

# Neue Ausprägung: «2000-Watt-Areal in Transformation»

Text | Daniel Kellenberger & Lucia Thaler, intep

**Das bestehende 2000-Watt-Areal-Zertifikat zeichnet seit 2012 energie-, ressourcen- und klimaeffiziente sowie lebendige Neubauareale aus. Nun wird seine Anwendbarkeit mit der neuen Ausprägung «in Transformation» erweitert. Damit lassen sich neben Neubauarealen auch Bestandsquartiere auf dem Weg zu einem 2000-Watt-Areal auszeichnen. Mit seinem prozessorientierten Ansatz verspricht das Zertifikat neuester Generation, die Entwicklungsabsichten vielfältiger Grundeigentümerschaften und weiterer Akteure optimal aufeinander abzustimmen und zur Energiewende beizutragen.**

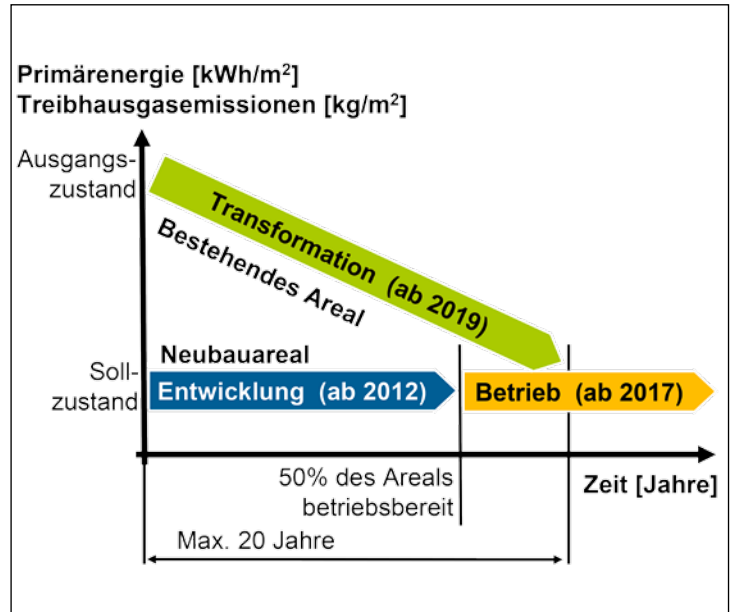


Förderung des Langsamverkehrs – ein wichtiges Kriterium im 2000-Watt-Areal-Label. (Copyright: Bundesamt für Energie BFE)

Der Gebäudepark ist für ca. 50 % des Energieverbrauchs und ca. 40 % der Treibhausgasemissionen der Schweiz verantwortlich. Die Sanierungsrate ist aus energiepolitischer Perspektive zu tief, darum lässt sich die Energiewende nicht mit der geringen Anzahl hocheffizienter Neubauten vollbringen. Instrumente zur Unterstützung von Privaten und Gemeinden bei der nachhaltigen und qualitätsvollen Transformation von Bestandsquartieren sind gefragt. Das Bundesamt für Energie BFE reagiert auf diesen Bedarf und ergänzt das bewährte 2000-Watt-Areal-Zertifikat mit einer dritten Ausprägung. Mit dem neuen «2000-Watt-Areal in Transformation», welches die bisherigen Ausprägungen «in Entwicklung» und «in Betrieb» komplettiert, können Bestandsquartiere nachhaltig weiterentwickelt werden.

**Konzept baut auf Bestehendem auf**

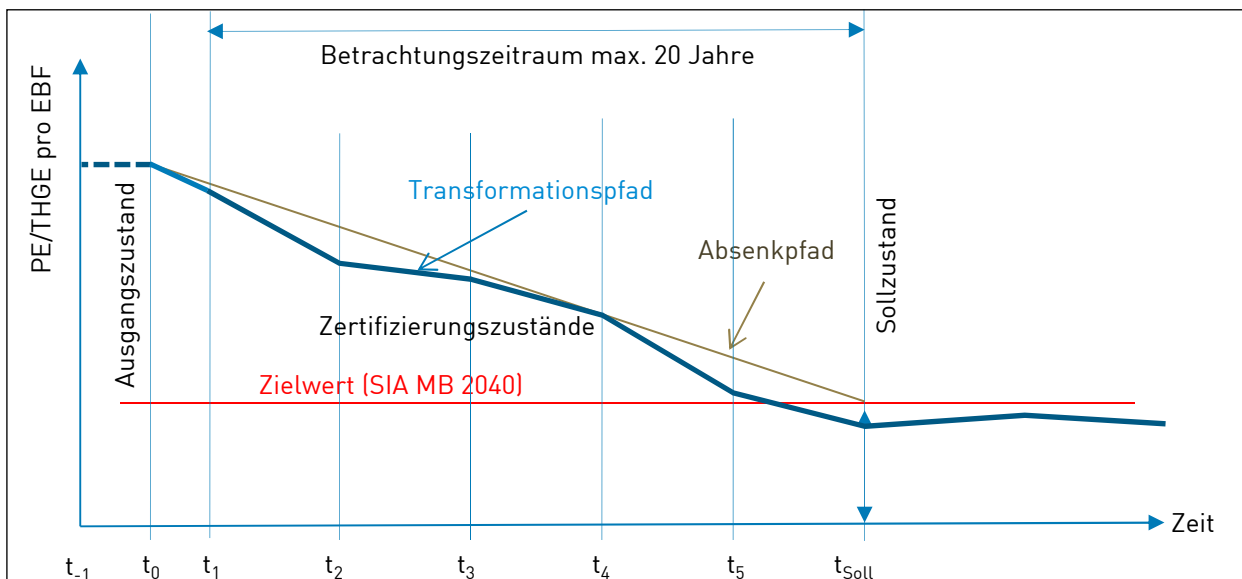
Die neue Ausprägung übernimmt die bestehende Bewertungsmethode des Zertifikats, die sich vom SIA-Effizienzpfad Energie und dem Energiestadt-Label für Gemeinden ableitet. Der quantitative Nachweis garantiert, dass ein zertifiziertes Areal die Zwischenziele für Primärenergieverbrauch und Treibhaus-



Die Ausprägungen «in Entwicklung», «im Betrieb» und «in Transformation». (Grafik: intep)

Thema	2000-Watt-Areal in Entwicklung	2000-Watt-Areal in Transformation	2000-Watt-Areal in Betrieb
Fläche	Mindestens 10000 m <sup>2</sup> Grundstück- oder Geschossfläche (GF).		
Einbindung der Planungsbehörde	Arealträgerschaft besteht aus allen Grundeigentümern. Einbindung der Gemeinde ist freiwillig. Kontakt mit Gemeinde zwingend.	Arealträgerschaft besteht aus allen Grundeigentümern, die einen Beitrag zur Zielerreichung beisteuern. In vielen Fällen ist eine Einbindung der Gemeinde (evtl. mit Energieversorger) in die Arealträgerschaft empfehlenswert.	Arealträgerschaft besteht aus allen Grundeigentümern. Einbindung der Gemeinde ist nicht nötig.
Anteil Bestands- und Umbauten im Sollzustand	Neubauquartier mit max. 20 % GF Bestands- und Umbauten.	Weitgehend überbautes Areal, das schrittweise erneuert wird, mit mind. 20 % GF Bestandsbauten und Umbauten.	Keine Bedingung.
Zeitdauer bis Zielerreichung in tSoll	Jederzeit	Höchstens 20 Jahre. Die Transformation kann auch über eine kürzere Zeitdauer erfolgen.	Ziel und Sollzustand bereits erreicht
Ausgangszustand zum Zeitpunkt t0	Die Primärenergie (PE) (total und nicht-erneuerbar) und die Treibhausgasemissionen (THGE) bleiben während des ganzen Planungsprozesses immer unterhalb des geforderten flächenspezifischen Zielwertes.	Die PE und die THGE sind im Ausgangszustand höher als die angestrebten Zielwerte. (Falls nicht, handelt es sich um ein 2000-Watt-Areal in Betrieb).	Nur Sollzustand wird betrachtet.
Zustand zum Zertifizierungs-Zeitpunkt tx	Sollzustand noch nicht erreicht. Weniger als 50 % der GF bereits in Betrieb.	Sollzustand und somit Zielwerte noch nicht erreicht.	Sollzustand erreicht. Entweder Rezertifizierung von Arealen aus der Phase «in Entwicklung», bei denen mind. 50 % der GF bereits in Betrieb sind (bezogen auf den Sollzustand) oder Ex-Areale in Transformation, welche bereits den Sollzustand erreicht haben.
Perimeter	Klar definierter räumlicher Perimeter mit mehreren Gebäuden, die über Aussenraum verbunden sind.	Klar definierter räumlicher Perimeter mit mehreren Gebäuden, die über Aussenraum verbunden sind und ein städtebauliches Ensemble bilden.	Klar definierter räumlicher Perimeter mit mehreren Gebäuden, die über Aussenraum verbunden sind.

Vergleich der drei Ausprägungen des 2000-Watt-Areal-Zertifikats «in Entwicklung», «in Transformation» und «in Betrieb».



Transformationsprozess mit Transformations- und Absenkpfad. (Grafik: intep)

gasemissionen der 2000-Watt-Gesellschaft für das Jahr 2050 erfüllt, wobei neben der Betriebsenergie auch die Graue Energie der Gebäudeerstellung sowie die Alltagsmobilität der Arealnutzenden berücksichtigt werden. Die qualitative Bewertung mit Kriterien in den sechs Themenbereichen Managementsystem, Kommunikation, Kooperation, Partizipation, Arealnutzung und Städtebau, Ver- und Entsorgung, Gebäude und Mobilität unterstützt den Prozess. Während die Ausprägung «in Entwicklung» nur den Zustand des fertig entwickelten Areals betrachtet, berücksichtigt die Ausprägung «in Transformation» neben dem Sollzustand am Ende des Betrachtungszeitraums von maximal 20 Jahren auch den Ausgangszustand vor der Transformation sowie den Transformationspfad. Die Grundeigentümer des Areals erarbeiten eine Sanierungsstrategie und verpflichten sich diese umzusetzen. Massnahmen sind z. B. Dämmung einbringen, Wechsel der Energieversorgung, Reduktion der Parkplätze u. a. Je nach lokaler Situation ist auch der Einbezug der Standortgemeinde und von Energie- und Mobilitätsdienstleistern sinnvoll. Die Massnahmen müssen in der Summe dazu führen, dass die Zielwerte am Ende des Betrachtungszeitraums erreicht

werden. Regelmässige Rezertifizierungen alle vier Jahre stellen sicher, dass die Projektwerte unter dem linearen Absenkpfad liegen. Sobald die Zielwerte schliesslich erreicht werden, geht das Areal in die Ausprägung «in Betrieb» über.

**Pilotareale gehen voran**

Die neue Ausprägung wird bis 2019 anhand von sieben sehr unterschiedlichen Pilotarealen in der Deutschschweiz und Romandie getestet. Darunter sind Erneuerungen und Verdichtungen von Wohnquartieren, Hochschulcampus sowie ein Firmensitz. In der Pilotphase gilt es, Lösungen für die vielfältigen Herausforderungen zu finden. Gegenüber Neubauarealen ist eine verstärkte Auseinandersetzung mit den Qualitäten des bestehenden Quartiers nötig. Heterogene Eigentümerschaften mit unterschiedlichen Interessen müssen für die Beteiligung an der Arealträgerschaft und die Umsetzung von Massnahmen motiviert werden. Fehlende 2000-Watt-Zielwerte für die Nutzungen Hochschule und Verwaltung mit hoher Belegungsdichte werden erarbeitet. Die Rollen der Gemeinde, Energieversorgungsunternehmen und Mobilitätsanbietern und ihre Fördermöglichkeiten bei Transfor-

Eigenschaften	Etablierte Nachhaltigkeitszertifikate	Neuere Nachhaltigkeitszertifikate (Bsp. SNBS, 2000WA)
Bewertete Themen	Wenige; hauptsächlich Energie	Viele; umfassende Nachhaltigkeit
Bewertung	Hauptsächlich quantitativ	Quantitativ und qualitativ
Perimeter	Einzelgebäude	Ganzes Areal
Gebäudestrategien	Nur Neubauten und Sanierungen	Auch für Transformationsstrategien
Zertifizierungszeitpunkt(e)	1 Mal bei Inbetriebnahme	Regelmässige Rezertifizierungen auch während des Betriebes
Nachhaltigkeitsstrategien	Effizienz und Konsistenz	Auch Suffizienz
Optimierungspotenziale	Technik und Design	Auch Nutzerverhalten

Vergleich der Eigenschaften etablierter und neuer Nachhaltigkeitszertifikate im Immobilienbereich.

## Fakten und Kontakt

Zertifikat vergeben von:	BFE/ EnergieSchweiz
Lancierung:	2012: 2000WA in Entwicklung 2017: 2000WA in Betrieb 2019: 2000WA in Transformation
Zertifizierte Areale: (Stand Anfang 2018)	19 * 2000WA in Entwicklung 6 * 2000WA in Betrieb 7 * Pilot-2000WA in Transformation in Bearbeitung
Projektleitung CH & Regionalleitung D-CH:	Daniel Kellenberger, Intep – Integrale Planung
Regionalleitung F-CH:	Francine Wegmueller, Weinmann-Energies
Leitung Technische Entwicklung:	Dr. Heinrich Gugerli, Gugerli Dolder Umwelt & Nachhaltigkeit
Programmverantwortung:	Ricardo Bandli, BFE
Webseite:	<a href="http://www.2000watt.swiss">www.2000watt.swiss</a>
E-Mail:	<a href="mailto:areal@2000watt.ch">areal@2000watt.ch</a>

mationsarealen müssen geklärt werden. Denn während die Gemeinden bei Neubauten insbesondere durch Gestaltungspläne bzw. Sonderbauvorschriften unter bestimmten Umständen die Einhaltung höherer energetischer Vorgaben einfordern können, gibt es keine gesetzlichen Grundlagen für Verpflichtungen zu energetischen Sanierungen. Nach Klärung der offenen Fragen werden die 2000-Watt-Areal-Beratenden zusammen mit den Arealträgerschaften der Pilotareale die notwendigen Nachweise erarbeiten, sodass die ersten Zertifizierungen 2019 möglich sind. Der Erfolg der Umsetzung der Energiewende im Gebäudepark wird davon abhängen, dass Private gemeinsam mit Behörden den Gebäudebestand nachhaltig transformieren. Eine Zertifizierung dient dabei einerseits als Qualitätssicherung während des gesamten Prozesses und bringt andererseits die verschiedenen Beteiligten zusammen zur Erarbeitung und Umsetzung einer gemeinsamen Vision. Gerade für fortgeschrittene Energiestädte ist die nachhaltige Transformation ihrer Quartiere der anstehende nächste Schritt in Richtung 2000-Watt-Gesellschaft.

### Neuste Generation von Zertifikaten im Immobilienbereich

Mit der Erweiterung auf Transformationsareale beweist das 2000-Watt-Areal seine Pionierrolle. Zertifikate im Immobilienbereich haben sich über die letzten Jahre stetig weiterentwickelt. Im Gegensatz zu den frühen Zertifizierungssystemen mit einem engen, technischen Fokus auf Einzelgebäude stellt das 2000-Watt-Areal-Zertifikat die NutzerInnen ins Zentrum und wirft einen weiten Blick auf die Nachhaltigkeit. Ergänzend zu Energieeffizienz und erneuerbaren Energien spielt auch Suffizienz im Sinne der Wohn- oder Bürofläche pro Person eine Rolle. Gegenüber Neubauarealen ist das Potenzial bei Transformationsarealen für Optimierungen bei Technik und Design durch den hohen Bestandsanteil geringer, sodass das Nutzerverhalten und die Suffizienz in Zukunft eine umso grössere Rolle spielen werden. ■

## intep

Integrale Planung GmbH  
Pfingstweidstrasse 16, 8005 Zürich, [www.intep.com](http://www.intep.com)

# HOCH HINAUS MIT



# KALK SAND STEIN

Kalksandstein bietet die besten Voraussetzungen für den verdichteten Hochbau: Hoher Schall- und Brandschutz, Erdbebensicherheit, Raumklima, Wertbeständigkeit und optimale Ökobilanz.

[www.kalksandstein.ch](http://www.kalksandstein.ch)

# K-S-V

VERBAND SCHWEIZER  
KALKSANDSTEIN PRODUZENTEN