

# Smart gespart

Die Nebenkosten sind kein kleiner Faktor im Kostengefüge von Shopping-Centern und Retailern. Der Center-Manager Jürgen Brunke entwickelte einen Maßnahmenkatalog zur Senkung der Betriebskosten. Netter Nebeneffekt: Dessen Umsetzung erwirkte bei Mietern und Mitarbeitern eine größere Umsicht.

von Konny Scholz

In der Marktplatz Galerie in Hamburg belaufen sich die Nebenkosten für die Mieter im Schnitt auf weniger als 6 Euro pro Quadratmeter und

liegen damit unter dem Betrag, der in Shopping-Centern üblicherweise für die Betriebskosten anfällt. Zu verdanken ist das dem umtrie-

bigen Center-Manager Jürgen Brunke, der sich ungern auf die Technik und die Anlagen in ihrem „Urzustand“ verlässt, sondern deren Grundeinstellungen als Basis für weitere Optimierungen betrachtet. So entwickelte er mit seinem Team ein „Mosaik“ aus kleinen und großen Vorkehrungen zur Effizienzsteigerung. Sein Credo: Das Wichtigste ist, die Laufzeiten der Anlagen für Heizung, Kühlung und Lüftung flexibel und sinnvoll zu gestalten und die Mieter und Mitarbeiter in die Thematik mit einzubeziehen.

## Der Maßnahmenkatalog

**Lüftung:** Laut theoretischen Vorgaben wird üblicherweise den Mietern über die Mietverträge ein vierfacher Luftaustausch pro Tag zugesichert. In der Praxis ist der CO<sub>2</sub>-Verbrauch jedoch von der jeweils anwesenden Menge der Menschen abhängig. Um auf schwankende Kundenfrequenzen reagieren zu können, ließ Brunke die Lüftungsanlage an die Kundenzählanlage koppeln. Dazu wurde ein Modul entwickelt und zwischengeschaltet, das beide Geräte miteinander kommunizieren lässt. Nun liefert die Kundenzählanlage die Daten an die Gebäudeleittechnik, die die Lüftung dem Kundenaufkommen anpasst. Seit einem knappen Jahr läuft die Koppelung. Brunke rechnet mit einer Ersparnis von rd. 10.000 Euro pro Jahr, womit das System bereits nach dem ersten Jahr rentabel wäre. Brunke: „Die größte Schwierigkeit war, einen Programmierer zu finden, der die unterschiedlichen Programmiersprachen der beiden Anlagen verbindet.“ Da manche Mieter um 7, andere um 10 Uhr öffnen, ließ Brunke die Regelungstechnik so weit individualisieren, dass dem Bäcker, Metzger und dem Rewe-Markt um 7 Uhr Frischluft zugeführt wird, Modegeschäften aber erst ab 10 Uhr. Brunke: „Allein über den Zeitfaktor lässt sich bereits sehr viel Energie sparen.“

**Luftfilter:** Laut Anleitung ist der Luftfilter der Anlage zweimal pro Jahr auszutauschen. In der Marktplatz Galerie steht stets ein neuer Filter neben der Anlage, jederzeit bereit, einge-





Den Filter der Lüftungsanlage rechtzeitig auszutauschen senkt die Energiekosten

setzt werden zu können. Wann ein Austausch erfolgt, wird je nach Verschmutzungsgrad individuell entschieden. Brunke: „Je schmutziger ein Filter, umso mehr Energie muss aufgebracht werden, um die Luft hindurchzupressen.“

**Temperatursteuerung:** Im Sommer wird in den Centern in der Regel die Lüftung und Kühlung standardmäßig eingeschaltet. Anders in Hamburg, wo die Kühlung überhaupt erst dann läuft, wenn es draußen richtig heiß wird. Kälte ist schließlich die teuerste Energie, betont Brunke.

Bei 30 Grad Außentemperatur wird im Center nicht pauschal auf 18 Grad gekühlt, sondern zunächst auf 24 Grad. Denn für Brunke zählt die Wohlfühltemperatur, und die liegt seiner Erfahrung nach bei hoher Außentemperatur oberhalb von 20 Grad. „Ich muss nicht die im Vertrag festgelegten Temperaturen um jeden Preis einhalten, wenn das zu Unwohlsein führt und auch noch Mehrkosten verursacht. Das Temperatur-Empfinden hat viel mit subjektiver menschlicher Wahrnehmung zu tun. Die besitzt das Computerhirn nicht. Daher greifen wir ein und versuchen, Heizung, Lüftung, Klima und Kälte persönlich sinnvoll zu steuern.“ Im Sommer wird auch die freie Kühlung genutzt, indem in der Nacht Frischluft ohne zusätzliche Kühlung eingeblasen wird. Der Effekt: Morgens ist es im Laden gleich sehr angenehm, ohne dass bis dahin Kälteenergie verbraucht wurde. Im Winter, wenn die Temperaturen sinken, wird

zunächst auf die Wärmeabstrahlung von Besuchern, Licht und Lampen vertraut, schließlich kommen die Besucher in Jacken und Mänteln ins Center. Brunke: „Wir warten immer bis zu dem Zeitpunkt, wo der erste Mieter meldet, dass ihm kalt ist. Das ist für uns das Signal, die Heizung hochzufahren.“

#### Der Faktor Mensch

**Mitarbeiter-Coaching:** Nach Brunkes Einschätzung ist der Mensch der entscheidende Faktor bei der Bedienung der Anlagen. Er schickt die Techniker seines Hauses zu Schulungen, um deren Know-how und Entscheidungsfähigkeit zu fördern. Wenn die Techniker morgens um 7 Uhr im Center ihren Dienst antreten, sind sie dazu angehalten, selber anhand aktueller Wetterdaten zu entscheiden, morgens beizeiten die Lüftung einzuschalten und kalte Luft ins Center zu holen oder aber, im Winter, möglichst spät. Auch ein „fitter“ Brandschutzbeauftragter kann zur Senkung der Betriebskosten beitragen, da bei einer Schadensfreiheit von 3, 4 Jahren Verhandlungen mit der Versicherung über eine Beitragssenkung möglich sind.

**Entsorgung:** Weniger die Müllreduzierung als vielmehr die sachgerechte Entsorgung treibt Brunke voran. „Es gibt Müll, der kostet 180 Euro pro Tonne, solchen, der gratis ist, und den, der Geld bringt: Pappe nämlich. Man braucht den Mietern nur deutlich zu

machen: In dem Moment, wo ihr eure Pappe in den Pappcontainer schmeißt, reduziert ihr eure Betriebskosten.“ Glasflaschen im Restmüll erhöhen jedoch dessen Gewicht und damit die Kosten. Der Blumenladen wiederum wirft seine Abfälle in die Biotonne. Detaillierte Infos enthält eine „Entsorgungsampel“ über den Tonnen im Center.

**Lichtmanagement:** Im Centerbetrieb gibt es prinzipiell nur eine Lichtstimmung. Brunke: „Architekten und Lichtspezialisten haben das Beleuchtungskonzept mit Bedacht gestaltet, da habe ich nicht einzugreifen.“ Aber die täglichen Laufzeiten konnten reduziert werden, indem ab 5 Uhr nur eine sparsame „Wach-Beleuchtung“ in Betrieb geht, ab 6 dann eine etwas stärkere „Putz-Beleuchtung“ und erst um 7 Uhr die volle Center-Beleuchtung. Der Wachmann ist angehalten, bei seinem nächtlichen Gang das Licht in den Läden mit zu überprüfen, denn nur die 4 Großmieter sind an eigene intelligente Lichtsteuerungssysteme angeschlossen. Wessen Licht brennt, der bekommt gelegentlich einen Hinweis, die Zeitschaltuhr zu prüfen und gegebenenfalls zu korrigieren. Und: Die Sicherheitsbeleuchtung ist an den letzten Gang des Wachmanns gekoppelt. Sobald er das Center verlässt und die Alarmanlage einschaltet, schaltet sich das Notlicht automatisch aus, „dann ist das Center schwarz.“

redaktion@ehi.org