

02.5

Green Building Consulting Energieberatung



Wir unterstützen Sie auf dem Weg zu einer zukunftsfähigen Immobilie!

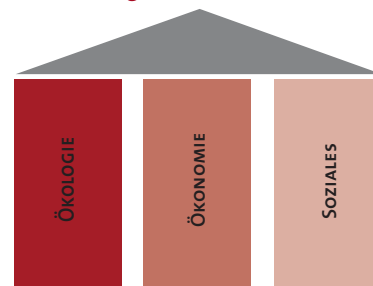
Das Bewusstsein für Nachhaltigkeit wächst nicht nur in der Öffentlichkeit, auch in der Bau- und Immobilienwirtschaft spielt dieses Thema eine immer größere Rolle. Durch ganzheitliche Konzepte und Strategien entstehen zukünftig Immobilien, die sich nicht nur durch ihre Wirtschaftlichkeit, sondern auch durch ihre Umwelt- und Nutzerverträglichkeit auszeichnen.

Durch die Umsetzung und Einhaltung ökologischer, ökonomischer und soziokultureller Qualitäten - den drei Hauptaspekten der Nachhaltigkeit - kann in Zukunft eine neue Stufe der Bauqualität erreicht werden. Die frühzeitige Information zu diesen drei Säulen der Nachhaltigkeit und deren Wechselwirkungen sowie die Integration aller Projektbeteiligten in den Optimierungsprozess führen dabei bereits in einer frühen Projektphase zu einem ganzheitlich durchdachten Gebäudekonzept. Dieses spiegelt sich in der wirtschaftlichen Effizienz, der Umweltverträglichkeit und einem geringen Ressourcenverbrauch der Immobilie wieder.

Um diese Qualitäten der Immobilie auch nach außen hin darstellen zu können, haben sich unterschiedliche Klassifizierungssysteme auf dem Markt entwickelt und durchgesetzt (LEED, BREEAM, DGNB etc.). Sie beurteilen u. a. den Gebäudestandard, den Energieverbrauch und die langfristige Wertstabilität und werden als Gütesiegel der Immobilie vor allem als Marketinginstrument eingesetzt.

Mit dem Leistungsbild Green Building Consulting bietet ALBA Beratungsleistungen für die Auswahl des geeigneten Zertifizierungssystems, eine vorläufige Einstufung der Planung oder des Bestandsgebäudes in die jeweilige Nachhaltigkeitsklasse und die vollständige Betreuung des Zertifizierungsablaufs, mit der Koordination der Projektbeteiligten und einer Beratung des Bauherrn während der gesamten Realisierungsphase an.

Aspekte der Nachhaltigkeit



Consulting step by step - die maßgeschneiderte Beratung

Unabhängig vom Ratingsystem (LEED oder DGNB) erbringt ALBA, angepasst an den jeweiligen Projektstand, folgende grundsätzliche Leistungen:

- Der Nachhaltigkeits-**Quick-Check** liefert nach Analyse der Planungs- bzw. Bestandsunterlagen eine erste Zuordnung des Projekts in die zu erwartende Zertifizierungsstufe und hilft, eine Entscheidung für das weitere Vorgehen zu treffen.
- In Abhängigkeit von der angestrebten Klassifizierung erstellt ALBA in der Stufe 2 einen **Maßnahmenkatalog**, der die vorhandenen Potenziale der Planung oder Immobilie bewertet und weitere Schritte empfiehlt, die zur Erreichung der gesetzten Zielwerte erforderlich sind. Darüber hinaus wird eine **Kosten-/Nutzenanalyse** zur Rentabilität dieser Maßnahmen durchgeführt.
- Die Stufe 3 beinhaltet die **Registrierung und Begleitung des Zertifizierungsprozesses** des Projekts. Hier steuert, überwacht und dokumentiert ALBA die Umsetzung des Maßnahmenkatalogs in der Planungs- und Ausführungsphase und führt die Erteilung des Zertifikats am Projektende herbei.

Das genaue Leistungsbild richtet sich - abgestimmt auf die Immobilie - nach den spezifischen Anforderungen des jeweiligen Zertifizierungssystems.

STUFE 3

Registrierung / Zertifizierung

STUFE 2

Maßnahmenkatalog
Kosten-/Nutzenanalyse

STUFE 1

Quick-Check

I Green Building Consulting - Zertifizierung nach LEED

Für das Green Building Consulting wird ALBA im Dialog mit dem Auftraggeber ein auf dessen spezielle Bedürfnisse abgestimmtes Leistungsbild aus den Bausteinen des nachfolgenden Leistungsspektrums definieren. Die Leistungen der Stufe 3 sind abhängig von den vorgegebenen Abläufen und Richtlinien des jeweiligen Zertifizierungssystems.

Stufe 1 – Quick-Check

- Erfassen und Bewerten der Projektunterlagen in Zusammenarbeit mit den beteiligten Planern
- Analyse des Planungsstandes
- Ersteinstuftung des Projekts in Klassifizierungsstufen nach LEED (Zertifiziert, Silber, Gold, Platin)
- Erarbeiten von Empfehlungen für Maßnahmen, die - sofern gewünscht - zur Erreichung einer höheren Klassifizierungsstufe notwendig sind
- Aufzeigen der vorhandenen Potenziale und möglicher „Stellschrauben“
- Beraten des Bauherrn im Hinblick auf das weitere Vorgehen im Zertifizierungsprozess

Stufe 2 – Maßnahmenkatalog, Kosten-/Nutzenanalyse

- Informationsaustausch mit allen Projektbeteiligten
- Festlegen der Zielwerte für Gebäudeeigenschaften
- Erstellen eines Maßnahmenkatalogs zur Erreichung der gewünschten Klassifizierungsstufe (LEED Score-Card)
- Erstellen einer Kosten-/Nutzenanalyse zu den empfohlenen Maßnahmen
- Aufstellen des zeitlichen Ablaufs der Zertifizierung
- Betrachten der Herstellungskosten (Planungs- und Baukosten) und der Betriebskosten
- Beraten des Bauherrn im Hinblick auf den Registrierungs- und Zertifizierungsablauf

Unsere Erfahrung

ALBA hat seit 1979 Bauprojekte mit einem Gesamtvolumen von über 10 Milliarden € gesteuert und betreut. Seit 2010 ist ALBA Teil der Strauss Unternehmensgruppe, Wien.

Das Know-how der ALBA aus der Abwicklung von über 600 Projekten unterschiedlicher Größe und Komplexität in über 30 Jahren ist die Basis für eine wirkungsvolle Tätigkeit als Projektbetreuer für private und öffentliche Auftraggeber.

Die fachliche Kompetenz, die Vertrauenswürdigkeit und die hohe Leistungsbereitschaft der ALBA-Mitarbeiter tragen zu einer erfolgreichen Abwicklung der Projekte bei. Persönliches Engagement und Erfahrung gewährleisten, dass die bei jedem Projekt auftretenden Risiken, Überraschungen und Zufälligkeiten auf ein Minimum reduziert werden.

Stufe 3 – Begleitung und Überwachung des Zertifizierungsvorgangs

- Durchführen der Projektregistrierung
- Fortschreiben der LEED Score-Card
- Aktualisieren der Kosten-/Nutzenanalyse
- Kontrollieren des zeitlichen Ablaufs der Zertifizierung
- Beraten des Bauherrn in allen Fragen des nachhaltigen Bauens und bei allen Entscheidungen
- Kontrollieren der Leistungsbilder der Planungsbeteiligten hinsichtlich Berücksichtigung der Nachhaltigkeitsaspekte
- Mitwirken bei der Empfehlung von alternativen Varianten in der Planungs- und Ausführungsphase
- Überwachen der Umsetzung des Maßnahmenkatalogs während der Planungs- und Ausführungsphase
- Erstellen eines Dokumentationshandbuchs gem. den Anforderungen des Zertifizierungsträgers (Zusammenfassen der LEED-Maßnahmen)
- Durchführen von Qualitätskontrollen
- Aufbereiten und Einreichen aller Unterlagen beim Zertifikatsträger US Green Building Council (USGBC)
- Erwirken des Zertifikats
- Ausführliche Dokumentation und Zusammenfassen der Unterlagen in einem abschließenden Projektbericht

Energieberatung

Neben dem Green Building Consulting erbringt ALBA auch folgende Leistungen:

- Energetische Bewertung von Wohngebäuden
- Energetische Bewertung von Nicht-Wohngebäuden nach DIN V 18599-1 - 10
- Energieausweis nach EnEV 2007 für Wohngebäude und Nichtwohngebäude

In den wesentlichen Geschäftszentren Deutschlands ist ALBA mit erfahrener Ingenieurpersonal vertreten und bietet die ganze Bandbreite an Bau- und Immobilienkompetenz.

Die Referenzliste der ALBA umfasst Projekte aus den Bereichen Neubau und Bauen im Bestand (Umbau, Denkmalschutz und Revitalisierung):

- Bürogebäude
- Wohnungsbauten
- Hotels / Theater
- Seniorenheime / Krankenhäuser
- Schulen / Sporthallen
- Einkaufszentren
- Botschaften
- Flughäfen
- Logistikzentren

ALBA-Leistungen

Projektmanagement

- Projektentwicklung
- Projektsteuerung
- Projektcontrolling

Immobilien Services

- Beratung, Strukturen, Konzepte
- Technische Due Diligence
- Gewährleistungsmanagement
- Real Estate Asset Management
- Green Building Consulting
Energieberatung / Energieausweis

Technische Due Diligence

In Ergänzung rechtlicher, steuerlicher und finanzieller Bewertungen erstellt ALBA dazu die Technische Due Diligence. Je nach Anforderungsprofil des Auftraggebers analysieren die ALBA-Experten Immobilien auf Herz und Nieren. ALBA bietet dabei einen Detaillierungsgrad in drei Stufen an: den Immobilien-Scan, die Immobilien-Expertise, die Sachverständigen-Immobilien-Expertise.

Projektentwicklung

ALBA schafft Baurecht durch Betreiben von Bauleitplanverfahren, entwickelt städtebauliche Strukturkonzepte und untersucht Nutzungskonzeptionen. Mittels Investitionskosten- und Wirtschaftlichkeitsberechnungen überprüft ALBA die Realisierbarkeit von Projekten. ALBA betreut Architektenwettbewerbe und Plangutachten von der Ausarbeitung des Auslobungstextes bis zur Entscheidungssitzung.

Projektsteuerung

Mit diesen Dienstleistungen unterstützt ALBA Bauherrn und Investoren bei der Wahrnehmung ihrer spezifischen Aufgaben und Interessen im Rahmen der Projektrealisierung. Schwerpunkte bei Planung, Ausschreibung, Vergabe und Bauausführung sind die Steuerung der Bereiche Organisation/Koordination, Kosten, Termine und Qualitäten.

Projektcontrolling

Im Aufgabenbereich des Projektcontrollings unterstützt ALBA Kreditgeber und Nutzer in ihren Belangen von der Planungsphase bis hin zum Projektabschluss. Durch rechtzeitiges Eingreifen bei Fehlentwicklungen sichert ALBA die Einhaltung der vorgegebenen Kosten, Termine und Qualitäten.

Beratung, Strukturen, Konzepte

ALBA berät Bauherrn, Banken, Konzerne, Kommunen und Mieter in allen Fragen rund um die Immobilie, führt den Eignungsnachweis für PPP-Modelle, konzipiert und vergibt FM-Dienstleistungen und schafft Baurägerstrukturen für Dritte.

Gewährleistungsmanagement

Nach der Abnahme sorgt ALBA dafür, dass der Bauherr seine ihm vertraglich zustehenden Gewährleistungsansprüche sichert. Von der Mängelfeststellung über die formal richtig formulierte Mangelanzeige bis zur Abnahme der Nacharbeiten und der Mängelfreimeldung übernimmt ALBA den gesamten Bearbeitungsprozess. Bei Bedarf leitet ALBA auch Ersatzmaßnahmen ein.

Real Estate Asset Management

ALBA bearbeitet im Rahmen des Asset Managements sämtliche Aufgaben zur erfolgreichen Entwicklung von Immobilien. Das Management der ALBA umfasst daher die gesamte Wertschöpfungskette: Standort-, Markt- und Objektanalysen beim Ankauf, Wirtschaftlichkeitsprüfungen, Kontrolle des Property Managements und Reporting in der Bewirtschaftungsphase, sowie die Beratung und Vorbereitung beim Verkaufsprozess.

Green Building Consulting Energieberatung / Energieausweis

Hier erbringt ALBA Leistungen rund um das Thema Nachhaltiges Bauen. ALBA unterstützt und betreut dabei Bauherrn und Investoren auf dem Weg zu einer nachhaltigen Immobilie und überwacht die Umsetzung und Einhaltung ökologischer, ökonomischer und soziokultureller Qualitäten in der Planungs- und Realisierungsphase. Sowohl bei Bestandsobjekten als auch bei Neubauprojekten beurteilt ALBA die Immobilie im Hinblick auf die Einhaltung der Nachhaltigkeitskriterien und führt den Zertifizierungsprozess durch. Selbstverständlich erstellt ALBA auch Energieausweise für Ihre Immobilie.

ALBA BAUPROJEKTMANAGEMENT GMBH

Keltenring 7
82041 Oberhaching

Telefon +49 89 641608-0
Telefax +49 89 641608-20
www.alba-bpm.de

Carsten Hille
Geschäftsführer

Telefon +49 89 641608-10
Telefax +49 89 641608-11
c.hille@alba-bpm.de

Marc Kirschbaum
Geschäftsführer

Telefon +49 89 641608-12
Telefax +49 89 641608-11
m.kirschbaum@alba-bpm.de