

# Sanieren, umnutzen, ersetzen – wie umgehen mit dem Bestand?

Was tun, wenn Gebäude in die Jahre kommen? Wie man diese Frage aus Sicht der Nachhaltigkeit angehen kann, zeigte sich an einer Veranstaltung Ende März in Basel. Eingeladen hatten der Verein eco-bau und das Netzwerk Nachhaltiges Bauen Schweiz (NNBS).



Bild: Kunstmuseum Basel  
Fotograf: Julian Salinas

Wenn ein Gebäude in die Jahre kommt, muss – sofern es nicht unter Schutz steht – oft entschieden werden, ob sich eine Sanierung noch lohnt oder ob es besser rückgebaut und durch einen Neubau ersetzt werden soll. Diese Frage zu beantworten ist nicht ganz einfach. Es gilt einerseits den Zustand des Bauwerks zu beurteilen und andererseits wirtschaftliche Szenarien zu vergleichen. Anspruchsvoll wird es erst recht, wenn eine wirklich nachhaltige Lösung gefunden werden soll, die auch für die Gesellschaft und die Umwelt optimal ist. Dann spielen weitere Aspekte wie Nutzungsqualität, Logistik, graue Energie, Schadstoffemissionen oder Systemtrennung eine wichtige Rolle. Sie alle gilt es gegeneinander abzuwägen und mit der künftigen Nutzung in Einklang zu bringen.

Ende März veranstalteten der Verein eco-bau und das Netzwerk Nachhaltiges Bauen (NNBS) eine Fachtagung zu diesem Thema. Dort gab es Referate, die sich unter anderem um vier gebaute Beispiele aus dem Kanton Basel-Stadt drehten. Diese Objekte konnten am Nachmittag auch unter kundiger Führung besichtigt werden. Gekommen waren rund 250 Planer, Architekten, Investoren sowie Fachleute aus den Baubehörden.

## Die Sicht des Immobiliendienstleisters

Als erster Referent erläuterte Daniel Grando, Mitglied der Geschäftsleitung Halter Immobilien, wie er als Immobiliendienstleister an das Thema herangeht. Seine Erfahrung ist, dass in der Planung grundsätzlich viel zu schnell auf bauliche Lösungen hingesteuert wird. Deshalb erarbeitet er für eine Bestandsliegenschaft zuerst eine Strategie, auf der die Planung aufbauen kann.

Dabei geht er folgendermassen vor: Als Erstes werden die Potenziale abgeklärt, beispielsweise hinsichtlich Kosten, Risiken, Erträgen, Wert und Ökologie. Danach werden Varianten erarbeitet. Je nach Liegenschaft können die vom «Weiterbetrieb» über «geringfügige Sanierung», «umfassende Sanierung mit Erweiterung» bis zum Ersatzneubau reichen. Diese Varianten werden bewertet, und zwar unter Berücksichtigung des ganzen Lebenszyklus. Das fängt beim Grundstück und seinem Kontext an, führt über Aspekte wie Flächeneffizienz, Energie, Ökologie bis zu den Lebenszykluskosten. Basierend auf dieser Bewertung wird eine Variante zur Weiterbearbeitung vorgeschlagen. Dieses Konzept lässt sich auf Einzelobjekte und auch auf ganze Portfolios anwenden. Wie das in der Praxis geht, zeigte Grando anhand der Chancen-Risiken-Analyse, die sein Unternehmen für das Objekt Claridenstrasse in Zürich gemacht hat.



Netzwerk Nachhaltiges Bauen Schweiz  
Réseau Construction durable Suisse  
Network Costruzione Sostenibile Svizzera  
Sustainable Construction Network Switzerland



**Ersatz in anspruchsvollem Umfeld**

Emanuel Christ von Christ & Gantenbein AG liess die Gäste an den grundsätzlichen Überlegungen teilhaben, die schliesslich zum Erweiterungsbau des Kunstmuseums Basel führten. Hier ging es ja darum, dem bestehenden Gebäude ein neues hinzuzufügen.

Für Christ steht bei Erneuerungen jeglicher Art vor allem und immer das Verhältnis zum Kontext im Vordergrund – also Aspekte wie architektonische Autonomie, Abgrenzung, Harmonie etc. Der Kontext beim Kunstmuseum war anspruchsvoll. Einerseits galt es, dem bestehenden, hochwertigen Altbau Rechnung zu tragen, andererseits war das verfügbare, mehrfach gefaltete Grundstück alles andere als leicht zu bebauen. Der alte und der neue Bau sollten ja als Teil des gesamten «Systems Kunstmuseum» funktionieren und auch so wahrgenommen werden.

Damit der Neubau nachhaltig werden konnte (gefordert war Minergie-P-Eco) mussten für verschiedene Probleme innovative Lösungen gefunden werden. Dazu gehört etwa die geregelte Tageslichtführung in den Oberlichtsälen. Durch die Geometrie der geneigten, sich nach unten öffnenden (1,68 m hohen) Wände der Oberlichtelemente ist der Anteil der Glasflächen erheblich reduziert. Dadurch verringert sich der Sonnenwärmeeintrag in die Räume auf ein Minimum. Die geneigten Wände der Oberlichtelemente erzeugen einen hohen Reflexionsanteil, der einer gleichmässigen und qualitativ hochwertigen Lichtverteilung zugutekommt. Die Lichtschutzlamellen, die über der Glasebene im Kalten liegen, sind Tageslichtabhängig geregelt. Diese Lösung reduziert nicht nur den Strombedarf für die Beleuchtung, sondern auch den sommerlichen Wärmeeintrag und somit den Energiebedarf für die Kühlung.

**Ersatz mit Gewinn für die Allgemeinheit**

Ganz anders stellte sich die Aufgabe bei den Baloise Versicherungen, wie Philippe Fürstenberger, Gesamtprojektleiter Baloise Park und Mitglied der Direktion, ausführte. Hier war der Ausgangspunkt ein ganzes Areal, unter ande-

rem mit einem 35-jährigen Hotel und einem 60-jährigen Bürogebäude.

In seinem Beitrag zeigte er, wie bei der Beurteilung des Bestands vorgegangen wurde. Sowohl beim Hotel als auch bei den Bürobauten war die Gebäudestruktur entscheidend dafür, dass sich die Basler Versicherungen für den Ersatz und gegen die Sanierung entschieden. Die Gebäude wären mit vertretbarem Aufwand nicht an die heutigen Anforderungen anzupassen gewesen. Hinzu kommt, dass die zu erwartende Rendite nach der Sanierung gesunken wäre – einerseits, weil sich die Mieterträge über den Lebenszyklus kaum hätten steigern lassen und andererseits, weil die Betriebskosten mit dem Alter steigen.

Am Ende resultierte ein Bebauungsplan, in dem die Stadt den Bauherrn zum nachhaltigen Bauen verpflichtete. Damit ging man in die Testplanung. Resultat ist ein Projekt mit drei grossen Gebäuden und – als schönem Nebeneffekt – einem neuen öffentlichen Platz. In Zahlen ausgedrückt: Nach Abschluss der letzten Bauphase werden 620 moderne Arbeitsplätze für die Baloise Group, ein neues Businesshotel der gehobenen Sternekategorie sowie 15000 m<sup>2</sup> Büro- und Verkaufsfläche an attraktiver Lage zur Verfügung stehen.

**Sanieren und dabei Fläche gewinnen**

Gegen den Ersatz und für die Sanierung entschied sich Syngenta bei ihrem Bürogebäude Rosental, wie Johannes Kretschmar erläuterte. Er war bei der Gruner AG, Basel, für das Projekt verantwortlich. Ein wesentlicher Aspekt, der für die Sanierung sprach, war die graue Energie. Beim Umbau galt es, den Charakter der bestehenden, markanten Gebäudegruppe zu erhalten und dabei ein modernes Bürolayout zu schaffen. Eine weitere wichtige Aufgabe war, die



René Mosbacher ist bei eco-bau für die Kommunikation verantwortlich



Bei der Immobilienentwicklung arbeitet Halter Immobilien mit einem Set von 8 Themen. Bild: Halter Immobilien



Bei der Erweiterung zum Kunstmuseum Basel galt es, einem anspruchsvollen Kontext Rechnung zu tragen. Einerseits musste dem bestehenden, hochwertigen Altbau (im Vordergrund) Rechnung getragen werden, andererseits war das verfügbare, mehrfach gefaltete Grundstück alles andere als leicht zu bebauen.  
Bild: Kunstmuseum Basel, Fotograf: Julian Salinas

Baugistik und den Baulärm im intensiv genutzten Umfeld in den Griff zu bekommen. Das Gebäude musste an die heutigen Normen (zum Beispiel für Brandschutz und Erdbebensicherheit) angepasst, die bestehende Quartiertrafostation ersetzt, das Mitarbeiterrestaurant im Innenhof des Ensembles erneuert werden. Am Ende sollte das Ganze nach Minergie-P-Eco zertifiziert werden.

Was das Büro-Layout angeht: Durch Verschieben der Fassaden nach aussen konnte eine Fläche gewonnen werden, die etwa ei-

nem zusätzlichen Geschoss entspricht. Eher schwierig gestaltete sich die Raumakustik in den neuen, offenen Büroflächen. Lüftung, Heizung und Kühlung wurden in die Decke integriert. Die Umsetzung der Vorgaben von Minergie-P-Eco sei durchaus anspruchsvoll gewesen, konnte aber durch intensive Begleitung der Bauarbeiten gelöst werden.

**Sanieren trotz 70er-Jahre Betonklotz**

Auch bei der Sanierung der Schulanlage Bäumlihof in Basel war die Gebäudestruktur ein Knackpunkt, erklärte Bernhard Gysin, Leiter Schulen beim Hochbauamt Kanton Basel-Stadt. Das Mitte der 1970er-Jahre gebaute Gymnasium entsprach weder den baulichen noch den schulischen Anforderungen von heute. Es war architektonisch nicht sonderlich wertvoll und teilweise in schlechtem Zustand. Insgesamt gab es also wenige Gründe, die Gebäude nicht zu ersetzen.

Eine umfassende Zustandsanalyse zeigt dann doch, dass sich mit dem Bestehenden eine moderne Schulanlage realisieren liess. Für die Sanierung sprach auch, dass es im Umfeld der Schule gar nicht genug Platz für einen Neubau gab. Klar war, dass der Kanton seiner Vorbildfunktion gerecht werden und eine nachhaltige Lösung finden wollte. Als Vorgabe galt, dass die Anlage den Standard Minergie-P-Eco oder ein gleichwertiges Niveau erreichen sollte. Das bedeutete unter anderem: Die Energiekennzahl musste von 300 MJ/m<sup>2</sup> auf 24,2 MJ/m<sup>2</sup> gesenkt werden.

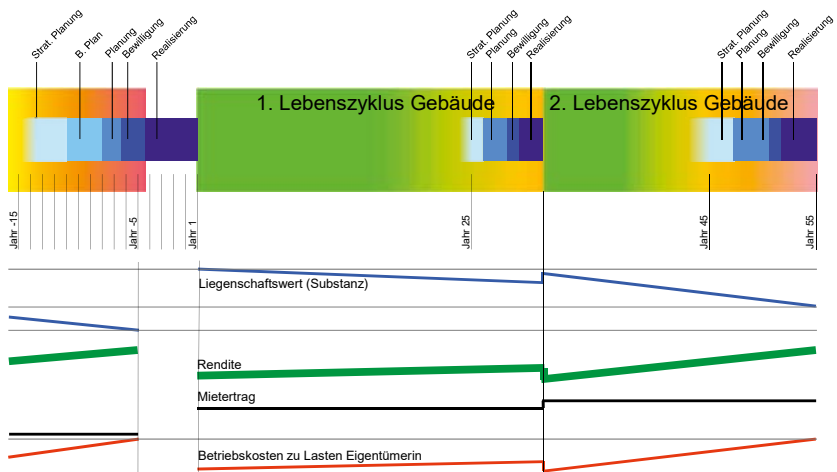
Interessant waren die Randbemerkungen zur Zertifizierung: Zuerst wollte man aus Kostengründen eher darauf verzichten und nur «gleichwertig» bauen. Wegen der absehbaren Probleme bei der Qualitätssicherung und der Überprüfung der Resultate, entschloss man sich dann doch zu zertifizieren, zumindest nach Minergie-Eco. Das «P» wurde wegen der schwierig umzusetzenden Perimeterdämmung fallen gelassen. Zu erwähnen bleibt, dass die ganze Anlage im laufenden Betrieb umgebaut wurde.

**Zuerst schauen, dann bauen**

Das Fazit aus der Veranstaltung könnte etwa so lauten: Nicht zu früh auf bauliche Lösungen hinarbeiten, sondern zuerst eine gründliche Auslegeordnung machen. Sie bildet die Grundlage dafür, die richtige Strategie für die Weiterentwicklung der jeweiligen Liegenschaften zu finden.

**Baloise Park**

*Strategischen Weitblick beweisen*



Immer, wenn es um Investitionen im Zusammenhang mit bestehenden Gebäuden geht, ist strategischer Weitblick gefragt. Der kann beispielsweise zeigen, dass sich der Mietertrag von Geschäftsliegenschaften durch eine Sanierung gar nicht wesentlich erhöhen lässt, während die Betriebskosten aber steigen.  
Bild: Basler Versicherungen