



ENERGIES

NEU: ENERGIEPASS FÜR NICHTWOHNGBÄUDE



Dr. Stefan Globber
www.energyconsult.lu

Wie bereits seit längerer Zeit angekündigt, wurde die luxembourger Energieeinsparverordnung im vergangenen Jahr auch auf sogenannte Nichtwohngebäude ausgedehnt. Nach einer Karenzzeit bis zum 1. Juni 2011 werden die neuen und überarbeiteten Bestimmungen auf alle Gebäudetypen anwendbar, die über beheizte Grundflächen verfügen. Dabei gibt es kaum Ausnahmen und Verbesserungsmaßnahmen sind unter bestimmten Umständen Pflicht. Mit der großherzoglichen Verordnung vom 31. August 2010 wurden damit die Grundlagen dafür gelegt, den gesamten Gebäudebestand in Luxemburg früher oder später einer energetischen Analyse zu unterziehen.

Durch die jüngsten Ereignisse in Japan und den bereits seit Monaten andauernden Anstieg der Rohölpreise hat das Thema der nachhaltigen Energieversorgung noch mehr als bisher an Aktualität gewonnen. Dabei darf aber nicht vergessen werden, dass nachhaltige Energieeffizienz nicht nur eine Frage des eingesetzten Energieträgers ist, Kohle, Öl, Erdgas, Uran, etc., sondern wesentlich auch vom rationellen Umgang mit der erzeugten Energie abhängt. Energiesparen birgt dabei - gesamt gesehen - noch höhere Potenziale für eine Effizienzverbesserung als die Energieerzeugung selbst. Logische Konsequenz hieraus ist, auch Gebäude hinsichtlich ihres Energieverbrauchs und ihrer Energieeffizienz zu bewerten, die nicht allein zu Wohnzwecken genutzt werden.

UMFASSENDE ANWENDBARKEIT

Als ‚Nichtwohngebäude‘ werden alle Gebäude bezeichnet, die über beheizte Grundflächen verfügen. Dazu gehören Geschäfte, Büros, Banken, Restaurants, Werkstätten, aber auch öffentliche Gebäude wie Schulen, Kindergärten, Sporthallen, Schwimmbäder, Krankenhäuser und Verwaltungsgebäude. Ausnahmen gibt es dabei nur ganz wenige, wie z. B. temporär errichtete Gebäude (weniger als zwei Jahre). Gebäude mit gemischter Nutzung, d.h. mehr als 10% der beheizten Grundfläche werden nicht als Wohnfläche genutzt, unterliegen sowohl den Regelungen für Wohngebäude wie auch den Regelungen für Nichtwohngebäude.

Die Notwendigkeit für einen Energiepass für Nichtwohngebäude oder gemischt genutzte

Gebäude ist dabei recht analog zum Energiepass für Wohngebäude geregelt. Dies bedeutet, dass der Energiepass bei Verkauf, Vermietung oder bei Bauanträgen, die die Energieeffizienz des Gebäudes beeinflussen, vorzulegen ist. Verantwortlich ist dabei immer der Eigentümer des Gebäudes bzw. die Eigentümergemeinschaft. Eine spezielle Ausnahme bilden öffentliche Gebäude. Hier ist der Energiepass mit sofortiger Wirkung Pflicht, auch wenn keine Veränderungen anstehen, und gut sichtbar auszuhängen.

BEWERTUNG BESTEHENDER GEBÄUDE

Die Bewertungsgrundlagen beim Energiepass für Wohngebäude und dem Energiepass für Nichtwohngebäude unterscheiden sich deutlich, auch wenn dies von der grafischen Gestaltung des Dokuments her nicht unbedingt sofort ersichtlich ist.

Zur Erinnerung, der Energiepass für Wohngebäude bewertet die Energieeffizienz nach dem berechneten Energiebedarf, d.h., wie viel Energie ein Gebäude unter angenommenen Voraussetzungen für Raumheizung und Warmwasser benötigen würde. Der tatsächliche Energieverbrauch der Bewohner wird dabei lediglich als Vergleichswert angegeben, hat auf die Energieeffizienzklasse aber keinen Einfluss (vgl. Guide Immobilier No. 94, Okt 2009).

Ganz im Gegensatz dazu steht der Energiepass für Nichtwohngebäude. Hier wird die Energieeffizienz nicht nach dem (theoretischen) Energiebedarf, sondern auf Basis des tatsächlichen (gemessenen) Energieverbrauchs der



www.energyconsult.lu



vergangenen drei Jahre bewertet. In der Bewertung kommen dabei die Verbräuche für Heizung, Lüftung, Klimatisierung, Warmwasser und Beleuchtung zum Tragen. Damit wird nicht nur der Brennstoffverbrauch, sondern auch der Stromverbrauch in die Betrachtungen mit einbezogen. Dieser tatsächliche Verbrauch wird dann zur konditionierten Grundfläche ins Verhältnis gesetzt, wobei auch die Art der Nutzung des Gebäudes berücksichtigt wird, denn eine Gewerbeküche hat logischerweise einen höheren Energieverbrauch als beispielsweise eine Bibliothek.

Aus der Größe des Gebäudes und der Art(en) der Nutzung wird ein Referenzwert gebildet. Die Energieeffizienzklasse des betrachteten Gebäudes ergibt sich dann aus dem tatsächlichen Verbrauch relativ zum Referenzwert (Bild 1). Der wahrscheinlich durchgreifendste Unterschied zum Energiepass für Wohngebäude besteht aber noch darin, dass der Eigentümer verpflichtet ist, energetische Verbesserungsmaßnahmen innerhalb bestimmter Fristen umzusetzen, sollte der tatsächliche Verbrauch mehr als 40% über dem Referenzwert liegen. Im Rahmen der Erstellung des Energiepasses werden hierzu konkrete Maßnahmenvorschläge erarbeitet. Der rationelle Umgang mit Energie rechnet sich deshalb in zweierlei Hinsicht - auf laufende Betriebskosten und potenziell notwendige, zukünftige Investitionen.



(Bild 1)

Gebäudes (Solararchitektur), physikalische Eigenschaften der Bauteile, Energieträger, Anlagentechnik inklusive Steuerung und/oder Regelung und der daraus resultierende, zukünftig zu erwartende Brennstoffverbrauch und Stromverbrauch ein. Die Anforderungen an die Energieeffizienz des Gebäudes und an die verwendeten Bauteile wurden mit der Verordnung vom 31.August.2010, ähnlich wie beim Wohnbau vor drei Jahren, deutlich angehoben. Spätestens vier Jahre nach Fertigstellung des Gebäudes muss der Energiebedarfspass durch den Verbrauchspass für das bestehende Gebäude ersetzt werden.

GEMISCHT GENUTZTE GEBÄUDE

Noch komplexer gestalten sich die Erfordernisse für gemischt genutzte Gebäude. Dieser Gebäudetyp ist gerade im innerstädtischen Bereich sehr oft anzutreffen. Falls die konditionierte Grundfläche für gewerbliche oder andere Nichtwohnzwecke 10% der Gesamfläche übersteigt, muss bei Verkauf, Vermietung oder Veränderung ein Verbrauchspass für das Gebäude als Ganzes erstellt werden. Zudem haben die Bewohner des Wohnbauanteils ein Anrecht auf einen Energiebedarfspass, wie er bei reinen Wohngebäuden bereits 2008 eingeführt wurde. Dieser spezielle Energiebedarfspass umfasst dann aber nur den Teil des Gebäudes, der auch für Wohnzwecke genutzt wird.

FÖRDERPROGRAMME

Abschließend bleibt noch zu bemerken, dass für gewerblich genutzte Immobilien staatliche Förderprogramme bestehen, die einen zusätzlichen Anreiz schaffen sollen, die Energieeffizienz von Nichtwohngebäuden zu verbessern. Detaillierte Auskünfte hierzu können auf Energieberatung spezialisierte Ingenieurbüros oder die entsprechenden staatlichen Stellen geben.

BEWERTUNG NEUBAUPROJEKTE

Die Bewertungsgrundlage für Neubauprojekte bildet wie beim Wohnbaupass der zu erwartende Energiebedarf, da für einen Neubau zwangsläufig noch keine gemessenen Verbräuche zur Verfügung stehen. In die Bewertung fließen wesentlich die Arten der Nutzung des Gebäudes, die Größe und Gestaltung des

Dr. Stefan Globler

