

Buildings
Simply Made
Better



Retrofitprojekt zur digitalen Optimierung von Retail- Immobilien

Case Study: SNIPES – Hohe Strasse, Köln

Mietfläche: 600 m² | Baujahr: 1952 | Gebäudeart: Retail

Die Hohe Straße ist eine der meistfrequentierten Einkaufsstraßen Deutschlands in Bestlage der Kölner Altstadt. Eigentümerin ist die auf innerstädtische Einzelhandelsimmobilien spezialisierte Aachener Grundvermögen. Da jedes ihrer Sondervermögen mindestens nach Artikel 8 der EU-Offenlegungsverordnung zertifiziert ist, verfolgt die Aachener Grundvermögen das Ziel, Nachhaltigkeit durch konsequente Digitalisierung transparent und messbar zu machen. Beispielsweise ist das Objekt Hohe Straße 100-102, aktuell Sitz eines Geschäfts des bekannten Streetwear-Händlers SNIPES: Dank eines digitalen Retrofits durch aedifion und KI-gestützte Optimierungsempfehlungen erfüllt es höchste Standards in Sachen Transparenz, Energieeffizienz und Besucherkomfort.



Volle Transparenz über den technischen Gebäudebetrieb.



Automatisierte Ablesung von Zählerständen und Remote-Datenzugriff.



Verbesserter Innenraumkomfort bei höherer Energie- und Kosteneffizienz.

Ausgangssituation und Zielsetzung

Ziel des Projekts war es, geeignete Maßnahmen zur digitalen Nachrüstung umzusetzen, um eine umfassende Transparenz über die Anlagenperformance herzustellen. Die gewonnenen Daten dienen als Grundlage, um fortlaufend Einsparpotenziale zu identifizieren und konkrete Handlungsempfehlungen für den Betreiber und die am Betrieb beteiligte Fachfirmen abzuleiten.

Projektablauf

- 1. Erhebung des Ist-Zustands:** Detaillierte Bestandsaufnahme des Digitalisierungsgrads der TGA durch aedifion.
- 2. Individueller Retrofit-Fahrplan:** Nach dem Prinzip der minimalinvasiven Nachrüstung, d.h. ohne bauliche Eingriffe, durch aedifion.
- 3. Umsetzung der Ertüchtigungsmaßnahmen:** Koordiniert durch aedifion in Zusammenarbeit mit dem Partnerunternehmen LineMetrics, welches die Hardware lieferte. Über diese bezieht aedifion fortlaufend Betriebsdaten und nutzt sie für die kontinuierliche Optimierung.

Maßnahmen

Der Schwerpunkt des Digitalisierungsprojekts lag auf der gezielten **Nachrüstung von Sensorik** zur digitalen Erfassung und Analyse aller relevanten Sollwerte und Regelparameter:

a) Auflegetemperaturfühler

Prüfung von Heizgrenze, Heizkurve und Nachtabsenkung.

b) Stromsensoren

Transparente Visualisierung von Verbräuchen und Laufzeitüberwachung der raumlufttechnischen Anlage (RLT).

c) Zu- und Ablufttemperatursensoren

Prüfung der Wärmerückgewinnung und der Regelung der RLT-Anlage.

d) Raumsensoren

Überwachung der Klimatisierung und Behaglichkeit der Verkaufsräume.

Fazit und Ausblick

Durch die Digitalisierungsmaßnahmen lassen sich sämtliche verbrauchs- und komfortrelevanten Betriebszustände im Gebäude digital erfassen und gezielte Handlungsempfehlungen für den Betreiber ableiten. Dieses Vorgehen dient als Pilotprojekt für weitere vergleichbare Retail-Immobilien des Eigentümers in Köln, wie etwa an der Hohe Straße 108-110 und der Wörthstraße 32.

Kunden-Feedback

„Bald wird kein Gebäude mehr ohne ein intelligentes Monitoring laufen. Skalierbare und digitale Methoden sind dabei der Weg zur innovativen Immobilienbewirtschaftung. Die digitale Ertüchtigung durch aedifion erfolgte strukturiert, zügig und äußerst effizient aus einer Hand – ein Vorbild für zukünftige Immobilien in unserem Portfolio.“

Raymond Wollenberg

ESG Manager | AACHENER
GRUNDVERMÖGEN

