

Themenbereich Gebäude
Erneuerungscluster
«Projektentwickler»

Forschungsprojekt FP-2.3.14
Zusammenfassung, Januar 2021

62

- 2011
- 2012
- 2013
- 2014
- 2015
- 2016
- 2017
- 2018
- 2019
- 2020

Auftraggeber

Energieforschung Stadt Zürich
Ein ewz-Beitrag zur 2000-Watt-Gesellschaft

Auftragnehmer

Intep, Integrale Planung GmbH, www.intep.com
Pfungstweidstrasse 16, 8005 Zürich

Autorinnen und Autoren

Daniel Kellenberger (Projektleitung)
Dr. Christian Schmid
Hannah Widmer
Rebekka Ryf

Begleitgruppe

Alex Martinovits, Stadtentwicklung Zürich (STEZ)
Alex Nietlisbach, AWEL Kanton Zürich
Dr. Annette Kern-Ulmer, ewz
Christine Kulemann, Umwelt- und Gesundheitsschutz Zürich (UGZ)
Dorothee Dettbarn, Umwelt- und Gesundheitsschutz Zürich (UGZ)
Matthias Veitinger, ewz
Dr. Silvia Banfi Frost, Energiebeauftragte der Stadt Zürich (DIB)
Dr. Urs Rey, Statistik Stadt Zürich (SSZ)
Yvonne Züger-Fürer, Amt für Hochbauten (AHB), bis September 2019
Seraina Carl, Amt für Hochbauten (AHB), ab September 2019

Das Projekt wurde durch Dr. Annette Kern-Ulmer (ewz), Dr. Urs Rey (SSZ), Seraina Carl (AHB), Yvonne Züger (AHB) und Dr. Stefan Rieder betreut.

Zitierung

Kellenberger D., Schmid C., Widmer H., Ryf R. 2021: Erneuerungscluster «Projektentwickler». Energieforschung Stadt Zürich. Zusammenfassung Bericht Nr. 62, Forschungsprojekt FP-2.3.14

Für den Inhalt sind alleine die Autorinnen und Autoren verantwortlich. Der vollständige Bericht kann unter www.energieforschung-zuerich.ch bezogen werden.

Kontakt

Energieforschung Stadt Zürich
Geschäftsstelle
c/o econcept AG, Gerechtigkeitsgasse 20, 8002 Zürich
reto.dettli@econcept.ch 044 286 75 75

Titelbild

Luca Zanier, Zürich

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	3
Energieforschung Stadt Zürich	4
1 Ausgangslage, Ziele und Definitionen	6
2 Ermittlung Potenzialgebäude und Kleinquartiere	7
3 Identifikation Projektentwickler	9
4 Identifikation und Motivation von EigentümerInnen	10
5 Vermittlung EigentümerInnen und Projektentwickler	12
6 Kontaktaufnahme und Erneuerungskonzepte	13
7 Fazit, Evaluation und Verstetigung	15

Energieforschung Stadt Zürich

Ein ewz-Beitrag zur 2000-Watt-Gesellschaft

Energieforschung Stadt Zürich ist ein auf zehn Jahre angelegtes Programm und leistet einen Beitrag zur 2000-Watt-Gesellschaft. Dabei konzentriert sich Energieforschung Stadt Zürich auf Themenbereiche an der Nahtstelle von sozialwissenschaftlicher Forschung und der Anwendung von neuen oder bestehenden Effizienztechnologien, welche im städtischen Kontext besonders interessant sind.

Im Auftrag von ewz betreiben private Forschungs- und Beratungsunternehmen sowie Institute von Universität und ETH Zürich anwendungsorientierte Forschung für mehr Energieeffizienz und erneuerbare Energien. Die Forschungsergebnisse und -erkenntnisse sind grundsätzlich öffentlich verfügbar und stehen allen interessierten Kreisen zur Verfügung, damit Energieforschung Stadt Zürich eine möglichst grosse Wirkung entfaltet – auch ausserhalb der Stadt Zürich. Geforscht wird zurzeit in zwei Themenbereichen.

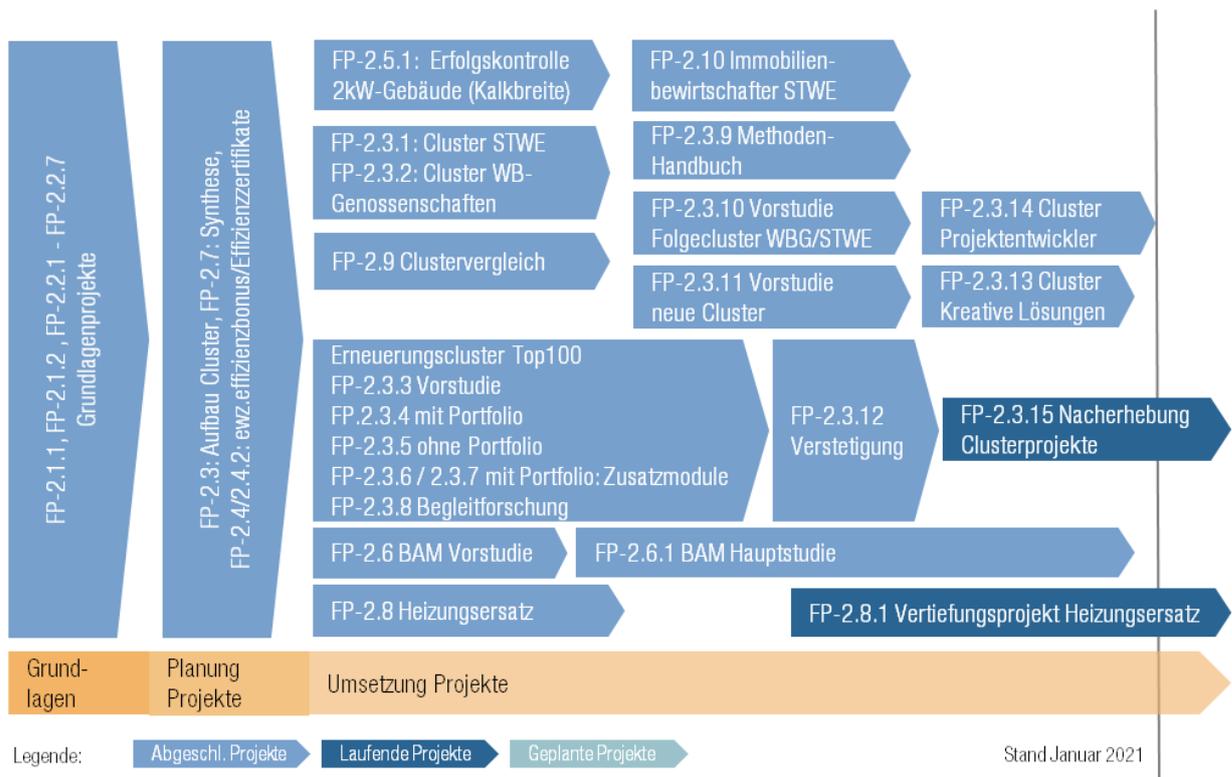
Themenbereich Haushalte

Der Themenbereich Haushalte setzt bei den Einwohnerinnen und Einwohnern der Stadt Zürich an, die zuhause, am Arbeitsplatz und unterwegs Energie konsumieren und als Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger in vielerlei Hinsicht eine zentrale Rolle bei der Umsetzung der 2000-Watt-Gesellschaft einnehmen. Dabei werden insbesondere sozialwissenschaftliche Aspekte untersucht, die einen bewussten Umgang mit Energie fördern oder verhindern. In Feldversuchen mit Stadtzürcher Haushalten wird untersucht, welche Hemmnisse in der Stadt Zürich im Alltag relevant sind und welche Massnahmen zu deren Überwindung dienen.

Themenbereich Gebäude

Der Themenbereich Gebäude setzt bei der Gebäudeinfrastruktur an, welche zurzeit für rund 70 Prozent des Endenergieverbrauchs der Stadt Zürich verantwortlich ist. In wissenschaftlich konzipierten und begleiteten Umsetzungsprojekten sollen zusammen mit den Eigentümerinnen und Eigentümern sowie weiteren Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträgern Sanierungsstrategien für Gebäude entwickelt und umgesetzt werden, um damit massgebend zur Sanierung und Erneuerung der Gebäudesubstanz in der Stadt Zürich beizutragen. Im Vordergrund stehen die Steigerung der Energieeffizienz im Wärmebereich und die Minimierung des Elektrizitätsbedarfs.

Übersicht und Einordnung der Forschungsprojekte (FP) im Themenbereich Gebäude



1 Ausgangslage, Ziele und Definitionen

Ausgangslage und Ziele

Schweizweit wird pro Jahr im Durchschnitt nur 1% des Gebäudebestandes energetisch saniert. Um die gesetzten Klimaziele zu erreichen, müsste sich die Rate mindestens verdoppeln. In der Stadt Zürich ist die Rate mit 1.8% (Jahre 2017 – 2019) zwar aufgrund des knapp verfügbaren Baulandes leicht höher, bei den energetischen Erneuerungen besteht aber in der Stadt Zürich dennoch ein bedeutender Aufholbedarf.

Ziel dieses Projektes war es zu zeigen, ob professionelle Projektentwickler durch die Zurverfügungstellung von Daten dazu motiviert und befähigt werden können, Projekte zur Erneuerung zu initiieren und zu realisieren. Mit dem Projekt sollte geklärt werden, ob und wie die Marktkräfte zum Abbau des energetischen Erneuerungsrückstandes genutzt werden können, wobei der Fokus auf die erneuerungsbedürftigsten Gebäude gerichtet werden sollte. Projektentwickler wurden - zusammen mit den EigentümerInnen von geeigneten Gebäuden - in ein so genanntes Clusterprojekt¹ eingebunden werden. Gleichzeitig wurde durch die gezielte Avisierung von Projektentwicklern und ihre Einbindung im Clusteransatz die Befähigung jener Akteure angestrebt, die ein wirtschaftliches Interesse an energetischen Erneuerungen haben.

Definitionen

- **Energetische Erneuerung:** In diesem Projekt steht der Begriff „energetischen Erneuerung“ für alle Erneuerungen, die eine Reduktion des Heizwärmebedarfs (Erhöhung des Dämmstandards) und/oder eine Umstellung der meist fossilen Heizenergie auf erneuerbare Energien zur Folge haben. Daher wurde im Rahmen dieses Projekts den EigentümerInnen und Projektentwicklern freigestellt, Konzepte für Erneuerung, Erweiterung oder Ersatzneubauten zu entwickeln. In diesem Bericht werden der Einfachheit halber die Möglichkeiten Erneuerung, Erweiterung und Ersatzneubauten unter den Begriffen Erneuerung resp. Erneuerungskonzept zusammengefasst.
- **Projektentwickler:** Dazu zählen in diesem Projekt Entwicklungsgesellschaften, Investoren-Entwickler, General- und Totalunternehmer-Entwickler, Entwickler ohne Kapital sowie weitere Unternehmen, die über das nötige Know-how verfügen. Dazu zählen Energiedienstleister sowie Architekturbüros mit Kompetenzen im Bereich energetischer Erneuerungen.
- **Verdichtung:** Aus Sicht der Projektentwickler und auch aus Investoren-Sicht sind reine energetische Erneuerung – also Erneuerungsmassnahmen ohne weitere bauliche Massnahmen – oftmals wirtschaftlich nicht genügend interessant. Für die Auswahl der am besten geeigneten Gebäude sind deshalb auch die Ausnutzungsreserven relevant. Bei erfolgreicher Durchführung des Clusterprojekts könnte so gleichzeitig zum Ziel der Raum- und Stadtentwicklung einer Verdichtung nach innen beigetragen werden.
- **Kleinquartiere:** Die Erneuerung von einzelnen Liegenschaften ist aus wirtschaftlicher und energetischer Sicht für Projektentwickler sowie GrundeigentümerInnen meist weniger interessant als die Erneuerung ganzer Gebäudegruppen (Gebäudecluster). Bei den sogenannten Kleinquartieren handelt es sich um eine Einteilung des Stadtgebiets in kleinräumige Gebiete, die ungefähr Strassenblöcken entsprechen.

¹ Im Rahmen eines Clusterprojekts wird der Clusteransatz verfolgt, welcher den teilnehmenden EigentümerInnen Wissen und Fähigkeiten zur Entwicklung und Realisierung von energetischen Erneuerungsprojekten vermittelt (Handbuch Clusteransatz; EFZ-Forschungsprojekt FP-2.3.9).

2 Ermittlung Potenzialgebäude und Kleinquartiere

In diesem ersten Arbeitspaket wurde geklärt, ob die Daten aus EnerGIS, beziehungsweise Daten aus anderen Quellen genutzt werden können, um Liegenschaften mit einem grossen energetischen Erneuerungspotenzial zu identifizieren. Anschliessend wurde die Gruppe derjenigen Gebäude in der Stadt Zürich avisiert, die zu den 15 % der Gebäude mit dem grössten energetischen Erneuerungspotenzial gehören

Vorgehen

Schritt 1

In einem ersten Schritt ging es um die Identifikation und Beschaffung relevanter Daten. Für die Datenbeschaffung wurden verschiedene Varianten geprüft. Schliesslich wurden Daten aus verschiedenen städtischen Stellen bezogen und zusammengestellt. Die unterschiedlichen Datenquellen und Datensätze sind:

- Statistik Stadt Zürich (SSZ): Daten zu Gebäude- und Grundstücksinformationen
- EnerGIS: Feuerungsdaten, Energieverbrauch
- Amt für Städtebau (AFS): Kleinquartiere
- Bundesamt für Energie (BFE): Eignung für Solarenergie
- Geodatenshop Kt. Zürich: Wärmenutzungsatlas
- Stadt Zürich: Gebäude im Inventar und unter Schutz
- TEP-Energy (GEPAMOD): Energieverbrauchsschätzungen der Liegenschaften
- Amt für Städtebau (AFS): Verdichtungspotenzial (Kapazitäts- und Reserveberechnungen (KaReB))
- GIS-Stellen der Stadt oder des Kantons Zürich: Energieplanung, Bau- und Zonenordnung, Denkmalschutz

Als Haupt-Datenquelle wurde EnerGIS identifiziert. Mit EnerGIS verfügt der Umwelt- und Gesundheitsschutz Zürich (UGZ) über eine Plattform, in der Daten aus verschiedenen städtischen Quellen zusammenfliessen. Die Datenbank befindet sich noch im Aufbau. In einer öffentlichen Version gibt sie beispielsweise Hauseigentümerschaften Aufschluss über grössere Energieverbände oder Anschlussmöglichkeiten an Fernwärme. In einer nicht-öffentlichen Version sind zusätzliche Daten, unter anderem Feuerungsdaten und Gebäude- und Grundstücksinformationen, enthalten, welche für das Clusterprojekt genutzt werden können.

Die verwendeten Daten waren von sehr unterschiedlicher Qualität. Ausserdem lagen für den Heizwärmebedarf keine Messwerte vor. Entsprechend wurde diese im Rahmen des Projektes aufgrund der Heizungsleistung abgeschätzt und anschliessend mit berechneten Werten aus dem Gebäudeparkmodell abgeglichen.

Schritt 2

Anschliessend wurden die für die Erarbeitung von Erneuerungskonzepten geeigneten Liegenschaften und Kleinquartiere ermittelt. Mit den verfügbaren Daten wurden Kriterien entwickelt, die es erlauben, aus den 54'000 Liegenschaften in der Stadt Zürich die 15% der Liegenschaften mit dem grössten Erneuerungspotenzial zu eruieren.

Schritt 3

Danach wurden im Ausschlussverfahren die 15% der Gebäude ausgewählt, die für das Clusterprojekt besonders geeignet sind. Damit wurde dem Clusterprojekt eine möglichst grosse Hebelwirkung verliehen. Mithilfe des Ausschlussverfahrens ergab sich eine Prioritätenliste der Liegenschaften nach Erneuerungspotenzial. Unter anderem wurde hierbei der Index „Ökologisches Sanierungspotenzial“ (ÖSP) angewendet: Mithilfe des Heizwärmebedarfs, den Energieträger der Heizung und dem Bau- und Umbaujahr wurde die Höhe des Erneuerungspotenzials eines Gebäudes bestimmt. Die Prioritätenliste ermöglichte es schliesslich, die 15% der potenzialreichsten Liegenschaften der insgesamt 4'188 Potenzialgebäude in der Stadt Zürich zu bestimmen (Abbildung 1).

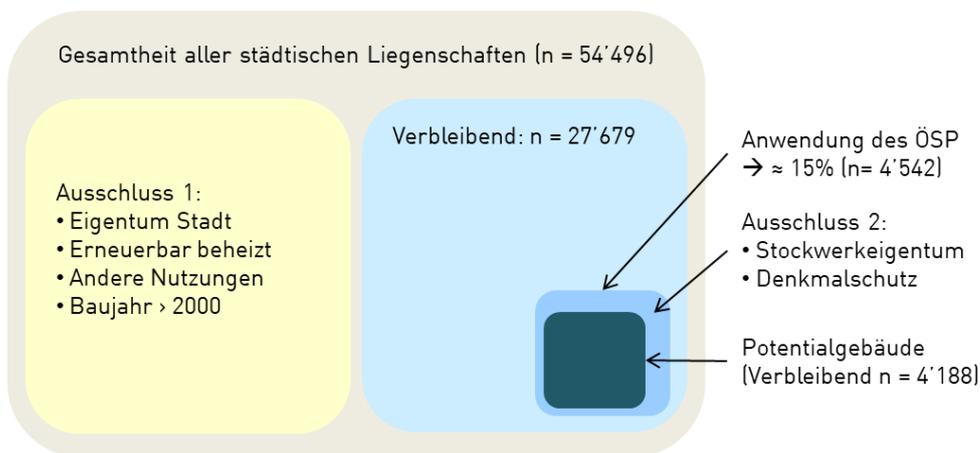


Abbildung 1: Vorgehen zur Analyse der Potenzialgebäude

Die Analyse der Potenzialgebäude zeigte, dass diese Gebäude relativ dispers über die Stadt Zürich verteilt sind. Etwa zwei Drittel aller Potenzialgebäude werden mit Öl beheizt und ein Drittel wird mit Gas beheizt.

Für den weiteren Prozess wurden jene Kleinquartiere ausgewählt, die einen hohen Anteil an Potenzialgebäuden aufwiesen, deren Gebäude insgesamt eine grosse Geschossfläche aufwiesen und deren prozentualen Ausnutzungsreserven hoch waren. Der Fokus auf Kleinquartiere hat die Relevanz einer Unschärfe auf Liegenschaftsebene verkleinert. Im Grossen und Ganzen wurden die wichtigsten Kleinquartiere in der Stadt Zürich gefunden.

Trotz der heterogenen Datensituation konnten Aussagen zum Zustand der Bausubstanz und des Heizwärmebedarfes der analysierten Gebäude gemacht werden. Zudem konnte das Verdichtungspotenzial als wirtschaftlich relevante Grösse ermittelt und in den Prozess einbezogen werden.

Optimierungspotenzial

Obwohl die Anzahl vorhandenen Daten in der Stadt Zürich relativ hoch war, war der Aufwand für die Datenbeschaffung und -verarbeitung sehr gross. Dies ist vor allem auf die Abklärungen mit einer Vielzahl von städtischen und kantonalen Datenstellen als auch auf die unterschiedlichen Formate der Daten zurückzuführen. Folglich ist es essentiell, dass die Situation gut erfasst wird inkl. Datenverfügbarkeit, Datenqualität, Verantwortlichkeit, Beschaffungsaufwand (inkl. möglicher Kosten) und Datenschutzvorgaben.

3 Identifikation Projektentwickler

Parallel zur Ermittlung der Potenzialgebäude und Kleinquartiere wurden mittels einer Internetrecherche, diversen Gesprächen mit Projektentwicklern und Branchenexperten sowie durch das persönliche Netzwerk des Projektteams und den Mitgliedern des Projektausschusses eine Liste mit Unternehmen erstellt, die am Clusterprojekt interessiert sein könnten. Projektentwickler von unterschiedlicher Grösse und verschiedenen Kategorien mit Sitz in der Agglomeration Zürich sollten kontaktiert und für eine aktive Teilnahme an Anlässen zur Entwicklung von Erneuerungskonzepten motiviert werden. Nach einem Kickoff-Workshop erarbeiteten die teilnehmenden Projektentwickler ein Unternehmensportrait, welches anschliessend interessierten EigentümerInnen zugestellt wurde.

Von den 24 angefragten Projektentwicklern waren 16 Unternehmen interessiert und haben am Projekt teilgenommen. Bei den interessierten Firmen handelten es sich um acht Entwickler ohne Kapital (inkl. Architekturbüros), vier General- und Totalunternehmer-Entwickler, eine Entwicklungsgesellschaft, ein Investor-Entwickler – d.h. Unternehmen, das renditestarke Projekte als Anlageobjekte entwickelt - und zwei Energiedienstleister.

Die Versuchsanordnung dieses Clusterprojekts stiess bei den Projektentwicklern auf grosses Interesse. Der Zugriff auf Eigentümerdaten ist für Unternehmen schwierig. Im Rahmen dieses Projektes wurde den Projektentwicklern ein kostenloser Zugang zu potenziellen Kunden ermöglicht, was normalerweise mit grösserem Aufwand verbunden ist. Für Energiedienstleister war zudem das Vorgehen eine Möglichkeit einerseits EigentümerInnen in bestehenden Wärmeverbundperimetern für einen Anschluss zu gewinnen und andererseits Möglichkeiten für neue Nahwärmeverbunde zu prüfen.

Optimierungspotenzial

Der Prozess der Identifikation der Projektentwickler könnte verbessert werden. Aus vergaberechtlichen Vorgaben muss sichergestellt werden, dass keine Projektentwickler bevorzugt werden. Dies kann mithilfe einer Ausschreibung über eine geeignete Plattform garantiert werden. Die Ausschreibung sollte Projektentwickler, Energieexperten sowie Energieversorger adressieren und Bietergemeinschaften zulassen. Dafür müssen die Anforderungen sehr klar beschrieben werden. Es sind fachliche, finanzielle und soziale Themen relevant, sowie das Vorhandensein genügend interner Ressourcen. Expertisen in Bezug auf folgende Themenfelder sind hierbei zentral (nicht abschliessend):

- Gebäudehüllensanierung von der Planung bis zur Realisierung
- Entwicklung von Ideen zu möglichen Erweiterungsprojekten (Aufstockungen, Anbauten etc.)
- Energieversorgung (Kenntnis in Bezug auf verschiedene Optionen inkl. Vor- und Nachteile)
- Umgang mit unterschiedlichen Kunden (Erbengemeinschaften, professionelle Anleger, etc.)
- Kenntnisse in Bezug auf die lokalen Gegebenheiten (von Vorteil, wenn Projektentwickler lokal ansässig)

4 Identifikation und Motivation von EigentümerInnen

EigentümerInnen, deren Gebäude sich in Kleinquartieren mit überdurchschnittlich vielen Potenzialgebäuden befinden, wurden mittels Verknüpfung von Gebäude-Identifikationsnummern und Adresslisten der GrundeigentümerInnen identifiziert und zur Teilnahme an einem Vermittlungsanlass für EigentümerInnen und Projektentwickler eingeladen. Aus Datenschutzgründen erfolgte der Versand der Briefe durch das Steueramt der Stadt Zürich.

Von über 1'500 angeschriebenen EigentümerInnen aus 240 Kleinquartieren gab rund ein Fünftel eine Rückmeldung. Über 60% davon war an einer Mitwirkung am Projekt interessiert und bekundete ein Interesse über ein Antwortformular (Abbildung 2).

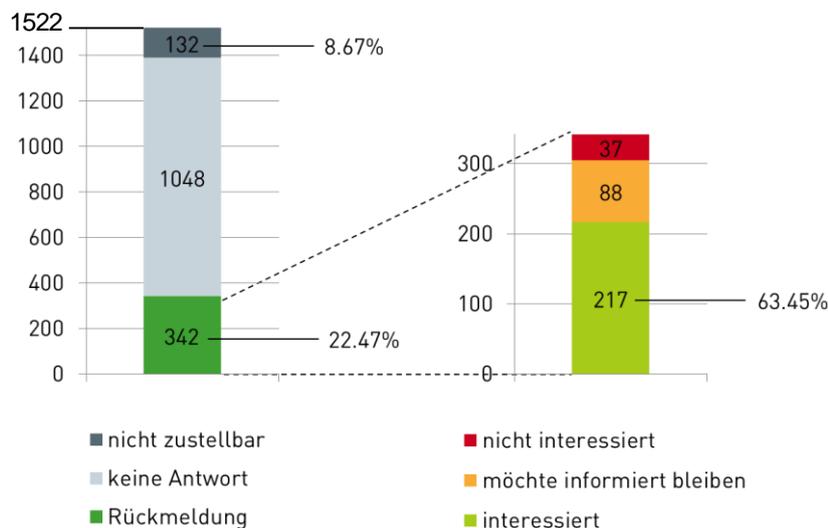


Abbildung 2 Detaillierter Rücklauf der Kontaktierung der EigentümerInnen

Von den 217 interessierten EigentümerInnen wurden mittels Fragebogen Angaben zu dem Zustand ihrer Liegenschaft erfragt. Weiter wurden den EigentümerInnen die Unternehmensportraits der Projektentwickler zugestellt, damit sie ihre favorisierten Projektentwickler bereits vor dem Vermittlungsanlass auswählen konnten. Das Projektteam erhielt anschliessend von jedem/jeder EigentümerIn eine Prioritätenliste mit den für sie/ihn interessanten Projektentwickler

Eine Befragung der Eigentümerschaften zur Motivation für die Anmeldung an den Vermittlungsanlass ergab, dass fast drei Viertel der EigentümerInnen grundsätzlich am Thema Erneuerung interessiert ist und ein Drittel konkreten Erneuerungsbedarf hat. Ein weiteres Drittel benötigte fachliche Informationen aus erster Hand, war an für das Erneuerungsvorhaben personalisierte Vorschläge interessiert oder war auf der Suche nach Klarheit bezüglich des persönlichen Erneuerungsbedarfs. Einige wenige Personen wurden von einer anderen teilnehmenden Eigentümerschaft motiviert, haben eine Anschubfinanzierung für die Erneuerungsberatung erwartet oder waren einfach am anschliessenden Apéro interessiert.

Die Teilnehmer, die auf der Suche nach Klarheit bezüglich des Erneuerungsbedarfs ihrer eigenen Immobilie waren, konnten durch den Vermittlungsanlass für das Thema energetische Erneuerungen sensibilisiert werden. Sie wurden angeregt, sich über das Thema Gedanken zu machen und die Thematik von Anfang an in den Planungsprozess miteinzubeziehen.

Die Betreuung der interessierten EigentümerInnen, die Erstellung und Auswertung des Fragebogens und das Einholen der Rückmeldungen, in Bezug auf welche Projektentwickler die jeweiligen Eigentümer favorisieren, hat sich als sehr aufwändig herausgestellt. Die enge Begleitung der verschiedenen Akteure hat jedoch zu einem zielorientierten Prozess beigetragen.

Optimierungspotenzial

Im Rahmen dieses Projektes hatten wir das Glück, dass sich das Steueramt der Stadt Zürich bereit erklärt hat, im Namen der Stadt die EigentümerInnen anzuschreiben. Aus Datenschutzgründen wird es vermutlich nie möglich sein, die Namen und Adressen aller EigentümerInnen von Liegenschaften mit grossem Sanierungspotenzial zu erhalten und durch ein externes Büro anzuschreiben. Somit muss der Prozess zur Kontaktierung der EigentümerInnen früh angegangen und aufgegleist werden.

5 Vermittlung EigentümerInnen und Projektentwickler

Vorgehen

Rund 170 EigentümerInnen und Vertreter von 15 Projektentwicklern nahmen am Vermittlungsanlass teil. Dort erhielten sie im Rahmen von persönlichen Gesprächen - „Speed Datings“ - sowie im Rahmen des „Marktplatzes“ (Informationsstände der Projektentwickler) Gelegenheit, sich kennenzulernen und über ein potenzielles Erneuerungsvorhaben in den Austausch zu treten.

Mit Hilfe eines Antwortformulars gaben sowohl EigentümerInnen als auch Projektentwickler an, inwiefern sie an einer Zusammenarbeit interessiert sind. Das mit Abstand grösste Interesse seitens der EigentümerInnen galt den Energiedienstleistern. Etwa halb so gross war das durchschnittliche Interesse der EigentümerInnen pro Entwickler ohne Kapital. Deutlich kleiner war das Interesse an den General- und Totalunternehmer, Entwicklungsgesellschaften und Investoren-Entwickler. Diese Ergebnisse verdeutlichen, dass seitens EigentümerInnen zum einen grosses Interesse am Thema Energie besteht und einer damit verbundenen Beratung hinsichtlich Wärmeversorgung, Energieverbänden und allenfalls weiteren mit Energie verbundenen Themen. Zum anderen besteht grosses Interesse an einer Zusammenarbeit mit kleineren Architekturbüros. Da jede/jeder EigentümerIn ein Interesse an mehreren Projektentwicklern melden konnte, ergab sich ein Total von 179 interessierten EigentümerInnen.

Von Seite der Projektentwickler zeigten die Energiedienstleister das mit Abstand grösste Interesse an den EigentümerInnen. Das Interesse der Entwickler ohne Kapital, General- und Totalunternehmer und Entwicklungsgesellschaften war deutlich kleiner. Durchschnittlich an den wenigsten EigentümerInnen interessiert waren die Investoren-Entwickler. Gesamthaft haben die Projektentwickler an 456 EigentümerInnen ein Interesse angemeldet. Basierend auf diesen Interessenbekundungen wurden „Paare“ für die Erarbeitung von Erneuerungskonzepten gebildet. Von insgesamt 38 möglichen Paarungen war das gegenseitige Interesse bei den „Entwicklern ohne Kapital“ mit 30 Paaren mit Abstand am höchsten.

Optimierungspotenzial

Im Rahmen dieses Projektes wurde von den Projektentwicklern ein Unternehmensportrait gefordert, welches den interessierten EigentümerInnen vor dem Vermittlungsanlass zugestellt wurde. Damit konnten sie sich ein Bild machen und ihre Präferenzen angeben. Die Projektentwickler hatten im Gegenzug nicht die Möglichkeit, sich über die Wünsche der EigentümerInnen zu informieren. Dies hat dazu geführt, dass gewisse Projektentwickler erst am Vermittlungsanlass selbst realisiert haben, dass die Klientel ihre Erwartungen nicht erfüllt. Um dies in Zukunft zu vermeiden, sollen auch die Projektentwickler die Gelegenheit erhalten, sich im Vorfeld besser vorbereiten zu können. Das bedeutet, dass neben der Expertise der Projektentwickler auch verstärkt die Bedürfnisse der EigentümerInnen abgefragt werden. Anhand der Antworten können die EigentümerInnen dann geclustert werden (Bsp. reiner Heizungsersatz, Erweiterungsbauten, Hüllensanierung, gemeinschaftliche oder Einzel-Lösungen, etc.). Auf diese Weise kann das „Matching“ optimiert werden.

Weiter war der durchgeführte Anlass sehr gross. Dies durch die Anzahl Teilnehmende, dem Speed-Dating Format und parallel dem Marktplatz. Die Organisation und Durchführung war sehr ressourcenintensiv. Hinsichtlich zukünftiger Anlässe empfehlen wir die Vermittlung vorgängig zielgerichteter vorzubereiten, den Anlass kleiner zu machen (evtl. zwei Anlässe und Quartierbezogen) und die Zeitfenster zum kennen lernen auf 10 Min. zu erhöhen.

6 Kontaktaufnahme und Erneuerungskonzepte

Vorgehen

Den Projektentwicklern wurden nach dem Vermittlungsanlass anhand des Antwortformulars die Adressen von interessierten EigentümerInnen übergeben, die sie für die Entwicklung von Erneuerungskonzepten kontaktieren konnten. Aus diesem Schritt entstanden Arbeitsgruppen, die gemeinsam ein Erneuerungskonzept erarbeiteten.

Insgesamt neun EigentümerInnen und zwei Projektentwickler erarbeiteten schliesslich acht Erneuerungskonzepte. Bei fünf Konzepten wurde ein Heizungsersatz vorgeschlagen, wobei vor allem der Ersatz einer Gasheizung durch eine Wärmepumpe mit eins bis zwei Erdsonden vorgesehen wurden. Bei fünf Konzepten wurden auch PV-Anlagen für Wärmepumpe-, Allg.- und Haushaltstrom integriert. Eine Erneuerung des Daches wurde in vier Fällen und eine Aufstockung oder Erweiterung in drei Fällen ins Konzept aufgenommen.

In der Tabelle 1 sind die konkreten Massnahmen der Erneuerungskonzepte aufgeführt.

Übergeordnete Massnahme	Konkrete Massnahme
Erneuerung Gebäudehülle: Dach	Dacherneuerung inkl. Dämmung (2x) Neueindeckung des Dachs inklusive Sparrendämmung (2x)
Erneuerung Gebäudehülle: Fassade	Dämmung der Fassade (2x)
Erneuerung Gebäudehülle: Total	Energetische Sanierung der gesamten Liegenschaft Dämmung der Gebäudehülle
Fensterersatz	Ersatz Schaufenster EG Ersatz der Fenster und Aussentüren
Heizungsersatz / Ersatz der Wärmeerzeugung	Heizungsersatz durch Anschluss an Fernwärme Heizungsersatz Gas durch Wärmepumpe mit Erdsonden (3x) Heizungsersatz Öl durch Anschluss an Grundwasser-Wärmeverbund Hardau (EWZ) Ersatz separate Gasheizung pro Partei mit Wärmeerzeugung für das ganze Haus PV-Anlage (5x)
Aufstockung / Erweiterung	Erneuerung und Erhöhung Dach (steil oder flach) für Dachausbau Aufstockung und/oder Dachausbau Anbau
Ersatzneubau	-

Tabelle 1: Übersicht entwickelte Massnahmen im Rahmen der acht entwickelten Erneuerungskonzepte

Perspektive EigentümerInnen

Befragt nach den Gründen für das Zustandekommen der Erneuerungskonzepte, gaben die EigentümerInnen an, dass ihr persönliches Interesse treibender Faktor waren. Genannt wurden auch das Vertrauen in die Projektentwickler, die Fach- und Beratungskompetenz sowie die Sympathie für die verantwortlichen Fachpersonen auf Seiten der Projektentwickler. Das Aufzeigen des mit der Erneuerung verbundenen Potenzials durch den Projektentwickler, die vorhandenen finanziellen Eigenmittel sowie die Priorität des Erneuerungsprojekts scheinen eine eher untergeordnete Rolle zu spielen.

Hemmende Faktoren waren die Situation um Covid-19, fehlende Bemühungen der öffentlichen Hand und die fehlende Kooperation der Nachbarn. Andere Gründe aus der Perspektive einzelner EigentümerInnen war die mangelnde Inspiration durch den Projektentwickler oder fehlendes Aufzeigen des Mehrwerts der Erneuerung durch den Projektentwickler.

Perspektive Projektentwickler

Aus der Perspektive einiger Projektentwickler verlief die Kontaktaufnahme eher harzig, was auf das fehlende Interesse der EigentümerInnen zurückzuführen sei. Einige Projektentwickler haben aber auch keine (weiteren) EigentümerInnen kontaktiert, weil die Bedürfnisse der EigentümerInnen nicht mit ihrem Angebot übereinstimmten, die Vorhaben der EigentümerInnen zu klein und uninteressant waren und die Kontaktaufnahme folglich keine Priorität hatte.

Der Projektentwickler, der am meisten Erneuerungskonzepte erstellt hat, geht von der Umsetzungsrate von 60% der Erneuerungskonzepte aus. Seiner Meinung nach war er erfolgreich in der Konzeptentwicklung, weil er auf die individuelle Situation, die Zukunftsvision und die Bedürfnisse der EigentümerInnen eingehen konnte. Dieser Projektentwickler hatte sich aufgrund eines persönlichen Interesses stark engagiert und sah es als Gelegenheit, einen Beitrag im Kampf gegen den Klimawandel zu leisten.

Die meisten Erneuerungskonzepte wurden nicht von den Projektentwicklern erstellt, die am meisten Kontakte erhalten haben. Sie wurden von denjenigen Projektentwicklern erstellt, die bereits nach dem Vermittlungsanlass auf dem Antwortformular an vielen EigentümerInnen ein Interesse angemerkt haben und viele eben dieser EigentümerInnen ihrerseits auch ein Interesse vermerkt haben.

Optimierungspotenzial

Auf eine intensive Begleitung der Entwicklung von Erneuerungskonzepten wurde einerseits auf Wunsch der Projektentwickler und andererseits aufgrund der zukünftigen Verstärkung verzichtet. Um dennoch zu verhindern, dass die zu entwickelnden Projekte die energetischen Anforderungen nicht oder ungenügend berücksichtigen, sehen wir Bedarf bei der verstärkten vorgängigen Sensibilisierung der Projektentwickler. Von einer grundsätzlichen intensiven Begleitung im Entwicklungsprozess der Konzepte raten wir ab. Die Projektentwickler sollen, wie gewohnt, selbstständig mit ihren Kunden arbeiten können.

7 Fazit, Evaluation und Verstetigung

Fazit

Die Ziele des Projektes bezüglich der Identifikation und Motivation von EigentümerInnen und Projektentwickler konnten erreicht werden. Abbildung 3 zeigt die in die verschiedenen Phasen involvierte Anzahl EigentümerInnen und Projektentwickler. Mit acht erarbeiteten Erneuerungskonzepten wurde das Ziel von vier bis sechs Entwicklungskonzepten übertroffen.

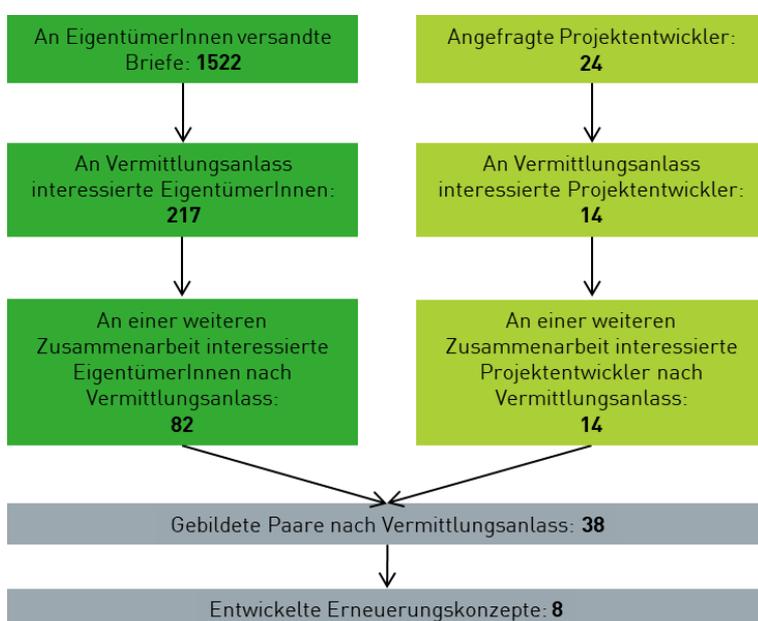


Abbildung 3: Anzahl am Projekt beteiligte EigentümerInnen und Projektentwickler nach Projektphasen, Anzahl Paare und Anzahl ausgearbeitete Erneuerungskonzepte

Das Interesse der ausgewählten Projektentwickler war von Beginn weg gross. Ihr Akquisitionsaufwand konnte mit den realisierten Aktivitäten im Projekt auf ein Minimum reduziert werden und entsprechend hoch war ihre Motivation. Die Anzahl interessierter EigentümerInnen übertraf alle Erwartungen. Sehr geschätzt wurde zum einen die Kontaktvermittlung mit der Möglichkeit, sich persönlich kennenzulernen. Zum anderen ist die persönliche Anschrift der EigentümerInnen auf Basis der vorgängigen umfassenden Analyse aller Liegenschaften der Stadt Zürich auf grosses Interesse gestossen.

Die Bedürfnisse und Erwartungen der EigentümerInnen am Vermittlungsanlass waren sehr vielfältig, konnten aber nur teilweise erfüllt werden. Sie reichten von einer einfachen Beratung bezüglich eines Heizungsersatzes bis hin zu umfassenden Sanierung inkl. Erweiterung ihrer Liegenschaft. Die EigentümerInnen nahmen an Vermittlungsanlass teil, weil sie am Thema Erneuerung interessiert waren, konkreten Erneuerungsbedarf hatten, fachliche Informationen aus erster Hand benötigten oder auf der Suche nach Klarheit bezüglich des persönlichen Erneuerungsbedarfs waren. Was im Rahmen dieses Projektes nicht gelang, sind die EigentümerInnen eines Kleinquartiers zusammen zu bringen, um gemeinsam eine Sanierungsstrategie für eine Vielzahl von Liegenschaften in einem Kleinquartier zu entwickeln.

Zusammenfassend kann jedoch gesagt werden, dass der Vermittlungsanlass zwischen Projektentwicklern und Eigentümerschaften ein grosser Erfolg war und die gewünschte Zielgruppe erreicht wurde. Es ist gelungen, relevante Akteure in den Austausch zu bringen, zahlreiche EigentümerInnen und Projektentwickler mit verschiedenen Bedürfnissen zu sensibilisieren und für konkrete Projekte im Bereich energetischer Erneuerungen zu motivieren.

Die Projektentwickler kontaktierten nach dem Vermittlungsanlass eine sehr unterschiedliche Anzahl interessierte EigentümerInnen. Wenige EigentümerInnen wurden kontaktiert, wenn das Interesse der EigentümerInnen zu klein schien oder ihr Vorhaben aufgrund der Grösse nicht interessant war. Andere Projektentwickler nahmen mit zahlreichen EigentümerInnen Kontakt auf, da ein persönliches und finanzielles Interesse an den Aufträgen bestand.

Mit der umfassenden Untersuchung der Liegenschaften der Stadt Zürich und der Analyse der sanierungsbedürftigsten Gebäude wurde eine gute Grundlage geschaffen, um mit den „richtigen“ EigentümerInnen in Kontakt zu treten. Die Vermittlung der interessierten EigentümerInnen mit den „richtigen“ Projektentwicklern ist der nächste wichtige Schritt hin zu einem erfolgreichen Sanierungskonzept. Nachdem sich die beiden Parteien gefunden haben, sollte es ihnen möglich sein, ohne weitere externe Hilfe, konkrete Konzepte und daraus hoffentlich Projekte, zu entwickeln.

Ziel dieses Projektes war es zu zeigen, ob professionelle Projektentwickler durch die Zurverfügungstellung von Daten dazu motiviert und befähigt werden können, Projekte zur Erneuerung zu initiieren und zu realisieren. Mit dem Projekt sollte geklärt werden, ob und wie die Marktkräfte zum Abbau des energetischen Erneuerungsrückstandes genutzt werden können. Das Projekt hat gezeigt, dass die Marktkräfte unter gewissen Bedingungen tatsächlich genutzt werden können, um mehr Gebäude in der Stadt Zürich energetisch erneuern zu können.

- Den Projektentwicklern fehlen die Möglichkeiten, die sanierungsbedürftigen Liegenschaften in der Stadt Zürich systematisch zu erfassen. Diese Dienstleistung müsste die Stadt Zürich – mit Vorteil unter Führung bzw. Koordination einer Organisationseinheit (z.B. UGZ) - selbst durchführen oder ein externes Büro beauftragen.
- Es hat sich gezeigt, dass der Vermittlungsanlass eine sehr gute Form ist um EigentümerInnen und Projektentwickler zusammenzubringen. Auch diese Leistung müsste von Seiten Stadtverwaltung oder durch ein beauftragtes externes Büro erbracht werden.
- Nachdem sich die Projektentwickler und EigentümerInnen gefunden haben, muss sichergestellt werden, dass Sanierungskonzepte auch gewisse energetische und klimarelevante Anforderungen erfüllen. Um diese durchzusetzen, braucht es eine verbindliche Vereinbarung zwischen der Stadt und den Projektentwicklern. Eine intensive Begleitung des Prozesses wurde von mehreren Projektentwicklern explizit nicht gewünscht.
- Die in diesem Projekt vorgeschlagene Ebene der Kleinquartiere für Energetische Erneuerung wurde von vielen grösseren Projektentwicklern als interessant beurteilt. Leider hat es sich als schwierig erwiesen, Erneuerungen im Rahmen von ganzen Kleinquartieren in die Wege zu leiten. Um hier erfolgreicher zu sein, braucht es eine intensive Begleitung des Findungsprozesses unter der heterogenen Eigentümerschaft. Die Projektentwickler wollen und können diesen Aufwand (mit ungewissem Ausgang) meist nicht leisten. Aus unserer Sicht

wäre es am zielführendsten, wenn eine oder mehrere Personen aus einem Kleinquartier für diesen Prozess motiviert werden könnte.

- Die Erneuerung von Kleinquartieren ist aus wirtschaftlicher und energetischer Sicht für Projektentwickler sowie GrundeigentümerInnen meist interessanter als die Erneuerung von einzelnen Gebäuden. Dieses Projekt hatte deshalb den Fokus auf Sanierungskonzepte von Kleinquartieren, was leider nicht funktioniert hat. Der Hauptgrund liegt darin, dass den EigentümerInnen der Kleinquartiere nicht genügend Zeit und Plattformen geboten wurden, um sich in einem ersten Schritt zu finden und um dann in einem zweiten Schritt ein gemeinsames Sanierungskonzept zu erarbeiten. Falls der Kleinquartieransatz in Zukunft weiterverfolgt werden soll, braucht es ein grosses Engagement von aussen, um die heterogene Eigentümerschaft zusammenzuführen und für eine gemeinsame Strategie zu motivieren.

Evaluation des Clusters Projektentwickler

Die Vorgehensweise und die Ergebnisse dieser Studie „Erneuerungscluster Projektentwickler“ wurden in einem separaten Projekt evaluiert. Der Bericht dazu ist auf der Website von Energieforschung Stadt Zürich erhältlich und trägt die Nummer FP-2.3.15.

Verstetigung

Eine Verstetigung des Ansatzes könnte je nach Engagement der öffentlichen Hand und weiterer Akteure (privat, halböffentlich) in drei verschiedenen Varianten erfolgen (siehe Tabelle 2 bis Tabelle 4).

Variante A („öffentliche Hand“)
<ul style="list-style-type: none"> - Datenbereitstellung: Stadt Zürich (-> Link zu EnerGIS?) - Datenanalyse/Bewirtschaftung der priorisierten Gebäudeliste: Stadt Zürich - Kontaktierung EigentümerInnen/Einladung zu Veranstaltung: Stadt Zürich - Organisation Veranstaltung/Speed-Dating/Marktplatz: Stadt Zürich
Trägerschaft
Stadt Zürich (Trägerschaft bestehend aus verschiedenen Ämtern/Abteilungen (UGZ, weitere), oder angegliedert an eine bestimmte Verwaltungseinheit)
Chancen / Vorteile
<ul style="list-style-type: none"> - Datenschutz gewährleistet - Mit Ansprache von „offizieller“ Seite wird der Eindruck von reiner Akquisition und eine allfällige Abwehrhaltung gegenüber „Verkäufern“ vermieden - Stadt Zürich kann 2000-Watt-Gesellschaft aktiv vorantreiben - Stadt Zürich kann Gebiete/Quartiere im Einklang mit der räumlichen Entwicklungsstrategie und dem kommunalen Richtplan gezielt angehen.
Risiken / Nachteile
<ul style="list-style-type: none"> - Hauptteil der Arbeit fällt stadintern an - „Marktkräfte“ werden erst in der Endphase (Veranstaltung) aktiviert
Offene Fragen
<ul style="list-style-type: none"> - Bewilligt Steueramt einen regelmässigen (jährlichen?) Versand?

Tabelle 2: Verstetigungsvariante A ("öffentliche Hand")

Variante B („öffentliche/privat“)
<ul style="list-style-type: none"> - Datenbereitstellung: Stadt Zürich (-> Link zu EnerGIS?) - Datenanalyse/Bewirtschaftung der priorisierten Gebäudeliste: Stadt Zürich - Kontaktierung EigentümerInnen/Einladung zu Veranstaltung: Kollektiv von Projektentwicklern - Organisation Veranstaltung/Speed-Dating/Marktplatz: Kollektiv von Projektentwicklern
Trägerschaft
Gemeinsame Trägerschaft durch Stadt Zürich und einem Kollektiv von Projektentwicklern. Grosse Projektentwickler machen diese Art von Akquisition ohne fremde Hilfe. Für kleinere Projektentwickler könnte ein Zusammenschluss interessant sein, um den Akquisitionsaufwand für das einzelne Unternehmen kleiner zu halten.
Chancen / Vorteile
<ul style="list-style-type: none"> - Datenschutz gewährleistet - Marktkräfte werden bereits bei der Kontaktierung eingesetzt. Dadurch entsteht weniger Arbeit stadintern. Ausserdem ergibt sich zielgerichteter Prozess, da die Projektentwickler von Anfang an diejenigen Gebäude/Quartiere auswählen, die für sie interessant wären.
Risiken / Nachteile
<ul style="list-style-type: none"> - Marktkräfte werden bereits bei der Kontaktierung eingesetzt. Dadurch werden unter Umständen nicht den Entwicklungsvorstellungen und Nachhaltigkeitszielen der Stadt Zürich verfolgt. Folglich müsste allenfalls ein Reporting eingefordert und die Datenweitergabe an Bedingungen geknüpft werden. - Ansprache durch Projektentwickler wird möglicherweise als reine Werbung wahrgenommen und kann zu weniger teilnehmenden EigentümerInnen führen.
Offene Fragen

- Kann die Stadt Daten einem Projektentwickler-Kollektiv für Akquisitionszwecke zur Verfügung stellen?
- Erfolgt die Kontaktierung durch die Stadt oder durch Projektentwickler? Projektentwickler müssten die Adressen via Grundbuch ermitteln, was mit sehr viel Aufwand verbunden wäre.
- Wie organisieren sich die Projektentwickler?
- Finden genügend Projektentwickler zu einem Kollektiv zusammen?
- Ist das Akquisitionspotenzial in den Augen der Projektentwickler gross genug?

Tabelle 3: Verstehtigungsvariante B ("öffentlich/privat")

Variante C („privat“)
<ul style="list-style-type: none"> - Datenbereitstellung: Stadt Zürich (-> Link zu EnerGIS?) - Datenanalyse/Bewirtschaftung der priorisierten Gebäudeliste: Kollektiv von Projektentwicklern - Kontaktierung EigentümerInnen/Einladung zu Veranstaltung: Kollektiv von Projektentwicklern - Organisation Veranstaltung/Speed-Dating/Marktplatz: Kollektiv von Projektentwicklern
<p>Trägerschaft</p> <p>Trägerschaft durch ein Kollektiv von Projektentwicklern. Grosse Projektentwickler machen diese Art von Akquisition auf eigene Faust, für kleinere Projektentwickler könnte aber der Zusammenschluss interessant sein, um den Akquisitionsaufwand für das einzelne Unternehmen kleiner zu halten.</p>
<p>Chancen / Vorteile</p> <ul style="list-style-type: none"> - (fast) kein Aufwand für die Stadt Zürich - Marktkräfte werden bereits bei der Kontaktierung eingesetzt. Dadurch entsteht weniger Arbeit stadtintern. Ausserdem ergibt sich zielgerichteter Prozess, da die Projektentwickler von Anfang an diejenigen Gebäude/Quartiere auswählen, die für sie interessant wären.
<p>Risiken / Nachteile</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wenig Einflussnahme durch die Stadt Zürich, da die Projektentwickler sich auch um die Datenanalyse und Bewirtschaftung der Gebäudelisten kümmern. - Marktkräfte werden bereits bei der Kontaktierung eingesetzt. Dadurch werden unter Umständen nicht den Entwicklungsvorstellungen und Nachhaltigkeitszielen der Stadt Zürich verfolgt. Folglich müsste allenfalls ein Reporting eingefordert und die Datenweitergabe an Bedingungen geknüpft werden. - Ansprache durch Projektentwickler wird möglicherweise als reine Werbung wahrgenommen und kann zu weniger teilnehmenden EigentümerInnen führen.
<p>Offene Fragen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ist der Datenschutz gewährleistet? - Kann die Stadt Daten einem Projektentwickler-Kollektiv für Akquisitionszwecke zur Verfügung stellen? - Erfolgt die Kontaktierung durch die Stadt oder durch Projektentwickler? Projektentwickler müssten die Adressen via Grundbuch ermitteln, was mit sehr viel Aufwand verbunden wäre. - Wie organisieren sich die Projektentwickler? - Finden genügend Projektentwickler zu einem Kollektiv zusammen? - Ist das Akquisitionspotenzial in den Augen der Projektentwickler gross genug?

Tabelle 4: Verstehtigungsvariante C ("privat")