

# Mehr als eine Finanzierung: weiterführende Informationen zur «Energiespar-Hypothek plus»

Die LUKB setzt sich mit der «Energiespar-Hypothek plus» aktiv für die Förderung erneuerbarer Energien, für verbesserte Gebäudeeffizienz und Energieeinsparungen ein. Damit leistet sie einen Beitrag zur Erreichung der nationalen und kantonalen CO-Reduktionsziele. Zusätzlich ermöglicht die LUKB den Zugang zu einem Netzwerk qualifizierter, externer Energieexperten. Diese können den Hausbesitzer von der Analyse und Planung bis hin zur Umsetzung des Bauprojekts begleiten und unterstützen.

## Projekt-Checkliste

**Energieexperte** (Name, Adresse, Tel.)

**Eigentümerschaft / Bauherrschaft** (Name, Adresse, Tel.)

**Kurzbeschrieb Liegenschaft** (Bezeichnung / Objekttyp, Adresse, Grundstück-Nummer)

Die nachstehende Check-Liste zeigt auf, wie die Planung und Umsetzung der Baumassnahmen ablaufen können:

## 0 Phase 0: Analyse & Strategie

Die Energieberatung kann ein wesentliches Instrument zur Unterstützung von Hausbesitzern bei der Bauplanung oder Modernisierung ihrer Liegenschaften sein. Sie bietet Fachinformationen und eine gesamtheitliche Betrachtung. Zwei wichtige Formen der Energieberatung sind die Impulsberatung «erneuerbar heizen» und die GEAK®Plus-Beratung. Die Impulsberatung und die GEAK®Plus-Beratung sind beides Formen der Energieberatung, unterscheiden sich jedoch in ihrem Fokus und ihrer Methodik:

- Die Impulsberatung «erneuerbar heizen» konzentriert sich auf Hausbesitzer, die eine Wärmeerzeugungsanlage ersetzen möchten;
- Der GEAK®Plus ist ein umfassendes Bewertungs- und Beratungsinstrument für energetische Sanierungskonzepte von Gebäuden.

Meilenstein	Ort, Datum	Unterschrift Bauherrschaft	Nächster Schritt
Die Gebäudeeigentümerschaft wurde über die möglichen Formen der Energieberatung und die daraus entstehenden Kosten aufgeklärt und der externe Energieexperte hat ihr eine konkrete Beratungsofferte vorgelegt.			<input type="checkbox"/> Durchführung einer Impulsberatung «erneuerbar heizen» (kostenlos) <input type="checkbox"/> Ganzheitliche Gebäudeanalyse mittels GEAK®Plus (gemäss Offerte Energieexperte) <input type="checkbox"/> Projekt wird an dieser Stelle beendet.

## 0.1 Impulsberatung «erneuerbar heizen»

Die **Impulsberatung «erneuerbar heizen»** ist ein Angebot für Hausbesitzer und Stockwerkeigentümer in der ganzen Schweiz, die eine Wärmeerzeugungsanlage ersetzen möchten, die älter als 10 Jahre ist und als Hauptheizung für die Raumwärme dient. Die Beratung unterstützt bei der Wahl des Heizsystems mit erneuerbaren Energien und berücksichtigt dabei die individuellen Verhältnisse der Liegenschaft. Der Beratungsumfang beträgt etwa 1,5 Stunden vor Ort und inklusive Vor- und Nachbereitung insgesamt etwa 3 Stunden. Die Beratung umfasst insbesondere die Klärung von Informationen zu Alter und Zustand der Heizung und des Gebäudes, Grösse des Gebäudes, Energieverbrauchsdaten und Platzverhältnissen. Nach der Beratung erhalten die Kunden von den Energieexperten in der Regel eine Checkliste, die gemeinsam besprochen wird.

Aufgrund der finanziellen Unterstützung durch das Bundesamt für Energie (EnergieSchweiz) kann diese Beratung unter Umständen kostenlos erfolgen (siehe auch [www.energieschweiz.ch](http://www.energieschweiz.ch)).

Meilenstein	Ort, Datum	Unterschrift Bauherrschaft	Nächster Schritt
Checkliste Impulsberatung ist mit Gebäudeeigentümerschaft besprochen.			<input type="checkbox"/> Gebäude soll ganzheitlich analysiert werden? In diesem Fall kann GEAK®Plus sinnvoll sein. <input type="checkbox"/> Ausarbeitung funktionale Ausschreibung für Ersatz-Heizung namentlich mit: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Wärmepumpe mit Erdwärmesonde</li> <li>○ Luft-Wasser Wärmepumpe</li> <li>○ Pelletfeuerung</li> <li>○ Anschluss an Fernwärme</li> <li>○ Andere</li> </ul> <input type="checkbox"/> Projekt wird an dieser Stelle beendet.

Resultat: Checkliste Impulsberatung.

## 0.2 GEAK®Plus-Beratung

Die **GEAK®Plus-Beratung** ist ein ganzheitliches Bewertungs- und Beratungsinstrument für Sanierungskonzepte von Gebäuden in der Schweiz. Es ist ein freiwilliges Angebot für Gebäudeeigentümer, das dazu dient, die Wärmedämmung und/oder die Gebäudetechnik für Heizung und Warmwasser zu erneuern. Der GEAK® gibt eine Auskunft über den Gebäudezustand und die Gesamtenergieeffizienz und zeigt erste mögliche Massnahmen zur Optimierung des Energieverbrauchs auf. Die Beratung erfolgt durch externe, zertifizierte Fachleute bzw. Energieexperten. Nach der Beratung erhalten die Kunden ein GEAK®-Zertifikat, das eine offizielle Energieetikette für das Gebäude darstellt und als Grundlage für die Erstellung eines Erneuerungskonzepts, einer Verkaufs- oder Vermietungsdokumentation dienen kann, sowie einen GEAK®Plus-Beratungsbericht.

Grundlage für die Durchführung einer GEAK®Plus-Beratung ist stets die Offerte des externen Energieexperten, der GEAK® akkreditiert ist.

Gewisse Kantone fördern die Durchführung einer GEAK®Plus-Beratung (z.B. der Kanton Luzern mit Förderbeiträgen). Grundsätzlich ist die Eingabe des Fördergesuchs Aufgabe der Gebäudeeigentümerschaft, der Energieexperte kann jedoch unterstützend mitwirken. Im Weiteren gilt es die jeweiligen kantonalen Bedingungen zu beachten. Im Kanton Luzern muss z. B. die Eingabe des Fördergesuches stets vor der Publikation des GEAK®-Dokuments erfolgen.

Meilenstein	Ort, Datum	Unterschrift Bauherrschaft	Nächster Schritt
GEAK®Plus ist mit Gebäudeeigentümerschaft besprochen und der Beratungsbericht liegt vor.			<input type="checkbox"/> Ausarbeitung Sanierungskonzept inkl. funktionale Ausschreibung gemäss GEAK Plus Variante: <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="radio"/> Wärmepumpe mit Erdwärmesonde</li> <li><input type="radio"/> Luft-Wasser Wärmepumpe</li> <li><input type="radio"/> Pelletfeuerung</li> <li><input type="radio"/> Anschluss an Fernwärme</li> <li><input type="radio"/> Andere</li> </ul> <input type="checkbox"/> Projekt wird an dieser Stelle beendet.

Resultat: GEAK®Plus-Beratungsbericht.

## 1 Phase 1: Unternehmerofferten, Kostenvoranschlag und Finanzierungsofferte

Nach der Analyse der Situation und dem Festlegen der Strategie (Phase 0) können in der Phase 1 zusammen mit dem Energieexperten die energetischen Sanierungsmassnahmen weiter konkretisiert werden, sodass die ausführenden Unternehmen evaluiert, zur Offertstellung gebeten und gegebenenfalls beauftragt werden können. Es wird empfohlen, Offerten mit Teilphasen zu bestellen. So kann nach der Verabschiedung des Sanierungskonzepts durch die Gebäudeeigentümerschaft die funktionale Ausschreibung ausgelöst werden.

### 1.1 Sanierungskonzept

Folgende Aspekte werden in einem Sanierungskonzept in aller Regel abgehandelt:

- Definition der Ziele und Anforderungen der energetischen Modernisierung. Dies können Energieeinsparungen, die Verbesserung des Komforts, die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften oder andere spezifische Ziele sein.
- Abschätzung des zu erwartenden Heizleistungsbedarfs und des erforderlichen Temperaturniveaus der Wärmeerzeugung. Grundlage für diesen Schritt können die Resultate aus der Phase 0 (Checkliste Impulsberatung und/oder GEAK®Plus) bilden.
- Es wird analysiert, welche technischen Lösungen für die energetische Modernisierung in Betracht gezogen werden können.
- Es werden die geltenden Vorschriften und Genehmigungsverfahren überprüft, um sicherzustellen, dass das geplante Projekt den gesetzlichen Anforderungen entspricht.
- Potenzielle Risiken und Herausforderungen im Zusammenhang mit dem Projekt werden identifiziert und bewertet. Dies kann unerwartete Kosten, technische Schwierigkeiten oder Zeitverzögerungen umfassen.
- Basierend auf den gesammelten Informationen und Analysen wird eine Konzeption für die energetische Modernisierung entwickelt. Dies kann eine grobe Skizze oder Beschreibung der geplanten Massnahmen sein.
- Es wird eine grobe Schätzung der Kosten für die Modernisierung des Gebäudes erstellt. Dies ist wichtig, um die finanzielle Machbarkeit des Projekts zu bewerten.
- Am Ende des Sanierungskonzeptes sollte eine fundierte Entscheidung darüber getroffen werden, ob das Projekt voranschreiten soll.

Allenfalls ist angezeigt, einen Planer (u. a. auch für die Erstellung der Plangrundlagen), einen Statiker oder andere Experten beizuziehen. Sollten eine entsprechende Planung bzw. zusätzliche Expertise als notwendig erachtet werden, sind diese Dienstleistung in der Ausschreibung mitzubedenken.

Meilenstein	Ort, Datum	Unterschrift Bauherrschaft	Nächster Schritt
Sanierungskonzept ist mit der Gebäudeeigentümerschaft besprochen.			<input type="checkbox"/> Ausarbeitung funktionale Ausschreibung Sanierung Gebäudehülle <input type="checkbox"/> Ausarbeitung funktionale Ausschreibung Sanierung Wärmeerzeugung <input type="checkbox"/> Ausarbeitung weiterer Massnahmen <input type="checkbox"/> Projekt wird an dieser Stelle beendet.

Resultat: Bericht über das Sanierungskonzept inkl. der funktionale Ausschreibung.

## 1.2 Funktionale Ausschreibung

Der Gebäudeeigentümer erstellt zusammen mit dem Energieexperten, basierend auf dem Sanierungskonzept, eine funktionale Ausschreibung für die definierten Massnahmen. Darin werden insbesondere die Anforderungen und Ziele der Massnahmen in funktionaler oder allgemeiner Form beschrieben, ohne namentlich die spezifischen, technischen Details oder Materialien festzulegen (dies im Unterschied zu einer leistungs- oder materialbezogenen Ausschreibung, bei der insbesondere detaillierte, technische Spezifikationen, Mengengerüste und Materialvorgaben enthalten sind).

Die funktionale Ausschreibung enthält in der Regel folgendes:

- Massnahmenkonzept
- Kurzbeschreibung der Massnahmen
- Erforderliche Planungsschritte
- Kostenvoranschlag (+/- 15%)
- Grobe Terminplanung

Den zusammen mit dem Energieexperten evaluierten Unternehmen ist die funktionale Ausschreibung zuzustellen, damit diese auf dieser Basis eine Offerte unterbreiten können.

Der Gebäudeeigentümer und der Energieexperte plausibilisieren und besprechen die Offerten. Anschliessen sucht der Gebäudeeigentümer das Gespräch mit dem Kundenberater der LUKB und legt ihm den Zwischenstand dar. Basierend auf dem Kostenvoranschlag gemäss Offerten stellt die LUKB gegebenenfalls eine Finanzierungsofferte aus.

Meilenstein	Ort, Datum	Unterschrift Bauherrschaft	Nächster Schritt
Finanzierungsofferte und Offerten der Unternehmer liegen vor.			<input type="checkbox"/> Umsetzung Ersatz Wärmeerzeugung <input type="checkbox"/> Umsetzung Sanierung Gebäudehülle <input type="checkbox"/> Umsetzung weiterer Massnahmen <input type="checkbox"/> Projekt wird an dieser Stelle beendet.

## 2 Phase 2: Umsetzung der Massnahmen

In dieser Phase geht es darum, die Massnahmen in die Tat umzusetzen. Hier sind Präzision, Koordination, Überwachung des Baufortschritts und Qualitätskontrolle von grösster Bedeutung.

### 2.1 Baufreigabe

Der Gebäudeeigentümer kümmert sich um das Einholen der Baubewilligung und beauftragt gegebenenfalls die Unternehmen mit den offerierten Arbeiten. Der Antrag auf Fördergelder ist in Absprache mit dem Energieexperten unbedingt vor Baubeginn bei den entsprechenden Stellen einzureichen. Eine Variante ist, dass die Eingabe der Fördergesuche im Auftrag des Gebäudeeigentümers durch den Energieexperten, die ausführenden Unternehmen bzw. beigezogenen Planer erfolgt.

Meilenstein	Ort, Datum	Unterschrift Bauherrschaft	Nächster Schritt
Auftragsbestätigung / Werkvertrag ist unterzeichnet. Fördergelder sind beantragt. Notwendige Bewilligungen sind eingeholt.			<input type="checkbox"/> Realisierung der Massnahmen <input type="checkbox"/> Projekt wird an dieser Stelle beendet.

### 2.2 Realisierung der Massnahmen

Die baulichen Massnahmen werden ausgeführt, wobei der Energieexperte mit der Begleitung der Ausführung beauftragt werden oder für Fragen zur Verfügung stehen kann (je nach Offerte des Energieexperten). Dies kann hilfreich sein, wie auch die Kontrolle allfälliger Akonto-Rechnungen des ausführenden Unternehmens durch den Energieexperten.

### 2.3 Bauvollendung und Abnahme

Es ist wichtig, die Arbeiten der Unternehmer sorgfältig zu prüfen und allfällige Mängel zu dokumentieren und rechtzeitig zu rügen. Für die Prüfung der Bauarbeiten empfiehlt sich der Beizug von Experten (namentlich auch des Energieexperten). Eine allfällige Bauvollendung ist schliesslich der Förderstelle anzuzeigen. Im Rahmen der Energiespar-Hypothek plus kann es erforderlich sein, dass der Energieexperte die Gesamtabrechnung mitunterzeichnet und diese der LUKB eingereicht wird.

Meilenstein	Ort, Datum	Unterschrift Bauherrschaft	Nächster Schritt
<input type="checkbox"/> Bauvollendung <input type="checkbox"/> Abschlussgesuch Fördergelder ist eingereicht <input type="checkbox"/> Gesamtabrechnung liegt vor			<input type="checkbox"/> Betriebsoptimierung wird terminiert <input type="checkbox"/> Schlussabrechnung wird erstellt.

### 2.4 Betriebsoptimierung

Nach einem Jahr findet in der Regel eine Begehung der Anlage bzw. des Gebäudes statt, um die Funktionalität der Anlage sicherzustellen und etwaige (zusätzliche) Mängel festzustellen.

Meilenstein	Ort, Datum	Unterschrift Bauherrschaft	Nächster Schritt
<input type="checkbox"/> Protokoll der Begehung bzw. Betriebsoptimierung liegt vor			<input type="checkbox"/> Etwaige Mängel werden behandelt. <input type="checkbox"/> Projekt wird an dieser Stelle beendet.