben wird an diese weitergeleitet?

