Art-Invest Real Estate

Energieliefercontracting für das Pro-Climate-Quartier „Die Macherei Berlin-Kreuzberg“

Die Art-Invest Real Estate entwickelt Projekte, die nachhaltige Mehrwerte schaffen. Dafür ist sie stets auf der Suche nach innovativen Lösungen mit hohem kreativem Anspruch – wie beim Quartier „Die Macherei Berlin-Kreuzberg“.

Für die zuverlässige und CO_2-bewusste Energieversorgung des markanten Holz-Hybrid-Gebäudes M40 übernimmt MVV in einem komplexen Contracting-Modell die Versorgung mit Wärme und Kälte inklusive Eigenstromnutzung aus Photovoltaik.

Ehrgeizige Klimaziele

Mit der „Macherei Berlin-Kreuzberg“ entsteht auf einem 20.000 m² großen Grundstück eine umweltschonende, menschzentrierte New-Work-Welt. Diese umfasst drei Gebäude, jedes stammt von einem renommierten Berliner Architekturbüro: M40 – ein innovativer Neubau in Holz-Hybrid-Bauweise, M50 – die ökologische Revitalisierung eines Büro-Towers und M60 – für CO_2-optimiertes Arbeiten.
Das Energiekonzept für das M40 sieht verschiedene komplexe Erzeugungsanlagen vor, die für einen möglichst geringen ökologischen Fußabdruck optimal miteinander verknüpft werden müssen. „Hierfür suchten wir einen Contracting-Partner mit Erfahrung und der nötigen Expertise, um die Anlagen zuverlässig, aber auch maximal effizient zu betreiben“, erklärt Christoph Tüllmann, der bei Art-Invest die Nachhaltigkeitsthemen betreut.

Nach einer Ausschreibung und engeren Gesprächen mit einigen Anbietern erhielt MVV schließlich den Zuschlag: „Sie hatte in allen Belangen das beste Angebot. Neben dem Erreichen unserer CO_2-Zielwerte zählten vor allem wirtschaftliche und technische Aspekte. Außerdem hat uns gefallen, dass es kein Großkonzern ist, sondern ein mittelständisches Unternehmen, mit dem wir auf Augenhöhe professionell und partnerschaftlich zusammenarbeiten können.“

Flexibilität und Ausdauer

Der Erstkontakt zwischen MVV und Art-Invest kam bereits in einer frühen Phase des Gesamtprojektes zustande. Bis zum Vertragsschluss hat es dann rund zwei Jahre gedauert. Das lag an der Komplexität des Projektes, durch die viele Details zu

klären und vertraglich zu fixieren waren. Hinzu kam, dass sich im Zuge der Energiekrise immer wieder die Vorzeichen und Bedingungen änderten, sodass die Planungen mehrfach an die aktuelle Situation angepasst wurden. „Trotzdem hat uns MVV die ganze Zeit sehr engagiert begleitet, auch in anspruchsvollen Phasen unserer Zusammenarbeit. So konnten wir alle juristischen Herausforderungen lösen und unsere Vorstellungen umsetzen“, berichtet Christoph Tüllmann.

Die Besonderheit beim Energieliefercontracting für das M40: Hier hat der Contractor – also MVV – die betreffenden Anlagen nicht selbst errichtet. „Das war aufgrund des Zeitplans nicht mehr möglich, und wir waren froh, dass MVV so flexibel war, auch die fertigen Anlagen zu übernehmen“, so Markus Binder, Senior Manager Mechanical Electrical Plumbing bei Art-Invest. Mit einer Ausnahme: Weil sich eine PV-Anlage innerhalb kürzerer Zeit errichten lässt, plante und baute diese MVV selbst. Die anderen Anlagen übernahm sie nach deren Fertigstellung. Als Novum wurden außerdem CO_2-Kennzahlen in das Vertragswerk aufgenommen.

In der Detailplanung der Energieerzeugungsanlagen hat MVV noch Optimierungsvorschläge eingebracht, die auf der Erfahrung mit dem Betrieb ähnlicher Anlagen basierten. Sie konnten teilweise noch Berücksichtigung finden. „Dabei war die Kommunikation immer offen und lösungsorientiert – ein Erfolgsfaktor für das Projekt“, erklärt Markus Binder. Am Ende der Bauphase übernahm MVV außerdem die Abstimmung mit den Netzbreibern und unterstützte Art-Invest bei der Erstellung der entsprechenden Anträge.

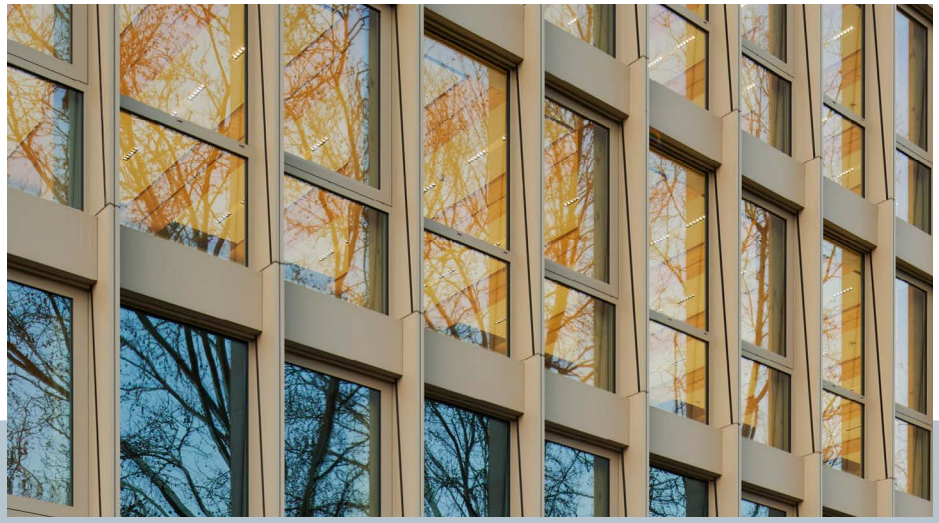
> „MVV hat uns auch in herausfordernden Projektphasen sehr engagiert, flexibel und lösungsorientiert unterstützt.“
>
> Christoph Tüllmann, Sustainability Manager bei Art-Invest Real Estate

Komplexe Energiezentrale

Das Gebäude wird heute über eine Energiezentrale mit einem Blockheizkraftwerk (BHKW) mit Biomethan-Brennwertkessel, zwei Kompressionskältemaschinen und einer PV-Anlage auf dem Dach versorgt. Die freie Kühlung ist eine effektive Ergänzung für die Kälteanlagen. Zwei Adsorptionskältemaschinen lassen sich zuschalten, wenn das wirtschaftlich sinnvoll ist.

Im Rahmen des Energieliefercontractings hat MVV alle Anlagen übernommen und liefert daraus den Mietern zuverlässig Wärme und Kälte. Für die kommenden 15 Jahre trägt MVV die Verantwortung für den effizienten und wirtschaftlichen Betrieb der Anlagen – ein wichtiger Faktor für Art-Invest. Denn dabei geht es nicht nur um reibungslose Abläufe, sondern auch um einen nutzerorientierten und optimierten Betrieb, Wirtschaftlichkeit und CO_2-Einsparung. Hierfür gilt es, die Kälte- und Wärmeerzeugung optimal zu steuern und gleichzeitig möglichst viel des PV-Stroms für diese Anlagen zu nutzen. „Gerade weil die Anlagen eng verzahnt sind, war es wichtig, einen Partner zu haben, der auch im Betrieb hohe Kompetenz mitbringt“, so Markus Binder.

Das Energieliefercontracting bietet Art-Invest langfristig Verlässlichkeit und Planungssicherheit: „Wir sind froh, mit MVV einen professionellen Partner zu haben, der mitdenkt, sich einsetzt und Verantwortung übernimmt“, erklärt Christoph Tüllmann.



MVV Enamic
Luisenring 49
68159 Mannheim
T +49 621 290 33 88
www.mvv.de/partner