

Die Öko-Zertifizierung als teures Vergnügen

Finanzieller Aufwand und Nutzen wollen bei Öko-Siegeln für Industrieimmobilien noch nicht recht zusammenpassen. Die Unternehmen legen zwar Wert auf Nachhaltigkeit, aber nicht auf Nachhaltigkeitszertifikate.

Von Miriam Beul

WUPPERTAL, 8. April. Ein Industriegebäude in Schmiedefeld bei Dresden hat im vergangenen Herbst das Umweltgütesiegel der Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) in Gold erhalten. Die Immobilie der Metallverarbeitungsfirma Sanha Kaimer GmbH & Co. KG war damit der erste Industriebau in Deutschland, dem diese Auszeichnung zuteil wurde. Bislang wurden nach einer Übersicht der DGNB gerade einmal drei Industrieimmobilien überhaupt zertifiziert, drei weitere haben ein Vorzertifikat erhalten.

Für den verantwortlichen Architekten Michael Juhr aus Wuppertal ist das Nachhaltigkeits-Siegel daher auf den ersten Blick ein großer Erfolg. Doch die Freude darüber hat nicht lange angehalten. Denn alle Bauherren, die er im Moment betreut, wollen ihre Industriegebäude nicht zertifizieren lassen. „Die Kosten sind zu hoch, und am Ende bringt so eine Auszeichnung doch wenig“, hat er beobachtet. Dass Immobilien durch die augenblickliche „Green-Building-Welle“ insgesamt ökologischer und wirtschaftlicher geplant und gebaut werden, begrüßt Juhr ausdrücklich. Genau in diesen beiden Kategorien hat die DGNB dem Gebäude der Sanha-Gruppe auch jeweils die maximale Punktzahl gegeben. In Sachen Zertifizierung macht er allerdings zwei wesentliche Mängel aus.

Da ist erstens die Aussagekraft des Siegels, die zum Beispiel bei der sächsischen Immobilie eher gering war. Das zum Zeitpunkt der Zertifizierung schon fünf Jahre alte Gebäude erfüllte die DGNB-Anforderungen ohne jedes Nachrüsten. „Wir bauen sowieso energieeffizient und umwelt-

schonend, das schulden wir unseren Auftraggebern“, sagt Juhr. „Um das Siegel zu bekommen, mussten wir die Nachhaltigkeit lediglich nachweisen und dafür alle entsprechenden Dokumente zusammentragen – das war alles.“ Den zweiten großen Mangel sieht er darin, dass gerade die mittelständischen Industrie- und Produktionsbetriebe den Nutzen eines Öko-Siegels für sich nicht recht erkennen könnten. Vor allem, wenn die Kosten dafür gegenübergestellt werden.

Exemplarisch rechnet der Architekt mit Schwerpunkt Industriebau den Aufwand am Beispiel der Sanha-Immobilie vor: Die Zertifizierungsgebühren lagen dort bei 4000 Euro; die Gebühren für die Auditoren der DGNB, die das Gebäude und alle Angaben prüften, schlugen mit 7000 Euro zu Buche. Die Aufbereitung und Prüfung der Unterlagen durch sein Architekturbüro, die Tragwerksplaner, Planer der technischen Gebäudeausrüstung sowie die Bauphysiker habe weitere 25 000 Euro gekostet. Die Gesamtsumme von 36 000 Euro machte am Ende 2 Prozent der Bausumme von 1,8 Millionen Euro aus. „Das ist verschenktes Geld – es sei denn, man investiert mindestens die

gleiche Summe für eine Werbekampagne, die auf das ökologische Bewusstsein des Firmeneigentümers und seine grüne Immobilie hinweist“, sagt Juhr.

Die Sanha-Gruppe stellte die Mitteilung über die Zertifizierung anlässlich der Preisverleihung auf der Immobilienmesse Expo Real zwar brav auf ihre Internetseite. Auf der Homepage gibt es aber keine weiteren Hinweise auf das vorbildliche Klimagebäude. Dabei ist das Gebäude nicht nur sehenswert, sondern verdient tatsächlich den Namen Energiesparimmobilie. Schließlich hat Juhr sich für seinen Bauherrn vier Jahre vor Erfindung und Einführung des deutschen Öko-Siegels einige interessante Ansätze einfallen lassen.

So erfolgt die Beheizung des ebenerdigen Gebäudes ausschließlich über das Maschinenkühlwasser. Das rund 60 Grad warme Wasser der Maschinenkühlkreisläufe gibt die Wärme über spezielle Wärmetauscher an eine Kupferfußbodenheizung ab. „Wir erreichen dadurch eine Raumtemperatur von 19 Grad“, beschreibt Juhr den Effekt. Die Kühlung im Sommer läuft ebenfalls über den Fußboden. Nur wird dann nicht das warme Was-

ser aus den Maschinenkühlkreisläufen, sondern Wasser aus einem nahe gelegenen Fluss mit einer Temperatur von 16 bis 22 Grad genutzt. „Die Fußbodenkühlung stellt bis in Kopfhöhe der Beschäftigten im Sommer eine Temperatur von weniger als 26 Grad sicher“, sagt der Architekt. Die Maschinen werden im Sommer über einen zweiten Wärmetauscher ebenfalls durch das Flusswasser gekühlt. „Wir haben durch diese und andere Maßnahmen den Energieverbrauch im Gebäude gegenüber anderen Standorten der Sanha-Gruppe um 24 Prozent gesenkt.“ Wer keinen Fluss vor der Tür habe, könnte ähnliche Ergebnisse mit Hilfe von Geothermie erreichen.

Die Wärme von den Maschinen ist vorhanden. Es wäre daher Verschwendung gewesen, sie nicht zu nutzen und stattdessen teure und energiefressende Kühlanlagen und Heizungen zu installieren. Die Kosten-Nutzen-Rechnung der Anlage fällt für den Bauherrn Sanha Kaimer günstig aus: Den einmaligen Mehrkosten durch die Wärmetauscher, die Fußbodenheizung sowie die für die Belüftung entscheidenden Dachoberlichter von 105 000 Euro stehen 50 000 Liter Heizöl für gut 30 000 Euro im Jahr gegenüber, auf die das Unternehmen getrost verzichten kann. Auch die Betriebs- und Wartungskosten, die für eine klassische Ölheizung anfallen, werden eingespart. „Für das Unternehmen hat sich die Investition in die Nachhaltigkeit in weniger als drei Jahren amortisiert“, sagt Juhr.

Über den Einsatz von Sonnenenergie wurde ebenfalls am Anfang der Planung nachgedacht. Aber sie sei gerade für Industrie- und Produktionsunternehmen derzeit noch nicht rentabel. „Die Zellen sind zu teuer, der Wirkungsgrad ist nicht hoch genug – und die Einspeisevergütung ist an sich eine fragwürdige Subvention, die dazu auch nicht nachhaltig garantiert ist“, bemängelt Juhr. Photovoltaikanlagen rechneten sich erst nach durchschnittlich sieben Jahren. Diese Zeitspanne sei zu lang. Er hat festgestellt, dass für Industrienutzer vor allem Einsparpotentiale sichtbar sein müssen. Der Image-Effekt eines Green-Building-Zertifikats werde durchaus gerne gesehen, am liebsten aber kostenneutral.



Ausgezeichnete Energieeffizienz: Sanha-Produktionsstätte in Sachsen Foto Unternehmen