

## Schwerpunkt: Unternehmensimmobilien

# Schaffung nachhaltiger Lebensqualität – Möglichkeiten in der Baumarkt-Gestaltung

**Fachmärkte zeichnen sich gewöhnlich durch eine strikt funktionale Bauweise ohne architektonische Schnörkel aus und verzichten in der Regel auch auf Elemente zur Verbesserung der ökologischen Nachhaltigkeit. Doch Toom hat Ende Februar dieses Jahres in Nieder-Olm bewiesen, dass ein Baumarkt auch als Green Building errichtet werden kann und trotzdem wirtschaftlich ist. In dem von der DGNB mit „Silber“ zertifizierten Objekt stehen dem höheren technischen Aufwand für bedarfsgerechte Beleuchtung und Belüftung, Regenwassernutzung und Solarstromerzeugung deutlich niedrigere Verbräuche – also Kosteneinsparungen – und eine angenehmere Atmosphäre für Konsumenten und Belegschaft gegenüber, wie der Autor darlegt.**

(Red.)

Verantwortung übernehmen und nachhaltig handeln – der Fokus liegt dabei aber auch immer auf der Frage nach der Vereinbarkeit von wirtschaftlichem Erfolg und nachhaltigem Handeln. Ökonomische Profitabilität und nachhaltige Umweltaspekte konkurrieren nicht miteinander, sondern sichern in Kombination den langfristigen Erfolg eines Unternehmens. Verantwortliches Handeln im Sinne der Gemeinschaft ist für Toom Baumarkt Bestandteil der Unternehmensphilosophie. Basierend auf vier Nachhaltigkeits Säulen hat sich das Unternehmen als Teil der Rewe Group dem bewussten und fairen Umgang mit Ressourcen, der Umwelt sowie den eigenen Mitarbeitern und der Gesellschaft verpflichtet.

Diesen ganzheitlichen Ansatz gilt es auch im Bereich Immobilien zu implementieren. Mittelpunkt bildet hier der Komfort für den Nutzer – dies sind zum einen die Kunden sowie die Mitarbeiter in den Märkten – aber auch das Unternehmen selbst, das die wirtschaftliche Effizienz des Gebäudes bewertet. Durch eine kontinuierliche Analyse von Schwachstellen sowie die Prüfung von

Lösungen können so zum Beispiel klimarelevante Emissionen reduziert und gleichwohl ökonomische Vorteile realisiert werden.

Im Februar 2012 hat nach zehnmonatiger Bau- und Einrichtungsphase der erste Toom Baumarkt als Green Building in Nieder-Olm eröffnet. Dieser ist so konzipiert, dass Energie und die natürliche Ressource Wasser im täglichen Betrieb geschont werden. Mit diesen und weiteren Aspekten der Nachhaltigkeit erfüllt der Baumarkt als erster Deutschlands die Vorgaben für das Zertifikat „Silber“ der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen DGNB.

### Umweltfreundliche Bauweise

Der Baumarkt in Nieder-Olm ist ein konsequenter Schritt bei der Umsetzung nachhaltiger und ökonomischer Aspekte. Das Unternehmen setzt bei der Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes unter anderem auf die effiziente Nutzung von Heizenergie und Strom. Letzterer wird für alle Toom Baumärkte ausschließlich aus regenerativen Quellen wie Wasserkraft, Windkraft und Biomasse bezogen. Das Green Building unterstützt die aktive Senkung der Treibhausgasemissionen durch den zusätzlichen Einsatz umweltfreundlicher Technologien zur Energiegewinnung sowie baulicher Elemente – dazu zählen etwa Tageslichtarchitektur und effiziente Dämmung.

Eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, eine intelligente Beleuchtungssteuerung in Abhängigkeit vom Tageslicht, eine Regenwasserzisterne

sowie Solartechnik auf dem Dach tragen zum Schutz von Ressourcen und Klima bei. Der Energieverbrauch lässt sich durch diese Maßnahmen verglichen mit einem herkömmlichen Bau derselben Größe um etwa 35 Prozent senken.

### Ganzheitliches Zertifizierungssystem

Toom Baumarkt hat sich explizit für eine Zertifizierung durch die Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen e.V. DGNB entschieden. Die DGNB steht für einen ganzheitlichen Ansatz und eine komplexe Bewertungsmatrix mit hohen Anforderungen. Viele andere europäische Auszeichnungen, wie unter anderem die EU Green Building, beleuchten nur einzelne Aspekte und lassen dabei wichtige Kriterien außer Acht. Bei der DGNB-Zertifizierung hingegen wird das Gebäude ganzheitlich betrachtet. Es werden sowohl ökologische, ökonomische, soziokulturelle und technische Faktoren als auch Prozess- und Standortqualität zu gleichen Teilen zur Bewertung herangezogen.

Das DGNB-Zertifikat beurteilt demnach besonders umweltfreundliche, ressourcensparende, wirtschaftlich effiziente und für den Nutzerkomfort optimierte Gebäude. Planer, Energieberater und Architekten haben all diese Kriterien berücksichtigt und für den beispielhaften Baumarkt in Nieder-Olm umgesetzt.

Die Erfahrungen und Erkenntnisse, die aus dem Bau gewonnen wurden und die im täglichen Betrieb festgestellt werden, können für neue Immobilienmaßnahmen dokumentiert werden und somit einen Grundstein für nachhaltiges Bauen bei Toom Baumarkt bilden. Neben der Senkung von Treibhausgasemissionen und der schonenden Nutzung von Rohstoffen spielt selbstverständlich auch immer der ökonomische Aspekt eine tragende Rolle.

Die Be- und Entlüftung des Gebäudes ist mit einer Wärmerückgewinnung kombiniert. Auf dem Dach des Baumarkts installierte Wärmetauscher nutzen die Wär-

#### Der Autor



**Detlef Riesche**

Vorsitzender der Geschäftsführung,  
toom Baumarkt GmbH, Köln

### Toom Baumarkt

Mit rund 370 Märkten im Portfolio (Toom Baumarkt, B1 Discount Baumarkt und Klee Garten-Center), 14 400 Beschäftigten und einem Bruttoumsatz von rund 2,4 Milliarden Euro zählt Toom zu den führenden Anbietern der deutschen Baumarktbranche. Das Unternehmen gehört zur Rewe Group, einem der bedeutendsten Handels- und Touristikkonzerne in Europa. Die Kölner Unternehmensgruppe erzielte 2011 einen Netto-Gesamtaußenumsatz von über 48 Milliarden Euro und ist mit 323 000 Mitarbeitern in 13 Ländern Europas aktiv.

me der Abluft, um die zugeführte Frischluft zu erwärmen. Zusätzlich messen Sensoren im Lüftungssystem den CO<sub>2</sub>-Gehalt der Innenraumluft – so ist gewährleistet, dass abhängig von der Anzahl der Menschen im Markt immer eine optimale Menge an Frischluft zugeführt wird. Dies sorgt für angenehme Raumluft bei möglichst geringem Energieverbrauch. Abgerundet wird das Lüftungskonzept durch eine luftdichte Bauweise, wodurch Lüftungsverluste um rund 25 Prozent reduziert werden können.

### Nutzung von Sonnenlicht und Regenwasser

Die 1 300 Quadratmeter messende Fotovoltaik-Anlage auf dem Dach des Green Buildings liefert insgesamt 189 kWp Solarstrom. Ein Monitor im Eingangsbereich des Marktes dokumentiert die Leistung nachvollziehbar für die Kunden. Mit dem gewonnenen Solarstrom könnten rund 51 Drei-Personen-Haushalte das ganze Jahr über mit Strom versorgt werden. Jährlich werden durch die Anlage 155 Tonnen CO<sub>2</sub> eingespart.

Das Sonnenlicht wird jedoch nicht nur zur Stromerzeugung genutzt – es dient

auch der Beleuchtung des Baumarkts. Auf 5 500 Quadratmetern Dachfläche verteilen sich zwölf große Lichtkuppeln, die 20 Prozent der Baumarktfläche abdecken. Die gesamte Beleuchtungsanlage wird über Helligkeitssensoren zudem energieeffizient und tageslichtabhängig geregelt. Entsprechend wird nur so viel künstliches Licht bereitgestellt wie gerade nötig. Des Weiteren ist jede der insgesamt 500 Leuchten von den Mitarbeitern einzeln ansteuerbar, sodass der Markt die Beleuchtung auf seinen individuellen Bedarf abstimmen kann. Das spart zusätzlich Energie – und trägt außerdem zur freundlichen Einkaufsatmosphäre bei.

Das Green Building spart jedoch nicht nur Energie, sondern schont zudem die natürlichen Ressourcen. Unterhalb des Gartencenters sammelt eine 25 000 Liter große Zisterne das anfallende Regenwasser. Damit lassen sich das ganze Jahr über die Pflanzen des 3 000 Quadratmeter großen Gartenbereichs bewässern – was einer Ersparnis von zirka 600 000 Litern Wasser jährlich entspricht.

Nachhaltigkeit geht jedoch über Umwelt- und Ressourcenschutz hinaus. Das gesamte Umfeld soll vom Green Building

profitieren – auch die Mitarbeiter. Neben den ökologischen und wirtschaftlichen Vorteilen bringt der neue Baumarkt deshalb konkreten Nutzen für die Belegschaft: Durch eine besonders dichte Bauweise wird die Zugluft im Inneren reduziert. Der Kassenbereich ist blendfrei gestaltet und die Kassen sind einzeln thermisch regelbar und gewährleisten so ein individuelles Wohlbefinden. Durch die Verlegung von fasenfreiem Pflaster wird zudem der durch Einkaufswagen verursachte Geräuschpegel merklich reduziert. Größere Umkleieräume mit Dusche und die Erhöhung des Fahrradfahrerkomforts tragen weiter dazu bei, dass die Mitarbeiter sich in ihrem Markt wohlfühlen.

### Verantwortung auch im Produktsortiment

Innerhalb der Nachhaltigkeitsstrategie setzt Toom auch einen Fokus auf die umweltfreundliche Sortimentsgestaltung in seinen Märkten. Dabei wird neben der Qualität auch auf ökologische und soziale Aspekte geachtet. Dazu gehören die sorgfältige Auswahl von Lieferanten sowie die Verpflichtung zur Einhaltung von Umwelt- und Sozialstandards. Kunden erkennen ökologische Produkte beispielsweise an dem Siegel mit dem Blauen Engel, das besonders umweltfreundliche Produkte kennzeichnet, sowie dem FSC- und PEFC-Siegel für Holz aus nachhaltiger Forstwirtschaft.

Als Erster auf dem deutschen Markt verkauft Toom seine weiße Dispersionsfarbe in einem Eimer, der komplett aus Recycling-Kunststoff gefertigt wurde. Die Dispersionsfarben der Qualitätseigenmarke „toom“ sind zudem mit dem „Pro Planet“-Label gekennzeichnet. Damit werden nur solche Eigenmarkenprodukte der Rewe Group gekennzeichnet, die Umwelt und Gesellschaft während ihrer Herstellung, Verarbeitung oder Verwendung deutlich weniger belasten als herkömmliche Produkte. Die Farbprodukte sind emissionsarm sowie lösungsmittelfrei und werden in einem energie-sparenden Produktionsprozess hergestellt.

Der Toom Baumarkt in Nieder-Olm bietet seinen Kunden daher nicht nur ein zeitgemäßes Baumarkt-Sortiment mit einem wachsenden Anteil nachhaltiger Produkte, sondern macht Nachhaltigkeit selbst vor Ort erlebbar: im ersten als Green Building zertifizierten Baumarkt Deutschlands.

### Solaranlage auf dem Dach des Baumarktes in Nieder-Olm

