

Immobilienverwaltung: Neues Gewässerschutzgesetz führt zu erhöhter Eigenverantwortung

Immobilienverwaltungen oder private Hausbesitzer, jedem Betreiber einer Ölheizung obliegt die Verantwortung des Schutzes unserer Gewässer. Mit der neuen Gewässerschutzverordnung legt der Bund die Verantwortung neu in die Hände der Kantone. Um eine Konfusion über die neuen gesetzlichen Richtlinien zu verhindern, braucht es eine Sensibilisierung für eine optimale Auslegung der neuen Gesetze.

Markus Hoppler*

Am 16. Mai 2006 fasste der Bund einen ersten Entwurf zur Erarbeitung der Grundlagen zur Revision des neuen Gewässerschutzgesetzes und im Juni des gleichen Jahres wurde die Revision Gewässerschutzgesetzes abgeschlossen. Im Herbst 2007 nun werden die neuen Verordnung in den Kantonen in Kraft treten, rechtzeitig für die Heizperiode 2007/08. Für Eigenheimbesitzer und –verwaltungen stellt sich damit die Frage, was sich in ihrer Verantwortung ändert. Antwort: Die Liberalisierung steigt – die Verantwortung nimmt zu. Fredi Mark, Leiter KVV Tankwesen des Bundes und des Amtes für Umweltschutzes Appenzell-Innerrhoden schuf am Hoppler AG-Immobilienforum Klarheit.

Was sich mit der neuen Gesetzesverordnung ändert sind die Meldungs- und Bewilligungspflicht für Tankanlagen und –revisionen. Da diese neue Verantwortung nicht allein dem Immobilienbesitzer überantwortet werden kann, findet er Unterstützung bei den Partnern der jeweiligen Kantonsverwaltungen. Zu den Partner der Immobilienbesitzer gehören Versicherungen, die jeweiligen Hauseigentümerverbände oder die Tankbranche selber, also Fachverbände oder auf Tankrevisionen und –reinigung spezialisierte Unternehmen. Die Öl-Tankbranche war bereits vor der Gesetzesrevision eine der bestorganisierten im bezug auf den Gewässerschutz und sie wird diese Verantwortung mit dem neuen Gesetzeserlass noch stärker wahrnehmen (müssen), weil es durch die gesetzliche Subsidiarität zwangsläufig zu 26 verschiedenen Lösungen kommen wird. Fredy Mark bezeichnete die Rolle der privaten Instanzen als Coaching des Hausbesitzers oder Immobilienverwalters. «Unser Kunde ist der Anlagebesitzer und wir sind seine Partner».

Energieverbrauch reduzieren – nachhaltig bauen

Bei den über 60 Teilnehmern des Immobilienforums aus Immobilienverwaltungen, Hausbesitzern und Vertretern des kantonalen Gewässerschutzamtes trafen auch die Thesen zur 2000-Watt-Gesellschaft von Tanja Lütolf den Nerv der Zeit. Die Architektin des renommierten Ingenieurunternehmens Amstein + Walthert und Mitarbeiterin des ETH-Projektes Novatlantis hat sich mit den Thesen zur 2000-Watt-Gesellschaft einen Namen gemacht.

Das Projekt «2000-Watt-Gesellschaft» ist eine privat-öffentliche Partnerschaft unter Federführung der Eidgenössischen Technischen Hochschule mit dem Ziel einer Reduktion des Energieverbrauchs bis ins Jahr 2150 auf 2000 Watt – bei gleich bleibendem oder höherem Lebensstandard. Heute liegt er in der Schweiz bei 5000 Watt, im westeuropäischen Mittel sogar bei 6000 Watt. Es soll erreicht werden durch einen sparsameren Verbrauch von Energie (als Beispiel diene das neue EAWAG-Gebäude in Dübendorf, das vollständig ohne Nutzung von endlichen Energieträgern auskommt) und durch nachhaltiges Bauen. «Neubauten haben ein enormes Energiesparpotenzial. Es bleibt uns allen überlassen, es umzusetzen».

Nachhaltiges Bauen ist aber nicht nur eine Energiefrage, sie hat auch mit Design und Architektur zu tun. Bauten mit starken Verwinkelungen, wie sie in früheren Epochen gebaut wurden, fördern den Energieabfluss. Aus diesem Grund eignen sich ältere Gebäude oft nicht für moderne Heizungen, oder weil der durch einen Systemwechsel erzielte Energiegewinn durch die veraltete Bausubstanz, etwa durch eine mangelhafte Isolierung, wieder verloren geht. Ein Wechsel von einer funktionierenden, konventionellen Heizung lohnt sich deshalb nicht nur aus finanziellen Gründen nicht, sondern, weil bereits bestehenden Immobilien in der Regel die notwendige Gebäudetechnik für eine Verbesserung des Energiehaushalts fehlt. Erst wenn eine vom Gesetz vorgeschriebene Wartung ansteht oder ein Tankschaden besteht, und entsprechende Massnahmen mit notwendig gewordenen Erneuerungen kombiniert werden können, empfiehlt sich die Prüfung eines nachhaltigeren Heizsystems. Ein Systemwechsel allein bringt noch keinen Energiegewinn.

Wenn aber eine konventionelle Heizung in einer mehr als fünf Jahre alten Immobilie wartungsfrei funktioniert, bleibt man aus ökologischen und Kostengründen besser beim bestehenden System, denn ein Wärmesystem ist immer nur so gut, wie die Technologie des Gebäudes, das es zu versorgen hat. Mit einer Spülung des gesamten Heizsystems inklusive Tank und Leitungen kann ein besseres Resultat erzielt werden. Sie bereitet eine Tankanlage für den Gebrauch des umweltfreundlichen Ökoheizöls schwefelarm zu minimalen Kosten vor, was zu einem reduzierten Energieverbrauch bei gleichzeitig höherem Wirkungsgrad führt.

Die rege Teilnehmerdiskussion während und nach den Referaten zeigten, dass die Themen Gewässerschutz und Energieeffizienz am Bau die Befindlichkeit unserer Zeit treffen. Tanja Lütolf fasste den in den letzten fünf Jahren rasant vollzogenen Einstellungswandel nicht nur breiter Kreise der Bevölkerung, sondern auch der Wirtschaft, die solche Themen mittlerweile auch aus wirtschaftlichen Gründen mitträgt, zusammen: «War es bis vor fünf Jahren das Thema Ökologie, das einen der Schwerpunkte

der öffentlichen Diskussion dominierte, kommt heute das Thema Nachhaltigkeit dazu. Am Bau und bei der Mobilität».

*Markus Hoppler, Betriebsökonom HWV, ist Inhaber der Hoppler AG, einem seit 50 Jahren inhabergeführten Familienunternehmen für Tankreinigungen und Tankrevisionen in Urdorf und Zug und Veranstalter des Immobilienforums.

Der nächste Immo-Brunch findet statt am 7. Februar 2008.

**Anmerkung: Dieser Artikel und die zwei Referate sind
downloadbar unter www.hopplerag.ch/news/events**

Ansprechpartner für die Redaktion:
Markus Hoppler, Betriebsökonom HWV
Tel. 044 / 734 48 14
E-Mail: markus.hoppler@hopplerag.ch
www.hopplerag.ch