



Beilage zu GR Nr. 2025/274
2. Juli 2025

Verordnung über Förderbeiträge für energetische Gebäudesanierungen (VFG)

vom

Der Gemeinderat,

gestützt auf Art. 54 GO¹ und nach Einsichtnahme in die Weisung des Stadtrats vom 2. Juli 2025²,

beschliesst:

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 ¹ Diese Verordnung regelt die Ausrichtung von Förderbeiträgen für energetische Gebäudesanierungen auf dem Gebiet der Stadt Zürich.

Gegenstand und Geltungsbereich

² Sie regelt die Förderung der folgenden Massnahmen:

- a. energetische Sanierung von Fassaden bei Inventar- und Schutzobjekten (Massnahme 1);
- b. energetische Sanierung von Fenstern bei Inventar- und Schutzobjekten (Massnahme 2);
- c. denkmalpflegerische Untersuchungen bei Inventar- und Schutzobjekten (Massnahme 3);
- d. Gebäudehüllensanierung mit GEAK Plus (Massnahme 4).

Art. 2 Diese Verordnung bezweckt:

Zweck

- a. die Reduktion des Energieverbrauchs und der Treibhausgasemissionen;
- b. die Erreichung der energie- und klimapolitischen Ziele der Stadt.

Art. 3 In dieser Verordnung bedeuten:

Begriffe

- a. Inventar- und Schutzobjekte: Gebäude, die
 1. im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte des Bundes, des Kantons oder der Stadt aufgeführt sind, oder
 2. von einer Behörde unter Schutz gestellt sind;

¹ AS 101.100

² STRB Nr. 2029 vom 2. Juli 2025.

- b. energetische Sanierung: Modernisierung eines Gebäudes oder eines Bauteils zur Minimierung des Energieverbrauchs;
- c. Ertüchtigung: Instandsetzung eines Gebäudes oder eines Bauteils mittels Weiterverwendung bestehender Bestandteile;
- d. U-Wert: Wärmedurchgangskoeffizient in Watt pro Quadratmeter und Kelvin (W/m^2K);
- e. GEAK Plus: kantonaler Gebäudeenergieausweis (GEAK) einschliesslich des Beratungsberichts.

B. Förderbedingungen und -beiträge

Antragsberechtigte Eigentümer-schaft
a. Grundsatz

Art. 4 Folgende Liegenschafteneigentümerinnen und -eigentümer können Förderbeiträge beantragen:

- a. natürliche und juristische Personen des privaten Rechts;
- b. kirchliche Körperschaften des öffentlichen Rechts;
- c. Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts;
- d. städtische Eigenwirtschaftsbetriebe gemäss Anhang 1 Finanzhaushaltverordnung³.

b. bei Vermietung

Art. 5 Antragsberechtigt sind Liegenschafteneigentümerinnen oder -eigentümer von ganz oder teilweise vermieteten Liegenschaften nur, wenn:

- a. die Förderbeiträge gemäss Art. 14 Abs. 3^{bis} Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen⁴ vom Betrag der Mehrleistungen abgezogen und bei der Mietzinsfestsetzung berücksichtigt werden;
- b. der Mietzins nur im gesetzlich vorgesehenen Rahmen erhöht wird;
- c. keine Leerkündigungen erfolgen.

Massnahme 1

Art. 6 ¹ Die energetische Sanierung von Fassaden wird gefördert, wenn:

- a. das Gebäude ein Inventar- oder Schutzobjekt ist;
- b. das schriftliche Einverständnis der städtischen oder kantonalen Denkmalpflege für die baulichen Massnahmen an der Fassade für Innen- oder Aussenwärmedämmung vorliegt;
- c. die Sanierung zu einer Reduktion des U-Werts der Fassade führt;

³ vom 12. Januar 2022, AS 611.101.

⁴ vom 9. Mai 1990, SR 221.213.11.

- d. die Sanierung im Rahmen eines Umbaus oder einer Umnutzung erfolgt.

² Von der Förderung ausgenommen sind:

- a. Anbauten;
- b. Ersatzbauten;
- c. Aufstockungen.

³ Der Stadtrat bestimmt die erforderliche Reduktion des U-Werts gemäss Abs. 1 lit. c.

Art. 7 ¹ Die energetische Sanierung von Fenstern wird mit einem Grundbeitrag gefördert, wenn:

Massnahme 2
a. Grundbeitrag

- a. das Gebäude ein Inventar- oder Schutzobjekt ist;
- b. das schriftliche Einverständnis der städtischen oder kantonalen Denkmalpflege für die baulichen Massnahmen an den Fenstern vorliegt;
- c. die Sanierung zu einer Reduktion des U-Werts der Verglasung führt;
- d. bei der Sanierung die Fenster ersetzt oder ertüchtigt werden.

² Der Stadtrat bestimmt die erforderliche Reduktion des U-Werts gemäss Abs. 1 lit. c.

Art. 8 Die energetische Sanierung von Fenstern gemäss Art. 7 wird mit einem Zusatzbeitrag gefördert, wenn denkmalpflegerisch wertvolle Fenster ertüchtigt werden.

b. Zusatzbeitrag bei Ertüchtigung

Art. 9 ¹ Die denkmalpflegerischen Untersuchungen werden gefördert, wenn:

Massnahme 3

- a. das Gebäude ein Inventar- oder Schutzobjekt ist;
- b. sie zu einer der förderungswürdigen Kategorien von denkmalpflegerischen Untersuchungen zählen;
- c. sie notwendig sind, um über die Umsetzung einer energetischen Sanierungsmassnahme (Massnahmen 1, 2 oder 4) zu entscheiden;
- d. die energetische Sanierungsmassnahmen:
 - 1. umgesetzt werden, oder
 - 2. aufgrund der Einschätzung der Denkmalpflege nicht umgesetzt werden können.

² Der Stadtrat bestimmt die förderungswürdigen Kategorien gemäss Abs. 1 lit. b.

Massnahme 4
a. Vorbehalt

Art. 10 Der Stadtrat kann die Förderung von Gebäudehüllensanierungen mit GEAK Plus einführen, wenn keine gleichwertige Fördermassnahme von Bund, Kanton oder Dritten besteht.

b. Bedingungen

Art. 11 ¹ Die Gebäudehüllensanierung mit GEAK Plus wird unter Vorbehalt der Einführung gemäss Art. 10 gefördert, wenn:

- a. der kantonale Gebäudeenergieausweis (GEAK) einschliesslich des Beratungsberichts (GEAK Plus) vorliegt;
- b. das Gebäude nach der Sanierung bei der Bewertung «Effizienz Gebäudehülle» gemäss GEAK:
 1. mindestens die Effizienzklasse C erreicht, und
 2. sich in Bezug auf den Zustand vor der Sanierung um mindestens zwei Klassen verbessert;
- c. die Gebäudehüllensanierung im Rahmen eines Umbaus oder einer Umnutzung erfolgt.

² Von der Förderung ausgenommen sind:

- a. Anbauten;
- b. Ersatzbauten;
- c. Aufstockungen.

Beitragsbemessung
a. Grundsatz

Art. 12 ¹ Die Förderbeiträge bemessen sich anhand:

- a. der Fassadenfläche in m² bei Massnahme 1;
- b. der Fensterfläche in m² bei Massnahme 2;
- c. des Aufwands bei Massnahme 3;
- d. der Energiebezugsfläche in m² vor der Sanierung bei Massnahme 4.

² Der Stadtrat legt die Höhe der Ansätze der Bemessungsgrundlagen gemäss Abs. 1 wie folgt fest:

- a. Massnahme 1: bis höchstens Fr. 100.– pro m²;
- b. Massnahme 2: bis höchstens Fr. 400.– pro m²;
- c. Massnahme 3: bis höchstens Fr. 5000.– pro Untersuchung;
- d. Massnahme 4: bis höchstens Fr. 100.– pro m².

b. maximale Beitragshöhe

Art. 13 ¹ Die ausbezahlten Förderbeiträge betragen je Massnahme:

- a. bei den energetischen Sanierungsmassnahmen (Massnahmen 1, 2 und 4): höchstens 50 Prozent der Investitionskosten;
- b. bei der denkmalpflegerischen Untersuchung (Massnahme 3): höchstens 100 Prozent der Kosten der denkmalpflegerischen Untersuchungen.

² Die insgesamt ausbezahlten Förderbeiträge pro Gebäude gemäss Gebäudeidentifikationsnummer (EGID) betragen höchstens Fr. 400 000.–.

Art. 14 Förderbeiträge für die energetischen Sanierungsmassnahmen (Massnahmen 1, 2 und 4) von weniger als Fr. 1000.– werden nicht ausbezahlt.

c. minimale Beitragshöhe

Art. 15 Die Förderbeiträge für die Massnahmen 1–4 können kumuliert werden.

Kumulierbarkeit

a. Massnahmen 1–4

Art. 16 ¹ Die Förderbeiträge für die Massnahmen 1–4 können kumuliert werden mit Förderbeiträgen für:

b. weitere Fördermassnahmen

a. die energetische Sanierung von Einzelbauteilen der Gebäudehülle von Bund, Kanton oder Dritten;

b. die Instandsetzung von kommunalen und überkommunalen Schutzobjekten von Bund, Kanton, Stadt oder Dritten.

² Die Förderbeiträge für die Massnahmen 1–3 können kumuliert werden mit Förderbeiträgen einer zur Massnahme 4 gleichwertigen Fördermassnahme von Bund, Kanton oder Dritten (Art. 10).

C. Verfahren

Art. 17 ¹ Die Gesuchstellenden beantragen die Förderbeiträge mit einem Förderbeitragsgesuch bei der zuständigen Stelle.

Förderbeitragsgesuch

a. Grundsatz

² Sie reichen das Förderbeitragsgesuch vor dem Datum ein, an dem die Bauarbeiten in Bezug auf die energetischen Sanierungsmassnahmen (Massnahmen 1, 2 und 4) begonnen werden.

Art. 18 Förderbeitragsgesuche können bis 31. Dezember 2040 eingereicht werden.

b. Befristung

Art. 19 Die zuständige Stelle entscheidet mittels Verfügung:

Entscheid

a. über den Anspruch, und

b. bei einer Förderzusage: über die Höhe der Beiträge.

Art. 20 ¹ Eine Förderzusage ist drei Jahre ab Datum der Rechtskraft der Verfügung gültig.

Gültigkeitsdauer

² Die zuständige Stelle kann die Gültigkeitsdauer der Förderzusage auf Antrag um höchstens zwei Jahre verlängern, wenn sich das Bauvorhaben verzögert.

Ausführungskontrolle	<p>Art. 21 Die zuständige Stelle kontrolliert, ob die Förderbedingungen gemäss Art. 4–11 erfüllt sind nach Abschluss:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. der Bauarbeiten in Bezug auf die energetischen Sanierungsmassnahmen (Massnahmen 1, 2 und 4); b. der denkmalpflegerischen Untersuchung (Massnahme 3).
Neue Bemessung und Auszahlung	<p>Art. 22 ¹ Die zuständige Stelle bemisst die Förderbeiträge nach erfolgter Ausführungskontrolle nach den effektiv energetisch sanierten Flächen neu.</p> <p>² Sie erlässt eine Verfügung, wenn von der Förderzusage gemäss Art. 19 abgewichen wird.</p> <p>³ Sie zahlt die Förderbeiträge nach Abschluss der Ausführungskontrolle aus.</p>
Stichprobenkontrolle	<p>Art. 23 Die zuständige Stelle kann nach Auszahlung der Förderbeiträge Stichprobenkontrollen in Bezug auf die Erfüllung der Förderbedingungen gemäss Art. 5 durchführen.</p>
D. Schlussbestimmungen	
Information	<p>Art. 24 Der Stadtrat informiert alle fünf Jahre über die Ausrichtung und Wirkung der Förderbeiträge, erstmals fünf Jahre nach Inkrafttreten dieser Verordnung.</p>
Inkrafttreten	<p>Art. 25 Der Stadtrat setzt diese Verordnung in Kraft.</p>
Geltungsdauer	<p>Art. 26 Diese Verordnung gilt bis zur vollständigen Abwicklung sämtlicher Förderbeitragsgesuche, die gemäss Art. 17 und 18 bis 31. Dezember 2040 eingereicht werden.</p>