

Nachhaltigkeit bei Gewerbe- und Logistikimmobilien: Kann man es sich leisten – darauf zu verzichten?



Von Sven Koberstein

Bei der Planung neuer Gewerbe- und Logistikimmobilien ist Nachhaltigkeit als Leitmotiv noch immer die Ausnahme. Bisher bleiben wir weit hinter dem, was technisch machbar ist! Jenseits von Vorzeigeobjekten bestimmen enge Budgets und das Festhalten an altbewährten Standards die Vorgaben an die Planer. Trotz akuter Bedrohungen wie Reaktorunfällen, Treibhausklima oder einfach mangelnder Versorgungssicherheit nehmen zu wenige Investoren ihre gesellschaftliche Verantwortung an.

Und das können wir uns gesamtgesellschaftlich nicht länger leisten. Wir als Planer und Architekten sind gefragt, unsere Kunden zu überzeugen. Was wir alle brauchen, ist Mut, Verantwortungsbewusstsein und Weitsicht.

Was bedeutet Nachhaltigkeit im Immobilienbereich?

Nachhaltigkeit bedeutet, dass nicht mehr verbraucht werden darf, als jeweils nachwachsen, sich regenerieren und damit auch zukünftigen Generationen wieder bereitgestellt werden kann. Bei den klassischen Schlagwörtern „Energieeffizienz“ und „Ressourcenschonung“ denken wir an die Preise von Öl, Gas und Strom, an politische Zielvorstellungen und deren gesetzliche Vorgaben. Als weiterer Aspekt der Nachhaltigkeit kommt einem dann noch in den Sinn, wie durch Marketing und Medien das eigene Image aufgebaut wird.

Als Gegenentwurf dazu besteht der Ansatz des „Drei-Säulen-Modells der Nachhaltigkeit“ aus den drei Komponenten der ökologischen, ökonomischen und sozialen Nachhaltigkeit.



Weitere Indikatoren der Nachhaltigkeit sind daneben auch z. B. Müllvermeidung sowie der Klima- und Gesundheitsschutz von Mitarbeitern und Bevölkerung (Stichworte: CO²-Bilanz, Schutz vor Emissionen wie Staub, Lärm, Geruch, Schadstoffen).

Wie erreicht ein Investor Nachhaltigkeit?

Eine einseitige Betrachtung einzelner Aspekte wird niemals den gewünschten Effekt erzielen. Man sollte methodisch und disziplinübergreifend vorgehen: Die projektorientierte Optimierung sucht anhand einer Bestandsanalyse von Betriebszuständen und Verbrauchswerten nach Einsparpotenzialen. Die Praxis zeigt, dass die meisten Nutzer ihren Verbrauch und die jährlichen Kosten überhaupt nicht kennen! Immer noch sind bis zu 70% des jährlichen Energieverbrauchs auf Verschwendung zurückzuführen. Hierzu zählen nicht bedarfsgerecht eingestellte haustechnische Anlagen, offen stehende Türen und Tore, falsches Lüftungsverhalten, unnötig eingeschaltete Beleuchtung usw.

Wie setzt man Energiesparen um?

Der Gebäudehülle fällt erstaunlicherweise nur eine begrenzte Bedeutung beim Energiesparen zu, da bei heute verwendeten Dämmstärken einfach die Grenzen der Wirtschaftlichkeit erreicht

werden. Auch verschlingt die Herstellung von Wärmedämmung selbst wiederum Ressourcen und Energie.

Der weitaus bessere Ansatz ist die Energieeinsparung bzw. die Einschränkung des Energie- und damit Ressourcenverbrauches! Nachfolgend einige Beispiele, welche die PUNKTEINS Generalplanungsgesellschaft häufig umsetzt. Das größte Potenzial liegt in der Optimierung der Gebäudetechnik, um durch Automation die Verschwendungsmöglichkeiten zu minimieren. Mit einer permanenten Datenauswertung des Energie-Managements mit Soll-/Ist-Vergleichen erreicht man eine kontinuierliche Optimierung.

Gebäudetechnik

Einsatz von LED- oder T5-Leuchten, kombiniert mit tageslichtabhängiger Steuerung

Modernisierung von Heizkessel, Nutzung von Fernwärme oder Blockheizkraftwerken, ggf. mit Nachbarn

Lüftungskonzepte mit Nachtlüftung und intelligenter Steuerung

Anlagen mit Wärmerückgewinnung und hoher Energieeffizienz bei Motoren, Pumpen etc.

Gebäudehülle

Wirtschaftliche Gebäuderaster um Konstruktionshöhen und Materialstärken zu minimieren

Thermische Bauteilaktivierung, Fußbodenheizung, Nutzung des Gebäudes als träge Speichermasse



Dämmstärken über EnEV hinaus

Verwendung von Holz (nachwachsend, gutes Klima)

Natürliche Baustoffe für Innenräume

Fußböden mit geringer Staubentwicklung zum Schutz der Gesundheit

Organisation / Nutzer

Optimierung von Nutzungsverhalten, Betrieb, Prozessen, Produktion auf geringe Energieverluste

Bewusstseinsbildung bei Mitarbeitern, Ideenwettbewerbe, Prämien für Energiesparziele

Einbeziehung von Partnern und Zulieferern in die Nachhaltigkeitsbetrachtung

Können wir es uns leisten, darauf zu verzichten?

Die Erfahrungen von PUNKTEINS zeigen: Es gibt kein Patentrezept für nachhaltiges, energieoptimiertes und damit ressourcenschonendes Bauen. Jede neue Planungsaufgabe, im Bestand wie auch bei einem Neubauprojekt, bleibt eine Einzelfallbetrachtung unter energetischer und wirtschaftlicher Abwägung. Wenn wir das Machbare einsetzen, liefert Nachhaltigkeit auch einen direkten Benefit: Der Nutzwert der Immobilie steigt, die Lebenszykluskosten sinken und der Wert oder die Mieteinnahmen erhöhen sich.

Es bedarf eines erfahrenen, umsichtigen Generalplaners mit einem guten Netzwerk aus Fachingenieuren, Sachverständigen und Partnern in der Industrie, der die Beteiligten versteht und interdisziplinär zusammenbringt. Der moderiert, Ideen entwickelt, behutsam und hartnäckig zugleich agiert – und vor allem den Überblick nie verliert.



Dipl.-Ing. (FH) Sven Koberstein ist Architekt und Geschäftsführer der PUNKTEINS Generalplanungsgesellschaft aus Hamburg, die seit über 25 Jahren für die Logistikbranche und die produzierende Industrie plant und baut. Sein Leitmotiv: Bauen bei optimaler Nutzung und Funktionalität und dennoch Ressourcenverbrauch und Umweltschutz als Verantwortung für Generationen verstehen.

