

Stadtrat

Auszug aus dem Protokoll

Sitzung vom 1. Dezember 2021

2021/282 0.04.05.03 Postulat

**Postulat "Transparente Vernetzung Finanz-, Immobilien- und Umweltpolitik",
Bericht und Antrag (Parlamentsgeschäft 20.03.10)**

Beschluss Stadtrat

1. Antrag und Bericht zum Postulat "Transparente Vernetzung Finanz-, Immobilien- und Umweltpolitik" werden genehmigt und dem Parlament zur Beschlussfassung unterbreitet.
2. Öffentlichkeit des Beschlusses:
 - Der Beschluss ist per sofort öffentlich.
3. Mitteilung durch Sekretariat an:
 - Parlamentsdienste (als Antrag und Bericht)
 - Abteilung Finanzen
 - Abteilung Immobilien
 - Abteilung Umwelt

Erwägungen

Das Ressort Finanzen + Immobilien unterbreitet dem Stadtrat den Antrag und den Bericht zum Postulat "Transparente Vernetzung Finanz-, Immobilien- und Umweltpolitik" zur Überweisung an das Parlament.

Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Parlament, es möge folgenden Beschluss fassen:
(Zuständig im Stadtrat Heinrich Vettiger, Ressort Finanzen + Immobilien)

Dem Bericht des Stadtrats zum Postulat wird zugestimmt und das Postulat "Transparente Vernetzung Finanz-, Immobilien- und Umweltpolitik" abgeschrieben.

Bericht

Ausgangslage

Das Parlament hat dem Stadtrat am 15. März 2021 das Postulat "Transparente Vernetzung Finanz-, Immobilien- und Umweltpolitik" zur Berichterstattung und Antragstellung überwiesen. Es ist gemäss Art. 44 der Geschäftsordnung des Parlaments (GeschO Parlament) eine "Aufforderung an den Stadtrat zu prüfen, ob eine Massnahme in seiner Kompetenz zu treffen oder ob ein Beschluss in der Zuständigkeit der Gemeinde oder des Gemeinderats zu fassen sei". Nach Art. 45 Abs. 4 GeschO Parlament hat der Stadtrat über ein überwiesenes Postulat innert neun Monaten Bericht zu erstatten und Antrag zu stellen. Mit dem vorliegenden Beschluss ist diese Frist gewahrt.

Mit dem überwiesenen Postulat wird eine Vernetzung der unterschiedlichen Dimensionen Finanzen, Immobilien und Umwelt gefordert, um für das Parlament eine Übersicht der Einhaltung der Ziele in diesen unterschiedlichen, voneinander abhängigen Bereichen zu gewährleisten. Der Stadtrat hatte demnach zu prüfen, was die zur Erreichung der (neuen) energiepolitischen Ziele durchzuführenden Sanierungen und Erneuerungen der stadteigenen Gebäude für die städtischen Finanzen auf der Zeitachse bedeutet und wurde eingeladen, im Rahmen der Finanzplanung die geplanten Investitionen mit deren Wirkung auf das Immobilienportfolio und die energiepolitischen Ziele aufzuzeigen und zu publizieren.

- Die Finanzplanung soll dabei aufzeigen welches Investitionsvolumen bei den Gebäuden über die nächsten 4 bis 6 Jahre anfällt und welche Auswirkungen dies auf die Fremdfinanzierungsgrad hat.
- Die Investitionen in die Gebäude sollen aufzeigen, welchen Beitrag sie zur Erreichung der energiepolitischen Ziele leisten.
- Das Immobilienportfolio soll alle Gebäude der Stadt Wetzikon mit einer energetischen Beurteilung beinhalten, damit Stadtrat und Parlament sehen, welcher Investitionsbedarf noch besteht.

Massnahmen

Die für die Postulatsbeantwortung zuständige Abteilung Immobilien hat zur Ausarbeitung einer entsprechenden Expertise das dafür spezialisierte Beratungsbüro pom+Consulting AG aus Zürich zugezogen. Die gestellten Fragen des Postulats sind im Nachhaltigkeitsbericht detailliert beantwortet und ausführlich hergeleitet worden. Im vorliegenden Antrag des Stadtrats wird nur die Zusammenfassung (Management Summary) wiedergegeben.

Energetische Beurteilung Immobilienportfolio der Stadt Wetzikon

Fragestellung aus Postulat 20.03.10: "Das Immobilienportfolio soll alle Gebäude der Stadt Wetzikon mit einer energetischen Beurteilung beinhalten, damit Stadtrat und Parlament sehen, welcher Investitionsbedarf noch besteht."

Die durchschnittliche Energieintensität des Immobilienportfolios der Stadt Wetzikon betrug 2020 rund 128 kWh/m² EBF (Energiebezugsflächen) und die CO₂-Emissionen lagen bei 21 kg/m² EBF.

Das betrachtete Immobilienportfolio liegt in Bezug auf die Energieintensität knapp bei 9 % und in Bezug auf die CO₂-Emissionen über 22 % unter den Vergleichswerten des interpolierten und gewichteten Energieeffizienzpfads SIA 2040.

Dimension	Energieintensität (2020)	CO ₂ -Emission (2020)
Immobilienportfolio Stadt Wetzikon	128 kWh/m ² EBF	21 kgCO ₂ /m ² EBF
Vergleich auf Basis SIA 2040	140 kWh/m ² EBF	27 kgCO ₂ /m ² EBF

Tabelle 1: Vergleich Energieintensität und CO₂-Emissionen der Stadt Wetzikon (2020) mit Energieeffizienzpfad SIA 2040

Das Immobilienportfolio der Stadt Wetzikon weist somit bessere Werte aus als die Vergleichswerte nach SIA 2040. Nichtsdestotrotz sollten die städtischen Gebäude gemäss den energiepolitischen Zielen seit 2011 vorbildlich sein bezüglich der definierten Ziele. Dies ist heute noch nicht der Fall.

Der Vergleich in Tabelle 1 wurde auf Basis Effizienzpfad (2010 - 2050) SIA 2040 über die Kategorien Wohnen, Verwaltung und Schulen auf das Vergleichsjahr 2020 interpoliert und entsprechen dem Portfoliomix Wetzikon gewichtet. Die Zielwerte werden jedoch in absehbarer Zeit verschärft werden aufgrund der bald in Kraft tretenden aktualisierten SIA 2040, angelehnt an die neuen Vorgaben der 2000 Watt Gesellschaft.

Die von der Stadt Wetzikon in den vergangenen Jahren getätigten Investitionen gemäss Vorgaben Gebäudestandard 2011 haben sich bezüglich CO₂-Emissionen positiv ausgewirkt. Keine Abnahme zeigte sich bisher jedoch bezüglich des Energieverbrauchs pro m².

Das Ungleichgewicht zwischen Energie- und CO₂-Intensität lässt den Rückschluss zu, dass die Gebäudehüllen tendenziell schlechter sind und hier die Massnahmen zu priorisieren sind. Die im Vergleich grössere Abweichung der CO₂-Intensität zum Vergleichswert nach SIA 2040 lässt den Rückschluss zu, dass die Energiebereitstellung mehr auf erneuerbaren Energieträgern basiert als in der SIA 2040 vorgesehen.

Im vorliegenden Bericht werden drei Szenarien ermittelt, welche die Entwicklung der Energie- und CO₂-Emissionen bis 2050 aufzeigen:

- Szenario 1.1 "Finanzplan" beinhaltet die konkret, gemäss Finanzplan, geplante Massnahmen
- Szenarien 1.2 "wirtschaftliches Szenario"
- Szenario 2 (realistisch umsetzbare) "grösstmögliche Energie- und CO₂-Einsparung" beinhalten angenommene Massnahmen.

Mit den geplanten Massnahmen gemäss Finanzplan (Szenario 1.1) können Treibhausgasemissionen merklich verbessert und der lineare Zielpfad CO₂-Emissionen bereits im Jahr 2026 erreicht werden (der lineare Zielpfad Energie-Emissionen wird ebenfalls 2026 unterschritten).

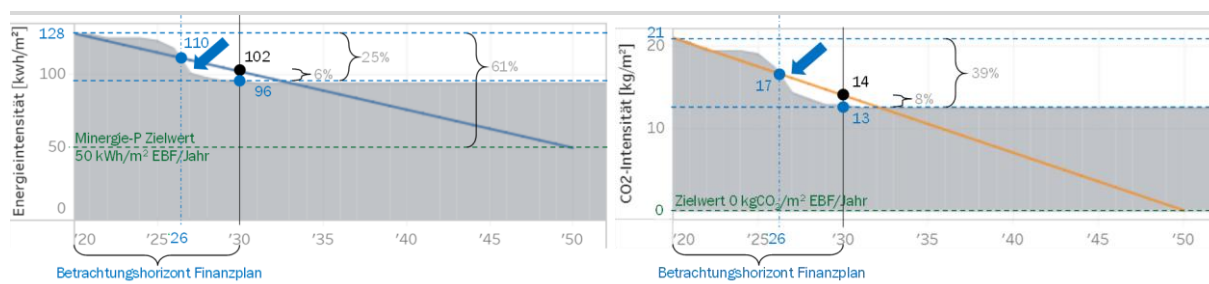


Abbildung 1: Energie- und CO₂-Absenkepfad Szenario 1.1 «Finanzplan»

Projekte aus Finanzplanung

Fragestellung aus Postulat 20.03.10: "Die Finanzplanung soll dabei aufzeigen, welches Investitionsvolumen bei den Gebäuden über die nächsten 4 bis 6 Jahre anfällt und welche Auswirkungen dies auf den Fremdfinanzierungsgrad hat."

Im Bericht der pom+ wird auf die Kosten für die energierelevanten Massnahmen (Gebäudehülle, Heizung, Photovoltaik-Anlage (PV Anlage)) der im Finanzplan enthaltenen Bauprojekte eingegangen, jedoch nicht auf die Finanzplanung im Sinne der Gesamtfinanzierungen sowie den Fremdfinanzierungsgrad der Projekte.

Diese können dem Beschluss über den Finanz- und Aufgabenplan 2021 – 2025 vom 22. September 2021 (Parlamentsgeschäft 21.06.15) entnommen werden. Er beinhaltet die Investitionsplanung der Stadt Wetzikon und sieht bei den Gebäuden bis 2030 folgendes Investitionsvolumen vor (Spezifikation siehe Akten):

Investitionsvolumen Gebäude	2022 – 2025	2026 – 2030 <i>Langfristperspektive</i>
Verwaltungsvermögen Steuerhaushalt	71,4 Mio.	55,42 Mio.
Verwaltungsvermögen Gebührenhaushalt	4,6 Mio.	<i>pendent</i>
<i>Verwaltungsvermögen Gesamthaushalt</i>	76,0 Mio.	55,42 Mio.
Finanzvermögen	4,5 Mio.	<i>pendent</i>
Total Investitionsvolumen Gebäude	80,5 Mio.	55,42 Mio.

Gemäss Finanz- und Aufgabenplan 2021 – 2025, Seite F13, plant die Stadt Wetzikon im Gesamthaushalt rund 190 Mio. Franken zu investieren bei einer Selbstfinanzierung von 75,6 Mio. Franken (Selbstfinanzierungsgrad 40 %). Allein in die Gebäude investiert die Stadt rund 76 Mio. Franken. Das entspricht rund 100 % der Selbstfinanzierung. Ein Selbstfinanzierungsgrad unter hundert Prozent führt zu einer Neuverschuldung. Darum muss in der Planung auch zukünftig dem Investitionsvolumen eine hohe Beachtung geschenkt werden.

Investitionen und Auswirkungen

Fragestellung aus Postulat 20.03.10: *"Die Investitionen in die Gebäude sollen aufzeigen, welchen Beitrag sie zur Erreichung der energiepolitischen Ziele leisten."*

In folgender Tabelle 2 ist der Kontext zwischen dem kumulierten Investitionsbedarf (Kosten für energierelevante Massnahmen, NICHT totale Instandsetzung-, resp. Baukosten) und Erfüllung des linearen Zielpfades "Null" der Stadt Wetzikon über das Szenario 1.2 "wirtschaftliches Szenario" und Szenario 2 "grösstmögliche Energie- und CO₂-Einsparung" in Bezug auf die Jahre 2030, 2040 und 2050 abgebildet.

Jahr	2030		2040		2050	
	S1.2	S2	S1.2	S2	S1.2	S2
Kumulierte Kosten Mio. CHF	19	21	40	44	46	51
Linearer Zielpfad Energieintensität kWh/m ² EBF/Jahr	102	102	76	76	50	50
Absenkpfad Szenarien Energieintensität kWh/m ² EBF/Jahr	88	74	63	43	59	37
Linearer Zielpfad CO ₂ -Intensität kgCO ₂ /m ² EBF/Jahr	14	14	7	7	0	0
Absenkpfad Szenarien CO ₂ -Intensität kgCO ₂ /m ² EBF/Jahr	10	9	4	3	3	2

Tabelle 2: Investitionen und Auswirkungen in Bezug auf die Szenario 1.2 «wirtschaftliches Szenario» und Szenario 2 «grösstmögliche Energie- und CO₂-Einsparung»

Das Ziel "Null" kann auf Basis der Berechnungsgrundlagen von KBOB/ecobau/IPB über ein sinnvolles Kosten/Nutzverhältnis aus heutiger Sicht rein über das Immobilienportfolio der Stadt Wetzikon nicht erreicht werden. Will die Stadt Wetzikon das Ziel "Null" auch auf Basis der Berechnungsgrundlagen von KBOB/ecobau/IPB erfüllen, kann dies ab dem Jahr 2050 durch den Einkauf von geeigneten CO₂-Zertifikaten erreicht werden. Die jährlich wiederkehrenden Kosten würden sich auf rund 42'500 Franken belaufen. Die SIA 2040 Werte (welche sich für 2050 und den Portfoliomix der Stadt Wetzikon auf ca. 5 kgCO₂/m²EBF/Jahr belaufen) werden jedoch deutlich unterschritten.

Wendet man die Berechnungsgrundlagen gemäss GHG-Protokoll an, welche in den Emissionsfaktoren die Produktion der Energie-Infrastruktur nicht berücksichtigen, so wird das Ziel «Null» jedoch erreicht. Bezüglich Energieemissionszielwert orientiert sich die Stadt Wetzikon an den Vorgaben von Minergie P.

Die Erarbeitung (und Schlussfolgerungen) des Nachhaltigkeitsberichts hat aufgezeigt, dass die städtischen Liegenschaften auf gutem Wege sind, die klimapolitischen Zielvorgaben des Bundes und des Kantons zu erreichen. Es ist jedoch noch ein grosser Effort und viel Arbeit zu leisten und entsprechende Investitionen zu tätigen. Mit dem dazugehörigen "Cockpit-Dokument" jedes einzelnen Objekts wird zukünftig pro Bauprojekt aufgezeigt, wie sich die gewählten Vorgaben und Massnahmen auf den Absenkpfad auswirken und mit welchen Mehrkosten gerechnet werden muss.

Akten

- SRB 2020/224, Entgegennahme Postulat "Transparente Vernetzung Finanz-, Immobilien- und Umweltpolitik"
- pom+Consulting AG, Nachhaltigkeitsbericht städtische Liegenschaften, Energie- und CO₂-Absenkpfad, Version 05 vom 8. November 2021
- Mitbericht Abteilung Umwelt vom 10. November 2021
- Investitionsplanung Stadt Wetzikon, Verwaltungsvermögen Steuerhaushalt, nur Gebäude
- Investitionsplanung Stadt Wetzikon, Verwaltungsvermögen Gebührenhaushalt, nur Gebäude
- Investitionsplanung Stadt Wetzikon, Finanzvermögen, nur Gebäude

Für richtigen Protokollauszug:



Stadtrat Wetzikon

Martina Buri, Stadtschreiberin