



veröffentlicht im
ImmoFokus Herbst 2019



Zum Autor

Andreas Köttl ist Vorstandsmitglied und CEO der value one holding AG. Seit 2017 ist er Präsident der Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI).

Smart Buildings

Kommentar: Andreas Köttl

■ Wann ist ein Gebäude smart? Eine interessante Diskussion, die sich in letzter Zeit hauptsächlich um die Themen der Digitalisierung, des IoT (Internet of Things) rankt. Zweifellos interessant, aus der modernen Gebäudetechnik nicht mehr wegzudenken, aber für eine Beurteilung eines Gebäudes als „smart“ viel zu kurz gegriffen, zumindest aus Sicht der ÖGNI.

Bei uns beginnt ein smartes Gebäude bei einer großartigen Architektur. Sie gestaltet ein Gebäude, das optisch und funktionell in seine Umgebung eingebettet ist, ein Gebäude, das einen energieeffizienten Betrieb mit hohem Komfort für die Nutzer verbindet. Sie schafft mittels Begrünung und Gestaltung ein Mikroklima, das Wohlfühlen trotz Klimawandel ermöglicht, ist auf eine lange Nutzungsdauer ausgerichtet und bietet Flexibilität, die Umnutzungen im Laufe der Zeit ermöglicht. Handelt es sich um einen Zweckbau, ermöglicht die Architektur einen einfachen und vollständigen Recyclingprozess am Ende der Nutzungsdauer.

Smarte Gebäude sind aus ökologisch unbedenklichen Baustoffen errichtet. Uns ist bewusst, dass in der Entwicklung in diesem Gebiet noch nicht alle Möglichkeiten ausgenutzt sind, wissen aber, dass wir Nachhaltigkeit nur in einem betriebswirtschaftlich sinnvollen Ausmaß fordern können. Hier helfen EPD's, die Produkte sehr genau zu beurteilen und damit eine Basis für die Entscheidung über Baustoffe bieten zu können.

Die technische Gestaltung smarter Gebäude ist für uns sehr wichtig. Wir glauben, dass es auch dem Klimaschutz dient, wenn zukünftige technische Entwicklungen ohne größeren baulichen Aufwand in Gebäuden installiert werden können. Ausreichende Kabelkanäle und Versorgungsschächte für beispielsweise zukünftige Sensorik halten Gebäude zukunftsfit ohne heute bereits genau zu wissen, in welche Richtung sich die Technik zukünftig entwickeln wird oder welche zukünftigen Nutzungen das Gebäude haben wird.

Smarte Gebäude sind effizient zu betreiben. Ein möglichst geringer Energieverbrauch ist wichtig, wir sehen die Unterstützung der Arbeit des

Facility Managements aber auch als essentiell für eine Bewertung einer smarten Immobilie an. Eine sinnvolle Sensorik kann hier helfen, wenn die Daten gefiltert, kombiniert und analysiert werden. Predictive Maintenance wird erst durch richtig analysierte Daten möglich und kann den Aufwand der Wartung smart gestalten. Eine exakte Darstellung von Gebäuden in einem digitalisierten „Zwilling“ kann die Arbeit des Facility Managements ebenfalls deutlich erleichtern, viele Unternehmen arbeiten bereits an der Implementierung von BIM. Dafür gibt es zwei Voraussetzungen: alle beteiligten Unternehmen müssen BIM-fit sein und die Daten müssen richtig, überschaubar und gewartet sein. Ein mit BIM durchgehend betriebenes Gebäude ist ganz sicher smart.

Die Planung, Errichtung und der Betrieb von smarten Gebäuden erfordert einige Anstrengungen, aber was passiert mit dem Bestand? Geben wir die Idee auf, den Bestand smart zu gestalten? Die ÖGNI will das nicht, wir verfolgen den Gedanken weiter, den Bestand in Richtung smart und effizient zu sanieren, wohl wissend, dass dafür Rahmenbedingungen neu geschaffen werden müssen. Der Gesetzgeber ist gefordert, wenn Nachhaltigkeit nicht nur ein Lippenbekenntnis bleiben soll.

