

Nachhaltigkeit im Einkaufszentrum – eine Vision nimmt Gestalt an

Der Pionier „Center One Gruppe“ ist ein Hidden Champion, der in der Heimat Österreich noch kaum bekannt ist, und in einem schwierigen Marktumfeld Einkaufszentren entwickelt und betreibt. Das Linzer Unternehmen ist seit mehr als sechs Jahren in Kroatien tätig, mittlerweile als Marktführer.

Die österreichische Center One Gruppe leistet Pionierarbeit in einem schwierigen Marktumfeld und beschäftigt sich mittlerweile mit drei Einkaufszentren in Kroatien. Das erste City Center One wurde 2006 in Zagreb West eröffnet. Das EKZ mit rund 55.000 m² setzte von Beginn Maßstäbe im kroatischen Markt und zwar in Bezug auf Größe, Mieter, Betriebskonzept und das Marketing des Centers. Der Markenname ist Programm, da die Besucher das Zentrum als „Stadtzentrum“ schätzen. City Center One ist bis heute das erfolgreichste Einkaufszentrum am Balkan. Zu den Ankermieterinnen zählen Interspar, H&M, Peek & Cloppenburg, Humanic, Müller oder Deichmann. Viele der internationalen Filialisten sind mit dem City Center One in den kroatischen Markt eingestiegen. Im November 2010 wurde dann mit dem City Center One in Split das größte Einkaufszentrum Dalmatiens eröffnet. Das Objekt mit



Das City Center one in Split: Das größte Einkaufszentrum Dalmatiens.

schaffen direkt und indirekt 6.000 Arbeitsplätze und legen Wert auf die Nachhaltigkeit. Dies drückt sich darin aus, dass wir nicht nur bauen, sondern die Einkaufszentren auch betreiben.“

cher, der bei uns das Angebot findet, das er sucht, und für den ein Wohlfühlfaktor geschaffen wird“, sagt Fabian Kaufmann, dem die Realität Recht gibt. 2010 besuchten 7,9 Millionen Menschen das

Was Nachhaltigkeit betrifft, setzen die Objekte der Center One Gruppe Maßstäbe in Osteuropa. „Für uns ist der Lebenszyklus, integrale Planung, die Materialverwendung und alle weiteren Punkte der öko-

betreiben nachhaltig zertifizierbar und sind im Zertifizierungsprozess, da wir uns gerne der Transparenz für alle Stakeholder stellen.“ Philipp Kaufmann, der ältere Sohn des Architekten, freut sich über dieses Engagement: „Die Mitgliedschaft bei ÖGNI war familiäre Pflicht, die gelebte Nachhaltigkeit setzt die Visionen der ÖGNI um.“

Kontinuierliche Weiterentwicklung
Seit fünf Jahren arbeiten knapp 100 Personen in Kroatien, Österreich und London an der kontinuierlichen Weiterentwicklung der Einkaufszentren. So wurden etwa im November 2010 in Split und im Februar 2011 in Zagreb Kids Clubs eröffnet. Mit dem dritten EKZ werden im Rahmen eines innovativen Betreuungskonzepts auf insgesamt mehr als 1.400 m² im Monat 18.000 Kinder betreut. Außerdem gelingt es regelmäßig, neue Mieter wie Cineplexx oder die Zara-Gruppe für die Standorte zu gewinnen. „Nachhaltigkeit bedeutet für uns,



7,9 Millionen Besucher zählte das City Center one in Zagreb West im Jahr 2010.



Fabian und Wolfgang Kaufmann – Masterminds von City Center One.



Insgesamt sind in den drei von der Center One Group errichteten Einkaufszentren mehr als 5.000 Mitarbeiter beschäftigt.

rund 65.000 m² Verkaufsfläche wurde nicht nur in der Krise gebaut, sondern auch finanziert. „Wir haben mit EBRD, Raiffeisenlandesbank OÖ und BAWAG eine erfolgreiche Finanzierung dank der Stärke des Projektes in einem extrem schwierigen Marktumfeld realisieren können“, führt Fabian Kaufmann, Mastermind der Gruppe, aus. Allen negativen Vorzeichen zum Trotz investiert die Gruppe weiter und eröffnet im März 2012 mit dem City Center One in Zagreb Ost das dritte Einkaufszentrum in Kroatien. Professor Wolfgang Kaufmann (Honorarkonsul von Kroatien in Oberösterreich): „Wir

Nachhaltigkeit von Beginn an
Die Gruppe zeichnet aus, dass im Haus vom Erstkonzept über die gesamte Abwicklung des Bauens bis zum Management der Zentren alles in einer Hand liegt. Der Ursprung liegt im Architekturbüro kaufmann | partner und noch heute sind die Teile – wie Asset und Property Management, aber auch integrale Planung und Finanzierung – untrennbar verbunden. „Für uns ist Generalplanung im integralen Ansatz kein Fremdwort sondern gelebte Praxis“, erläutert Architekt Wolfgang Kaufmann den Zugang zur Planung. „Wir haben zwei Kunden: unseren Mieter, aber auch den Besu-

City Center One in Zagreb West, in Split waren es in den ersten sechs Monaten nach Eröffnung mehr als drei Millionen. Menschen. Die Umsätze konnten in den bisherigen Quartalen kontinuierlich gesteigert werden. Ein Erfolgsfaktor sind langfristige Partnerschaften. So sind die Facility-Services der Einkaufszentren an KR Viktor Wagner von der REIWAG vergeben. „Für uns beginnt die Werthaltigkeit einer Immobilie mit der Reinigung. Die drei Zentren sind wichtige Leuchtturmprojekte für unsere Leistungsfähigkeit in Punkto Nachhaltigkeit und Osteuropa“, so Wagner.

nomischen, ökologischen und sozio-kulturellen Dimension unsere gelebte Praxis“, so Wolfgang Kaufmann, der aus diesem Grund Gründungsmitglied von ÖGNI war, und ergänzt: „Wir bauen und

partnerschaftlich zu agieren. Die Bestätigung unserer Bemühungen sind Mieter, die in allen drei Einkaufszentren vertreten sind“, so Fabian Kaufmann zu seiner Sichtweise der Nachhaltigkeit.

DIE CENTER ONE GROUP

Insgesamt wurden in die drei Einkaufszentren City Center one Zagreb Jankomir, City Center one Zagreb Zitnjak sowie City Center Split 410 Millionen Euro investiert. Gemeinsam weisen die drei Shopping Centers eine Verkaufsfläche von mehr als 180.000 m² auf – mehr als 100 Unternehmen haben die 400 Shops gemietet. Die drei Einkaufszentren beschäftigen rund 5.000 Mitarbeiter. Das City Center one brachte internationale Unternehmen wie Hervis, P&C, Mueller, C&A sowie Humanic erstmals auf den kroatischen Markt; in Zagreb wurde der erste Interspar-Markt Kroatiens eröffnet.

Nachhaltigkeit in der Krise. Nachhaltigkeit in der Krise?

Experten-Talk im Wiener ENERGYbase: Die Kenner der Immobilienbranche sind sich einig: Es fehlt derzeit vielfach die Bereitschaft, Kapital für nachhaltige Projekte bereitzustellen. Neue Reglements oder positive Anreize in Form von CO₂-Zertifikaten für nachhaltige Gebäude werden als probate Investitionspeitsche gesehen. Und: Nur ein Miteinander statt einem Gegeneinander kann dem Thema Nachhaltigkeit wieder Flügel verleihen.

Nachhaltigkeit ist in aller Munde, mitunter nicht mehr zu hören, für manche schon regelrecht eine Art Unwort. Dennoch: 95 Prozent der heimischen Gebäude sind Bestandsimmobilien – und es besteht jede Menge an Verbesserungspotenzial in deren Bewirtschaftung. Wie sieht es nun tatsächlich aus mit den heimischen Nachhaltigkeitsbemühungen? Stimmen die Rahmenbedingungen noch? Oder verkommt der Ansatz der „Blue Buildings“ zum Marketing-Gag?

Müller: Fakt ist: Ich habe noch nie ein Thema in der Geschichte des österreichischen Bauens erlebt, bei dem zwischen Vision und Umsetzung eine derartige Diskrepanz herrscht. Dabei liegt das Thema klar am Tisch, sodass es jeder geistig mittragen kann.

Und diese Schere geht – verschärft durch die aktuelle Kreditklemme – immer weiter auf: Nachhaltigkeits-Projekteure sind längst froh, wenn sie überhaupt eine Finanzierung zustande bringen. Man bemerkt ein ‚Abbröckeln‘ der Vorhaben.

Kittel: Die Wirtschaftsagentur hat im Juni begonnen, ‚asperm IQ‘ in der Seestadt Aspern zu entwickeln und ich bin guter Hoffnung, dass es Vorbildcharakter für die Stadtteilentwicklung entfalten kann. Die Niedrigstenergiebauweise soll dadurch Schule machen, sowohl bei gewerblichen Errichtern als auch bei Wohnbauträgern. Jedenfalls: Nutzer wünschen mehr Nachhaltigkeit. Bei der Verwertung des ENERGYbase wurden wir oft gefragt: ‚Was zahle ich denn hier wirklich als Mieter?‘



Eine Expertenrunde im Wiener ENERGYbase diskutierte die aktuellen Herausforderungen für eine nachhaltige Immobilienbewirtschaftung.

SIEMENS

**Komfort & Energieeffizienz
- ein Gebäudeleben lang**

Innovative Lebenszykluslösungen garantieren Nachhaltigkeit pur.

www.siemens.at/sgs

Siemens Gebäudemanagement & -Services G.m.b.H. ist Dienstleister für Objekte über den gesamten Lebenszyklus. Rund 500 MitarbeiterInnen für Projektentwicklung, Planung, Errichtung und Facility Management sind im Unternehmen tätig. Nachhaltigkeitsziele für Gebäude sind durch die Parameter Integrale Planung und Gesamtverantwortung bei Planung, Errichtung und Betrieb wesentlich beeinflussbar. Lebenszyklusanalysen berücksichtigen ökologische, ökonomische und soziale Aspekte bereits in der Planungsphase.

Das Team der SGS bringt für Projektentwicklung und -management, Bau- und Haustechnikplanung, Facility Management die umfassende Kompetenz mit, Bauvorhaben nachhaltig werden zu lassen.

Siemens Gebäudemanagement & -Services G.m.b.H.
1140 Wien, Penzinger Straße 76
Telefon 05 1707-30601
info.sgs.at@siemens.com

Entsprechend überlegen wir, wie wir künftig eine ‚All-in-Miete‘ im frühen Projektstadium anbieten können. Was uns noch fehlt, das sind gesicherte Verbrauchsdaten. Um die Seestadt Aspern umweltschonend zu errichten, wollen wir 60 Prozent aller Bauvolumina mit der Bahn anliefern lassen. Hier ist noch die Industrie gefordert, um dieses Ziel auch tatsächlich zu erreichen.

Friedl: Die Übernahme ganzheitlicher Verantwortung ist gefragt. Brüche im Prozess der Gebäudeentwicklung sowie im -betrieb stehen dem aber noch massiv entgegen. Wir reden zwar in der Theorie über den Gesamtprozess – Lebenszyklusunternehmer haben wir aber noch keinen. Das Florianiprinzip ist an der Tagesordnung: Viele sagen zwar ‚man sollte ganzheitlich agieren – aber ich kann nicht, weil meine Bauherren nicht wollen‘. Oder: ‚Ich kann nicht, weil ich in der Errichtungsphase so geknebelt bin.‘ Oder: ‚Im Betrieb muss ich dem Diktat der Service-Dienstleister nachgeben, um meine Kosten in den Griff zu bekommen.‘

Es muss sich aufhören, dass einer Dinge auf Kosten eines anderen macht. Damit veränderte Verantwortungsmodelle umgesetzt werden können, braucht die Branche aber noch einige Inputs: Wir haben heute kaum Immobilienunternehmer, welche die Verantwortung für die Vollkosten eines Gebäudes – von der Planung bis zur Entsorgung – tatsächlich übernehmen, sprich: auch vorrechnen können. Erst, wenn wir auf Vollkosten basierende Abwicklungs-

modelle bekommen, werden wir erkennen, dass kurzfristig angelegte Optimierungen über den Lebenszyklus teuer kommen. Und dann wird es auch zu einer Verschiebung späterer Leistungen nach vorne kommen: So wird etwa ein Betreiber bereits in die Planung eingebunden sein und spätestens bei der Abnahme aktiv Verantwortung übernehmen.

Kiss: Meine Hoffnung, als Vollblut-Facility-Manager in die frühe Planung integriert zu werden, wurde bisher schwer enttäuscht. Die einzige Chance für eine Kalkulation über 25 oder sogar 50 Jahre waren bis dato PPP-Modelle. Nur: Auch bei diesen ist meist der Akquisiteur zugleich der Bauunternehmer.

Ich kann mich noch an eine sehr intelligente Ausschreibung für eine Schule in Kroatien erinnern. Hier haben wir uns penibel überlegt: Welche Sessel sind tatsächlich nachhaltig – wie oft muss ich diese in den nächsten 25 Jahren tauschen etc. Schön. Weniger schön ist es aber, wenn in der Baubesprechung der Bauherr dem Facility Manager offenbart, dass er dann doch eine viel billigere Variante kennt – und als Generalunternehmer letztlich Sessel wurden für 150 anstatt für 700 Euro kauft. Sessel, die nicht 25 Jahre halten, sondern nach drei Jahren schon ramponiert sind. Die Verantwortung, die Sessel künftig alle paar Jahre tauschen zu müssen, gehört aber nicht dem Bauherrn, sondern wieder mir als Betreiber. Eine neue Verantwortungsstruktur wäre daher in der Tat wünschenswert, in der es etwa während der Bauzeit

einen ‚Sublieferanten Errichter‘ und danach einen ‚Sublieferanten Betreiber‘ gibt.



Karl Friedl: „Gemeinsames Lernen zwischen Generalunternehmer und Architektur innerhalb neuer Beschaffungsprozesse ist in den festgefahrenen Gepflogenheiten nur schwer möglich. Ein Vorzeigebispiel ist die Sanierung der BBRZ Linz, wo nicht nur Lebenszykluskosten gerechnet wurden, sondern auch Bauherr und Architekt sich nicht permanent in die Haare gekriegt haben.“

Friedl: Ein Wort noch zur Finanzierung. Banken und Leasinggesellschaften suchen derzeit intensiv nach Strategien, um ihr Risiko in den Griff zu bekommen. Denn Fremdkapitalzinsen machen bis zu 45 Prozent der Gebäude-Vollkosten aus und stellen somit den größten Kostenblock im Lebenszyklus dar. Im Bereich des Fahrzeug-Leasings wurde die passende Strategie längst gefunden und umgesetzt: Eigene Fuhrparkmanagement-Unternehmen wissen heute exakt, was die Anschaffung eines Neuwagens kostet, was der Verbrauch je Kilometer Fahrleis-

mobilenwirtschaft lassen heute einen ‚Life Cycle Manager‘ nicht zu. Der Auftraggeber, der einen solchen einsetzen müsste, ist in der entscheidenden Phase nicht da – sitzt stattdessen ‚erste Reihe fußfrei daneben‘ und wählt nur aus einer Reihe hübscher Vorschläge aus. Unsere Branche – von Baustofflieferanten über Berater bis hin zu FM-Anbietern – muss sich endlich überlegen, welche Prozesse verändert gehören, damit wir nicht auch noch in fünf Jahren mit exzellenten Nachhaltigkeitskonzepten hier sitzen, ohne dass sie in der Praxis berücksichtigt werden.

Braun: Ich denke, dass im Immobilien-Business neben der Miete sehr wohl die Betriebskosten bereits einen wesentlichen Parameter darstellen. Langsam setzt es sich auch durch, bereits am Beginn einer Projektentwicklung Energiever-



Philipp Kaufmann: „In Österreich findet ein Paradigmenwechsel in der Bau- und Immobilienwirtschaft hin zur Nachhaltigkeit statt. Das Konzept dafür heißt „3P“ (Produkte, Personen und Prozesse).“

brauchswerte festzulegen und entsprechend das Verhalten der beteiligten Haustechnikplaner und Architekten daran anzupassen.

Kaufmann: Die Realität sieht leider noch anders aus. Eine aktuelle, noch unveröffentlichte Studie der WU Wien namens „ImmoMarktEffizienz“ bringt zu Tage, dass es keinen signifikanten Zusammenhang zwischen Betriebskosten und Miete gibt. Anstatt Aufbruch durch Nachhaltigkeit ist somit in der Realität noch ein Stillstand zu beobachten. Denn Fakt ist: Sobald ein Vermieter nicht etwas von seiner nachhaltigen Bemühung hat, wird er sie auch nicht umsetzen. Nur mit Fördermilliarden werden wir es nicht schaffen und die Hoffnung, dass die Daten einfach schon alt sind, wird leider auch nicht stimmen. Nicht zu vergessen ist bitte, dass neben der Miete und den verrechneten Betriebskosten auch noch „interne“ Bewirtschaftungskosten eine Rolle spielen. Nur die Gesamtbelastung zählt und die optimieren noch viel zu wenig.

Braun: Die Miethöhe könnte sehr wohl höher sein. Den Vorteil niedrigerer Betriebskosten muss man aber auch ausleben, also

überzeugende Berechnungsmodelle schaffen. Vermutlich sind wir noch zu schwach in dieser Überzeugungsarbeit.

Kaufmann: Nachhaltiges Bauen und Bewirtschaften ist heute noch nicht gelebte Praxis. So

haben wir mit der Dünnschicht-technologie an der Fassade eine tolle, innovative Technologie und könnten damit energieautarke Gebäude Realität werden lassen – aber wie viele Fassaden haben wir tatsächlich schon zu ‚Kraftwerken‘ umgerüstet?

Friedl: Man muss zwischen spekulativen ‚Property-Projekten‘ und den Projekten der ‚Corporates‘ unterscheiden. Bei letzteren – überall dort, wo Unternehmen für sich selbst bauen –, hat in den vergangenen Jahren durchaus eine signifikante Ver-



SCHÜCO

ALU
FENSTER

Aluminium-Fassaden

Von Haus aus effizient.

ALUKÖNIGSTAHL unterstützt mit Schüco Aluminium-Systemen zukunftsorientiert die Optimierung des Energiehaushaltes eines Gebäudes durch exzellente Wärmedämmung bei Fassaden- und Öffnungselementen. Die Kombination mit integrierten Photovoltaik- und Solarthermieranlagen, systemübergreifender Automation und perfektionierter Sicherheit erhöht zusätzlich den Wirkungsgrad der Systemeigenschaften. Nähere Informationen zu Systemen, Technologie und Planungssoftware: Fragen Sie unseren Bautechnischen Dienst. Tel.: 01/98 130-669 oder www.alukoenigstahl.com



ALUKÖNIGSTAHL
Der Spezialist für Gebäudehüllen



Franz Kittel: „Für mehr Nachhaltigkeit braucht es zweierlei: Weniger starre Vorschriften im Mietrecht einerseits, mehr Freiheit in der Bewirtschaftung andererseits.“

tung kostet, was das Fahrzeug wert ist, wenn es wieder verkauft wird usw. Investieren Leasinggesellschaften nun gerade einmal rund fünf Prozent ihres Kapitals in Fahrzeuge, so macht der Fremdkapitaleinsatz bei Gebäuden bis zu 95 Prozent aus. Dennoch ist deren Nutzung nach wie vor eine ‚Blackbox‘ im Controlling: Und am Ende ihrer Nutzung sind die solcherart finanzierten Immobilien nie das wert, was sie ‚wert sein sollten‘. Das wird sich ändern: Führen Banken den Lead, so wird künftig die Vollkostenbetrachtung verstärkt in den Fokus rücken.

Kaufmann: Wir haben ein gravierendes Prozessproblem – die ganz normalen Abläufe der Im-

änderung stattgefunden. Aktuell wird bei all unseren Projekten ein Energieausweis gerechnet. Bei all unseren Generalunternehmer-Ausschreibungen wird zudem ein Nachhaltigkeits-Nachweis gefordert. 80 Prozent unserer Auftraggeber haben heuer auch



Michael Braun: „Architekten haben den Zugang zum Generaldirektor, sind die Künstler, wohingegen der Haustechnikplaner nach wie vor als ‚zweiter Klasse‘ angesehen wird. Arbeiten sollten diese Berufsgruppen aber auf Augenhöhe.“

ein Zertifikat, wie von ÖGNI, verlangt. Und zwar nicht als Marketing-Mascherl, sondern als Qualitätsmonitoring. Das Nachhaltigkeits-Bewusstsein der Corporates ist also deutlich gestiegen. Widerstand orte ich aber bei den aktuellen Akteuren, aus den gewohnten Systemen heraus: Für die Architektenkammer ist die Forderung, einen Energieausweis zu rechnen, ein regelrechter Affront und geht daher auf die Barrikaden.

Braun: Architekten haben diese Berechnungen halt nicht in der Tischlade...

Facility Aktuell: Welchen Aufwand bedeutet denn die Vollkostenberechnung für Architekten?

Kittel: Bei innovativen Gebäuden betreffen rund zehn Prozent des Architektenhonorars die Berücksichtigung der Lebenszykluskosten.

Kaufmann: Wir müssen mit der Idee der Nachhaltigkeit letztlich auch das Establishment erreichen. Bis dato haben wir uns aber über einzelne Leuchtturmprojekte hinaus nicht weiterbewegt.

Müller: Stimmt, wir alle tun uns nach wie vor schwer, mehr als fünf Referenzbaustellen aufzuzählen. Das Lobbying unserer Zunft ist im Verhältnis zu anderen Marktmechanismen einfach noch zu schwach. Daher muss man womöglich ‚ums Eck denken‘: An verpflichtende Energiezertifikate für Bürogebäude und Wohnhäuser oder eine Art ‚NoVA‘ für Gebäude – jedenfalls einen Zwang, damit das Establishment aktiv beginnt, nachzudenken.

Braun: Nicht nur Architekten, auch Haustechnikplaner agieren noch zu behäbig und zeigen mitunter wenig Bereitschaft, sich auf neue Systeme einzulassen.

Kittel: Zudem ist es für Bauherren schwierig, nachhaltige Leistungen einzufordern. Denn: Wir haben in diesem Bereich meist noch keine Erfahrungswerte. Hier müssten Fachkonsulten innovativ beraten. Für Konsulten ist die Versuchung aber groß, primär jene Leistung zu verkaufen, die am sichersten erbracht werden können – in der Regel wird das aber nicht die innovativste sein. Hinzu kommt: Auch Innovationen brauchen Sicherheit: Es hilft einem Produktionswerk die beste Abwärmenutzung nicht, wenn nach ein paar Jahren die dabei verwertete Wärmequelle nicht mehr existiert. Die Frage ist also: Wie unterstützen wir klassische Bauträger und Institutionelle, welche Instrumente – oder Förderungen – geben wir ihnen an die Hand, sodass sie mehr Lust auf Nachhaltigkeit bekommen? Ein zusätzlicher Anreiz ließe sich mit handelbaren CO₂-Zertifikaten für ökologische Gebäude schaffen – jedes ökologische Haus sollte auch eine gewisse Anzahl an CO₂-Zertifikaten erhalten.

Müller: In Rumänien ist das schon längst etabliert. Das wäre keine Negativsteuer, sondern ein positiver Anreiz.

Kittel: Im Mietrecht wäre hingegen ein Aufbrechen der starren Vorschriften sehr wünschenswert. Also: Regulative Anreize einerseits, mehr Freiheit in der Bewirtschaftung andererseits.

Müller: Im Wohnbau bedeutet Nachhaltigkeit geringfügig höhere Anfangsinvestitionen. Könnte ein Bauträger seine Mehrfinanzierung durch ein intelligentes Contracting etwas abfedern und die in Folge erzielten Einsparungen im Betrieb über die Jahre stückweise wieder an die Mieter zurückgeben, wäre viel gewonnen. Nur gerade das ist gesetzlich für die meisten Maßnahmen nicht möglich: Es darf einem Mieter nichts verrechnet werden, ‚das noch nicht da ist‘ – eine Einsparung in der Zukunft darf heute nicht fakturiert werden. Das Regulativ unserer Branche gehört gehörig adaptiert.

Friedl: Diese Problem betreffen aber nur Property-Immobilien. 95 Prozent aller Immobilien sind jedoch ‚Corporate Estates‘. Das heißt: Wir müssen vorrangig Geschäftsführer und Vorstände überzeugen. Wenn diese Entscheider verstehen, worum es geht, dann tun diese auch nichts gegen ihre eigene Geldbörse. Soll heißen: Ist das Prinzip der Vollkosten einmal verstanden, so wird rasch nur mehr in Lebenszykluskosten kalkuliert. Aktuell begleiten wir einen Entwickler, der überhaupt nur noch an der Kennzahl ‚Annuität pro Jahr‘ interessiert ist. Wenn ein Errichter gewohnt ist, im Produktionsbereich große Investitionen zu tätigen, so ist er stets an Stückkosten interessiert. Wenn wir in der Immobilienwelt beginnen, ähnlich zu denken, so würde auch die Investition insgesamt unbedeutender.

Kaufmann: Viele ‚Corporates‘ agieren trotz allem halbherzig: Beispielsweise sagt manch großer Einzelhändler ja zur Nachhaltigkeit. Errichtet wird dann eine einzige ‚Öko-Filiale‘. Und was ist mit den anderen 20, die pro Jahr entstehen? Man muss sich schon



Thomas Kiss: „Wir müssen es schaffen, dass Gebäudesysteme künftig auch von jenen miterdacht werden, die sie künftig auch betreiben. Mehr Hausverstand in die Haustechnik also, zugleich ein Übermaß an Technologie verhindern.“

entscheiden: Will man jetzt nachhaltig sein oder nicht. Alles andere verbleibt in der Wahrnehmung als reine Image-Übung. Insgesamt brauchen wir nicht nur nachhaltige Produkte und mehr Flexibilität durch integrativere Prozesse. Gefragt sind auch geeignete Personen mit entsprechender Ausbildung. Wenn in Berufsschulen teilweise noch Methoden gelehrt werden, die vor 30 Jahren schon überholt waren, so dürfen wir uns nicht wundern, wenn unsere jungen Praktiker den Innovationen wie z.B. von Alukönigstahl mit Skepsis oder gar Unverständnis begegnen.

Braun: Steuerberater und Mediziner sind verpflichtet, sich fortzubilden. Unsere Professionalisten machen hingegen eine Meisterprüfung – und das war’s.

Friedl: Dass ein Miteinander aber auch angenommen wird, zeigt uns der Zulauf an der IG Lebenszyklus Hochbau. Dass manche Architekten mitunter kabarettreife Existenzängste artikulieren und sich ein Zusammenarbeiten auf Augenhöhe mit Fachplanern partout nicht vorstellen können, bedrückt – aber auch diese Ängste werden sich à la longue hoffentlich legen. Auf Produktebene diskutieren wir noch wenig über Konstruktionen, über Recycling. Ich denke, dass selbsterklärende Systeme bald hoch im Kurs stehen werden. Es wird künftig IT-Integratoren geben, die sich nicht nur um Server und PC, sondern auch um die Haustechnik kümmern werden.

Das Problem, das wir heute noch haben, besteht primär in den unterschiedlichen Technik-LANs.

Kaufmann: Die Gebäudesteuerung über einheitliche Bus-Systeme bzw. Protokolle eröffnet ein gewaltiges Potenzial. Allerdings: Wir produzieren damit aber teilweise auch Datenfriedhöfe. Was haben wir davon, wenn wir wissen, wie oft die Fenster im Gebäude geöffnet wurden, wenn diese Daten niemand auswertet, keiner Konsequenzen daraus zieht? Trotz aller Technologisierung wird Nachhaltigkeit also immer ein Management-Thema sein.

Braun: Verschiedenste, zentral steuerbare ‚Ampelfunktionen‘ zu einzelnen Verbräuchen sind in der Industrie längst state-of-the-art. Siemens hat dies etwa bei der FH St. Pölten geradezu lehrbuchmäßig implementiert. Was in der Wohnungswirtschaft noch fehlt, das sind intelligente Zähler.

Kittel: Die genaue Verbrauchsanalyse lohnt in jedem Fall. Ein Beispiel aus der Praxis: Uns macht etwa der Aufwand für die Fluchtwegsbeleuchtung zu schaffen. 15 Prozent der gesamten Beleuchtung entfällt im ENERGYbase auf die Fluchtwege. Das bedeutet 22.000 kWh/Jahr – zum Vergleich: unsere Aufzüge verbrauchen 3.800 kWh/Jahr.

Friedl: Relevant sind aber auch Fragen, welche die Sinnhaftigkeit diverser Gebäude überhaupt in Frage stellen. Der Quadratmeter, der nicht gebaut wird, ist der nachhaltigste – entsprechend besteht unser größter Hebel darin, nachzusehen, wie es mit der Flächeneffizienz bestellt ist. Bauherren brauchen hier Benchmarks – Zielwerte, die Verbände wie die ÖGNI veröffentlichen könnten. Denn Architekten rechnen einem Bauherrn einen Flächenkennwert mit Sicherheit nicht aus.

Müller: Jeder Architekt, der heute für jemanden baut, verkauft in seiner Argumentation letztlich den ‚rentable space‘. Und wenn Herr Friedl sagt, dass 95 Prozent aller Immobilien ‚Corporates‘ sind, so macht es mich stutzig, wenn mir manch neue Studie erklärt, dass das ‚Eigentum‘ in der Tendenz immer kleiner wird, ja für den Unternehmenserfolg sogar hinderlich ist. Denn: Besitze ich Immobilien nicht selbst, kann ich mich stets optimal an meine Erfordernisse anpassen. Bin ich stattdessen Eigentümer, muss ich mit einem konstanten Kostenblock leben. Wir müssen aufpassen, dass wir keine Systemromantiker werden.

Kaufmann: Unser großer Hebel in Sachen Nachhaltigkeit sind jedenfalls die Bestandsimmobilien: Und den Bestand bekommen wir nur dann in den Griff, wenn wir Daten dazu verfügbar machen. Wir müssen Transparenz mit Hilfe weniger Key Indikatoren schaffen.



Ewald Müller: „Suchen wir alle – der Betriebsführer, der Life Cycle Berechner, der Baustofflieferant, der Architekt, der Fachwerksplaner – in der frühen Planungsphase nach einer gemeinsamen Lösung, dann kann es nur eine alphanumerische Übersetzung geben. Und die heißt ‚Ausschreibung des Gesamten‘.“

Friedl: Erste Schritte in diese Richtung gibt es ja: Beispielsweise haben wir heuer die 500.00 m² der Universität Wien in einem Portfoliomanagementsystem erfasst und einem Monitoring unterzogen. Ein ähnliches Tool wird für den Fonds Soziales Wien entwickelt, auch mit der Wiener MA34 haben wir diesbezüglich gesprochen. Zudem will die öffentliche Hand ab 2014 drei Prozent ihres Bestands jährlich sanieren. Nicht finanzierbare, aber sanierungsbedürftige Bundesgebäude werden in diesem Procedere vermutlich verkauft und wieder rückgemietet werden. Diese ‚Privatisierung der Revitalisierung‘ sehe ich aber durchaus als Chance. ■

ES DISKUTIERTEN:

Michael Braun, Vertrieb Siemens Gebäudemanagement & -Services
Karl Friedl, Chef von M.O.C.OON
Philipp Kaufmann, Gründungspräsident ÖGNI und WU
Thomas Kiss, Chef der Strabag Property and Facility Service
Franz Kittel, Leiter Immobilien bei der Wirtschaftsagentur Wien
Ewald Müller, Geschäftsführer von Alukönigstahl

aspern IQ Lebensraum für Ideen.

Kontakt, Vermietung:
 01/4000 86591
 aspern-iq.at

Wirtschaftsagentur Wien
 Ein Partner der Stadt Wien

Multifunktionale Fassaden: Ein Weg in die Zukunft

Soviel ist unstrittig: Der Schlüssel zur Energieeffizienz eines Gebäudes liegt in der Fassade. Die Technisierung der Gebäudehülle erlaubt es nicht nur, Energie zu sparen und zu gewinnen, sondern auch die Sicherheit zu optimieren sowie den Komfort zu erhöhen.

Die Technisierung der modernen Fassade bedeutet aber auch eine Anhäufung von Anforderungen, welche die Komplexität und das Angebot der Systemtechnik deutlich erhöhen. AluKönigStahl hat die erforderlichen Komponenten zur Erfüllung dieser Ansprüche an die Gebäudehülle mit der Schüco E²-Fassade als modularen Systembaukasten in seine Angebotspalette aufgenommen.

Bei der Schüco E²-Fassade wird die Funktionsvielfalt durch die Bildung von vier Modulgruppen transparent gemacht: Dezentrale Lüftung, Öffnungselemente, Sonnenschutz und Photovoltaik. Diese Komponenten lassen sich in verschiedenste Aluminium-Fassadenkonstruktionen integrieren und ermöglichen so eine Anpassung an nahezu jede objektspezifische Anforderung.

Komplexitäten bei der Fassadenfertigung mit vernetzten Technikfunktionen ergeben sich im Bereich der Planung. Die technische Transparenz ist zwar durch modularen Aufbau und klare Schnittstellendefinition gegeben



Vollintegrierte Energiefassade: Transparente Photovoltaik-Dünnschichtmodule beherbergen miteinander verschaltete Solarzellen in einem Isolierglasverbund.

– um eine reibungslose Projektabwicklung zu erreichen, ist jedoch eine Abstimmung zwischen den Gewerken erforderlich.

Dieser „Technikwelt“ der Fassade steht eine anspruchsvolle Gestaltungswelt gegenüber, die das Ideal einer hoch transparenten, großflächigen und durchgängig symmetrischen Fassadenstruktur anstrebt. Will man beide Welten ohne Kompromisse miteinander

verbinden, so müssen Technikfunktionen weitgehend unsichtbar in die Systemtechnik für die Fassade integriert werden. Entsprechende Öffnungselemente bieten die Möglichkeit, geschosshohe Flügel mit Flügelgewichten bis zu 250 kg – wahlweise manuell oder elektromotorisch bedienbar – homogen in das Fassadenbild zu integrieren. Dem Prinzip der „unsichtbaren Fassadentechnik“ folgend, sind die Motorriegel für den Antrieb der Flügelrahmen vollständig in das Tragwerk integriert. In Verbindung mit dem busgesteuerten vollautomatisierten Fassadensystem kann über die angeschlossenen Öffnungselemente die Nachtauskühlung automatisiert werden.

Photovoltaik in Dünnschicht-Technologie

Eine wichtige Aufgabe im Rahmen der dualen Strategie des Energiesparens und -gewinnens übernimmt bei der Schüco E²-Fassade die integrierte Photovoltaik. Bei der Integration von Dünnschicht-PV in die Fassade ist der Einsatz der weniger



Als Öffnungselemente dienen Parallel-Ausstell-Fenster mit und ohne Querriegel – wahlweise manuell oder elektronisch öffnbar.

temperaturabhängigen Dünnschichtmodule und deren bessere Ausnutzung des diffusen Anteils der Solarstrahlung von besonderem Vorteil. Die PV-Module sind witterungsgeschützt eingebettet in ein Verbundglas, das als Außenscheibe eines Isolierglases flächenbündig in die Tragkonstruktion integriert ist. Energetisch erzielen die E²-Module somit Wärmedämm-Eigenschaften, die denen hochwertiger Isoliergläser

in vollem Umfang entsprechen (U_g-Wert ab 1,1 W/m²K und darunter). Optisch bleibt durch die homogene Lochstruktur der Außenbezug zur Umwelt erhalten. Modulgrößen für die E²-Energiefassade liegen frei wählbar zwischen 900 x 500 mm und maximal 3500 x 2500 mm Größe.

Die umfassenden Systemdokumentationen sowie elektronische Planungs- und Kalkulationshilfen, die AluKönigStahl seinen Marktpartnern für projektbezogenes Arbeiten mit den Komponenten der Schüco E²-Fassade bereitstellt, geben wichtige Hilfestellungen bei Konzeption, Kalkulation und Arbeitsvorbereitung.

Bei Schüco und AluKönigStahl beschäftigt man sich bereits seit geraumer Zeit mit dem Thema der funktional vernetzten Technikfassaden, denn eines ist klar: Nur Energie sparende und gewinnende Gebäude haben eine Zukunft – die Konzeption der Gebäudehülle spielt dabei eine entscheidende Rolle hin zu einem nachhaltigen Gebäude.

www.alukoenigstahl.com

KURZ & BÜNDIG

► **Wolfgang Rabhansl** ist am 24.10.2011 im Alter von 62 Jahren überraschend verstorben. Er war Gründungsmitglied von ÖGNI und Rechnungsprüfer der ersten Periode.

► **Gerhard Haumer** ist seit 6.12.2011 nicht mehr bei first facility tätig. Er war mehr als 15 Jahre beim Unternehmen federführend beschäftigt und prägte die Branche.

► Österreichs Handel setzt weiterhin auf ÖGNI: sowohl **Spar** als auch **REWE** zertifizieren laufend neue Märkte.

► Erstmals: das Pickerl für den Bestand. Mit der **BlueCard** werden die ersten Objekte 2012 zertifiziert. Das Instrument eignet sich besonders für Portfolios, ist jedoch auch für einzelne Objekte gut anwendbar, um die Qualität des Gebäudes laufend zu überprüfen.

► **Wohnen** ist mit ÖGNI zertifizierbar: Erste Projekte kommen von Delta in Oberösterreich, IG Immobilien in Wien und Raiffeisen in der Steiermark.

Hard Facts zu den Tätigkeiten von ÖGNI:

► **Gebäudezertifizierung:** 590.000 m² zertifizierte Fläche, davon 18 Zertifikate und 19 Vorzertifikate. Im Dezember 2011 sind 194 Projekte im Prozess der Zertifizierung.

► **Unternehmenszertifizierung:** Fünf Unternehmen sind fix angemeldet, 12 befinden sich im Zertifizierungsprozess, die ersten Unternehmen werden 2012 zertifiziert.

► **Neue Nutzungsprofile** ab 1/2012: Neubau Bildungsbauten,

► **Neue Arbeitsgruppen** ab 2012: Stadtquartiere, Finanzierung, Mietvertrag, Due Dilligence, Bewirtschaftung, Vergabe beim nachhaltigen Bauen, Nachhaltigkeitsbericht und GRI, Versicherung, Technische Qualität, Laborgebäude und viele mehr.



Neubau Handelsgebäude, Typ Verbrauchermärkte, Neubau Handelsgebäude, Typ Einkaufszentren, Modernisierung Büro- und Verwaltungsgebäude, Mischnutzung, Masterplanzertifizierung, BlueCard Handelsgebäude.

► ÖGNI begrüßt KPGM als **250. Mitglied**, ebenso neu an Bord sind Vasko+Partner, UWEK, Heid & Schiefer, Beckhoff und das Institut für Brandschutztechnik und Sicherheitsforschung (IBS mit Sitz in Linz).

Baustoffe: Freiwilligkeit als Reformkraft

Die Notwendigkeit, Gebäude mit umfassenden Nachhaltigkeitszertifikaten auszuzeichnen, bedingt, dass die eingesetzten Materialien sich ökologisch ausweisen müssen – und das möglichst einheitlich.

Obwohl EPDs (Environmental Product Declaration) noch nicht gesetzlich vorgeschrieben sind, reagieren Baustoffhersteller bereits auf freiwilliger Basis, wie die EPD Tagung 2011 am 11. Oktober im Wiener Schloss Schönbrunn eindrucksvoll zeigte. Der Kongress wurde von PE International in Kooperation mit ÖGNI veranstaltet und die Branche kam. Auf breiter Front werden Sortimente auf neue, nachhaltige Produkte umgestellt und EPDs dazu eingeführt. Seriöse Nachhaltigkeitszertifikate decken den ganzen Lebenszyklus

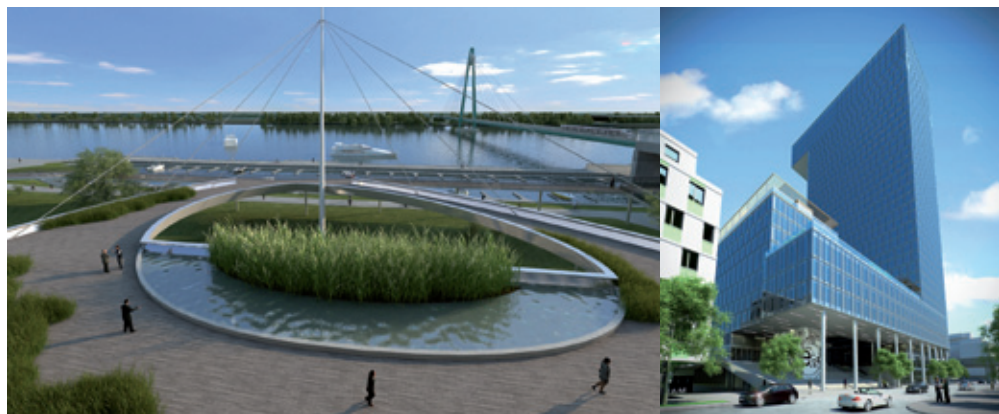
eines Objektes ab – das beinhaltet natürlich auch die Herstellung und Wiederverwertbarkeit der Baustoffe. Mit EPD wurde bereits ein internationaler Standard gesetzt, wie Gerhard Koch, Sustainability Manager bei Wienerberger, unterstreicht. Dies ist auch enorm wichtig, schließlich hängen der Datenbankaufbau, Berechnungsmethoden und das Marketing zu den Abnehmern von einer solchen Norm ab. Insgesamt sind an der europäischen EPD-Plattform „ECO“ bereits 25 Organisationen aus 17 Ländern beteiligt.

Umwelt-Produkt-Deklarationen (EPDs)

- sind produktbezogene Grundlagen für das nachhaltige Bauen.
- ermöglichen die Berechnung der Nachhaltigkeit.
- sind normativ über ISO- und CEN-Normung.
- werden von der Bauproduktenverordnung in Bezug genommen.
- besetzen positiv die Themen Nachhaltigkeit und Umwelt.

Zertifizierte Leuchttürme aus Österreich

Nachhaltige Immobilien mit Vorzeigecharakter: Neun bereits realisierte oder noch in Umsetzung befindliche Projekte, von denen es lohnt, zu lernen. Mehr dazu auf www.oegni.at/bluebuildings.



Vorzertifikat | **Marina Tower, Wien** | Bauherr: Marina Tower Entwicklungsgesellschaft mbH | Architekt: Hoffmann - Janz ZT GmbH | Auditor: Albrecht Kemmann, Stephanie Mache-Joussein | 40.000 m² | Farbe: Gold | Gesamterfüllungsgrad: 87,70 | Standortqualität: 76,20 | Ökologische Qualität: 94,00 | Ökonomische Qualität: 91,80 | Soziokulturelle Qualität: 86,10 | Technische Qualität: 77,60 | Prozessqualität: 90,60 | Jahr der Zertifizierung: 2011



Zertifikat | **Spar Floßendplatz, Graz** | Bauherr: Spar Österreichische Warenhandels AG | Architekt: LOVE architecture and urbanism Ziviltechniker Ges.m.b.H. | Auditor: Adolf Merl | 1.149 m² | Farbe: Gold | Gesamterfüllungsgrad: 87,40 | Standortqualität: 75,40 | Ökologische Qualität: 100 | Ökonomische Qualität: 67,70 | Soziokulturelle Qualität: 88,50 | Technische Qualität: 79,00 | Prozessqualität: 92,50 | Jahr der Fertigstellung: 2011 | Jahr der Zertifizierung: 2011



Vorzertifikat | **LifeCycle Tower, Bregenz** | Bauherr: Rhomberg Bau GmbH | Architekt: Architekten Hermann Kaufmann ZT GmbH | Auditor: Rainer Strauch, Karg Andreas | Farbe: Gold | Gesamterfüllungsgrad: 81,50 | Ökologische Qualität: 86,00 | Ökonomische Qualität: 76,80 | Soziokulturelle Qualität: 75,20 | Technische Qualität: 83,90 | Prozessqualität: 90,70 | Jahr der Fertigstellung: 2012 | Jahr der Zertifizierung: 2010



Vorzertifikat | **Billa-Filiale Perchtoldsdorf** | Bauherr: REWE International Dienstleistungs GmbH | Architekt: Huss Hawlik Architekten | Auditor: Clemes Rainer, Ewald Sarugg | 991 m² | Farbe: Gold | Gesamterfüllungsgrad: 82,60 | Standortqualität: 91,70 | Ökologische Qualität: 72,70 | Ökonomische Qualität: 82,60 | Soziokulturelle Qualität: 80,30 | Technische Qualität: 88,80 | Prozessqualität: 95,40 | Jahr der Fertigstellung: 2011 | Jahr der Zertifizierung: 2011



Zertifikat | **Falkensteiner Bad Leonfelden** | Bauherr: Bad Leonfelden Hotelbetriebs GmbH | Architekt: archisphere architects and designers | Auditor: Thomas Gratzner | 10.956 m² | Farbe: Bronze | Gesamterfüllungsgrad: 58,60 | Standortqualität: 88,77 | Ökologische Qualität: 59,90 | Ökonomische Qualität: 98,00 | Soziokulturelle Qualität: 53,67 | Technische Qualität: 65,60 | Prozessqualität: 52,33 | Jahr der Fertigstellung: 2009 | Jahr der Zertifizierung: 2011



Vorzertifikat | **Panoramawohnen Steinhaus** | Bauherr: Projektentwicklungsgesellschaft Steinhaus | Architekt: DI Knut Drugowitsch | Auditor: DI Wolfgang Lukascsek, MA | 1.970 m² | Farbe: Bronze | Gesamterfüllungsgrad: 62,70 | Standortqualität: 68,00 | Ökologische Qualität: 69,10 | Ökonomische Qualität: 52,80 | Soziokulturelle Qualität: 56,90 | Technische Qualität: 71,30 | Prozessqualität: 63,90 | Jahr der Fertigstellung: 2012 | Jahr der Zertifizierung: 2011

Zertifikat | **Arbeiterkammer Oberösterreich, Linz** | Bauherr: AK OÖ | Auditor: Käfer Martin, Belazzi Thomas, Grim Margot, Pernerstorfer Franz | 10.000 m² | Farbe: Bronze | Gesamterfüllungsgrad: 59,30 | Standortqualität: 79,80 | Ökologische Qualität: 65,20 | Ökonomische Qualität: 68,30 | Soziokulturelle Qualität: 56,70 | Technische Qualität: 44,30 | Prozessqualität: 65,50 | Jahr der Fertigstellung: 2010 | Jahr der Zertifizierung: 2011



Vorzertifikat | **Campus Lodge, Wien** | Bauherr: IG Immobilien Invest GmbH | Architekt: Arch DI Peter Scheifinger | Auditor: Albrecht Kemmann | 15.000 m² | Farbe: Silber | Gesamterfüllungsgrad: 70,80 | Standortqualität: 70,30 | Ökologische Qualität: 56,20 | Ökonomische Qualität: 83,40 | Soziokulturelle Qualität: 63,40 | Technische Qualität: 79,80 | Prozessqualität: 71,50 | Jahr der Fertigstellung: 2013 | Jahr der Zertifizierung: 2011



Vorzertifikat | **Motel One, Wien** | Bauherr: IG Immobilien Invest GmbH | Architekt: Arch Prof DI Ernst Hoffmann | Auditor: Albrecht Kemmann | 14.969 m² | Farbe: Silber | Gesamterfüllungsgrad: 65,70 | Standortqualität: 90,20 | Ökologische Qualität: 63,30 | Ökonomische Qualität: 87,50 | Soziokulturelle Qualität: 47,70 | Technische Qualität: 64,00 | Prozessqualität: 66,60 | Jahr der Fertigstellung: 2013 | Jahr der Zertifizierung: 2011

PC-basierte Automation: Basis für effiziente Gebäude

Es gilt, Energiekosten ohne Einschnitte auf den Komfort in den Griff zu bekommen. Die Lösung: Verbrauchsdaten als Bestandteil der Gebäudeautomatisierung.

Mit intelligenter, gewerkeübergreifender Gebäudeautomation, wie sie Beckhoff mit seiner Steuerungstechnologie bietet, werden „Green Buildings“ Realität. Die Kombination von PC-Technologie und Busklemmen ermöglicht dabei die nahtlose Integration der Energie- und Verbrauchsdatenerfassung in Gebäuden. Mit dem Beckhoff-I/O-System steht ein umfangreiches Angebot an Busklemmen zur Anbindung der gesamten Sensorik und Aktorik im Gebäude zur Verfügung, die einen exakten Zuschnitt der I/O-Ebene auf den tatsächlichen Bedarf ermöglichen – es muss nur das gekauft werden,

was tatsächlich benötigt wird. Kern der Gebäudesteuerung ist der Industrie-PC mit der Automatisierungssoftware TwinCAT. Je nach Ausführung erlaubt er sowohl Kleinststeuerungen, die Automation einzelner Räume als auch die Steuerung einer großen HLK-Zentrale. Seine freie Programmierbarkeit gibt Anwendern dabei ein hohes Maß an Flexibilität.

Die PC-basierte Steuerungstechnik bietet auch die Basistechnologie zur Energiedatenerfassung: die dezentrale Signalerfassung über das Busklemmen-I/O-System, die Datenübertragung via Ethernet oder andere Bussysteme, die Auswertung via TwinCAT

sowie die Bereitstellung der Energiedaten über standardisierte Schnittstellen an übergeordnete Systeme.

Aus der Integration der Energie- und Verbrauchsdatenerfassung aller Gewerke in das Automatisierungssystem ergeben sich Einsparpotenziale und Synergieeffekte sowohl bei der Anlagengenerichtung als auch beim Gebäudebetrieb. Die gewonnenen Daten werden an die zentrale Leitstelle übertragen und vom Gebäudemanagementsystem ausgewertet. Dank Statistik- und Auswertefunktionen können Gebäudebetreiber so Schwachstellen erkennen und gezielt Verbesserungsmaßnahmen einleiten.



Die Voraussetzung für eine effizientere Energienutzung sind exakte Verbrauchsmessungen – erst durch sie wird eine Erfolgskontrolle möglich. Beckhoff ermöglicht sie durch die Kombination von PC-Technik und einer Vielzahl an Busklemmen.

Zudem wird die exakte Abrechnung der Verbräuche möglich.

Beckhoffs Busklemmensystem deckt eine Vielzahl messtechnischer Anwendungen ab. Dazu zählen die Erfassung des Stromverbrauchs über die Ener-

giemessklemme und/oder die Digital-Multimeter-Klemme, die Erfassung von Wasser-, Gas- und Wärmeverbrauch über den Metering Bus, die Temperatur- sowie die Druckmessung.

www.beckhoff.de/building

Mehr Transparenz für die Immobilienbranche

Bis dato hat sich die ÖGNI nur auf Immobilien konzentriert. Jetzt folgen die Prozesse und das ethische Handeln.

Dazu hat die ÖGNI in Kooperation mit der Initiative Corporate Governance (ICG) eine zusammenhängende Systematik bestehend aus Empfehlungen und Kodizes erstellt. „Mit diesem Angebot ermöglichen wir Bau- und Immobilienunternehmen durch Corporate

Governance, Compliance Management und Corporate Social Responsibility (CSR) umfassend nachhaltig zu agieren“, sagt ÖGNI-Gründungspräsident Philipp Kaufmann.

Mit dem freiwilligen Regelsystem findet eine Selbstverpflichtung zu mehr Transparenz und nach-

haltigem Handeln von Bau- und Immobilienunternehmen statt. Dabei, so Kaufmann, gehe es nicht um Gutmenschen, sondern um gutes Management – um gemeinsames Lernen und miteinander arbeiten. Das Gesamtsystem besteht aus fünf Komponenten, die aufeinander aufbauen

und von der Wertedefinition über die Umsetzung bis hin zur Zertifizierung führen.

Dies ist für alle Akteure – vom Makler bis zum Investor – möglich. Begleitet werden sie von einem ÖGNI-Auditor. Derzeit können Unternehmen auf die Leistung von KPMG, Leitner-

Leitner, PwC, denkstatt und M.O.O.CON zurückgreifen. Die Konformitätsprüfung erfolgt vom Zertifizierungsausschuss der ÖGNI. In Österreich haben sich bereits sechs Unternehmen zur Zertifizierung angemeldet, darunter Rhomberg Bau, CA Immo und EHL Immobilien.

Erstmals Wohnbau international zertifiziert in Österreich

Die steirische „Green Village“ ist unter den ersten Wohnbauprojekten Österreichs, das von der ÖGNI mit dem Gütesiegel in Gold ausgezeichnet wurde. Damit hält der Trend der Immobilienzertifizierung auch Einzug in den Wohnbau.

In der Immobilienwirtschaft vollzieht sich derzeit ein Wertewandel, in dem Kriterien der Nachhaltigkeit zunehmend an Bedeutung gewinnen. Sie beeinflussen sehr stark Investitionsentscheidungen, da grüne Aspekte schon heute den Wert von Gebäuden mitbestimmen. Und damit nicht genug – denn Nachhaltigkeit lohnt sich auch: durch niedrigere Bewirtschaftungs- und damit Betriebskosten bzw. einem langfristig höheren Wert der eigenen Immobilie.

Zertifikat für Wohngebäude

Ein objektives und internationales Zertifizierungssystem stand bisher nur für Büroimmobilien zur Verfügung. Nun haben Vertreter der Bauwirtschaft, Architekten, Immobilienentwickler und viele andere Experten der Bau- und Immobilienwirtschaft gemeinsam ein internationales Zertifizierungssystem auch für Wohngebäude entwickelt, das auf die Bedürfnisse der Wohnungswirtschaft und der Nutzer ausgerichtet ist. Neben ökonomischen werden dabei auch ökologische und soziokulturelle Aspekte bei



v. l.: Michael Labugger, Reinhard Labugger, Nikolaus Lallitsch, Wolfgang Sixt, Sandra Kielhauser und ÖGNI-Gründungspräsident Philipp Kaufmann verliehen dem steirischen Projekt „Green Village“ das Gütesiegel für „Nachhaltiges Bauen“.

der Planung und Errichtung von Immobilien berücksichtigt. Umweltschonende Baumaterialien und CO₂-Emissionen sind demnach genauso ein Thema wie der Komfort, die Gesundheit und das Wohlbefinden der Menschen, die in diesen Gebäuden wohnen. Wichtige Aspekte sind hier etwa Schallschutz, räumliche Flexibilität oder auch Innenraumhygiene. Die Verwendung nachhaltiger Baumaterialien führt nicht nur

zu einer massiven Steigerung der Wohnqualität, sondern spart auch Geld. Für das Wohlergehen der Bewohner macht es jedenfalls einen Unterschied, ob Klebstoffe, Schwermetalle und organische Lösungsmittel verwendet werden, oder ob man beim Bau auf baubiologisch nachhaltige heimische Baustoffe setzt – frei nach dem Motto: Zuerst formen wir die Gebäude, dann formen sie uns.

Die ersten Projekte sind mit ÖGNI zertifiziert

Im südlich von Graz gelegenen Fernetz entsteht derzeit das Wohnbauprojekt „Green Village“ der Raiffeisen Bauträger & Projektentwicklungs GmbH. Dieses nach allen Kriterien der Nachhaltigkeit entwickelte Gebäude wurde von der ÖGNI als erstes zertifiziertes Wohngebäude in Österreich mit dem Gütesiegel in Gold ausgezeichnet. Die Zertifizierung des Projektes erfolgte durch Reinhard Labugger (RM-Engineering) in Kooperation mit der Norbert Rabl Ziviltechniker GmbH. RM-Engineering ist

Gründungsmitglied der ÖGNI und Vertreter im Zertifizierungsausschuss. Zertifizierungen im Wohnbaubereich wurden darüber hinaus auch bei Leistbares Wohnen (Vorzertifikat in DGNB Silber der ÖGNI), der Wiener Campus Lodge (Vorzertifikat in DGNB Silber) sowie Panoramawohnen Steinhaus (Vorzertifikat in DGNB Bronze) durchgeführt.



GEBÄUDEZERTIFIZIERUNG NACH ÖGNI

Für die Planung und Bewertung von Gebäuden gibt es ein übersichtliches Instrument: das DGNB der ÖGNI. Dieses international gültige, übersichtliche und leicht verständliche Bewertungssystem nach ÖGNI deckt alle bedeutenden Felder des nachhaltigen Bauens und Bewirtschaftens ab und zeichnet herausragende Gebäude aus. So entstehen zukunftsfähige, leistbare, ökologische und ökonomische am aktuellen Stand der Technik entwickelte Immobilien, die ihre Qualität mit einem Gütesiegel in den Kategorien Gold, Silber oder Bronze auszeichnen.

Vom „Krieg der Zertifikate“

first facility, Dress & Sommer und PwC luden ins Wiener Euro Plaza – vor rund 200 Gästen diskutierte eine hochkarätige Runde über den „Kampf der Nachhaltigkeitszertifikate“.

Martin Voigt von first facility wagte dabei den direkten Vergleich der Zertifikate hinsichtlich ihrer Qualitätsstufen. Positiv für ÖGNI, stellte Voigt doch fest, dass das ÖGNI-System den höchsten Qualitätsanspruch aufweist. Konsens herrschte bei der prominent besetzten Runde jedenfalls darüber, dass die Nachfrage nach klar zertifizierten Gebäuden immer stärker wird. CBRE-Chef Andreas Ridder untermauerte mit einer aktuellen Studie die Bereitschaft der Mieter, für nachhaltige Gebäude höhere Mieten zu zahlen – 60 Prozent der von CBRE befragten multinationalen Unternehmen würden höhere Mieten akzeptieren.

Einigkeit gab es auch darüber, dass es zu viele lokale Zertifikate gibt. Die drei international relevanten würden sich durchsetzen, hieß es. Ob nun vom Investor ÖGNI bzw. DGNB, Leed oder Breeam gewählt wird, hänge maßgeblich davon ab, an wen das Objekt veräußert werden soll. Daher werden manche Gebäude sogar nach zwei oder gar allen drei Systemen zertifiziert.

Dass die Aufmerksamkeit für zertifizierte Gebäude in Österreich noch gar nicht so hoch ist wie in anderen europäischen Ländern, zeigte Christophe Daudigny von PwC Luxemburg auf. In Luxemburg hätten die meisten Gebäude bereits Plaketten beim Eingang



first facility-Chef Gerhard Haumer ehrt Philipp Kaufmann für seinen jahrelangen und ehrenamtlichen Einsatz für das Nachhaltigkeitsthema in der Immobilien- und Baubranche.

mit Informationen über das erreichte Zertifikat.

Schließlich fiel die Diskussion auch noch auf eines der großen Zukunftsthemen: die Bestandsobjekte. Gernot Weingraber (CA Immo) unterstrich die Notwendigkeit eines Zertifizierungssystems mit einem eigenen Beispiel: Als die CA Immo nämlich die deutsche Vivico mit vielen innerstädtischen Liegenschaften kaufte, gab es ein solches System noch nicht, weshalb intern ein eigener Kriterienkatalog zur Bewertung dieser speziellen Immobilien entwickelt

wurde. ÖGNI-Gründungspräsident Philipp Kaufmann verwies in diesem Zusammenhang auf den nun verfügbaren Quickcheck der BlueCARD, die für genau diesen Bedarf entwickelt wurde.

Fazit der Diskussion: Die drei großen Anbieter von Gebäudezertifizierungen verfolgen im Detail zwar verschiedene methodische Ansätze mit unterschiedlicher Genauigkeit, haben aber letztlich dennoch die gleichen Ziele. Und so ist der einzige Kollateralschaden, der bei diesem „Krieg“ entsteht, eine nachhaltige Zukunft.

ÖGNI: Zwei Jahre und kein bisschen leise

Am 29. September 2009 wurde die Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI) von 125 Gründungsmitgliedern ins Leben gerufen. Zwei Jahre später präsentierte Gründungspräsident Philipp Kaufmann zahlreiche Neuerungen der Plattform.



Angeregte Gespräche beim zweiten Gründertag der ÖGNI.

Kaufmanns vorgestellter 3-P-Ansatz berücksichtigt nachhaltige Produkte wie Immobilien (Blue Buildings) und Baustoffe ebenso die die Prozesse in den Bau- und Immobilienunternehmen und die handelnden Personen. „Mit dem 3-P-Ansatz bietet die ÖGNI ein umfassendes Nachhaltigkeitskonzept. So leisten wir einen wesentlichen Beitrag für den Paradigmenwechsel hin zur Nachhaltigkeit“, so Kaufmann.

Ein Blick in die Zukunft der ÖGNI

Künftig will sich die ÖGNI verstärkt dem Thema „ethisches Handeln“ widmen. In Kooperation mit der Initiative Corporate Governance (ICG) und dem ZIA hat die ÖGNI bereits eine Systematik bestehend aus Empfehlungen und Kodizes erarbeitet. „Wir begleiten die Bau- und Immobilienbranche bei den Themen Corporate Governance, CSR,

Compliance-Management und Nachhaltigkeitsberichte. Die Umsetzung der gemeinsamen Standards können österreichische Bau- und Immobilienunternehmen mit einem Unternehmenszertifikat 2012 bei ÖGNI dokumentieren“, erläutert Kaufmann. Mit der BlueCARD haben ÖGNI-Mitglieder zudem ein System entwickelt, mit dem der Bestand periodisch überprüft werden kann. „Wir haben das Pickerl als Gebäudepass für den Immobilienbestand und die ersten Pilotprojekte erproben gerade die Anwendbarkeit“ so ÖGNI-Vizepräsident Christian Wetzel. Die BlueCARD ist das erste am Markt zur Verfügung stehende Bewertungssystem, das den Bestand überprüft und damit Transparenz für alle Stakeholder schafft. „Transparenz schafft Sicherheit“, so Markus Auinger zum Beweggrund der internationalen Entwicklung.

asperm IQ: Technologiezentrum setzt neue Maßstäbe

Die Wirtschaftsagentur Wien errichtet die erste Plus-Energie-Gewerbeimmobilie Österreichs – asperm IQ soll ab 2012 Spitzentechnologie in die Seestadt holen.

Mit „asperm IQ“ entsteht nicht nur ein maßgeschneidertes Arbeitsumfeld für Unternehmen und F&E-Einrichtungen aus dem Bereich der nachhaltigen Technologieentwicklung. Durch seine Plus-Energie-Bauweise trägt es als Leuchtturmprojekt auch zur Erreichung der klima- und energiepolitischen Ziele Österreichs bei.

Plus-Energie-Standard als Wegweiser

In der ersten Bauetappe entstehen auf 7.000 m² multifunktionale Flächen, rund 300 Arbeitsplätze können untergebracht werden. Und asperm IQ wird Nachhaltigkeit auch leben: Am Gebäude wird mehr Energie produziert als für die Raumkonditionierung über das Jahr gesehen benötigt wird. Die Gebäudehülle mit einer vorgesetzten Fassade sorgt dabei sowohl für die Energieproduktion als auch für die Verschattung und



asperm IQ: Leuchtturmprojekt für die nachhaltige Errichtung moderner Büro-Immobilien.

Begrünung. Die kontrollierte mechanische Belüftung, die sowohl die Außentemperatur als auch die Qualität der Innenraumluft berücksichtigt, gewährleistet ein behagliches Arbeitsklima. Ebenfalls Teil des Plusenergie-Konzepts sind die Nutzung der Abwärme aus Serverräumen, integrierte Photovoltaikmodule sowie Kleinwindkraftanlagen.

Nachhaltige Immobilienprojekte Erfahrung und Weitblick im Bereich Nachhaltigkeit bewies die Wirtschaftsagentur bereits 2008 mit der Eröffnung des „ENERGY-base“ in Wien-Floridsdorf. Diese Büroimmobilie benötigt dank Passivhausstandard und neuester Technologien rund 80 Prozent weniger Energie als herkömmliche Büroimmobilien.

Großes Potenzial für Energieeffizienz

Der heurige „e-nova“ Kongress in Pinkafeld diskutierte „Innovative Technologien & Konzepte für Gebäude der Zukunft“. Die FH-Studiengänge Burgenland konnten unter mehr als 130 Teilnehmern auch Gäste aus Italien, Finnland, Deutschland, Slowenien, Ungarn, der Schweiz und dem Iran begrüßen.

Nachhaltigkeit ist im Bausektor – nicht zuletzt infolge der Langfristigkeit der Auswirkung der geschaffenen Infrastruktur – von besonderer Bedeutung. Allerdings ergeben sich hier wesentliche Herausforderungen. Zwei Aspekte wurden im Rahmen der e-nova besonders thematisiert. Erstens: Ein Paradigmenwechsel hin zur Lebenszyklusbetrachtung von Infrastruktur. Dazu braucht es sowohl neue Tools zur Entscheidungsfindung für Investoren und Bauherren als auch Korrekturen in der Planungs-

Ausschreibungs- und Vergabepraxis sowie der Realisierung und dem Betrieb von Bauobjekten. Zweitens: Neue Bauweisen, Baustoffe und Strukturen bei der Versorgung sowie ein „intelligentes“ gebäude- und energietechnisches Equipment für Gebäude. Für die Umsetzung nachhaltiger Gebäude sind also auch Fragen, welche die Energiewirtschaft und die Abwicklung etablierter Prozesse im Bereich der Planung und Realisierung von Bauvorhaben betreffen, relevant.

www.fh-burgenland.at