



BREEAM-Potenzialanalyse

Bewertung und Realisierung der Nachhaltigkeitschancen für eine Office-Immobilie in Düsseldorf

Die BREEAM-Potenzialanalyse einer Liegenschaft in Düsseldorf ermöglicht die Erstellung eines transparenten und klar definierten Fahrplans zur Realisierung von Optimierungsmöglichkeiten, um bei einer zukünftigen Rezertifizierung einen höheren Exzellenzgrad zu erreichen. Eine detaillierte Analyse der einzelnen Kriterien wurde individuell auf die Liegenschaft zugeschnitten, wobei neben der Berücksichtigung monetärer Faktoren auch weitere Elemente wie die Reduzierung der Betriebskosten, die Einsparung von CO2-Emissionen sowie die Auswirkungen auf die Mieterzufriedenheit einbezogen wurden.

Ausgangslage und Herausforderung

Nach der Erstzertifizierung einer Immobilie folgt ein Zeitraum von drei Jahren bis zur Rezertifizierung. In diesem Zeitraum ist der Kunde bestrebt, die Nachhaltigkeitsperformance der Liegenschaft zu verbessern mit dem Ziel bei der nächsten Zertifizierung einen höheren Exzellenzgrad zu erreichen. Um sicherzustellen, dass die geplanten Verbesserungsmaßnahmen im Einklang mit den Anforderungen des BREEAM-Bewertungssystems stehen, wurde eine umfassende Potenzialanalyse durchgeführt. Diese Analyse ermöglichte eine präzise Identifizierung von Potenzialen in den Kriterien, die bei der initialen Zertifizierung nicht die Höchstpunktzahl erreicht hatten.

Methodik

Zunächst wird ein umfassender Überblick über alle Kriterien des Zertifizierungssystems vermittelt, bei denen Optimierungspotenziale identifiziert werden können. Dieser Schritt beinhaltet eine detaillierte Machbarkeitsstudie jeder möglichen Verbesserungsmaßnahme. Dabei werden insbesondere die technischen und rechtlichen Anforderungen, die zur Umsetzung der Maßnahmen erforderlich sind, geprüft.

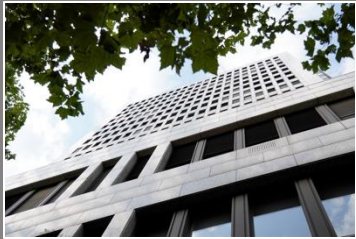
Anschließend wird für jede identifizierte Maßnahme eine Kostenschätzung durchgeführt, um die wirtschaftlichen Aspekte zu bewerten. Diese Schätzung umfasst sowohl die anfänglichen Investitionskosten als auch die langfristigen Betriebskosten.

Key Insights

- I Mittels der durchgeführten Potenzialanalyse konnte eine zielführende Strategie zur Verbesserung der Nachhaltigkeitsperformance definiert werden
- II Detaillierte Kenntnisse des Zertifizierungssystems ermöglichen die Definition kostengünstiger und effizienter „Quick Wins“, welche den Nachhaltigkeits-Score bereits signifikant steigern
- III Der Zeitraum von drei Jahren bis zur Rezertifizierung ermöglichen zudem die Realisierung von umfassenden Maßnahmen wie z.B. der Installation einer Photovoltaikanlage

Darüber hinaus wird der Einfluss jeder Maßnahme auf den BREEAM-Score berechnet, um zu quantifizieren, wie stark die einzelnen Maßnahmen zur Verbesserung des Gesamtergebnisses beitragen können. Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die Analyse der Auswirkungen der Maßnahmen auf andere Bereiche der Liegenschaft, um sicherzustellen, dass keine negativen Synergieeffekte entstehen.

Nach Abschluss dieser Evaluationsphase wird für das Projekt ein detaillierter Fahrplan erstellt, in dem die effektivsten Maßnahmen in eine sinnvolle Reihenfolge gebracht werden. Ziel dieses Fahrplans ist es, durch gezielte Maßnahmen den Exzellenzgrad der Liegenschaft zu erhöhen und eine kontinuierliche Verbesserung der Nachhaltigkeitsperformance zu gewährleisten. Die Methodik stellt sicher, dass alle Schritte fundiert und nachvollziehbar durchgeführt werden, um die Effektivität und Effizienz der Optimierungsmaßnahmen zu maximieren.



Symbolbild

Das 1980 errichtete Bürogebäude befindet sich auf rechtsrheinischer Seite und somit in einer sehr guten Lage. Das Objekt liegt in der Nähe der Einkaufs- und Boulevardmeile der Düsseldorfer Innenstadt. Zahlreiche Nahversorgungseinrichtungen und öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar. Die sechs lichtdurchfluteten Geschosse des Gebäudes bieten optimale Voraussetzungen für die gewerblichen Mieter.

Ergebnisse

Die analysierte Immobilie hat bei der BREEAM-Erstzertifizierung die Exzellenzstufe „Gut“ erreicht. Die vorliegende Potenzialanalyse wurde mit dem Ziel durchgeführt, nach Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen bei der Rezertifizierung den Exzellenzgrad „Sehr gut“ zu erreichen.

Um dieses Ziel umzusetzen, wurden folgende Maßnahmen erarbeitet, die in den jeweiligen 8 Hauptkategorien durchgeführt werden sollen:

Materialien

- Durchführung einer Due-Diligence

Emissionen

- Auffangvolumen der Netzersatzanlage wird erhöht

Transport

- Installation von E-Ladesäulen im Außenbereich des Gebäudes
- Errichtung von Fahrradstellplätzen

Wasser

- Installation von wassersparenden Armaturen
- Installation von wassersparenden oder wasserlosen Urinalen

Boden & Ökologie

- Erhöhung des Grünflächenanteils auf dem Grundstück

Energie

- Installation einer PV-Anlage
- Installation von Bewegungsmeldern für die Beleuchtung in der Tiefgarage



Gesundheit & Wohlbefinden

- Installation von LED-Beleuchtung
- Installation von CO2-Meldern in allen Bereichen mit starker oder variabler Frequentierung
- Installation eines CO-Melders in den Räumen mit Verbrennungsgeräten



Widerstandsfähigkeit

- Einsatz von Kantenschutz zum Schutz vor Schäden durch Fahrzeuge oder Transportwägen im Innenbereich in allen Lager-, Liefer-, Korridor- sowie Küchenbereichen
- Anbindung der Brandmeldeanlage an eine Notfalleitstelle, die 24/7 verbunden ist

Das BREEAM Zertifizierungssystem

Die BREEAM-Zertifizierung bewertet Gebäude auf einer Skala von 0 bis 100 Prozent und verleiht je nach erreichter Punktzahl einen der sechs Exzellenzgrade:

- Ausreichend
- Befriedigend
- Gut
- Sehr Gut
- Exzellent
- Herausragend

Jeder Exzellenzgrad ist mit einer bestimmten Anzahl von Sternen verbunden.

Viele der ermittelten Maßnahmen zur Verbesserung der Nachhaltigkeitsperformance lassen sich mit moderatem Aufwand realisieren:

Die Maßnahmen in der Kategorie „Gesundheit & Wohlbefinden“ sind vergleichsweise kostengünstig umzusetzen. Der Austausch von LED-Leuchtmitteln ist oft ein wirkungsvoller Schritt zur Verbesserung, da neben der Optimierung der BREEAM-Bewertung auch die Energieeffizienz des Gebäudes verbessert werden kann. CO- und CO2-Melder müssen zudem nur in relevanten Bereichen und nicht flächendeckend verbaut werden, wodurch eine bauliche Umsetzung schnell erreicht werden kann. Die Verbesserung der Kategorie „Boden & Ökologie“ ist stark abhängig von den Gegebenheiten des Objektes. Innerhalb dieser Kategorie kann die Erhöhung des Grünflächenanteils einerseits durch die Erschließung neuer Flächen oder durch die Aufwertung bereits bestehender Grünflächen erfolgen. Die Begrünung von Flachdächern kann dabei eine gute Alternative sein.

Einige Maßnahmen sind umfassenderer Natur und benötigen eine langfristige Planung:

Durch die Installation einer PV-Anlage kann die Punktzahl in der Kategorie „Energie“ optimiert werden. Hierbei handelt es sich um eine kostenintensivere Maßnahme, die allerdings nicht isoliert betrachtet werden darf. Neben der Einspeisevergütung sind zudem Betriebskosteneinsparungen durch den Eigenverbrauch des vor Ort erzeugten Stroms zu beachten.

Fazit

Das Ergebnis der BREEAM-Potenzialanalyse ist ein klarer Fahrplan für die Verbesserung der Nachhaltigkeit und dem damit verbundenen Score im Rahmen des Zertifizierungssystems. Die identifizierten Potenziale stehen nicht nur im Einklang mit dem Bewertungssystem, sondern wurden auch in enger Abstimmung mit den Vorstellungen und Wünschen des Kunden entwickelt, sodass insbesondere auch ohnehin geplante Sanierungs-/ Modernisierungsmaßnahmen in der Erstellung berücksichtigt wurden.

Mit dieser Umsetzungsstrategie erhält der Kunde eine zielgerichtete Strategie, die den Score und damit die Nachhaltigkeitsperformance der Immobilie steigert und so die Grundlage für einen verbesserten Exzellenzgrad in Rahmen der Rezertifizierung darstellt.



Über den Autor

Joel Derricks

Geschäftsführer & Project Lead
Ingenieurbüro Derricks GmbH

+49 175 6391731

joel.derricks@ib-derricks.de



Office location

Birkenstraße 130, 40233 Düsseldorf



E-Mail

kontakt@ib-derricks.de

