

Transparenz hilft Kosten sparen

Energiekosten – Mit dem Projekt Ecoplace geht die AXA Leben AG in Zürich Albisrieden neue Wege. Das Ziel: ein deutlich geringerer Energieverbrauch als in herkömmlichen Wohnbauten. Eine erste Bilanz liegt jetzt vor.

Von Daniel Pesenti (dieser Artikel entstand im Rahmen des MAS Immobilienmanagement an der Hochschule Luzern)
Bilder: AXA Leben AG



Setzt neue Massstäbe: das Ecoplace an der Zürcher Hädrichstrasse

Seit einiger Zeit ist die Reduktion des Energiebezuges ein vielbesprochenes Thema. In den vergangenen Jahren wurden dazu zahlreiche Überlegungen angestossen und Massnahmen umgesetzt. Heute sind Bezeichnungen wie Minergie, DGNB oder LEED keine Fachsprache mehr, sondern in breiten Bevölkerungskreisen bekannt. Doch genügt es, an dieser Stelle halt zu machen? Lohnt es sich, weiterzugehen und die bisherigen Konzepte zu verfeinern, gar zu übertreffen?

Die AXA Leben AG ging an der Zürcher Hädrichstrasse schweizweit erst-

mals darüber hinaus. In dieser Liegenschaft sollen die Bewohner dank baulicher Massnahmen und technischer Hilfsmittel ein noch nachhaltigeres Leben führen können. Die Neuüberbauung mit 35 Wohneinheiten folgt den bekannten Vorgaben von Minergie-Eco. Sie verfügt natürlich über Wärmepumpenheizung, Sonnenkollektoren und Wohnraumlüftung. Zudem wird beispielsweise das Regenwasser in einem 45.000 Liter fassenden Tank gespeichert und dann für WC-Spülung und Gartenbewässerung abgegeben.

Doch es sind nicht nur bauliche Massnahmen, welche Ecoplace so innovativ erscheinen lassen: Gerade die Technik bietet den Bewohnern Informationen in Echtzeit, die Nutzer herkömmlicher Häuser oft vergeblich suchen. Um Menschen zu finden, welche dieser neuen, sozusagen experimentellen Wohnform offen gegenüberstehen, wurde eigens ein Auswahlprozess ins Leben gerufen. Die jetzigen Mieter (?) sind «Wohnpioniere»: die ersten Nutzer eines neuartigen Konzeptes, welches Bewohner dabei unterstützen soll, ihre Betriebskosten zu steuern.



Das Internet macht's möglich: Die Energieverbrauchsanzeige – hier auf einem Tablet – bietet Informationen in Echtzeit.

Dass es dazu motivierte und neugierige Menschen braucht, liegt auf der Hand.

Hausinterner Wettbewerb

Während bei Wohnliegenschaften für die Mieter bisher nur der Stromverbrauch ersichtlich war, zeigt das Eco-place-Haus auch den Wasserverbrauch und den Wärmebezug je Wohneinheit an. Während Mieter konventioneller Häuser zu wenige Informationen über ihren Energiebezug haben und diesen dementsprechend schwerlich beeinflussen können, kann sich im Eco-place jeder Bewohner über seinen aktuellen Verbrauch von Strom, Heizung und Wasser informieren und diesen mit den Vortagen vergleichen. Dazu verfügt jede Wohnung über eine Plattform, die eigens für Informationen über den Energiebezug geschaffen wurde und die via Internet über Smartphone, Tablet oder Computer abgerufen werden kann. Dank dieser Informationen können alle Bewohner ihre persönliche Energiebilanz mithilfe einer klugen Gebäudetechnik ständig prüfen und Verbesserungen anstreben. Diese Informationen sollen die Mieter dazu veranlassen, ihre Energiebilanz aktiv zu steuern, eine Tatsache, die bisher wenig berücksichtigt ist. Der Energiebezug der einzelnen Wohnungen wird anonymisiert offengelegt, was zu einem hausinternen Wettbewerb um den optimalsten Energiebezug führen kann. Die Bereitschaft zur Teilnahme an diesem Wettbewerb war eine der Anforderungen bei der Auswahl der neuen Bewohner.

Die neue Technik erlaubt auch die einfache Steuerung von Licht, Verschattung oder Heizung. Mit einem einfachen Tastendruck kann z.B. das Licht in der ganzen Wohnung gelöscht werden, von jedem Ort der Welt. Auf diese Weise können Mieter während des Urlaubs ihre Heizung herunterfahren und zwei Tage vor ihrer Rückkehr beginnen, die Wohnung langsam aufzuheizen. Wenn sie dann zu Hause eintreffen, ist es dort warm, die sonst kalte Wohnung muss nicht mit hohem Energieeinsatz hochgeheizt werden.

Gut positioniert

Gerade die Heizenergie hat es in sich. In der Schweiz können gemäss Energieschweiz circa 40–50 Prozent des gesamten Energiebezuges der Heizenergie zugeschrieben werden. Moderne Neubauten können hier mit wirkungsreichen Heizsystemen bessere Werte aufweisen als Bauten aus der Nachkriegszeit. Ein Minergie-P-Bau verbraucht jährlich für Heizung und Warmwasser ungefähr 30 Kilowattstunden pro Quadratmeter (Minergie-P, Grenzwert für Neubauten), während vergleichbare, unsanierte Bauten aus den Jahren ab ca. 1950 einen Energiebezug aufweisen, der um die Faktoren fünf bis sechs höher sein kann. Mittlerweile liegen die Ergebnisse des ersten Betriebsjahres vor, somit kann Eco-place in einen Vergleich mit anderen Gebäuden einbezogen werden. Das Verhalten der Wohnpioniere dürfte an den Ergebnissen einen entscheidenden Anteil haben, darauf deuten Messergebnisse hin.

Erste Messungen des Gebäudeeigentümers für den Energiebezug des Gebäudes liegen vor. Ein Vergleich zum durchschnittlichen Schweizer Bürger zeigt, dass die Bezugswerte unter dem Durchschnitt liegen. Der Stromverbrauch der Wohnungen liegt 25 Prozent tiefer, wobei die Wärmepumpen hier nicht berücksichtigt sind. Der Wärmeenergiebedarf ist um 63 Prozent geringer, was hauptsächlich auf die bessere Wärmedämmung des Gebäudes und die Wärmerückgewinnung zurückzuführen ist. Auch der Wasserverbrauch liegt 45 Prozent unter dem Durchschnitt, was auf wassersparende Installationen und die Regenwassernutzung zurückzuführen ist. Auf den Durchschnitt bezogen scheint das Konzept Eco-place fürs Erste aufzugehen, die gemessenen Werte zeigen spürbare Einsparpotenziale auf.

Warten auf künftige Ergebnisse

Wie sich der Energiebezug der Liegenschaft im Vergleich zu herkömmlichen Bauten und vor allem zur Minergie-Bauweise auswirken wird, kann eine Mehrjahresbetrachtung aufzeigen. Die Auswertung dieser Zahlen zeigt der AXA Leben AG als Eigentümerin, wie sich die Investition in das Eco-place-Konzept entwickelt hat und ob es sich rechnet, also in geringeren Energiebezugskosten niederschlägt. Ein Vergleich mehrjähriger Daten zum Energiebezug und der Zufriedenheit der Nutzer wird der Eigentümerin die Möglichkeit bieten, ihre Immobilienstrategie auf innovative Lösungen auszurichten. ▲