

Werttreiber Gebäudemanagement

Es geht nicht ohne Vision für Haustechnik und Kostenoptimierung

Guido Leson

Flächeneffizienz beginnt nicht erst beim Facility und Property Management. Dass bereits die Architektur die Rentabilität einer Immobilie wesentlich beeinflusst, darüber herrscht weitgehend Konsens. Doch wie groß sind die Optimierungspotenziale bei Bestandsobjekten? Bevor Gebäudemanager hier ihre Kosten-Nutzen-Hebel ansetzen können, braucht es aus Sicht des Autors zunächst ein ganzheitliches Konzept für eine funktionelle Innenarchitektur. Diese sollte nicht nur eine rationelle Flächenausnutzung anstreben, sondern auch das Arbeitsumfeld technisch und gestalterisch verbessern. (Red.)

Die Krise ist auf dem deutschen Immobilienmarkt schon längst angekommen und ein klares Ende ist nicht absehbar. Eine Bestätigung dafür scheint mitunter der immer größer werdende Leerstand von Büroimmobilien zu sein. Der Zustand ist bei Weitem nicht positiv, doch ist dies zu relativieren anhand der Kriterien, die darüber entscheiden, inwieweit ein Gebäude auf dem Büromarkt Bestand hat beziehungsweise noch Attraktivität besitzt.

Sicher ist, dass die Immobilie selbst, sei es als Neubau oder Bestandsimmobilie, verschiedene Kriterien zu erfüllen hat, um am Markt „zu funktionieren“. In erster Linie zählt für den Erhalt wie auch für eine Neuprojektierung die Rendite des jeweiligen Objektes. Das Ergebnis ist einfach, doch das Ziel, dies zu erreichen, scheint bei Betrachtung des derzeitigen Immobilienmarktes umso schwerer zu sein.

Renditefaktoren und wie sie beeinflussbar sind

Es ist daher interessant, in Erfahrung zu bringen, welche Kriterien bei einer Immobilie Einfluss auf die Rendite der Immobilie haben und wie diese im Optimalfall sicherzustellen sind, um die Rentabilität des Gebäudes zu ermöglichen und so gegebenenfalls langfristig Investoren mit einem schlüssigen Konzept zu überzeugen.

Wir gehen im Zuge einer Objektuntersuchung den ungewöhnlichen Weg, „das Pferd von hinten aufzuzäumen“ und betrachten daher an erster Stelle den Endverbraucher respektive Nutzer mit seinen Anforderungen. In diesem Zuge

fällt schnell auf, dass eine Unzahl von Gebäuden am Markt existieren, die kaum oder gar nicht auf die Bedürfnisse und Anforderungen der aktuellen Arbeitswelt und somit die Bedürfnisse des zukünftigen Nutzers eingehen.

Das heißt, ein Projekt beginnt für uns meist mit der Frage, was der Nutzer im Einzelnen oder auch im Allgemeinen von einer Bürofläche fordert. Die Antwort ist meist nicht außergewöhnlich, denn im Rahmen der aktuellen Büroansprüche handelt es sich hierbei oftmals um die Forderung nach flexibel zu gestaltenden Flächen mit unterstützender Technik zu einem gerechtfertigten Preis und realistischen Folgekosten.

Trotz der einfachen Aufgabenstellung sieht die Realität meist anders aus. So bestehen am Markt unzählige Büroflächen, die durch zu hohe Raumtiefen oder gar andersartig geformte Grundrisse viel Platz vergeuden, wodurch dem Nutzer in der Gesamtbeteiligung Kosten für Raum entstehen, der nicht effektiv zu nutzen ist. Oft lassen sich genormte Schreibtischgrößen nur mit hohen Flächenverlusten innerhalb von Büroetagen stellen und erhöhen dadurch den Gesamtplatzbedarf. Weiter gibt es Etagen, die aufgrund fehlender Brandschutzkonzepte enormen Zwängen unterliegen, sodass sie sich entweder

nicht flexibel gestalten lassen, Mittelzonen nicht nutzbar sind oder ein Großteil der Fläche überwiegend aus Fluchtwegen besteht.

Das sind genug Anzeichen dafür, dass es bei vielen Gebäuden an Konzepten für eine flexible Nutzung von einzelnen Etagen oder gar Gesamtgebäuden im Hinblick auf die Raumanordnung fehlt. Denn ist der Versuch einmal gestartet worden, einen Bestandsgrundriss in seiner Aufteilung den zeitgemäßen Anforderungen anzupassen, ergeben sich meist weitere Hindernisse hinsichtlich fehlender Flexibilität bei der Raumbelastung oder Klimatisierung beziehungsweise bei der möglichen Verteilung der einzelnen Stark- und Schwachstromanschlüsse für die notwendigen Arbeitsplätze.

Diese Situation zeigt die unmittelbare Abhängigkeit von Planung und Haustechnik respektive Brandschutz auf. Um daher mit einem Objekt am Markt dem Leerstand zu trotzen, steht die Erfüllung der Zielvorstellung des Nutzers als Garant für eine Vermietbarkeit im Vordergrund. So kann der Nutzer durch langfristige Mietverhältnisse enorm zu der Rendite eines Gebäudes beitragen. Viele dieser Büroimmobilien, die sich interessenkonform darstellen, sind daher nicht vom Leerstand betroffen.

Drei Anforderungen an moderne Büroimmobilien

Im optimalen Fall erfüllen Bürogebäude drei verschiedene Anforderungen: als erstes eine flexible Grundrissgestaltung, als weiteres ein dieser Forderung angepasstes Haustechnikkonzept und im Ergebnis realistische Investitionen mit bezahlbaren Folgekosten.

Die Grundrissgestaltung und -formation entscheidet über den tatsächlichen Flächenbedarf eines Unternehmens innerhalb eines Gebäudes. Bei optimierten Flächenverhältnissen kann das zur Folge haben, dass der Flächenbedarf für ein Unternehmen weitaus geringer ist, als vom Flächenmanagement des jeweiligen Unternehmens vorgegeben. Das setzt allerdings eine im Vorfeld konzipierte Grundrisslösung voraus, bei der Bürotiefen, Stützenanordnungen oder Flurbreiten flächensparend entwickelt wurden.

Diese Vorgehensweise kann bei einem Neubau natürlich Einfluss auf die Gestaltung der Außenhaut haben. Im best-

Der Autor

Guido Leson ist Mitglied der Geschäftsleitung bei Dipl.-Ing. Susanne Leson Innenarchitektin AKH, Frankfurt am Main.

möglichen Fall ergänzen sich aber auch hier die optimierte Gestaltung der Innenarchitektur und die Planung der Architektur. Im Neubau sollten daher die Anforderungen im Zuge der Neuplanung relativ einfach zu erfüllen sein, beim Bauen im Bestand erfordert das allerdings weit mehr Ideenreichtum, um eine bestmögliche Lösung im Nachgang zu erreichen.

Kenntnisse über mögliche Raumstrukturen in Verbindung mit den jeweiligen

strukturen und deren Anforderungen in Verbindung mit den Gewohnheiten beziehungsweise Ansprüchen haben sich im Laufe der letzten Jahre stark verändert.

Beginnt man im Zuge einer Auflistung mit den technischen Neuigkeiten am Arbeitsplatz, lässt sich die Veränderung der letzten Jahre deutlich erkennen. Führen wir doch längst unsere Korrespondenz über E-Mails und Mini-Laptops, halten an jedem Ort schnell ein paar Notizen fest und das Handy ver-

werden. Um ein Gebäude funktionieren zu lassen, ist im Einklang mit dem variablen Grundriss die Haustechnik entsprechend zu konzipieren. Die Erwartung des Nutzers ist, ein Gebäude zu nutzen, das technisch flexibel ist und dies möglichst mit Ressourcen sparenden Komponenten als Leitmotiv für Nachhaltigkeit. Hierbei geht es zum einen um Investitionen in deutlicher Abhängigkeit von den Folgekosten und zum anderen um Investitionen in Verbindung mit einem positiven

Beispiel für Flächenoptimierung: Hauptsitz der Schufa-Holding in Wiesbaden



behördlichen Auflagen, sei es aus der Arbeitsplatzverordnung oder den zuständigen Berufsgenossenschaften, sollten die Grundlage der Planung sein, diese jedoch keinesfalls in ihren Möglichkeiten einschränken. So stehen Grundrisse im Anforderungsprofil, bei denen die Geschoßhöhe zur genutzten Raumtiefe im Verhältnis stehen, Raumabfolgen, die flexibel zu gestalten sind, Flächen, die nicht durch unendlich lange Flure getrennt werden, und Nebenräume, die der verbesserten Nutzung und ergänzend zur Auflockerung der Gesamttage dienen und dies unter Berücksichtigung von Fluchtwegen und Brandschutzauflagen. Denn die Büro-

waltet die Kontakte, die mit einem Klick gelöscht, verändert oder ersetzt werden können.

Schlüssige Grundrisskonzepte zu erarbeiten und weiterführend mit haustechnisch intelligenten Lösungen zu kombinieren, um Klima, Lüftung und flexible Stark- und Schwachstromanbindung in Einklang zu bringen, ist der Weg, der dazu führen kann, einen Neubau oder auch ein bestehendes, in die „Jahre“ gekommenes Bürogebäude am Mietmarkt zu aktivieren oder zu revitalisieren.

Denn nicht nur der Grundriss hat den heutigen Anforderungen gerecht zu

Mehrwert durch die damit verbundene Imagepflege.

Flexibilität und Nachhaltigkeit

Es sind zwischenzeitlich so viele gute Lösungen möglich, die mit einer realistischen Investition für erneuerbare Energien deutlich die Nebenkosten für ein Gebäude senken können. So ist sicherlich beispielsweise die Investition einer Brauchwasseranlage im Vorfeld hoch, doch spätestens bei den steigenden Trinkwasserkosten wird die Rentabilität durch die Reduzierung der dadurch

verminderten Nebenkosten schnell erreicht sein.

Gerade bei Bestandsimmobilien werden zu wenig die Möglichkeiten untersucht, die Anforderungen der Nachhaltigkeit aufzugreifen. Denn die Anzahl der Gebäude, die durch das energetische Raster fallen, sind nach wie vor hoch, obwohl durch entsprechende Zertifizierungen nun auch bei einem Umbau von Bestandsgebäuden oder auch nur von deren Teilbereichen diese Zusatzauszeichnung zu erreichen ist. Das war für das Büro Leson ein Auslöser, als „LEED-AP“ entsprechend der amerikanischen LEED-Zertifizierung die Qualifikation zu erreichen, bereits einen Gebäudeteilbereich „grün“ zertifizieren zu können. Auf dieser Grundlage kann bereits für eine Mieteinheit das Thema Nachhaltigkeit sichergestellt werden und anhand von sinnbringenden Konzepten Energiekosten und vor allem Folgekosten für ein Gebäude eingespart werden.

Bei den Konzepten zur Ausführung von haustechnischen Anlagen, wie Lüftungs- und Klimasystemen oder der energetischen Versorgung berücksichtigen

wir immer die gestalterischen Anforderungen, und zwar stets in Abhängigkeit von Errichtungs- und Nutzungskosten. Oft werden zum Beispiel Drall-Auslässe als die einzige Möglichkeit der Be- und Entlüftung gesehen und Decken-Splitgeräte als Garant einer Klimatisierung. Doch gerade die haustechnischen Anforderungen sinnbringend zu konzipieren unter dem Aspekt der ansprechenden Optik mit der Folge von optimierten Unterhaltskosten, sehen wir als unser Können und unsere Stärke an.

Analyse des Verhältnisses von Nutzen und Kosten

Es ist kein Geheimnis, dass solche Maßnahmen im Umbau wie auch bei einem Neubau mit Kosten respektive Investitionen verbunden sind, doch können anhand einer plausiblen Kosten-Nutzen-Rechnung die gewinnbringenden Maßnahmen ermittelt werden, die zur langfristigen Rendite des Objektes führen. Bei einer Konzepterarbeitung ist gesteigerter Wert auf eine Verhältnismäßigkeit zwischen Investition und

Folgekosten in der Nutzung zu legen und dabei nie die Gestaltung „aus dem Auge“ zu verlieren. Dadurch wird die klare Abhängigkeit von Planung und Haustechnik beziehungsweise Brandschutz mit der Gebäudeverwaltung erkennbar.

Im Zuge einer Projektbearbeitung sollte eine frühzeitige Verzahnung der Fachkompetenz, bestehend aus Planung, Haustechnik und Kostenermittlung in die Bearbeitung greifen, damit für jedes Segment die ausreichende Fachkompetenz sichergestellt wird. Wir garantieren für unsere Bauherren, dass in direktem und unmittelbarem Miteinander für ein Gebäude ein innenarchitektonisch stimmiges Konzept ermittelt wird, welches sich den Anforderungen der Haustechnik auf Grundlage eines sinnvollen energetischen Gesamtkonzeptes stellt.

Das Gesamtleistungspaket, bestehend aus Innenarchitektur und Objektmanagement in Form von Haustechnik und Kostenkonzepten, ist einmalig und gehört zum Erfolgskonzept, das seit zwölf Jahren unser Büro und dessen Tätigkeitsbereich stetig expandieren lässt. ■