

„Nicht nur Öko,
sondern auch wirtschaftlich!“

HENRIK DIEMANN, METROPOL GRUND, AUF DEN BERLINER ENERGIETAGEN

Bei der Energieplanung für den Neubau kommt es auf die frühzeitige Entwicklung eines Energieversorgungskonzeptes an

In den letzten Jahren sind die Anforderungen an das energetische Bauen im Neubaubereich kontinuierlich gestiegen, nicht zuletzt durch die Einführung der Niedrigenergiegebäudevorschriften im Rahmen der EU-Gebäudestandards. In diesem Zusammenhang spielt in der Immobilienwirtschaft der Kostenfaktor eine zentrale Rolle, vor allem im Hinblick auf Wohnungsbaukosten und die energetischen Aspekte moderner Architektur.

Nicht selten steht die Frage nach der Energiebewirtschaftung bei der Gebäudeplanung erst recht spät zur Diskussion. Der Projektierer kauft ein Grundstück, plant die maximale Anzahl vermietbarer oder verkaufbarer Quadratmeter, verhandelt das Baurecht, beauftragt Architekten, Fachingenieure und TGA-Planer. Erst an dieser Stelle kommt, wenn überhaupt, das Thema Energie auf die Agenda – wenn es um die Frage geht, ob Fernwärme genutzt werden kann oder nicht. Ist diese Möglichkeit gegeben, dann wird der Projektierer sich meist unabhängig von den Kosten auch dafür entschieden. Häufig kommt es jedoch erst im Rahmen der Ausführungsplanung zur Diskussion um die Festlegung der Energiestandards und des Wärmebezugs.

Das Problem hierbei: Für Variationen und Alternativen ist das meist schon zu spät – und wenn Umplanungen doch noch möglich sind, dann nur zu einem erhöhten Preis. Das geht zulasten der Effizienz und der Wirtschaftlichkeit und läuft in vielen Fällen auf Standardlösungen hinaus.

Früh in die Bauplanung eingebunden: der EcoQuartierManager

In der Konsequenz müssten die Versorgungsfrage und die Festlegung der Energiestandards daher ganz am Anfang der Projektplanung stehen. Um zu gewährleisten, dass diese Themen eine angemessene Beachtung finden, empfiehlt sich die Zusammenarbeit mit einem ECO-Quartiermanager – einem Spezialisten, der durch seine Kompetenz bereits in einer frühen Phase der Projektentwicklung die Energieversorgungsaspekte in die Planung einbringt. Voraussetzung muss sein, dass dieser EcoQuartierManager spezialisiert ist auf die Bereiche Wärmeversorgung und Energieeffizienz in Gebäuden. Der EcoQuartierManager legt den Investoren verschiedene Energiestandards und Varianten für das Gebäude vor und ist für die Prüfung unterschiedlicher Versorgungsmöglichkeiten verantwortlich.

Das ermöglicht es den Investoren, sich bezüglich der Energiefragen bereits in einem frühen Planungsstadium festzulegen und die Gebäudeentwicklungsstrategie dementsprechend auszurichten. Ein weiterer Vorteil: Auch der in dem Gebäude erzielte Wärme- und Strompreis steht zu diesem Zeitpunkt bereits fest, so dass entsprechende Lieferverträge abgeschlossen werden können.

Weiterhin bereitet der EcoQuartierManager anhand einer Bedarfsanalyse die wirtschaftliche Grundlage für die weitere Gebäudeplanung. Der ideale Zeitpunkt für seinen Einsatz ist gekommen, sobald das städtebauliche Konzept – die Anzahl der Geschosse, die Größe und die Ausrichtung des Gebäudes – feststeht. Auf dieser Grundlage hat der Investor die Möglichkeit, einen Wärme- und Stromlieferungsvertrag abzuschließen.

Die Aufgaben des EcoQuartierManagers beschränken sich jedoch nicht nur auf die Vorbereitung der Energiefragen. Im weiteren Verlauf des Projektes geht es darum, die energetische Entwicklung zu steuern. Dabei ist zwischen Energiestandards, der EnEV 2016, KfW 40, den KfW 55, den Passivhausstandards und den Versorgungsvarianten zu unterscheiden. Anhand dieser Werte lassen sich zukünftige Versorgungspreise und deren Auswirkungen auf die Finanzierung bestimmen. Bezüglich des Wärmelieferungsvertrages und des Vermietungs-Marketings besteht damit eine hohe Planungssicherheit, weil die Netto-Kalt- und Warmmiete frühzeitig feststehen.

Fazit

Mit einem EcoQuartierManager sichern sich Unternehmen in der Immobilienwirtschaft entscheidende Vorteile in Fragen der Energieplanung. Er betrachtet die verschiedenen Energiekonzepte aus Technologie- und Herstellerneutraler Sicht und kann diese auf das jeweilige Gebäude und seine spezifischen Anforderungen hin prüfen. Das ermöglicht die frühzeitige Festlegung eines optimierten Energiekonzeptes und verhindert so eine unnötige Verlängerung der Planungs- und Projektzeit.

Henrik Diemann
METROPOL GRUND

Nach seinem Studium der Architektur und des Städtebaus arbeitet Dipl.-Ing. Henrik Diemann seit 1997 als selbstständiger Architekt in Hamburg. Sein Büro hda Henrik Diemann Architekten zeichnet sich heute durch die Spezialisierung auf Geschosswohnungsbauten, Verwaltungsgebäude und Quartiersentwicklungen aus. 2006 gründete Henrik Diemann die Tochterfirma Metropol Grund GmbH, um Stadtentwicklung, Immobilienentwicklung und Nachhaltigkeit in den Fokus zu rücken und deren Geschäftsführer er heute ist.

Dipl.-Ing. Henrik Diemann wurde 1968 in Hamburg geboren.