

Heutige Fehler werden Altlasten von morgen

Gebäude haben enorme Auswirkungen auf Menschen, Gesellschaft und Umwelt. Sie stellen einen grossen Teil des Volksvermögens dar. Und sie sind langlebig. Aus diesen Gründen ist das Leitmotiv Nachhaltigkeit für Gebäude besonders wichtig. Nachhaltigkeit ist mehr als Wärmedämmung und Solarenergie.

Gebäude sind essenziell für Wohnen, Arbeiten und Kultur. Einen grossen Teil unseres Lebens verbringen wir in oder umgeben von Gebäuden. Gebäude und Grundstücke machen einen grossen Teil des Volksvermögens aus. Der Marktwert von Immobilien in der Schweiz beläuft sich in der Summe auf schätzungsweise 2500 Mrd. Franken. Dies ist fast das dreifache der Marktkapitalisierung des Schweizer Aktienmarktes (Gesamtmarktindex SPI) bzw. rund das Fünffache des Bruttoinlandsprodukts der Schweiz.

Prädestiniert für Nachhaltigkeit

Wegen ihrer Bedeutung und angesichts ihrer Langlebigkeit sind Immobilien geradezu prädestiniert für das Leitbild der nachhaltigen Entwicklung. Im Zuge der Klima-



*Klaus Kämpf,
Director Sarasin
Sustainability Research*

schutzdebatte gelangen Gebäude ausserdem zunehmend ins Blickfeld der Politik. Schliesslich sind Gebäude der grösste Endverbrauchssektor von Energie. 40 % des weltweiten Primärenergieverbrauchs sind mit der Nutzung von Gebäuden verknüpft. Aus dem Energieverbrauch resultieren etwa 24 % der anthropogenen Treibhausgasemissionen. Angesichts der begrenzten Verfügbarkeit fossiler Energieträger sowie des Klimawandels kommt der Senkung des Energieverbrauchs von Gebäuden und der

Nutzung von erneuerbaren Energiequellen grosse Bedeutung zu. Nationale Klimaschutzkonzepte müssen zwangsläufig Gebäude einbeziehen. Diese Erkenntnis fliesst in vielen Ländern bei der Aktualisierung von Bauvorschriften ein. So hat beispielsweise das Europäische Parlament im vergangenen Jahr die «Richtlinie zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden» verschärft. In der Schweiz gelten die neuen «Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich». Die Messlatte für Neubauten liegt hierzu-

ckende graue Energie selbst bei weitgehendem Recycling grösstenteils verloren wäre. Es stellt sich die Frage, wie sich Nachhaltigkeit von Gebäuden im konkreten Einzelfall messen lässt. Klar ist, dass es sich aufgrund des Unikatcharakters jedes Gebäudes und seines Umfelds stets um eine Einzelfallbetrachtung handeln muss. Dabei ist den verschiedenen Nutzungen (Wohnen, Büro usw.) Rechnung zu tragen. Auch sind die örtlichen Gegebenheiten sowie die Bauvorschriften zu berücksichtigen. Weltweit gibt es mittlerweile über 30 Instrumente zur Bewertung beziehungsweise zur Zertifizierung von Gebäuden im Hinblick auf Nachhaltigkeit. In der Schweiz ist Minergie am bekanntesten. Minergie deckt vornehmlich Energie- und Umweltaspekte ab.

Für die Bereiche Mensch und Gesellschaft hat sich die Richtlinie SIA 112/1 «Nachhaltiges Bauen – Hochbau» des Berufsverbands der Schweizerischen Ingenieure und Architekten als Standard etabliert. Die verfügbaren Bewertungs- und Zertifizierungssysteme haben unterschiedliche Ausrichtungen und Schwerpunkte und decken verschiedene Bedürfnisse ab (zum Beispiel Planungsmittel, Verkaufsargument).

Übersicht über die quantitativen Kriterien

In der Regel wird ein Punktesystem mit unterschiedlichen Gewichtungen der einzelnen Kriterien angewendet.

Nutzung und Umfeld

- Zugang zur Grundversorgung (Einkaufen, Post usw.)
- Zugang zum öffentlichen Verkehr
- Erschliessung für nichtmotorisierten Verkehr
- Behindertengerechte Gestaltung, Zugang für Kinderwagen und Rollatoren

Wohlbefinden und Gesundheit

- Nutzung von Tageslicht
- Schadstoffbelastung der Räume
- Strahlungsbelastung (Radon und Antennen)
- Sommerlicher Wärmeschutz
- Lärmbelastung (insbesondere durch Verkehr)

- Schutz der Mieter und Anwohner während der Bauphase
- Gestaltung der Umgebung

Umwelt

- Energiebedarf
- Nutzung erneuerbarer Energie
- Verwendung von energieeffizienten Geräten und Leuchten
- Möglichkeit zur Wäschetrocknung an der Luft
- Infrastruktur zur Abfallentsorgung
- Wasser sparende Toilettenspülungen und Armaturen
- Verwendung gut verfügbarer Rohstoffe
- Verwendung ökologischer Baustoffe
- Konstruktion zur Wiederverwendung beziehungsweise zur Verwertung nach Rückbau

Ein wichtiger Anlageentscheid

Investoren wenden die Kriterien der Nachhaltigkeit immer öfter für ihre Anlageentscheide an. Die Bank Sarasin zum Beispiel hat zur Unterstützung ihrer Anlageentscheidungen ein eigenes System zur Beurteilung der Nachhaltigkeit von Gebäuden entwickelt. Es geht von der SIA-Richtlinie aus, konkretisiert diese und ergänzt sie

um weitere Faktoren. Das Sarasin-Bewertungsschema berücksichtigt qualitative und quantitative Kriterien. Mit dieser Kombination kann es den unterschiedlichen Nutzungen und dem Einzelfallcharakter von Gebäuden Rechnung tragen. Das Bewertungsraster eignet sich für Neubauten, bestehende Liegenschaften und auch für Sanierungen. ■