HEV Luzern
Haus- und Stockwerkeigentum

HAUS & ENERGIE
Infoabende mit Fachvorträgen

Energetische Sanierung meines Wohn- oder Stockwerkeigentums

Alex Widmer
Geschäftsführer HEV Kanton Luzern / HEV Immo AG

Energiestrategie HEV Kanton Luzern

1. Der HEV Kanton Luzern unterstützt die Stossrichtung zur Klimaneutralität 2050 (netto Null 2050).
2. Auf den Sanierungszyklus der Gebäude ist angemessen Rücksicht zu nehmen
3. Der HEV Kanton Luzern unterstützt Massnahmen für Anpassungen an den Klimaschutz, sofern diese einfach, verhältnismässig und sinnvoll sind.
4. Es dürfen nur angemessene Eingriffe in die Eigentumsfreiheit vorgenommen werden und zudem sind Überregulierungen zu verhindern.
   etc.

Weiter enthält das Strategiepapier umfassende Empfehlungen an Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer

HEV Luzern

Strategiepapier Klimaschutz HEV Kanton Luzern

Der HEV Kanton Luzern hat sich an seiner Klausur im Juli 2020 vertieft über den Klimaschutz Gedanken gemacht und folgende Positionierung erarbeitet:

Einleitung

Das Papier untermalt die Position des HEV Kanton Luzern in den Bereichen Energie und Klimaschutz und dient als Grundlage für die öffentliche Positionierung sowie als Hilfsmittel bei der Prüfung von Vernehmlassungen und bei Medienanfragen.

Der Klimawandel ist für die Hauseigentümer eine grosse Herausforderung, welche nur mit grosser Anstrengung und dem Einsatz finanzieller Mittel angegangen werden kann. Zur Verhinderung übermässig negativer Effekte hat sich die Staatengemeinschaft Klimaziele gegeben. Diese hat der Bund in eigene Ziele umgemünzt und in die Klimastrategie 2050 eingebaut. Um diese Klimaziele zu erreichen ist einerseits weniger Energie zu verbrauchen, anderseits ist diese Energie möglichst erneuerbar zu produzieren.

Die Hauseigentümer sind bereit, ihren Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Sie nehmen damit die Verantwortung für die eigenen Emissionen wahr.

Die Wohneigentümer sind sich ihrer Aufgabe seit Jahrzehnten bewusst. So gilt es zu berücksichtigen, dass die Haushalte von 1990 bis 2020 30% THG eingespart haben, wobei sich in dieser Zeit die Energiebezugsfläche um 50% vergrössert hat.

Der HEV Kanton Luzern ist im Klimabereich fortschrittlich unterwegs. Er pflegt seit Jahrzehnten wichtige Partnerschaften zu den relevanten Stellen im Bereich Energie und Klimaschutz und gilt als einer der wichtigsten Multiplikatoren im Bereich Energiemassnahmen im Gebäudebereich.

Der HEV ist sich bewusst, dass die Situation der Hauseigentümer im Hinblick auf Energiesparmassnahmen unterschiedlich ist. Aus diesem Grund hat er bei der Abstimmung über das Energiegesetz im Jahr 2018 Stimmfreigabe beschlossen. Aufgrund dieser demokratischen Legitimation des Gesetzes nimmt der HEV seine Aufgaben im Energiebereich war.

Seite 1

ttps://www.hev-luzern.ch/fileadmin/sektionen/hev-luzern/pdf/2022/Strategiepapier_Klimaschutz_HEV_Kanton_Luzern.pdf

Strategie Netto Null Ziel 2050

Bundesgesetz über die Ziele im Klimaschutz, die Innovation und die Stärkung der Energiesicherheit (KlG)

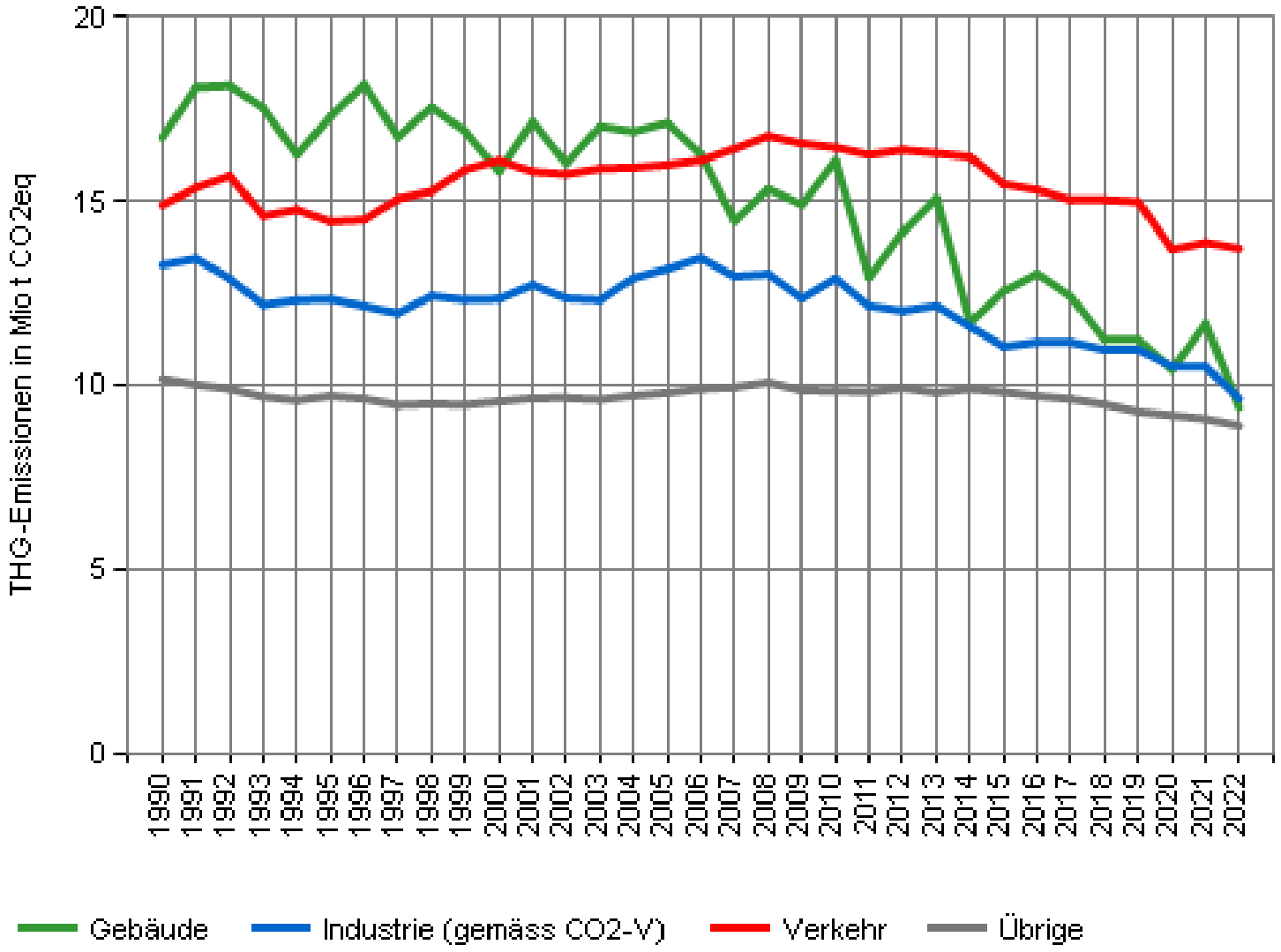
- Ziel Netto Null 2050
- Reduktion im Sektor Gebäude bis 2040 um 82%, bis 2050 um 100%

Prozentuale Verminderung gegenüber 1990 - Gebäudepark

- Umsetzung der Ziele, der BR unterbreitet der Bundesversammlung Anträge zur Umsetzung

2020	2030	2035	**2040**	**2045**	**2050**
39%	54%	74%	**82%**	90%	**100%**

Reduktion Treibhausgasemission (CO2- Äquivalente) nach Sektor



Reduktion Ausstoss 2022 gegenüber 1990:

- Gebäude 44%
- Industrie 27%
- Verkehr 8%

Quelle https://www.bafu.admin.ch

Gesetzliche Grundlagen

- Bundesverfassung Art. 89
- Raumplanung (RPG/RPV)
- Energiegesetz (EnG)
- Energiegesetz und Verordnung Kanton Luzern
- Planungs- und Baugesetz Kanton Luzern
- MuKEn (Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich)
- Bau- und Zonenreglement der Gemeinden
- Gesetze und Reglemente der Gemeinden
- weitere spezielle Gesetze

- SIA Normen (Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein)
- SUVA, bfu Vorschriften (Bundesamt für Unfallverhütung)

Kantonales Energiegesetz und zugehörige Verordnung

Sanierungspflicht bestehende ortsfeste elektrische Widerstandsheizungen mit Wasserverteilsystem, Übergangsfrist 15 Jahre ab Inkrafttreten EnG Art. 12 (01.01.2019)

Änderung Energiegesetz vom 17. Juni 2024, Inkraftsetzung per 01.03.2025

- PV Pflicht bei Neubauten oder bei einer Dachsanierung, muss das Potenzial zur Stromerzeugung angemessen ausgenutzt werden, Ersatzabgabe möglich
- Empfehlung: Winter- und Eigenverbrauchsoptimiert

Änderung Planungs- und Baugesetz (Referendum ergriffen)

- Klimaangepasstes Bauen (Entsiegelung, Pflanzen, Ausrichtung, Wasserhaltung etc.)
- PP in Einstellhallen sind bei Neubauten oder Änderungen der Einstellhallen mit einer Grundinfrastruktur (Verkabelung ohne Ladebox) auszurüsten
- Plangenehmigungsverfahren für z.B. Windkraftanlagen

EnG Art. 11 Minimalanforderungen an die Energienutzung

- Die Minimalanforderungen an Gebäude und gebäudetechnische Anlagen gelten für die Änderung bestehender Bauten, wenn die voraussichtlichen Baukosten 30 Prozent des Gebäudeversicherungswertes überschreiten (Details s. Merkblatt Kanton

Kantonales Energiegesetz und zugehörige Verordnung

Weitere gesetzliche Massnahmen werden folgen.

2. Paket: Vernehmlassung im 2025

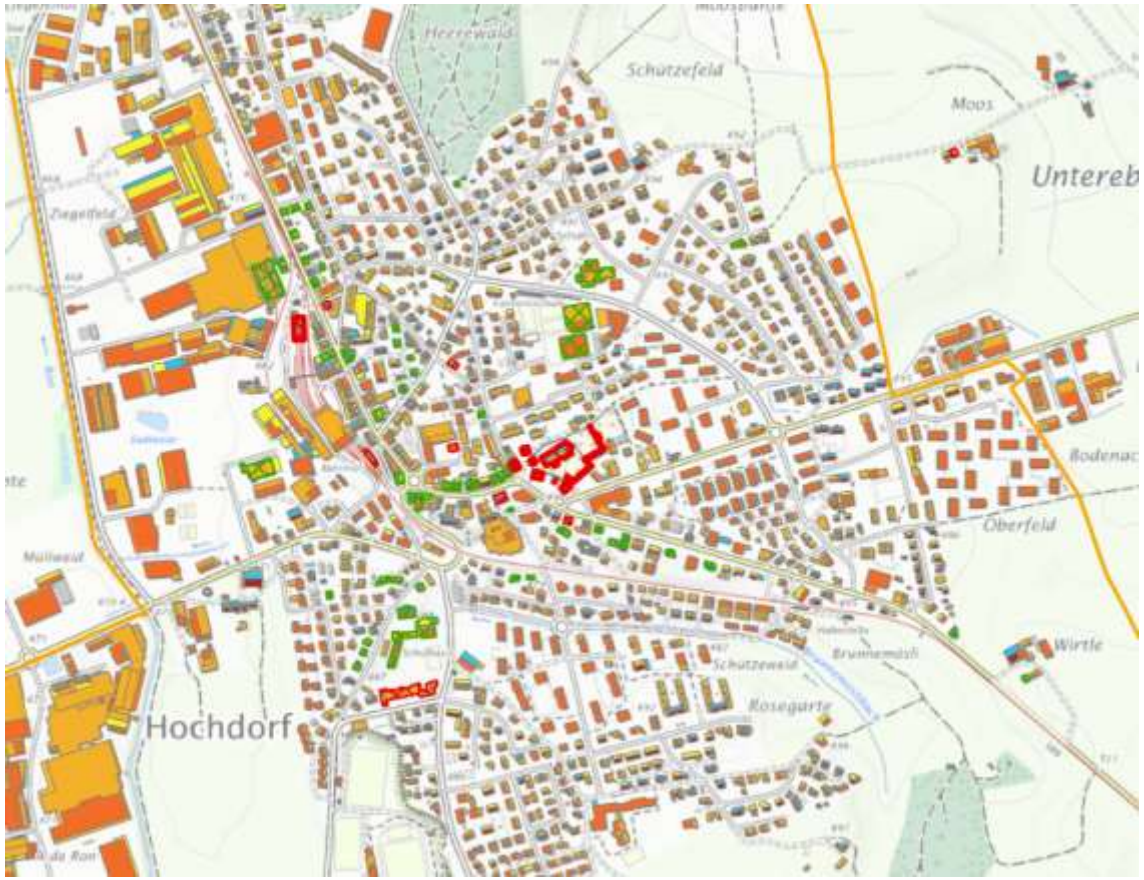
Verschärfte Vorgaben zur fossilfreien Wärmeerzeugung in Gebäuden (abgestimmt mit MuKEn 2025) Teilrevision KEnG – Vollständig erneuerbare Wärmeversorgung beim Heizungswechsel

3. Paket

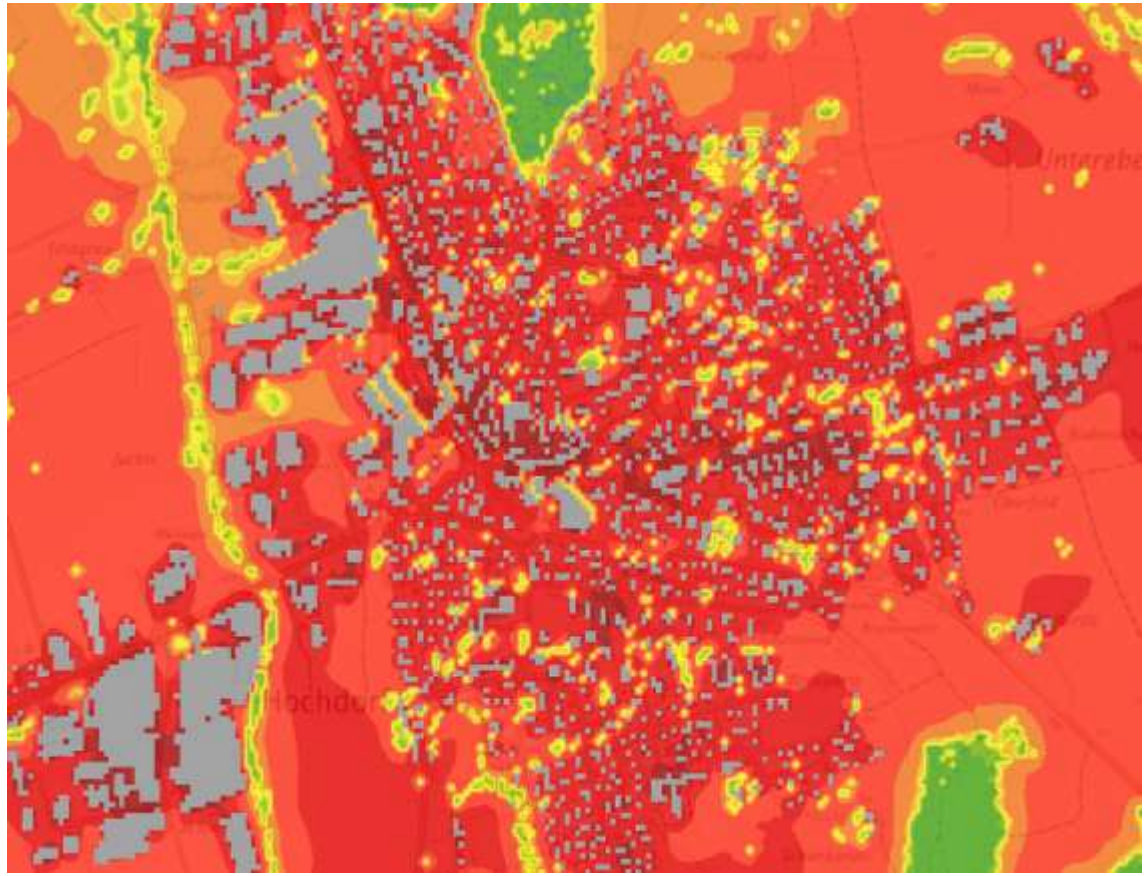
Teilrevision KEnG - Fokus auf weitere Themen mit Zeithorizont bis 2027

Hilfsmittel:

Solarpotenzialkataster



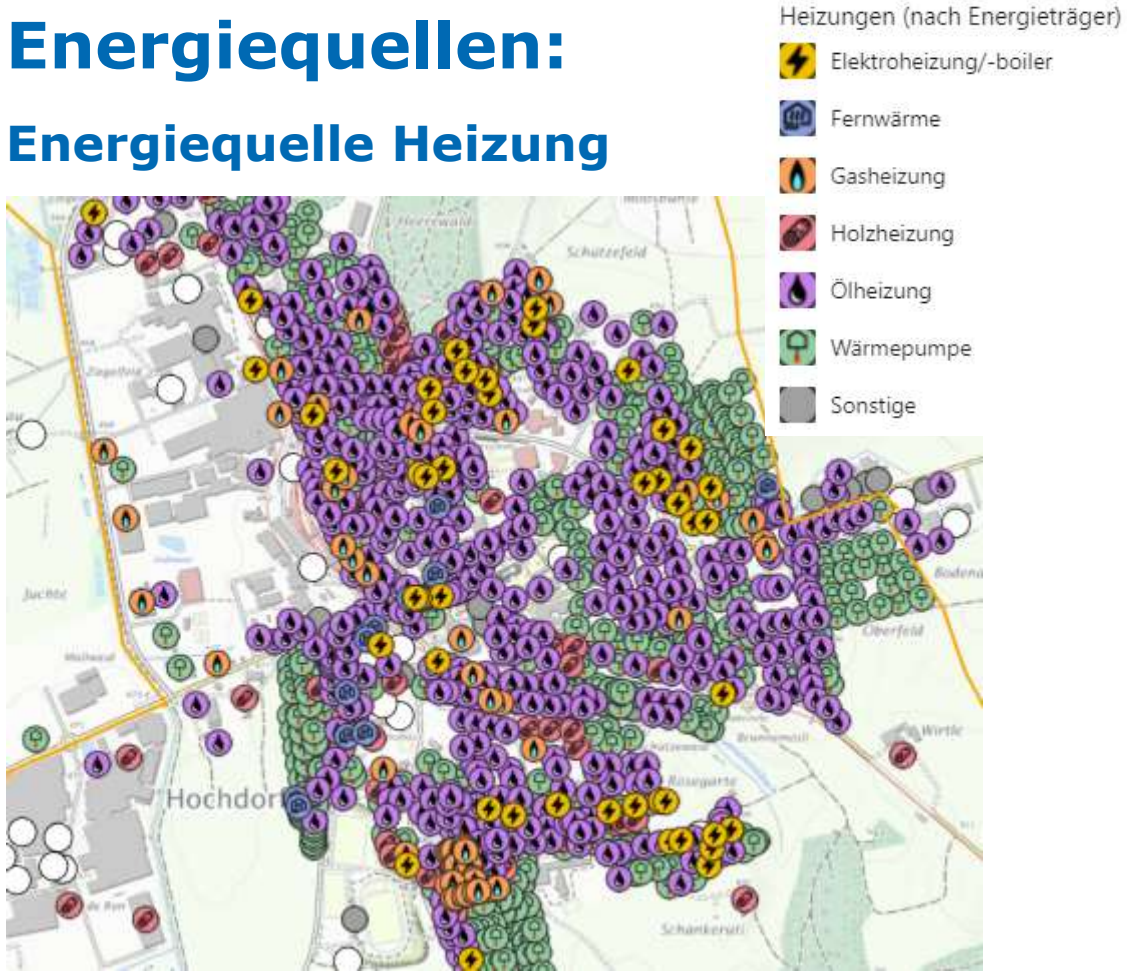
Klimakarten



https://map.geo.lu.ch/gebaeudeenergie/solarpotential?FOCUS=2664644:1224195:17500

Energiequellen:

Energiequelle Heizung

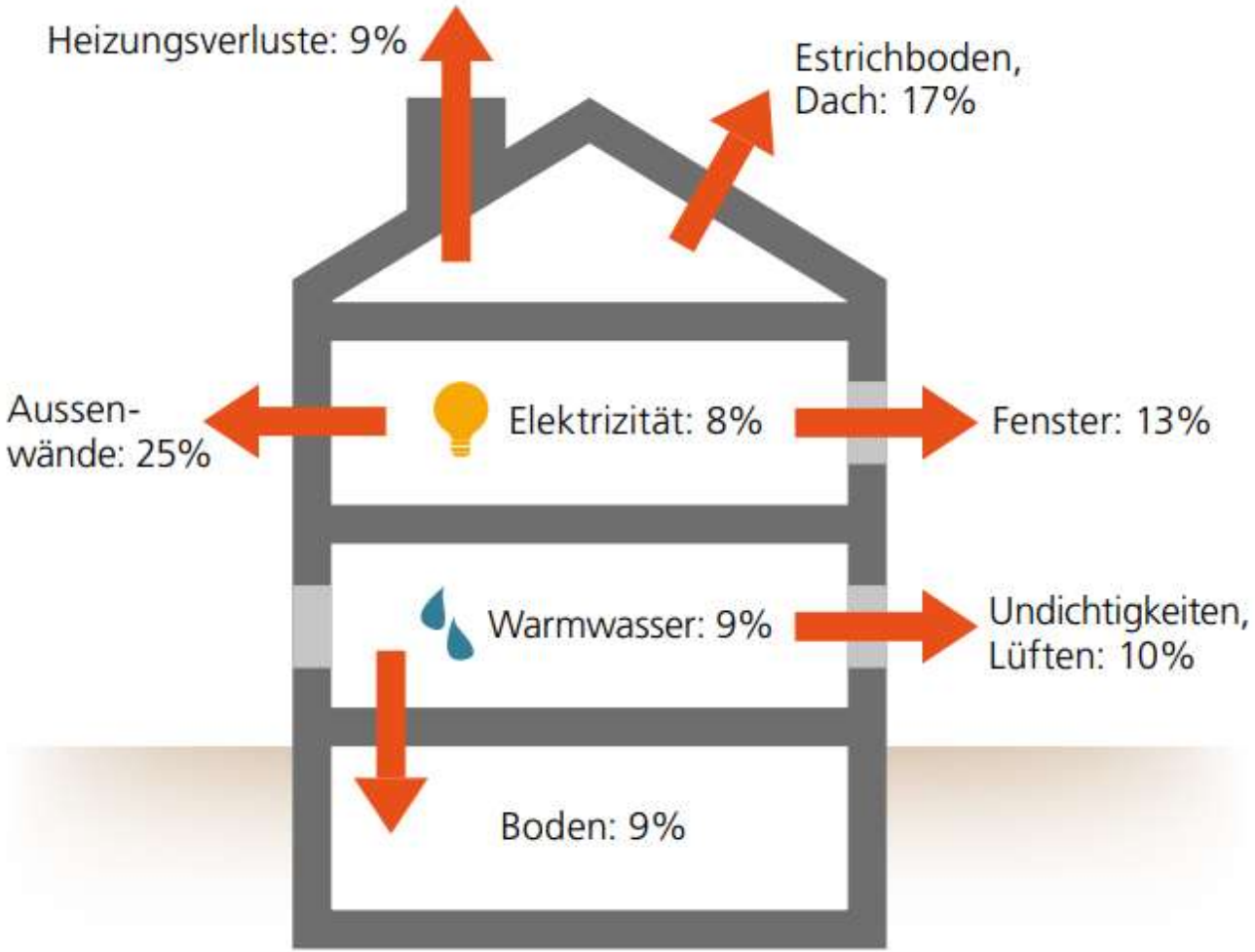


Erdwärmenutzung

Datengrundlage der Heizungen:
Verordnung über das eidgenössische Gebäude- und Wohnungsregister
Tabelle Anhang 1, Gem. Bundesrat besteht ein öffentliches Interesse

https://map.geo.lu.ch/gebaeudeenergie/heizungen

Ziel: Verhinderung Energieverluste



Je weniger Verluste desto weniger Primärenergie muss zugeführt werden

https://regionale-energieberatung.ch/wp-content/uploads/2021/11/Energiegerecht_Sanieren.pdf

Bearbeitungstiefen Förderprogr.

Mit Unterstützung von energieschweiz

HAUS & ENERGIE Infoabende mit Fachvorträgen

Eingriffstiefe

----------Punktuelle Massnahmen----------Gezielte umfassende Massnahmen-----

Programm	Impulsprogramm Erneuerbar heizen	GEAK Plus	Zustandsanalyse / Machbarkeitsstudie Umfassende Planung / Punktuelle Eingriffe mögl.	
Betrachtungselemente			Volumenerweiterung Anbau/Aufstockung	Ersatzneubau
			Umgebung	
			Substanz/Statik	
			Innenausbau Küchen Bäder Oberflächen	
		Übrige Haustechnik	Übrige Haustechnik	
		Gebäudehülle Dach Fassade Fenster Dämmung UG/Dach	Gebäudehülle Dach Fassade Fenster Dämmung UG/Dach	
	Wärmeerzeugung (Verteilung) Photovoltaik	Wärmeerzeugung / Verteilung Photovoltaik	Wärmeerzeugung / Verteilung Photovoltaik	
	Förderprogramme Beratung		mit GEAK kombinierbar	

Quelle A. Widmer HEV Kanton Luzern

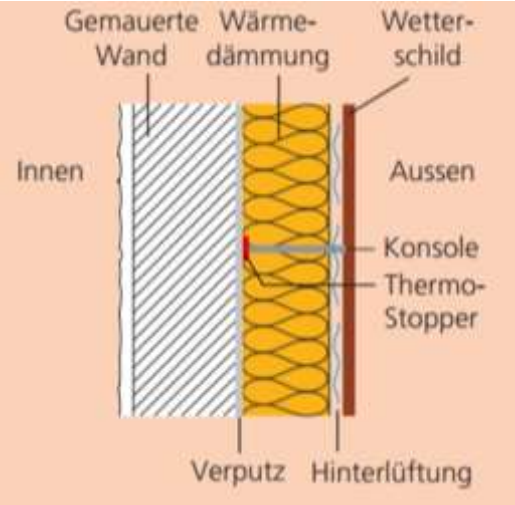
Strategie

PV Anlage

Wärmeerzeugung

Lüftung und Geräte

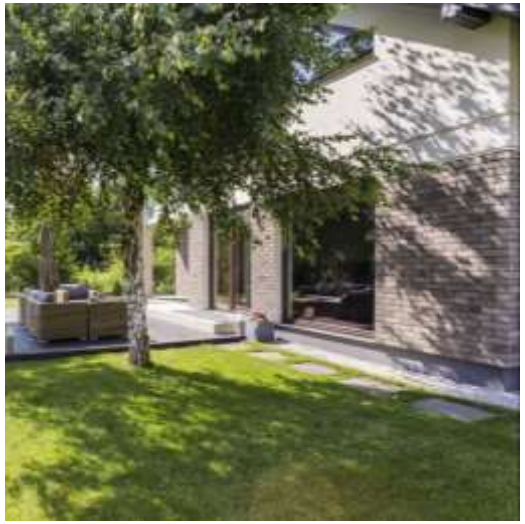
Fassade



Fenster

Dach / UG

Wärmeschutz



Vorgehen - Umfassend

- Zustandsanalyse / Machbarkeits- oder Volumenstudie
  - Nutzungspotenzial, Baurecht, energetische und räumliche Möglichkeiten, Varianten, Grobkosten
  - Entscheidungsgrundlage
  - Planung finanzieller Mittel

  (2-3 Architekten offerieren lassen ohne Aussicht auf Folgeauftrag)
- Vergabe Planer, Zuzug Fachplaner
- Vorprojekt / Projekt (Projekt, Materialisierung, Kosten, Termine etc.)
- Baubewilligungsverfahren
- Ausführungsplanung / Ausschreibung
- Einreichung Fördermittel (vor Beginn der Arbeiten)
- Ausführung
- Abschluss (Abrechnung, Fördermittel, Abnahme und Garantiearbeiten, Dokumentation)

→ Beachten Sie den detaillierten Ablauf in unserem Merkblatt

Sonderfall Stockwerkeigentum

Gesetzliche Grundlage

- ZGB Stockwerkeigentum Art. 712 a bis t / Miteigentum / Vereinsrecht

Gemeinschaftliche Grundlagen

- Begründungsakt, Reglement und Protokolle

Gemeinschaftlich Bauteile

- Der Boden oder das Baurecht, aufgrund dessen das Gebäude erstellt worden ist
- Diejenigen Bauteile, die für den Bestand, die konstruktive Gliederung und Festigkeit des Gebäudes oder der Räume anderer Stockwerkeigentümer von Bedeutung sind oder die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes bestimmen
- Die Anlagen und Einrichtungen, die auch den anderen Stockwerkeigentümern in der Benutzung ihrer Räume dienen

Sonderfall Stockwerkeigentum

Gebäudeteile im Sonderrecht

- Bestandteile welche nicht zwingend gemeinschaftlich sind, gelten in der Regel als Sonderrecht, sofern diese nicht speziell geregelt sind Art. 712b Abs. 3 ZGB

Ausschliessliches Nutzungsrecht

- Recht auf alleinige Benutzung eines gemeinschaftlichen Raumes oder einer zum gemeinschaftlichen Teil gehörenden Bodenfläche

Merkblatt Sonderrecht : https://www.hev-luzern.ch/wir-sind-fuer-sie-da/merkblaetter

Sonderfall Stockwerkeigentum - Beschlussfassung

Innerhalb Sonderrechts-räume
712a Abs. 2 ZGB

→ Einzelner Stockwerkeigentümer

Betreffend gemeinschaftliche Teile
712g i.V.m 647c-e ZGB

Notwendige bauliche Massnahmen

= werterhaltende

z.B.
- Unterhalt, z.B. Liftseile
- Dachreparaturen
- Rep. Toranlage

Art. 647c ZGB

→ Eigentümerversammlung mit einfachem Mehrheitsbeschluss

Nützliche bauliche Massnahmen

= wertvermehrende

z.B.
- Neuer Lift
- Neue Waschmaschine
- Sanierung Fassade

Art. 647d ZGB

→ Eigentümerversammlung durch qualifizierten Mehrheitsbeschluss

(Mehrheit Eigentümer und Wertquoten)

Luxuriöse bauliche Massnahmen

= dienen lediglich der Bequemlichkeit oder Verschönerung

z.B.
- Neugestaltung Zugang
- Neue Gartenanlage
- Neue Sauna

Art. 647e ZGB

→ Eigentümerversammlung durch Einstimmigkeit

Ausnahme:
Kostentragpflicht
Keine Einschränkung

Sonderfall Stockwerkeigentum

Empfehlung

- Laufende Verschärfung der gesetzlichen Vorgaben beobachten
- Langfristige Erneuerungsplanung unter Berücksichtigung der Lebenserwartung der Bauteile
- Erneuerungsfond äufnen (Grundlage Langfristplanung und nicht Prozentsatz)

Herausforderungen

- Altersstruktur / Generationenwechsel
- Unpräzise Reglemente sowie Aufteilung der Kosten i.d.R. Wertquote
- Finanzielle Mittel der Gemeinschaft
- Finanziellen Möglichkeiten einzelner Eigentümer, Steuervorteile beachten
- Liegenschaften mit gemischten Nutzungen
- Mit Vorsorgegelder finanzierte Eigentumsanteile
- Heterogenität durch Vermietung einzelner Eigentumsanteile
- Ferienwohnungen / Zweitwohnungen

Download Merkblatt

https://www.hev-luzern.ch/wir-sind-fuer-sie-da/merkblaetter

HEV Luzern

Merkblatt

(Ausgabe 19.07.2023 ©)

Energetische Erneuerung – so gehe ich richtig vor

Die Flut von Gesetzen und Verordnungen, aber auch deren laufenden Anpassungen, stellen die Eigentümerschaft vor eine fast unlösbare Aufgabe. Selbst Fachplaner und Architekten haben heute Mühe, in der Vielfalt der Gesetze, Verordnungen, Normen und kommunalen Reglemente den Überblick zu behalten.

Die Anforderungen an die Wärmeerzeugung sind zudem von Kanton zu Kanton unterschiedlich geregelt, hinzu kommen verschärfende Vorschriften und Auflagen der Gemeinden.

Für Einzelmassnahmen wie den Ersatz der Wärmeerzeugung eignet sich das Programm «Impulsberatung erneuerbar heizen». Für die Kombination von Einzelmassnahmen oder einer ganzheitlichen Betrachtung lohnt sich der GEAK plus, der auch die Gebäudehülle mit einbezieht. Beide Programme haben den Vorteil, dass sie von einem neutralen Experten durchgeführt werden und Ihnen die Möglichkeiten für den Heizungsersatz und die Verbesserung der Gebäudehülle aufzeigen. Aber was kommt danach? Wie gehe ich weiter vor? Was ist für mein Gebäude die beste Lösung?

1. Gesetzliche Grundlagen energetische Erneuerungen

- Bundesverfassung BV, Grundsatz Energiepolitik Art. 89
- Kantonales Energiegesetz KEnG, Themen: thermische Netze, Minimalanforderungen, Sanierungspflicht Elektrowärme, GEAK Pflicht bei Finanzhilfen, Pflicht Eigenstromerzeugung etc.
- Kantonale Energieverordnung KEnV, Themen: Erhebliche Änderung, wenn die voraussichtlichen Baukosten 30% des GV-Wertes erreichen, Gebäudehülle muss dann den Umbaugrenzwert erreichen
- MuKEn (Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich)
- Planungs- und Baugesetz Kanton Luzern inkl. der zugehörigen Verordnungen
- Bau- und Zonenreglement der Gemeinde
- Weitere zum Teil verschärfende Vorschriften und Reglemente der Gemeinden
- Technischen Normen des SIA und weiterer Verbände etc.

Aufzählung nicht abschliessend

2. Beratungsprogramme

2.1 Impulsprogramm Erneuerbar heizen

Das Impulsprogramm «Erneuerbar Heizen» bietet Unterstützung und Beratung für Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer. Eine Fachperson Ihrer Wahl besichtigt die Liegenschaft und berät Sie vor Ort über die Möglichkeiten eines Heizungsersatzes. Im Beratungsgespräch werden der Energiebedarf des Gebäudes, die standortspezifischen Faktoren und die Wünsche der Eigentümerschaft besprochen. Der Berater übergibt der Eigentümerschaft eine Checkliste mit den Empfehlungen für den Heizungsersatz.

Eine einmalige Beratung ist kostenlos, sofern die Heizanlage mind. 10-jährig ist.

2.2 GEAK Plus

Der GEAK gibt Auskunft über den energetischen Zustand eines Gebäudes und schlägt Massnahmen für die Ertüchtigung des Gebäudes inklusive zeitlicher Angaben vor. Der GEAK ist nicht einfach für die Ablage, sondern er ist ein Dokument, das hilft, die Massnahmen koordiniert und langfristig zu planen.

Der GEAK ist teilweise Voraussetzung für den Erhalt von Fördergeldern. Für die Erstellung des GEAK Plus gibt es ebenfalls Fördermittel.

Die Energieberaterinnen und Energieberater des HEV LU bieten Ihnen gerne die Erstellung eines GEAK Plus an. Damit diese kostengünstig und effizient arbeiten können, sollten Sie

Eine Dienstleistung des HEV Kanton Luzern – Tel. 041 211 12 13 – www.hev-luzern.ch

Kontakt Energieberater des HEV Kanton Luzern www.hev-lu.ch

- Daniel Hatt
- Adrian Renggli
- Benno Wicki
- Franz Ulrich
- Werner Bühler
- Nik Fuchs
- Rouven Gallati
- Jules Pikali
- Daniel Studer
- Hanspeter Arnold

https://www.hev-luzern.ch/wir-sind-fuer-sie-da/dienstleistungen/energieberatung

Das Glück vom Eigenheim

Wir tragen die Verantwortung für

- den Städtebau und den Ortsbildschutz
- für einen attraktiven Wohnraum – für eine attraktive Gemeinde
- unseren Ressourcenverbrauch
- eine kühle Umgebung

Wir profitieren

- vom Werterhalt und der Wirtschaftlichkeit
- von einer attraktiven Liegenschaft
- von geringeren Betriebs- und Energiekosten
- von Steuerabzügen in den Klimaschutz
- von Fördermassnahmen
- von mehr Wohnkomfort

Förderprogramme

Fördergesuch immer (zwingend) vor Baubeginn !!!!!

https://www.energiefranken.ch

https://umweltberatung-luzern.ch/foerderprogramm

https://www.energie-zentralschweiz.ch/foerderprogramme/luzern.html

Energiestadt Hochdorf
mehr als ein zentrum

Förderprogramm Energie Hochdorf 2024

Der Schwerpunkt des Förderprogramms Energie 2024 der Gemeinde Hochdorf liegt beim effizienten und sparsamen Umgang mit Elektrizität.
Mit relativ einfachen und kostengünstigen Mitteln lässt sich viel Strom und damit auch Geld sparen.

Das Budget für das Förderprogramm 2024 beträgt CHF 15'000.00.

1 Übersicht

	Erdverlegter Regenwassertrank	**Effiziente Haushaltsgeräte: Kühlgeräte, Waschmaschinen**	**Fahrzeuge mit Elektro- oder Wasserstoffantrieb (Personenwagen)**	**Energiespeicher für Photovoltaikanlagen**	**Schaffung der Grundvoraussetzung für das Laden von Elektrofahrzeugen**
Zielpublikum	Hausbesitzende, Verwaltungen	Eigentümerinnen und Eigentümer oder Mietende (natürliche Personen)	alle Einwohnenden (natürliche Personen)	Hausbesitzende, Verwaltungen	alle Einwohnenden
Beitrag	CHF 1000.00 (Jährlich max. Fr. 5'000.00)	CHF 300.00	CHF 500.00 Elektroantrieb CHF 1'000.00 Wasserstoffantrieb (Jährlich max. Fr. 5'000.00)	CHF 500.00 (Jährlich max. Fr. 5`000.00)	CHF 300.00
Anforderungen	Mindestgrösse 2000 Liter (nicht bei Neubauten)	nur Ersatz bestehender Geräte (Mindestklassierung siehe Punkt 3.2, Auflistung auf www.topten.ch zwingend)	Kauf (1. Inverkehrssetzung) eines Fahrzeugs mit Elektro- oder Wasserstoffantrieb	Neukauf Batteriespeicher mit mind. 4 kWh Speicherkapazität.	Parkplatz
Einschränkungen	max. 1 Tank pro Liegenschaft	max. 2 Geräte pro Haushalt und Gesuchsteller	max. 1 Fahrzeug pro Gesuchsstellende	max. 1 Batteriespeicher pro Liegenschaft	Max. CHF 300.00 pro Parkplatz

Kurse HEV Kanton Luzern

25.11.2024 Energetische Erneuerung, 18.00 – 20.00 Uhr

Grundlagen, Bauelemente, Umsetzung

https://www.hev-luzern.ch/news/detail/News/bildungsprogramm-hev-kanton-luzern

Profitieren Sie von unserer starken Gemeinschaft mit 340’000 Mitgliedern

- Wir unterstützen und begleiten Sie
- Wir stärken die Interessen der Hauseigentümer an vorderster politischer Front
- Mit einem Mitgliederbeitrag von CHF 60.- pa. sind Sie dabei und profitieren von vielen Vorteilen
- Erhalten Sie unsern Newsletter?
  Abo auf hev-luzern.ch

Ihr Team des HEV Kanton Luzern

- **Werden Sie Mitglied: https://hevmitglieder.ch/**

HEV Luzern **A**nlässe, **I**nfos, **K**urse, **K**urzberatungen, **P**olitik, **A**usflüge

HEV Luzern Immo AG **B**eratung, **B**ewertung, **V**erkauf, **R**echtsauskünfte, **W**ohnungs- und **B**auabnahmen