Büroinnenräume erfolgreich zertifizieren

Die Auswahl macht´s

Auf dem Immobilienmarkt sind nachhaltige Gebäude immer gefragter, gilt doch ein zertifiziertes Gebäude fast schon als Garant für die Vermietung der darin befindlichen Flächen. Um seine Chancen auf eine LEED-Zertifizierung zu erhöhen, sollten Bauherren die richtigen Produkte wählen. Dazu gehören auch Bodenbeläge und Möbel.

Zukunftsweisende Bürobauten zeichnen sich durch einen geringen Energiebedarf, niedrige Lebenszykluskosten und eine angenehme Atmosphäre aus. Um die Planung und Realisierung von so genannten grünen Immobilien an verschiedenen Standorten messbar und vergleichbar zu gestalten, wurden unterschiedliche Zertifizierungssysteme entwickelt.

Für deren Durchführung gibt es derzeit viele Möglichkeiten. Beinahe jedes Land besitzt ein eigenes Label: England zertifiziert beispielsweise nach BREAM, Deutschland nach DGNB und die USA nach LEED. Welches Zertifikat das Richtige ist, entscheiden Faktoren wie Standort, Eigentümer und Nutzer.

Es geht jedoch bei allen Auszeichnungen um die gleichen Parameter: die Untersuchung von Ressourcen einsparenden Prozessen sowie Analyse und Messung von Energieeinsparungen während und zum Teil nach Errichtung des Gebäudes. Bei den jeweils unterschiedlichen Zertifizierungen handelt es sich bei fast allen um baubegleitende Prozesse, die bereits in der ersten Planungsphase beginnen und die Baumaßnahme bis zum erfolgreichen zertifizierten Abschluss begleiten.

Das LEED-Zertifizierungssystem für Immobilien stammt aus den USA und wird vom US Green Building Council (USGBC) vergeben. Es ist die international anerkannte „grüne Messlatte“, um als Mieter, Eigentümer oder Investor nachhaltige Gebäude nachzuweisen. Viele Unternehmen sehen in der Auszeichnung eine Grundvoraussetzung bei der Anmietung von neuen Büroflächen.

Als Auslöser für die neue Sichtweise galt für den Innenraum unter anderem das so sogenannte „Fogging“, das Ausdünsten von Inhaltsstoffen bei verwendeten Materialien. Dieser Begriff wird vom Umweltbundesamt damit erklärt, dass schwerflüchtige organische Stoffe, zum Beispiel Weichmacher, aus Baustoffen und Einrichtungsgegenständen entweichen und sich mit Staub- und Rußpartikeln zu einem schmierigen Film im Raum verbinden. Im Allgemeinen sind davon Neubauten oder kürzlich renovierte Innenräume betroffen. Nach Aussage des Bundesumweltamtes waren solche negativen Auswirkungen vor 1995 unbekannt und wurden erst 1997 durch eine Fragebogenaktion öffentlich zur Kenntnis genommen.

Die maximal zulässigen Belastungen von Stoffen, wie Formaldehyde oder Corbonmonxide in der Raumluft sind in Deutschland gesetzlich geregelt. Im Zuge einer LEED-Zertifizierung erfolgt die Raumluftmessung nach dem Ausbau und vor dem Einzug in das jeweilige Gebäude. Im Ergebnis ist jedoch zwischen den deutschen Gesetzesvorgaben nach den Arbeitsstättenrichtlinien kein unmittelbarer Vergleich mit den Raumluftmessungen im LEED-Prozess möglich, da die Messmethoden sich zu sehr unterscheiden.

Ob ein Projekt eine LEED-Auszeichnung in Silber, Gold oder gar Platin erreicht, entscheidet die Summe der erreichten Punkte. Bei den verschiedenen LEED-Systemen „New Construction“, „Commercial Interiors“ oder „Existing Buidlings“ können diese Punkte in Kategorien wie „Wassereffizienz“, „Energie und Atmosphäre“ (Heiz- und Kühlsysteme, Beleuchtung), „Materialien und Ressourcen“ (Nutzung von lokalen, erneuerbaren und wiedergewonnenen Materialien), „Luftqualität im Gebäude“ (Reduzieren von Emissionen im Gebäude, Tageslichtnutzung) und „Innovation und Designprozess“ (zum Beispiel durch eine neues, energieeffizientes Produkt) erreicht werden.

Jeder Punkt zählt

LEED „Commercial Interiors“ bietet die Möglichkeit, im Rahmen des Mieterausbaus lediglich eine einzelne Etage des Gesamtgebäudes zu zertifizieren. Hierbei ist neben der Baustellenorganisation, vor allem die Wertung für die Art und Ausführung der verwendeten Materialien maßgeblich. Dabei spielen Faktoren wie nachhaltige Herstellung, schadstofffreie Verarbeitung oder Recyclinganteil eine Rolle. Bei diesem Prozess ist nicht selten jeder Punkt entscheidend, besonders wenn die höchste Auszeichnung „Platin“ erreicht werden soll.

Die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) stellte Juni 2010 auf der Stuttgarter Messe „Consense“ erste ausgezeichnete Pilotprojekte vor.

Die Möglichkeit, auch bestehende Bürogebäude zu zertifizieren, ist bei dem DGNB-System derzeit in Planung. LEED hingegen bietet diese Variante bereits im Rahmen der Kategorien „Commercial Interiors“ und „Existing Buildings“ an.

In einem Büro- und Verwaltungsgebäude im norddeutschen Stade kommen LEED-konforme Produkte von Object Carpet und Walter Knoll in den Büro- und Treppenzonen zum Einsatz.

Diese Optionen machen aus in die Jahre gekommenen und dadurch unattraktiv gewordenen Bestandsimmobilien wieder begehrte Häuser. In den meisten Fällen ist die Immobiliensuche mit einer Nachfrage nach zertifizierten beziehungsweise zertifizierungsmöglichen Flächen verbunden. Im Zuge eines beginnenden LEED-Prozesses kann mittels einer Vorstudie beurteilt werden, ob sich das gesamte Gebäude oder nur eine einzelne Etage dafür eignen. Das Frankfurter Innenarchitekturbüro Leson besitzt selbst die Zusatzqualifikation „LEED for Commercial Interiors“ und berät mit internen, speziell ausgebildeten Fachkräften Unternehmen und Produkthersteller auf diesem Gebiet.

Ein zertifiziertes Gebäude beeinflusst das Unternehmensimage in der internen und externen Wahrnehmung. Gleichzeitig lassen sich somit die Nebenkosten, je nach Umfang und Eingriff in die Haustechnik, reduzieren.

In Deutschland herrschen hohe Anforderung an Baumaterialien und Ausführung, so dass bereits im Vorfeld einer Zertifizierung viele notwendige Beurteilungspunkte, so genannte „Credits“, durch bestehende Standards und Normen automatisch erfüllt sind.

Zusätzlich liegen die Baukosten bei einem LEED-konformen Innenausbau nicht höher, als bei einem nicht zertifizierten Ausbau. Lediglich die Auswahl der Produkte ist entscheidend. Viele Projekte befinden sich noch in der Planungsphase. Trotzdem sollten sich Hersteller von Baumaterialien auf die spätere Durchführung vorbereiten.

Leson Innenarchitektur und Objektmanagement unterstützt seit einem Jahr Hersteller aus den Bereichen System- und Büromöbel, Bodenbeläge, Systemtrennwände und -decken um so genannte LEED-Herstellerdeklarationen für das jeweilige Unternehmen zu erstellen. Aus deren Ergebnissen ist später ersichtlich, zu wie vielen Credits das eingesetzte Produkt bei der Zertifizierung beitragen kann.

Diese Vorarbeit ist sinnvoll, damit die Prüfer bereits zu Beginn abschätzen können, welche Maßnahmen für welche Zertifizierungskategorie notwendig sind und welche Kosten dabei anfallen.

Entsprechend haben Leson Innen-Architekten bei der Vorstudie für ein Verwaltungsgebäude in Stade den Bodenbelag „Pearl“ mit textilem Zweitrücken der Firma Object Carpet untersucht. Dieser bestätigte sich als LEED-konform aufgrund seiner Verarbeitung und Verlegung und konnte somit entscheidende Punkte beitragen.

Textile Bodenbelagsprodukte werden in einem LEED- Prozess beispielsweise nach den Vorgaben aus dem Gütesiegel „Green Label Plus“ in Bezug auf Emissionswerte untersucht. Das Siegel „Green Label Plus“ ist ein amerikanisches Gütesiegel, vergleichbar mit einem deutschen Siegel, wie zum Beispiel „Blauer Engel“. Die zu erreichenden Messdaten und Methoden sind beim „Green Label Plus“ durch eine amerikanische Institution vorgegeben. Im Zuge der LEED-Untersuchung sollen Ergebnisse aus diesem Gütesiegel verwendet werden. Im Prozess werden die Anforderungen zur Vergabe der möglichen Credits dann erfüllt, wenn der Bodenbelag im gesamten Gebäude oder innerhalb der einzelnen Etage die entsprechenden Messdaten einhält. Da die Vergabe eines Gütesiegels für den Hersteller meist mit höheren Kosten verbunden ist, reicht es auch aus, wenn die geforderten Emissionswerte nach den Richtlinien des einzelnen Labels im Zuge einer allgemeinen LEED-Zertifizierung nachgewiesen werden.

Heute kann sich kaum ein Investor, Planer oder Hersteller von Baumaterialien oder Möbeln mehr erlauben, sich nicht mit dem Thema „grünes Gebäude“ und den entsprechenden Zertifikaten auseinanderzusetzen. Die entsprechenden Zertifizierungssysteme stehen für Nachhaltigkeit, Zeitgeist und Zukunft.

Susanne Leson
Geschäftsleitung Leson Innen-Architekten

Flursituation mit LEED-konformen Trennwänden von Lindner. Fotos: Eberhard Petzold