

## Gebäudeautomation: viel Pro, wenig Contra

Dieser Artikel entstand auf Basis eines Interviews mit SAUTER Deutschland-Geschäftsführer Werner Ottilinger, der auch als Vorsitzender des Fachverbands Automation und Management für Haus und Gebäude (AMG) im VDMA tätig ist.



rungsmöglichkeiten unbedingt prüfen und entsprechend Sanierungen baldmöglichst angehen.

Lange wurde um das GEG gerungen, viel wurde es diskutiert, ab 1. Januar 2024 beginnt es zu greifen. Schon ab Stichtag muss in neu zu errichtenden Nichtwohngebäuden (NWG) der Automationsgrad der Kategorie B nach DIN V 18599-11 entsprechen – bislang war Kategorie C ausreichend. Im Falle von Bestandsgebäuden greift diese Anforderung ein Jahr später und betrifft NWG mit einer Leistung der Heizungs- oder Klimaanlage von mehr als 290 kW (dies entspricht bei NWG etwa einer Brutto Grundfläche von 4000 bis 5000 m<sup>2</sup>). Wer davon betroffen ist, hat also wenig Zeit für die Umsetzung.

### Obligatorisch: Raumsensorik

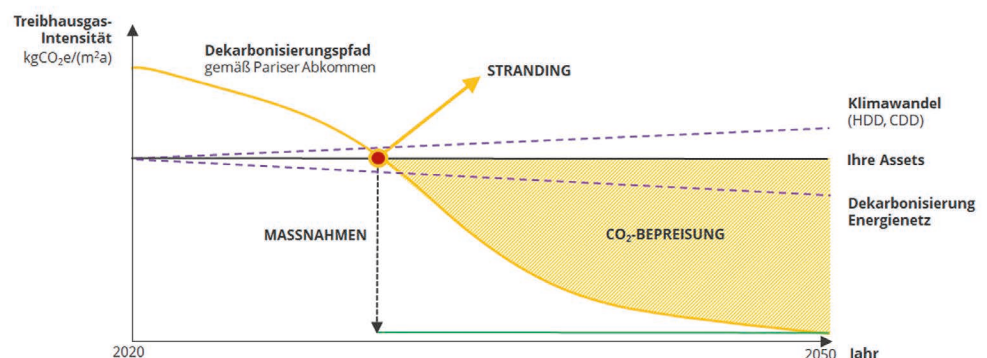
Zur Einhaltung des Automationsgrades B ist Raumsensorik nunmehr zwingend erforderlich, ebenso die Kommunikation zwischen Anlagen, Systemen und Räumen. Überraschend kommt diese Regelung nicht, denn wie jedes Regelsystem ist auch die

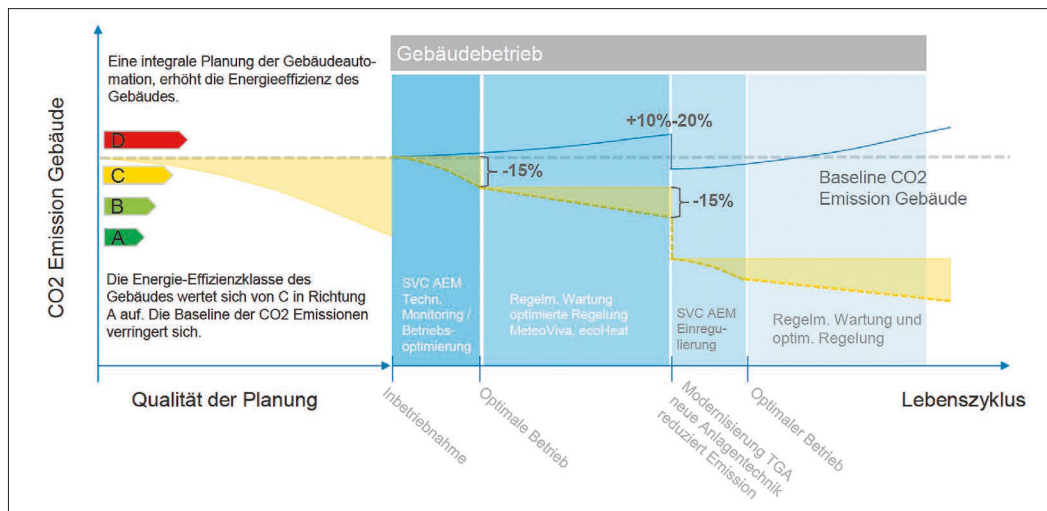
**Kaum ein Thema sorgte in letzter Zeit für so viele Kontroversen und Unsicherheiten wie die Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG)**

Beim Gebäude-Energie-Gesetz (GEG) 2024 zeigt sich im Hinblick auf die Anforderungen an die Gebäudeautomation und den Anlagenbetrieb ein Novum: Erstmals wird ein erhöhter Effizienz-

standard in Bezug auf die Regelung, den Gebäudebetrieb und das Energiemanagement für Nichtwohngebäude gefordert. Eigentümer und Betreiber von Bestandsgebäuden sollten Sanie-

### Eine Vielzahl der Immobilien droht zu „Stranded Assets“ zu werden





## Die Gebäudeautomation weist ein hohes Potenzial zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen von Immobilien auf

Gebäudeautomation nur so gut wie die Daten, auf denen sie aufbaut. Standardisierte Bussysteme machen die Automatisierung einfacher und preiswerter, und mit ihr lassen sich ohne weitere bauliche Maßnahmen zehn Prozent der Einsparpotenziale einer Modernisierung erreichen – eine Regelung also, die mit relativ geringem Aufwand viel erreicht.

Ab dem 1. Januar 2025 ist für sämtliche NWG außerdem ein digitales Energie-Monitoring für die kontinuierliche Überwachung, Protokollierung und Analyse der Verbräuche aller Hauptenergieträger sowie aller gebäudetechnischer Anlagen vorgeschrieben. Dazu braucht es ein aktives Energie-Management vor Ort, das auch im vorgeschriebenen technischen Inbetriebnahme-Management unentbehrlich ist. Denn hier drängt ebenfalls die Zeit: Das GEG fordert, dass die Einregelung für einen optimalen Gebäudebetrieb nicht länger als eine Heiz- oder Kühlperiode in Anspruch nehmen darf.

## Sinnvoll: Fernwärme

Insbesondere in urbanen Gebieten spielt Fernwärme in der Wärmeversorgung eine große Rolle. Die Wärmenetze müssen auf erneuerbare Energien umgestellt und ausgebaut werden. Das Gesetz gibt hierzu Ziele vor und regelt die schrittweise Dekarbonisierung sowie den Ausbau der Netze. Der Zeitplan für die Erstellung der Wärmepläne orientiert sich an der Größe von Gemeinden und Städten: Städte mit über 100.000 Einwohnern müssen Wärmepläne bis zum 30. Juni 2026 vorlegen, Gemeinden mit höchstens 100.000 Einwohnern bis zum 30. Juni

2028, kleinere Gemeinden mit unter 10.000 Einwohnern können ein vereinfachtes Verfahren anwenden, wenn das Bundesland dies entscheidet. Die kommunale Wärmeplanung wird zum Dreh- und Angelpunkt für die Modernisierung von Bestandsbauten, vor allem bei Entscheidungsfindung für die Umstellung der Wärmeerzeugung. Ist ein Anschluss an ein Fernwärmenetz möglich, kann auf die eigene Therme verzichtet werden, was in aller Regel die umweltfreundlichere und wirtschaftlichere Lösung ist.

## Abwarten oder loslegen?

Im novellierten Gebäude-Energie-Gesetz manifestieren sich die Entwicklungen des Klimas aus Sicht der Regierenden. Der Wert einer Immo-

bilie wird sich in naher Zukunft immer stärker nach seiner Energieeffizienz richten. Wer dies ignoriert, gerät möglicherweise nicht nur mit dem Gesetz in Konflikt, sondern riskiert einen Modernisierungsstau, der schlimmstenfalls in ein nicht mehr vermietet- oder verkaufbares „Stranded Asset“ mündet. Eigentümer sollten daher schnellstens aktiv werden und, sofern nicht bereits erfolgt, ihre Immobilien auf den Prüfstand stellen – im Hinblick auf die vorhandene Gebäudetechnik, den Automations- und Digitalisierungsgrad sowie den CO<sub>2</sub>-Fußabdruck. Meist reicht auch ein Anruf beim Versorger, um festzustellen, ob eine Fernwärmeanschluss in absehbarer Zeit eine Option ist.

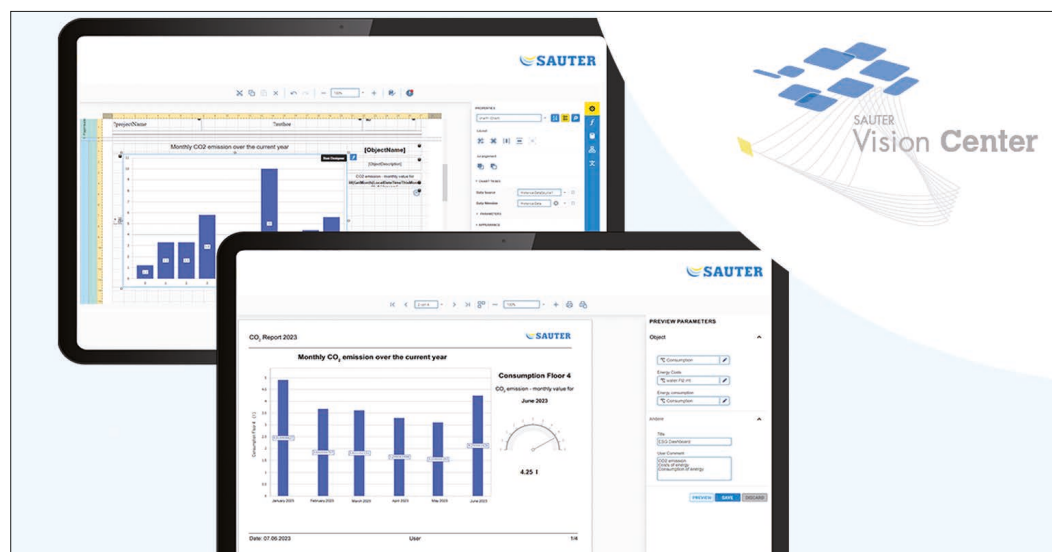
Sind die Bestandsaufnahmen abgeschlossen und die richtigen Entschei-

dungen gefällt, sollte man die Umsetzung schnellstmöglich angehen. Die Umstellung führt nicht zwangsläufig zu Wettbewerbsnachteilen. Wer jetzt saniert, profitiert auch zeitnah von den Vorteilen: Smart Buildings sparen nicht nur Energie, sie lassen sich auch weit besser vermieten und verkaufen. Sie bieten den Nutzern mehr Komfort und lassen sich besser an zeitgemäße Anforderungen, zum Beispiel für Shared-Desk-Büros, anpassen. Sie sind zudem resilienter gegenüber hochvolatilen, nicht selten politisch geprägten Energiemärkten.

## Der richtige Systempartner

Was viele Jahre aufgeschoben wurde, gilt es nun umzusetzen. Eigentümer müssen die richtigen Entscheidungen bei der weiteren Entwicklung einer Immobilie treffen und eine zeitliche Strategie entlang des Dekarbonisierungspfad aufbauen. Bei der Umsetzung des GEG sollte man sich an einen erfahrenen Systempartner wenden. Denn die geforderte Technik gibt es nicht erst seit gestern.

SAUTER zeigt anhand von Praxisbeispielen und Referenzen die Möglichkeiten und Potenziale moderner Gebäudeautomation und Digitalisierung auf. Zusammen mit dem Kunden wird ein individuelles Gebäudesanierungskonzept entlang der Vorgaben von Gesetz und Budget erarbeitet. Intelligente Gebäude werden Pflicht. Sie bringen Vorteile für jeden, der die Herausforderung proaktiv annimmt. ◀



**SAUTER Vision Center steht für ganzheitliches Gebäude-, Energie- und Wartungs-Management mit herausragenden Analytikfunktionen zum optimalen Gebäudebetrieb**