



Kantonale Ergänzungen zum Pflichtenheft GEAK PLUS des Vereins GEAK

Basel, Januar 2022

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 „baufremden“ Laien) verständlich beschreibt.

Beim GEAK (4-seitiges Dokument) sind die Standardtexte entsprechend der Liegenschaft anzupassen.

Zu den Minimalanforderungen gemäss Pflichtenheft GEAK Plus des Vereins GEAK sind im Kanton Basel-Stadt folgende Punkte zu beachten:

Kapitel 2

Beschreibung der Dämmungen der einzelnen (aller) Bauteile, auch bereits sanierte Bauteile beurteilen. 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/m²K) kann ergänzend angegeben werden. Zudem sind solche Angaben für Laien auch hilfreich beim Vergleich von Offerten.

Detaillierte Beschreibung der vorhandenen Gebäudetechnik, inkl. Heizverteilung und Wärmeabgabe. Auch beim Strom sind Feststellungen wie „Aquarien sind grössere Stromverbraucher und verbrauchen (unbemerkt) 500 bis 1000 kWh pro Jahr“ hilfreich für die Eigentümerschaft/Nutzerinnen und Nutzer.

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

Kapitel 3

In BS sind Ausführungen zu Heizungen besonders wichtig und wertvoll für die Eigentümerschaft, da die Energiegesetzgebung anders ist als in der Restschweiz. Daher ist hierauf speziell einzugehen und es sind z.B. folgende Informationen einzubauen:

Seit 1. Oktober 2017 gilt im Kanton Basel-Stadt ein neues Energiegesetz. Eine zentrale Forderung des Gesetzes ist die Reduktion der CO₂-Emissionen auf eine Tonne pro Einwohner/in und Jahr bis 2050. Gleichzeitig soll die erneuerbare Energieproduktion gefördert werden.

Öl und Gas sind fossile Energieträger. Die Nutzung für Heizwärme und Warmwasser produziert CO₂, weshalb Öl- und Gasheizungen nicht mehr 1 zu 1 ersetzt werden dürfen. Das Gesetz macht Vorgaben, sodass beim Heizungersatz so oft wie möglich Systeme eingesetzt werden, die erneuerbare Energieträger nutzen (Fernwärme, Wärmepumpen oder Holzheizungen).

Wenn es technisch nicht möglich ist oder zu Mehrkosten (trotz Berücksichtigung der Förderbeiträge) führt, ist der Ersatz einer fossil betriebenen Heizung durch wiederum eine fossil betriebene Heizung zwar zulässig. Allerdings sind in diesem Fall mindestens 20% des Energieverbrauchs einzusparen. Das Gesetz gibt hierzu verschiedene Standardlösungen vor resp. der Nachweis kann auch rechnerisch erbracht werden.

Wichtig: Solange sie gesetzeskonform betrieben werden können, müssen fossil betriebene Heizungen nicht ersetzt werden. Sogar der Brennerersatz ist zulässig. Erst beim Ersatz des ganzen Kessels gilt Obiges. Aber: Der Hinweis, dass der Ersatz einer fossil betriebenen Heizung im Kanton BS grundsätzlich meldepflichtig und nur mit entsprechenden zusätzlichen Massnahmen an Gebäudehülle und Warmwasserproduktion möglich ist, ist absolut zwingend und gehört in jeden GEAK Plus, wie auch der Hinweis auf die geltenden gesetzlichen Bestimmungen.

Die Eigentümerschaft darf auch erwarten, dass ihr vertieft aufgezeigt wird, welche Bestimmungen das Gesetz vorschreibt, welche Möglichkeiten am Standort der Liegenschaft realisierbar sind (ist eine Fernwärmeleitung in der Strasse vorhanden?), wie beim Heizungersatz vorzugehen ist und welche Konsequenzen resultieren.

In Kapitel 3 wird auch erwartet, dass der Eigentümerschaft ein Überblick über mögliche Sanierungen (in Prosa) gegeben wird. Hier können auch Möglichkeiten erwähnt werden, auf die in Kapitel 4 nicht mehr explizit eingegangen wird.

Hier wäre auch der Platz für die Klärung allfälliger Ausschlussvarianten, z.B. dass entweder das Dach oder der Estrichboden gedämmt werden soll.

Kapitel 4

Bei den Varianten ist einerseits ein grober Überblick, was die Varianten beinhalten, zu geben. Weiter ist zu jedem betroffenen Bauteil zu beschreiben, wie gedämmt werden kann (Produktvorschlag, Dämmstärke) und wenn möglich auch, welchen Einfluss dies auf Energie und Komfort hat.

Auch zur Haustechnik sind detaillierte Ausführungen zu machen und Konsequenzen zu beschreiben – gemäss Pflichtenheft GEAK Plus des Vereins GEAK – und ev. auch, welchen Einfluss dies für die Neuklassifizierung hat.

Kapitel 6

In den Grafiken zeigt sich, ob die eingerechneten 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% vom IST-Zustand sein? Die Aussagen der Grafiken bitte seriös prüfen und hinterfragen, damit die Bauherrschaft keine falschen Schlüsse zieht!

Kapitel 9

Wichtiger Hinweis, nicht vergessen: Fördergesuche sind VOR der Ausführung einzureichen.

In dieses Kapitel gehört auch die Angabe, wo weitere Infos zu Förderbeiträgen zu finden sind.

Heute gehört das Thema Solarstrom in jeden GEAK – die Eigentümerschaft ist über die Möglichkeiten zur Installation von PV-Anlagen an ihrer Liegenschaft zu informieren. Weiter gehört eine Abschätzung zum voraussichtlichen PV-Ertrag 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 wieso nicht (z.B. Denkmalschutz, Dachlandschaft, Verschattung etc.).

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

Und: Ein GEAK Plus kann bei einem Heizungersatz hilfreiche Informationen beinhalten, wird aber hierfür nicht verlangt.

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 und erklärt wird, wie sie die Gebäudehüllen- und Haustechniksanierungen erfolgreich angehen können.

Der GEAK Plus ist ein wichtiges Beratungs- und Entscheidungsinstrument für die Bauherrschaft!

Sämtliche GEAK Plus werden vom AUE anhand des Pflichtenhefts GEAK Plus für Kantone und der vorliegenden Ergänzungen 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.