

Facility Management

Energie im Konzept

[10.02.2014] Energie-Management-Systeme spielen bei der Liegenschaftsverwaltung in Zukunft eine immer wichtigere Rolle. Unterstützung bieten hier umfassende IT-Lösungen, welche die Energieeffizienz der Gebäude systematisch und kontinuierlich erhöhen.

Kommunen stehen in der Pflicht, ihre Liegenschaften in einem angemessenen Kosten-Nutzen-Verhältnis zu verwalten. Diese kostenoptimierende Werterhaltung von Gebäuden und technischen Anlagen als wichtige Ressource verlangt nach professionellen Lösungen. Hohe Instandhaltungskosten und überholte Technik bedeuten jedoch häufig erhebliche Energie- und Kostenbelastungen. Nur einwandfrei gewartete Anlagen arbeiten innerhalb der vorgegebenen Normen. Der Anteil des Gebäudesektors am gesamten Primärenergieverbrauch stellt mit rund 40 Prozent den größten Posten dar. Aber wie lassen sich diese Kosten reduzieren oder effektiver steuern? Die Lösung ist einfach: Ein so genanntes Energie-Management-System (EnMS) reduziert Kosten, indem es wichtige Informationen liefert, welche den Ressourcenverbrauch deutlich senken, und so enorme Einsparpotenziale aufdeckt und die Umwelt schützt.

Software schafft Überblick

Mithilfe einer Datenerfassungssoftware kann die Energieverbrauchsstruktur genau ermittelt und der Energiebedarf sowie die -kosten für sämtliche Energiearten erfasst werden. Zusätzlich lässt sich der zeitliche Verlauf des Energieverbrauchs eines Gebäudes leicht visualisieren. Ungewöhnliche Mehr- oder Minderverbräuche können auf diese Weise schnell optisch erkannt werden, da diese das übliche Tages-, Wochen- oder Monatsmuster verletzen. Die so genannten Überwachungen informieren den Anwender über Grenzwertverletzungen und Abweichungen von einer definierten Energiesignatur ohne regelmäßige visuelle Kontrolle der Verbrauchsgrafiken.

Die intelligente Software wartet mit verschiedenen Funktionen auf: Zum einen schafft das System Transparenz. Das heißt, über den IST-Stand werden Informationen, wie Verfügbarkeit, Verbrauch und Kosten, dokumentiert. Ein weiterer Schwerpunkt ist die Aufdeckung von Schwachstellen, um Einsparpotenziale zu ermitteln, welche die Basis für strategische Entscheidungen darstellen. Es folgt die Installation von IT-gestützten Werkzeugen und Instrumenten, beispielsweise der Software-Lösung FAMOS Verbrauchsdatenerfassung/Energie-Controlling der Firma Keßler Real Estate Solutions. Durch deren Einsatz können Energieverbräuche analysiert und optimiert werden. Als einer der führenden Software-Anbieter für modernes und effektives Facility und Corporate Real Estate Management bietet Keßler umfangreiche Lösungen in den Bereichen CAFM (Computer Aided Facility Management), Bestandsdaten-Management sowie Beratung. Die Lösung FAMOS wird branchen- und länderübergreifend von namhaften Unternehmen und der öffentlichen Hand zur Optimierung ihrer Liegenschafts-, Gebäude- und Anlagenbewirtschaftung eingesetzt. So sind die Gemeinde Rellingen und die Stadt Elmshorn langjährige Kunden von Keßler. Sie haben FAMOS als EnMS bereits erfolgreich im Einsatz.

Das Energie-Management ist somit ein wichtiger Sekundärprozess und umfasst die Betrachtung des Energieverbrauchs im operativen Betrieb während des gesamten Gebäude- und Anlagenlebenszyklus. CAFM-Systeme sind exzellente und erprobte Best-Practice-Lösungen für die Optimierung des Energie-Managements und dienen als Grundlage für strategische Entscheidungen. Insbesondere liefert das System aussagekräftige Reportings, konfigurierbare grafische Auswertungen und Benchmarks auf

Knopfdruck zur effektiven Kosten-Nutzen-Analyse.

Unterstützung durch den Bund

Für Kommunen, die mit dem Gedanken spielen, ihre Gebäude mit einer solchen Software auszustatten, deren Mittel aber begrenzt sind, gibt es gute Nachrichten: Die Bundesregierung legt mittels fiskalischer Anreize und Vergünstigungen einen besonderen Schwerpunkt auf Energie-Management-Systeme, um die Einsparpotenziale von bis zu 30 Prozent sichtbar zu machen und zu heben. Die Begrenzung der EEG-Umlage ist an ein zertifiziertes EnMS nach DIN EN ISO 50001 gebunden. Um den Spitzenausgleich im Rahmen der Strom- und Energiesteuer zu erhalten, ist ein solches System seit 2013 erforderlich. Kleine und mittlere Unternehmen oder Organisationen können auch alternative Systeme (etwa DIN EN 16247-1) einsetzen, um sich für den Spitzenausgleich zu qualifizieren.

()

Stichwörter: Facility Management, Energiedaten-Management