

Pflicht mit Potenzial: Wie neue Vorgaben Heime fit für die Zukunft machen

Neue gesetzliche Vorgaben zur baulichen Ausstattung stationärer Einrichtungen machen Umbauten oft unvermeidlich. Doch wer diese Maßnahmen strategisch nutzt, kann nicht nur rechtliche Anforderungen erfüllen, sondern zugleich Energie sparen, Kosten senken und die Einrichtung nachhaltig transformieren.

Von Sebastian Stalf

Die Reformvorgaben betreffen vor allem Zimmergrößen, Einzelzimmerquoten und sanitäre Ausstattung. Besonders Einrichtungen, die vor 1976 errichtet wurden, stehen vor größeren Herausforderungen – und Chancen. Viele dieser Gebäude wurden ohne ausreichenden Wärmeschutz gebaut. Die Folgen sind hohe Energieverbräuche, unbehagliches Raumklima und Schimmelrisiken, die Gesundheit und Wohlbefinden beeinträchtigen.

Bei anstehenden Investitionen oder Umstrukturierungen empfiehlt sich eine frühzeitige Prüfung, wie stark das eigene Haus von den neuen Standards betroffen ist. Anpassungen der Raumstruktur bieten zugleich Gelegenheit, die technische Gebäudeausstattung und Hülle zu modernisieren – und damit die Einrichtung zukunftsfähig zu machen.

Wer jedoch einzelne Maßnahmen ohne Gesamtkonzept umsetzt, riskiert bauphysikalische Probleme. Neue Fenster können etwa dazu führen, dass ungedämmte Wände zum Feuchterisiko werden, oder eine falsch ausgeführte Dämmung am Dach kann Feuchtigkeit binden. Ein Sanierungsfahrplan hilft, solche Probleme zu vermeiden und energetische Maßnahmen sinnvoll aufeinander abzustimmen.

Der Sanierungsfahrplan als Kompass: Am Beginn steht eine Bilanzierung des Ist-Zustands, etwa nach der DIN V 18599. Auf dieser Basis werden aufeinander abgestimmte Maßnahmenpakete entwickelt und ge-



Bestimmte bauliche Veränderungen bieten Betreibern die Gelegenheit, die technische Infrastruktur und die Gebäudehülle zu analysieren, um die Einrichtung energetisch, funktional und sozial zukunftsfähig zu machen.

Foto: BFE Institut für Energie und Umwelt

gebenenfalls durch Heiz- und Kühllastsimulationen präzisiert. Variantenvergleiche und Wirtschaftlichkeitsrechnungen schaffen eine solide Grundlage für langfristige Entscheidungen. Fördermöglichkeiten von Bund, Ländern und Kommunen sollten dabei stets mitgedacht werden – gerade in Zeiten hoher Energiepreise und ambitionierter Klimaziele.

Erfahrungen aus der Praxis: Ein Pflegeheim stand vor der Umrüstung seiner alten Gasheizung auf eine Wärmepumpe. Die Analyse zeigte jedoch erhebliche Wärmeverluste an der Hülle: Erst eine Dämmung ermöglichte den effizienten Betrieb der Wärmepumpe und senkte dauerhaft die Heizkosten.

Ein anderes Haus nutzte den Sanierungsfahrplan für einen Fenstertausch und berücksichtigte dabei den sommerlichen Wärmeschutz. Die gewählte

Kombination aus Verglasung und Sonnenschutz senkte Kühllast und Heizbedarf zugleich – mit spürbarem Komfortgewinn für die Bewohner.

Ein Altenheim aus den 1970er-Jahren verband notwendige Umbauten wegen größerer Zimmerflächen und mehr Einzelzimmern mit energetischen Maßnahmen. Durch die Dachdämmung konnte der jährliche Heizenergiebedarf um rund 18.000 kWh, durch eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung um weitere 15.000 kWh gesenkt werden. Eine Photovoltaikanlage liefert 27.000 kWh Strom pro Jahr und spart nochmals rund 5.400 Euro ein.

Dazu kamen einfache, aber wirkungsvolle Schritte wie hydraulischer Abgleich und Heizkurvenoptimierung – kleine „Low-Hanging-Fruits“ mit großer Wirkung.

Solche Beispiele zeigen: Strategisches Vorgehen erhöht

Energieeffizienz, Komfort und Wirtschaftlichkeit. Zudem verbessern klar strukturierte Maßnahmen den organisatorischen Ablauf – etwa durch koordinierte Bauphasen oder vermiedene doppelte Gerüststellungen.

Nachhaltig planen – jetzt: Ab 2030 wird für alle Neubauten eine Ökobilanzierung verpflichtend. Für viele Träger ist es daher sinnvoll, schon jetzt entsprechende Konzepte zu entwickeln. Großprojekte benötigen Jahre der Vorbereitung, und auch die Entscheidung zwischen Sanierung und Neubau will gut abgewogen sein. Oft lohnt es sich, bestehende Gebäude zu ertüchtigen, bis der Neubau realisiert werden kann.

Wer frühzeitig plant, schafft solide Entscheidungsbasis und kann Fördermittel nutzen. Der „Klimafreundliche Neubau“ etwa wird von der KfW gefördert, wenn das Qualitätssiegel

Nachhaltiges Gebäude (QNG) erfüllt ist – was künftig ohnehin zur Pflicht wird.

Gesetzliche Vorgaben, steigende Energiepreise und der Wunsch nach nachhaltigem Wirtschaften machen jetzt das Handeln erforderlich – und lohnend. Bauliche Veränderungen sollten nicht als lästige Pflicht, sondern als Gelegenheit zur Transformation verstanden werden.

Ein individueller Sanierungsfahrplan sichert technische Qualität, Wirtschaftlichkeit und Zukunftsfähigkeit. Wer energetische Sanierung, Umbauten und Neubauten strategisch verknüpft, schafft echten Mehrwert – für Umwelt, Bewohner und Betreiber gleichermaßen.



Der Autor ist Consultant Energieeffizienz Gebäude beim BFE Institut für Energie und Umwelt in Mannheim.
Info: www.bfe-institut.com