



BREEAM Gebäudezertifizierung

Transparenz und Nachhaltigkeit ganzheitlich realisiert und zertifiziert für eine Office-Immobilie in Dortmund

Für eine Büroimmobilie in Dortmund haben wir in enger Zusammenarbeit mit unserem Auftraggeber eine BREEAM-Nachhaltigkeitszertifizierung umgesetzt. Die Zertifizierung des Objekts schafft Transparenz über den Status der Nachhaltigkeit in dem es alle drei Dimensionen der Nachhaltigkeit – Ökologie, Ökonomie und Soziales – berücksichtigt werden. Eine enge Zusammenarbeit und proaktive Kommunikation waren die Grundlage für ein effektives Vorgehen. Darüber hinaus konnten mittels der Zertifizierung konkrete Vermarktungsvorteile in der Ansprache neuer Mieter erreicht werden.

Ausgangslage und Herausforderung

Das Ziel des Kunden, das gesamte Immobilienportfolio innerhalb des laufenden Jahres zu zertifizieren, erforderte eine systematische und strukturierte Herangehensweise. Unsere Vorgabe für das Dortmunder Objekt war die Zertifizierung mit dem Exzellenzgrad „Gut“ abzuschließen.

Bereits vor Projektbeginn begegneten wir hierbei mehreren Herausforderungen: Der Kunde verfügte über begrenzte Erfahrung im Bereich der Nachhaltigkeitszertifizierung, was zu einer unzureichenden Verfügbarkeit relevanter Dokumente führte, die für den Zertifizierungsprozess unerlässlich sind. Darüber hinaus war die Kommunikation mit dem Facility-Management-Dienstleister verbesserungswürdig, was zu einem gehemmten Informationsfluss zwischen den Akteuren führte. Diese Ausgangslage erforderte eine intensive und umfassende Beratung, um den Kunden auf den Zertifizierungsprozess vorzubereiten und die fristgerechte Bereitstellung aller notwendigen Unterlagen sicherzustellen.

Methodik

Der Prozess der Zertifizierung wurde mit der Durchführung des Pre-Assessments gestartet. Im ersten Schritt wurde eine Desktop-Analyse durchgeführt, die eine erste Einschätzung zu einem Großteil der Kriterien ermöglichte. Parallel dazu wurde der bereitgestellte Datenraum mit allen erforderlichen Unterlagen zum Objekt durch Mitarbeiter des Kunden befüllt. Dazu gehörten insbesondere vollständige Gebäudepläne, gültige Energieausweise und Zählerlisten. Nach Abschluss der Desktop-Analyse wurde eine Gebäudebegehung durchgeführt, die neben der Verifizierung der Unterlagen auch der Fotodokumentation diente.

Key Insights

- I Eine klare und realistische Zielsetzung des zu erreichenden Exzellenzgrades ist die Grundlage für ein effektives Vorgehen
- II Identifizierte Quick-Wins ermöglichen eine Erschließung kurzfristiger Potenziale
- III Frühzeitige Bereitstellung der Unterlagen zur Sicherstellung eines reibungslosen Zertifizierungsprozesses
- IV Alle involvierten Akteure müssen für die Bedeutung der Zertifizierung sensibilisiert werden

Die zur Verfügung gestellten Dokumente und Fotonachweise wurden anschließend im BREEAM-Online-Tool der Zertifizierungsstelle hochgeladen und durch Bestätigungsschreiben des FM-Betreibers ergänzt. Sobald die Nachweisführung der einzelnen Kriterien finalisiert war, wurde die Bewertung anhand des technischen Handbuchs auf Konformität überprüft.

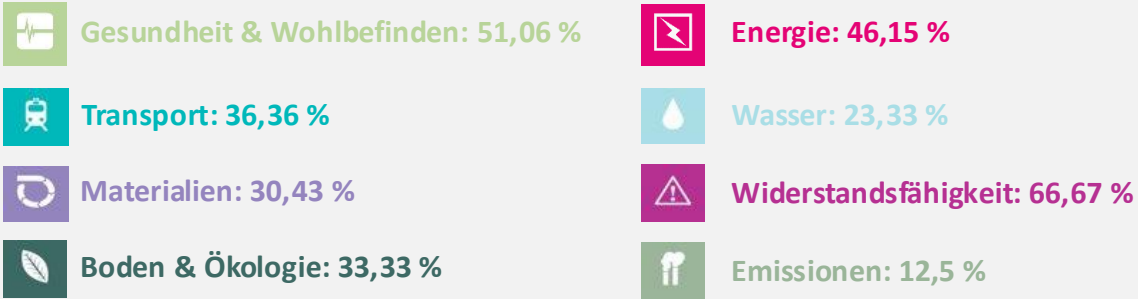
Nach Fertigstellung aller Formalitäten (Projektregistrierung, Abschlussworkshop, etc.) konnte das Projekt an die Zertifizierungsstelle zur Qualitätsprüfung (QA) übermittelt werden, die nach positiver Rückmeldung zur Bewertung das Zertifikat ausstellte.



Symbolbild

Das Bürogebäude wurde 1975 errichtet. Das Objekt befindet sich in attraktiver Lage südlich der Dortmunder Innenstadt. In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs, Cafés und Restaurants. Die angrenzende Parkanlage bietet einen erholsamen Kontrast zur optimalen Verkehrsanbindung des Büroboulevards.

Ergebnisse



Das Objekt wurde auf der BREEAM-Bewertungsskala mit „Gut“ bewertet. Damit wurde die Erwartungshaltung des Kunden erfüllt und die Immobilie hat einen ersten Nachweis zur Nachhaltigkeit erhalten. Trotzdem gibt es für eine zukünftige Rezertifizierung noch Potenziale, um das Niveau zu steigern. Es konnten z.B. aufgrund einer veralteten Heizungsanlage und nicht mehr dem Standard entsprechenden Klimaanlage in der Kategorie „Emissionen“ nur eine geringe Punktzahl erreicht werden. In der Kategorie „Widerstandsfähigkeit“ wurden hingegen gute Ergebnisse erzielt, da entsprechende Gutachten zur Hochwassergefährdung und anderen Naturgefahren vorlagen und das Objekt bautechnisch widerstandsfähig für die tägliche Nutzung errichtet wurde.

Fazit

Die BREEAM-Zertifizierung ermöglichte eine aussagekräftige Status-Quo-Ermittlung zur Nachhaltigkeitsperformance der betreffenden Immobilie. Durch die detaillierte Aufschlüsselung der einzelnen Kategorien konnte präzise nachvollzogen werden, in welchen Bereichen Optimierungsbedarf besteht. Dies bietet eine fundierte Grundlage für zukünftige Maßnahmen zur Verbesserung der Nachhaltigkeit. Darüber hinaus stellt die erlangte BREEAM-Zertifizierung ein effektives Instrument für die Vermarktung der Immobilie dar, indem sie gegenüber potenziellen Investoren sowie Mietern die Umweltverantwortung des Eigentümers und die langfristige Wertstabilität des Objekts ausweist.

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.



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

