

# ÜBER SPEED-DATING ZUR SANIERUNG

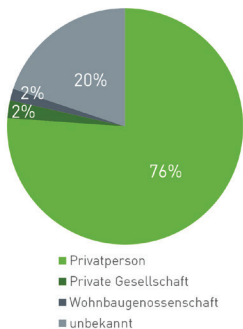
Wie können Gemeinden und Städte darauf hinwirken, dass Liegenschaften mit einem hohen Energieverbrauch saniert werden? Vor dem Hintergrund dieser Frage hat ein Forschungsteam einen Beratungsprozess entwickelt, bei dem auf Initiative der öffentlichen Hand Eigentümerinnen und Eigentümer erneuerungsbedürftiger Liegenschaften mit Sanierungsfachleuten in persönlichen Kontakt gebracht werden. Die Umsetzung des Prozesses in Baden, Glarus, Winterthur und zwei Genfer Gemeinden hat Möglichkeiten und Grenzen des Ansatzes aufgezeigt.



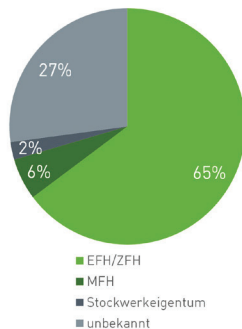
In Winterthur stammten die Teilnehmerinnen und Teilnehmer des SAN-CH-Prozesses aus dem Unions- und dem Rosenbergquartier. Diese beiden Quartiere waren zuvor in einem Workshop mit Expertinnen und Experten der Stadtverwaltung und unter Zuhilfenahme öffentlich zugänglicher Daten als Quartiere mit potenziell hohem Sanierungsbedarf identifiziert worden. Foto: BFE-Schlussbericht SAN-CH

### Zum Vermittlungsanlass angemeldete Eigentümerschaften (N=242)

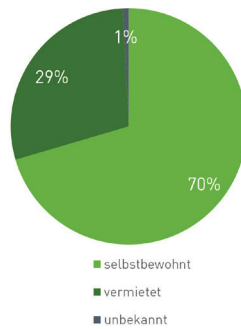
Art der Eigentümerschaft



Typ der Liegenschaft



Nutzung der Liegenschaft



Charakterisierung der knapp 250 Immobilienbesitzerinnen und -besitzer, die an einem der Vermittlungsanlässe teilnahmen. Grafik: BFE-Schlussbericht SAN-CH

Will die Schweiz die Pariser Klimaziele erreichen, müssten jährlich 2 bis 3 % des Gebäudebestands energetisch erneuert werden. Die tatsächliche Sanierungsrate hinkt diesem Ziel mit rund 1 % deutlich hinterher – trotz Förderprogrammen, steuerlichen Anreizen und einer breiten Palette technischer Lösungen. Um die Zahl der Sanierungen zu erhöhen, gibt es kein Patentrezept. Um so wichtiger ist es, neue Wege auszuprobieren und dabei die individuellen Bedürfnisse und Ausgangssituationen der Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümern zu berücksichtigen.

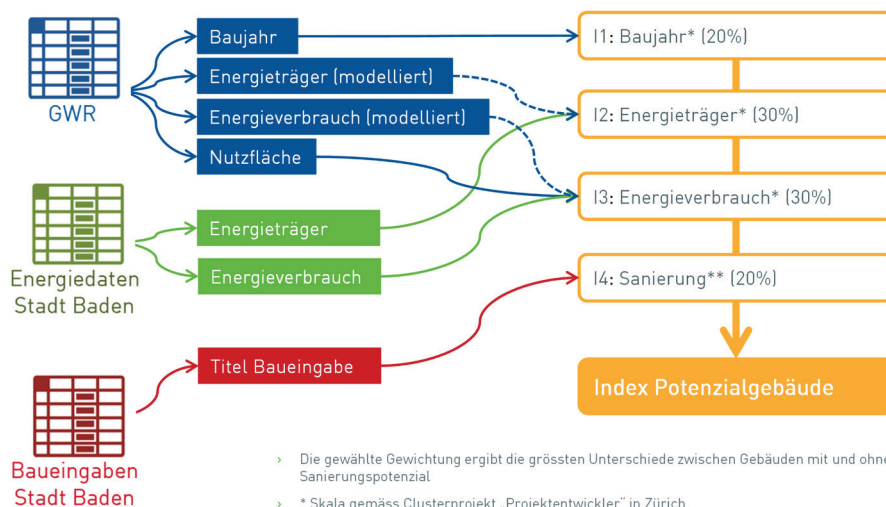
Ein Forschungsprojekt der Beratungsunternehmen Intep - Integrale Planung GmbH (Zürich) und Weinmann Energies S.A. (Echallens) ging der Frage nach, ob die Sanierungsrate erhöht werden kann, wenn Gemeinden auf die Unterstützung von Fachleuten für energetische Sanierung zurückgreifen. «In unserem Projekt ging es insbesondere um die Frage, mit welchen Formen von Kommunikation und Partizipation sich Eigentümerinnen und Eigentümer von Einfamilienhäusern zu einer Sanierung bewegen lassen», sagt Projektleiter Christi-

an Schmid. «Diese 'weichen' Faktoren sind zentral, denn erst wenn diese Bereitschaft zu einer Sanierung besteht, kann die technische Aufgabe, ein Sanierungskonzept zu erstellen, überhaupt angepackt werden.»

### In fünf Schritten zur Sanierung

Ziel des Projekts war die Entwicklung und praktische Erprobung eines Prozesses, mit dem Gemeinden Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer zu einer Sanierung bewegen können. Der sogenannte «SAN-CH-Prozess» basiert auf einem Vorgehen, das die 'Energieforschung Stadt Zürich' entwickelt hat und im vorliegenden Projekt zu einer Mustervorlage für alle Schweizer Gemeinden weiterentwickelt werden sollte. Die Arbeiten wurden unter anderem vom Bundesamt für Energie unterstützt.

Der SAN-CH-Prozess umfasst fünf Schritte: Erstens ermittelt die Gemeinde durch Auswertung von Registern und weiteren Informationsquellen Gebäude mit grossem Sanierungsbedarf. Zweitens sucht die Gemeinde Sanierungssachverständ-



Die Stadt Baden hat aus dem Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) und weiteren Datenquellen für alle Gebäude einen Sanierungsindex errechnet, der den Sanierungsbedarf eines Gebäudes zum Ausdruck bringt. Die Eigentümerinnen und Eigentümer von Gebäuden mit hohem Sanierungsbedarf wurden dann zur Sanierungsberatung eingeladen. In Glarus waren kaum Daten zum Sanierungsstand der Gebäude vorhanden; dort stützte sich die Einschätzung des Sanierungsbedarfs massgeblich auf eine Begutachtung durch den ortskundigen Leiter der Energiefachstelle. Illustration: BFE-Schlussbericht SAN-CH

- > Die gewählte Gewichtung ergibt die grössten Unterschiede zwischen Gebäuden mit und ohne Sanierungspotenzial
- > \* Skala gemäss Clusterprojekt „Projektentwickler“ in Zürich
- > \*\*Skala basierend auf Kategorisierung der Baueingaben nach energetischer Relevanz



Speed-Dating zwischen Eigentümerinnen (bzw. Eigentümern) und Sanierungsfachleuten in der Genfer Gemeinde Confignon. Bei der Durchführung eines SAN-CH-Prozesses tragen die Gemeinden den Aufwand für Vorbereitung und Durchführung sowie ggf. für externe Beratung. Foto: BFE-Schlussbericht SAN-CH

dige (Energieberaterinnen und Energieberater, Architektinnen und Architekten, Fachpersonen von Energieversorgern, Bauunternehmen oder Heizungs-/Lüftungs-/Klima-Firmen)

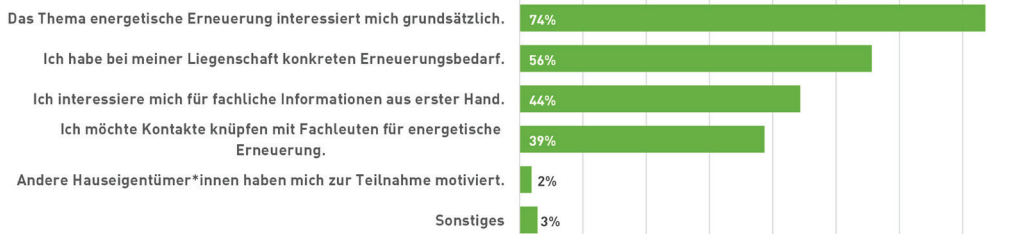
und motiviert sie für eine unentgeltliche Mitarbeit bei einer Sanierungsberatung. Im dritten Schritt fragt die Gemeinde Eigentümerinnen und Eigentümer besonders sanierungsbedürftiger Liegenschaften schriftlich für die Teilnahme an einem Vermittlungsanlass zur Sanierungsberatung an. Der Vermittlungsanlass – Schritt vier – besteht aus einem fünfminütigen Speed-Dating-Kennenlerngespräch zwischen der Gebäudeeigentümerin (oder Gebäudeeigentümer) und einer Sanierungsberaterin (oder einen Sanierungsberater), ggf. unterstützt durch sachkundige Gemeindevertreterinnen oder Gemeindevertreter. Wenn sich der Eigentümer (bzw. die Eigentümerin) und die Sanierungsberaterin (bzw. der Sanierungsberater) inhaltlich und persönlich verstehen, erarbeiten sie im fünften Schritt ein energetisches Sanierungsgrobkonzept, das anschliessend umgesetzt wird.

### Eine Sanierung auf 100 Gebäude

Der SAN-CH-Prozess wurde in fünf Schweizer Gemeinden von Januar 2021 bis Juni 2023 testweise umgesetzt. Mit dabei waren die Städte Baden und Winterthur, die Gemeinde Glarus sowie die beiden Genfer Vorortsgemeinden Bernex und Confignon – finanziell unterstützt durch die Stadt Baden, die Gemeinde Glarus, den Kanton Genf und die Stadtwerke

#### Weshalb haben Sie sich für das Projekt SAN-CH angemeldet?

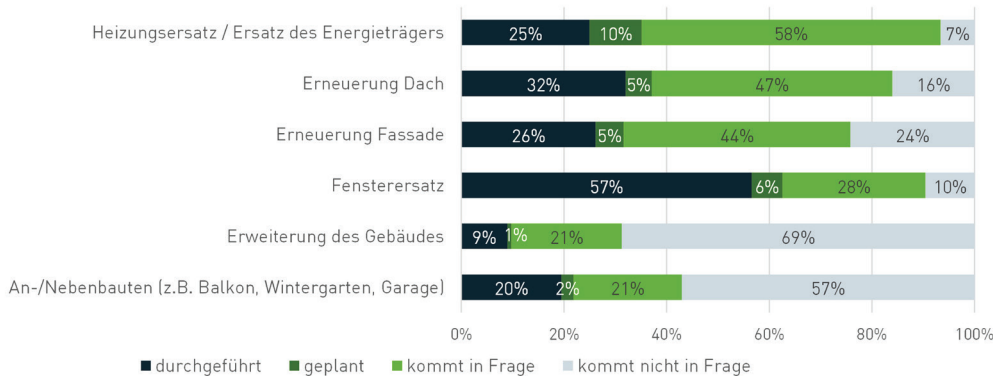
Eigentümerschaften, die am Vermittlungsanlass teilgenommen haben. (Mehrfachauswahl, N=106)



Motivation der Personen, die sich auf den SAN-CH-Prozess einliessen. Grafik: BFE-Schlussbericht

#### Welche Massnahmen wurden an Ihrer Liegenschaft in den letzten 20 Jahren durchgeführt und welche kommen künftig in Frage?

Eigentümerschaften, die sich zum Vermittlungsanlass angemeldet haben (N=256)



Viele der Personen, die sich am SAN-CH-Prozess beteiligten, hatten schon Erfahrungen mit Gebäudesanierungen. Grafik: BFE-Schlussbericht SAN-CH

Winterthur. Das Vorgehen bei der Umsetzung des Prozesses wurde jeweils den lokalen Besonderheiten angepasst. Ziel war, Erfahrungen zu gewinnen, die auf andere Gemeinden und Städte übertragbar sind.

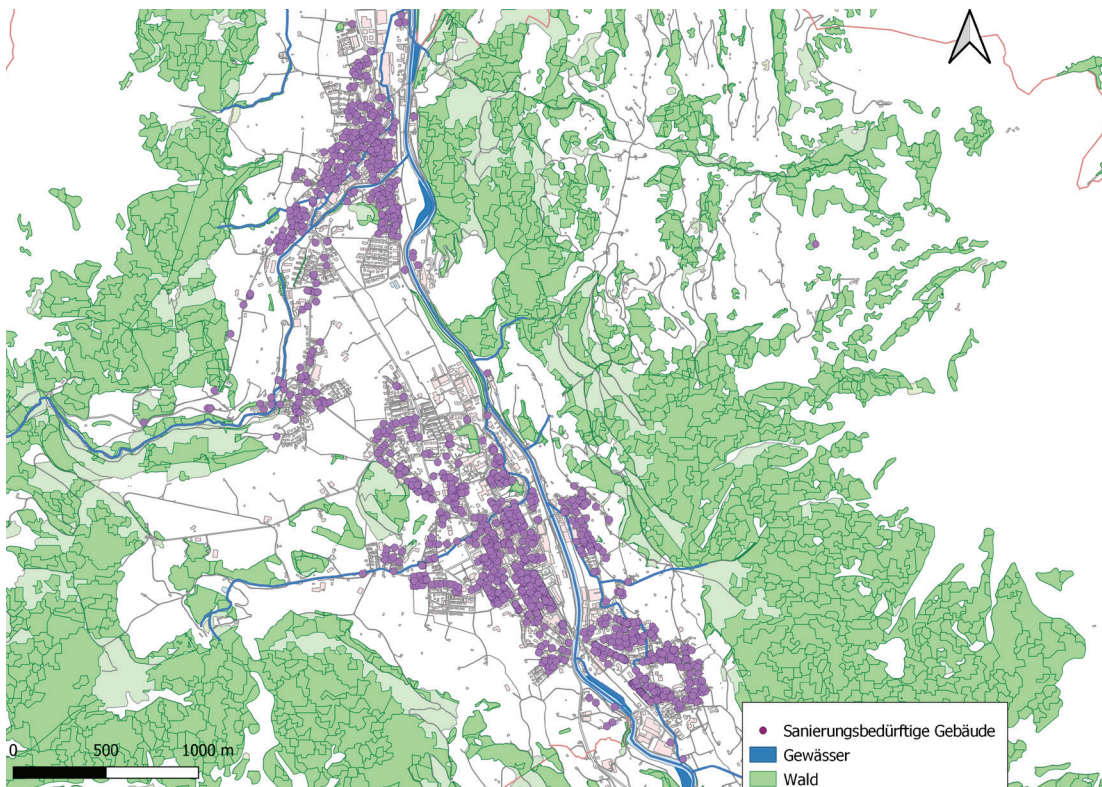
Die Projektteams in den fünf beteiligten Gemeinden identifizierten insgesamt rund 3000 stark sanierungsbedürftige Gebäude und luden deren Eigentümerinnen bzw. Eigentümer zu einem Vermittlungsanlass ein. 242 Hauseigentümerinnen (bzw. Eigentümer) (8 %) folgten der Einladung. Als diese einige Monate nach dem Vermittlungsanlass befragt wurden, hatte gut jeder Zehnte ein Sanierungsprojekt in Angriff genommen. Unter dem Strich entschied sich somit rund ein Prozent der kontaktierten Personen für eine energetische Sanierung. Vor diesem Hintergrund bescheinigen die Studienautorinnen und -autoren dem SAN-CH-Prozess im Projektschlussbericht eine positive Wirkung: «Eigentümerinnen und Eigentümer, die mit Fachleuten vernetzt waren, haben deutlich häufiger ein Sanierungsanliegen vorangetrieben als solche ohne diese Vernetzung.»

### Persönliche Ansprache hilft

Der Entscheid zu einer Sanierung kann an vielen Wens und Abers scheitern. Die Erfahrungen mit dem SAN-CH-Prozess in

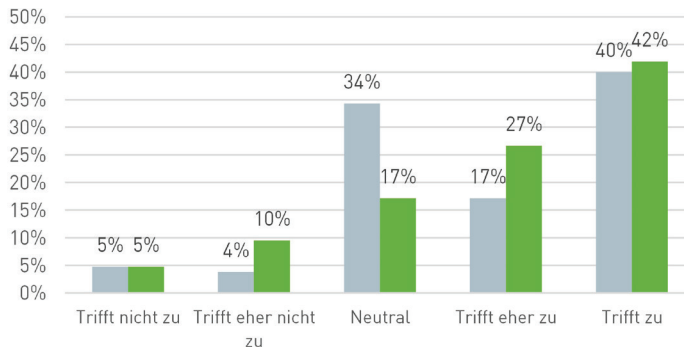
den fünf Testgemeinden geben Anhaltspunkte, welche Umstände Sanierungsentscheide begünstigen können. In Winterthur wurde der SAN-CH-Prozess auf zwei Stadtquartiere mit grossem Sanierungspotenzial beschränkt und über Quartiervereine Interesse für das Projekt geweckt. Dieser Ansatz führte – gemeinsam mit einer zweiten Einladung – zu einer höheren Anmeldequote als in anderen Gemeinden. In den Genfer Gemeinden Bernex und Confignon zeigte sich, dass ein persönliches Anschreiben hilfreich ist, Eigentümerinnen und Eigentümer sanierungsbedürftiger Gebäude für die Sanierungsthematik zu gewinnen. Hier hatte das Forschungsteam den direkten Vergleich mit einem ähnlich gelagerten Programm, das nur mittels öffentlicher Ausschreibung, aber ohne direkte Ansprache durchgeführt wurde. In Glarus wiederum dürften persönliche Kontakte die Sanierungsentscheide befördert haben.

Das Forschungsteam stiess mit der Herangehensweise des SAN-CH-Prozesses aber auch an Grenzen. So war es schwierig, Personen für energetische Sanierungen zu gewinnen, die sich bislang nicht um dieses Thema gekümmert hatten. Von allen Personen, die sich landesweit an einem der Vermittlungsanlässe beteiligten, hatten 70 % sich schon vorher mit dem Thema Sanierung auseinandergesetzt, und die Hälfte



Jeder violette Punkt steht für ein sanierungsbedürftiges Gebäude in der Gemeinde Glarus. Die Eigentümerinnen und Eigentümer wurden zu einem Vermittlungsanlass mit Sanierungsfachleuten eingeladen. Illustration: BFE-Schlussbericht SAN-CH

Ich beabsichtige, innerhalb der nächsten drei Jahre mindestens eine Massnahme der energetischen Erneuerung an meiner Liegenschaft umzusetzen.



Der SAN-CH-Prozess hat den Teilnehmerinnen und Teilnehmern teilweise geholfen, sich für oder auch gegen eine Sanierung zu entscheiden. Grau: Befragung vor der Teilnahme am Vermittlungsanlass. Grün: Befragung nach der Teilnahme am Vermittlungsanlass. Grafik: BFE-Schlussbericht SAN-CH

hatte schon einzelne Sanierungsmassnahmen durchgeführt. Tatsächlich hat die Teilnahme am Vermittlungsanlass die Bereitschaft zu einer Sanierung in den wenigsten Fällen verändert, wie das SAN-CH-Team in einer Vorher-Nachher-Befragung eruiert hat.

### Leitfaden für Gemeinden

Die Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler haben verschiedene «Hemmnisse» identifiziert, die der Umsetzung von Sanierungen bisher entgegenstehen und die künftig mit geeigneten Massnahmen überwunden werden könnten:

- Da die Sanierungsbereitschaft bei den Eigentümerinnen und Eigentümern unterschiedlich stark ausgeprägt ist, sollte darauf geachtet werden, dass Informationsangebote und die ausgewählten Sanierungsfachleute auf den jeweiligen Stand der Sanierungsbereitschaft zugeschnitten sind.
- Um Enttäuschung und Frustration bei Eigentümerinnen und Eigentümern zu vermeiden, sollte in der Projektkommunikation «eine gute Balance zwischen Aktivierung und Anerkennung der Schwierigkeiten» gefunden werden, wie das SAN-CH-Team festhält.
- Städte und Gemeinden, die einen SAN-CH-Prozess durchführen, müssen sich mit dem Umstand auseinandersetzen, dass Eigentümerinnen und Eigentümer Behörden (Bewilligungsbehörden, Denkmalpflege) mitunter als 'Verhinderer' wahrnehmen.
- Die bestehenden Energieberatungen decken die Bedürfnisse der Eigentümerinnen und Eigentümer bei Abklärung und

Vorplanung von Sanierungen noch nicht wie gewünscht ab. Neue Fördermodelle unter Einbezug bezahlter Sanierungsfachleute könnten weiterhelfen.

- Wenn die Adressdaten von Gebäuden mit hohem Sanierungsbedarf nicht verfügbar sind, müssen gegebenenfalls alternative Wege gefunden werden, um Personen mit sanierungsbedürftigen Gebäuden anzusprechen.

Für Gemeinden, die den SAN-CH-Prozess durchführen wollen, hat das Projektteam einen Leitfaden unter dem Titel 'Sanieren beschleunigen – Leitfaden für eine höhere Sanierungsrate' erarbeitet (PDF-Download: siehe Ende des Artikels). «Wir möchten die Gemeinden ermutigen, solche Prozesse durchzuführen und sich damit als Akteurinnen und Akteure für nachhaltige Entwicklung zu profilieren», sagt Christian Schmid. Dieser Ansatz habe gegenüber allgemeinen Info-Veranstaltungen den Vorteil, dass sich Eigentümerinnen und Eigentümer mit einer grundsätzlichen Sanierungsbereitschaft bei ihren individuellen Bedürfnissen abholen liessen und Sanierungsfachleute frühzeitig mit einbezogen werden könnten, hält Schmid fest.

- Das Dokument 'Sanieren beschleunigen – **Leitfaden** für eine höhere Sanierungsrate' ist [hier](#) abrufbar.
- Der **Schlussbericht** zum Projekt «Fachleute für energetische Sanierung als Sanierungstreiber in der Schweiz» (SAN-CH) ist abrufbar unter: [www.aramis.admin.ch/Grunddaten/?ProjectID=48266](http://www.aramis.admin.ch/Grunddaten/?ProjectID=48266)
- **Auskünfte** zum Projekt erteilen Intep-Projektleiter Christian Schmid ([schmid@intep.com](mailto:schmid@intep.com)) und Nadège Vetterli ([nadege.vetterli@anex.ch](mailto:nadege.vetterli@anex.ch)), externe Leiterin des BFE-Forschungsprogramms Gebäude und Städte.
- Weitere **Fachbeiträge** über Forschungs-, Pilot-, Demonstrations- und Leuchtturmprojekte im Bereich Gebäude und Städte finden Sie unter [www.bfe.admin.ch/ec-gebaeude](http://www.bfe.admin.ch/ec-gebaeude).