

Gollner Wolfgang

Green- and Blue Building

Auswirkungen auf die Planung



Begriffe wie Green and Blue Building, Nachhaltiges Planen und Bauen, Sustainable Building oder Bluemotion sind heutzutage in aller Munde. Nachhaltigkeitszertifikate werden mittlerweile in der Bau- und Immobilienbranche von beinahe allen als ein „Must have“ angesehen.

Damit bei Fertigstellung eines Gebäudes tatsächlich die Nachhaltigkeitskriterien umgesetzt sind, und vor allem im Betrieb von Gebäuden die Vorteile von nachhaltig errichteten Gebäuden genutzt werden können, sind bereits in den frühen Planungsphasen die Kriterien der Nachhaltigkeit zu berücksichtigen und einzuarbeiten.

Zentrales Schlagwort ist der Leitsatz der „Integralen Planung“, welcher die 3-Säulen der Nachhaltigkeit

- > Ökologische Nachhaltigkeit
- > Ökonomische Nachhaltigkeit
- > Soziokulturelle Nachhaltigkeit

zu einem möglichst frühen Zeitpunkt der Immobilien-Entwicklung berücksichtigt werden soll. Bereits bei der Auswahl eines Standortes sind die zuvor genannten Aspekte wichtig und in die Entscheidungsfindung einzubinden.

Versuchte man bis dato Wasser auf bzw. unter dem Grundstück zu vermeiden, stellt sich nun die Frage, ob dieses nicht zur Beheizung und Kühlung des Objektes, beispielsweise mit einer Grundwasser-Wärmepumpe, genutzt werden könnte.

Die Antwort auf diese und ähnliche Fragen sind wesentliche Aspekte aus Sicht

des Planers, welche neben den üblichen Planungsabläufen zu berücksichtigen sind. Die ständige Einbeziehung bzw. die Berücksichtigung der bereits erwähnten integralen Planung zum spätesten Zeitpunkt des Vorentwurfes, der Lebenszykluskosten (LCC) als Entscheidungsgrundlage des Investors der Ökologie (LCA) im Gleichklang mit der Lebenszykluskosten-Analyse sind die zugehörigen Hauptmaxime.

Das Mitführen von Errichtungs- und Lebenszykluskosten sowie aller wesentlichen ökologischen Auswirkungen auf unsere Umwelt sind zwingend notwendige Bedingungen für die Umsetzung eines nachhaltigen Gebäudes, somit der Umsetzung einer nachhaltigen Planung. Gebäudekern, Gebäudehülle und technische Ausrüstung dürfen nicht isoliert voneinander betrachtet werden. Variantenstudien müssen gewerkeübergreifend und gemeinsam durchgeführt werden.

Obwohl mittlerweile den meisten Entscheidungsträgern bekannt ist, dass die Errichtungskosten in den meisten Fällen nur rund 20% der Lebenszykluskosten ausmachen, der restliche wesentliche Anteil sich aus Betriebs-, Wartungs- und Rückbaukosten zusammensetzt, werden trotz Bekenntnis zu nachhaltigem Bauen oft noch Festlegungen auf Basis von Errichtungskosten getroffen, die Betriebs- und Wartungskosten vernachlässigt. Die Errichtungskosten sind zweifellos ein wesentlicher Bestandteil der Kostenrechnung und dürfen keinesfalls außer Acht gelassen werden, da jedes nach-



Abb. 1: BAXTER - Lange Allee 24 Wien, 1. Endzertifikat für LEED® in Gold in Österreich (zertifiziert durch die Dr. Pfeiler GmbH)

haltig nicht gebaute Objekt den „nachhaltigen Planungsprozess“ nicht Wert ist.

Die Festlegung von Amortisationszeiten für Investitionen in die gemeinsame Zukunft ist in diesem Zusammenhang eine wichtige Arbeitsvorgabe für einen nachhaltigen Planungsprozess. Diese Festlegung geschieht oft gar nicht oder erst im Nachhinein, womit eine klare, von reinen Errichtungskosten beeinflusste Entscheidung in vielen Fällen nicht zustande kommt.

Der im Nachhaltigkeits-Zertifizierungssystem „LEED“ zitierte Planungsgrundsatz der „three R“:

- > Resize
- > Reuse
- > Recycle,

welcher empfiehlt, zuerst über die Größe und den Bedarf eines neuen Projek-

tes nachzudenken, danach die Nutzung vorhandener Gebäude (-teile) und Materialien zu überdenken und sich erst am Schluss für die Wiederverwertung von Materialien und Ressourcen den Kopf zu zerbrechen, zeigt die grundsätzlichen Entscheidungswege von nachhaltigem Planen auf.

Vorgaben, dass Energie- und Wasserverbräuche von Gebäuden abschnittsweise und detailliert erfasst werden müssen, sollen die Möglichkeit der Auffindung von Schwachstellen und Systemfehlern erleichtern bzw. ermöglichen, da beispielsweise die Abweichung von prognostizierten Energiewerten aus Simulationen oder Vergleichen zu Benchmark-Werten relativ rasch festgestellt werden können.

Ein weiteres wesentliches Ziel der integralen und somit nachhaltigen Planung ist somit die Schaffung von langfristig gültigen Entscheidungskriterien für Investor,

Errichter und Planungsteam.

Sämtliche Entscheidungen der Bevollmächtigten sollen auf einer möglichst breiten und weitreichenden Basis geschehen.

ZUSAMMENFASSUNG

Die Umsetzung von Green und Blue Buildings ist ohne integrale Planung nicht möglich. Frühzeitiger Einsatz dieser gesamtheitlichen Planungsansätze, spätestens zum Zeitpunkt des Vorentwurfes ist unabdingbar.

Neben der Berücksichtigung der 3 Säulen der Nachhaltigkeit sind Leitsätze wie:

- > Resize
- > Reuse
- > Recycle

in die gemeinsamen Überlegungen aufzunehmen.



Abb. 2: Office Center Handelskai (OCH - Rivergate) 1. Vorzertifikat für LEED® in Gold in Österreich (zertifiziert durch die Dr. Pfeiler GmbH)