

In Basel werden zwei Bürogebäude umfassend saniert. Die nachträgliche Beurteilung durch den SNBS zeigt, dass der Standard bei der Anwendung auf Sanierungen Verbesserungen vertragen könnte.

60er-Jahre aufgefrischt

Matthias Gallati Klare Linien und eindruckliche Dimensionen charakterisieren den Bürokomplex gegenüber dem Badischen Bahnhof in Basel. Neben einem Hochhaus (Baujahr 1956) stehen zwei zehngeschossige, 90 und 60 Meter lange Bürogebäude aus den 1960er-Jahren, die im rechten Winkel zueinander angeordnet sind. Unter das südliche Gebäude wurde eine Scheibe mit rechteckigem Grundriss geschoben, in der ein Personalrestaurant untergebracht war. Die Gebäude sind Teil des acht Hektar grossen Rosental-Areals und gehören dem Basler Agrobusiness-Unternehmen Syngenta.

Neuer, attraktiver Hauptsitz

Die beiden Bürobauten sowie der Restauranttrakt genügen den heutigen Anforderungen nicht mehr. Syngenta will das Areal so umgestalten, dass es als attraktiver Hauptsitz klar erkennbar wird. Das Herzstück ist ein neuer Park im Hof, um den herum ein Personalrestaurant, eine Cafeteria und Meetingräume platziert sind. Die über 1000 Angestellten, die in den Bürogeschossen neue Arbeitsplätze finden, treffen sich hier künftig mit Arbeitskollegen, mit Gästen oder verweilen zur Erholung. Rund 185 Millionen Franken investiert

Syngenta in die Um- und Neubauten. Im Sommer 2012 führen die Baumaschinen auf. Die Bürogebäude wurden auf die Grundstruktur zurückgebaut und danach vollständig neu ausgebaut. Die Gebäudehüllen wurden demontiert, die Dächer neu gedämmt, abgedichtet, begrünt und mit thermischen Solarpanels für die Aufbereitung von Heisswasser ausgerüstet. Das alte Restaurant wird abgerissen.

Praxistauglichkeit steht im Vordergrund

Mit der architektonischen und energetischen Erneuerung des Gebäudekomplexes hat Syngenta das Ingenieur- und Generalplanungsunternehmen Gruner AG beauftragt. Bereits früh in der Planungsphase definierten Bauherr und Planer mit Hilfe der SIA-112/1-Grundsätze projektbezogene Nachhaltigkeitsziele. Diese wurden in einem Leaddokument der Gruner AG festgehalten, das als Pflichtenheft für alle Fachplaner und Gewerke diente.

Um in Zukunft ein praxistaugliches Werkzeug zur Beurteilung der Nachhaltigkeit von Gebäuden anwenden können, hat sich das Unternehmen dazu entschlossen, die Sanierung der beiden Verwaltungsgebäude nach SNBS zu messen, die Ergebnisse zu prüfen und Vorschläge zur Verbesserung des Standards auszuarbeiten. Das Resultat ist sowohl für den Bauherren als auch für die Planer erfreulich und bestätigt die hohe Qualität des Projektes. «Viel besser hätten wir nicht abschliessen können und wo Verbesserungspotenzial besteht – etwa bei der Mobilität – wird weiter an Lösungen gearbeitet», sagt Roger Minder, Vertreter des Gruner Nachhaltigkeitsteams. Um einheitliche System- und Nutzungsgrenzen einzuhalten – mit dem SNBS können noch keine komplexen Räumlichkeiten und Nutzungen gemessen werden –, wurden die Geschosse 1 bis 8 der

Hauptnutzung

Büro

Standort

Rosental-Areal: Schwarzwaldallee, Rosental, Matten-, Maulbeerstrasse, Basel

Baujahr

1962 – 69

Bauherrschaft

Syngenta Crop Protection AG, Basel

Mieter, Nutzer

Syngenta International AG, Basel

Architektur

Burckhardt Architekten; Sanierung: Gruner AG, Basel

TU/GU

Gruner AG, Basel

Planer Nachhaltigkeit

Gruner AG, Basel

Projektdateien

Anzahl Gebäude	2 Bürogebäude, 2-geschossiger Annexbau
Fläche Grundstück und Mietfläche	Teil des Rosental-Areals (total 78 000 m ²)
Bruttogeschossfläche und Bauvolumen	22 432 m ² und 83 000 m ³ (nur Bürohäuser inkl. Treppentürme)
Anzahl Parkplätze (Auto/Velo)	143/164
Anzahl Arbeitsplätze	über 1000
Wärmeerzeugung Heizung und Warmwasser	Fernwärme (Industrielle Werke Basel IWB)
Kälteerzeugung	Kältemaschinen (wassergekühlte Verdichter); Grundwasser für freie Kühlung
Strom	100% erneuerbar (IWB)
Investitionsvolumen	ca. 185 Mio. Fr.
Zertifikate, Labels	Minergie-P-Eco für Bürogeschosse



beiden Bürohäuser, nicht aber das neue, unter die beiden Gebäude geschobene Volumen, beurteilt. Ebenfalls aus diesem Grund wurde für die Bürogeschosse eine Minergie-P-Eco-Zertifizierung beantragt. Das provisorische Zertifikat liegt vor. Die übrigen Neu- und Umbauten werden nach Minergie-Eco und SIA-112/1-Grundsätzen erstellt.

Gute Werte für Energie und Treibhausgase

Die beiden Bürogebäude erreichen sehr gute Umweltresultate. Das liegt in erster Linie an der Energieversorgung und am Klima: Die Gebäude werden mit Fernwärme der Industriellen Werke Basel IWB geheizt. Diese stammt grösstenteils aus erneuerbaren Quellen und ist demnach entsprechend CO₂-neutral. Das gilt auch für den Strom, der ebenfalls von den IWB geliefert wird. Einzig für die Mobilität werden, trotz sehr gutem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, hohe CO₂-Emissionen erwartet, weil bislang noch kein Mobilitätskonzept zur Ausführung gelangt ist. Für Energie und Klima werden Bestwerte gutgeschrieben. Roger

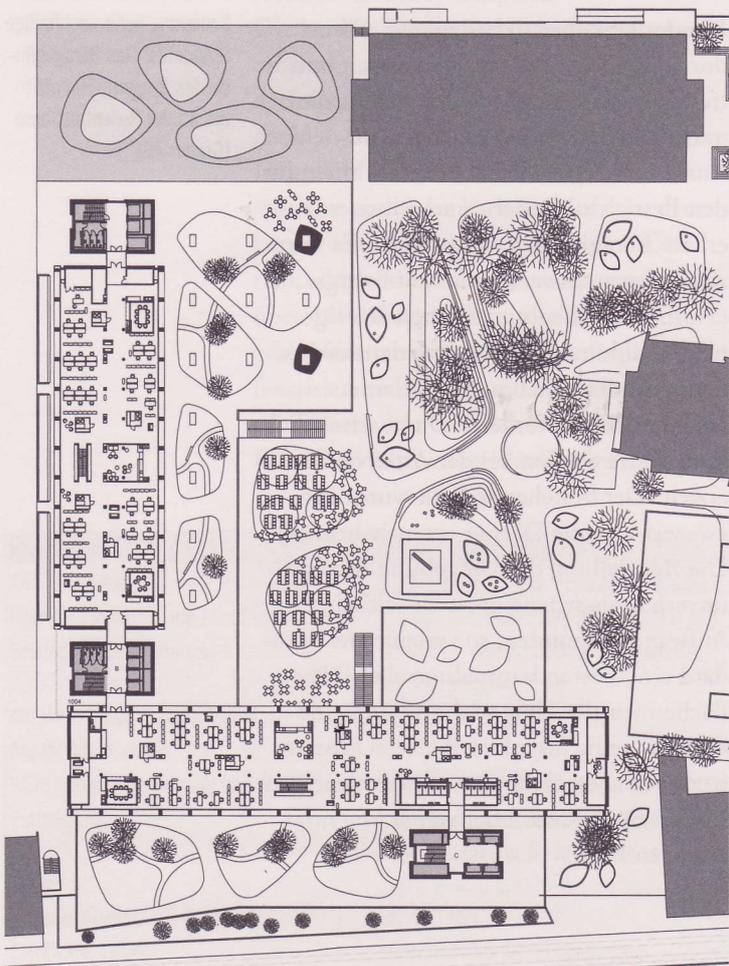
Minder gibt aber zu bedenken: «Wenn durch den Bezug von erneuerbaren und treibhausgasarmen Energien bereits die maximale Bewertung erreicht wird, fehlen Anreize, energieeffiziente Massnahmen für den Betrieb zu fördern und selber erneuerbare Energien zu produzieren.» Es wäre also wünschenswert, zwischen Energie aus externen Quellen und solchen aus eigener Produktion zu unterscheiden sowie den sparsamen Gebrauch von erneuerbaren Energien zu fördern. Durchschnittlich gute Werte werden bei der Artenvielfalt erzielt. Der bestehende Park wurde vergrössert und die Dächer extensiv begrünt. Die Beurteilung der Umgebung war mit unverhältnis-mässig grossem zeitlichem Aufwand verbunden, so verlangt der Standard eine Bestandsaufnahme aller Oberflächen vor der Umgestaltung und eine danach – eine Sisyphusarbeit bei grossen, parkähnlichen Geländen wie demjenigen im Rosental-Areal. Hier wären Vereinfachungen nötig.

Erfüllt nach Abschluss der Sanierung hohe nachhaltige Standards: Das Bürogebäude des Syngenta-Hauptsitzes an der Rosentalstrasse (Gruener AG).

Differenziertes Bild des Standortes

Allgemein ist es nicht einfach, ein Gebäude nach gesellschaftlichen Kriterien zu beurteilen, weil diese oft nicht gemessen und mit Zahlen belegt werden können. Der SNBS setzt hier auf eine Kombination von bewährten und neuen Beurteilungskriterien. Schwachpunkte sind trotzdem auszumachen: Die Kriterien für die Beurteilung des Standortes sowie für die städtebauliche und architektonische Qualität sind gemäss Gruner vor allem auf Neubauten und zu wenig auf Sanierungen und Bestand zugeschnitten. Die meisten dieser Kriterien sind bei bestehenden Gebäuden gegeben und können nur teilweise verbessert werden. Um zu sanierende Gebäude besser beurteilen zu können, sollten die Kriterien der Ortsanalyse auf diese zugeschnitten werden. Darüber hinaus würden Daten etwa zum Mikro- und Makroklima, zur Topografie oder zu lokal vorhandenen Energiequellen ein differenzierteres Bild der örtlichen Situation zeigen und wichtige Informationen schon in der Planungsphase liefern.

Der Grundriss zeigt die beiden im rechten Winkel angeordneten Bürogebäude, die sich um den neuen Park gruppieren (Gruner AG).



Wirtschaftlich gute Voraussetzungen

Kein Wunder, schneidet der Gebäudekomplex in wirtschaftlicher Hinsicht gut ab. Wirtschaftliche Aspekte standen bei der Wahl des Standortes und beim Bau im Vordergrund: Das Areal liegt in einem wirtschaftlich starken Umland mit grossem Entwicklungspotenzial und es ist technisch wie auch von der Lage her sehr gut erschlossen. Bei der Sanierung sind nun für Syngenta neben der Wirtschaftlichkeit auch ökologische und gesellschaftliche Aspekte hinzugekommen. Auch in der Beurteilung der wirtschaftlichen Gegebenheiten werden Verbesserungsmöglichkeiten erkannt: nicht ausgereift ist die Berechnung der Lebenszykluskosten. Der SNBS verwendet für verschiedene Phasen unterschiedliche Tools. Diese berücksichtigen die Kostengruppen für Betrieb und Unterhalt nicht gleichermassen und liefern somit sehr unterschiedliche Resultate. Auch müssen die Resultate noch in die gewünschte Einheit umgerechnet werden. Ausserdem fehlen Benchmarks, um vergleichbare Berechnungen für Sanierungen zu erstellen. Es macht einen grossen Unterschied, ob ein Gebäude lediglich neu gestrichen wird oder ob es, wie im vorliegenden Fall, bis auf die Grundstruktur zurückgebaut wird. Der SNBS zeigt für eine vergleichbare Bewertung bisher keine Lösung auf.

Standard kann verbessert werden

Grundsätzlich beurteilen die Experten des Gruner Nachhaltigkeitsteams den SNBS als wertvolles Arbeitsinstrument. Es deckt die Aspekte der Nachhaltigkeit umfassend ab und zeigt Schwachpunkte bei Bauvorhaben auf. Auch hat die Überprüfung der Gebäude mit dem SNBS die Gruner AG in ihrer Planungsarbeit bestätigt. Die Stärken des SNBS sind für Gruner jedoch eher in der Qualitätssicherung als in der Planungshilfe zu sehen. «Das Tool ist nicht voll ausgereift, kann aber verbessert werden», sagt Roger Minder. Er plädiert dezidiert dafür, dass der Aufwand für Anwender geringer wird. Das kann geschehen, indem einheitliche Grundlagen definiert werden, die auch als Basis für die Beurteilung durch bewährte nationale und internationale Bewertungssysteme

wie etwa jenes der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen DGNB, Minerale oder 2000-Watt für Areale, dienen können. Doppelter Aufwand und damit verbundene zusätzliche Kosten müssen vermieden werden.

Verbesserungsvorschläge

Funktionale Erweiterungen

- Übersichtlichere und damit benutzerfreundlichere Handhabung des SNBS-Tools
 - Informationen und Erläuterungen zentral im Kriterienbeschrieb festhalten
 - Tool nur mit Minimalinfos und eventuell mit Hilfsfunktion bereitstellen
 - Vorselektion, um irrelevante, detaillierte Fragenkataloge auszublenden
- Kompatibilität mit verwandten Bewertungssystemen
 - Anforderungen der bestehenden Bewertungssysteme harmonisieren (durch identische Anforderungen und Datenabfrage)
 - Abgekürzte Eingabe ermöglichen, wenn bereits Labels oder Zertifizierungen vorliegen (Umsetzung z. B. durch Eingabe von Zertifikatsnummer)
- Automatisierung der Tool-Befüllung
 - Allgemeine standortspezifische Themen (Klima, Naturgefahren, Mietzinsniveau, öV usw.) über Postleitzahl und Online-Datenbank

→ Zentrale Eingabe von Flächenangaben mit automatischer Übernahme in Kriterien

Inhaltliche Erweiterungen

- Gesellschaft: Ortsanalyse um Situationsanalyse erweitern
 - Makro- und Mikroklima sowie topologische Analyse (inklusive solare Einstrahlung und Verschattung)
 - Daten zu potenziellen lokal verfügbaren Energiequellen
- Wirtschaft: Thema Regionalökonomie ausdifferenzierter behandeln
 - Weder Abbau noch Zubau → Bewertungsnullpunkt bei «4»
 - Potenzial von Bauprojekten neue Firmen anzusiedeln
 - Erhöhung von Humankapital in der Region (Bildungseinrichtungen)
- Umwelt: Kriterienkatalog erweitern
 - Effiziente Nutzung auch von erneuerbaren Energien honorieren
 - Abstufung zwischen Energie-Fremdbezug und Eigenproduktion
 - Wasserverbrauch in Beurteilung aufnehmen
 - Nachhaltigkeit in der Beschaffung von Rohstoffen aufnehmen ■

Des immeubles des années 60 rafraîchis

Deux immeubles de bureaux transformés des années 1960, plus exactement leurs étages 1 à 8, ont été évalués selon le standard SNBS. Ils font partie du siège social de l'entreprise agroalimentaire bâloise Syngenta. Les résultats de l'évaluation montrent que le Standard SNBS mériterait des améliorations pour les rénovations. Il existe un potentiel pour cela. Les deux immeubles de bureaux obtiennent de très bons résultats environnementaux du fait que l'énergie consommée provient en majorité de sources renouvelables propres. Cependant, cela représente l'inconvénient de ne pas être récompensé. L'évaluation du lieu et de la qualité architecturale et urbanistique, par exemple, est un autre point critique car elle n'est pas destinée jusqu'ici aux rénovations de bâti-

ments existants mais aux nouveaux bâtiments. La plupart des critères correspondants sont indiqués pour les bâtiments existants et ne peuvent être améliorés que partiellement. Pour pouvoir mieux évaluer les bâtiments à rénover, il faudrait adapter l'analyse du site et y ajouter d'autres critères.

En général, le SNBS est considéré comme un précieux outil de travail. Il couvre l'ensemble des aspects de la durabilité et met en évidence les points faibles des bâtiments. Cependant, la charge de travail pour les utilisateurs doit être réduite, par exemple en formulant des questions adaptées spécialement à un projet de transformation et en comparant le SNBS avec des systèmes d'évaluation nationaux et internationaux éprouvés.