



## **Kantonale Hinweise für Basel-Stadt als Ergänzung zum Produktreglement GEAK des Vereins GEAK vom 01.01.2026 - BS, Version Januar 2026**

Grundsätzlich ist ein Bericht für interessierte Eigentümerinnen und Eigentümer zu erstellen, der die Möglichkeiten und das Potenzial der Liegenschaft aufzeigt, in Zahlen fasst und der Eigentümerschaft (als „baufremdem“ Laien) verständlich beschreibt.

Das Kapitel 7 des Produktreglements beinhaltet die Minimalanforderungen des Beratungsberichts.

Dort ist u.a. festgehalten, dass jeder GEAK Plus eine Gesamterneuerungsvariante abzubilden hat und Abweichungen von Bedarf und Verbrauch grösser  $\pm 20\%$  durch die GEAK-Expertin oder den GEAK-Experten zu begründen sind.

Zusätzlich zu diesen Minimalanforderungen sind im Kanton Basel-Stadt folgende Punkte zu beachten:

### **Kapitel 8**

#### **1. Beschreibung der Dämmungen aller Bauteile:**

Es sind die Dämmungen aller Bauteile zu beschreiben, auch die bereits sanierte Bauteile. Bei Sanierungsempfehlungen gilt:

Laien können die Angaben von Dämmdicken besser einordnen als U-Wert-Angaben. Empfehlungen sollen daher „laienverständlich“ sein, also z.B. „Kellerdecke mit 14 cm dämmen“, die Angabe des Wärmeschutzes (0.25 W/m<sup>2</sup>K) soll ergänzend angegeben werden. Solche Angaben sind für Laien auch hilfreich beim Vergleich von Offerten.

#### **2. Beschreibung der vorhandenen Gebäudetechnik**

Diese beinhaltet neben der Wärmeerzeugung auch die Heizverteilung und das Wärmeabgabesystem. Beim Strom sind z.B. Feststellungen wie „Aquarien sind grössere Stromverbraucher und verbrauchen (unbemerkt) 500 bis 1000 kWh pro Jahr“ hilfreich für die Eigentümerschaft/Nutzenden und für eine Sensibilisierung zum Thema.

Hier gehört auch eine Gegenüberstellung von Verbrauch und errechnetem Bedarf dazu, der bei grossen Abweichungen zudem zu erklären ist.

Im Kanton Basel-Stadt sind Ausführungen zur Heizung besonders wichtig und wertvoll für die Eigentümerschaft. Daher ist hierauf speziell einzugehen und der erneuerbare Heizungsersatz aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen zu begründen. Es sind die Möglichkeiten am Standort der Liegenschaft aufzuzeigen und wie beim Heizungsersatz vorzugehen ist.

Es ist bei Gasfeuerungen auch auf die Gasnetzstillegung hinzuweisen, bei Liegenschaften im Fernwärmeausbaugebiet auf die Fernwärme und allenfalls auf die Übergangslösung. Eventuell ist auch der Hinweis anzubringen, dass fossil betriebene Heizungen weiterbetrieben werden können, solange sie nicht ersetzt werden.

## Kapitel Varianten

Bei den Varianten-Kapiteln ist einerseits ein grober Überblick zu geben, was die Varianten beinhalten. Weiter ist zu jedem betroffenen Bauteil zu beschreiben, wie gedämmt werden kann und welchen Einfluss dies auf Energie und Komfort hat.

**Anmerkung:** In den Grafiken zeigt sich, ob die berechneten Zahlen realistisch sind:

Kann es. z.B. sein, dass die Verluste über die Kellerdecke grösser sind als jene über die Fassade? Oder kann die Einsparung beim Dach tatsächlich 90% gegenüber dem IST-Zustand sein?

Die Aussagen der Grafiken bitte seriös prüfen und hinterfragen, damit die Bauherrschaft keine falschen Schlüsse zieht.

## Allgemeines

Wichtige Hinweise nicht vergessen: Fördergesuche sind VOR der Ausführung einzureichen und wo weitere Informationen zu Förderbeiträgen zu finden sind.

Heute gehört das Thema Solarstrom in jeden GEAK Plus – die Eigentümerschaft ist über die Möglichkeiten zur Installation von PV-Anlagen an ihrer Liegenschaft zu informieren. Weiter gehört eine Abschätzung des voraussichtlichen PV-Ertrags der vorgeschlagenen Anlage in den GEAK Plus. Ist die Installation einer PV-Anlage für die Liegenschaft nicht möglich, ist ebenfalls darauf hinzuweisen, dass sich das Gebäude nicht eignet und weshalb nicht (z.B. Denkmalschutz, Dachlandschaft, Verschattung etc.).

Ein Abschlussgespräch zur Besprechung des Berichts und zur Klärung von Fragen der Auftraggebenden gehört zwingend zur Leistung des GEAK-Experten.

## Zusammenfassend

Es ist dem Amt für Umwelt und Energie (AUE) wichtig, dass Energieberatungen im Zusammenhang mit dem GEAK (die ja vom AUE finanziell unterstützt werden) spezifisch auf das Objekt erfolgen und der Eigentümerschaft ein hilfreiches Instrument abgegeben wird. Neben möglichen Massnahmen soll auch erklärt werden, wie sie die Gebäudehüllen- und Haustechniksanierungen erfolgreich angehen können.

Der GEAK Plus ist ein wichtiges Beratungs- und Entscheidungsinstrument für die Bauherrschaft – also soll es auch verständlich für diese aufbereitet sein!

Sämtliche GEAK Plus werden vom AUE anhand des Produktreglements Verein GEAK und der vorliegenden Hinweise geprüft. Überprüft wird auch, ob der gesetzlichen Situation im Kanton Basel-Stadt Rechnung getragen wurde.

Das AUE weist mangelhafte GEAKs zur Überarbeitung zurück und lädt im Wiederholungsfall den Ersteller resp. die Erstellerin zu einem Gespräch ein.