

## Wegleitung zur Förderungsmassnahme

# Gebäudemodernisierung mit Konzept

## 1. Einleitung

In dieser Wegleitung erhalten Sie Informationen, wie Sie Förderungsbeiträge zur Massnahme «Gebäudemodernisierung mit Konzept» beantragen können. Wenn Sie das Beitragsgesuch vollständig und korrekt ausfüllen, wird dieses ohne Verzögerung und ohne zusätzlichen Aufwand bearbeitet.

Die Wegleitung enthält Erläuterungen zur Massnahmenbeschreibung M13, welche die Regierung zum Förderungsprogramm Energie 2025 bis 2030 am 25. Februar 2025, Seite 17, erlassen hat. Bei Unklarheiten und Fragen wenden Sie sich bitte an die Energieagentur St.Gallen GmbH. Telefonnummer und E-Mail-Adresse finden Sie in der Fusszeile.

## 2. Ablauf

- Beantragen Sie den Förderungsbeitrag online unter [www.energieagentur-sg.ch](http://www.energieagentur-sg.ch) → 
- Senden Sie das Unterschriftenformular mit den erforderlichen Beilagen an die Energieagentur St.Gallen GmbH. Das Gesuch muss **vor Ausführung** des Vorhabens schriftlich eingereicht werden. Auf eigenes Risiko können Sie anschliessend mit der Umsetzung beginnen, ohne den Entscheid der Beitragsberechtigung abzuwarten.
- Nach erfolgreicher Prüfung des Beitragsgesuchs erhalten Sie von der Energieagentur St.Gallen GmbH eine Beitragszusicherung (Verfügung).
- Die Gültigkeit der Beitragszusicherung ist auf zwei Jahre befristet. Massgebend ist das Datum der Verfügung über die Beitragszusicherung. Nach Ablauf dieser Frist verfällt die Beitragszusage automatisch und es kann kein Beitrag mehr ausbezahlt werden.  
Auf begründeten und **vor Fristablauf** schriftlich eingereichten Antrag kann die Energieagentur St.Gallen GmbH eine einmalige Fristverlängerung gewähren. Falls absehbar ist, dass sich die Umsetzung verzögert, setzen Sie sich bitte unbedingt vor Fristablauf mit der Energieagentur St.Gallen GmbH in Verbindung.
- Nach Abschluss des Vorhabens senden Sie das Formular «Meldung Projektabschluss» mit den erforderlichen Beilagen an die Energieagentur St.Gallen GmbH. Das Formular erhalten Sie zusammen mit der Beitragszusicherung.
- Nach der erfolgreichen Abschlusskontrolle wird Ihr Förderungsbeitrag ausbezahlt.

### 3. Allgemeine Voraussetzungen

Die allgemeinen Voraussetzungen sind in der Verordnung über Förderungsbeiträge nach dem Energiegesetz (sGS 741.12) festgelegt. Die Auslegung erfolgt nach dem jeweils aktuellen «harmonisierten Fördermodell der Kantone» (HFM).

Insbesondere müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- Das Gebäude muss sich im Kanton St.Gallen befinden.
- Wird vor Einreichung des Beitragsgesuchs mit der Ausführung des Vorhabens begonnen, wird kein Förderungsbeitrag gewährt.
- Die Gesuchsteller akzeptieren eine umfassende Einsichtnahme in sämtliche mit dem Vorhaben in Verbindung stehende Dokumente während oder nach Abschluss der Arbeiten.

### 4. Besondere Voraussetzungen

- Beitragsberechtigt sind beheizte Bauten, sofern die Baubewilligung zum Zeitpunkt der Gesuchseinreichung älter als zehn Jahre ist.
- Gebäudemodernisierungskonzepte werden durch Akteure des Markts erstellt, die von der Energieagentur St.Gallen anerkannt sind ([Link Anerkannte Energiefachpersonen](#)). Die Berater auf dieser Liste haben vor Erstellung des Konzeptes eine eintägige Schulung besucht. Die Berater nehmen jährlich mindestens einmal an einem Erfahrungsaustausch teil.
- Umsetzungsbeitrag:  
Das Förderungsprogramm leistet je Gebäude einen zusätzlichen Beitrag an die Umsetzung einer Massnahme aus dem kantonalen Förderungsprogramm nach Auszahlungsverfügung des Förderungsbeitrags an die Erstellung eines Gebäudemodernisierungskonzeptes.
- Gebäudemodernisierungskonzepte haben folgenden Mindestumfang:
  - Der energetische Zustand des Gebäudes, insbesondere der Gebäudehülle, der Gebäudetechnik und der Eignung für erneuerbare Energien werden vor Ort beurteilt.
  - Darauf aufbauend wird ein für Laien verständlicher Bericht mit den unter Punkt 5 aufgeführten Inhalten erstellt.
- Der Bericht wird mit der Gebäudeeigentümerschaft vor Ort besprochen.
- Die Auszahlung erfolgt gegen Einreichung des vollständigen Berichts, zusammen mit der von Gebäudeeigentümerschaft und Energieberatungsperson unterschriebenen Beilage «Gebäudemodernisierungskonzept: Beilage zum Bericht» und der Rechnung für die Gebäudemodernisierung mit Konzept.
- Als Gebäude gilt ein freistehendes Objekt. Sind allerdings mehrere in den Grundzügen identische Mehrfamilienhäuser desselben Eigentümers betroffen, wird nur ein Konzept gefördert. Dasselbe gilt für ein Mehrfamilienhaus mit mehreren Eingängen. Der zusätzliche Beitrag an die Umsetzung einer Massnahme aus dem kantonalen Förderprogramm (s. Kapitel 8. Beitragssätze und Bemessungsgrundlagen) wird je Gebäude ausgerichtet.

- Nicht förderberechtigt sind Gebäude, welche bereits durch die Förderungsmassnahme «Machbarkeitsstudien» abgedeckt sind.

Die Energieagentur St.Gallen GmbH stellt Musterberichte und Berichtsvorlagen zur Verfügung.

## 5. Inhalt des Berichts

Der Bericht ist mit dem Berechnungsinstrument zu erstellen, das sich im Downloadbereich der Website der Energieagentur St.Gallen befindet. Der Bericht enthält mindestens folgende Themen:

- Titelblatt mit Foto und Situationsplan Gebäude
- Inhaltsverzeichnis
- Zusammenfassung (Massnahmenliste mit Investitionskosten, Energiekosteneinsparung, grafische Darstellung CO<sub>2</sub>- und Energiereduktion)
- Ausgangslage (Gebäudeform, -ausrichtung, -lage und Anbausituation, Behaglichkeit)
- IST-Zustand
  - Effizienz Gebäudehülle mit Berechnung Heizwärmebedarf nach SIA-Norm 380/1:2016 «Heizwärmebedarf» resp. aktuell gültiger Ausgabe oder GEAK-Tool
  - Grobbeurteilung Bausubstanz
  - Gebäudetechnik: Wärmeerzeugung für Heizen und Warmwasser mit Speichergrössen und -dämmungen
  - Durchschnittlicher klimakorrigierter Wärmebedarf und Strombedarf (je Mittel über 3 Jahre)
  - Prioritäten und Anliegen Bauherrschaft an eine Gebäudemodernisierung
  - Ergänzende Überlegungen und Einschränkungen zu Ersatzneubau anstelle Gebäudemodernisierung, Möglichkeiten Aufstockung oder Anbauten, gestalterische Hinweise, Materialempfehlung, allfällige eigentümerverbindliche Vorgaben betreffend Schutzobjekte (z.B. Denkmalpflege und Ortsbildschutz), Bauten ausserhalb Bauzonen
  - Hinweise zur grauen Energie bei Gebäuden.
- Massnahmen
  - Gebäudehülle: Wärmedämm-Massnahmen und deren Wirkung
  - Wärmeerzeugung: ausschliesslich erneuerbar und nicht direkt-elektrisch, wenn technisch möglich, Dimensionierung neue Wärmeerzeugungsanlage, bei Empfehlung Wärmepumpe: Berechnung Jahresarbeitszahl (JAZ), Kostenvergleich bei mehreren infrage kommenden Systemen
  - Energetische Erneuerungs-Massnahmen in mindestens 3 Etappen. Planung und Umsetzung der Etappen über einen Mehrjahresplan. Vergleich und Einsparung zwischen IST- und SOLL-Zustand betreffend Wärme und «Strom für Wärme» sowie CO<sub>2</sub>-Einsparung jeweils bezogen auf die Nutzungszeit der Massnahme (für alle Etappen)
  - Massnahmen zum erweiterten sommerlichen Wärmeschutz gemäss Checkliste St.Galler Energiekonzept 2021-2030
  - Verweis auf Möglichkeiten der Betriebsoptimierung.

- Eignung und Ertrag Solarenergie
  - Ausrichtung Dach, Fassade, optische Beurteilung Dachkonstruktion und Dacheindeckung
  - Abschätzung nutzbare Fläche
  - Berechnung Ertrag durch Solarthermie und Photovoltaik
  - Möglichkeiten für ZEV, EVG oder LEG<sup>1</sup>
  - Nachweis passive Solarnutzung
  - PV-Eigenverbrauchsoptimierung
- Kostenschätzung
  - Planungsaufwand für Wärmedämm-Massnahmen, Gebäudetechnik-Massnahmen und Minergie-Nachweis
  - Richtpreise Gebäudehülle, Wärmeerzeugung, Solarthermie und Photovoltaik
- Finanzierung
  - Finanzierungsmöglichkeiten
  - Auflistung aller möglichen Förderbeiträge inkl. den dazu notwendigen Voraussetzungen (Gemeinde, Energieversorger, Kanton St.Gallen und Bund)
  - Abzugsmöglichkeiten bei den Steuern
- Nächste Schritte
  - Vorgehen zur Umsetzung
- Ab SIA-Gebäudekategorie VII:
  - Nutzungstypische Verbraucher
  - Berechnung des Strombedarfs für Lüftung/Klimatisierung gemäss SIA 380/4:2017 resp. aktuell gültiger Ausgabe
  - Bei fehlenden Energieverbrauchsangaben: Berechnungen gemäss SIA Merkblatt 2024:2021 Raumnutzungsdaten für die Energie- und Gebäudetechnik
- Beilagen
  - Fotos aller Gebäudeansichten, der Gebäudetechnik und typischer Verbraucher
  - Berechnung des Heizwärmebedarfs nach SIA-Norm 380/1:2016 oder im GEAK-Tool für IST-Zustand und je Etappe (SOLL-Zustand) mit EnDK-zertifiziertem Berechnungsprogramm
  - Bauteilquerschnitte mit U-Werten IST und SANIERT, z.B. aus Bauteilekatalog
  - Planausschnitte (Grundrisse, Ansichten), wenn vorhanden
  - Offerten, wenn vorhanden
  - weitere Berechnungen wie  $WP_{esti}$ ,  $PV_{opti}$ , Sonnendach, allfällig weiterführende Dokumente
- Der Bericht wird mit der Gebäudeeigentümerschaft in einer Abschlussberatung vor Ort besprochen und mit der Beitragszusicherung beigelegter «Beilage zum Bericht» unterschrieben

---

<sup>1</sup> ZEV: Zusammenschluss zum Eigenverbrauch, EVG: Eigenverbrauchsgemeinschaft, LEG: Lokale Elektrizitätsgemeinschaft

## 6. Erläuterung von Begriffen

**Gebäudezustand:** Der Ausgangs-Zustand (IST-Zustand) des Gebäudes wird nach SIA-Norm 380/1:2016 oder im GEAK-Tool berechnet.

Die Etappen des erneuerten Zustands des Gebäudes werden nach SIA-Norm 380/1:2016 und für die Vergleichbarkeit mit dem Ausgangs-Zustand ohne Auf-, Aus- oder Anbauten berechnet.

**Empfehlungen:** Die Empfehlungen im Bericht Gebäudemodernisierung mit Konzept sind produktneutral. So wird beispielsweise auf die Nennung von firmenspezifischen Wärmedämmprodukten, Wärmeerzeugungsanlagen, PV-Modulen etc. verzichtet. Die empfohlenen Massnahmen zur Gebäudemodernisierung werden mit Angaben zu Dämmstärken, Wärmeleistungen, Stromproduktionsleistung etc. mit den erforderlichen Qualitäten konkretisiert.

## 7. Benötigte Unterlagen

Bitte reichen Sie folgende Unterlagen ein:

- Unterschriftenformular
- Kopie der Offerte für die Gebäudemodernisierung mit Konzept

## 8. Beitragssätze und Bemessungsgrundlagen

Ein- und Zweifamilienhäuser:

- a) Ein- und Zweifamilienhäuser: Fr. 4'500.-;
- b) Mehrfamilienhäuser mit drei oder mehr Wohneinheiten: Fr. 5'500.-;
- c) Dienstleistungsbauten und Schulen: Fr. 8'000.-;
- d) Wohnbauten mit bis zu einem Drittel nicht zu Wohnzwecken genutzter beheizter Fläche: Fr. 8'000.-, sofern im Bericht Energiebedarf und Energiesparpotenzial der Fremdnutzung gesondert und detailliert beurteilt werden;
- e) Nichtwohnbauten: Fr. 8'000.-, sofern im Bericht Energiebedarf und Energiesparpotenzial der Nutzungen gesondert und detailliert beurteilt werden.

Es werden höchstens die tatsächlichen Kosten des Gebäudemodernisierungskonzeptes ausbezahlt.

Es kann zusätzlich ein Umsetzungsanreiz an eine Fördermassnahme aus dem kantonalen Energieförderprogramm ausgerichtet werden, wenn höchstens zwei Jahre vor der Umsetzung dieser Fördermassnahme (Datum der Gesuchseinreichung) ein Beitrag an die Erstellung eines Gebäudemodernisierungskonzeptes nach M13 ausbezahlt wurde (Datum der Auszahlungsverfügung).

Dieser Umsetzungsanreiz kann auch an Wärme- oder Energiebezüger, die höchstens zwei Jahre vor Umsetzung der Massnahme (Datum der Gesuchseinreichung) einen Beitrag an die Erstellung eines Gebäudemodernisierungskonzeptes nach M13 ausbezahlt erhielten (Datum der Auszahlungsverfügung), ausgerichtet werden.

Der Umsetzungsanreiz beträgt für:

- a. Ein- und Zweifamilienhäuser: Fr. 2'500.-;
- b. Mehrfamilienhäuser mit drei oder mehr Wohneinheiten: Fr. 3'500.-;
- c. Dienstleistungsbauten und Schulen, Wohnbauten mit bis zu einem Drittel nicht zu Wohnzwecken genutzter beheizter Fläche und Nichtwohnbauten: Fr. 5'000.-.

Der Umsetzungsanreiz wird nur gewährt, wenn der Förderungsbeitrag für die Massnahme nicht kleiner ist als der Umsetzungsanreiz.