



Deutschland 3,50 Euro
Österreich 3,90 Euro
Schweiz 6,90 sFr
Benelux 3,90 Euro

ESTATE



AUKTION GREENCREM REALVIENNA

LION'S GATE MAKING CORPORATE REAL INTERNATIONAL
DOMINIKANISCHE REPUBLIK ESTATE MANAGEMENT WORK PROPERTY EXPOSITION



Green Corporate Real Estate Management (Green CREM):

Einführung eines Green CREM-Index für nachhaltig ökologisches Immobilienmanagement bei unternehmenseigenen Immobilien

Unter dem Begriff „Green-CREM“ realisiert ABB ein Konzept, das Ökologie und Ökonomie bei unternehmenseigenen Immobilien ideal verbindet. Ziel ist zum einen der effizientere Einsatz von Energie, mit dem Ziel einen Beitrag zum Klimaschutz zu

leisten, zum anderen sollen Wert und Nutzungspotenzial der einzelnen Immobilien gesteigert werden.

Konzeptstufe 1
„Energieeffizienz“

Seit 2007 haben die ABB-Immo-

bilienspezialisten alle Standorte hinsichtlich des Energieverbrauchs sowie des Zustandes von Dächern und Fassaden und der Gebäudetechnik analysiert. Dabei wurde deutlich, dass im bundesweiten Durchschnitt etwa 53 Prozent des Energieverbrauchs bei

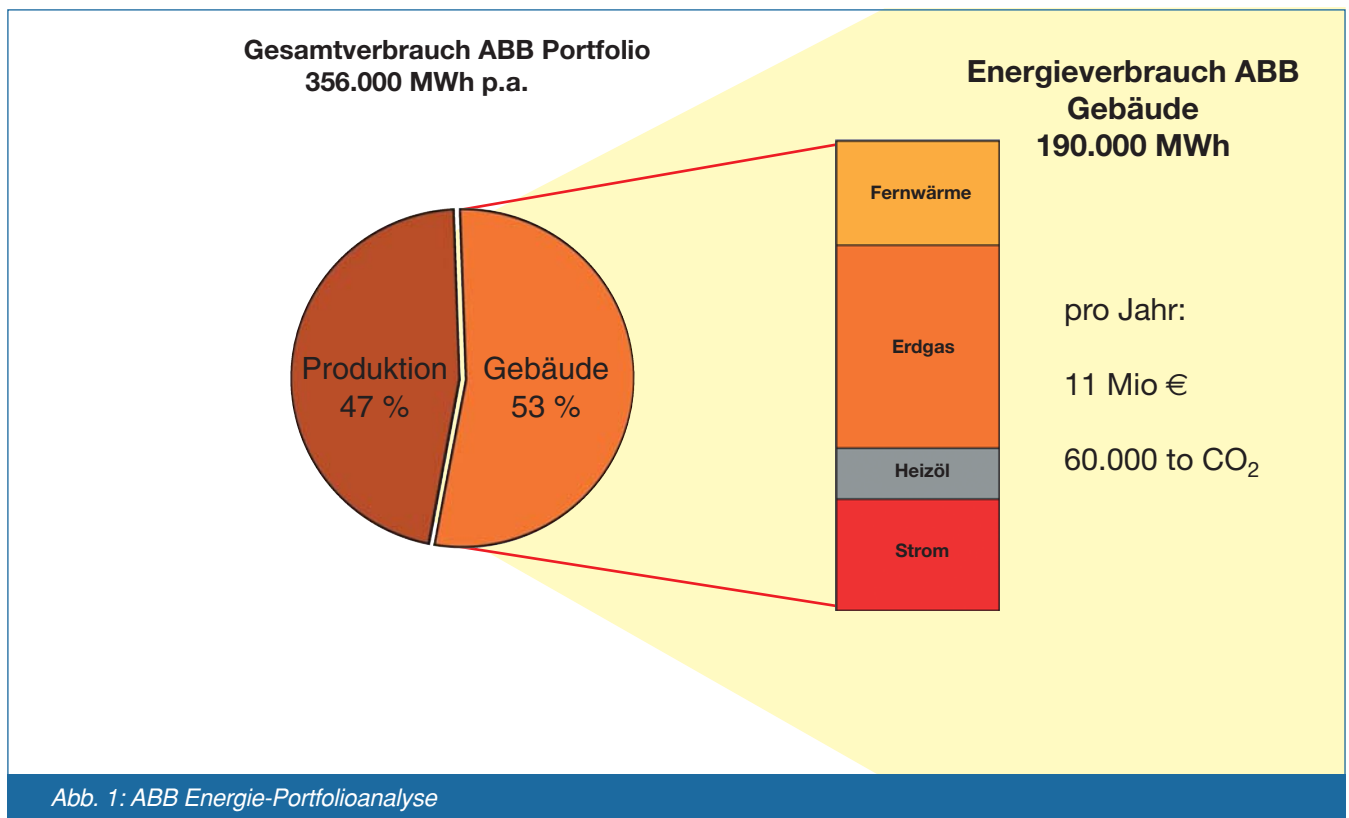


ABB auf Gebäude entfallen. Die Analyse des Zustandes beziehungsweise Aufbaus von Dächern und Fassaden im gesamten Immobilienportfolio führte zu einer Klassifikation der Außenflächen in die nach den Ampelfarben gekennzeichneten Kategorien (Abb. 2 – „Kuchendiagramm“). 33 Prozent der untersuchten Teilflächen wiesen erhebliche energietechnische Mängel auf. Es handelt sich dabei meist um Dächer und Fassaden ohne Wärmedämmung sowie um Fenster mit Einfachverglasungen. Entsprechend hoch sind beziehungsweise waren der Energieverbrauch und die Kosten. Unter Aufwand-Nutzen-Aspekten und in Abstimmung mit der ABB-Geschäftsstrategie erstellten die Immobilienspezialisten Maßnahmenkataloge zur Verbesserung der Energiebilanz an den jeweiligen Standorten, die sukzessive

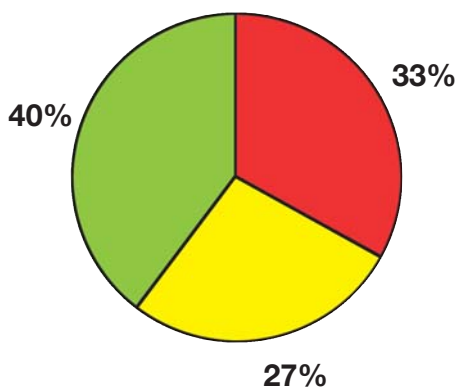
realisiert werden. Über einzelne Projektbeispiele wurde in den vergangenen Ausgaben des ESTATE-Journals berichtet. Abbildung 3 zeigt das Stufenkonzept zur Steigerung der Energieeffizienz im ABB-Immobilienportfolio.

Konzeptstufe 2 „Green CREM-Index“

Das Green CREM-Konzept geht immer von der Betrachtung kompletter Standorte in Bezug auf Energieeffizienz und ökologische Qualität innerhalb des gesamten Immobilienportfolios aus. Um alle wichtigen Kriterien zur Prüfung der ABB-Standorte hinsichtlich Nachhaltigkeit und Ökologie schnell und übersichtlich darstellen zu können, entwickelten die ABB-Immobilienspezialisten mit dem Green CREM-Index ein neues Instrument. Dabei legten sie großen Wert auf die Praktikabilität

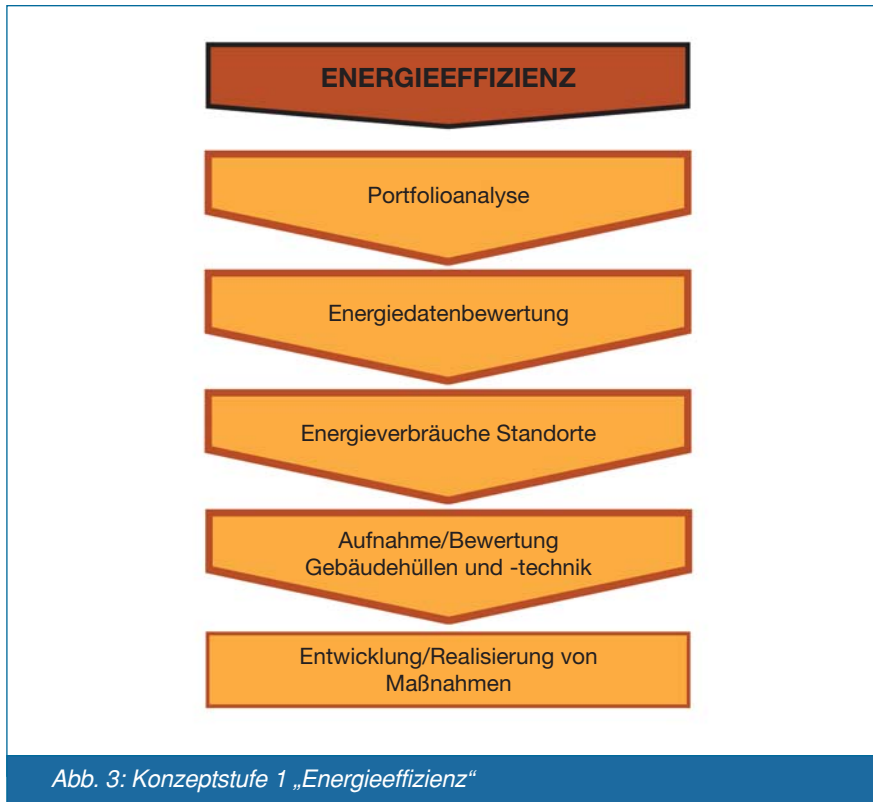
des Prüfungsprozesses. Mit diesem Index verfügt ABB nun über ein aussagekräftiges Bewertungssystem; dabei beziehen sich die Bewertungskriterien für die Standorte unter anderem auf:

- Standortqualität: Gestaltung der Außenbereiche, Reduktion des Individualverkehrs, Anbindung an den ÖPNV etc.
- Gebäudequalität: Zustand der Fassaden und Dächer hinsichtlich Wärmedämmeigenschaften, technischer Standard der Gebäudetechnik etc.
- Innenraumqualität: Objektives und subjektives Innenraumklima, Gesundheit und Wohlbefinden der Menschen in den Räumen, Luftqualität, thermischer und akustischer Komfort, visueller Komfort etc.



- Untersuchung Zustand/Aufbau der Dächer und Fassaden
- Einteilung der Außenflächen nach vorhandener Dämmung in 3 Klassen
- Technische Aufnahme sowie Bewertung der Wärme- und Kälteerzeugung sowie der Beleuchtung und Lüftung
- Aufnahme und Bewertung Energiemanagement

Abb. 2: Aufnahme und Bewertung der Gebäudehüllen und -technik



– Bewirtschaftung: Bewirtschaftung der Außenbereiche, Reinigung in den Gebäuden, Abfallbeseitigung, Nachhaltigkeit der Einkaufsstrategie etc.

– Wasser: Regenwasser, Trinkwasser, Produktionswasser, Abwasser

– Energieverbrauch: Stromverbrauch für ein Gebäude, Energieverbrauch für Heizung

Nach der Ermittlung eines standortbezogenen Indexwertes werden gezielte Maßnahmen abgeleitet, um diesen zu verbessern und damit die Energiekosten zu senken sowie die ökologische Qualität zu steigern. In Abstimmung mit den operativen Einheiten werden die Maßnahmen dann umgesetzt.

Erster Standort mit Green CREM-Index

Am ABB-Produktions- und -Forschungsstandort Ladenburg mit rund 80.000 Quadratmetern Grundstücks- und 50.000 Quadratmetern Gebäudefläche konnten nach Durchführung der Konzeptstufe 1 „Energieeffizienz“ durch die Umstellung des Heizungssystems auf ein neues Blockheizkraftwerk sowie die Sanierung von Dächern und Fassaden der CO₂-Ausstoß jährlich um insgesamt rund 860 Tonnen und der Energieaufwand um circa 35 Prozent reduziert werden. Innerhalb von nur drei Monaten wurde



Abb. 4: ABB-Standort Ladenburg

das Areal nun in Stufe 2 unter den Green CREM-Kriterien geprüft und ein Green CREM-Indexwert von 62 ermittelt. Der Erfüllungsgrad der untersuchten Bewertungskriterien beläuft sich somit auf 62 Prozent. Weitere Optimierungspotenziale konnten hier beispielsweise wie folgt identifiziert werden:

- Reduktion des Individualverkehrs, zum Beispiel durch Förderung von Fahrgemeinschaften oder Nutzung des ÖPNV
- Erweiterung und Verbesserung der Bepflanzung von Außenflächen unter Berücksichtigung von Artenvielfalt und integriertem Pflanzenschutz
- Verbesserung der Gebäudeautomation, zum Beispiel durch den Einsatz zentraler Lichtsteuerung und von Bewegungsmeldern
- Steigerung des akustischen Komforts in einigen Büros und Produktionshallen

– Verbesserung der Nutzung des Regenwassers, zum Beispiel durch Speicherung für die Bewässerung oder Aufbereitung für die Nutzung in Sanitärbereichen

In Abstimmung mit den operativen Einheiten vor Ort gilt es nun, diese Potenziale zu diskutieren und einen konkreten Maßnahmen- und Terminplan zu erstellen. Um die Nachhaltigkeit des Instrumentes zu gewährleisten, soll die Überprüfung des Green CREM-Indexwertes spätestens in drei Jahren erfolgen.

Fazit

Green CREM-Maßnahmen wurden bislang an den Standorten Ladenburg, Mannheim, Halle oder Bad Honnef durchgeführt. Dabei konnten, bezogen auf das gesamte Immobilienportfolio, der Energieverbrauch und die CO₂-Emissionen jährlich um rund drei Prozent gesenkt werden. Dies entspricht einer Reduzierung der Kohlendioxidemissionen um circa

2.000 to pro Jahr. Die durchgeführten Green CREM-Projekte haben Pilotfunktion für die Optimierung aller weiteren ABB-Standorte in Deutschland. Sie sollen wesentlich dazu beitragen, die Wettbewerbsfähigkeit von ABB zu steigern und einen nachhaltigen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

Autoren

Dr.-Ing.
Stefan Beretitsch
Dozent an der
Universität Karlsruhe,
der FH Nürtingen und
Geschäftsführer
der ABB Grundbesitz



Stefanie Wonner
ABB Grundbesitz
mail.crem@
abb.de
www.abb.de/
crem-consult



40 Jahre ECE-Shopping-Center

Vor vier Jahrzehnten eröffnete das erste Einkaufszentrum der ECE, gleichzeitig eines der ersten Einkaufszentren in Deutschland. Heute kann das Unternehmen auf eine beispiellose Erfolgsgeschichte zurückblicken. Am 23. Oktober 1969 öffnete das Nürnberger Franken-Center als erstes Einkaufszentrum der ECE seine Pforten. Kurz zuvor, im Jahr 1965, hatte der Versandhauspionier Werner Otto (Otto Versand), der im August dieses Jahres seinen 100. Geburtstag feierte, die ECE in Hamburg gegründet. Er legte damit den Grundstein für den Erfolg der Shopping-Center in Deutschland und schaffte es zugleich, die drohende Entwicklung großer Einzelhandelsagglomerationen außerhalb der Städte – wie sie in zahlreichen europäischen Ländern zu beobachten ist – vielfach zu verhindern.

www.ece.de

Modern: Shopping-Center der ECE

