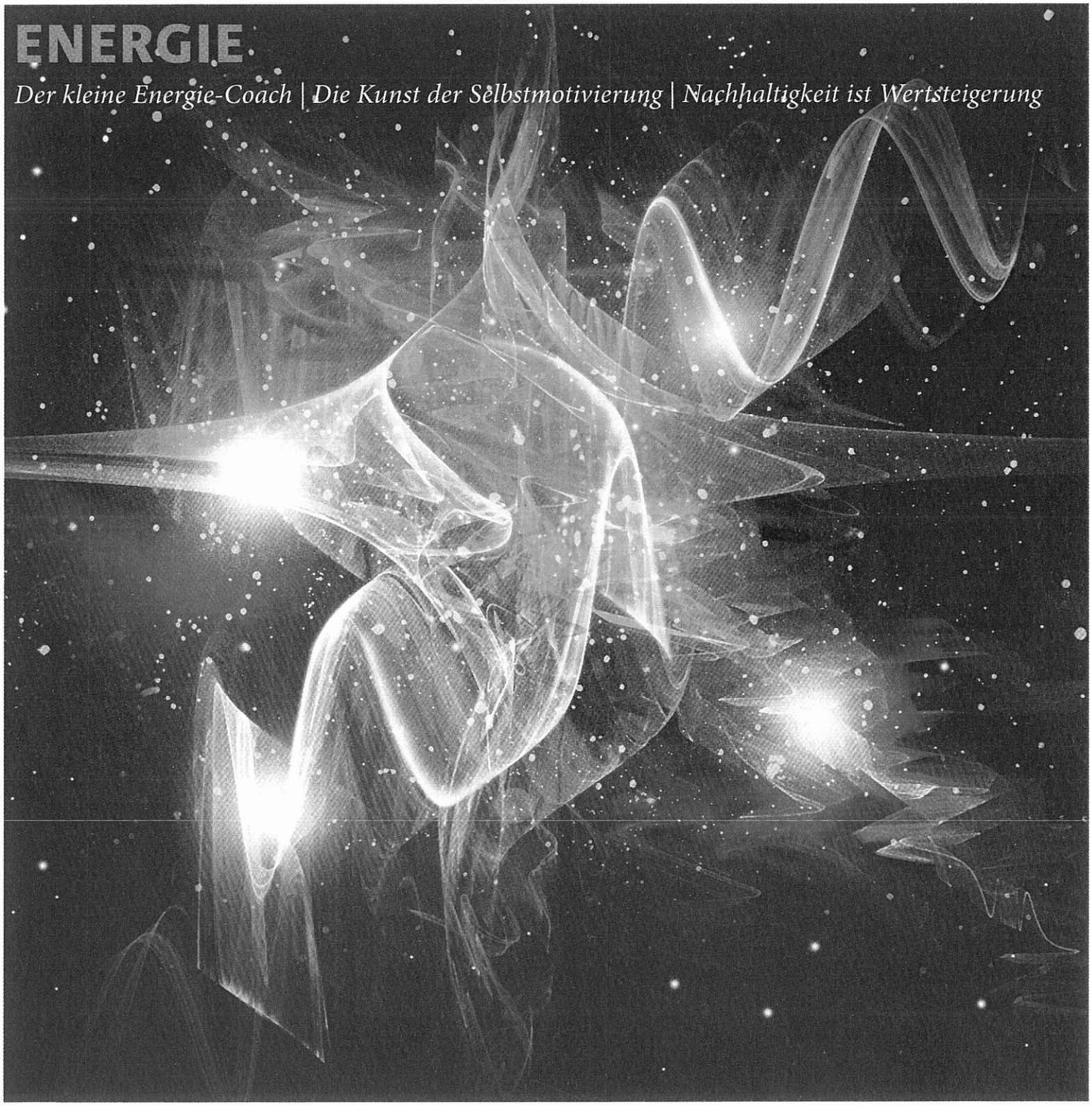
01

. Jahrgang
10 | ISSN 1614-7804
erman Council of Shopping Centers e. V.

GERMAN COUNCIL MAGAZIN



Sustainable Shopping Centers

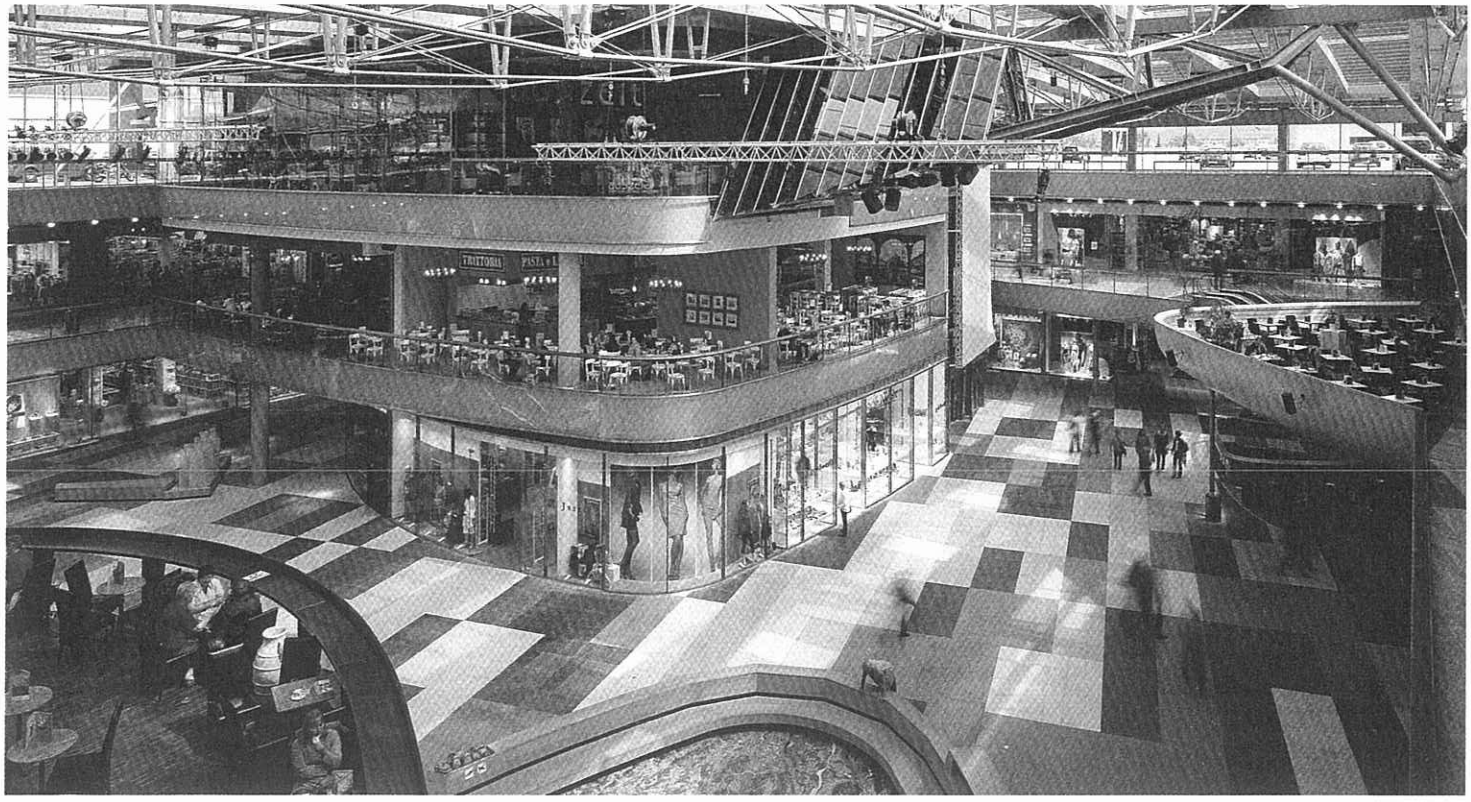
Von Christoph M. Achammer

Gebäude verursachen in ihrer gesamten Wirkung bis zu 50 % des weltweiten Energieverbrauches. Das ist einer der Gründe, warum Nachhaltigkeit DAS Thema des Bauens im beginnenden 21. Jahrhundert ist. Dass dabei die Shopping-Center-Industrie besonders im Fokus steht, ist klar. Zeigen doch täglich Millionen von Kunden ihre Akzeptanz oder eben Nichtakzeptanz der Zentren. Und neuerdings spielt dabei Sustainability eine besondere Rolle.

Nun ist aber Nachhaltigkeit beileibe keine isolierte Frage der Energieeffizienz. Die umfassende und seit dem »Brundlandt Report« allgemein anerkannte Definition lässt die Nachhaltigkeit auf drei gleichberechtigten Säulen ruhen: der ökonomischen, der ökologischen und der sozialen Säule.

Die ökonomische Nachhaltigkeit sagt nicht anderes, als dass ein Gebäude während seiner geplanten Lebensdauer ökonomisch erfolgreich zu sein hat. Manche schaffen das nicht einmal im ersten Durchgang ihres Lebenszyklus. Aber letztlich werden Gebäude in diesem Zusammenhang über ihre gesamte Lebensdauer beurteilt. Und das führt in der Regel zu gänzlich anderen Beurteilungen als die, welche wir gewohnt sind (stabile Miete und projektspezifischer Multiplikator gegen Gesamtinvestitionskosten). Alleine die Verträglichkeit von Nebenkosten und Service Charges erweitert diese Beurteilung schon enorm. Trotz aller Versuche in der näheren Vergangenheit, Objekte nach »Bruttomieten« zu beurteilen, findet das immer noch nicht wirklich statt. Eine monetäre Beurteilung von Lebenszykluskosten hinsichtlich Instandhaltung, Drittverwendung und Rück- oder Umbau steckt noch in den Kinderschuhen. Aber gerade auf diesem Feld herrscht eine unglaubliche Dynamik in Erforschung und Konzeption systemrelevanter Monitoringprogramme, die uns in den nächsten Jahren helfen werden, diese Parameter besser beurteilen zu können.

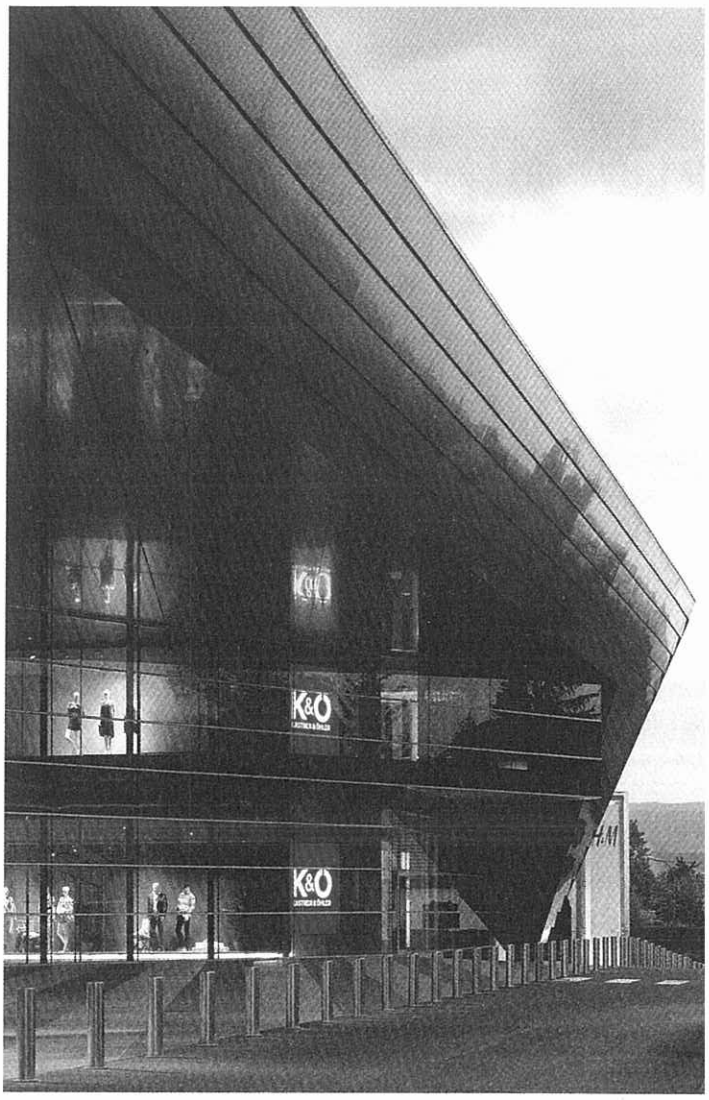
Verbunden sind diese Analysen aufs Engste mit der ökologischen Nachhaltigkeit, die sich nicht nur auf die energetische Komponente beschränkt, sondern alle Faktoren beschränkter Ressourcen berücksichtigt: beginnend mit dem Verbrauch von Grund und Boden, der Behandlung der Freiflächen, dem Einsatz von Baumaterialen bis hin zum Ver-



brauch von Energie und Wasser während aller Prozessphasen des Gebäudes, also von Erschließung über Bau und Betrieb bis hin zur Entsorgung des Gebäudes am Ende des Lebenszyklus.

Für Einkaufszentren bedeutet das eine ganze Reihe von grundsätzlichen Überlegungen schon bei Auswahl des Grundstücks und der Konzeption des Zentrums. In der Regel schneidet dabei natürlich die Innenstadt wesentlich besser ab als die grüne Wiese, doch nicht immer muss das so sein. Aber die Frage des öffentlichen Verkehrs ist natürlich jedenfalls eine ganz entscheidende. Fast 50 % aller Energiefragen werden da entschieden, etwa im Fall, wenn ausschließlich der individuelle PKW als Transportmittel zum Zentrum in Frage kommt. Ebenso werden alle Formen der Eingeschossigkeit mit davor liegenden Parkplätzen damit natürlich auf den Prüfstand gestellt. Bei der Beurteilung der verwendeten Baumaterialen zählt nicht nur die räumliche Nähe der Verfügbarkeit – Naturstein aus China macht sich trotz der billigen Preise da nicht besonders gut – sondern auch die Art und Weise der Verwendung und die Energieanforderungen an deren Produktion. Man nennt dies »graue Energie«, welche beispielsweise den Werkstoff Aluminium in dieser Kategorie schwer belastet.

Bei der Art der Verwendung gehen die Anforderungen ganz eindeutig weg von den »Verbundkonzepten«, die eine spätere Trennung nicht mehr oder nur schwer möglich machen. Generell sollte da ein Phasenkonzept des Gebäudes in der frühen Planung verfolgt werden, das von verschiedenen Zyklen der Haltbarkeit einzelner Gebäudekomponenten ausgeht. Wird das Tragsystem in der Regel die gesamte Lebensdauer weitgehend erhalten bleiben, also 30 bis 50 Jahre und länger, so wird die Gebäudehülle – horizontal und vertikal – maximal 15 bis 30 Jahre Bestand haben. Noch kürzer sind die Intervalle dann beim Gebäudeausbau, der gerade für die Handelsarchitektur in Zeiträumen von 10 Jahren und darunter geplant werden muss. Analoges gilt für die einzelnen Komponenten der technischen Gebäudeausrüstung, die von lebenslang bis kurzfristig erneuerbar zu sehen sind. Wird auf diese Anforderungen nicht in frühester Planungsphase eingegangen, sind die Dinge nicht mehr reparierbar. In meiner Praxis bei Refurbishments von alten Einkaufszentren bin ich nur allzu oft damit konfrontiert, dass brauchbare Teile nicht mehr verwendet werden können, weil sie im unauflöslichen Verbund mit Baustoffen geplant und gebaut wurden, deren Erneuerung unumgänglich ist.



Shopping Center Atrio: Das von ATP geplante Shopping Center Atrio in Villach, Kärnten, welches am 19. März 2007 offiziell eröffnet wurde, gewinnt Energie aus Erdwärme und spart im Jahr 500 Tonnen CO_2-Emissionen gegenüber einem herkömmlichen Gebäude dieser Art.

Natürlich ist auch der durch das Gebäude notwendig gewordenen Verbrauch von Primärenergie ganz entscheidend. Auch in dieser Hinsicht werden die Pflöcke im Vorentwurf der Zentrumskonzeption einge schlagen oder die Chance dazu verspielt. Übergroße horizontale Ve glasungen ohne Außenbeschattung, falsche Belüftungskonzepte un zu geringe Geschosshöhen sind dabei nicht mehr gut zu machend erste Fehlentscheidungen. Da helfen dann auch gut gemeinte Trost pflaster wie Photovoltaik am Dach und Nutzung des Regenwassers we nig. Wie überhaupt wirklich nachhaltige Gebäude nur in einem integ ralen Planungsprozess möglich werden. Integral bedeutet hier die s multane Zusammenarbeit aller am Prozess Beteiligten, also auf de Planungsseite der Architekten, Tragwerksplaner und Haustechnike und auf der Bauherren- und Betreiberseite der Projektverantwortliche zukünftige Centermanager und Facility-Verantwortliche. Ich weiß, das das heute noch in den seltensten Fällen so erfolgt, aber für ernst ge nommene Nachhaltigkeit ist das eine systemische Grundvorausset zung. Wir Planer sollten da den Anfang machen – sei es in einem Ur ternehmen oder in gut eingespielten Netzwerken von Architekten un Ingenieuren. Ich persönlich befürworte dabei die Rückbesinnung de Architekten auf ihre traditionelle Rolle des gesamthaften Planungspro zessverantwortlichen, der das magische Dreieck Qualität, Kosten un Termine proaktiv führt. Das wird mit der Aufgabenteilung in Desigr Ausführung und Projektsteuerung nicht gehen, aber die letzen 30 Jah re haben alle Beteiligten daran gearbeitet, dass es so ist, wie es ist. Be

Foto: Thomas Jantscher

end mit der Ausbildung und dem Selbstverständnis der Architek- und Ingenieure sollte ein Paradigmenwechsel zurück in die Zu- t stattfinden, der diese Anforderung erfüllen kann.

: besonders plausibel wird diese Forderung, wenn wir uns der drit- Säule der Nachhaltigkeit zuwenden, der sozialen Nachhaltigkeit. e ist meines Erachtens gerade für Handelsimmobilien in der Zu- t vielleicht die entscheidende. Wir alle wollen, dass unsere Ein- szentren vitale Elemente der Städte der Zukunft werden, um in schon heute gnadenlosen Wettbewerb von Überkapazitäten be- en zu können. Das heißt nämlich nichts anderes, als dass das nach- ge Zentrum der Zukunft »geliebter dritter Ort« werden muss, um berleben. Nach innen müssen Mitarbeiter und Kunden in ihren Er- ungen an die gebaute Umgebung, aber auch an den Service und Beiträge zur Community zufrieden gestellt werden und immer neu onnen werden. Viel mehr als in der Vergangenheit wird dabei die vendige Voraussetzung einer funktionierenden Verkaufsmaschine die hinreichenden Bedingungen eines der sozialen Nachhaltigkeit enden vitalen Elements der bestehenden Umgebung ergänzt wer- müssen. Angebote für Kinder und Jugendliche aller Alterstufen so- die Auseinandersetzung mit einer dramatisch älter werdenden Ge- chaft sind nur zwei von vielen Herausforderungen, denen sich die ren der Zukunft werden stellen müssen. Beiträge zur »Gemeinde« zur Gesellschaft im Allgemeinen fordern neue Konzepte für räum- Gestaltung und Mieterbesatz. Einmaligkeit von lokalen Mietern nietmindernde Attraktion wird kein Einzelfall bleiben. Außerdem den sehr zum Leidwesen von Investoren und Betreibern Einkaufs- ren um Nutzungen ergänzt werden, die bis dato nicht als handels- vant gegolten haben: neben Unterhaltung auch Büro-, ja und auch Wohnflächen in allen ihren Ausprägungen. Letztlich werden Einkaufszentren auf ihrem Weg zur Nachhaltigkeit das werden, von dem Victor Gruen immer geträumt hat: die vitalsten Beiträge zum urbanen Zusammenleben.

Der Verfasser Prof. Christoph M. Achammer ist Vorstandsvorsitzender von ATP Architekten und Ingenieure, die mit 440 MitarbeiterInnen als integraler Planer in Europa tätig sind. Die langjährige Zusammenarbeit von spezialisierten Teams von Architekten, Bauingenieuren und Ingenieuren der Technischen Gebäudeausrüstung in den Bereichen Produktion, Logis-tik, Retail und Entertainment, Office, Gesundheitswesen und Tourismus erzeugt Gebäude mit hoher Nachhaltigkeit. Zuletzt wurde im Bereich Einzelhandel das ATRIO Einkaufszentrum in Villach für die SES als bestes sustainable center weltweit vom ICSC ausgezeichnet.

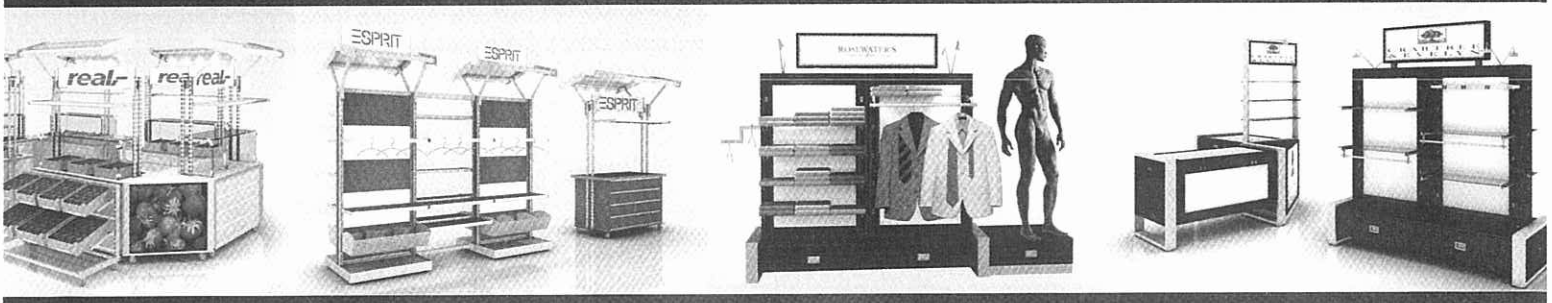
© Fotos: Thomas Jantscher
© Portraitfoto: ATP Architekten und Ingenieure

Willkommen
in der Welt der Mall-Shops

Individuelles Design, ein Höchstmaß an Qualität und eine Funktionalität, die ihresgleichen sucht, zeichnen alle unsere Shopsysteme aus.

Vir entwickeln und realisieren unsere Produkte stets im engen partnerschaftlichen Dialog mit viel Leidenschaft für das Produkt.

ofitieren auch Sie von einem sehr speziellen und langjährigen Erfahrungspotential, das bereits das who's who der Shopping-Center-Szene nutzt.



GRÜNEWALD
LADENBAU

eld 10 | 21635 Jork | Germany | Tel.: +49 (0)4162 - 600 69-0 | info@gruenewald-ladenbau.de | www.gruenewald-ladenbau.de