
Messkonzepte vereinfachen



Gebäudetyp E einfach besser bauen

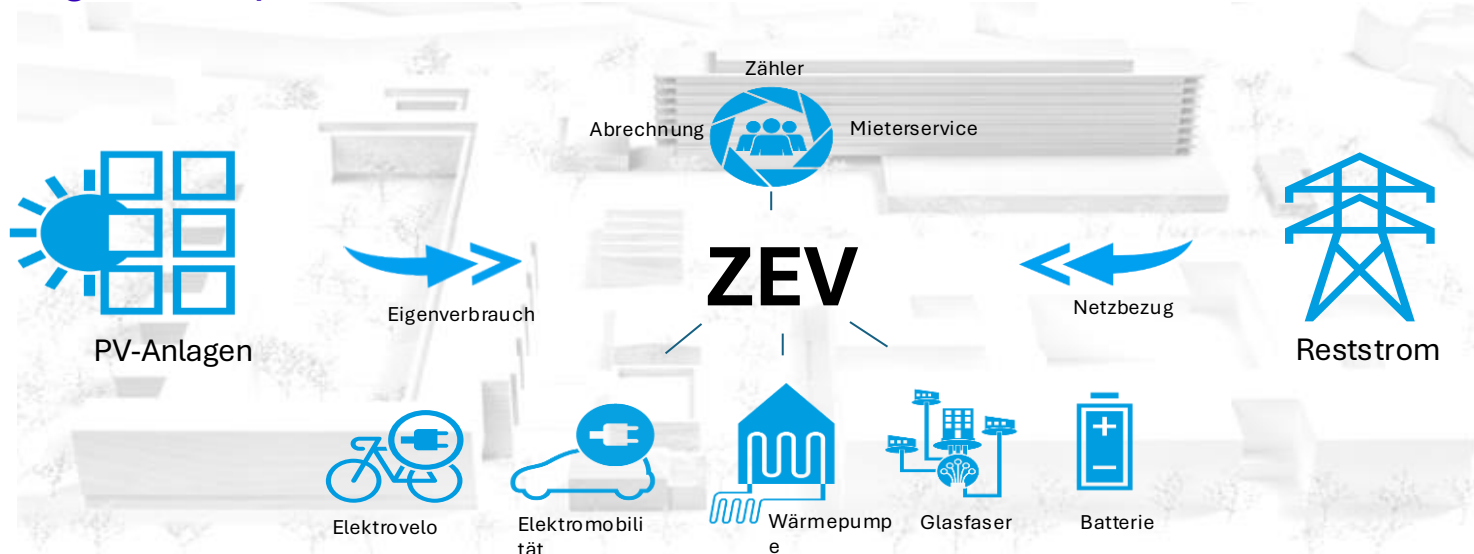
SIA Sektion Basel, BSA Basel mit Partnernverbänden
BSLA, FSU, SWISS ENGINEERING und suisse.ing
In Zusammenarbeit mit der Konferenz der Zürcher
Planungsverbände (KZPV)

Ein Fallbeispiel von Baugenossenschaft wohnen&mehr Westfeld

Sachverhalt

Jeder Messpunkt für Wärme und Strom bedeutet in der Investition und bei der Auslesung und Verrechnung einen Aufwand für die Baugenossenschaft als Vermieterin. Als Faustregel galt beim Projekt Westfeld, dass sich eine Messtelle erst ab ca. 300 CHF/a Verbrauchskosten lohnt. So hoch ist im Schnitt der Aufwand für jede Messung.

Diesem Grundsatz entgegen stehen Vorgaben zur verbrauchsabhängigen Verrechnung, Anreize zum Sparen, Monitoringvorgaben und das Gerechtigkeitsempfinden der Mietenden.



Kategorien

Vorgaben

- SIA-Normen
- Gesetze / Bewilligungen
- Contracting
- Energielabels
- Mietverträge/ Mietrecht

Verteilschlüssel

- Effektiver Verbrauch pro Mieteinheit
- Aufteilung über m² Mieteinheit
- Aufteilung Allgemeinflächen
 - Haus
 - Areal
- Effektive Nutzung
- ...

Kostenpositionen

- Strom
- Wasser
- Wärme
- Kühlung
- Ladestationen
- Waschen
- Etc.

Auswirkung

Obwohl die effektiven Kosten, welche anfallen oft tiefer sind, als der Aufwand für die Messung, ist es gegenüber Mietern schwierig kommunizierbar. Z.B. ist die Einrichtung eines Zahlensystems bei gemeinsamen Waschküchen teurer als die langfristig anfallenden Kosten für Strom und Wasser.

Um Diskussionen mit Mietern zu vermeiden, wird tendenziell versucht alles klar zuordenbar zu messen > viele Zähler, unflexibleres Gesamtsystem, mehr Leitungen (weil z.B. die Steckdose im Kellerabteil auf den entsprechenden Mieterzähler geführt werden muss). Bei den Allgemeinflächen auf einem grossen Areal muss vorgängig genau definiert werden, welche Verbräuche nach welchem Schlüssel verteilt werden. Bei Veränderungen muss das Gesamtsystem baulich angepasst werden, was wiederum Mehrkosten verursacht.

Lösungsansatz

Der Bauherr hat einen Spielraum was und wie gemessen werden soll. Z.B. erlaubt das Energiegesetz BS bei gut gedämmten Neubauten, welche ein Niedertemperaturheizsystem aufweisen, die Wärmeverbräuche nach Fläche aufzuteilen, statt pro Mieter zu messen. Dadurch reduziert sich die Wärmezählung pro Haus auf einen Wärmezähler für alle Wohnungen und einen Zähler für die Allgemeinflächen.

Mit der Haltung «wir sind eine Genossenschaft und alle beteiligen sich an Einrichtungen, die unterschiedlich beansprucht werden gemeinsam» können viele Verbräuche ohne Einzelmessung z.B. nach m² Mietfläche aufgeteilt werden (z.B. Steckdosen für E-Bikes)

Aufgabe des BHR ist es, eine klare Haltung und zusammen mit den Planern ein entsprechendes Konzept zu definieren, die Nebenkosten realistisch abzuschätzen und gut zu kommunizieren

Learning: zu tiefe Akontorechnungen sind ein Stolperstein

Normen + Akteure

- KBOB-Empfehlung 01/2000: Energiemesskonzept
- Energiemanagement (Energie Schweiz), 2014
- Normen SIA z.B. Energieausweis für Gebäude SIA 2031
- MUKEN (Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich)
- Baugesetze Bund, kantonale und lokal
- Konzeptvorgaben wichtiger Bauherren z.B. Richtlinie GT Messkonzept Basel-Stadt (2025)
-

Akteure

- Bauherrschaft
- Behörden
- Gesetzgeber
- Energie- und Dienstleistungsanbieter
- Anbieter von Mess- und Abrechnungsdienstleistungen
- Mieterschaft
-



Gebäudetyp E **einfach besser bauen**

SIA Sektion Basel, BSA Basel mit Partnerverbänden
BSLA, FSU, SWISS ENGINEERING und suisse.ing
In Zusammenarbeit mit der Konferenz der Zürcher
Planungsverbände (KZPV)

Kontakt
kontakt@gebaeutyp-e.ch