

Energetisch sanieren und modernisieren

Energieeffizienz: Nur der richtige Weg führt zum gewünschten Ziel

Will man die gesetzten Ziele erreichen, müssen die Weichen von Beginn an richtig gestellt werden. Getreu diesem Motto hat die Kreissparkasse Reutlingen (KSK) im Herbst 2013 die BayernFM beauftragt, den gesamten Geschäftsstellenbestand energetisch zu durchleuchten. Dabei sollten der baulich-technische Zustand der Objekte sowie die Potenziale zur Energieeinsparung und zur Erzeugung von Photovoltaikstrom herausgearbeitet und in einem Sanierungsleitfaden zusammengefasst werden.

Für alle, die nicht die Augen vor der Realität verschließen, sind Zukunftsfähigkeit und Nachhaltigkeit das Gebot und die Verpflichtung der Stunde. Dies war auch die Motivation der Kreissparkasse Reutlingen im Jahr 2013 den Startschuss für die Ausformulierung einer Nachhaltigkeitsstrategie zu geben. Ziel ist es, alle Nachhaltigkeitsdimensionen noch stärker und konkreter in die Bereiche Produktportfolio, Geschäftsbetrieb und Engagement in der Region zu verankern. Beim Geschäftsbetrieb spielt der Immobilienbestand der Sparkasse als größter Energieverbraucher eine zentrale Rolle in dieser Betrachtung.

Der Gesamtbestand im Fokus

Der hier betrachtete Immobilienbestand der KSK umfasst 65 Immobilien mit einer Gesamtfläche von rd. 40.000 m² BGF. Davon werden ca. 35.000 m² von der Sparkasse selbst genutzt. Die übrigen Flächen sind fremdvermietet. Um diesen Bestand energetisch und substanziell weiterzuentwickeln, gibt es grundsätzlich zwei Möglichkeiten. Entweder situativ vorgehen und das umsetzen, was gerade anfällt oder portfolioübergreifend Transparenz zu schaffen, Ziele zu definieren, eine Sanierungsstrategie zu erarbeiten und dann Schritt für Schritt umzusetzen. Mit dem Start des Projektes

„Energetische Portfolioanalyse“ hat sich die Kreissparkasse Reutlingen für den systematischen Weg entschieden. Folgende Ziele sollten mit dem Projekt erreicht werden:

- Senkung des Energieverbrauchs
- Deutliche Erhöhung des Anteils der selbsterzeugten Energie
- Werterhalt der eigenen Immobilien
- Glaubwürdiges Handeln
- Stärkung der Rolle als Vorreiter in der Region

In der Analysephase wurden 51 Objekte im Eigentum/Teileigentum von einem Bau und einem Gebäudetechnik-Experten in über 15 baulichen und technischen Themenfeldern[1] auf Herz und Nieren geprüft, bewertet und auf Objektenebene Maßnahmenvorschläge erarbeitet. Alle Objekte der KSK wurden zusätzlich im Rahmen eines Energie-Benchmarkings durchleuchtet. Dabei wurden auf Objektenebene u.a. die Einsparpotenziale berechnet. Ergänzend wurden die 24 Objekte im Alleineigentum auf Ihre Eignung als Photovoltaik-Standort hin untersucht.

Die Objektergebnisse: Bestätigung und Potenziale

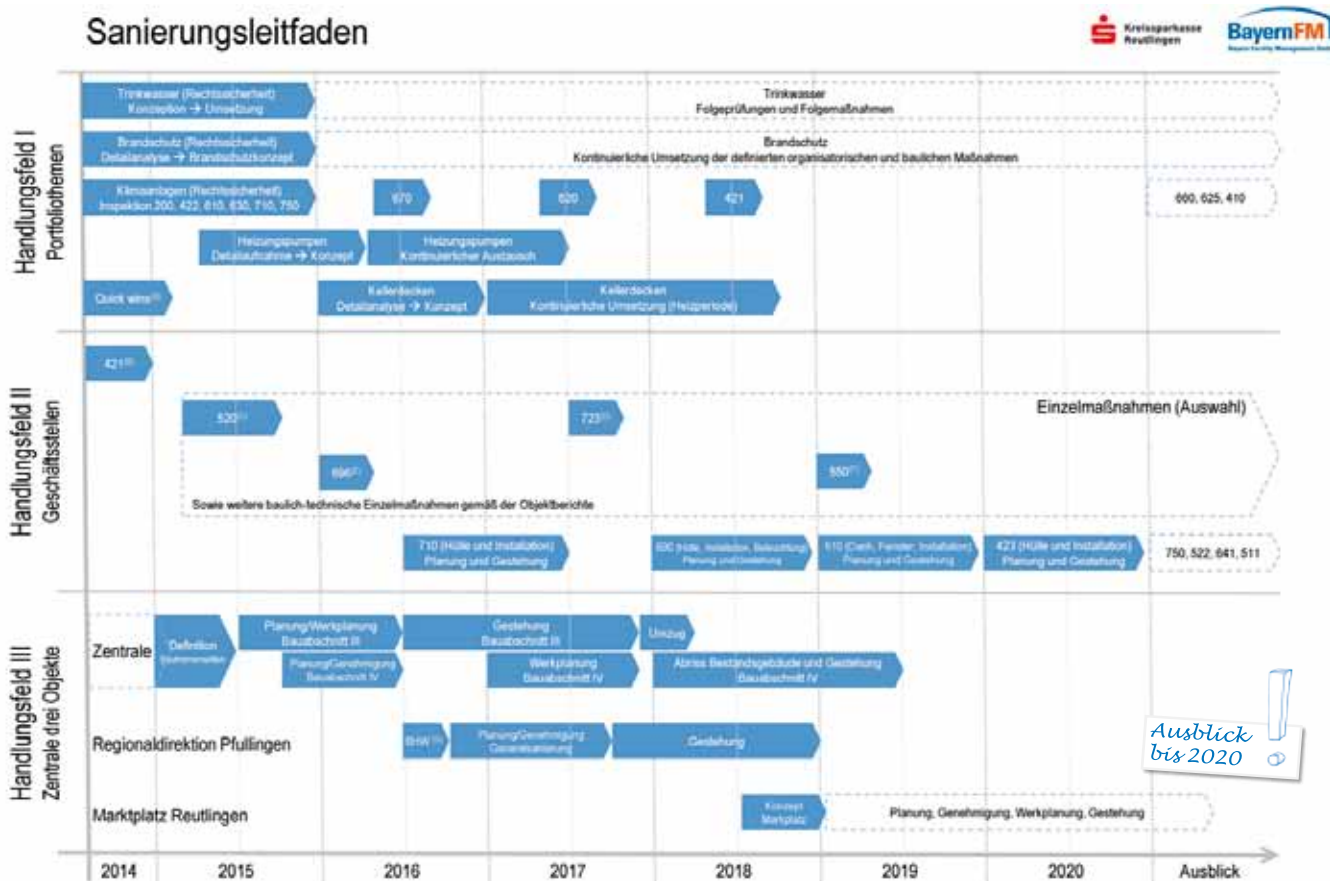
Die Analyseergebnisse zeigen einen aus wirtschaftlicher Sicht vernünftig gepflegten Bestand mit gleichzeitig interessanten Potenzialen. So lassen sich zum Beispiel Energieverbrauch und Energiekosten (konservativ berechnet) um gut ein Drittel senken. In Zahlen ausgedrückt entspricht dies annähernd 2 Mio. kWh oder rd. 280.000 € pro Jahr. Die Ergebnisse der Objektbegehung zeigen, dass der Schwerpunkt der sparkasseninternen Maßnahmen bisher im technischen Bereich gelegen hat. So sind portfolioübergreifend z.B. die ELT-Einrichtungen, die Beleuchtung, die Sanitäreinrichtungen und die Wärmeerzeugung auf einem guten Stand, während u.a. die Kellerdecken und Kelleraußenhüllen sowie die Fassaden und



Die Hauptstelle der KSK Reutlingen

Der Sanierungsleitfaden (Ausblick bis 2020)

Zentrales Ergebnis und Ausgangspunkt für den Optimierungsprozess



Grafik 1: Bausteine der energetischen Portfolioanalyse

die Heizungspumpen an zahlreichen Stellen energetisch optimiert werden können. Aggregiert man die Kosteneinsparpotenziale über 10 Jahre (2,8 Mio. €) wird schnell deutlich, dass man den anstehenden Investitionsbedarf nicht über die Energieeinsparungen allein finanzieren kann. Um die finanziellen Mittel auch unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Nachhaltigkeit zielorientiert einzusetzen, geht es bei einer Umsetzung der Maßnahmen um einen intelligenten Mix aus kurzfristig rentablen Maßnahmen (Austausch der Heizungspumpen), eine schrittweise Umsetzung ausgewählter Sanierungsmaßnahmen und die Integration von energetischen Optimierungsmaßnahmen in einen ohnehin anstehenden Sanierungsprozess. Daneben wird es auch in Zukunft wirtschaftlich sinnvoll sein, einen gewissen Sanierungstau in Kauf zu nehmen, ohne dabei die Themen Betreiberverantwortung und Werterhalt zu vernachlässigen.

Exkurs: Photovoltaik

Im Rahmen der Photovoltaikanalyse wurden die Dachfläche, Gebäudehöhe,

Verschattung, Dachneigung, Dachaufbauten, Exposition betrachtet sowie eine erste grobe Wirtschaftlichkeitsabschätzung durchgeführt. Von den 24 betrachteten Objekten im Alleineigentum sind 22 Objekte wirtschaftlich (ohne Bewertung der baulich/statischen Eignung) gut oder sehr gut als Photovoltaikstandort für CIS-Dünnschichtmodule geeignet. Ein Objekt ist wegen markanter Dachformen nicht geeignet. Drei Objekte verfügen bereits über eine Photovoltaikanlage. Die nächsten Schritte wären die Festlegung einer Photovoltaikstrategie und die baulich-technische Prüfung sowie eine detaillierte wirtschaftliche Betrachtung bei den ausgewählten Standorten.

Zentrale Handlungsfelder und Maßnahmen auf einen Blick

Die BayernFM hat die Projektergebnisse bewusst nicht in einem „Berater-Elfenbeinturm“ entwickelt. Stattdessen wurden im Rahmen des so genannten Experten-Workshops auch die Fachleute der KSK in den Prozess mit einbezogen, um von dem vor Ort vorhandenen hervorragenden Fachwissen zu profitieren. Anschlie-

ßend war es „die Kunst“, die zahlreichen Einzelergebnisse auf Objekt- und Portfolioebene zu bewerten, zu ordnen, zu priorisieren und in dem zentralen, strategischen Projektergebnis, dem Sanierungsleitfaden (SLF), mit seinem Ausblick bis zum Jahr 2020 zusammenzufassen.

Im Fokus des SLF stehen primär Bau-, Technik-, und Risikothemen. Realistische Budget- und Kapazitätsgrenzen der KSK wurden bei der Verteilung der Themen auf der Zeitachse berücksichtigt. Die definierten Meilensteine wurden in drei Handlungsfelder gegliedert. Das Handlungsfeld I fasst die folgenden übergeordneten Portfoliothemen zusammen:

- Trinkwasser
- Brandschutz
- Energetische Inspektion Klimaanlage gemäß ENEC 2014
- Modernisierung Heizungspumpen
- Dämmung Kellerdecken

Im Handlungsfeld III werden drei zentrale Objekte der KSK betrachtet. Diese drei Objekte umfassen gut 50 % der betriebsnotwendigen Flächen sowie knapp 50 % der verbrauchten Energie. Aufgrund ihrer internen und externen Be-

Projektbeschreibung

Ziele, Analysebausteine und Projektergebnisse

Die KSK Reutlingen verfolgt die Ziele, ihre Geschäftsstellen im Rahmen der beschlossenen Nachhaltigkeitsstrategie schrittweise energetisch zu optimieren und die Erzeugung regenerativen Stroms zu erhöhen.



Grafik: xxxxxxxxxx

Grafik 2: Handlungsfelder und Meilensteine im Sanierungsleitfaden

deutung für die KSK wurden diese drei Objekte von den übrigen 48 Geschäftsstellen getrennt betrachtet. Eines der drei Objekte ist die Verwaltungszentrale. Diese besteht aus drei Bauabschnitten. Der älteste Bauteil A ist so sehr „in die Jahre“ gekommen, dass sich eine Generalsanierung aus verschiedenen Gründen nicht mehr lohnt. Stattdessen wurden ein Abriss des Bestandsgebäudes und ein Neubau empfohlen, der auch die sich wandelnden organisatorischen Bedürfnisse der KSK berücksichtigt. Das Handlungsfeld II widmet sich den verbliebenden 48 Geschäftsstellen. In einem mehrstufigen Prozess wurden aus dieser Menge neun Geschäftsstellen ausgewählt und in den Sanierungsleitfaden integriert. In Schritt eins ging es um die Dringlichkeit der Maßnahme (Verhinderung von Folgeschäden etc.). Im zweiten Schritt stand die Zugriffsmöglichkeit (z.B. kein Teileigentum) auf das Objekt im Vordergrund. In Schritt drei waren die energetischen Einsparpotenziale das Maß der Dinge. Für fünf Objekte wurden Einzelmaßnahmen (z.B. Sanierung Eingangsbereich) definiert. Für vier Objekte wurde eine weitergehende Sanierung vorgeschlagen.

Potenziale realisieren

Nach dem Abschluss dieser ersten Projektphase (Energetische Portfolioanalyse) steht die KSK vor der nächsten Herausforderung. Aus dem primär baulich-technisch geprägten Sanierungsleitfaden gilt es, unter Berücksichtigung sparkasseninterner organisatorischer und strategischer Themen sowie der Wirtschaftlichkeit ausgewählter Maßnahmen, einen Sanierungszeitplan mit konkreten Teilprojekten (mit Verantwortlichen, Terminen, Meilensteinen und Budgets) zu erarbeiten und Schritt für Schritt umzusetzen.

Das Projekt war für beide Seiten ein Erfolg: Dank der umfassenden Projektergebnisse liegt der KSK jetzt eine transparente und objektive Grundlage für den weiteren Planungs-, Entscheidungs- und Optimierungsprozess vor. Die verfügbaren eigenen Ressourcen können jetzt wirtschaftlich und mit dem größten Nutzen eingesetzt werden. Gemeinsam werden BayernFM und die Kreissparkasse Reutlingen dieses Leuchtturmprojekt in diesem Jahr auf verschiedenen sparkasseninternen Veranstaltungen vorstellen, damit auch andere Institute bei diesem Thema Ihre Weichen richtig stellen.

[1] Fassade, Fenster, Erscheinungsbild Bausubstanz außen; Dach, oberste Geschossdecke; Eingangstüren, Windfangelemente; Kellerwand, Kellerdecke; Wärmeeerzeuger, Warmwasserbereitung, Heizungspumpen, Steuerung, Heizflächen; Dämmung Installation unbeheizter Bereich, RLT-Technik, EL-Technik, Beleuchtung

Martin Behrends, Senior Projektleiter
Beratung + Vertrieb, BayernFM; Manfred Hahn, Direktor Kreissparkasse Reutlingen