

Realitäten®

Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner

Kanton Aargau - Revidiertes Energiegesetz ab 1. April 2025 und die Auswirkungen für Liegenschaftsbesitzer



Peter Fischer

lic. oec. publ.
Stv. Bereichsleiter Immobilien

Die Schweiz hat sich im Rahmen des Pariser Klimaabkommens verpflichtet, das langfristige Klimaziel von Netto-Null Treibhausgasemissionen zu erreichen. Dies bedeutet, dass die Treibhausgasemissionen bis zum Jahr 2050 im Vergleich zu 1990 um ca. 90% zu vermindern sind. Da rund 40% des Energieverbrauchs auf Liegenschaften entfallen, kommt dem Gebäudepark bei der Zielerreichung eine grosse Bedeutung zu.

Die Energiepolitik im Kanton Aargau übernimmt die diesbezüglichen Ziele des Bundes (Sicherstellung der Energieversorgung, effiziente Energienutzung und Nutzung von einheimischen und erneuerbaren Energien) und stimmt diese auf die kantonalen Gegebenheiten ab.

An der Sitzung vom 23. April 2024 hat der Grosse Rat das revidierte Energiegesetz (EnergieG) in der 2. Beratung verabschiedet. Die Referendumsfrist ist am 19. September 2024 ungenutzt abgelaufen. In der Zwischenzeit hat die Abteilung Energie des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) die Energieverordnung (EnergieV) entsprechend überarbeitet und angepasst.

Das revidierte Energiegesetz und die Energieverordnung treten gemäss Beschluss des Regierungsrats auf den 1. April 2025 in Kraft.

Die neuen Bestimmungen sind somit erstmals für Baugesuche, welche ab dem 1. April 2025 eingereicht werden, anzuwenden. Baugesuche, die bis zum 31. März 2025 eingereicht werden, bzw. per diesem Stichtag hängig sind, werden nach bisherigem Recht beurteilt.

Mindestens 10% erneuerbare Energien.

Als erneuerbare Energien gelten gemäss § 3, Abs. 2 EnergieG: Wasserkraft, Sonnenenergie, Geothermie, Umgebungswärme, Windenergie, Energie aus Holz und anderer Biomasse, Energie aus Abfällen von Biomassen.

Wesentliche Neuerungen – das sollten Sie wissen

Im Vergleich zu anderen Kantonen beinhaltet das Energiegesetz des Kantons Aargau nur relativ moderate Änderungen. Auf Verbote von einzelnen Energieträgern oder Sanierungspflichten von bestehenden Anlagen wurde verzichtet. Zudem sehen die Bestimmungen grosszügige Ausnahmenregelungen vor.

Die Revision des Energiegesetzes und der dazugehörigen Verordnung bringt für Bauten mit Wohnnutzungen unter anderem folgende Änderungen mit sich:

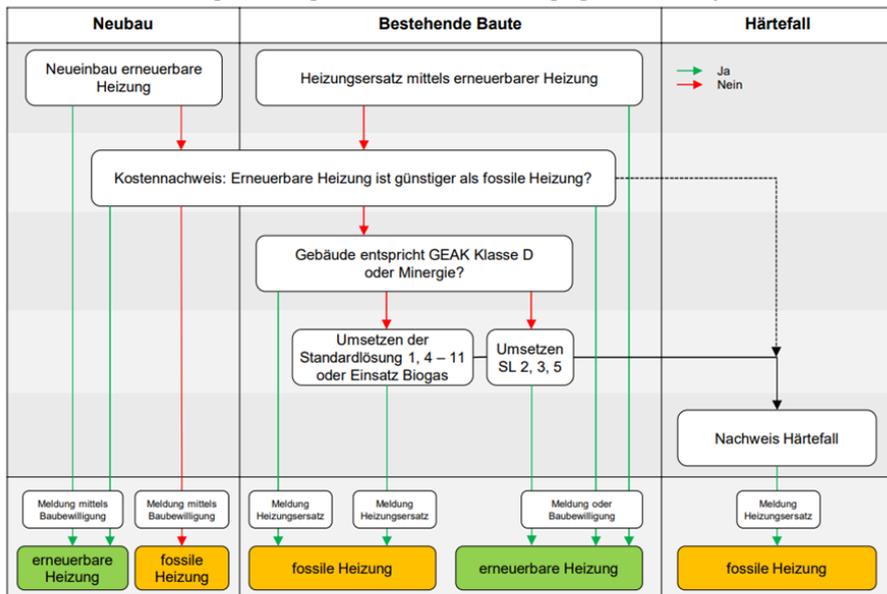
REALIT TREUHAND AG

Ausgabe November 2024



www.realit.ch

Prozess Wärmereizerersatz gemäss revidiertem Energiegesetz ab 1. April 2025



Der Einbau von **Oel- oder Gasheizungen** (fossile Brennstoffe) ist im Neubau und im Bestand weiterhin möglich, sofern der Nachweis erbracht wird, dass keine erneuerbaren Energieträger verfügbar sind, welche für die geplante Anwendung genügen bzw. wirtschaftlich tragbar sind (§ 7 Abs. 1 EnergieG).

Der Einbau und Ersatz von **elektrischen Widerstandsheizungen** ist hingegen nicht mehr zulässig. Ausnahmen können für Gebäude bewilligt werden, welche nicht regelmässig genutzt werden (Ferienhäuser) oder einen tiefen Heizenergiebedarf aufweisen. Oder wenn der Ersatz durch einen anderen Wärmereizer für die Anwendung nicht genügt bzw. wirtschaftlich nicht tragbar ist (§ 7 Abs. 2 und 3 EnergieG). Auf eine Sanierungspflicht von bestehenden elektrischen Widerstandsheizungen wurde verzichtet. Stattdessen besteht neu eine Verpflichtung zur Erstellung eines GEAK Plus innerhalb von 5 Jahren.

Der Einbau oder Ersatz von reinen **Elektroboilern** für die Warmwassererstellung ist nicht mehr zulässig (§ 4b Abs. 2 EnergieG).

Beim Ersatz des Wärmereizers (Heizwärme und Brauchwarmwasser) sind **mindestens 10% des Energiebedarfs mit erneuerbaren Energien** abzudecken (§ 7a Abs. 2 EnergieG). Ausnahmen können beim Vorliegen einer finanziellen Härte bewilligt werden (§ 7b Abs. 1 EnergieG).

Der Ersatz des Wärmereizers (Heizwärme und Brauchwarmwasser) ist zudem **meldepflichtig** (§ 7a Abs. 1 EnergieG).

Bei der Beurteilung der **wirtschaftlichen Tragbarkeit** werden die Anschaffungs-, Betriebs- und Unterhaltskosten über die Lebensdauer der Investition berücksichtigt (§ 3, Abs. 9, EnergieG).

Die Erfordernis nach **mindestens 10% erneuerbare Ressourcen** kann mit insgesamt 11 Standardlösungen (§ 22a Abs. 1 lit. a und Anhang 8 EnergieV) erreicht werden. Diese umfassen den Einsatz von erneuerbaren Energien (Photovoltaik, thermische Sonnenkollektoren, Holz, Wärmepumpe mit Erdsonde oder Wasser/Luft, Fernwärmeanschluss) oder baulichen Massnahmen (energetische Sanierung der Gebäudehülle, kontrollierte Wohnungslüftung).

Bei Gasheizungen kann die Erfordernis zudem durch den Einsatz von mindestens 20% Biogas erreicht werden.

Darüber hinaus gelten keine neuen Anforderungen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik oder thermische Kollektoren). Für Neubauten gilt nach wie vor die bundesrechtliche Vorgabe, wonach bei einer anrechenbaren Gebäudefläche (aGF) von mehr als 300 m² an der Fassade oder auf dem Dach eine Solaranlage zu installieren ist. Der Kanton Aargau hat diese Pflicht zur Nutzung der Solarenergie (mindestens 20% der aGF)

in § 26a EnergieV umgesetzt. Ausnahmen können von den Behörden genehmigt werden, wenn die Erstellung den Ortsbild- oder Landschaftsschutzziele zuwiderläuft oder wirtschaftlich unverhältnismässig ist.

Ersatz Wärmerzeugung – Entscheidungsbaum

Die Wahl des künftigen Energieträgers stellt für private Liegenschaftsbesitzer eine wesentliche Entscheidung dar. Die nebenstehende Übersicht zeigt den Handlungsspielraum auf und dient als Orientierungshilfe.

Beabsichtigen Sie, die Wärmerezeugung in absehbarer Zeit zu erneuern? Gerne stehen wir Ihnen für ein erstes unverbindliches Gespräch zur Verfügung. Unsere Baufachleute sind auf die energetische Sanierung und den Heizungsersatz von Liegenschaften spezialisiert.



realit

REALIT TREUHAND AG
Unternehmens- und Steuerberatung
Immobilien-Treuhand

realit

REALIT BAUTREUHAND AG
Baumanagement und Gebäudebewirtschaftung
Immobilienberatung

realit

REALIT REVISIONS AG
Wirtschaftsprüfung und -beratung

REALIT TREUHAND AG
Bahnhofstrasse 41
5600 Lenzburg 1

Tel 062 885 88 00
Fax 062 885 88 99
E-Mail: info@realit.ch
Web: www.realit.ch