

# Trend zur Mehrfachzertifizierung

Nach der Gebäudezertifizierung des Prime Towers wurde nun auch der Neubau des Bürogebäudes für Johnson & Johnson in Zug nach Minergie-Eco, LEED Platinum und Greenproperty zertifiziert. Mehrfachzertifizierungen liegen im Trend.



In zentraler Lage in Zug steht auf dem Areal der ehemaligen Landis & Gyr das Bürogebäude Foyer.

**CAMILL MARCINIAK\***

**GREEN-BUILDING-ZERTIFIZIERUNG.** Die wachsende Sensibilisierung für die politischen Vorgaben zur Energiewende führen in der Gesellschaft zu einer eingehenden Beschäftigung mit der Nachhaltigkeit von Immobilien. Nachhaltigkeit wird bereits als eine von drei elementaren Eigenschaften von Immobilien anerkannt, weil mit diesen Gebäuden sowohl für die Eigentümer als auch für die Mieter eine Vielzahl von positiven Aspekten assoziiert wird. Tatsächlich belegen diverse Studien einen signifikanten Mehrwert für die Bewohner. Und auch die Eigentümer profitieren vom guten Image, niedrigem Leerstand und einem über dem Marktwert üblichen Verkaufswert.

Zur Verbesserung der Nachfrage für nachhaltige Immobilien gegenüber gewöhnlichen Gebäuden bieten die Gebäudelabels hilfreiche Instrumente. Nach Umfragen bei Immobilienexperten ist in den kommenden Jahren sogar mit einer steigenden Zahl von Zertifizierungen zu rechnen. Auf dem Immobilienmarkt verschärfen sich hingegen die Bedingungen für nicht zertifizierte Gebäude und stellen die Investoren und Bauherren bei aktuellen Immobilien vor erhöhte Anforderungen, um schon zu Beginn aus der Vielfalt der zurzeit angebotenen Gebäudelabels das Geeignete zu wählen. Denn die wachsende Anzahl verschiedener Labels mit unterschiedlichen Kriterien sind ein Zeichen des Erfolgs für nachhaltige Bauweisen. Sie er-

höhen aber auch die Unsicherheit bei der Wahl qualifizierter Gebäudelabels, die alle Kriterien für nachhaltige Bauweisen von der Erstellung bis zur Entsorgung erfassen, die wirtschaftlichen und sozialen Gesichtspunkte berücksichtigen und Vorteile für die günstige Finanzierung oder Positionierung auf dem Immobilienmarkt bieten.

**ZERTIFIZIERUNGEN IN DER SCHWEIZ.** Seit der Gründung des Vereins Minergie im Jahre 1998 hat sich das Minergie-Label zu einem nationalen Instrument für nachhaltige Bauweisen entwickelt. Dieses Label wird mit den Zusätzen -P/A oder -Eco durch erhöhte Anforderungen an die Primärenergie, an die Bewertung der sogenannten grauen Energie in den Baumaterialien und an die Raumluft ergänzt. Infolge der zunehmenden Internationalisierung des Schweizer Gebäudemarktes richtet sich die Aufmerksamkeit auch auf internationale Label wie LEED, DGNB/SGNI oder Breeam. Objekte mit dem US-amerikanischen LEED-Label sind für ausländische Investoren und Mieter mit eigenen Immobilien auf dem amerikanischen Markt interessant, weil für diese Zertifizierung US-amerikanische Normen zwingend einzuhalten sind und mit eigenen Immobilien auf dem amerikanischen Markt verglichen werden können.

**UNTERSCHIEDE DER VERSCHIEDENEN ZERTIFIZIERUNGEN.** Versucht man die Minergie-Labels mit LEED oder anderen Labels wie DGNB oder BREEAM zu vergleichen, stösst man bald an unüberwindliche Hürden. Nicht nur für die Struktur zur Bewertung der Kriterien, Messgrössen und Kennzahlen, sondern auch für die Gewichtung von Energieeffizienz, Innenraumklima, Materialien und Baustoffen, wie sie z. B. in der SIA 112/1 definiert sind, liegen die Kriterien für Ökologie, Ökonomie und Soziokultur bei Mehrfachzertifizierungen entweder weit auseinander, überschneiden oder widersprechen sich.



**Wir steuern Ihre Immobilien-Projekte zum Erfolg!**



Unsere Kompetenzen im Projektmanagement:  
Bauherrenvertretungen / Projektentwicklungen / Projektsteuerungen / Immobilienbewertungen

[www.markstein.ch](http://www.markstein.ch)

**ABBILDUNG 1: VERGLEICH VON LEED UND MINERGIE-ECO NACH SIA 112/1**  
Bereich Materialien und Wohngesundheit

Domain	Criteria	LEED	ME-ECO
Building Materials	Deconstruction		
	Environmental load		
	Hazardous Substances		
	Resources, availability		
Wellbeing, Health	Indoor Air Quality		
	Daylight		
	Security		
	Radiation		
	Summer Heat Protection		
	Noise Protection, Vibration		

Investoren und Bauherren möchten vermeiden, für langfristig gebundenes Kapital auf ein «falsches» Label zu setzen. Doch welches ist das «richtige»?

**VORTEILE UND GRENZEN VON MEHRFACHZERTIFIZIERUNGEN.** Um die Stärken und Schwächen der einzelnen Labels auszugleichen und gleichzeitig unterschiedliche Interessen verschiedener Vertreter der Immobilienwirtschaft anzusprechen, entwickelt sich der Trend zur Mehrfachzertifizierung von Gebäuden. So werden zurzeit in der Schweiz das etablierte Minergie-Label und seine Ergänzungen mit Minergie-P/A bis Minergie-Eco mit international bekannten Labels wie DGNB, BREEAM oder LEED ergänzt, um auch internationale Interessengruppen zu gewinnen und die Finanzierung von nachhaltigen Immobilien auf dem internationalen Finanzmarkt zu erleichtern. So hat zum Beispiel die Firma Cilag GmbH International, eine Tochtergesellschaft des US-amerikanischen Konzerns Johnson & Johnson, entschieden, ihre selbstgenutzten oder gemieteten Neubauten weltweit nur noch nach dem LEED-Standard zu zertifizieren.

**MEHRFACHZERTIFIZIERUNG IN DER PRAXIS.** Als Erstes stellt sich bei Mehrfachzertifizierungen die Frage, ob damit ein tatsächlicher Mehrwert für eine Immobilie entsteht. Zweifellos erhöhen sich die Kosten zur Dokumentation von Mehrfachzertifizierungen und der Aufwand wie beispielsweise für die Optimierungen im Rohbau bis zur Wahl der Farben und Lacke im Innenausbau. Dieser Aufwand steht nur

dann im Verhältnis zum ökologischen Gewinn, wenn die Materialwahl nach Priorität und Einfluss auf das gesamte Resultat erfolgt. Für Schweizer Verhältnisse steht für den Hochbau ein seit Jahren entwickeltes Normenwerk zur Erfüllung der Kriterien für Minergie-Labels zur Verfügung. Mit Hilfe der SIA Empfehlung 112/1 lassen sich Gemeinsamkeiten wie z. B. die Begrenzung von Ressourcen und Schadstoffen oder die Verbesserung der Raumluft koordinieren. Denn für die Nutzung von Synergien sind diese Übereinstimmungen entscheidende Elemente. Zur Nutzung der entsprechenden Synergien zwischen den Labels sind die gemeinsamen Zielsetzungen zu untersuchen, um die jeweiligen Nachweise und Messgrößen zu vergleichen.

Für das Objekt Foyer Zug sind die gewählten Kriterien mit den grössten möglichen Gemeinsamkeiten gewählt worden (Abbildung 1). Während die Zertifizierungen nach Minergie-Eco nach Erfahrung der Intep den Unternehmen in der Regel vertraut sind, erwies sich die Bereitstellung der erforderlichen Nachweise für LEED durch den Totalunternehmer Piora AG am Foyer Zug als eine besonders anspruchsvolle Aufgabe.

**NUTZUNG VON SYNERGIEN UND KONTROLLINSTRUMENTEN.** Für die Bereitstellung der notwendigen Unterlagen sind die Einführung der Unternehmer und Lieferanten in die Kommunikation sowie deren Schulung auf die Anforderungen der Systeme entscheidende Voraussetzungen. Denn auch für die Kontrolle und

## Kreative Internetauftritte

WALDECK.CH



TRIA-PFEFFINGEN.CH



VILLAFRANK.CH



AM-BRUNNEN.CH



**IMMOTOOLS**  
AGENTUR FÜR VISUELLE KOMMUNIKATION

**BUSINESSIMAGES**  
ARCHITEKTUR-VISUALISIERUNGEN

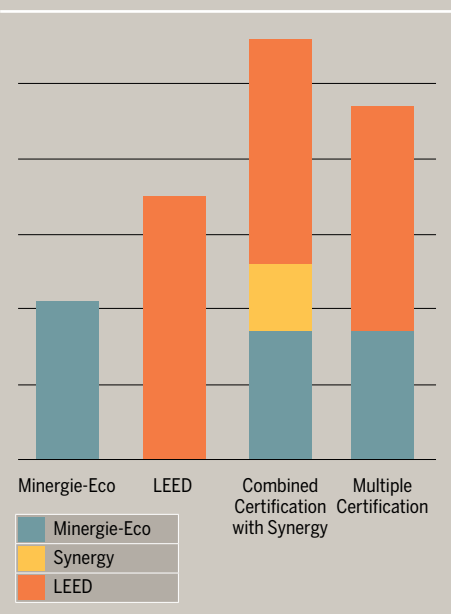
**IMMOCAM**  
ARCHITEKTUR-FOTOGRAFIE/VIDEO

**IMMOSERVER**  
ONLINE SOFTWARE FÜR IMMOBILIEN-MARKETING

Tel. 056 200 09 20  
immo-vermarktung.ch



**ABBILDUNG 2: POTENTIELLE SYNERGIEN**  
LEED und MINERGIE-ECO in den untersuchten Kriterien



## BEISPIEL «FOYER» IN ZUG



• Ein gelungenes Beispiel für Mehrfachzertifizierung ist das Bürogebäude «Foyer» in Zug, das zwei Immobilienfonds der Credit Suisse realisiert haben.

eine vertikale und horizontale Zugänglichkeit der HT-Installationen gewährleistet. Wasserlose Urinale und Dual-Flush Toilettenspülungen mit Regenwassernutzung vermindern den Wasserverbrauch des Gebäudes mit fast 40% markant und tragen so zur Schonung der Ressource Trinkwasser bei.

Mit dem Credit Suisse Real Estate Fund Green Property und dem Credit Suisse Real Estate Fund PropertyPlus, zwei Immobilienfonds der Credit Suisse als Eigentümer, setzt das als Niedrigenergiehaus von Axess Architekten konzipierte «Foyer» in Zug nicht nur mit den Zertifizierungen eine hohe Messlatte für Verwaltungsgebäude in der Schweiz, sondern auch mit den umgesetzten Massnahmen zur Nachhaltigkeit des Gebäudes.

Die Beleuchtung der Arbeitsplätze erfolgt über LED-Leuchten, die speziell für das Foyer entwickelt worden sind, um sowohl den LEED-Anforderungen als auch den Anforderungen der Bauherrschaft an ergonomische und gut belichtete Arbeitsplätze gerecht zu werden. Gleichzeitig wird mit dieser Beleuchtung der elektrische Bedarf um ein Drittel reduziert. Zusätzlich versorgt eine Photovoltaikanlage das Gebäude mit 28 500 kWh/a elektrischer Energie, was einer Versorgung von ca. 770 Laptops (20 Watt) in einem Betriebsjahr entspricht.

Den Mitarbeitern der «Johnson & Johnson Family of Companies in Switzerland» stehen seit Oktober 2012 ergonomische und tageslichtdurchflutete Arbeitsplätze, ein Mitarbeiterrestaurant, das sich in der «LEED for Retail»-Zertifizierung befindet, ein Bäcker, eine Apotheke, eine Kinderbetreuung und ein Fitnessraum zur Verfügung. Die Flexibilität des Gebäudes wird nach Minergie-Eco durch eine raumweise Einregulierung der Luftmengen, eine umnutzungsfreundliche Tragstruktur und

Auch wurde ein optimaler Kompromiss für den sommerlichen und winterlichen Wärmeschutz gefunden, um mit dem Fassadensystem die Anforderungen an die Behaglichkeit gemäss der SIA Norm 382/1 zu erfüllen. •

Dokumentation leisten vorhandene Instrumente einen wesentlichen Beitrag bei Mehrfachzertifizierungen. So entsprechen bei Nachweisen nach dem US-amerikanischen CSI Master Division Format die Positionen weitgehend dem Baukostenplan (BKP). Grosse Anforderungen stellen hingegen die Nachweise für die Nutzung regionaler Baustoffe mit einem hohen Anteil an Recyclingmaterialien. Am Beispiel einer Fassade zeigten sich die Vorteile einer frühzeitigen Vorbereitung auf Schlüsselentscheide für die Auswahl geeigneter Materialien. In diesem Fall war es möglich, den geforderten Grenzwert für regionale Materialien, gemessen an den Baukosten, von 20% auf über 70% zu erhöhen.

**AUSBLICK UND WEITERE ENTWICKLUNG.** Trotz der Gemeinsamkeiten für die Ziele des nachhaltigen Bauens überwiegen die Unterschiede in den Kriterien und Messgrössen in den verschiedenen Zertifizierungssystemen. So liess sich am Beispiel des Projektes Foyer Zug abschätzen, dass die Übereinstimmungen in den untersuchten Kriterien nach drei erreichten und davon zwei untersuchten Beurteilungssystemen rund 20% ausmachen (Abbildung 2). Doch durch die laufenden Aktualisierungen der Zertifizierungssysteme, auch mit Blick auf an-

dere Labels, werden sich die Synergien voraussichtlich erhöhen.

Abgesehen davon, dass die zusätzlich generierten Kosten für Zertifizierungen im Vergleich zu den Gesamtkosten von Gebäuden vernachlässigbar sind, bieten Mehrfachzertifizierungen dennoch für grosse Objekte eindeutige Vermarktungs- und Finanzierungsvorteile gegenüber Einzelzertifizierungen. Analog zu Minergie wird sich mit der breiteren Anwendung von LEED in der Schweiz auch das Wissen über dieses Zertifikat bei den Planern und ausführenden Firmen etablieren. Einige Firmen weisen bereits heute mehr als ein LEED zertifiziertes Objekt auf ihrer Referenzliste nach. Für die Umsetzung einer vom Kunden gewünschten speziellen Zusammenstellung aus nationalen und internationalen Green Building-Zertifikaten ist jedoch ein erfahrenes und kompetentes Team (Planer, Berater, Unternehmen) als wichtigster Faktor einer Mehrfachzertifizierung zu empfehlen. •



**\*CAMILL MARCINIAK**  
Camill Marciniak ist Dipl.-Ing. (FH) Architektur, M.Eng. Internationales Projektmanagement, Executive MBA (Liverpool) und LEED AP. Seit 2011 ist er Consultant im Bereich nachhaltiges Bauen bei Intep – Integrale Planung GmbH in Zürich. Zuvor war er für internationale Unternehmen im Projekt- und Immobilienmanagement tätig.