

# So werden auch Bestandesbauten nachhaltig

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist ein entscheidender Faktor, um dem Immobiliensektor zu mehr Nachhaltigkeit zu verhelfen. Eine wesentliche Herausforderung stellt dabei die Aufwertung von Bestandesbauten dar. Die Enpuls AG zeigt anhand einer Grossüberbauung in Winterthur, wie man diese Hürden überwinden und bestehende Objekte fit für die Energiezukunft machen kann.

## Michael Jastrob, Ihr Unternehmen hat eine Wohnsiedlung in Winterthur für die Nutzung erneuerbarer Energien erschlossen. Worum ging es dabei?

Das Objekt in Winterthur umfasst insgesamt 236 Wohnungen. Wenn man sich den CO<sub>2</sub>-Ausstoss sowie den Energieverbrauch solcher Bestandesbauten vor Augen führt, erkennt man schnell, wie hoch das Potenzial für mehr Nachhaltigkeit hier ist und dass auch eine akzeptable Rendite für die Eigentümer sowie geringere Stromkosten für die Mietenden möglich wird. Dies sahen auch die Eigentümer (vertreten durch die Firma Noldin Immobilien) so, weswegen wir im Rahmen einer Zusammenarbeit mit der Planung sowie der Orchestrierung der Installation von Photovoltaik-Anlagen (PV) betraut wurden. Die Anlage, welche auf den Dächern des Areals installiert wurde, produziert rund 360 000 Kilowattstunden (kWh) pro Jahr, was dem Jahresverbrauch von etwa 150 Wohnungen entspricht. Wir von Enpuls haben dabei in Zusammenarbeit mit Partnerfirmen ein umfangreiches Komplettpaket umgesetzt, bestehend aus der PV-Anlage, dem Umbau der Elektroverteilung, der Bauherrenvertretung sowie der Abrechnung des eigenverbrauchten Stroms (ZEV = Zusammenschluss zum Eigenverbrauch). Diesen Sommer wird die Anlage zudem noch um zwei Batterien erweitert, um die sogenannten Lastspitzen zu brechen (Peakshaving).

**Immer mehr Eigentümerschaften von Bestandesbauten wollen ihre Objekte fit für die Energiezukunft machen und künftige Regulationen proaktiv erfüllen.**



## Wie kam es zum Projekt in Winterthur?

Die Firma Noldin Immobilien trat mit genau diesem Anspruch an uns heran. Wir kommen aus dem Bereich der Mess- und Abrechnungslösungen für Strom, erbringen heute aber die gesamte Palette an Planungs- und Beratungsdienstleistungen, übernehmen den Lead bei der konkreten Umsetzung von PV-Anlagen und runden das Angebot mit hochpräzisen Abrechnungsdienstleistungen ab. Man kann sagen, dass wir hinsichtlich PV-Anlagen der «One-Stop-Shop» der Schweiz sind. Beim Projekt in Winterthur konnten wir unser gesamtes Spektrum an Expertise und Services zum Vorteil der Eigentümerschaft – und den Mietenden – zum Tragen bringen. Die Umsetzung dauerte vom ersten Gespräch bis zur Inbetriebnahme der PV-Anlage etwa ein dreiviertel Jahr.

## Noch heute herrscht die Ansicht vor, dass man sich Nachhaltigkeit leisten können muss.

Diese Meinung existiert in der Tat, doch PV-Anlagen für Bestandesbauten rentieren sich, wenn das Vorhaben korrekt geplant und umgesetzt wird. Und genau dies stellen wir unter anderem sicher, indem wir für die Eigentümerschaft Richtofferten für die PV-Anlagen einholen. Dank unserer exzellenten Datenlage als

Messdienstleister können wir die Wirtschaftlichkeit der Anlagen hochpräzise berechnen.

## Welche konkreten Herausforderungen ergeben sich bei einem Projekt wie bei demjenigen in Winterthur?

Wer so umfangreiche Bestandesbauten mit einer PV-Anlage ausrüstet, muss mit einem enormen Koordinationsaufwand rechnen. Denn nebst der Anbringung auf dem Dach müssen unter anderem auch die Zähler getauscht sowie die technischen Umbauten in den Kellern vorgenommen werden. Hierfür konnten wir uns auf die Erfahrung und Expertise unserer Partnerfirmen verlassen. Die Enpuls AG konnte sich damit auf die technische Bauherrenvertretung konzentrieren und sicherstellen, dass jeder einzelne Schritt im Projekt nahtlos in den nächsten überging. Und natürlich erbringen wir nun auch die Strommessung und -abrechnung. Hier zeigt sich der enorme Vorteil von Enpuls: Wir agieren als Drehscheibe zwischen sämtlichen Akteuren und können insbesondere bei komplexen Vorhaben alle notwendigen Massnahmen planen und damit für die Bauherrschaft eine Lösung aus einer Hand anbieten. Dies umfasst auch die Schulung der Bewirtschaftungsverantwortlichen,

wodurch sich Abrechnungsoptimierungen ergeben, von denen alle Nutzer profitieren.

## Sie haben den geplanten Einsatz von Batterien erwähnt.

Exakt, dies ist der finale Schritt, der die Anlage in diesem Sommer komplettieren wird. In zwei der vier Häuser werden Batteriespeicher zur Reduktion der Lastspitzen zum Einsatz kommen. Mit dem gespeicherten Strom reduzieren wir den externen Strombezug und somit die Stromkosten, da man die Energie nutzen kann. Dadurch wird auch das Stromnetz entlastet und man kann flexibel auf eine höhere Nachfrage, beziehungsweise Nutzung, reagieren. Auch hierfür konnten wir dank unserer einzigartigen Datenlage die Wirtschaftlichkeit bestätigen. Damit wird die Siedlung in Winterthur zu einem Leuchtturm-Projekt, das aufzeigt, wie man die Nachhaltigkeitspotenziale von Bestandesbauten ausschöpfen und entstehende Mehrkosten dennoch in absehbarer Zeit amortisieren kann.

## Über die Enpuls AG

Das in Dietikon ZH ansässige Unternehmen bietet massgeschneiderte Abrechnungslösungen zur optimalen Immobilienbewirtschaftung und übernimmt auf Wunsch bei grösseren Projekten die Bauherrenvertretung sowie die gesamte Planung und Koordination von Energielösungen.

Weitere Informationen finden Sie unter [www.enpuls.ch](http://www.enpuls.ch)



**enpuls**