## LEED Core & Shell: Platin angestrebt

# Metamorphose im Glattpark

Der Nordwesten Zürichs wandelt sich – eine Veränderung, die nicht nur den sogenannten Glattpark betrifft, sondern auch die bestehenden Gebäude. Eines davon ist das Ambassador House – ein Büro- und Hotelgebäude mit beeindruckenden Baumassen. Zertifiziert werden zunächst Gebäudekern und Gebäudehülle – die Zertifizierung des Innenausbaus kann ergänzt werden, sobald die Nutzungen abschließend feststehen.

Text: Camill Marciniak, Daniel Burtscher

Grafiken: Stücheli Architekten (3)

1

2

3

**1** So soll das Atrium des Ambassador House in Zürich einmal aussehen: Tageslicht für alle Etagen.

**2** Das Gebäude in seinem heutigen Zustand ...

**3** ... und nach seiner Fertigstellung 2017: Die Türme wurden abgetragen, die Fassaden erneuert.

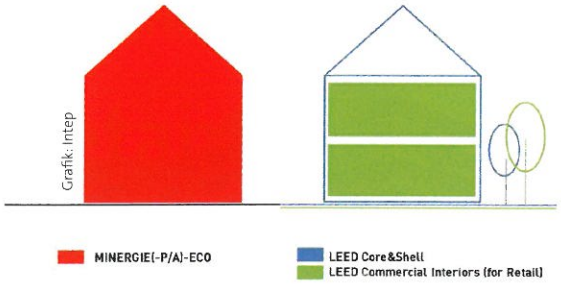
Aufgrund der geänderten städtebaulichen Situation im Glattpark – einem der größten Entwicklungsgebiet der Schweiz – zeichnete sich für das in den Achtzigerjahren erstellte Ambassador House ein erheblicher Sanierungs- und Entwicklungsbedarf ab. Mit der Entwicklung des Glattparks und der Eröffnung der Glattalbahn haben sich auch die Adressbildung und die Erreichbarkeit für Fußgänger verändert. Das gewaltige Volumen von ca. 236.000 m³ oberirdisch und 208.000 m³ unterirdisch betont die Formensprache der Postmoderne. Durch die vorhandenen drei Türme mit mehr als 22 Metern Höhe, wird das Gebäude als Hochhaus eingestuft. Dies führt zu zusätzlichen baulichen und technischen Auflagen, die aufwendige Sanierungsmaßnahmen mit sich bringen. Die tiefe Gebäudebasis (EG – 2. OG) von teilweise bis zu 67 m und die niedrigen Geschosshöhen (3. – 6. OG) lassen wenig Tageslicht einfallen, was eine Minderung des Innenraumkomforts zur Folge hat. Auch bei den vorhandenen haustechnischen Anlagen und dem Versorgungskonzept besteht hohes Optimierungspotential.

## Metamorphose

Aktuell wird das Gebäude als Bürohaus und Hotel genutzt. Ab Ende des Jahres 2016 ist für das Gebäude in den Obergeschossen eine reine Büronutzung vorgesehen. Die Gebäudestruktur und die geplanten Maßnahmen im Grundausbau erlauben dabei sowohl eine Unterteilung in mehrere kleinere Mieteinheiten, als auch die Nutzung durch einen Großmieter. Im Erdgeschoss finden sich ergänzende Nutzungen wie Gastronomie, Konferenz, Fitness und Retail.

Die Konkurrenzfähigkeit des Gebäudes im Glattpark und die Ertüchtigung des Gebäudes für den nächsten Lebenszyklus er-

Anzeige




**4** Ein Vergleich der Systemgrenzen von Minergie und der Kombinantion aus LEED Core & Shell und Leed Commercial Interiors – for Retail.

forderten einen nachhaltigen Umgang mit dem Bestand. Daher wurde beim Entwicklungsprozess des Gebäudes großer Wert darauf gelegt, die bestehenden Defizite in Stärken umzuwandeln, bei gleichzeitiger Nutzung der vorhandenen Ressourcen. Erwähnenswert ist hierbei das „Herunterführen" der bestehenden Innenhöfe bis zur Gebäudebasis, um den schlecht belichteten Innenzonen mehr Tageslicht zu bieten. Gleichzeitig wurden die Türme abgetragen, um die aufwendigen Sanierungsmaßnahmen zu vermeiden, die durch die Hochhausanforderungen notwendig geworden wären. Im Zuge dieser Metamorphose wird auch die gesamte Gebäudehülle erneuert. Diese verleiht dem Ambassador House ein zeitgemäßes Aussehen und verbessert deutlich die energetischen Kennwerte. Bezogen auf die Haustechnik, wird das sanierte Gebäude im Grundausbau über eine energieeffiziente und flexibel ausbaubare Infrastruktur verfügen. Die Energieerzeugung erfolgt zum Großteil mit alternativer Energie – wie die Nutzung von Abwärme oder von freier Kühlung (mit einem Kaltwasservorlauf von 14°C) – über das Energienetz der Schweizer Bundesbahn. Für den späteren Ausbau der Mietflächen wurden bereits energieeffiziente, technische Systeme konzipiert, die einen hohen Komfort für die Nutzer gewährleisten und flexibel auf individuelle Anforderungen der Nutzer angepasst werden können.

Um diese besonderen Maßnahmen unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit bewerten und kommunizieren zu können, wird nach dem internationalen Nachhaltigkeitsstandard LEED zertifiziert. Das Label LEED ist besonders für weltweit tätige Unternehmen interessant, die entweder in der Rolle als potenzielle Mieter oder als internationale Investoren für Neubauten und Modernisierungen auftreten. Ein Vorteil ist auch die Möglichkeit, ein projektrelevantes Zertifizierungssystem wählen zu können. Während beispielsweise für ein Minergie-Zertifikat das gesamte Gebäude zertifiziert wird – oft bei noch unbekannten Mietern oder Nutzern – bietet LEED ein System an, welches nur den Grundausbau (Core & Shell – Gebäudekern und -hülle) zertifiziert, sich aber bei Bedarf um den Innen-ausbau (LEED Commercial Interior) ergänzen lässt.

## LEED Core & Shell

Beim Ambassador House wird für den Grundausbau das höchste Zertifikat „Platinum" (mehr als 80 von 110 Punkten) angestrebt. Für den Mieterausbau müssen klare Schnittstellen für die Systemgrenzen zum Grundausbau definiert und in einem sogenannten „Schnittstellenpapier" festgehalten werden, welches von der LEED Zertifizierungsstelle nach einer Vorlage zur Abgrenzung von Eigentum und Mietflächen verlangt wird. Ergänzt wird diese durch vorgegebene Full-Time-Equivalent (FTE) Standardwerte. Die FTE Werte sind, je nach Nutzung und Flächenanteile der Räume, mit den jeweiligen Normwerten aufzuschlüsseln. Die Auswirkungen bei Nutzungsänderungen sind ebenfalls für die Zertifizierung zu berücksichtigen.

Wie bei allen international gültigen Normen erfordert auch das LEED Zertifikat schlüssige Definitionen von Kennwerten, beispielsweise für die Berechnung von Raumflächen nach Raumtypen oder Nutzungen, welche, wie in diesem Fall, sowohl mit den schweizerischen als auch mit den US-Normen übereinstimmen müssen. Die Bezeichnung der Raumtypen ist ihren Nutzungen nach konsequent über alle Nachweise in Abstimmung mit Architekten und Fachplanern einzuhalten. Je besser diese Übereinstimmung ge-

**Camill Marciniak (Intep – Integrale Planung GmbH)**

ist Dipl.-Ing. Architektur, M.Eng. Internationales Projektmanagement, Executive MBA, LJMU sowie LEED AP BD+C. Bevor er 2011 als Consultant zu Intep kam, war er für internationale Unternehmen im Projekt- und Immobilienmanagement tätig. Seine Schwerpunkte bei Intep sind die Umsetzung von Nachhaltigkeitszielen im Projektmanagement und die Nachhaltigkeitsberatung für Unternehmen. www.intep.com, marciniak@intep.com

**Dr. Daniel Burtscher (CBRE Switzerland)**

studierte Bauingenieurwesen und schloss sein Doktorat im Bereich der technischen Wissenschaften ab. Bevor er als Associate Director zu CBRE kam, war er als Assistenzprofessor an der Universität und in der Privatwirtschaft in technischen Büros sowie einer internationalen Bauunternehmung tätig. Bei CBRE ist er in der Projektentwicklung, im Projektmanagement und in der strategischen Beratung tätig. www.cbre.ch, daniel.burtscher@cbre.com

lingt, desto grösser ist die Chance, ein hohes Zertifizierungsniveau des Grund- und künftigen Mieterausbaus zu erlangen.

Obwohl der Zertifizierungsbereich nur den Grundausbau betrachtet, sind dennoch besondere Anforderungen an den Mieter zu stellen, die in einem sogenannten „Green Lease" (engl. für „grüner Mietvertrag") als Anhang zum Mietvertrag beigefügt wer-den. Dazu gehören Forderungen nach einem sparsamen Umgang mit Trinkwasser, aber auch nach einem energieeffizienten Gebäudebetrieb, der beispielweise den Einbau von LED-Leuchten nötig macht. Werden bauliche Maßnahmen vom Mieter ausgeführt, verlangt die Zertifizierungsstelle ausdrücklich den Nachweis eines Green Lease. Ziel ist es, so die nachhaltigen Voraussetzungen des Grundausbaus auch im Betrieb fortzuführen und sicherzustellen.

## Fazit und Ausblick

Die Ertüchtigung des Gebäudes zeigt, dass mit der Veränderung der Volumetrie und dem Einfügen von Atrien eine einfache Orientierung im Gebäude möglich wird, Dimensionen erlebbar und ein Angebot für Begegnungen und Aufenthalt geschaffen werden kann. Die in den Turmgeschossen und den Atrien freiwerdende Baumasse wird durch Volumenergänzungen an den Gebäudeenden und durch eine Verbreiterung der Gebäudetiefe im Mittelbau kompensiert.

Bei LEED lassen sich im System Core & Shell mit einem nachhaltigen Umgang der Bausubstanz und einer Verbesserung der Tageslichtsituation bis zu sieben LEED Punkte erreichen. Zudem ermöglicht das Baukastensystem von LEED, bei einer bereits vorliegenden Core & Shell Zertifizierung, auch Zertifizierungen für die Mietflächen nach LEED Commercial Interiors (CI) vorzunehmen. LEED CI findet Anwendung bei Büronutzungen, im Einzelhandel und der Gastronomie. Dabei decken sich die Ausschlusskriterien der Zertifizierungssysteme im Grundausbau mit denen des Mieterausbaus. Besonderheiten im System LEED CI bilden die Forderungen nach mit „Energy Star" zertifizierten Geräten oder nach „Greenguard" zertifiziertem Mobiliar. Auch für den Einzelhandel liegen spezielle Anforderungen vor. Mit einer Zertifizierung nach LEED erhalten Eigentümer und Mieter ein Instrument, mit dem sie ihre Nachhaltigkeitsziele quantifizieren können. Die Zertifizierung schafft eine Grundlage für einen nachhaltigen Betrieb und unterstützt die unternehmerischen Nachhaltigkeitsziele. Damit ist eine Zertifizierung ein kommunikatives und operatives Hilfsmittel im Rahmen einer umfassenden Nachhaltigkeitsstrategie.

Das Projekt Ambassador House erreicht mit einem kompetenten Arbeitsteam und dem notwendigen Instrumentarium die gewünschte Integration der anspruchsvollen Anforderungen in das bestehende Gebäude. Nach einem ersten Design Review (Vorprüfung) durch das Green Building Certification Institute (Zertifizierungsstelle), rückt das Projekt der Auszeichnung auf dem Zertifizierungsniveau LEED Platinum und der Verwandlung in ein Green Building einen entscheidenden Schritt näher. ▮

www.ambassadorhouse.ch




INTERGEO®

Kongress und Fachmesse für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement

www.intergeo.de

1995–2014 20 JAHRE YEARS INTERGEO

7. – 9. Oktober 2014
Berlin, Messegelände

INTERGEO®

gemeinsam mit

3. Nationaler INSPIRE Konferenz 2014
imaGIne-2 Kongress

Sponsoren:

esri Deutschland

HEXAGON

Trimble.

DVW

Veranstalter: DVW e.V.
Ausrichter Kongress: DVW GmbH
Ausrichter Messe: HINTE GmbH