

agn Niederberghaus & Partner GmbH

Nachhaltig planen, bauen und betreiben

Das Generalplanungsunternehmen agn Niederberghaus & Partner GmbH mit Hauptsitz in Ibbenbüren hat sich in seiner ganzheitlich ausgerichteten Geschäftsphilosophie auf Lebenszykluskosten spezialisiert.

? Seit wann denkt die Firma agn lebenszyklusorientiert?

Bergjan: Als Generalplaner waren wir schon immer gefordert, nicht nur Architektur und Technik, sondern den gesamten späteren Werdegang des von uns geplanten Gebäudes zu berücksichtigen. Da außerdem seit einigen Jahren das Bewusstsein für Lebenszykluskosten in der Öffentlichkeit und bei unseren Bauherren steigt, ist die Lebenszyklusbetrachtung von Immobilien fester Bestandteil unserer Arbeit geworden.

? Ist die Nachfrage am Markt also gestiegen?

Schönweitz: Immer mehr Bauherren verlangen Konzepte von uns, die langfristig die Werterhaltung und Marktfähigkeit ihrer Immobilien steigern – und zwar oftmals vor dem Hintergrund, dass die ständigen Veränderungen auf dem Immobilienmarkt und in der Arbeitswelt heute maximale Anforderungen an die Finanzierbarkeit und die Flexibilität eines Gebäudes stellen. Derzeit bemerken wir besonders durch Private Public Partnership-Projekte und Wettbewerbe eine erhöhte Nachfrage nach lebenszyklusorientierten Konzepten: Der Aspekt der Nachhaltigkeit rückt immer mehr in den Fokus.

Bergjan: Dagegen wurden Immobilien früher oft nur unter dem Aspekt der Finanzierbarkeit und somit der Investitions- bzw. Baukosten gesehen. Dabei wurde vergessen, dass die Baunutzungskosten, also alle Kapital- und Verwaltungskosten, Abschreibungen, Steuern, Betriebs- und Bauunterhaltungskosten im Laufe des Lebenszyklus einer Immobilie häufig 70–80 Prozent der Gesamtkosten ausmachen. Diese Baunutzungskosten lassen sich durch eine nachhaltige Planung jedoch erheblich reduzieren – je früher, desto besser. Denn der Großteil der Gesamtkosten eines Gebäudes wird bereits in der Planungsphase festgelegt.

? In welchen Bereichen lassen sich durch lebenszyklusorientierte Planung die Baunutzungskosten frühzeitig senken?

Schönweitz: Da ist beispielsweise der Energieaspekt zu nennen. Hier verfolgen wir bei der Planung zwei sich ergänzende Strategien: zum einen die Senkung des Bedarfes durch ein optimales Gebäude- und Nutzungskonzept, zum anderen einen möglichst effizienten Energieeinsatz durch technische Maßnahmen. Aber auch Themen wie Prozessoptimierung, Flächenmanagement oder Nachhaltigkeit von Materialien und technischen Anlagen spielen eine wichtige Rolle.

? Können Sie das an einem konkreten Beispiel deutlich machen?

Schönweitz: Betrachten wir etwa das Flächenmanagement: Ein großes Büro ist



Der Erbauer dieses Gebäudes hat sich damals noch keine Gedanken gemacht über die künftigen Reinigungs- und Energiekosten. Foto: Carlito – Fotolia.com



Bernhard Bergjan, geschäftsführender agn-Gesellschafter und Leiter der Abteilung Technik Foto: agn



Judith Schönweitz, verantwortliche Architektin in den Bereichen Planung und Lebenszykluskosten Foto: agn

nicht zwangsläufig entscheidend für Motivation und Wohlbefinden des Mitarbeiters – oftmals reicht auch ein kleineres Büro aus, welches sinnvoll und behaglich eingerichtet ist, um die Mitarbeiterzufriedenheit und damit die Produktivität zu steigern. Gemeinsame Aufenthaltszonen fördern zudem die Kommunikation. Das Ergebnis: ein gutes Betriebsklima, drastische Einsparungen und eine höhere Effektivität der internen Prozesse innerhalb der Immobilie. Oder nehmen Sie beispielsweise die Reinigungskosten: Diese machen oftmals ein Drittel der gesamten Betriebskosten aus. Wir planen daher z.B. mit Materialien, die eine effiziente Nassreinigung ermöglichen. Im Hinblick auf den gesamten Lebenszyklus kann es nämlich wesentlich sinnvoller sein, beim Bau in solche Materialien mehr zu investieren, wenn die Pflege- und Wartungskosten später wesentlich geringer sind als für ein anfänglich günstigeres Produkt. Darin zeigt sich erneut ein wesentlicher Vorteil der lebenszyklusorientierten Bauplanung: Für den Bauherren ergibt sich eine höhere Kostentransparenz.

? Abgesehen vom Kostenaspekt: Welche weiteren Vorteile hat ein Bauherr bei einer lebenszyklusorientierten Planung?

Bergjan: Die Stichworte Werterhaltung und Marktfähigkeit sind ja bereits gefallen. In diesem Zusammenhang können Bauherren bei einer nachhaltig geplanten und gebauten Immobilie mit einer deutlich besseren Vermiet- und Vermarktbarkeit rechnen. Nicht zuletzt wird eine hohe Effektivität von Prozessen und Flächen sowie eine gesteigerte Mitarbeiterzufriedenheit innerhalb der Immobilie ermöglicht.