

Wird nachhaltiges Bauen bald zur Pflicht?

Eine nachhaltige Immobilie wird nicht mal so nebenbei geplant, gebaut und betrieben. Da ist ein intelligentes Gebäudekonzept gefragt. Altenheim hat bei zwei Planungsunternehmen nachgefragt, was dabei berücksichtigt werden sollte.

Text: Ina Füllkrug | Steve Schrader

Nach Angaben des Instituts für Bauplanung und Baubetrieb der ETH Zürich entfielen rund 40 Prozent des weltweiten Energieverbrauchs und der klimawirksamen Treibhausgasemissionen auf die Bauwirtschaft, sagt Ralf Weinhold, Geschäftsführer der Soleo GmbH, die auf die Beratung für Sozialimmobilien spe-

zialisiert ist. „Gerade im Hinblick auf die Nachhaltigkeit einer neuen Immobilie muss jedoch der gesamte Lebenszyklus betrachtet werden. So beginnt das nachhaltige Planen schon bei der Wahl des Grundstückes bzw. bei der Entscheidung: Kann eine bestehende Immobilie gegebenenfalls umgenutzt oder muss sie wirklich abgerissen werden?“

Sicherlich denke jeder beim nachhaltigen Bauen in erster Linie an den Einsatz der Baustoffe, so Weinhold: „Also wie nachhaltig die Rohstoffe sind und wie viel Energie man zur Herstellung der Baustoffe benötigt.“ Ein weiterer wichtiger Aspekt sei die genaue Betrachtung der geplanten Bauteile. So könnten vorgefertigte Bauelemente gegenüber kon-

ÜBERSICHT ÜBER WICHTIGE FÖRDERMITTEL MIT BEZUG ZU NACHHALTIGEM PLANEN UND BAUEN - BEREICH PFLEGE- UND SOZIALIMMOBILIEN

Titel	Fördergegenstand	Förderart	Informationen zu Förderhöhe
Bundesförderung für effiziente Gebäude – Wohngebäude (BEG WG)	Förderung Investitionskosten bei Neubau oder für die Sanierung zum Effizienzhaus sowie einzelne energetische Maßnahmen	Kredit mit Tilgungszuschuss oder direkter Zuschuss	bis zu 37 500 Euro je Wohneinheit
Bundesförderung für effiziente Gebäude – Nichtwohngebäude (BEG NWG)	Förderung Investitionskosten bei Neubau oder für die Sanierung zum Effizienzhaus sowie einzelne energetische Maßnahmen	Kredit mit Tilgungszuschuss oder direkter Zuschuss	bis zu 22,5 Prozent der förderfähigen Kosten (2 000 Euro pro Quadratmeter Nettogrundfläche, insgesamt max. 30 Millionen Euro)
Klimaanpassung in sozialen Einrichtungen	Förderschwerpunkt 1: Beratung und Konzepte Förderschwerpunkt 2: Investive Maßnahmen Förderschwerpunkt 3: Kampagnen und Weiterbildungen	Zuschuss	Drei Förderschwerpunkte mit unterschiedlichen unteren Schwellenwerten
DIGITAL JETZT	Fördermodul 1: „Investition in digitale Technologien“ Fördermodul 2: „Investition in die Qualifizierung der Mitarbeitenden“	Zuschuss	maximale Fördersumme beträgt 50 000 Euro pro Unternehmen
Flottenaustauschprogramm Sozial & Mobil	Fahrzeuge und Ladeinfrastruktur	Zuschuss	zusätzlich zur Förderung eines Fahrzeugs eine Wallbox (AC) bis 22 kW pauschal 1 500 Euro, eine Ladesäule (AC) bis 22 kW pauschal 2 500 Euro.

Quelle: Stephan Janssen, soleo GmbH

ventionell errichteten Elementen häufig wesentlich emissionsärmer erstellt werden. Betrachtet man den Lebenszyklus nach der Erstellung, also im Betrieb der Immobilie, so sind nach Weinhold die wesentlichen Fragen:

- Wie energieeffizient ist die Immobilie?
- Wie wird die benötigte Energie erzeugt?
- Wie erfolgt die Wasserver- und -entsorgung?
- Wie wartungsintensiv sind die verwendeten Bauelemente?

Entscheidend ist, das Gebäude intelligent und flexibel zu planen

Ein Einschnitt in den Lebenszyklus der Immobilie könne eine Umnutzung, also eine Sanierung, sein. „Dann wird deutlich, wie intelligent – also flexibel – das Gebäude geplant wurde“, erläutert Ralf Weinhold. Intelligente Gebäudekonzepte würden eine Sanierung sowie Umnutzung schon von Beginn an vorsehen und berücksichtigen – zum Beispiel zur Schaffung neuer Grundrissstrukturen.

Der letzte Lebenszyklus einer Immobilie sei unter den Aspekten der Nachhaltigkeit ein wesentlicher Punkt und werde häufig im Planungsprozess nicht hinreichend berücksichtigt. Weinhold: „Die Kosten für den Abriss und die Entsorgung, bzw. das Recyclen von Bauteilen wird durch stetig steigenden Ressourcenverbrauch künftig eine wesentlich größere Rolle einnehmen.“ Aus diesem Grund werde das „End of Life Management“ ein Bestandteil der Planung sein, um intelligente Konzepte für die Verwendung sowie die Verwertung der abzubrechenden Gebäudebestandteile zu entwickeln, um einen dann auch nachhaltigen Rückbau zu gewährleisten.

In Sachen „grüner Immobilie“ ist auch die Magna Care GmbH unterwegs. Die Tochter der Hamburger Magna Real Estate AG entwickelt und baut nachhaltige Sozialimmobilien in Deutschland. Julia Peters, Head of Research der Magna Care und Nachhaltigkeitsbeauftragte, erläutert das Konzept: „Wir möchten einen aktiven Beitrag zur Bekämpfung des Klimawandels leisten. Uns ist aber auch bewusst, dass dies nicht nur durch

eine persönliche Einstellung zum Thema Nachhaltigkeit forciert wird, sondern zahlreiche nationale und internationale Gesetze und Verordnungen nehmen Unternehmen in die Pflicht, ökologischer zu handeln.“ Wahrscheinlich werde es darauf hinauslaufen, dass zukünftig keine Bauprojekte, keine Betriebsankäufe und keine Neugründungen mehr finanziert werden, wenn kein Nachhaltigkeitskonzept vorliege. „Spätestens mit der Taxonomieverordnung, die ab dem 1.1.2022 in Kraft tritt, liegt nun endlich eine erste Definition für eine ökologische nachhaltige Wirtschaftsaktivität vor. Hieran werden sich sowohl Betreiber als auch Projektentwickler und Bestandhalter orientieren“, so Peters.

Das Unternehmen versuche, bei den Immobilien den CO₂-Ausstoß stark zu reduzieren. Etwa mit Energie, die ausschließlich mit Geothermie und Photovoltaik generiert werde. Die Verwendung fossiler Brennstoffe versuche Magna Care auf das absolute Minimum zu reduzieren. Hinzu komme ein besonders ressourcensparender Umgang mit Wasser. Peters: „Unser Verständnis von Nachhaltigkeit bezieht sich aber nicht nur auf die ökologische Komponente. Bewohner:innen sollten sich z.B. im Gebäude sicher fühlen und sich gut orientieren können. Pflegeimmobilien sollen sich in die Nachbarschaft integrieren und einer Segregation vielleicht stark Pflegebedürftiger entgegenwirken.“

Nachhaltigkeit wird den Markt dauerhaft bestimmen

Was bedeutet das für die Planung und den Bau neuer Einrichtungen und wie wirkt sich das auf die Kosten aus? Julia Peters: „Die größte Aufgabe besteht darin, Nachhaltigkeit in jedem Planungsschritt mit zu berücksichtigen. Oftmals entstehen dadurch gar nicht höhere Kosten. Die Schwierigkeit liegt eher darin, Alternativen zu erkennen und diese umzusetzen.“ Der zukünftige Betreiber profitiere in jedem Fall von deutlich geringeren Betriebskosten. Hinzu käme, dass bereits heute einige Betreiber ausschließlich mit Neubauten expandierten, die der eigenen Nachhaltigkeitsstrategie entsprächen. Und hier zeig-

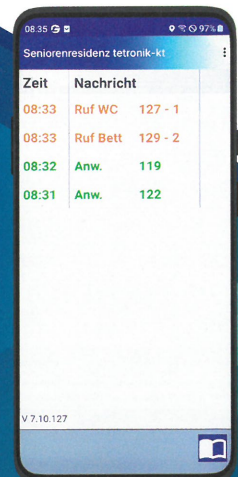
ge sich, dass Nachhaltigkeit kein Trend mehr sei, sondern dauerhaft den Markt mitbestimmen werde.

Zu den Anforderungen an die Betreiber, erklärt Tim Sauer, Geschäftsführer Magna Care: „Wir verwenden sogenannte Green Leases. Der Betreiber soll mit uns zusammen das Thema der Nachhaltigkeit weiter ausbauen und verbessern. Dazu gehört etwa neben der Verwendung von Ökostrom auch die Nutzung von ökologischem Reinigungsmittel.“ Der Betreiber werde dazu angehalten, Abfälle, Verbräuche und Emissionen zu reduzieren und alle Beteiligten hierfür zu sensibilisieren.

MEHR ZUM THEMA

Infos: www.soleo-gmbh.de;
www.magna.ag

tetronik
Kommunikationstechnik



SO SICHER WIE SCHNELL:

SMARTES UND MOBILES RUFANLAGENMANAGEMENT

Mit unserem „Android Client“ lassen sich relevante Informationen direkt auf Ihr mobiles Endgerät übertragen.

innovativ • sicher • effizient

tetronik Kommunikationstechnik GmbH
info@tetronik-kt.de | www.tetronik-kt.de
www.fn6000.de