

## Das Öko-Gebäude mit dem großen Auge

In Amsterdam steht neuerdings der "nachhaltigste Bürobau der Welt". Er spart Energie und Wasser. Und sammelt haufenweise Daten über die Mitarbeiter.

Von Klaus Max Smolka

AMSTERDAM, 12. November. Weit unten gleitet, wie eine Spielzeugbahn, ein Zug westwärts Richtung Flughafen, im klassischen Blaugelb der niederländischen Eisenbahn. Rechts und links davon strömen Autos auf der Autobahn A10, quer durch den Süden Amsterdams. Einen Steinwurf entfernt die alte ING-Zentrale: das "Bügeleisen", einer der Glanzpunkte der neueren Amsterdamer Architektur, ein Pionierbau im aufstrebenden Geschäftsviertel Zuidas (Südachse). Das Bügeleisen liegt dem Betrachter beinahe zu Füßen, hier im 13. Stock von "The Edge", dem jüngsten der aufsehenerregenden Bürobauten an der Zuidas.

Von den bodentiefen Fenstern schweift der Blick nach innen durch lichtdurchflutete, offene Räume. Endzwanziger, Mittdreißiger bevölkern die Etage, im straff geschnittenen offenen Hemd und Jackett. Der Projektentwickler OVG hat sich auf diesem Stockwerk eingemietet: in dem Bau, den er selbst konzipierte, zusammen mit der Beratungsgesellschaft Deloitte. Im Mai wurde The Edge offiziell eröffnet. "Das nachhaltigste Bürogebäude der Welt" nennt es sich. Denn die Planer ließen den Bau von der Breeam zertifizieren, einer jener Gesellschaften, die die Umweltstandards von Gebäuden bewerten. Breeam verlieh den Wert von 98,36 Prozent. So nahe an der 100 war noch niemand, The Edge verdrängte den bisherigen Titelträger One Embankment Place in London (96,31 Prozent) auf Platz zwei.

OVG ist einer der führenden Projektentwickler in den Niederlanden und auch im Ausland aktiv. In Frankfurt etwa entwarf er das "Triton" neu, in Berlin den "Humboldthafen Eins". Gründer und Vorstandsvorsitzender der Gesellschaft ist Coen van Oostrom: ein jugendlich und sportlich wirkender Fünfundvierzigjähriger, auch er im scharf geschnittenen Hemd, mit Jeans und blauem Jackett. Van Oostrom empfängt seinen Besuch in The Edge nicht im klassischen Konferenzzimmer, sondern in einer Art kleinem Vorlesungssaal, mit Stufen statt Sitzen, dezent in Grau gehalten. Man hockt eher zusammen, als zu konferieren. Was den Neubau ausmacht, ist nicht ein bestimmtes Öko-Merkmal, sondern die Kombination vieler, sagt van

Oostrom. Die Südfassade ist - bis auf die Fensterflächen - mit Solarzellen bestückt, ebenso das Dach. Der Strom daraus reicht aus, um alle Smartphones und Laptops zu versorgen, auch elektrische Autos in der Tiefgarage. Daneben hat OVG sich mit zwei Amsterdamer Hochschulen verbündet und deren Dächer auf einem knappen halben Hektar mit Kollektoren zugedeckt. Ein thermischer Speicher 130 Meter unter dem Boden hält die Energie fest. Regenwasser wird aufgefangen, spült die Toiletten und bewässert den Garten.

Natürlich muss sich das Ganze rechnen - tue es aber auch für jeden, der nicht nur kurz die Büros belegt, sagt der studierte Betriebswirt van Oostrom: "Dieser Bau ist vielleicht 10 Prozent teurer als der Standardbau an der Zuidas. Das verdienen Sie über niedrigere Energiekosten in weniger als zehn Jahren zurück." Als die deutsche Deka Immobilien den Bau 2014 erwarb, zahlte sie dafür rund 170 Millionen Euro, wie in der Immobilienbranche zu hören ist. OVG und Deka kommentieren das nicht.

Über 40 000 Quadratmeter auf 15 Etagen erstreckt sich die Fläche. Hauptnutzer ist Deloitte. Aber auch der deutsche Waschmittelkonzern Henkel hat sich eingemietet, der von hier seinen globalen Einkauf steuert. Dazu kommen OVG und drei weitere Unternehmen. Analysten von Jones Lang LaSalle (JLL) beziffern die Miete auf 325 Euro je Quadratmeter jährlich. "Das ist am oberen Rand des Amsterdamer Büromarkts und typisch für die Zuidas", sagt van Oostrom.

Das Besondere an The Edge aber, so sehen es die Entwickler, sind nicht allein die klassischen Methoden zum Energie- und Wassersparen. Das Besondere ist die Kombination mit seiner "Intelligenz". In The Edge ist alles so vernetzt, wie ein digitales Netz kaum dichter geknüpft sein kann. Dafür taten sich OVG und Deloitte mit dem Elektronikonzern Philips zusammen.

Der lieferte 6000 Leuchten und mit ihnen verbunden 28 000 Sensoren, die Licht, Temperatur und Bewegungen registrieren. Mitarbeiter sind über ihre Smartphones an das System angeschlossen, können zum Beispiel Licht und Temperatur regeln und verfolgen, wie sparsam sie sind. "Man kann immer noch grüner arbeiten", heißt es in einer Präsentation zu The Edge. Das System weiß über die App auch, wo die Mitarbeiter gerade sind und mit wem sie sich treffen. Der Immobilienverwalter leitet daraus Muster ab, etwa über die Belegung der Räume. "Beispielsweise können wir anhand der Daten einfacher feststellen, welche Räume wirklich gereinigt werden müssen, was die Kosten senkt", sagt Erik Ubels, Chief Information Officer von Deloitte. Philips wirbt, der Reinigungsaufwand lasse sich so um 10 Prozent senken, der Stromverbrauch für das Licht um 80 Prozent.

Unternehmensberater sind oft zu Außenterminen unterwegs, Deloitte-Beschäftigte haben in The Edge meist keinen festen Arbeitsplatz mehr, 2500 Mitarbeiter teilen sich rund 1000 Stationen: "Hotdesking" heißt das Konzept, bei dem sich jeder bei Ankunft einen freien Platz sucht. Und für das Gepäck ein Schließfach. Wer es zu lange blockiert, erhält von The Edge ein mahnendes Signal. Bei Einfahrt in die Garage wird das Kennzeichen jedes Autos registriert und auch der angemeldete Besucher solchermaßen erfasst: Das System kündigt ihn dann sofort dem Gesprächspartner im Haus an.

The Edge weiß also sehr viel über die Leute im Haus: Überbordende Überwachung am Arbeitsplatz? Jan Hein Tiedema, OVG-Direktor Niederlande, der maßgeblich an dem Projekt beteiligt war, kennt diese Fragen. "Ja, die sind gestellt worden, überwiegend von älteren Leuten. Die Jüngeren sind gewöhnt an Recognition (Erkennung)." Es gehe nicht um personalisierte Informationen, argumentiert er. Deloitte macht geltend, der Betriebsrat und ein Datenschutzbeauftragter garantierten die Datensicherheit. Das letzte Wort habe ohnehin der Arbeitnehmer. "In der App des Gebäudes können sie selbst angeben, ob sie von Kollegen gefunden werden wollen oder nicht." Und nur ein begrenzter Kreis habe Zugang zu den Daten. "Logischerweise ist es zum Beispiel nicht so, dass eine Führungskraft sehen kann, wann jemand hereinkommt und wieder geht und wie lange er im System eingeloggt ist." Der Immobilienverwalter hingegen verfolgt das minutiös, wie im Werbefilm zu The Edge zu sehen: Dort betrachtet er auf dem Bildschirm die Karte einer Etage, je Mitarbeiter ein Leuchtpunkt, daneben eine Liste der Anwesenden. "Martijn Hogenkamp, eingchecked: 08.30 Uhr, Marcel Moerkens, eingchecked: 10.34 Uhr." Und so weiter.

Tiedema bestreitet nicht, dass sozialer Druck entstehen kann, wenn alle anderen die App nutzen. Die Digitalisierung sei aber überall weit fortgeschritten. "Im Alltagsleben ist das auch nicht anders." Als Beispiel nennt er die systematische Kennzeichenerfassung auf Abschnitten niederländischer Autobahnen. "Eigentlich ist der Point of no return in der Gesellschaft schon erreicht." OVG-Chef van Oostrom weiß, dass die Datensammelei gerade in Deutschland ein sensibles Thema ist. Seine deutsche Freundin erinnerte ihn daran, dass die Regierungschefin ihres Landes noch vor gut einem Vierteljahrhundert in einem Überwachungsstaat lebte.

Die Unternehmen, die sich in The Edge einmieten, haben offenkundig keine Bedenken; der Bau ist ausgelastet - während ansonsten an der Zuidas nach JLL-Zahlen 8 Prozent des Büroraums leerstehen, in Amsterdam insgesamt im Schnitt 16 Prozent, landesweit ebenso.

Auf der ersten Etage von The Edge, die über eine Treppe allgemein zugänglich ist, sind die umglasten Konferenzzellen an diesem Freitagnachmittag, kurz vor dem Wochenende, noch mehrheitlich belegt. In Raum 1.42 hält ein Jungmanager einen Vortrag über effizientes Schlafen: Die Folien der Powerpoint-Präsentation zeigen Ruhezyklen und Hinweise, wie man mit weniger Schlaf auskommt. Im Erdgeschoss, am Rande des riesigen Atriums: ein kleines Fitness-Studio, mit Laufbändern und Kraftmaschinen. Nebenan eine Kaffeebar und ein Kiosk mit Bedarf für Geschäftsreisen: Zahnpasta, Regenschirm oder auch Pralinen für die Lieben zu Hause. Wer mit Bargeld zahlen will, bekommt aber seine Münzen zurückgeschoben. "Nur mit Karte", sagen die Herren an den Kassen. Auch hier hinterlässt der Nutzer mit jeder kleinen Handlung eine digitale Spur.

Auf einem großen Flachbildschirm flimmert Werbung. Ein großes Auge erscheint, Deloitte macht Reklame für eine anstehende Konferenz zu Datenschutz im Geschäftsleben: "Deloitte Privacy Now". Untertitel: "Are You Taking Privacy and Security into Account?" Tragen Sie Privatsphäre und Sicherheit Rechnung?

Bildunterschrift: Innen viel Luft: Bürogebäude The Edge in Amsterdam

Foto OVG Real Estate

Alle Rechte vorbehalten © Frankfurter Allgemeine Zeitung GmbH, Frankfurt am Main  
Vervielfältigungs- und Nutzungsrechte für F.A.Z.-Inhalte erwerben Sie auf [www.faz-rechte.de](http://www.faz-rechte.de)