

Mögliches und Machbares

ENERGIE. Bürogebäude zwischen Technik, Kosten, Nutzbarkeit und Image:
Was effizientes Planen und Bauen für Investoren und Mieter bringen kann.

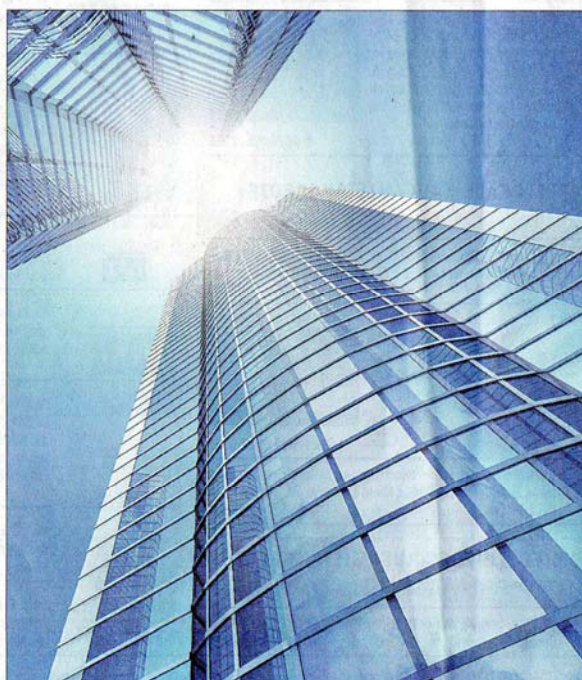
VON WALTER SENK

Veranstaltungsreihen, Messeschwerpunkte, Diskussionen: Der Klimawandel und die Bereiche Nachhaltigkeit und Ökologie sind mittlerweile auch bei Immobilien ein heißes Thema. Gerade im Segment der Gewerbeimmobilien besteht aber immer noch großer Nachholbedarf. Zwar ist ein Umdenken spürbar, doch bis sich konkrete Ergebnisse in nachhaltig gebauten Immobilien niederschlagen, dürfte es noch dauern. Wie in anderen Bereichen auch, ist bei der Immobilie die Gratwanderung zwischen Kosten und Nutzen sehr stark spürbar.

Funktionstüchtigkeit ist wichtig

„Technisch ist heute ja schon vieles machbar“, erklärt Reinhard Schertler, Vorstand und Geschäftsführer der S+B Gruppe. „Man darf aber nicht vergessen, dass man alles auch unter dem finanziellen Gesichtspunkt sehen muss.“ Für Schertler ist daher wesentlich, dass der Mieter das ökologische oder energieoptimierte Objekt auch gut nutzen kann – und die Haustechnik problemlos funktioniert. „Der Investor sucht ein Haus, mit dem er nicht allzu viel zu tun hat“, sagt Schertler. Aus diesen Zwängen ergibt sich, dass die Möglichkeiten der Technik nicht zu hundert Prozent ausgeschöpft werden. „Man muss sich beim Bau auf das beschränken, was teilweise schon erprobt ist und der Markt versteht. Es soll einfach und lange funktionieren.“

Die eigentliche Arbeit an einem energieoptimierten Gebäude beginnt schon bei der Planung. Im Tagesgeschäft dieser Phase werden weitreichende bauliche Entscheidungen getroffen – nicht immer werden die zum Teil erheblichen Auswirkungen auf die Folgekosten der Immobilie über ihren Lebenszyklus berücksichtigt. Johannes Stockinger, Geschäftsführer der Firma Ökoplan: „Es liegt oftmals am falschen Fokus des Bauherren und des Planers.“ „Die Zielvorgabe muss immer mit der Nutzung korrelieren. Ein Kühlhaus ohne Heizkosten zu projek-



Neben der Nutzung alternativer Energien wie Sonnen- oder Erdwärme zählen bei nachhaltigen Gebäuden auch Aspekte wie die Orientierung des Gebäudes, die Positionierung von Garagen, Liften oder Seminarräumen. (Foto: sba)

tieren wird einfacher sein als eine Saunalandschaft“, gibt Stockinger ein anschauliches Beispiel.

Die alleinige Betrachtung der Erstellungskosten sei bei Investitionsentscheidungen noch immer dominierend, „aber als eine der wichtigsten Größen für die Lebenszykluskosten müssen die Nutzungskosten in Betracht gezogen werden“, erklärt auch Ewald Stückler, Geschäftsführer von TOC-Tecno Office Consult.

Anordnung der Flächen planen

Am besten optimierbar seien die Konzepte vor der Einreichplanung, „danach wird's teuer.“ Falsch angelegte Häuser verschwendeten schon automatisch Energie: „Die Positionierung der Garagen, die Zufahrten, die La-

ger-, Transport- und Anlieferflächen“ zählt Stückler an Beispielen auf, welche Faktoren auf die Effizienz des Projektes Einfluss nehmen. „Und bei Lifтанlagen kann man überlegen, ob sie nicht außen liegen können. Damit bleibt der Kernbereich für die verwertbaren Mietflächen frei.“

Die Orientierung des Gebäudes ist ein weiterer Faktor, der für den Investor ebenso wichtig ist wie für den Planer. Stockinger: „Die Ausrichtung des Bürohauses nach den Himmelsrichtungen ist entscheidend. Seminarräume beispielsweise an die Südseite zu legen, ist strategisch unklug, da wäre die Nordseite besser. Räume, die stark klimatisiert werden müssen, sollten in dunklen Zonen liegen. Damit verbessert sich die Energieperformance.“ Die Tendenz gehe mittlerweile dahin, nicht nur eine einzige Energiequelle zu nutzen, „sondern verschiedene, wie zum Beispiel Wasserkraft, Fotovoltaik oder Erdwärme zu kombinieren“, ergänzt Stückler.

Weite Verbreitung zählt

Energieeffiziente Büro-Landmarks, die ein Zeichen setzen, seien zwar als Werbeträger gut, „aber es bringt global betrachtet mehr, wenn in allen Objekten die Kosten um 50 Prozent gesenkt werden“, gibt Schertler zu bedenken. „Was habe ich von zwei Nullenergiehäusern, wenn in den restlichen Büroprojekten die Energie verschleudert wird?“. Darum sieht sich Schertler mit seinen Gebäuden auch nicht als „Pionier bei der kompliziertesten Technik, sondern bei Häusern, die behutsam mit der Energie umgehen.“

Für einen Investor rechnet sich eine energieeffiziente Immobilie allemal, „wenn man weit vorausdenkt“, so Stückler. „Die Mietverträge werden immer kürzer. Und bei energieoptimierten Gebäuden ist es immer leichter, einen Nachnutzer zu finden.“ Achten früher die Mieter mehr auf die Miete, so stehen nun stärker die Betriebskosten im Vordergrund. „Andererseits“, so Stückler, „schmückt sich so mancher Mieter auch gerne mit einem innovativen Gebäude.“

PLANUNGSFEHLER

- Die verschiedenen **Leistungsträger** am Bau arbeiten nicht so zusammen, wie es für integrierte Planung notwendig wäre.
- Facility Manager mit Erfahrung bei **Lebenszykluskosten** eines Baus werden zu spät eingebunden.
- Bei der Vergabe regiert das Billigstbieter-Prinzip, das Gros der langfristig wirksamen Kosten wird nicht in Betracht gezogen. Dabei entscheidet die **Frühphase** der Projektentwicklung – ein bis zwei Prozent der Lebenszykluskosten – über den Rest.

Quelle: Verband der Ziviltechniker- und Ingenieurbetriebe, VZI