

Für die 2000-Watt-Community von morgen

Mit der Realisierung einer 2000-Watt-Areal-Überbauung haben sich die Investierenden dafür entschieden ein zukunftsfähiges und langfristig nachhaltiges Angebot für eine wachsende Zielgruppe zu schaffen, die sich durch eine erhöhte Sensibilität bezüglich einer nachhaltigen Lebensweise auszeichnet. Es handelt sich dabei insbesondere um Menschen, die sich aktiv bemühen, ihren ökologischen Fussabdruck zu reduzieren. Diese Zielgruppe zeichnet sich aus durch eine klare Bekennung zur 2000-Watt-Gesellschaft und einer hohen Identifikation mit dem Wohn- oder Arbeitsumfeld sowie dem Bedürfnis mit Gleichgesinnten das eigene Wohn- und Arbeitsumfeld laufend zu optimieren und den sich verändernden Bedürfnissen aktiv anzupassen.



3 gute Gründe ein 2000-Watt-Areal im Betrieb zu zertifizieren

1. Commitment zu Nachhaltigkeit

- Mit der Erstzertifizierung „in Betrieb“ wird das Commitment zu den Grundsätzen gefestigt, die bei der Entwicklung und Realisierung festgelegt wurden.
- Die Areal-Attraktivität für die anvisierte Zielgruppe wird erhöht und die Vermietbarkeit verbessert.
- Die Investierenden leisten einen Beitrag zur Nachhaltigkeit, welcher die Glaubwürdigkeit ihres Engagements belegt.

2. Geringe Kosten

- Die Erstzertifizierung „in Betrieb“ wird in der Regel im 2. – 3. Betriebsjahr durchgeführt.
- Für die Erstzertifizierung „in Betrieb“ kann von einem einmaligen Arbeitsaufwand (inkl. Eigenleistungen der Arealträgerschaft) von rund 42 Tagen ausgegangen werden.
- Dies entspricht nur einem Bruchteil des Jahresmietertrages (bei der Mustersiedlung* ca. 2.75 % des Jahresmietertrages).
- Werden diese Kosten auf die Mieten abgewälzt, entspricht dies bei der Mustersiedlung* einem Betrag von ca. 10.- CHF pro Monat und Mietpartei. Dem gegenüber stehen mögliche Kostensenkungen.

3. Zertifizierung schafft Basis für Kostensenkungen und Qualitätssteigerung

- Die Zertifizierung „in Betrieb“ ist mehr als ein Label. Das Monitoring schafft die Basis für eine qualitative Weiterentwicklung des Areals.
- Durch das Monitoring werden Verbesserungspotenziale in den Bereichen Betrieb, Energie, Mobilität, Abfall, Wasser und Nutzendenzufriedenheit identifiziert.
- Durch die Optimierung von Kostentreibern und die Verbesserung der Nutzendenzufriedenheit wird die Community gestärkt und die Fluktuation der Mietenden reduziert.

Grundlage für Zertifizierung in Betrieb

Selbst wenn ein 2000-Watt-Areal durch eine einzige Projektentwicklungsfirma geplant wurde und einzelne Baukörper erst vor oder nach der Realisierung an einen oder mehrere Investierende verkauft werden, ist die Gründung der Arealträgerschaft zu Beginn der Projektierung sehr wichtig. Diese ist von Anfang an Ansprechpartnerin für die Zertifizierungsstelle. Sie kann z.B. auch als Miteigentumsgesellschaft organisiert werden, welche gleichzeitig gemeinschaftliche Anlagen betreibt (z.B. gemeinsame Heizungsanlage, Tiefgarage, Spielplatz, usw.). Bei einem Eigentümerwechsel ist mit dem Verkauf der Liegenschaft vertraglich zu sichern, dass die Nachfolge in der Arealträgerschaft Einsitz nimmt. So wird garantiert, dass auch bei einem Eigentümerwechsel das 2000-Watt-Commitment erhalten bleibt.

Unterschiede zur Zertifizierung in Entwicklung

Nach rund einem bis zwei Betriebsjahren bzw. nach Inbetriebnahme von mehr als 50% der Flächen wird der quantitative Nachweis mit Messwerten aus dem Betrieb und Umfragewerten aktualisiert. Die Umfrage dient einerseits zur Ermittlung des Mobilitätsverhaltens und kann andererseits auch als Zufriedenheitsumfrage genutzt werden. Aus den Ergebnissen lassen sich Möglichkeiten zur Optimierung ableiten.

Rezertifizierung in Betrieb (alle 4 Jahre)

Alle 4 Jahre erfolgt eine Rezertifizierung in Betrieb. Dabei wird jeweils die Bewertung aktualisiert sowie die Nutzendumfrage wiederholt. So kann langfristig die 2000-Watt-Areal-Qualität sichergestellt werden.

* Siehe 2000-Watt-Areal-Mustersiedlung (Rückseite)

Eine 2000-Watt-Areal Mustersiedlung als Rechenbeispiel

Eckdaten Mustersiedlung

Die Basis bildet eine Überbauung mit sechs Eigentümern, welche zusammen über ein Areal mit einer Fläche von 10'000 m² verfügen. Darauf werden 6 ähnliche Gebäude mit einer oberirdischen Geschossfläche (nach SIA 416) von 12'000 m² sowie einem Untergeschoss erstellt. In den Erdgeschossen sind Publikumsnutzungen und in den oberen Geschossen Wohnungen vorgesehen.

Die neue Überbauung wird durch ein einziges Planerteam, welches über einen Studienauftrag evaluiert wurde, geplant und im Anschluss von einer Totalunternehmung realisiert. Für die Planung und Realisierung entstehen Kosten von rund 46.4 Mio. CHF.

Für die neue Siedlung an zentraler und sehr gut erschlossener Lage wird von einem durchschnittlichen Mietertrag von 240 CHF/m²/a ausgegangen. Bei einer vermietbaren Fläche von 9'000 m² mit rund 120 Mieteneinheiten ergibt sich daraus ein Bruttojahresmietertrag von 2.16 Mio. CHF.

Terminprogramm

Für die Planung der neuen Siedlung wird von einer Planungsphase von drei Jahren ausgegangen. Für die anschliessende Realisierung wird ein Zeitraum von 2.5 Jahren vorgesehen. Die Arealträgerschaft besteht aus 6 Eigentümern und wird zu Beginn der Planung gegründet.

Zertifizierungsgebühren (Stand 2019)

Die Erstzertifizierung erfolgt nach der Machbarkeitsstudie. Eine zweite und dritte Rezertifizierung „in Entwicklung“ erfolgt vor und während der Realisierungsphase. Dadurch entstehen Zertifizierungsgebühren von 24'000 CHF. Die Erstzertifizierung „in Betrieb“ erfolgt rund ein Jahr nach Fertigstellung und beträgt 9'000 CHF. Im Anschluss erfolgt alle 4 Jahre eine Rezertifizierung „in Betrieb“, wodurch jedes Mal Gebühren von 7'500 CHF entstehen.

Subventionen (Stand 2019)

Die Auftraggeber eines 2000-Watt-Areals profitieren in verschiedenen Bereichen von Subventionen. So subventioniert das Bundesamt für Energie (BFE) die Machbarkeitsstudie zu 40% (rund 10'000 CHF) und finanziert die Jahresgespräche der Arealberatenden mit 2'500 CHF.

Kosten bis Fertigstellung der Überbauung

Die Kosten* bis und mit Fertigstellung betragen ca. 206'000 CHF bei einem Arbeitsaufwand von rund 152 Tagen und umfassen folgende Leistungen:

- Durchführung der Machbarkeitsstudie bezüglich 2000-Watt-Areal-Eignung
- Beratung und Gründung der Arealträgerschaft
- Erarbeiten der Nachweise für die Erstzertifizierung und zwei Rezertifizierungen auf der Basis der von den Planern erstellten Unterlagen.
- Zertifizierungsgebühren abzügl. Subventionen

Kosten Erstzertifizierung „in Betrieb“

Die Kosten* für die Erstzertifizierung in Betrieb betragen ca. 60'000 CHF bei einem Arbeitsaufwand von rund 42 Tagen und umfassen folgende Leistungen:

- Auswertung der Monitoringdaten aus dem Betrieb
- Nutzendenumfrage inkl. Auswertung zum Mobilitätsverhalten durch einen Mobilitätsexperten oder -expertin
- Erarbeiten der Nachweise
- Zertifizierungsgebühren abzügl. Subventionen

Kosten für Rezertifizierungen „in Betrieb“

Für die im Anschluss alle 4 Jahre durchzuführende Rezertifizierung „in Betrieb“ ist mit Kosten* von 16'000 CHF zu rechnen (Arbeitsaufwand ca. 32 Tage).

* inkl. Eigenleistungen der Arealträgerschaft