

Bauwens: Bald kein Projekt mehr ohne Zertifikat

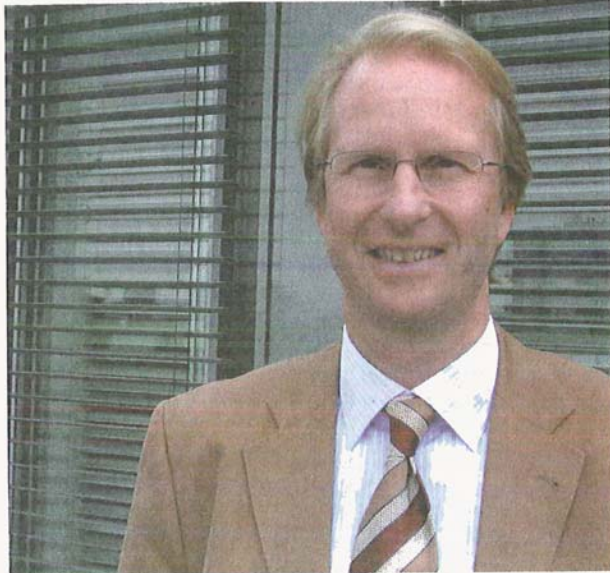
Das neue Hauptquartier der Kölner Bauwens-Gruppe, ein eigenes Development, wurde im Frühsommer mit dem DGNB-Gütesiegel für Nachhaltigkeit zertifiziert – und gleich in Gold. Im Gespräch mit Bauwens-Gesellschafter und -Geschäftsführer Dr. Patrick Adenauer erfahren wir, dass bei der Errichtung des Neubaus Gereonstraße 43-65 die Zertifizierung gar nicht auf der To-do-Liste stand. Und es wird klar, dass dem Know-how und der Philosophie des Unternehmens nichts näher liegt als nachhaltiges Planen und Bauen – mit oder ohne Gütesiegel.

Beginnen wir mit einer kurzen Chronik: Mitte 2007 wurde der Verkauf der künftigen Bauwens-Unternehmenszentrale an ein von AXA Investment Managers betreutes Sondervermögen perfekt gemacht. Im August 2007 begannen die Bauarbeiten auf dem ehemaligen Verwaltungsstandort der Nordstern-Versicherung. Binnen 18 Monaten stand der Neubaukomplex, der neben den Büros (Mittlerweile auf den insgesamt 6.500 m² Bürofläche ist die Sozietät BFJM) in einer U-förmigen Ergänzung auch 55 Wohneinheiten beherbergt. Ende 2008 war der 25 Mio. Euro Projektvolumen schwere, siebenschossige Bürotrakt bezugsfertig. Vom DGNB-Label war dabei noch kaum die Rede.

„Mitte 2008 war noch völlig unklar, wie das DGNB-Gütesiegel eines Tages aussehen wird und wann es erstmals vergeben werden könnte“, erinnert Adenauer an die Debatten rund um den ersten großen DGNB-Auftritt anlässlich der Stuttgarter Consense. Dann sei jedoch Bewegung in die fachöffentliche Nachhaltigkeits- und Zertifizierungsdiskussion gekommen. „Schon im November und Dezember 2008 gab es bei uns Anfragen von Bauherren, ob nicht nach DGNB-Maßstäben gebaut werden könne.“

Schon früh das Bau-Know-how in die Planung einbringen

Schon zuvor hatten sich die Kölner ihre eigenen Gedanken gemacht. „Wir haben viele Ideen in die Planung und Errichtung gesteckt“, sagt Adenauer und verweist auf die Philosophie – und viele Erfahrungen – des Hauses, sich frühzeitig in die Konzeption und Planung einzubringen. „Das Verständnis fürs Produkt“ und die Bereitschaft, Verantwortung für das Produkt zu übernehmen, nicht nur das Bau-Soll zu erfüllen“, gehörten zu den Grundprinzipien von Bauwens. Adenauer: „Wir garantieren“ den



Patrick Adenauer auf der Dachterrasse der neuen Unternehmenszentrale.

Bild: ae

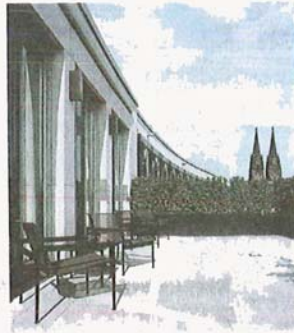
Preis und die Leistung.“ Bauwens war Mitte der 90er Jahre eines der ersten Unternehmen, das sich – mit dem Partnermodell bauwensconcept – als Systemanbieter für

Baudienstleistungen positioniert und eigene Baukreie und Bauhöfe abgeschafft hat.

Unser Gastgeber spricht bei einem Kurzurkundgang über das vielköpfige Architekten-



Köln: Gereonstraße 43-65: Den Wettbewerbsentwurf der Büros Selldorf, New York, und Steves & Borsum, Köln, schrieben die hauseigenen Architekten fort. Im Gespräch verweist Patrick Adenauer mehrfach auf die hohe und gefragte Planungskompetenz des Teams.



Planer- und Fachplaner-Team – und über die eigenen Poliere, Bauleiter und Projektmanager. Hinsichtlich Integration und Nachhaltigkeit ist man nicht unbedingt auf externe Fachleute angewiesen. „Das Know-how in Sachen Planung, Bau, Haustechnik usw. steckt schon drin im Unternehmen.“ Dies hat nicht zuletzt zur Folge, dass die Prozesskette von der ersten Analyse und Ideenfindung über die Entwurfs- und Detailplanung bis zum Bauen transparent gestaltet werden kann. Kurze Wege und offene Kommunikation sind Trumpf.

Die ökonomische Qualität fiel besonders ins Gewicht

Bauwens muss sich nicht mit Leistungsverzeichnissen herumschlagen und nicht Aufträgen hinterherrennen. „Wir wollen immer das Optimum liefern, beim Budget, der Technik und der Architektur.“ Rund 40 Stammkunden, so Adenauer, schätzen seit Jahren die Erfahrung und das Herangehen des alteingesessenen Familienunternehmens, das mit seinen Gesellschaften als Projektentwickler, Errichter und Asset-Manager („für den Eigenbestand, befundene Familien- und ausgewählte professionelle Kunden“) unterwegs ist. ECE und Corpus Sireo, Quantum, Pirelli RE oder UI Real Estate gehören zu den bekannten Adressen, die sich auf der Bauwens-Referenzliste finden.

Zurück zur Gereonstraße 43-65 und zum DGNB-Zertifikat. Vor rund einem Jahr habe man sich einfach gedacht, der entstehende neue Unternehmenssitz sei „ein optimales Objekt zum Testen“. Unser Gesprächspartner sagt heute: „Wir wollten wissen: Können wir's? Schaffen wir's?“ Man habe schnell

entschieden, sich dem mit der Zertifizierung verbundenen Prozess zu stellen.

Das Ergebnis kann sich sehen lassen: Das Gütesiegel in Gold und die Gesamtnote 1,46 kamen dabei heraus. Bei der konkreten Notenfindung fiel die herausragende ökologische Qualität besonders ins Gewicht. Vor allem hinsichtlich der vom DGNB-Siegel berücksichtigten Lebenszykluskosten steht das Bauwens-Hauptquartier „sehr gut“ da, wie Adenauer betont. Die moderne Bauweise, die energiesparende Fassadentechnik und gut abgestimmte Haustechnik fanden wie die flexible Etagen- und Büroarbeitsplatzgestaltung Anerkennung.

So sehr Bauwens heute mit dem Gold-Label wirbt, fixiert ist man auf die DGNB nicht. In Hamburg ist Bauwens derzeit für Pirelli tätig, wobei das Projekt, so der Wunsch des Auftraggebers, nach LEED zertifiziert werden soll. Andererseits entwickelt Bauwens gegenwärtig in unmittelbarer Nachbarschaft zum neuen Unternehmenssitz ein ebenfalls rund 7.000 m² umfassendes Bürogebäude, das auf der bevorstehenden Expo Real das DGNB-Vorzertifikat erhalten wird. Auf dem Areal des früheren Rechenzentrums der Nordstern-Versicherung wird das bereits zu zwei Dritteln an den Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW und zu einem Drittel an die Barmeria veräußerte Projekt in einem Joint Venture mit Corpus Projektentwicklung realisiert.

Gütesiegel für den Wohnungsbau wird zur Herausforderung

Adenauer glaubt an die Nachhaltigkeit des Nachhaltigkeits-Themas. „Hohe Nebenkosten sind nicht mehr wettbewerbsfähig“, sagt er kurz und knapp. Er trennt zwischen nachhaltigem Planen und Bauen einerseits und der Zertifizierung andererseits, egal welcher Couleur. Gleichwohl entwickelt auch die Zertifizierungs- und Gütesiegel-Bewegung ihre Eigendynamik. Werden Labels Standard? Bei Bauwens vermutet man, zumindest mit Blick auf das eigene Auftragsbuch, „dass es bald gar kein Projekt mehr gibt, das nicht zertifiziert werden soll“.

Adenauer spricht von Drittverwendungserechnungen, von der Lebenszykluskostenberechnung und von Wertschöpfungspotenzialen. Nachhaltigkeitsanforderungen seien nicht mehr wegzudiskutieren. Bei Logistikimmobilien und für große Büroimmobilien-Investoren „spielt das Thema eine große Rolle“. Und das in Vorbereitung befindliche Wohnungsbau-Zertifikat der DGNB wird, davon zeigt sich unser Gastgeber überzeugt, wie die EnEV 2009 der Debatte und dem Bemühen um Nachhaltigkeit zweifelsohne einen weiteren Schub geben. (ae)



Bilder: Naegele