

Nachhaltigkeit aus Sicht des Immobilieneigentümers



Interview mit Adrian Murer
Chief Investment Officer
PSP Swiss Property

Herr Murer, was bedeutet Nachhaltigkeit für PSP Swiss Property?

Murer: Am wichtigsten ist für uns als Immobiliengesellschaft die Erkenntnis, dass wirtschaftlicher Erfolg langfristig und nachhaltig nur möglich ist, wenn wir auf allen Ebenen unserer Geschäftstätigkeit Rücksicht auf das gesellschaftliche Umfeld und die Umwelt nehmen. Wir sind überzeugt, dass wir nur dann erfolgreich bleiben können, wenn wir ökonomische, ökologische und soziale Themen in Einklang bringen.

Das tönt ja löblich, aber was heisst das in der Praxis?

Murer: Als Eigentümer, Entwickler und Betreiber eines substanziellen Immobilien-Portfolios muss man sich als Erstes überlegen, wo und wie man das Umfeld und die Umwelt am meisten beeinträchtigt – und wo und wie man demzufolge am effektivsten etwas Positives erreichen kann. So können wir beispielsweise als Entwickler schöne Gebäude erstellen, welche die Nachbarschaft aufwerten und von der Öffentlichkeit geschätzt werden. Wir können

auch bewusst besonders umweltverträgliche Baumaterialien verwenden und gezielt nur mit solchen Partnern zusammenarbeiten, die, wie wir, auf faire Arbeitsbedingungen achten. Vor allem aber haben wir als Eigentümer und Bewirtschafter die Möglichkeit, bei den CO₂-Emissionen «die Welt ein klein wenig zu verbessern». Im laufenden Betrieb der Liegenschaften können wir den grössten Beitrag zur ökologischen Nachhaltigkeit leisten.

Wie lange setzen Sie schon auf Umweltschutz und Nachhaltigkeit?

Murer: Wir waren eigentlich schon immer umweltbewusst. Vor 7 Jahren haben wir konkret damit angefangen, den Energie- und Wasserverbrauch in allen Liegenschaften systematisch zu erfassen. Ursprünglich hatten wir uns das Ziel gesetzt, den CO₂-Ausstoss in 5 Jahren um 5% zu verringern. Angefangen haben wir im Jahr 2010 mit einem Gesamtverbrauch unseres Liegenschaftens-Portfolios von 115'400 Megawattstunden (MWh) und 17'838 Tonnen CO₂-Emissionen. Bis 2016 konnten wir den Gesamtverbrauch auf 86'700 MWh und die Emissionen auf 12'100 Tonnen senken. In der gleichen Zeitspanne ist es uns gelungen, die spezifischen CO₂-Emissionen um über 30% zu reduzieren. Das sind durchaus eindrucksvolle Resultate, die wir vor allem durch betriebliche und technische Optimierungsmassnahmen in unseren Liegenschaften sowie durch die Umrüstung von CO₂-intensiven auf umweltschonendere Energieträger erzielten. Statt Ölheizungen installieren wir konsequent Gas- oder Wärmepumpenheizungen bzw. Fernwärmeanschlüsse. Dementsprechend haben wir in unserer Langfrist-Sanierungsplanung die Energie- und CO₂-Optimierung als zentralen Bestandteil integriert.

Und bei Neubauten?

Murer: Auch bei Neubauten versuchen wir, Massstäbe zu setzen, und zwar so-

wohl in Sachen Energieeffizienz als auch bei den verwendeten Materialien und in der Konstruktion. Dabei gehen wir sogar so weit, dass wir – wie im Fall des Orion-Gebäudes in Zürich West – einen erst 30jährigen, jedoch energieineffizienten Bau durch einen modernen, ökologisch nachhaltigen Neubau ersetzen.

Was haben die Mieter von nachhaltigen Gebäuden?

Murer: Die Frage kann ich vielleicht am besten anhand eines Beispiels beantworten: Wir besitzen in Wallisellen einen Businesspark mit 5 Gebäuden. Diese wurden in mehreren Etappen gebaut, die älteren mit Gasheizung, die neueren mit Erdsonden und Wärmepumpen. Verglichen mit den Gebäuden mit Gasheizung sind die Heizkosten bei den neuen Gebäuden nur etwa halb so hoch. Die Mieter profitieren somit bei nachhaltigen Gebäuden direkt von tieferen Nebenkosten.

Sie lassen sich Ihre Bemühungen im Bereich Nachhaltigkeit zertifizieren. Wozu eigentlich?

Murer: Die Zertifizierung nach bekannten Nachhaltigkeitslabeln ist eine Möglichkeit, unsere Bemühungen gegen aussen zu kommunizieren. Immer mehr, vor allem auch internationale Investoren setzen zudem eine Zertifizierung voraus. Solche Zertifizierungen sind aber zeitaufwendig und teuer, so dass das Kosten/Nutzen-Verhältnis nicht in jedem Fall stimmt. Beim Grosspeter Tower in Basel haben wir uns deshalb entschieden, das Geld statt in eine Zertifizierung lieber direkt in konkrete Umweltschutzmassnahmen zu stecken. So haben wir dort eine Photovoltaik-Fassade erstellt, welche das ganze Gebäude umhüllt und jedes Jahr 260 Megawattstunden Energie produziert. Ganz nebenbei dient das Ganze natürlich auch der Imagewerbung – und zwar nicht nur für uns als Vermieter, sondern auch für die Mieter, die sich mit einem

Büro an einem so umweltfreundlichen Standort, der die Energie für Heizung, Lüftung und Kühlung selbst produziert, ebenfalls profilieren können.

Ist Nachhaltigkeit somit eine reine Marketing-Massnahme?

Murer: Auf keinen Fall. Für uns ist Nachhaltigkeit kein Werbe-Gag, sondern ein echtes Anliegen – das sich allerdings auch finanziell lohnt. Nehmen wir den Grosspeter Tower: Hier spielt die Auslegung des Gebäudes eine wichtige Rolle. Eine unserer Vorgaben war es deshalb, den transparenten Teil der Fassade auf 50% zu beschränken. Aus technischer Sicht bedeuten geringere Wärmelasten, dass weniger Kälte produziert werden muss. Dies verbessert das Wohn- bzw. Arbeitsklima. Auch im Winter ist der Aufenthalt in den Räumlichkeiten angenehmer, weil kleinere Glasflächen weniger Kälteabfall bedeuten. Mit den 50% glauben wir eine gute Balance zwischen Tageslichtnutzung und gutem Raumklima zu erreichen. Ein weiterer zentraler Faktor ist für uns ein guter äusserer Sonnenschutz. Entsprechende Fabrikate der neusten Generation halten auch den erhöhten Windlasten an einem Hochhaus stand und ermöglichen durch die adjustierbare Lamellenneigung und feine Lochung optimale Tageslichtnutzung und Aussicht auch bei Sonnenschein. Bei der Wärmeerzeugung haben wir uns für Erdsonden entschieden, weil wir an diesem Standort über das Fernwärmenetz keine Kälte beziehen können. Gerade im Hinblick auf Leistung und Energieverbrauch wird die Kühlung bei Bürogebäuden verglichen mit der Heizung immer wichtiger. Mit einem sogenannt «bivalenten System» können wir nun beim Grosspeter Tower die im Erdreich gespeicherte Abwärme des Sommers für die Heizung im Winter benützen und umgekehrt im Sommer kühlen.

Was heisst das konkret?

Murer: 52 Erdsonden erschliessen 250 Meter tief ein unterirdisches Reservoir, welches im Sommer als Kälte- und im Winter als Wärmespeicher dient. Mit Wärmepumpen wird im Winter die Wärme aus dem Boden auf ein für die Beheizung nötiges Temperaturniveau gebracht. Dadurch kühlt sich der Boden

im Verlauf des Winters ab, und diese Kälte kann dann wiederum im Sommer zur Kühlung verwendet werden – ein genialer Kreislauf der sich dann Jahr für Jahr wiederholt.

Das tönt nach einem experimentellen Gebäude?

Murer: Nicht ganz. Wir gehen keine Experimente hinsichtlich Gebrauchstauglichkeit ein. Die Photovoltaik-Fassade stellt zwar in einem gewissen Sinn ein Experiment dar. Das Gebäude funktioniert aber auch, wenn einmal kein Strom fliessen sollte, die Fassade bleibt dicht. Wärmepumpen bewähren sich bereits in einer Vielzahl von Gebäuden in unserem Portfolio.

Und wie sieht es in Sachen Nachhaltigkeit beim Mieterausbau aus?

Murer: Die Mieter haben die Flexibilität, die Fläche nach ihren eigenen Wünschen und Erfordernissen auszubauen. Wir denken aber schon beim Grundausbau an den Mieterausbau. Das heisst, dass wir die entsprechenden

Schnittstellen definieren und das Gebäudeleitsystem so vorbereiten, dass sich die Mieter möglichst einfach anschliessen können. Die Gebäudetechnik ist aber nur dann wirklich nachhaltig, wenn die Grundrisse flexibel an die sich ändernden Nutzerbedürfnisse angepasst werden können. Wer weiss schon, welche Anforderungen die Mieter in 10 Jahren haben werden? Auch aus diesem Grund haben wir, um beim Mieterausbau noch einen Schritt weiterzugehen, mit Climate-Kic, einem Spin-off der ETH Zürich, ein gemeinsames Projekt gestartet, das zum Ziel hat, nachhaltige Büro-Konzepte zu entwickeln. Diese sollen einen möglichst niedrigen Energieverbrauch ermöglichen, wiederverwendbare Komponenten einsetzen, die Mitarbeiterproduktivität erhöhen, modular einsetzbar und replizierbar sein. Nachhaltigkeit bedeutet letztlich eben auch, dass man bereits heute auch an morgen denkt.

adrian.murer@psp.info

www.psp.info

Der Grosspeter Tower: Basels neues Wahrzeichen

Mit seinen 78 Metern Höhe und 22 Stockwerken zählt der Grosspeter Tower zu den markantesten Gebäuden der Stadt Basel. Die Fassade besteht zu je 50% aus transparenten und nicht transparenten Teilen. Dank der fast raumhohen Verglasung sorgt dies für eine lichtdurchflutete und grosszügige Arbeitsatmosphäre und faszinierende Ausblicke auf die Stadt. Der nicht transparente Fassadenteil besteht aus einer voll integrierten Photovoltaik-Anlage, deren Struktur sich an die Architektur anpasst.

Der Grosspeter Tower ist auf Nachhaltigkeit ausgerichtet. Dazu gehört auch die langfristige Zufriedenheit der Mieter. Mit einer Büronutzfläche von 11'000 m² stehen deshalb im Büroteil des Gebäudes unterschiedlich grosse und flexibel einteilbare Flächen zur Verfügung. Vom Einzelbüro über Open Space bis zu Structured-Shells-Nutzungen stehen sämtliche Optionen für individuelle Arbeitsplatzkonzepte zur Verfügung. Installationen und Innenausbau sind – selbstverständlich – hochwertig und auf dem neusten Stand der Technik.

Aus energetischer Sicht ist der Grosspeter Tower ein topmodernes Gebäude, das seinen Strombedarf zu einem grossen Teil selbst produziert. Dies konnte dank einer Fassade mit einer 6'000 m² grossen Photovoltaik-Anlage erreicht werden. Die eingebauten Solarzellen produzieren 260'000 Kilowattstunden Energie pro Jahr und decken so den Grundstrombedarf des ganzen Gebäudes. In dieser Grössenordnung ist dies europaweit einzigartig. Wärme generiert der Grosspeter Tower mit Hilfe eines Erdsondenfeldes mit 52 einzelnen Sonden. Aus 250 Metern Tiefe wird auf diesem Weg die Wärme aus dem Boden geholt. Während im Winter damit geheizt wird, kann gleichzeitig die Kälte zurückgeführt werden, um sie im Sommer zur Kühlung zu verwenden. Die Mieter profitieren auf diese Weise von tieferen Energiekosten und einer guten CO₂-Bilanz.

www.grosspetertower.ch