

Die Rodgasse 28 ist ein Sanierungsfall

Ein Experte der Energieagentur Nordbayern hat ein Konzept zur energetischen Instandsetzung des Gebäudes in Burgbernheim erstellt

VON NINA DAEBEL

BURGBERNHEIM – Das Wohngebäude an der Rodgasse 28 in Burgbernheim ist ein energetisches Desaster. Zumindest drängt sich dieser Eindruck auf, wenn man in dessen 30 Seiten starkes Sanierungskonzept schaut. Das ist ganz aktuell durch einen Experten der Energieagentur Nordbayern mit Sitz in Nürnberg erstellt worden. Doch wie soll es mit dem Haus weiter gehen?

Diese Frage blieb bei der vergangenen Stadtratssitzung vorerst offen. In der verwies Bürgermeister Matthias Schwarz (Freie Bürger) lediglich auf das nun vorliegende Sanierungskonzept und empfahl dem Gremium, sich dieses erst einmal in Ruhe anzuschauen.

Erstellt worden war das Konzept nach einer Begehung des Hauses am 23. Januar dieses Jahres. Die Kosten dafür belasten die Stadtkasse übrigens nicht, da das Sanierungskonzept im Rahmen des kommunalen „Energiecoachings“ umgesetzt wurde. Dieses geförderte Projekt unterstützt kleine Kommunen dabei, den Weg der Energiewende aktiv zu beschreiten.

Wohnraum zu angemessenen Preisen

Genauso wie die Gebäude an der Kapellenbergstraße 1 sowie am Kapellenbergweg 4 (Goethe-/Schillerhaus), gehört das an der Rodgasse 28 zur Pfründepflegestiftung Burgbernheim. Ihr Ziel ist es, bedürftigen Bürgern aus Burgbernheim einen Wohnraum zur Verfügung zu stellen – und das zu erschwinglichen Mietpreisen. Im öffentlich zugänglichen Stiftungsverzeichnis des Bayerischen Landesamts für Statistik ist der Markgraf Georg von Ansbach als einstiger Stifter eingetragen. Das Jahr 1564 ist hier als ihr Gründungszeitpunkt angegeben.

Das historische Gebäude an der Rodgasse 28 verfügt über ein Erd-, ein Ober- und ein Dachgeschoss. Im Jahr 1985 war es zuletzt saniert worden, heißt es im Sanierungskonzept. Damals sei es auch zu einem Wohnhaus umgebaut worden. Zu diesem Zweck sei ein Treppenhaus angebaut worden. Außerdem habe man fünf Wohneinheiten mit einer Gesamtflä-



Die Rodgasse soll bald wieder hergestellt sein – anschließend könnte es mit der energetischen Sanierung des Wohnhauses weitergehen.
Foto: Katrin Merklein

che von rund 400 Quadratmetern geschaffen, darunter zwei mit jeweils 64 Quadratmetern und drei weitere mit jeweils 91 Quadratmetern.

Dass die Rodgasse 28 als Wohnraum erhalten bleiben soll, bestätigt Bürgermeister Matthias Schwarz auf Nachfrage unserer Zeitung. Einen Zeitrahmen für eine mögliche energetische Sanierung gibt es bislang nicht. „Jetzt machen wir erst einmal die Straße der Rodgasse fertig und dann sehen wir weiter“, sagte Schwarz. Denn mit einer energetischen Sanierung allein sei es wohl nicht getan. Auch im Innern seien Instandsetzungsarbeiten notwendig. Welche Maßnahmen hier umgesetzt werden müssten, sei aber bislang noch unklar. Genauso wie die Geldsummen, die möglicherweise investiert werden müssten.

Was die energetische Sanierung aktuell kosten würde, ist im Sanie-

rungskonzept bereits errechnet worden. Demnach sei davon auszugehen, dass mindestens rund 300.000 Euro investiert werden müssten. Verschiedene Fördermöglichkeiten und Förderhöhen seien aber denkbar, heißt es weiter.

Kosten für Erdgas haben sich verdoppelt

Der Erdgasverbrauch in der Rodgasse 28 liegt derzeit bei jährlich rund 35.000 Kilowattstunden (kWh). Das lässt sich aus einer Übersicht der vergangenen vier Jahre ablesen. Während dieser Zeit haben sich die Kosten für diese Menge allerdings nahezu verdoppelt: Während im Jahr 2020 dafür rund 2500 Euro hatten gezahlt werden müssen, waren es in 2023 rund 4800 Euro.

Zu den energetischen Mängeln des Gebäudes an der Rodgasse 28 zählen unter anderem die Kunststofffenster

mit ihrer Zwei-Scheiben-Isolierverglasung. „Scheiben dieser Baualterklasse haben noch keine wärmeisolierende Edelgasfüllung im Scheibenzwischenraum“, heißt es in dem Konzept. Auch seien die Gummidichtungen „nicht mehr dicht schließend“. Teilweise würden „starke Zugscheinungen“ auftreten. Zudem sei der Spitzboden des Dachgeschosses nicht gedämmt. Bei der Sanierung der Gebäudehülle wird eine Dachdämmung mit Neueindeckung empfohlen, die Dämmung der Außenwände und ein Austausch der Fenster mit einer Zwei-Scheiben-Wärmeschutzverglasung. Eine neue Außenwanddämmung könne die Wärmeverluste um 58 bis 66 Prozent reduzieren. Beim Fenstertausch reduzieren sich die Verluste je nach Scheibenanzahl um 49 oder 68 Prozent.

Während warmes Wasser dezentral in jeder Wohnung mittels eines

Strom-Boilers oder eines Strom-Durchlauferhitzers erzeugt wird, war zur Erzeugung von Heizwärme im Jahr 2015 ein Erdgas-Brennwert-Kessel mit 40 Kilowatt (kW) Nennwärmeleistung installiert worden. Die vorhandene Heizungspumpe ist allerdings nicht leistungsgeregelt, sondern dreistufig einstellbar. Aktuell liegt die Leistungsaufnahme der Pumpe auf Stufe 2 und damit bei 200 kW. Damit verbraucht diese ungeregelte Heizungspumpe bei einer Heizperiode von rund 5000 Stunden jährlich rund 1000 kWh Strom.

Neue Heizkörper werden empfohlen

Dies wiederum entspricht rund 400 Euro jährlich. Deswegen empfiehlt der Experte im Rahmen des Energiecoachings den Einbau einer leistungsgeregelten Heizungspumpe. Dadurch könne der Stromverbrauch während einer Heizperiode um 50 bis 70 Prozent reduziert werden.

Im Zuge der letzten Instandsetzung im Jahr 1985 sind zudem Flachheizkörper installiert worden. Im Sanierungskonzept wird davon ausgegangen, „dass die temperaturregelnde Flüssigkeit im Thermostat verdunstet ist und die automatische Temperaturregelung nicht mehr ordnungsgemäß funktioniert“. Deswegen wird empfohlen, „komplett neue Heizkörper“ zu installieren, inklusive voreinstellbarer Thermostatventile und effizienter Thermostatköpfe.

Stiftung kann ihre Rücklagen nutzen

Darüber hinaus wird zu einem hydraulischen Abgleich der Heizung geraten. Dadurch sinke die Rücklauftemperatur im Heizungssystem, was wiederum den Brennwerteffekt erhöhe und in Folge dessen den Energieverbrauch reduziere, heißt es.

Doch rechnet sich der finanzielle Aufwand überhaupt? Auch dazu findet sich im Sanierungskonzept eine Einschätzung. Demnach würden sich die Mehrkosten für die Energieeffizienzmaßnahmen „in Summe“ nach rund 1,3 Jahren amortisieren.

Finanziert werden würde das Projekt Bürgermeister Matthias Schwarz zufolge aus den Rücklagen der Pfründepflegestiftung. Die würden sich derzeit auf rund 300.000 Euro belaufen.