

# Das grüne Gesamtpaket

Beim Bau von Gewerbegebäuden setzt sich das Prinzip Nachhaltigkeit durch. Dazu zählen auch Barrierefreiheit und Lärminderung

VON ROLF OBERTREIS

FRANKFURT - Das Thema Nachhaltigkeit ist längst auch bei Gewerbeimmobilien angekommen. „Immer mehr Unternehmen, vor allem international agierende, wollen zumindest bevorzugt zertifizierte grüne Gebäude anmieten“, sagt José Martínez, Geschäftsführer von BNP Paribas Real Estate in Frankfurt. Also würden sich Projektentwickler, Investoren und Vermögensverwalter wie auch Immobilienmakler mehr und mehr an diesen Wünschen ausrichten – so wie beim Global Tower im Frankfurter Bankenviertel. Dabei handelt es sich nicht einmal um einen Neubau, sondern um die ehemalige Commerzbank-Zentrale mit 30 Etagen verteilt auf 110 Meter Höhe. 1974 wurde das Gebäude gebaut, seit Ende 2018 wird es komplett entkernt. Die Betonstruktur ist noch bestens erhalten. Jetzt wird es nach modernsten Energie- und Nachhaltigkeitsstandards modernisiert – wie bei bislang keinem anderen Bürogebäude in Deutschland, sagt Martínez.

Dazu zählen intelligente Heizkühldecken, hohe Schallschutzstandards, eine doppelt verglaste Fassade, die je nach Sonnenstand automatisch verschattet und an der trotzdem Fenster geöffnet werden können. Das alles reduziere den Energieverbrauch deutlich, erläutert Jan Gumprecht vom Projektentwickler German Estate. Zudem soll die nachhaltige Mobilität der Beschäftigten unterstützt werden, mit E-Ladestationen für Autos in der Tiefgarage, wobei, für Martínez durchaus erstaunlich, auf Wunsch der für die rund 25 000 Quadratmeter Bürofläche bislang gewonnenen Mieter fast

mehr Abstellplätze für Fahrräder statt Autoparkplätze eingerichtet werden.

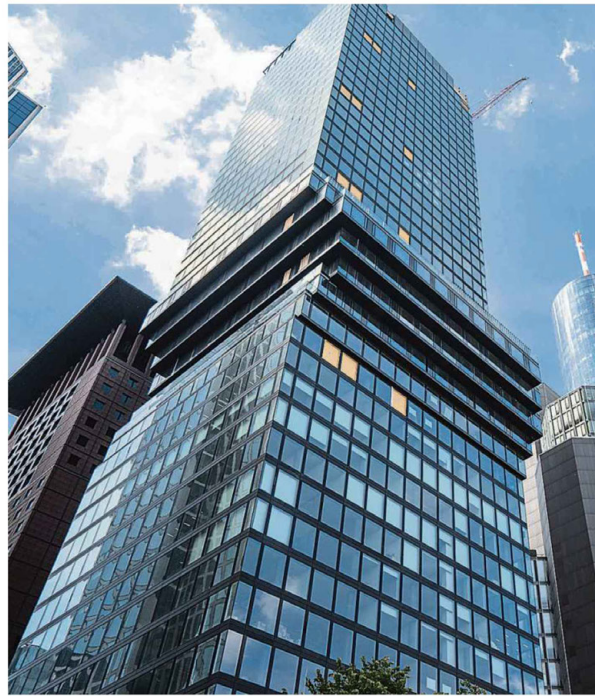
Es gehe nicht nur um „Grün“ und Klimafreundlichkeit, betont Martínez, sondern auch um soziale und soziokulturelle Qualität der Gebäude in Verbindung mit ökonomischen Kriterien. Nicht nur die CO<sub>2</sub>-Bilanz des Gebäudes steht im Fokus, also Energieeffizienz, Stromverbrauch und schadstoffarme, recyclingfähige Baustoffe. Architekten und Baufirmen müssen sich auch um Gesundheitsschutz, die Ausrichtung auf

## Frankfurt will bei den Immobilien zum Vorreiter der Branche werden

Rollstuhlfahrer, um Raumklima, die Anbindung an den ÖPNV und die Infrastruktur für einen umweltfreundlichen Transport kümmern. Dafür erhalten sie das Zertifikat der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB). Weil der Global Tower kein

Neubau sei, reduziere sich die CO<sub>2</sub>-Belastung schon während der Bauphase um 50 Prozent, sagt Martínez. Allerdings zwingt auch die enge Bebauung im Frankfurter Bankenviertel mit diversen Hochhäusern zu möglichst großer Energieeffizienz. Denn der verfügbare Strom ist angesichts der vorhandenen Zuleitungen begrenzt.

270 Millionen Euro kostet die nachhaltige Sanierung der ehemaligen Commerzbank-Zentrale. Direkt daneben wird gerade der neu gebaute Omniturm fertiggestellt mit 33 Etagen verteilt auf 190 Metern. Er umfasst rund 55 000 Quadratmeter



Beim gerade fertiggestellten Omniturm wird zum Beispiel das Regenwasser innerhalb des Hauses genutzt. Und natürlich gibt es Fahrradstellplätze und E-Ladestationen. Foto: Imago

ter Mietfläche, davon gut 44 000 für Büros, der Rest für Wohnungen und Gastronomie. Auch hier geht es um eine möglichst geringere CO<sub>2</sub>-Belastung, sagt Martínez. Unter anderem mit Heizkühldecken, zu öffnenden Fenstern, Sonnenschutzverglasung, LED-Beleuchtung und Regenwassernutzung. Angestrebt wird das Zertifikat LEED, das auf nachhaltige Baustellen, Wassereffizienz, Energie und Atmosphäre, Materialien und Ressourcen, die Luftqualität im Gebäude sowie auf Innovationen und die Nutzung durch die Öffentlichkeit größten Wert legt.

Global Tower und Omniturm sollen zu Vorzeigebauwerken werden und die Stellung Frankfurts als Zentrum nachhaltiger Bürogebäude in Deutschland stärken. Rund 260 Gewerbe- und Bürogebäude im Finanzzentrum sind bereits als „grün“, weniger klimabelastend und nachhaltig zertifiziert oder stehen kurz davor, sagt Martínez. In München und Hamburg seien es knapp 190, in Berlin rund 180. Insgesamt gebe es in Deutschland mittlerweile 1800 als grün zertifizierte Gebäude.

Die Zertifikate seien hoch begehrt, betont Hermann Horster, verantwortlich für Nachhaltigkeit bei BNP. Viele Gewerbetriebe legen darauf großen Wert, um so ihr „grünes“ Bekenntnis zu betonen. Die Projektentwickler stellen sich darauf ein: Jeder vierte Euro werde bei Bürogebäuden in Deutschland mittlerweile in nachhaltige und wenig klimabelastende Objekte investiert, rund zehn Milliarden Euro jährlich, sagt Horster. Weil die Nachfrage groß ist, wird bereits geschummelt: Anbieter werben mit einem Nachhaltigkeitszertifikat – ohne dass das jeweilige Gebäude tatsächlich so ausgezeichnet ist.