

REFURBISHMENTS

Ambassador House vor dem Comeback



Blick in die Zukunft: Das Ambassador House nach der Sanierung in den Jahren 2014 – 2016

WAS TUN MIT EINEM IN DIE JAHRE GEKOMMENEN HOTELRIESEN? IM GLATTPARK IN ZÜRICH WIRD DAS AMBASSADOR HOUSE ALS DIENSTLEISTUNGSGEBÄUDE UMGERÜSTET. EINE KOMPLEXE HERAUSFORDERUNG.

DB/CM. Das in den Achtzigerjahren an der Verbindungsachse Zürich Nord und dem Flughafen Kloten, im nun neu entstehenden Stadtteil Glattpark, erstellte Ambassador House wird bis Ende 2016 völlig umgestaltet. Der Wandel des in die Jahre gekommenen Hotelriesen zu einem funktionalen und «grünen» Dienstleistungsgebäu-

de mit alleine 50.000 Quadratmetern Bürofläche sowie einem öffentlichen Erdgeschoss für die Mitarbeiter bringt nicht nur wesentliche Vorteile, sondern auch technische Herausforderungen in der Planung und Umsetzung mit sich. Denn das Gebäude wird nicht nur einem «Facelift» unterzogen, sondern auch unter den Gesichtspunkten der Funktionalität und der Nachhaltigkeit vollständig saniert und neu gestaltet. Es entstehen Büroflächen der neuesten Generation auf fussballfeldgrossen Stockwerken, die mit dem Gebäudelabel LEED Platin (Leadership in Energy and Environmental Design) vom U.S. Green

Building Council zertifiziert werden (s. Kastentext).

EIN NEUES GESICHT

Aufgrund des Gebäudezustandes und der veränderten städtebaulichen Situation hat sich für das Ambassador House ein erheblicher Gebäudeentwicklungs- bzw. Sanierungsbedarf ergeben. Dies bedeutet, dass aus ineffizienten kleinteiligen Flächen wie in den Türmen, welche nicht nur einen funktionalen Mangel für den Mieter sondern auch ein ökologisches Defizit darstellen, flexible und nachhaltige Flächen geschaffen wer- >>>

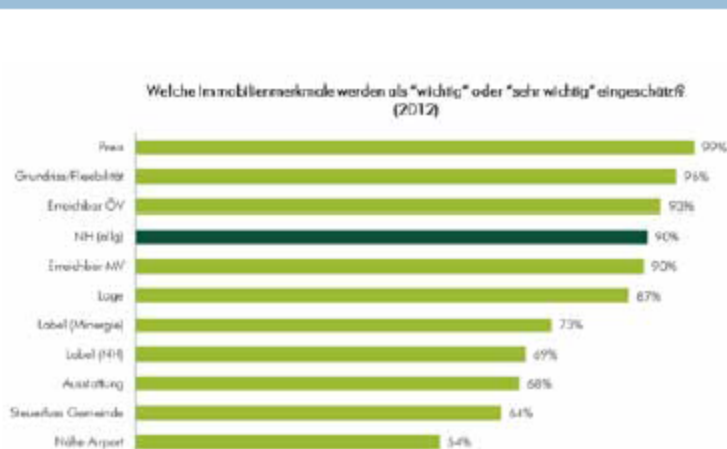
LEED**Marktanforderungen und Vorteile**

Studien des CCRS der Universität Zürich und CBRE (CRESS – Corporate Real Estate and Sustainability Survey) zeigten für die Schweiz, dass neben dem Preis, dem Grundriss/Flexibilität der Immobilie, der Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln, auch die Nachhaltigkeit im Allgemeinen (90%) eine relevante Rolle bei der Suche nach neuen Liegenschaften spielt. Hier hat das Schweizer Minergie-Label aufgrund seiner hohen Marktdurchsetzung mit 73 Prozent eine wesentliche Rolle inne, aber auch die Nachhaltigkeitslabels wie das US-Label LEED besitzen mit 69 Prozent eine hohe Relevanz in der Schweiz. Gerade in Märkten mit internationalen Kunden, wie dies beispielsweise im Raum Zürich vorliegt, sind solch internationale Labels sehr hoch einzuschätzen.

Dies liegt daran, dass weltweit agierende Konzerne sich in der Regel nachhaltigen Standards verschrieben haben, wie z.B. der Technologiekonzern Siemens, welcher im Rahmen seiner «Green Buildings»-Initiative bei der Realisierung oder Sanierung seiner Gebäude auf das Label LEED setzt. Vorteil der globalen Anwendung von LEED ist, dass dieses Label einen hohen Bekanntheitsgrad am internationalen Markt hat und auch in der Schweiz anwendbar ist.

Ein weiterer wesentlicher Vorteil liegt in der modularen Anwendung: Nicht nur das ganze Gebäude an sich kann zertifiziert werden, sondern auch der Grundausbau alleine (CS – Core & Shell). Der «Basis»-Zertifizierung kann, wenn beispielsweise alle Anforderungen und Wünsche des zukünftigen Mieters bekannt sind, eine Zertifizierung des Innenausbau (CI – Commercial Interior) beigefügt werden. Solche Labels bringen nicht nur Vorteile auf Seiten der Betriebskosten und der Preisstabilität von Immobilien mit sich, sondern haben auch einen direkten positiven Einfluss auf das «Firmenkapital» der Arbeitsressourcen.

So zeigen Studien des World Green Building Councils bei LEED CI zertifizierten Gebäuden eine Reduktion der Krankenstandsrate und eine Steigerung der Produktivität im Allgemeinen, um bis zu 18 Prozent.

STELLENWERT VON IMMOBILIENMERKMALEN

QUELLE: CBRE/CCRS – CRESS 2012/2013

>>> den. Im Entwicklungsprozess des Gebäudes wurde grosser Wert auf die Verwandlung der bestehenden Defizite in Stärken, bei gleichzeitiger Nutzung der vorhandenen Ressourcen, gelegt. So werden die bestehenden Türme rückgebaut und die Innenhöfe der oberen Geschosse bis zur Gebäudebasis heruntergeführt, um sie als Atrien mit einem Glasdach über dem zweiten Obergeschoss zu nutzen – so entstehen einladende und tageslichtdurchflutete Zonen für die Mitarbeiter und Besucher.

Dies bringt nicht nur nutzerspezifische Vorteile mit sich, sondern durch die leichte Reduktion der Baumassee wird auch ein aus energetischer Sicht besseres Verhältnis zwischen Aussenfläche zum vorhandenen Gebäudevolumen erreicht. Zudem erhält das Gebäude eine neue Hülle, welche nicht nur für das neue Gesicht des Ambassador House verantwortlich ist, sondern auch die energetischen Kennwerte des Hauses wesentlich verbessert. Die Energieerzeugung, auf der Wärme- als auch Kälteseite, erfolgt primär durch alternative Energien, wie Nutzung der Abwärme aus der Umgebung, Abwärmennutzung aus dem Kälteprozess innerhalb des Hauses oder der Nutzung von freier Kühlung. Für den weiteren Mieterausbau wurden bereits hinsichtlich der Lüftung und Kühlung Systeme angedacht, welche über eine minimale Abhänghöhe verfügen, und gleichzeitig einen hohen Komfort bei maximaler Leistung gewährleisten (z.B. Hybridelemente). Die Flächen können durch einen Einzelmietler genutzt oder in mehrere Mieteinheiten unterteilt werden. Der schonende Umgang mit Ressourcen zeigt sich nicht nur in den Bereichen der Erstellung und der effizienten Nutzung von Energie, sondern auch im Umgang mit Trinkwasser, etwa an den wassersparenden Armaturen oder an den Grünanlagen,

für die einheimische Vegetation mit einem geringen Bewässerungsbedarf ausgewählt wurden. Den zukünftigen Mietern werden hierzu auch Unterlagen in Form eines Handbuchs für einen nachhaltigen Mieterausbau (freiwillig) zur Verfügung gestellt.

FAZIT

Die Umnutzung solch eines «Gebäudes» zeigt, dass der städtische Raum ressourcenschonend aufgewertet kann. Dies ist natürlich immer direkt abhängig vom Zustand und Layout des bestehenden Gebäudes und die Sinnhaftigkeit einer Revitalisierung muss natürlich im Vorfeld für das jeweilige Gebäude festgestellt werden. In der Realisierung solch eines «grünen» Projektes bedarf es aufgrund der Anforderungen der Zertifizierungssysteme wie Minergie oder LEED kompetente Partner in der Planung und Umsetzung, da verpasste Punkte in der Regel nicht mehr aufzuholen sind. Dies ist gerade bei Sanierung von hoher Relevanz, da hier nicht von der grünen Wiese weg gestartet werden kann, sondern mit dem Bestand unter den Aspekten der Funktionalität und Wirtschaftlichkeit gearbeitet werden muss. Nichts



Hobe Aufenthaltsqualität: Das Atrium im Ambassador House

desto trotz sind die Vorteile von Zertifizierungen nicht von der Hand zu weisen und eine Tendenz hin zu «Green Buildings» ist erkennbar, vor allem aufgrund der Tatsache, dass Investoren im Rahmen ihrer Nachhal-

tigkeitsberichterstattung hiermit ein wesentlicher Input geliefert wird. •

DIE AUTOREN:
DANIEL BURTSCHER, CBRE SWITZERLAND;
CAMIL MARCINIAK,
INTEP – INTEGRALE PLANUNG GMBH

ANZEIGE

Upcycling statt Recycling

Cradle-to-Cradle-Trend erreicht
die Bauwirtschaft

Mehr über Macher, Märkte
und Investitionen im
neuen IMMOBILIEN Business.

Die aktuelle Ausgabe jetzt
am Kiosk oder im Abo.
www.immobilienbusiness.ch

**IMMOBILIEN
BUSINESS**
Das Schweizer Immobilien-Magazin