

Liegenschaften modern bauen und verwalten

Die Verwaltung von Liegenschaften mit eigenen Produktionsanlagen wie Erdsonden und Solaranlagen ist eine komplexe Aufgabe. Eine sorgfältige Planung im Bauprozess ist dabei ebenso wichtig wie ein zuverlässiger Partner, der im Betrieb Wasser, Wärme und ZEV-Strom sowie E-Ladestationen genau, gerecht und wirtschaftlich misst und abrechnet.

Text **Anja Rubin**
Fotos **zVg**

Werden heute Wohnüberbauungen neu erstellt, setzen viele Liegenschaftsbesitzer auf erneuerbare Energien. Mit Erdsondenheizung und Solaranlage auf dem Dach produziert die Liegenschaft also selbst Energie. In der Messung und der Verrechnung der Verbräuche wird dies schnell kompliziert. Wie viel wurde selber produziert, wie viel selber verbraucht? Wie sollen Allgemein- und Individualstromverbrauch den Bewohnerinnen und Bewohnern in Rechnung gestellt werden? Kann der Reststrom vielleicht sogar günstig am freien Strommarkt beschafft werden? Und: Was muss dabei in der Planung des Baus beachtet werden?

Sorgfältige Planung des Submeterings

Die drei Gebäude der Überbauung «Centro» der Casaverva AG mit 79 Wohnungen und sechs Gewerbeeinheiten, die in zwei Etappen bis 2022 an der Schaffhauserstrasse in Kloten entstehen werden, verfügen über eine Photovoltaik-Anlage und eine Erdsondenheizung in Verbindung mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung.

«Es ist wichtig, dass bereits in der Planung ein sauberes Messkonzept erstellt wird. Besonders die Trennung von Warmwasser und Heizung für eine transparente und faire Abrechnung wird oft vergessen», erklärt Riccardo Fuccaro, Projektleiter Submetering & Technik bei Enpuls. «Wir bieten den Fachplanern deshalb schon in der Planungsphase Unterstützung und werfen während des Baus ein Auge auf die Installationen.»

Dank ZEV-Strom am freien Markt beschaffen

Dank PV-Anlage und Erdsonde produziert «Centro» dereinst selber Energie – sie wird zum «Zusammenschluss zum Eigenverbrauch» (ZEV). In Bezug auf den Stromverbrauch bedeutet dies, dass die Verwaltung als alleiniger Vertragspartner gegenüber dem Stromnetzbetreiber auftritt. Wie sie die Erträge aus der Eigenproduktion der PV-Anlage



Die Wohnüberbauungen «meierhof» in Winterthur (links) und «Centro» in Kloten sind als Zusammenschluss zum Eigenverbrauch nicht nur energetisch auf dem neusten Stand.

sowie die einzelnen Verbräuche an ihre Mieter und Stockwerkeigentümerinnen weiterverrechnet, liegt – unter der Berücksichtigung der regulatorischen Vorgaben – in ihrem Ermessen. Der Verwaltung steht es somit auch frei, den durch die Eigenproduktion entstandenen Gewinn beim Strom in die Amortisation der Anlage fliessen lassen.

«Bei einer Liegenschaft von dieser Dimension wird voraussichtlich ein Gesamtverbrauch von über 100 000 Kilowattstunden pro Jahr erreicht, sodass seit 2018 mit dem Inkrafttreten der Energiestrategie 2050 die Vorteile des Poolings ausgeschöpft werden können», erklärt Michael Jastrob, Geschäftsführer der Enpuls AG. Die Tochterfirma der Elektrizitätswerke des Kantons Zürich ist auf Dienstleistungen rund um Messen und Abrechnen spezialisiert. Sie übernimmt bei diesem Projekt im Auftrag der Verwaltung die Messung und Abrechnung der Verbräuche von Wasser, Wärme und Strom pro Wohneinheit und kümmert sich um die korrekte Aufteilung der Allgemeinverbräuche wie Strom für Lift oder Beheizung der Treppenhäuser.

Strom, Wasser und Wärme verrechnet ein einziger Anbieter

Auch in einem anderen Neubauprojekt in Winterthur-Seen entsteht derzeit eine Liegenschaft modernster Art: der «Meierhof». Die Wohnüberbauung besteht aus drei Gebäuden mit total 21 Mietwohnungen und

einem Gemeinschaftsraum sowie aus 12 Eigentumswohnungen im Stockwerkeigentum. Die Siedlung wird über Erdsondenwärmepumpen geheizt und produziert Strom vom eigenen Dach. Auch sie ist ein ZEV. Enpuls macht die Messung und Abrechnung der Verbräuche von Wasser, Wärme und Strom pro Wohneinheit und kümmert sich um die korrekte Aufteilung der Allgemeinverbräuche. Nach wie vor ungewohnt: Die Bewohnerinnen und Bewohner erhalten keine Rechnung mehr von ihrem Netzbetreiber, sondern bekommen ihre Stromrechnung für den Individualverbrauch im Auftrag der Verwaltung quartalsweise direkt von Enpuls. Die verbrauchsabhängige Abrechnung des Wasserverbrauchs und der Heizkosten folgt einmal pro Jahr über die Nebenkostenabrechnung der Verwaltung. Enpuls misst hierfür für die Verwaltung die einzelnen Verbräuche und erstellt den Verteilschlüssel. Die Verwaltung kann mit Enpuls somit für die Verbrauchsmedien auf einen einzigen Anbieter zählen.

enpuls

Weitere Informationen
Enpuls AG, Überlandstrasse 2
8953 Dietikon
Telefon: 058 359 55 70
enpuls.ch