

IMMOBILIEN

TAGUNG:

ENERGETISCHE SANIERUNG
VON GEBÄUDEN

Zum 3. Bauphysik-Kalender-Tag in Hannover lädt das Institut für Bauphysik für Freitag, 28. Mai 2010, ein. Der Schwerpunkt des Seminars ist die energetische Sanierung von Gebäuden - ein Thema von hoher Brisanz, da ein riesiges Energieeinsparpotential in der Bundesrepublik Deutschland in der energetischen Erüchtigung der Bestandsgebäude liegt. Anlässlich des Seminars hat das Institut für Bauphysik Autoren des Bauphysik-Kalenders 2010 gewinnen können, um über ihre Beiträge zu referieren und diese zu erläutern. Die Beiträge sind so gewählt, dass gesetzliche Vorgaben, bauphysikalische Grundlagen und Nachweisverfahren, Untersuchungsmethoden und Praxisbeispiele, auch zu anspruchsvollen Gebäuden, abgedeckt werden.

Für die in der Praxis tätigen Architekten, Bauingenieure, Bauphysiker sowie Sachverständigen besteht die Möglichkeit, sich aus erster Hand über die Themen und den neuesten Stand der Entwicklung bei der energetischen Sanierung zu informieren. Die Teilnahmegebühr beträgt 80 Euro. **Anmeldung:** per Fax: 0511-7625746 oder per Post: Leibniz Universität Hannover, Institut für Bauphysik, Bauphysik-Kalender-Tag, Appelstraße 9a, 30167 Hannover. Weitere Informationen erteilt Prof. Nabil Fouad (Institut für Bauphysik) unter Tel. 0511-7622403 oder per E-Mail unter fouad@ifbp.uni-hannover.de

GASTBEITRAG von Hellmut Faltz

Mit Nachhaltigkeit bei der Immobilie langfristig Kosten senken

Facility-Management und Architektur fördern Produktivität der Mitarbeiter



Die Unsicherheiten der vergangenen und wahrscheinlich auch der kommenden Jahre in den Bereichen Wirtschaft und Finanzen veranlassen, ja fordern geradezu heraus, das bisherige Kostenmanagement zu überdenken. Wir haben es alle einmal gelernt: Sind die Umsätze nicht oder schwierig zu steigern oder wenigstens zu halten, um die Renditen zu sichern, muss an den Kostenstellen gearbeitet werden. Wir wissen aber auch, dass dies eigentlich immer so sein sollte und wir langfristig die Kostenstrukturen und Kosten beobachten und im Griff haben sollten. Spätestens jetzt aber sollen und müssen wir handeln.

Eine wesentliche Kostenstelle ist die Immobilie und hier sind es insbesondere die Nutzungskosten; Diese betragen immerhin ca. 80% der Gesamtkosten im Lebenszyklus einer Immobilie. Hier gilt es – unabhängig von Eigentum oder Miete – das Augenmerk zu

legen auf größtmögliche Wirtschaftlichkeit und damit verringerte Kosten.

WIE SENKE ICH DIE NUTZUNGSKOSTEN?

Diese Frage lässt sich aufgrund seiner Komplexität umfassend hier nur in den wesentlichen Umrissen beantworten und soll sich aufgrund seiner herausragenden Position bezüglich der Veränderungen beim Flächenbedarf und der sich wandelnden Anforderungen an Mensch und Technik auf die Büroimmobilie konzentrieren.

Büroflächen und Büroimmobilien unterlagen in den vergangenen fünf Jahrzehnten aufgrund unterschiedlichster Anforderungen starken Wandlungen. In den 60er/70er Jahren war das Großraumbüro mit Flächen ab 1000 qm aktuell; positiv angenommen war es eigentlich nie aufgrund seiner nicht beherrschbaren Klimatechnik und der – damals nicht offen ausgesprochenen – Vernachlässigung der sozialen Komponente.

Alle weiteren Büroraumformen sind weiter entwickelt worden und haben alle ihren Anspruch und ihre Berechtigung – alle mit ihren jeweiligen Vor- und Nachteilen; es gibt nicht die richtige Büroraumform – es gibt nur für bestimmte Tätigkeiten die passende Büroraumform, die dann in Fortsetzung der Planung für mehrere Bereiche oder das gesamte Gebäude Gültigkeit hat.

Hier steckt der erste Ansatz für die nachhaltige Beeinflussung der Nutzungskosten. „Eine Büroimmobilie ist dann nachhaltig, wenn Energie und Materialien besonders effizient genutzt werden und die schädlichen Effekte auf Mensch und Natur sehr gering sind“, formuliert es die Deutsche Hypo.

Für den künftigen Bauherren oder Nutzer einer Mietfläche ist es vorrangig wichtig, sich auf der Grundlage der internen gebäuderelevanten

Prozesse – diese sollten bei dieser Gelegenheit kritisch hinterfragt werden – für die für sein Unternehmen richtige/n Büroraumform/en zu entscheiden. Es kann richtig sein, dass weiterhin der „deutsche“ Zweipersonenraum richtig ist oder der Gruppenraum mit zehn Arbeitsplätzen oder aber die „Denkzelle“ (Kombibüro) ihre Berechtigung haben.

Die weiteren Schritte bei der Bedarfsentwicklung für die eigenen nachhaltigen Immobilienflächen sind – unabhängig von der Beauftragung eines spezialisierten Maklers oder Architekten für einen Neubau bzw. der Anpassung einer Bestandsimmobilie – die Erarbeitung der Vorgaben an die sich stets weiter entwickelnde Haustechnik und IT-Technik, sowie die ökologischen, sozialen und ökonomischen Ziele.

Diese Ziele werden zusammengefasst in einem „Funktionsraumbuch“ und damit Planungsgrundlage für Bau oder Miete.

Besonders Bestandsimmobilien müssen sich dann an den Vorgaben und Zielen der Nutzer messen lassen: Ist die Architektur aus der Mode, das Gebäude veraltet, die Haustechnik nicht auf dem neuesten Stand? Dann helfen nur gezielte Maßnahmen im Rahmen eines Architekturrecycling zur Sicherung des nachhaltigen Gebäudebestandes, um zukunftsfähige Lebens- und Arbeitsräume zu gestalten. Hier können großartige Lösungen geschaffen werden, besonders als Nachweis der Nachhaltigkeit und im Interesse der Verfolgung ökologischer Ziele.

Wesentlich für die Nachhaltigkeit von Büroimmobilien sind aber nicht ausschließlich die haustechnischen Merkmale bezogen auf technisch aktuelle Ver- und Entsorgungseinrichtungen – idealerweise unter Berücksichtigung regenerativer Energien – sowie der flexiblen Möglichkeiten stets wachsender Anforderungen an die IT-Technik.

Nachhaltigkeit bedeutet auch das Erarbeiten der wesentlichen statischen Gebäudemerkmale (Achsmasse und Stützraster), um in Abhängigkeit von den jeweiligen Nutzeranforderungen die oben beschriebene individuell passende Büroraumform in Verbindung mit den sonstigen Flächenanforderungen zu entwickeln. „Nachhaltig“, um auf Änderungen und Wandel flexibel reagieren zu können.

Hier kommt im Rahmen der Planung der Gebäudelastik als wesentliches Merkmal das Verhältnis der Nutzflächen zu den Verkehrsflächen hinzu, um eine optimale Flächeneffizienz zu erreichen.

Nicht zuletzt ist auch die Produktivität der Mitarbeiter ein Nachhaltigkeitsfaktor; dies ist umso höher, je mehr im Rahmen der Projektentwicklung auf der Grundlage optimierter Arbeitsprozesse und Kommunikationsmöglichkeiten auch die Bedürfnisse der Mitarbeiter berücksichtigt worden sind. Funktions- und menschengerechte Arbeitsplätze, der Einsatz aktueller Technik sowie eine Imageoptimierung in der Außenwirkung erhöhen die Motivation und somit die Zufriedenheit der Belegschaft.

Nachhaltigkeit ist das Zusammenwirken aller genannten Faktoren, ergänzt um ein Gebäudemanagementsystem zur Steuerung der gebäuderelevanten Prozesse auf der Basis nachvollziehbarer Kennzahlen und Transparenz durch eine eindeutige Leistungs- und Qualitätsdefinition.

Nachhaltigkeit bereits bei der Projektentwicklung, der Planung und der Realisation erhöht zwar die Planungs- und Baukosten (Anteil von 20% der Gesamtkosten im Lebenszyklus), führt aber – unterstützt durch eine professionelle Bewirtschaftung – langfristig zur Reduzierung der Nutzungskosten (Anteil an den Gesamtkosten: 80%). *Der Autor ist Geschäftsführer der Faltz Consult, Funktionale Gebäudeplanung, Hannover*

Web-Systemhaus für Businesslösungen zur Kundenbindung und Kundenkommunikation

Produkte

www.page2flip.com

Interaktive Blätterdokumente

www.ma!motor.de

Erfolgreiches E-Mail Marketing

www.timetoregister.me

Einfaches Einladungsmanagement

www.templaid.com

Vorlagen erstellen | anpassen | verteilen

www.newsletterCMS.de

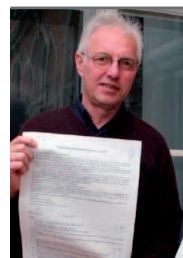
Newslettererstellung im Team



wissenswerft
GmbH

Tel.: 0511 220 616 757
www.wissenswerft.net
support@wissenswerft.net

WIE HOCH SIND DIE MIETEN IN DER REGION?



Sozialdezernent Erwin Jordan bei der Vorstellung des Fragebogens

Start der Erhebung für den Mietspiegel: Von der Wedemark bis Springe, von Wunstorf bis Uetze wird erstmals eine zuverlässige Übersicht über die Mieten in der gesamten Region Hannover erstellt. Dazu befragt das Hamburger Unternehmen F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immo-

liens und Umwelt schriftlich rund 150.000 Menschen, zusätzlich sind in Hannover rund 50 Interviewer unterwegs. Bis Ende des Jahres werden die Daten ausgewertet. Dann wird der Mietspiegel öffentlich vorgestellt.

„Der Mietspiegel ist ein echter Gewinn für die Region Hannover, da Mieter und Vermieter künftig besser einschätzen können, ob die gezahlten oder geforderten Preise für ihre Wohnungen angemessen sind“, sagte Sozialdezernent Erwin Jordan im hannoverschen Regionshaus. Außerdem könne der Mietspiegel künftig auch als Grundlage dienen, um Streitfälle zu schlichten – notfalls auch vor Ge-

richt. „Mehr Gerechtigkeit und Rechtssicherheit – das sind zwei der Ziele, die wir mit dem Mietspiegel erreichen wollen“, so Jordan.

Seit Ende April erhalten rund 35.000 Einwohner von Hannover einen Fragebogen zu ihrer Wohnsituation. Von Interesse sind unter anderem die Größe des Wohnraums oder wann die Wohnung erbaut wurde. Zusätzliche mündliche Interviews komplettieren das Bild über die Mieten in der Region. Aus dem Raster heraus fallen dienstliche Wohnungen, gewerbliche genutzte Einheiten oder staatliche geförderte Wohnungen.