

Sustainable Shopping Centers

Von Prof. 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 Zusam-

menhang 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 Baumaterialien 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 Eingeschobigkeit mit davor liegenden Parkplätzen damit natürlich auf den Prüfstand gestellt. Bei der Beurteilung der verwendeten Baumaterialien 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 unauflösbaren Verbund mit Baustoffen geplant und gebaut wurden, deren Erneuerung unumgänglich ist.

Natürlich sind auch die durch das Gebäude notwendig gewordenen Verbräuche von Primärenergie ganz entscheidend. Auch in dieser Hin-



Foto: Thomas Jantscher



Foto: Thomas Jantscher

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 CO₂-Emissionen gegenüber einem herkömmlichen Gebäude dieser Art.

sicht werden die Pflöcke im Vorentwurf der Zentrumskonzeption eingeschlagen oder die Chance dazu verspielt. Übergroße horizontale Verglasungen ohne Außenbeschattung, falsche Belüftungskonzepte und zu geringe Geschoßhöhen sind dabei nicht mehr gut zu machende erste Fehlentscheidungen. Da helfen dann auch gut gemeinte Trostpflaster wie Photovoltaik am Dach und Nutzung des Regenwassers wenig. Wie überhaupt wirklich nachhaltige Gebäude nur in einem integralen Planungsprozess möglich werden. Integral bedeutet hier die simultane Zusammenarbeit aller am Prozess Beteiligten, also auf der Planungsseite der Architekten, Tragwerksplaner und Haustechniker und auf der Bauherren und Betreiberseite der Projektverantwortliche, zukünftige Centermanager und Facility Verantwortliche. Ich weiß, dass das heute noch in den seltensten Fällen so erfolgt, aber für ernst genommene Nachhaltigkeit ist das eine systemische Grundvoraussetzung. Wir Planer sollten da den Anfang machen – sei es in einem Unternehmen oder in gut eingespielten Netzwerken von Architekten und Ingenieuren. Ich persönlich befürworte dabei die Rückbesinnung der Architekten auf ihre traditionelle Rolle des gesamthaften Planungsprozessverantwortlichen, der das magische Dreieck Qualität, Kosten und Termine proaktiv führt. Das wird mit der Aufgabenteilung in Design, Ausführung und Projektsteuerung nicht gehen, aber die letzten 30 Jahre haben alle Beteiligten daran gearbeitet, dass es so ist, wie es ist. Be-

ginnend mit der Ausbildung und dem Selbstverständnis der Architekten und Ingenieure sollte ein Paradigmenwechsel zurück in die Zukunft stattfinden, der diese Anforderung erfüllen kann.

Ganz besonders plausibel wird diese Forderung, wenn wir uns der dritten Säule der Nachhaltigkeit zuwenden, der sozialen Nachhaltigkeit. Diese ist meines Erachtens gerade für Handelsimmobilien in der Zukunft vielleicht die entscheidende. Wir alle wollen, dass unsere Einkaufszentren vitale Elemente der Städte der Zukunft werden, um in dem schon heute gnadenlosen Wettbewerb von Überkapazitäten bestehen zu können. Das heißt nämlich nichts anderes, als dass das nachhaltige Zentrum der Zukunft »geliebter dritter Ort« werden muss, um zu überleben. Nach innen müssen Mitarbeiter und Kunden in ihren Erwartungen an die gebaute Umgebung, aber auch an das Service und die Beiträge zur Community zufrieden gestellt werden und immer neu gewonnen werden. Viel mehr als in der Vergangenheit wird dabei die notwendige Voraussetzung einer funktionierenden Verkaufsmaschine und die hinreichenden Bedingungen eines der sozialen Nachhaltigkeit folgenden vitalen Elements der bestehenden Umgebung ergänzt werden müssen. Angebote für Kinder und Jugendliche aller Altersstufen sowie die Auseinandersetzung mit einer dramatisch älter werdenden Gesellschaft sind nur zwei von vielen Herausforderungen, denen sich die Zentren der Zukunft stellen müssen. Beiträge zur »Gemeinde« und zur Gesellschaft im Allgemeinen fordern neue Konzepte für räumliche Gestaltung und Mieterbesatz. Einmaligkeit von lokalen Mietern als mietenmindernde Attraktion wird kein Einzelfall bleiben. Außerdem werden sehr zum Leidwesen von Investoren und Betreibern Einkaufszentren um Nutzungen ergänzt werden, die bis dato nicht als handelsrelevant 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 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, Logistik, 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