

OEL EINSAM ODER HOLZ GEMEINSAM?

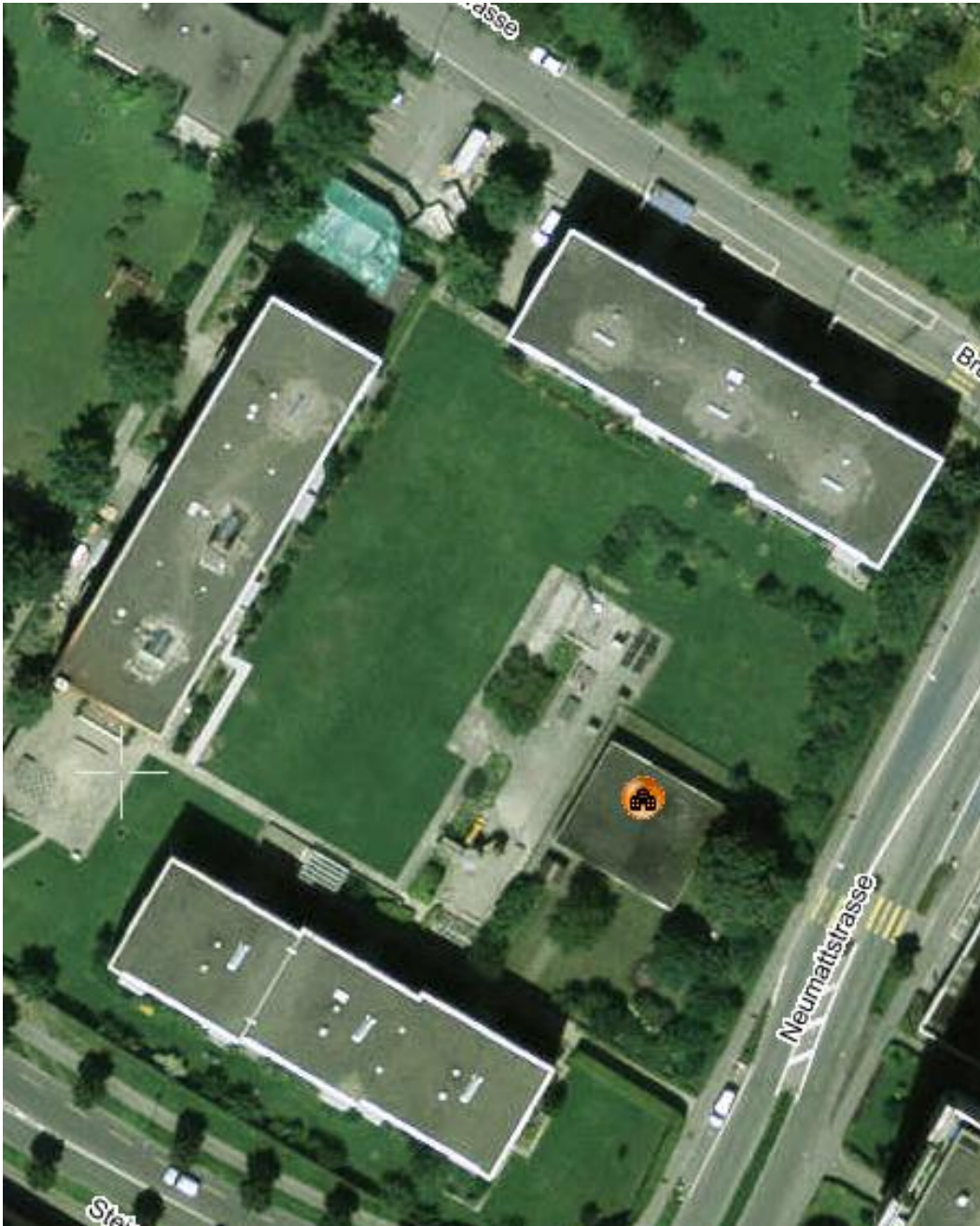


von Streit Markus

Einleitung	3
Festlegung Erneuerungsstrategie	4
Die Strategie wird geändert	5
Die Evaluation	5
Ein glücklicher Zufall	6
Eine Vision wandelt sich zum Proekt	6
Das Projekt	7
Projektstand	8
Erkenntnisse	9

EINLEITUNG

Die Wohnbaugenossenschaft Steinbach besteht seit 1973. Sie umfasst ein Gebäudeensemble von drei vierstöckigen Mehrfamilienhäusern mit je 24 Wohneinheiten aufgeteilt auf jeweils drei Eingänge. Gruppirt sind die Häuser einfassend auf drei Seiten der zentralen Grünfläche, unter der sich eine Einstellhalle verbirgt.



1996 wurde die erste Erneuerungsphase mit Sanierung der Zentralheizung eingeleitet und 1998 mit der Isolation der Gebäudehüllen (inkl. Einbau von neuen Fenstern) abgeschlossen. Danach wurden bis zum Wechsel des Vorstandes im Jahre 2002 auf weitere grössere Erneuerungsmassnahmen verzichtet.

FESTLEGUNG ERNEUERUNGSSTRATEGIE

Der neu besetzte Vorstand war sich einig, dass der Werterhalt zuletzt vernachlässigt wurde und daher eine prioritäre Aufgabe darstelle. Es wurde beschlossen, eine Erneuerungsstrategie festzulegen. Dabei sollten sowohl Massnahmen die in erster Linie dem technischen Unterhalt bzw. dem Werterhalt der Liegenschaften dienen, aber auch Massnahmen die dem einzelnen Mitbewohner zu gute kommen, entsprechend berücksichtigt werden. Im Übrigen sei darauf zu achten, dass wenn möglich, ökologische Lösungen den Vorzug erhalten.

In einem ersten Schritt wurde der Ist-Zustand der einzelnen Gebäude, technischen Anlagen, der Grünanlagen und Nebengebäude erfasst. Die Haus- und Gartenwarte wurden dabei mit ins Boot geholt und damit manch wichtiger Hinweis. Gestützt auf die Analyse der einzelnen Bereiche wurde eine provisorische Liste mit Reihenfolge der vorgesehenen Massnahmen erstellt. Unter Berücksichtigung der finanziellen Möglichkeiten erfolgte anschliessend eine umfassende Neubewertung, welche folgende Grobplanung ergab:

Objekt	Planung vorgesehen	Umsetzung
Haustüren ersetzen	2002	2003
Spielplatz erneuern	2002/2003	2004
Sanierung Sanitär und Küchen	2003/2005	2006
Ersatz Motor Einstellhallentor	2006	2006
Ersatz Kellergangbeleuchtung	2008/2009	2010/2011
Ersatz Wohnungstüren	2010	2011
Sanierung Dächer	2010/2013	2014/2016
Ersatz Heizung	2010/2014	2016/2020

Tabelle 1

Bisher konnte die Strategie recht gut umgesetzt werden, wie folgende Übersicht zeigt:

Objekt	Planung vorgesehen	Umsetzung	Umgesetzt
Haustüren ersetzen	2002	2003	😊
Spielplatz erneuern	2002/2003	2004	😊
Sanierung Sanitär und Küchen	2003/2005	2006	😊
Ersatz Motor Einstellhallentor	2006	2006	😊
Ersatz Kellergangbeleuchtung	2008/2009	2010/2011	In Arbeit
Ersatz Wohnungstüren	2010	2011	In Arbeit
Sanierung Dächer	2010/2013	2014/2016	Zurückgestellt
Ersatz Heizung	2010/2014	2016/2020	In Planung

Tabelle 2

DIE STRATEGIE WIRD GEÄNDERT

Der Vorstand der WBG Steinbach ist, wie viele Vorstände kleinerer WBG, ein Laiengremium. D.h. alle Vorstandschargen werden im Nebenamt geführt. Das bedingt, dass bei grösseren Projekten zuerst ein Basiswissen angeeignet werden muss, um in einem späteren Zeitpunkt bei der Detailplanung nicht den engagierten Fachkräften ausgeliefert zu sein. Sicher, dies ist nicht unabdingbar, aber wenn man selber über ein Basisfachwissen verfügt, lassen sich Vorschläge und Detailfragen aus eigener Optik einfach besser beurteilen.

Wie aus Tabelle 2 auf der ersten Seite ersichtlich, haben wir Anfangs Januar 2010 mit der Planung zum Ersatz der Heizung begonnen. Ein erster Schritt dabei war, sich einmal Heizungstechnisch auf zu datieren. Aus diesem Grund wurde mit dem Sammeln von Informationen über die gängigsten Arten moderner und ökologischer Heizsysteme begonnen. Weshalb nicht mit, wie ursprünglich vorgesehen (siehe Tabelle 2) mit der Planung Dachsanierung gestartet wurde, erklärt sich mit dem Ausgang einer Planungssitzung, in der festgestellt wurde, dass aus dem Heizungsersatz eventuell Einflüsse auf die Dächer resultieren könnten (Stichwort Solarenergie). Es wurde daher beschlossen, die Dachsanierung, da nicht dringlich, bis auf weiteres zurück zu stellen.

DIE EVALUATION

Nach und nach wurden die verschiedenen Informationen zu den Heizsystemen gesichtet. Auch wurden Unterlagen des Bundesamtes für Energie (Ratgeberfachartikelserie Kantone, Thema 9, Heizungsersatz, Teil 1-4) in den Informationsprozess eingebunden. Aus einer ersten, nur auf theoretischen Annahmen basierenden Analyse, wurden die ersten Heizsystem aussortiert. Es waren dies Öl, aus prinzipiellen Gründen, Strom, da viel zu teuer, Gas, keine Anschlussmöglichkeiten und Wärmepumpen die auf Sonden basieren, da die Überbauung in einer Schutzzone steht und daher keine Erd- oder Wassersonden möglich sind.

Doch welches System würde sich als das Richtige erweisen? Die weitere Evaluation, so wurde es schnell einmal ersichtlich, würde in Bereiche führen, in denen ohne Kennzahlen und externe Unterstützung unsere Möglichkeiten rasch ausgereizt sein würden. Nun, die Kennzahlen waren rasch zusammengetragen, bei einem durchschnittlichen Ölverbrauch von 66'000 l/Jahr (entspricht 660'000 kWh/Jahr), resultiert eine ungefähre Anschlussleistung von 330 kW. Soweit so gut. In offener Diskussion innerhalb des Vorstandes einigte man sich darauf, die Optik auf den Brennstoff Holz zu fokussieren. Dies im Wissen, dass die Burgergemeinde Belp dringend nach Abnehmern für Schnitzel sucht und bereit wäre (eine unverbindliche Anfrage öffnet manchmal Türen), einen längerfristigen Abnahmevertrag zu günstigen Konditionen einzugehen. Gleichzeitig wurde beschlossen, einen versierten Fachmann für Holzschnitzelheizungen mit an Bord zu nehmen, sich die Option Warmwasseraufbereitung mittels Sonnenenergie frei zu halten und sich bei der Gemeinde Belp, die eine grössere Schnitzelheizung betreibt, vor Ort ein Bild zu machen.



EIN GLÜCKLICHER ZUFALL

Um wie beschlossen, die Schnitzelheizung der Gemeinde zu besichtigen, wurde eine diesbezügliche Anfrage an den Anlagewart gerichtet. Dieser fragte nach dem Hintergrund der Besichtigung, da bereits die Verwaltung des in unserer Nachbarschaft liegenden Hochhauses mit demselben Anliegen an ihn herangetreten wäre. Er würde das Anliegen an seinen Vorgesetzten weiterleiten und wenn wir nichts dagegen hätten, nur einen Besichtigungstermin für alle organisieren. Die Besichtigung fand statt. Die Anwesenden Vertreter der Liegenschaft Hochhaus, der Energie Belp als Hausherr der Heizung und unsere Delegation fand sich anschliessend zu einem kleinen Umtrunk in einer nahe gelegenen Wirtschaft zusammen. Aus den Gesprächen formierte sich alsbald die Vision einer zentralen Schnitzelheizung mit Fernwärmeanschluss diverser umliegenden Siedlungen. Es wurde spontan beschlossen, eine weitere Sitzung zwecks Vertiefung der Idee anzusetzen. Freundlicherweise übernahm es die Energie Belp, mögliche Teilnehmer anzuschreiben und ein erstes Treffen zu organisieren.



EINE VISION WANDELT SICH ZUM PROJEKT

Damit an diesem ersten Treffen bereits mit einigen Fakten operiert werden konnte, hatte das von uns engagierte Ingenieurbüro bereits einige Zahlen der beteiligten Interessenten eingefordert und Informationen über die Grösse und Machbarkeit eines solchen Projektes zusammengestellt. Die Sitzung wurde in einem offenen Rahmen gehalten, das für und wieder ausgiebig diskutiert. Es bedurfte noch zweier weiterer Sitzungen, um die Vision in ein Projekt zu überführen. Schliesslich fanden sich vier Verwaltungen zusammen um mit einer Absichtserklärung das Projekt zu starten. Die Projektplanung wurde an das von uns bereits beauftragte Ingenieurbüro delegiert.

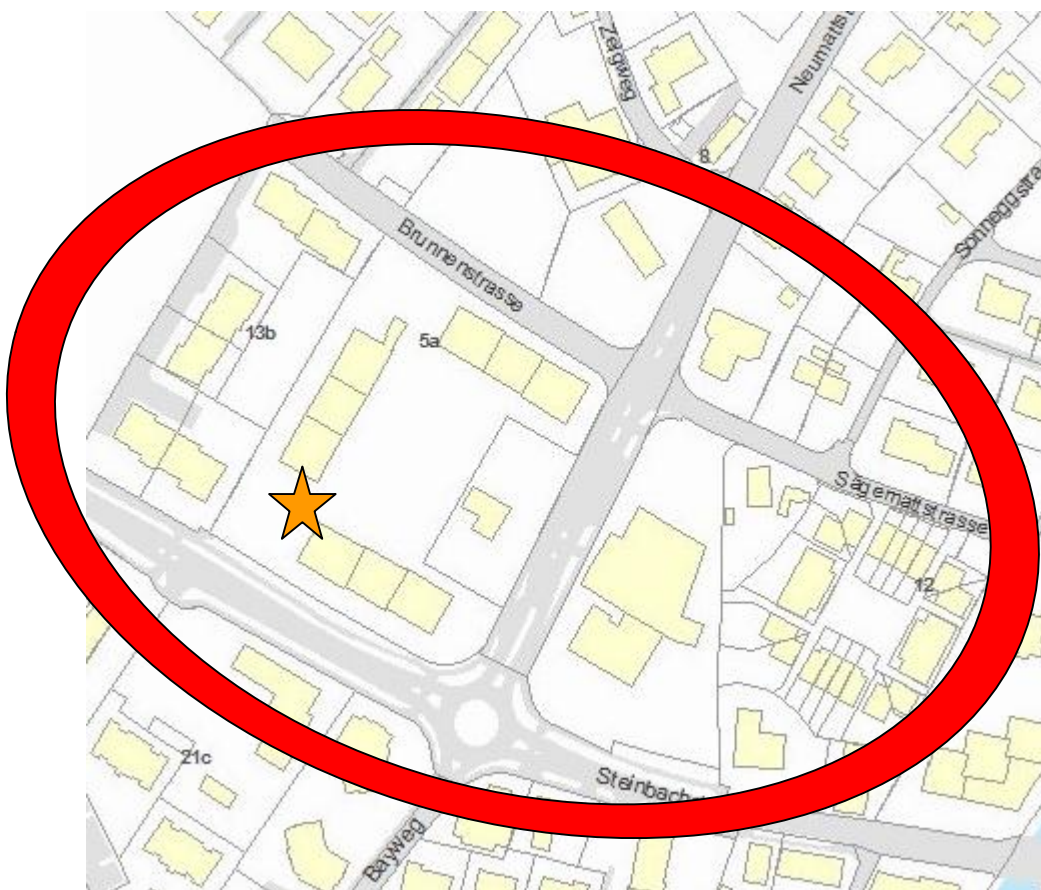



DAS PROJEKT


Nachdem nun der Grundstein gelegt war, galt es die Eckdaten fest zu legen. Als Heizsystem soll eine Holzschnitzelheizung zum tragen kommen. Um die Anschlusswerte in einem vernünftigen Rahmen zu halten, muss der Standort zentral gewählt werden. Aus den bisherigen Verbrauchsberechnungen der zum Anschluss vorgesehenen Liegenschaften errechnet sich ein Heizleistungsbedarf von ca. 1'000 kW. Bau und Betrieb der Heizzentrale soll einer noch zu gründende AG überantwortet werden (keine Risikobindung der Anschlusswilligen).

Standort

Aufgrund der zentralen Lage der Liegenschaften der WBG Steinbach und dem Umstand, dass sich die bestehende Zentralheizung bereits in einem separaten Gebäude befindet, drängt sich dieser Standort geradezu auf. Abklärungen zur Umnutzung der bestehenden Räumlichkeiten (Tankraum, Vorraum, Heizungsraum) ergaben auch aus Sicht eines Statikers keine Einwände. Vorabklärungen bei der Bauverwaltung Belp bezüglich Baubewilligung wurden ebenfalls positiv beantwortet.



Vorgesehener Standort 

Anschlussperimeter 

Heizsystem

Aufgrund der vorliegenden Leistungsberechnung und dem allenfalls zur Verfügung stehenden Raum wurde eine Holzschnitzelheizung mit zwei Brennkesseln à 550 kW, Unterschubfeuerung und automatischer Zuführung aus Schnitzelsilo (ehemaliger Tankraum) gewählt. Transfermedium für die Wärme ist Wasser.

Schnitzzellieferung

Gemäss dem zuständigen Revierförster ist die erforderliche Schnitzelmenge problemlos verfügbar. Ein entsprechender Vorvertrag wurde bereits abgeschlossen. Die Anlieferung ist mit baulichen Massnahmen verbunden, aber problemlos möglich.

Fernleitungen

Dem Bau des Leitungsnetzes stehen keine grösseren Hindernisse im Weg.

Tarifmodell

Festgelegt wird ein dreistufiges Tarifmodell. Stufe 1; Einmalige Anschlussgebühr pro kW Anschlussleistung. Stufe 2; eine jährliche Leistungsgebühr pro kW Anschlussleistung. Stufe 3; Pro kWh beim Verbraucher abgegebene Wärme

Bau und Betrieb

Für den Bau und den Betrieb soll eine nicht gehandelte AG gegründet werden. Es ist vorgesehen, dass die anschlusswilligen Körperschaften und das planende Ingenieurbüro anteilmässig in der AG vertreten sind. Diese soll für die Finanzierung und den späteren Betrieb eigenverantwortlich tätig sein.

PROEKTSTAND

Die Projektierungsarbeiten für den Umbau der Zentrale und das Verteilernetz sind soweit abgeschlossen. Um allenfalls verzugsfrei mit den Bauarbeiten beginnen zu können, wurde ein Baugesuch eingereicht.

An der Konzipierung der AG wird gearbeitet. Zeitgleich nehmen die Anschlussverträge Form an. Intensiv wird an der Finanzierungslösung gearbeitet. Hier ist es gelungen, günstige Mittel aus dem Fonds der My Clymate zu sichern.

Laufend erfolgt die Information der Genossenschaftsmitglieder. Eine Konsultativabstimmung innerhalb der WBG Steinbach zeigte breite Unterstützung für das Projekt, obwohl mit leicht höheren Heizkosten zu rechnen sein wird (abhängig vom Ölpreis).

Die Eingaben zur Freigabe beim Baurechtsgeber ist erfolgt. Wir erwarten eigentlich keine Hindernisse seitens des Bundes.

Eine Strategie muss regelmässig auf ihre Zweckmässigkeit geprüft werden. Sie ist keinesfalls in Stein gemeisselt, sondern ein dynamisches Hilfsmittel.

Eine Strategie steht nie alleine, sie ist immer von andern abhängig. Es ist deshalb wichtig, dass die verschiedenen Strategien laufend abgeglichen werden, zB. Sanierungsstrategie und Finanzstrategie.

Bei der Planung von Erneuerungs- oder Sanierungsmassnahmen lohnt es sich, wenn die Optik zu Anfang weit geöffnet wird. Das gewährleistet ein breites Spektrum an möglichen Lösungsansätzen in die Entscheidungsfindung einzubinden. Hat man sich einmal auf eine Massnahme festgelegt, kann die Besichtigung bereits bestehender, gleichartiger Massnahmen bei andern Bauträgern sehr aufschlussreich sein und allenfalls sogar zu einer Neubeurteilung führen.

Information und Miteinbezug der Genossenschafter bereits in der Vorabklärungsphase erhöht die Akzeptanz nötiger Massnahmen. Durch gezielte Informationsmassnahmen (in diesem Fall über die ökologischen Vorteile eines Wärmeverbundes mit CO²-neutralem Energielieferanten und ortsansässiger Wertschöpfung) kann die Meinungsbildung in der Regel entsprechend in die „richtigen“ Bahnen gelenkt werden.

Auch wenn viel Arbeit in Aussicht steht und etwas Mut aufgebracht werden muss, ist es bisweilen sinnvoll, neue Wege zu beschreiten. Ob man mit der gewählten Lösung richtig liegt, wird in manchen Fällen erst die Zukunft weisen. Eine Genossenschaft, insbesondere eine kleinere Genossenschaft, bietet ein sehr gutes Umfeld, um gemeinsam etwas zu wagen und zu tragen. Dies selbstverständlich nur im Einklang mit den grundsätzlichen Zielen der Genossenschaft, sowie der gebotenen Umsicht und Wahrnehmung der Verantwortung.