Bilder: Gemeinde Höchst

Sanierungsfahrplan

Gemeindegebäude zählen nicht nur im Betrieb, sondern auch bei einem eventuellen Neubau oder einer Sanierung zu den finanziell dicken Brocken. Um langfristige Planungssicherheit zu haben ist es essentiell, dass eine Gemeinde weiß, wann welches Gebäude zur Sanierung oder zum Austausch ansteht. Die Gemeinde Höchst hat (vorerst) für 12 ihrer wichtigsten Gebäude einen Sanierungsfahrplan als langfristiges Planungsinstrument erstellt.

Vom Gebäudesteckbrief...
Ein regionales technisches Büro wurde mit der Erstellung des Sanierungsfahrplans beauftragt. In einem ersten Schritt wurden die wichtigsten und größten zu untersuchenden Gebäude festgelegt. Danach wurden anhand der Verbrauchsdaten aus dem EBO - Energiebericht Online die ersten Erkenntnisse wie Jahresverbräuche für Wärme, Strom und Wasser herausgefiltert. Im Anschluss daran wurde eine Begehung vor Ort durchgeführt und ein Steckbrief für jedes der 12 Gemeindegebäude erstellt. Diese Gebäudesteckbriefe enthalten kurz- und langfristige Optimierungsmaßnahmen, Fotos der Begehung sowie Vorschläge zum zeitlichen Horizont einer Sanierung oder eines Neubaus.

...zum Sanierungsfahrplan
Am Ende des Prozesses wurden die Gebäudesteckbriefe zu einem Dokument zusammengefügt (siehe Bild). Darin ist der Zustand der Gebäude farblich markiert und der zeitliche Horizont, der für eine Sanierung oder für einen Neubau empfohlen wird, festgehalten. Der Sanierungsfahrplan wurde dann den zuständigen Gremien vorgelegt und dient der Gemeinde Höchst begleitend als Planungsinstrument für ihre Gemeindegebäude.

	KIGA Kirchdorf	KIGA Oberdorf	KIGA Unterdorf	Alte Schule	Zollwohnhaus	Gemeindeamt
Gebäudenummer	01	02	03	04	05	06
Baujahr	1991	1994	1997	1937	1960	~ 1920
letzte Sanierung / Verbänderung	/	/	/	1991	1991	1997
Bauweise	mittelschwer	mittelschwer	mittelschwer	mittelschwer	mittelschwer	mittelschwer
Heizenergieträger	Nahwärme/ Gas von Mittelschule	Gas	Gas	Gas	Gas	Gas
Heizung / Warmwasser	getrennt	getrennt	kombiniert	getrennt	getrennt	getrennt
Wärmeverteilung	FBH / Radiatoren	FB / Radiatoren	FBH / Radiatoren	Radiatoren	Radiatoren	FBH / Radiatoren
Lüftung	Fensterlüftung	Fensterlüftung	Fensterlüftung	Teilbelüftung mit WRG	Fensterlüftung	Fensterlüftung
EBF (m²)	621	656	1.054	1.129	468	1.217
Brutto-Volumen (m³)	2.341	2.515	3.767	4.527	1.387	3.798
Gebäude-Hüllfläche (m²)	1.123	1.512	3.088	1.681	677	1.644
Kompaktheit A/V (1/m)	0,48	0,54	0,82	0,37	0,83	0,43
Gebäudetyp, EAW Nutzungsprofil	Kindergarten	Kindergarten	Kindergarten	Veranstaltungsstätte	Mehrfamilienhaus	Bürogebäude
Kommunaler Gebäudeausweis (KGA)	/	/	/	/	/	/

	KIGA Kirchdorf	KIGA Oberdorf	KIGA Unterdorf	Alte Schule	Zollwohnhaus	Gemeindeamt
HWB, EAW Bestand	44.527	54.738	112.798	43.498	113.704	67.786
EEB, EAW Bestand	51.458	63.448	133.233	63.528	151.834	76.094
EEB, EAW Sanierung[1]	37.118	34.000	80.000	~ 41.000	~ 24.000	~ 45.000
Sanierungspotential Neubau Baugesetz	28%	46%	40%	35%	84%	41%
Zielwert e5[2]	46.340	49.820	79.276	71.220	24.600	79.612
EEB, EBO[3]	49.139	61.362	79.163	56.249	69.896	69.897
EEB, EBO/Zielwert e5	106%	124%	100%	120%	242%	88%
[kWh/m²a]						
HWB, EAW Bestand[4]	72	97	126	39	243	56
EEB, EAW Bestand	83	97	126	56	326	63
HWB, EAW Sanierung[1]	~ 43	~ 43	~ 53	~ 23	~ 44	~ 32
EEB, EAW Sanierung[1]	~ 60	~ 52	~ 76	~ 36	~ 52	~ 37
f_{prim}, EAW Bestand	1,02	0,95	0,94	0,99	2,94	1,00
[kWh]						
EEB, EBO[3]	6.798	6.816	8.602	18.421	keine Daten verfügbar6)	40.341
Zielwert e5	6.397	7.279	11.627	23.740	2.450	24.496
Bestand/Zielwert	106%	93%	73%	78%	keine Daten verfügbar6)	165%
[t CO2/a (MWh/a)]						
Bestand	keine Daten verfügbar6)	keine Daten verfügbar6)	keine Daten verfügbar6)	keine Daten verfügbar6)	keine Daten verfügbar6)	keine Daten verfügbar6)
Sanierung lt. EAW[5]	5.230	4.350	11.761	16.470	9.260	7.200

Inhalte des Sanierungsfahrplans

- Grunddaten wie z.B. Baujahr, Fläche, Volumen, Wärmeversorgung und -verteilung, Lüftungsanlage,...
- Grafisch aufbereitete Kennzahlen wie z.B. Heizwärmebedarf in kWh/m²a, Einsparpotential prozentual und absolut, Heizlast, Stromverbrauch, CO_2-Ausstoß,...
- Fotos aus den Begehungen der Gebäude inkl. kurz- und mittelfristige Maßnahmen
- Zeitliche Vorschläge zu Sanierung oder Neubau, unterteilt in Planungsbeginn und Realisierung

Ein zuverlässiges Planungsinstrument
In Höchst wurden im ersten Schritt 12 Gebäude untersucht und in den Sanierungsfahrplan eingearbeitet, im Sommer 2017 werden die fehlenden Gemeindegebäude begangen und integriert. Der daraus entstehende Sanierungsfahrplan ist eine wichtige Entscheidungsbasis für den Gemeindevorstand und die Auschüsse Finanzen und Wirtschaft sowie Planung und Bau.

„Mit dem Sanierungsfahrplan haben wir ein Instrument, welches uns anhand konkreter Kennzahlen und Infos aus den Begehungen die Gemeindegebäude mit dem dringendsten Handlungsbedarf aufzeigt. Für eine langfristige Planung, Budgetierung und Sanierung sind diese Informationen unerlässlich.“

Alfons Rädler, Infrastruktur und e5-Energiebeauftragter

e5

Best-Practice-Beispiel
Gebäude & Anlagen