

FACILITY MANAGEMENT
VON EWALD J. STÜCKLER & FRITZ OETTL

Vorsprung durch Optimierung

Die Nachhaltigkeit von Bürogebäuden wird im Zeitalter von Globalisierung und dem Wettbewerb der Städte um die Standorte von Firmenzentralen immer wichtiger.

IMMOMANAGER

Foto: beyer.co.at

Bei Hochhäusern wie den DC Towers (links) ist die Energieeffizienz besonders wichtig, aber auch entsprechend schwierig.

Viertel Zwei (rechts): Eine erfolgreiche Gebäudeplanung muss mit der Gebäudeoptimierung Hand in Hand gehen.

Von internationalen Konzernen werden im Wettstreit um eine Head-Office-Entscheidung zum Vergleich neben den Soft Facts wie Lebensqualität, Sicherheit und zentrale Lage für die jeweilige Marktausrichtung ebenso die Hard Facts wie Mietkosten, Gebäudeausstattung und Reversibilität sowie immer mehr die Betriebskosten herangezogen.

Konzerne lassen inzwischen durch externe Berater einen sehr genauen Standort- und Städtevergleich durchführen, um im Vorfeld bereits eine Short List für die weiteren Schritte zur Standortentscheidung zu setzen. Dies ist ähnlich wie bei einer Fußball-EM, man muss einmal die Vorausscheidung überstehen, um sich überhaupt persönlich auf dem heiligen Rasen behaupten zu können!

Bürogebäude gelten als Energiefresser

Energieoptimierung und Ökologie haben neben der Flächenoptimierung Einzug in die Köpfe von Investoren und Bauherren gehalten. Investoren haben erkannt, dass es nicht mehr ausreichend ist, ein Gebäude auf die grüne Wiese zu stellen und auf Mieter zu warten. Um sich gegen den harten Konkurrenzdruck durchsetzen zu können, müssen Investoren neben der Architektur und der Lage auch mit einer maximalen Flächeneffizienz durch Gebäudeoptimierung sowie minimale Betriebskosten durch Energieeffizienz aufwarten können. Investoren wie Soravia (Town-Town), Strauss & Partner (Euro Plaza), Invest Consult (Viertel Zwei) oder WED (DC Tower) haben diesen Trend erkannt und bedienen sich bereits externer Gebäudeoptimierer.

Energetische Selbstversorger

Ein aktuell sehr innovatives Projekt stellt das energy base des WWFF in Wien-Floridsdorf dar. Das derzeit größte Passiv-Bürohaus Österreichs spart im Vergleich zu üblichen Büroneubauten bis zu 80 Pro-



Foto: Anna Blau Foto: beyer.co.at



Auch beim Euro Plaza bediente man sich externer Gebäudeoptimierer.



Zukunftsweisend ist das energy base, bei dem bis zu 80 Prozent des Energieverbrauchs eingespart werden.

Foto: Energy Base

zent des Energiebedarfs ein! Dies wird einerseits durch die Minimierung des Energieverbrauches und andererseits durch die Verwendung erneuerbarer Energien erreicht. Dabei wird die Energie für Heizung, Kühlung, Lüftung und Warmwasser durch die Nutzung von Grundwasser und Solarenergie im Haus selbst gewonnen.

Ebenso ist der Einsatz von ökologischen Baumaterialien und der Einsatz von optimaler Wärmedämmung der Schlüssel zum Erfolg. Eine intelligente Lichtsteuerung optimiert die Tageslichtversorgung und senkt den Strombedarf. Die fassadenintegrierte Photovoltaikanlage deckt ein Drittel des noch verbleibenden jährlichen Gesamtenergiebedarfes für den Betrieb des Gebäudes ab. Im Vergleich: Ein herkömmliches Bürogebäude würde Jahresenergiekosten von 90.000 Euro aufweisen, das optimierte energy base kommt mit 18.000 Euro aus, eine Ersparnis pro Jahr von 72.000 Euro.

Mehrwerte Gebäude

Durch professionelle Gebäudeoptimierung wird ein extremer Mehrwert für das Gebäude in der Reversibilität und Nachhaltigkeit sowie im Bereich Energieeffizienz geschaffen. Dies sind natürlich im Zeitalter des Klimawandels neben den wirtschaftlichen Aspekten, den sehr geringen Betriebskosten (die eine zunehmend wichtigere Rolle bei den Standortvergleichen spielen) und dem erhöhten Komfort am Arbeitsplatz schlagende Argumente, um im Wettbewerb mit anderen Gebäuden als Sieger hervorgehen zu können. Weitere Highlights bei energy base sind zum Beispiel eine Brauchwasseranlage für die WC-Spülungen oder speziell gezüchtetes Zyperngras zur natürlichen Verbesserung der Luftfeuchtigkeit und des Raumklimas.

Der Erfolg eines Standortes wird bestimmt durch eine enge Zusammenarbeit von Investor und Bauherr (Nutzer, Mieter), um sowohl die Bedürfnisse des Investors (Wertschöpfung des Gebäudes und Nachhaltigkeit) wie auch die der Bauherren (Nutzer) (hohe Flächeneffizienz, niedrige Betriebskosten und optimales Betriebsklima) erfüllen zu können.

Fazit

Eine erfolgreiche Gebäudeplanung muss mit der Gebäudeoptimierung Hand in Hand gehen. Um einen Mehrwert für einen Standort und ein Gebäude schaffen zu können, müssen im Vorfeld des Planungsstadiums sämtliche Optimierungsansätze durchgespielt werden. Veränderungen nach Baubeginn sind extrem teuer und oft nicht mehr umsetzbar! •



Foto: pos architekten

Fritz Oettl ist Senior Partner von pos architekten ZT-Keg mit den Geschäftsfeldern Design+Planning, Research, Consulting Gebäudeoptimierung und den Schwerpunkten Sustainable Architecture sowie Green Building Systems für Büro- und Wohnbau.



Foto: Behan & Thurm Group

Ewald J. Stückler ist geschäftsführender Gesellschafter der Behan & Thurm Group mit den Geschäftsfeldern Objektmöbel und TOC-Unternehmensberatung mit den Schwerpunkten Organisationsberatung, organisatorische Gebäudeplanung und Real Estate. www.tecno.at