

SKYPER – Interview mit Marcus Peffeköver

Sie haben beim Ankauf des SKYPER die technische Due Diligence begleitet. In welchen Bereichen hat Sie schon der Bestand überzeugt?

Marcus Peffeköver:

Grundsätzlich decken wir intern alle Fachdisziplinen rund um die Immobilie ab, sodass das Gebäude selbstverständlich aus mehreren Blickwinkeln betrachtet wurde. Im Sinne einer Kosten-Nutzen-Analyse haben wir uns intensiv mit der Frage befasst, was das Gebäude technisch leisten kann - jetzt und in der Zukunft. Angesichts der bestehenden Infrastruktur bot der SKYPER großes Entwicklungspotenzial. Es ist unser Anspruch, den Immobilienbestand derart sinnvoll zu optimieren, dass alle Interessengruppen bestmöglich davon profitieren. Im Ergebnis unserer technischen Due Diligence zum SKYPER waren wir davon überzeugt, dem technisch in jeglicher Hinsicht gerecht werden zu können. Daran hat sich auch nach inzwischen zwei Jahren nichts geändert. Die Transformation zum Smart Building schreitet plangemäß voran.

Seit wann beschäftigen Sie sich persönlich mit dem Thema Smart Building und warum?

Marcus Peffeköver:

Das Thema Smart Building haben wir im Team und ich persönlich bereits in der Vergangenheit verfolgt, jedoch bei weitem nicht so konkret und in diesem speziellen Umfang. Vor dem Hintergrund der ESG-Kriterien und unserer sowie allgemeiner Nachhaltigkeitsziele hat sich jedoch bereits in der Ankaufsprüfung ein größeres Projekt abgezeichnet. Im Prinzip bauen die Smart Building Funktionen auf der gebäudetechnischen Infrastruktur auf, womit wir und ich uns im Job tagtäglich beschäftigen. Gewisse Parameter waren mir daher nicht fremd, allerdings lerne ich insbesondere bei diesem Projekt viel Neues dazu. Das ist einerseits die Voraussetzung dafür, dass ich meinen Job gewissenhaft erledigen kann, andererseits entwickle ich darüber auch ein persönliches Interesse an Technologien, die mir privat noch wenig vertraut sind. Bei mir daheim ist lediglich das Garagentor automatisch und selbst das bediene ich per Funksender statt per App.

Welche Kriterien werden für eine SmartScore-Zertifizierung bewertet? Wo müssen Sie optimieren, um diese Kriterien zu erfüllen?

Marcus Peffeköver:

Bewertet wird zum einen die Nutzerfunktionalität, also inwieweit das Gebäude den Anforderungen an eine moderne Arbeitswelt im Zeitalter von Digitalisierung, Agilität und Flexibilität gerecht wird. Zum anderen werden die technologischen Grundlagen dahingehend überprüft, ob diese beständig und zukunftssicher sind. Insgesamt werden gut 50 Kriterien beleuchtet, die von Gesundheit und Wohlbefinden über Nachhaltigkeit, Gemeinschaft und Services bis hin zu Sicherheit reichen und die digitale Konnektivität, die Gebäudesysteme und die Qualität des Datenaustauschs einbeziehen. Die Optimierungsmaßnahmen erstrecken sich dabei sowohl auf Gebäude-Hardware als auch auf

Softwarelösungen, von denen der Eigentümer, der Betreiber und selbstverständlich auch die Nutzer profitieren.

Wann wird der Zertifizierungsprozess voraussichtlich abgeschlossen sein?

Marcus Peffeköver:

Die WiredScore Zertifizierung, die den Nutzerkomfort durch Konnektivität beurteilt, haben wir bereits in Platinum und somit in der höchstmöglichen Auszeichnung erhalten. Bezüglich SmartScore haben wir zunächst eine Vorzertifizierung erhalten. Der Proof of Concept einiger maßgeblicher Funktionen unserer künftigen SKYPER-App ist inzwischen erfolgreich vollzogen. Unser Ziel ist es, die abschließende Zertifizierung im Frühjahr 2024 zu erhalten.

Welche besonderen Herausforderungen sind dabei zu meistern?

Marcus Peffeköver:

In technischer Hinsicht kommt der Kompatibilität der unterschiedlichen Anlagen und Systeme eine entscheidende Bedeutung zu. Wir achten stets darauf, Insellösungen zu vermeiden. Zudem gilt es, die Vielzahl mittels Sensorik erfasster Daten möglichst effektiv zu nutzen und weiterzuverarbeiten. Eine weitere Herausforderung besteht in den zahlreichen Schnittstellen, d.h. die übergeordneten Auswirkungen und Abhängigkeiten einzelner Maßnahmen aber auch Projektbeteiligter untereinander zu erkennen. Das erfordert insbesondere bei einem so vielschichtigen Projekt wie dem SKYPER neben Weitblick und entsprechender Organisation auch etwas Geduld. Dass ich dabei auf ein begeistertes, erfahrenes und motiviertes Projektteam bauen kann, vereinfacht es wiederum.

Kann der SKYPER als Vorreiter im Bereich Smart Buildings bezeichnet werden? Wie viele andere Hochhäuser mit SmartScore Zertifizierung gibt es in Frankfurt und bundesweit?

Marcus Peffeköver:

Unsere Benchmark sind Bestandshochhäuser mit SmartScore Platinum Zertifizierung. Gegenwärtig gibt es laut Auskunft des Zertifizierers davon in Frankfurt keines bzw. in Deutschland zwei und weltweit 25. Neben dem SKYPER befinden sich auch weitere Gebäude im Zertifizierungsprozess. Allerdings sind wir nicht auf einen fahrenden Zug aufgesprungen, sondern haben uns schon im Ankaufsprozess mit dem Thema auseinandergesetzt und sind auf den Zug aufgesprungen, bevor dieser so richtig Fahrt aufgenommen hat. Von daher glaube ich schon, dass der SKYPER im Bereich Smart Buildings als Vorreiter bezeichnet werden kann.

Was verbindet sie persönlich – außer dem SKYPER – mit Frankfurt?

Marcus Peffeköver:

Das kann ich schnell und einfach beantworten. Ich bin seit über 30 Jahren stolzer Fan und inzwischen auch Mitglied der Eintracht Frankfurt . Wegen seiner imposanten Skyline und seines speziellen Flairs ist mir Frankfurt auch unabhängig des Fußballs und des Jobs immer einen Besuch wert.