

Nachhaltigkeit bei Bestandsimmobilien: Die „Greentowers“ setzen Zeichen

In punkto Nachhaltigkeit bietet die Deutsche Bank nicht nur Produkte und Beratung rund um Green Investments. Auch das Denken und Handeln nach Kriterien der Nachhaltigkeit sind integraler Bestandteil des Instituts. Der Umbau ihrer Konzernzentrale setzt beispielhaft ein weithin sichtbares Zeichen für das vielfältige Engagement der Bank im Bereich des Klimaschutzes. Das Projekt zeigt darüber hinaus, wie sich ein Green Building-Ansatz auch als Investment bei Bestandsimmobilien in vielfältiger Weise lohnen kann.

Im Rahmen ihrer Selbstverpflichtung zur Nachhaltigkeit hat es sich die Deutsche Bank zum Ziel gesetzt, ihre globalen CO₂-Emissionen in den nächsten Jahren deutlich zu reduzieren und ihre weltweiten Geschäftsaktivitäten bis 2012 vollständig klimaneutral zu betreiben. Erreicht werden soll dies unter anderem durch eine Verbesserung der Energieeffizienz selbst genutzter Bankgebäude und der technologischen Infrastruktur, durch eine verstärkte Nutzung erneuerbarer Energien, aber auch durch einen verstärkten Ersatz von Geschäfts- und Flugreisen, etwa durch moderne Videokonferenztechnik, auch direkt am Arbeitsplatz. Prominentes Beispiel für die konsequente Umsetzung eines „Green Building“-Ansatzes innerhalb der Klimastrategie ist die Sanierung der fast 30 Jahre alten und 155 Meter hohen Doppeltürme der Deutsche Bank Zentrale in Frankfurt. Bis 2010 wird diese Bestandsimmobilie umfassend modernisiert. Mit Hilfe vielfältiger Maßnahmen zum Sparen und effizienten Einsatz von Energie sollen 67% der benötigten Heizenergie gespart, 55% des Stromverbrauchs reduziert und der CO₂-Ausstoß um 55% verringert werden. Bilanz

für die Umwelt: Pro Jahr 5 800 Tonnen klimaschädliche Gase weniger.

Es ist eine besondere Herausforderung, bestehende Hochhäuser nachträglich „grün“ zu machen. Die Komplexität der Aufgabe erfordert, dass alle Beteiligten, Eigentümer, Bauherr, Architekten, Fachplaner und Techniker wie ein Räderwerk miteinander verbunden sind. Für die mittlerweile bereits als „Greentowers“ betitelten Doppeltürme der Deutschen Bank hat ein Team von Spezialisten ein komplett neues Klimadesign erarbeitet. Darüber hinaus nutzt die Bank die Chance, für die Mitarbeiter eine neue Arbeitsumgebung zu schaffen und die Immobilie auch innenarchitektonisch attraktiver zu gestalten. Ferner öffnet sich die Immobilie über eine bessere städtebauliche Verzahnung und einen besseren Zugang auch den Besuchern und Bürgern der Stadt.

Die wichtigsten Bausteine des neuen Klimadesigns: Die Deutsche Bank wird ihre Heizenergie durch Fernwärme

beziehen, die deutlich weniger Primärenergie benötigt und ökologisch effizienter ist. Auch eine leistungsfähige Wärme-Kälte-Kopplung, gepaart mit einer Wärmerückgewinnung und freier Kühlung, ermöglicht es, den Energieverbrauch merklich zu senken. Dank hoch isolierender Dreifachverglasung der neuen Fassade dringt weniger Hitze ins Gebäude ein und weniger Wärme geht im Winter verloren. Gleichzeitig „atmet“ die Fassade, die derzeit komplett ausgetauscht wird: Die natürliche Lüftung durch elektrisch zu öffnende Fenster bringt zudem frische Luft zum Arbeitsplatz. Die effiziente Ausnutzung des Tageslichts und ein intelligentes Lichtsteuerungssystem mit modernen Leuchtmitteln verringern den Stromverbrauch zusätzlich. Zudem erhalten die Türme der Deutschen Bank ein komplett neues Wassermanagementsystem. Ein hausinternes Wasser-Recycling, Regenwassernutzung sowie der Einbau von Wasser sparenden Technologien senken den Frischwasserverbrauch um 26 000 Kubikmeter pro Jahr – eine Wassermenge, die in 13 olympische Schwimmbecken passt.

Die komplette Erneuerung der technischen Gebäudeausrüstung und -ausrüstung erfordert eine sorgfältige Materialauswahl, die sich an ökologischen Erfordernissen orientiert. Dies gilt auch für die Entsorgung alter Materialien: Von 26 600 Tonnen Abbruchmaterial mussten nur 2% entsorgt werden – alles andere wurde entsprechenden Industrien zugeführt oder wieder verwertet. Damit entsteht mit den Greentowers ein weithin sichtbares Zeichen für eine ressourcenschonende und zugleich hochwertige Arbeitswelt – ein Leitbild für Nachhaltigkeit.

Die Ergebnisse der nachhaltigen Modernisierung werden durch eine LEED (Leadership in Energy and Environmental Design)-Zertifizierung des US Green Building Council messbar. Dabei strebt die Deutsche Bank als weltweit erstes modernisiertes Hochhaus die höchstmögliche Auszeichnung – Platin – an. Ein in dieser Gesamtheit durchdachtes Green Building-Investment in eine fast 30 Jahre

alte Immobilie erweist sich – neben der künftigen Ersparnis bei immer knapper und teurer werdenden Ressourcen – auch aus weiteren Blickwinkeln als betriebswirtschaftlich sinnvoll: Alleine durch eine optimierte Raumplanung und einen geringeren Flächenbedarf in den Technikzentralen werden in den Doppeltürmen der Bank künftig rund 850 Quadratmeter mehr Fläche und damit mehr Platz für eine höhere Mitarbeiterzahl zur Verfügung stehen.

Die Greentowers der Deutschen Bank mögen ein gutes Beispiel dafür abgeben, welche Optimierungspotenziale und nachhaltige Energieeffizienz bei Bestandsimmobilien möglich sind. Allein in Europa wird der Energieverbrauch von Immobilien als eine der Hauptursachen für CO₂-Emissionen angesehen. Auf Grund dieses hohen Anteils könnte also bereits eine umweltgerechte Renovierung der zahlreichen Bestandsbauten mehr zum Klimaschutz beitragen, als in vielen anderen Industriezweigen nur mit großer Anstrengung erreicht werden kann. Die Industrie bietet umweltgerechte Gebäudetechniken und Maßnahmen seit Jahren an und hat den Klimawandel für sich bereits als Chance für künftiges Wachstum entdeckt. Nun liegt es an der Vielzahl der Eigentümer und Betreiber, ihre Immobilien grundlegend zu analysieren und für die Zukunft nachhaltig fit zu machen – zum ökologischen wie zum ökonomischen Nutzen. ■

Mehr Informationen finden Sie unter
www.banking-on-green.de und www.greentowers.de



Holger Hagge

ist Director Strategic Projects im Bereich Corporate Real Estate & Services (CREs) der Deutsche Bank AG.