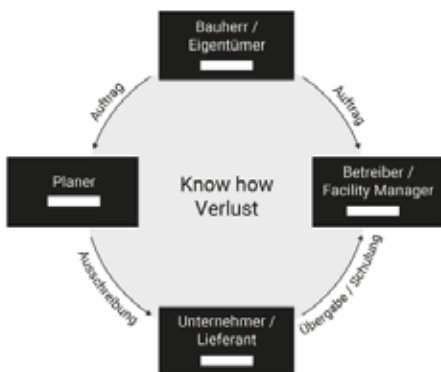


Warum eigentlich den Betrieb eines Gebäudes optimieren?

Betrieboptimierung ist neu Teil der Mustervorschriften der Kantone und Anlass für eine kleine Serie zum Thema. In diesem Beitrag wollen wir beleuchten, weshalb es Betriebsoptimierungen braucht, und zum Projektstart motivieren.



Nach Projektabschluss wird der Informationsfluss unterbrochen. Daraus ergibt sich ein Knowhow-Verlust.

Braucht es das wirklich? Diese Frage wird jeder Entscheider stellen, wenn er von einem potenziellen Projektleiter oder besser gesagt Antragssteller zur Betriebsoptimierung aufgefordert wird. Gemäss unseren Aussagen in der Novemberausgabe von Intelligent Bauen lautet die Antwort: «Ja, weil wir mit den geeigneten Massnahmen die Energierechnung um mindestens 10 bis 20% senken können.» Diese Zahlen basieren auf Erfahrungswerten von Firmenmitgliedern der GNI, sowohl Herstellern und Integratoren als auch Bauherren, die ihre Anlagen kontinuierlich optimieren, und nicht auf Hypothesen.

Solide Argumente

In der Tat besteht in Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbauten ein erhebliches Potenzial zur Steigerung der Energieeffizienz, das

mittels energetischen Betriebsoptimierungen erschlossen werden kann. Die Attraktivität solcher Massnahmen liegt darin, dass sie relativ geringe Kosten verursachen und somit eine hohe Wirtschaftlichkeit aufweisen. Die eingesetzten Mittel zahlen sich in der Regel innerhalb von weniger als zwei Jahren aus. Auch die Frage der Risiken stellt sich kaum, da es nicht darum geht, Ersatzinvestitionen in neue Gebäudetechnik zu tätigen, sondern das Beste aus dem Bestehenden herauszuholen.

Dank einem – es sei betont: kontinuierlichen – Energiemonitoring bleiben die Massnahmen nachhaltig, die Einsparungen fallen somit Jahr für Jahr an. Als positive Nebenwirkung sensibilisiert die energetische Betriebsoptimierung – bei Einbezug des Fachpersonals vor Ort – den technischen Dienst oder das Facility Management zusätzlich für die gebäudetechnischen Anlagen und liefert wertvolle Informationen. Das Funktionieren des Gebäudes als Ganzes wird wesentlich besser verstanden, jede umgesetzte Massnahme bringt neue Erkenntnisse, seien sie technischer Natur oder auf die Reaktionen der Nutzer zurückzuführen. Somit lässt sich Know-how sammeln, das sich bei späteren Erneuerungen als wertvoll und nutzbringend erweist.

Ist eine Performance Gap normal?

Betrieboptimierungsprozesse werden in den allermeisten Fällen nötig, weil das Gebäude aus verschiedensten Gründen nicht so funktioniert, wie es gemäss der Theorie sollte. Ein Grund dafür kann sein, dass während der

Planungsphase Annahmen getroffen wurden, die sich bei der Nutzung als unzutreffend erweisen. Weil alle Gebäude Unikate sind, werden im Vorfeld die Informationen dementsprechend erarbeitet mit einem Ziel: Der Endtermin. Nach der Abgabe des Gebäudes wird der Informationsfluss nach und nach unterbrochen. Dies ist ein wesentlicher Unterschied zur Serienproduktion, wie zum Beispiel im Automobilbau, bei dem alle Informationen vorliegen, bevor das erste Teil montiert wird und dann ständig optimiert wird.

Ein weiterer Grund für eine Performance Gap sind die Abläufe: Während der Planungs- und Realisierungsphase des Gebäudes arbeiten die Projektbeteiligten zusammen und tauschen Informationen mehr oder weniger vollständig aus. Bei der Übergabe des Gebäudes werden die Betreiber des Objektes geschult und einige Zeit unterstützt. Nach einer gewissen Zeit findet jedoch kein Wissenstransfer mehr statt. Somit fehlen die Grundlagen, um theoretische und praktische Werte punkto Energieverbrauch und Funktionen zu vergleichen und Performance Gaps aufzudecken.

Die Gebäude Netzwerk Initiative fördert seit Jahren die integrale, Gewerke-übergreifende Planung. Sie hat in Zusammenarbeit mit dem VSEI und Suissetec eine neue Ausbildung zum Projektleiter Gebäudeautomation aufgebaut. Die Studierenden werden integral geschult und in der Lage sein, Gebäude nicht nur zu planen, sondern auch ihre Funktionen zu überwachen und den Betrieb kontinuierlich zu optimieren. Ein wichtiger Schritt in die richtige Richtung.

www.g-n-i.ch

