

## Passgenaue Einrichtungen für nachhaltige Wirtschaftlichkeit

Ökologisch orientierte Betreiberkonzepte sind für Senioreneinrichtungen ein klarer Wettbewerbsvorteil. Denn angesichts steigender Energie- und Rohstoffpreise bedeutet eine energieeffiziente Bauweise eine signifikante Senkung der Betriebskosten. Gleichzeitig kommt dieses Bauprinzip der neuen Energieeinsparverordnung (EnEV) entgegen, nach der seit dem 01.10.2009 auch bei Sozialimmobilien der Bedarf an Primärenergie um rund 30 Prozent gegenüber der EnEV 2007 gesenkt werden muss. Die Köster GmbH zeigte auf der „Altenpflege 2010“ in Hannover, wie sich bei Neubau und Sanierung messbare Vorteile für Umwelt und Bauherren, Investoren und Nutzer erzielen lassen und wie dabei pflegegerecht gebaut wird.

Energieeffizientes Bauen wird auch bei Senioreneinrichtungen immer entscheidender für eine langfristige Rentabilität. Schließlich machen bei einer 40-jährigen Nutzung einer Immobilie die Bauinvestitionen gerade einmal 20 Prozent, die Betriebskosten aber 80 Prozent der Gesamtkosten aus. Was für Betreiber längst eine betriebswirtschaftliche Notwendigkeit darstellt, schreibt der Gesetzgeber jetzt vor, um seine Klimaschutzziele zu errei-

chen: „Bauherren müssen seit Oktober 2009 energieeffizienter bauen“, bestätigt Johannes Stockhorst. Er leitet die Abteilung Haustechnik der Köster GmbH, die über langjährige Erfahrung im Bau von nachhaltig wirtschaftlichen Gebäuden verfügt. Bei der Realisierung von Alten- und Pflegeheimen unterstützt sie das Kompetenz-Center KÖSTER-SENIORS, das eigens gegründet wurde, um das langjährige branchenspezifische Know-how der Köster GmbH im Bau von modernen Sozialimmobilien systematisch zu bündeln und dem Kunden auf den Punkt verfügbar zu machen.

### Einsparpotenziale bei Senioreneinrichtungen

„Gerade bei Senioreneinrichtungen ist der Energiebedarf hoch. Hier müssen nicht nur Wohn- und Gemeinschaftsräume beheizt werden. Auch zusätzliche Schwimmbäder, Bewegungsräume und Pflegestationen verlangen einen hohen Wärmebedarf“, erläutert Raik Szelenko, Leiter des Kompetenz-Centers KÖSTER-SENIORS. Großküchen, Wäschereiabteilungen und umfangreiche Beleuchtung treiben zudem den Stromverbrauch in die Höhe. „Bei Bestandsgebäuden können bereits durch geringe

Investitionen und organisatorische Maßnahmen Einsparpotenziale von bis zu 15 Prozent erzielt werden“, so Raik Szelenko weiter. Erforderlich sei vorab eine gründliche Energieanalyse, um technisch und wirtschaftlich sinnvolle Maßnahmen zur Senkung von Betriebskosten und CO<sub>2</sub>-Emissionen zu erzielen. Manchmal reicht schon eine optimierte Schaltung und Steuerung der Lüftungsanlagen aus, um deutlich weniger Energie zu verbrauchen.

„Um die Betriebskosten und damit den Bedarf an Primärenergie einer Sozialimmobilie signifikant zu senken, muss an unterschiedlichen Punkten angesetzt werden“, verdeutlicht Horst Stockhorst. Die Köster GmbH realisierte bereits zahlreiche energieeffiziente Verwaltungsgebäude und verzeichnet mit steigenden Energiepreisen auch eine zunehmende Nachfrage nach Sozialimmobilien, die durch ökologische Bauweisen mit deutlich geringeren Betriebskosten auskommen. Daher achtet die Köster GmbH darauf, künftig verstärkt Alten- und Pflegeheime in Anlehnung an sogenannte Energiesparhäuser mit einem Energiebedarf von höchstens 40 bzw. 60 kWh zu errichten. Für Senioreneinrichtungen bieten sich als Alternative zudem Pelletheizungen an. Beim Heizen mit Holz ist keine Schwerstarbeit mit Axt und Säge mehr notwendig, denn Pelletkessel arbeiten so bequem und automatisch wie eine Ölheizung. „Zwei Kilogramm Pellets ersetzen etwa einen Liter Heizöl bzw. einen Kubikmeter Erdgas“, so Johannes Stockhorst. Ebenfalls geeignet ist Solarthermie, bei der Wärme aus der solaren Einstrahlung gewonnen wird. Diese Technik trägt zur Einhaltung der novellierten EnEV bei. Zusätzlich verwendet die Köster GmbH – unter anderem bei den schlüsselfertigen Neubauten der Seniorenresidenz Domizil am Zoo in Dresden, dem Seniorenzen-

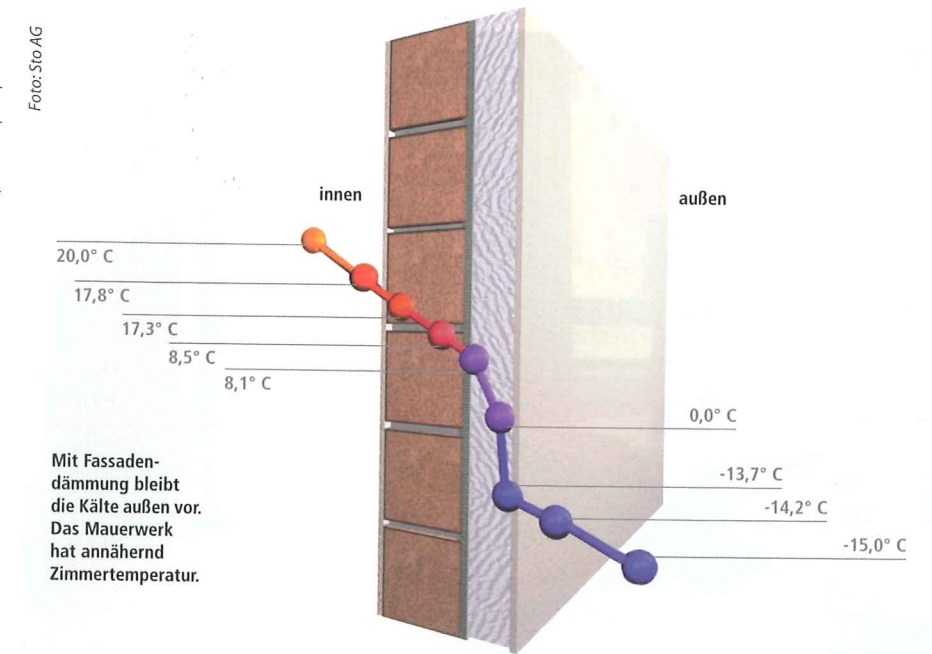


In einer Bauzeit von elf Monaten erstellte die Köster GmbH schlüsselfertig das Vitanas Senioren Centrum in Riesa. Es verfügt über 123 Pflegeplätze.

trum Bergblick in Bautzen, dem Vitanas Senioren Centrum Am Lutherplatz in Riesa sowie dem Havelpalais in Potsdam – innovative Fassadenmaterialien. Sie geben ein Minimum an Wärme an die Außenwelt ab und machen ein Gebäude zum Niedrigenergiehaus. Und das wird schon bald Pflicht, denn bereits 2012 steht die nächste Novellierung der EnEV an.

„Wir legen beim Neubau einer Sozialimmobilie den Grundstein für gute Energiewerte schon in der Planung, indem wir jede Einrichtung exakt auf die Bedürfnisse der unterschiedlichen Nutzer zuschneiden“, betont Raik Szelenko. Ein solches Konzept für eine maßgeschneiderte Senioreneinrichtung realisiert KÖSTER-SENIORS jetzt in Potsdam: Das Kompetenz-Center errichtete das Alten- und Pflegeheim Havelpalais für die TLG Immobilien GmbH mit seniorengerechten Apartments und einem Demenzbereich. Der Havelpalais entspricht dem KfW 40-Standard und ist somit ein Energiesparhaus. Hierbei sind zwei Kriterien entscheidend, die auch im Energiepass verzeichnet werden. Zum einen geht es, genau wie beim noch sparsameren Energieeffizienzhaus, um die Qualität der thermischen Hülle – also der Dämmung eines Neubaus oder eines Bestandsgebäudes, wobei als Kennzahl der Wärmeverlust angegeben wird. Für den Energieverlust ist ein Höchstwert festgeschrieben, den ein KfW-40-Haus um mindestens 45 Prozent unterschreiten muss. Zum anderen ist der Gesamtenergieverbrauch der Immobilie ein wichtiges Kriterium. Dieser darf, wie der Begriff KfW 40 schon verrät, nicht höher liegen als 40 kWh pro m<sup>2</sup> pro Jahr.

Beim Neubau einer modernen leistungsfähigen Sozialimmobilie gilt das besondere Augenmerk der Köster GmbH nicht nur der Energieeffizienz, sondern auch der baulichen Optimierung mit Hinblick auf die Gesamtkosten bei der Betriebsführung der Immobilie und der Realisierungszeit. So senkt das Unternehmen mit Sondervorschlägen deutlich Produktionszeit und -kosten. Und indem die Köster GmbH nur dort pflegerecht



Die Köster GmbH verwendet innovative Fassadenmaterialien, die ein Minimum an Wärme an die Außenwelt abgeben. Dadurch wird ein Gebäude zum Niedrigenergie- oder sogar zum Passivhaus.

baut, wo es auch sinnvoll ist, vermeidet sie ebenfalls unnötige Ausstattungs- und Baukosten. „Wir erarbeiten in enger Zusammenarbeit mit dem Bauherrn eine passgenaue Lösung, die exakt auf die Bedürfnisse der Bewohner und Betreiber zugeschnitten ist, damit sie wirtschaftlich betrieben werden kann“, betont Raik Szelenko, der bei Bedarf auch renommierte und praxiserfahrene Fachplaner sowie Architekten hinzuzieht. Für zusätzliche Investitionssicherheit des Kunden sorgt die Zusage, dass ein einmal zugesagter Preis ebenso verbindlich eingehalten wird wie der vereinbarte Fertigstellungstermin.

### Das Kompetenz-Center KÖSTER-SENIORS

Ob Anlagen für betreutes Wohnen oder Seniorenresidenzen, ob Pflege- oder Altenwohnheime, ob Stationen für Wachkomapatienten oder Hospize: KÖSTER-SENIORS bietet die gesamte Bandbreite beim Bau von Sozialimmobilien. Dazu gehören auch Um- oder Erweiterungsarbeiten bei laufendem Pflegebetrieb. Dabei beschränkt KÖSTER-SENIORS die Beeinträchtigungen von Personal und Patienten auf ein Minimum – um für den Betreiber den finanziellen Ausfall durch Leerstand möglichst gering zu halten.

KÖSTER-SENIORS greift auf ein festes Team von hoch spezialisierten Fachleuten zurück, die zu den besten Kennern der Branche gehören und einen hohen Wissensvorsprung besitzen. „KÖSTER-SENIORS vereint das Fachwissen der Branche mit umfangreicher Lösungskompetenz. Alle Erfahrungen, Erkenntnisse und Lösungen aus vergangenen Projekten werden immer zu aktuellen Projekten in Beziehung gesetzt“, erklärt Dr. Dieter Köster, Vorsitzender der Geschäftsführung der Köster GmbH. „Dieser Austausch ist Teil eines ständigen Verbesserungsprozesses, der immer nur einen Maßstab gelten lässt: Best Practice“, so Dr. Dieter Köster weiter.

Mit eigens entwickelten IT-gestützten Instrumentensets für die Projektabwicklung stimmt die Köster GmbH sämtliche Prozessabläufe der eigenen Mitarbeiter und aller anderen beteiligten Unternehmen exakt aufeinander ab. So kann die Köster GmbH einen reibungslosen Ablauf gewährleisten. Die hohe Kundenzufriedenheit und die Tatsache, dass 80 Prozent des Umsatzes durch Wiederholungskunden erzielt werden, zeigen, dass die Köster GmbH mit ihrem Anspruch für kunden- und zukunftsorientiertes Bauen aus einer Hand richtig liegt.