

Verantwortung gekoppelt, ihre Bedeutung nehme zu. „In weniger als zehn Jahren werden sie selbstverständlich sein.“

Als sei in Sachen nachhaltiger Gebäude nicht noch genug zu tun, warf der Australier

NACHHALTIGKEIT

Greentowers, Ferrari-Bauer und Trabi-Fahrer

Gott und die Welt sprechen von Nachhaltigkeit. Mit zunehmendem Rezessionsgewitter werden die energetische Sanierung im Bestand und nachhaltiges Planen, Bauen und Bewirtschaften ins Feld geführt, wenn es darum geht, auch in Krisenzeiten Erfolg versprechende Geschäfte zu benennen. Die FM-Dienstleister halten sich dabei auffällig zurück.

So, als müsste man es den letzten Unwissenden nochmals ganz langsam erklären, unterstrich jüngst Deutsche-Bank-Researcher Tobias Just im Zusammenhang seiner Krisenanalyse: „Die energetische Sanierung gewinnt im Trend an Bedeutung – dies ist kein Konjunkturthema, sondern ein Dauerthema!“

Roger Schäublin machte am Beispiel der Deutsche-Bank-Zentrale in Frankfurt deutlich, wie weit das Bekenntnis zur Nachhaltigkeit gehen kann. Die 200 Mio. Euro schwere Verwandlung der Doppeltürme Soll und Haben in die künftig beispielhaften Greentowers wird mehr als nur eine Umbenennung darstellen. Sie symbolisiert einen Paradigmenwechsel, mit dem „Quartaldenken“ durch Nachhaltigkeit abgelöst werde. Schäublin, als Corporate-Real-Estate-Manager der Großbank mit dem aufwendigen Grundsaniierungsprojekt befasst, erläuterte auf der FM-Jahrestagung von Euroforum anhand einer Menge Projektdetails, wie sich die verschiedenen Aspekte von Nachhaltigkeit – die ökonomischen, ökologischen, sozio-kulturellen usw. – in den Greentowers wiederfinden werden.

Paradigmenwechsel: Soll & Haben war gestern

Alleine die Energiebilanz der im nächsten Jahr bezugsfertigen Doppeltürme setzt Maßstäbe: Der Heizenergiebedarf wird um 67% reduziert, der Stromverbrauch um 53%. Auch der CO₂-Ausstoß wird um 55% geringer ausfallen. Durch hausinternes Recycling, Regenwassernutzung und eine entsprechend fortschrittliche Technik wird der Wasserverbrauch um 43% reduziert. Im

den ökonomischer Tools, die für die Planung, die Errichtung und das Leben in „grünen Städten“ unerlässlich seien. Vereinfachend gesagt: „Es gibt noch kein LEED-, Breeam-, Green-Star-Zertifikat für Städte.“

Ein Schritt weiter als all die Einzelprojekte, denen hier und da für eine gewisse Zeit durchaus Leuchtturm-Charakter zukommen kann, sind anderenorts schon Metropolen und Regionen. Neben geogra-



In Sachen Nachhaltigkeit standen (von li.) Jeremy Taylor, Cornelia Reimoser, Heide Schuster und Roger Schäublin Rede und Antwort. Bild: Euroforum

Ergebnis der Grundsaniierung wird auch in weiterer Hinsicht „vorgeseht“: Eine Recyclingquote von 98% aller Materialien steht im Projektplan.

Dass es die Banker ernst meinen, dafür spricht auch folgende Aussage Schäublins: „Nur noch grüne Immobilien werden angemietet.“ Als Messlatte dient ein hausintern entwickelter Kriterienkatalog, der sich diverser Zertifizierungssysteme bedient (DGNB, LEED, Breeam usw.), ohne eines der Gütesiegel zum Muss für Vermieter zu machen.

Einen konzentrierten, sehr informativen Überblick über die international gängigen Zertifizierungssysteme lieferte Cornelia Reimoser vom deutsch-schweizerischen Planungs- und Beratungsbüro Intep. Sie erläuterte Gemeinsamkeiten der Systeme (z.B. die kumulierte Bewertung, die Formulierung von Mindestanforderungen, das jeweils beschränkte Abdecken von Teilbereichen der Nachhaltigkeit) und verwies auf einige gravierende Unterschiede. Zwei Schlussfolgerungen Reimosers: „Es können keine all-

selbstverständlich ebenfalls exklusive der einzuplanenden Bauelemente. Diese sind zusätzlich zu berücksichtigen. Reimoser spricht von einer Bandbreite von 3% bis 10%. Deutsche-Bank-Mann Schäublin erklärte lapidar, 5% bis 8% Mehrkosten rentierten sich sehr wohl über einen Zeitraum von 25 Jahren.

Heide Schuster, in der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) aktiv und Leiterin des Beratungsbüros WSGreen Technologies des DGNB-Präsidenten Werner Sobek, informierte über die in diesem Jahr anstehende Weiterentwicklung des DGNB-Gütesiegels („ein System der zweiten Generation mit vielen Vorteilen“). Sie bestätigte die Absicht der DGNB, das Label, das auf „deutscher Best Practice“ basiere, auch international vermarkten zu wollen.

DGNB: Deutsches Gütesiegel wird auch im Ausland vermarktet

Auch auf der Frankfurter Konferenz wurde ein sonderbares Defizit thematisiert, ohne dass eine schlüssige Erklärung gefunden werden konnte: Die große Mehrheit der FM-Dienstleister und erstaunlicherweise auch der sonst eifrige Branchenverband Gefma halten sich in der seit gut zwei Jahren intensiv geführten Nachhaltigkeitsdebatte eher zurück. Investoren und Vermieter sind schon früh über die Kosten-/Renditefrage eingestiegen, Planungsbüros und Bauwirtschaft gehören zu den Initiatoren der DGNB, die Brüsseler und Berliner Politik entwickelt immer wieder starken Druck.

Auch Makler und Mieter melden sich zu Wort. Nur die Spezies der Facility-Manager, genug in Planungsprozesse und Projektentwicklungen einbezogen zu sein, bleiben – von wenigen (PPP-getriebenen) Ausnahmen abgesehen – recht still. Müsste nicht gerade jetzt die Stunde des Facility-Managements schlagen? Welche FM-Größe positioniert sich offenstiv mit Nachhaltigkeits-Know-how?

In Frankfurt versucht Roger Schäublin aus Auftragsbesicht eine, wie er selbst sagte, „provokante“ Antwort: „Wir bauen einen Ferrari, doch unter den FM-Dienstleistern gibt es nur Trabi-Fahrer.“ (ae)

ÜBERNAHME

Gegenbauer greift nach Heico

Die Dienstleistungsgruppe Gegenbauer hat Heico-Geschäftsanteile übernommen. Es spricht manches dafür, dass die Berlin-Wiesbaden-Connection noch Potenzial hat.

„Rückwirkend zum 1. Januar 2009 haben die Unternehmensgruppe Gegenbauer sowie die Wiesbadener Heico-Gruppe eine umfassende Zusammenarbeit vereinbart“, so lautet der erste Satz in der gemeinsamen Mitteilung der Mutterunternehmen. Man werde die Aktivitäten beider Gesellschaften im Geschäftsfeld Gebäudereinigung zukünftig in der Unternehmensgruppe Gegenbauer bündeln. Hierzu erwarb die Gegenbauer Gebäudeservice GmbH die Geschäftsanteile der Heico Service GmbH, in der bislang die Infrastrukturdienste der Wiesbadener angesiedelt sind.

Christian Lewandowski, Vorstandsvorsitzender der Gegenbauer Holding, erklärt anlässlich des Eintrags: „Dieser Schritt eröffnet uns deutliche Wachstums-Synergien. Aufgrund der hohen Übereinstimmungen, die wir zwischen beiden Unternehmen in Fragen der Unternehmenskultur und des Serviceverständnisses erkennen, geben wir von einer zügigen und reibungslosen Integration aus, die die Basis für weiteres, gemeinsames Wachstum bilden wird.“

Auch Dirk R. Ebeling, geschäftsführender Gesellschafter der Heico-Gruppe, kommentiert die neue Partnerschaft auffällig ausführlich. Er zeigt sich überzeugt, „gemeinsam gestärkt den Herausforderungen des Marktes für Immobiliendienstleistungen begegnen und den Erwartungen unserer Auftraggeber auch zukünftig jederzeit entsprechen zu können.“ Heico werde seine Aktivitäten nunmehr verstärkt auf das Flughaftergeschäft (Aviation Group), Personaldienstleistungen (Primajob) und Property-Management (bislang: Heico Ingenieure) fokussieren. Auch in diesen Bereichen wollen beide Unternehmen – die Berliner rangieren unter den Top 15, Heico etwa an 25. Stelle des Lünenmarkt-Branchen-Rankings – zukünftig zusammenarbeiten. Zum Heico-Leistungsspektrum gehören zudem bislang das technische FM (Heico Technik) und das Health-Care-Geschäft (Sanistance). (ae)