

Leitfaden für verträgliches Bauen

Gute Arbeitsstandards, mehr Sinn für die Umwelt, weniger Korruption: KIT arbeitet an UN-Richtlinien rund ums Bauen mit

Karlsruhe (BNN). Vom leeren Grundstück über den Bau, die Bewirtschaftung eines fertigen Gebäudes bis hin zum Abriss – in allen Phasen der Immobilienwirtschaft schlummert viel Potenzial für Nachhaltigkeit. Der United Nations Global Compact (eine Nachhaltigkeitsinitiative der Vereinten Nationen) und der britische Immobilienberufsverband RICS haben nun gemeinsam einen Leitfaden veröffentlicht: Er soll Unternehmen dabei unterstützen, gute Arbeitsstandards zu gewährleisten, die Umwelt zu schonen und Korruption einzudämmen. Einer von zwei Hauptautoren der Studie ist David Lorenz vom KIT. „In Bezug auf den Ressourcenver-

brauch haben Immobilien eine enorme Bedeutung. Zum Beispiel entfallen 40 Prozent des weltweiten Energieverbrauchs und ein Drittel der weltweiten Treibhausgasemissionen auf bebaute Flächen und Gebäude“, so Lorenz.

„Die Nachhaltigkeitsziele des United Nations Global Compact sind in zehn allgemein gehaltenen Prinzipien definiert, bei denen es etwa um die Einhaltung von Menschenrechten, den Kampf gegen Kinderarbeit und Korruption sowie den Umweltschutz geht. Der Leitfaden zeigt den Unternehmen nun Mittel und Wege auf, mit denen sich die eigenen geschäftlichen Aktivitäten mit diesen Prinzipien in Einklang bringen las-

sen“, erläutert der Wissenschaftler. „Wie wichtig definierte Standards im Immobiliensektor sind, zeigt die Diskussion um die Arbeitsbedingungen auf den Baustellen der Fußball-Weltmeisterschaft 2022 in Katar.“

Lorenz und seine Partner haben den Leitfaden in drei zeitliche Phasen im

Maßnahmenkatalog soll weltweit anwendbar sein

Lebenszyklus einer Immobilie aufgeteilt:

- **Entwicklungsphase:** Umfasst etwa den Erwerb von Bauland, die Abstimmung mit lokalen Behörden und Anwohnern zur Erlangung von Baugenehmigungen und die eigentliche Bauphase.
- **Immobiliennutzungsphase:** Vermietung, Vermarktung, Betrieb, Instandhaltung.
- **Erholungs-/Rückgewinnungsphase:** Abriss, Recycling, Bodensanierung.

„Zu allen drei Phasen geben wir neben konkreten Handlungsvorschlägen auch zahlreiche praktische Beispiele von Unternehmen, bei denen sich bestimmte Aktionen bereits bewährt haben“, sagt David Lorenz. So wird etwa der Fall eines Zulieferers für Baumaterial beschrieben, der ein Werk in Puerto Rico betreibt und einen intensiven Dialog mit der lokalen Bevölkerung geführt hat. Die Anzahl der Beschwerden seitens der Bevölkerung konnte so um 70 Prozent gesenkt werden. Ein anderes Beispiel aus Singapur illustriert dagegen die Vorteile des modularen Bauens. Im Falle eines neu geschaffenen Wohnblocks mit mehr als 600 Apartments konnten durch die Verwendung von etwa 5 000 vorgefertigten Gebäudemodulen enorme Mengen an Bauabfällen vermieden werden. Ein drittes Beispiel aus Oslo zeigt, dass bei Abrissarbeiten durch Recycling von Baumaterial direkt vor Ort viel Geld gespart werden kann. So wurden fast 30 000 Tonnen Beton und 10 000 Tonnen Ziegelsteine noch vor Ort durch eine mobile Mühle zerkleinert und zum Bau einer Straße verwendet.

„Den ersten Entwurf des Leitfadens haben wir in einer mehrmonatigen Konsultationsphase an Partner in aller Welt geschickt, die wiederum Vorschläge für unseren Maßnahmenkatalog gemacht haben“, sagt David Lorenz. „So konnten wir sicherstellen, dass der Leitfaden auf der ganzen Welt einsetzbar ist, weil wir Maßnahmen integrieren konnten, die in der westlichen Welt als selbstverständlich gelten – etwa der Einbau von separaten Toiletten für Frauen, der in einigen Ländern jedoch offenbar nicht zum Standard gehört.“ Und auch die westliche Welt weist teilweise große Lücken bei Auslegung und Anwendung geltender Standards auf, so zum Beispiel bei

der Innenraumluftqualität von Bürogebäuden. „Es gibt auch in Deutschland nicht wenige Fälle, in denen gesundheitsschädliche Substanzen wie Asbest oder PCB aus Bauteilen in die Innenräume gelangen. Wir empfehlen daher einerseits den Immobilieneigentümern, vor geplanten Modernisierungs- oder Umbauarbeiten eine Bauwerksdiagnose durchzuführen. Andererseits lautet die Empfehlung an alle am Bau Beteiligten, bei Neubauten oder Modernisierungen sogenannte Environmental Product Declarations von den Lieferanten zu verlangen, damit derartige Fälle künftig vermieden werden können“, sagt David Lorenz.



DEFINIERTE STANDARDS für gutes Wirtschaften vom Geländeerwerb bis zum Abriss sind Ziel des Leitfadens für die Immobilienbranche. Foto: dpa



DER IMMOBILIENSEKTOR BOOMT. Die Abläufe – im Bild Hochhäuser in Shanghai – sind dabei keineswegs immer effizient und umweltschonend. Foto: David Lorenz/KIT