



## Energie-Vorbild Gutes Beispiel

Technische Umsetzung Massnahme 1:  
Energieeffiziente Neu- und Umbauten

# Europaallee in Zürich im DGNB-Standard



Auf dem Baufeld H der Europaallee erfüllen drei Gebäude höchste Standards bezüglich Nachhaltigkeit

In Zürich entstehen auf dem Baufeld H im neuen Stadtteil Europaallee bis 2016 drei Gebäude, die nach dem für die Schweiz adaptierten DGNB-Gold-Zertifikat geplant sind. Damit wird in diesem Bauvorhaben allen Aspekten der Nachhaltigkeit – Wirtschaft, Ökologie und Gesellschaft – in höchstem Masse Rechnung getragen.

Für die Europaallee Baufeld H hat die SBB ein DGNB-Vorzertifikat in Gold erlangt. «Vorzertifikat» bedeutet dabei, dass das Projekt basierend auf Plangrundlagen und Simulationen bewertet wurde – also in der Planungsphase. Gold gibt an, dass das Gebäude gesamthaft mindestens 80% der DGNB-Kriterien erfüllt und zeichnet damit das Projekt mit der höchsten DGNB Auszeichnungsstufe aus. Bei einem tieferen Erfüllungsgrad wird das DGNB-Zertifikat in Bronze oder Silber vergeben.

### Fachliche Begleitung sinnvoll

Die SBB hat sich in der Planung der Europaallee Baufeld H für den DGNB-Standard entschieden, weil dieser Standard die drei Aspekte der Nachhaltigkeit – Wirtschaft, Ökologie und Gesellschaft – umfassend abdeckt. Bereits in der Wettbewerbsphase wurden die DGNB-Kriterien berücksichtigt. Ernst Basler + Partner hat dabei die SBB als Bauherrin und Basler & Hofmann die Planer in Fragen zur DGNB-Vorzertifizierung beraten. Gemäss dem Gesamtprojektleiter des Baufelds H ist eine Unterstützung auf Seiten

Energie-Vorbild

# Gutes Beispiel



Auf dem Baufeld H der Europaallee wurden die Potenziale bezüglich Nachhaltigkeit ausgeschöpft

der Planer notwendig, da umfassende Nachhaltigkeits-Labels wie der DGNB-Standard in der Planerwelt noch wenig bekannt sind. Auf Seiten der Bauherren sei der Aufwand für die DGNB-Vorzertifizierung zwar gering, aber eine fachliche Begleitung ist sinnvoll.

Das Ziel DGNB-Gold wurde von SBB Immobilien frühzeitig definiert. Deshalb wurden in der Planung die unter DGNB zu berücksichtigenden Aspekte ohne Probleme umgesetzt. Zudem waren für das Projekt weitere ambitionierte Nachhaltigkeitsziele definiert, die mit dem DGNB-Label einhergingen und dies beförderten. Anspruchsvoll gestaltete sich hingegen die Zusammenstellung der für die DGNB-Zertifizierung notwendigen Informationen in einer relativ frühen Projektphase.

## Vorteile in der Vermietung

Beim Baufeld H wurden in der Planungsphase die Möglichkeiten der Nachhaltigkeit ausgelotet. In der Umsetzungsphase wird nun aber auf einige Massnahmen verzichtet. Sei es aus technischen Gründen (beispielsweise hätte die geplante Fotovoltaik-Anlage zu Blendwirkungen geführt) oder weil gewisse Massnahmen langfristig unwirtschaftlich sind. Falls das fertige Baufeld H zertifiziert wird, wird gemäss SBB «nur» das zweithöchste Label (Silber) erreicht. Ob SBB die Überbauung zertifizieren lässt, ist jedoch noch nicht entschieden. Dies hängt

auch stark vom Vermarktungsbedarf ab. SBB Immobilien hat in der Europaallee mit dem DGNB-Zertifikat sehr gute Erfahrungen in der Vermietung gemacht.

Die Verwendung des DGNB-Systems bei der Projektentwicklung empfiehlt SBB Immobilien auf jeden Fall. Es hat sich bei SBB Immobilien als ein sehr nützliches System bewiesen, um Potenziale bezüglich Nachhaltigkeit auszuschöpfen und Schwächen zu erkennen. SBB Immobilien empfiehlt, das Ziel des DGNB-Standards möglichst frühzeitig vorzugeben.

## DGNB bewertet ganzheitlich

DGNB steht für «Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen». Das DGNB Zertifizierungssystem wurde von ihr entwickelt und von der Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (SGNI) an den schweizerischen Kontext adaptiert.

Das DGNB-System dient dazu, Immobilien und Areale ganzheitlich über den ganzen Lebenszyklus zu bewerten und zu optimieren. Es werden folgende Typen von Zertifikaten vergeben:

- Vorzertifikat (für geplante Gebäude);
- Neubauzertifikat (für Gebäude die zu mindestens 80 % fertiggestellt sind);
- Zertifikate für Bestand und Betrieb.

# Gutes Beispiel

Das System ist kein konventioneller Gebäudestandard mit definierten Vorgaben oder Massnahmen und berücksichtigt weit mehr Aspekte als zum Beispiel Minergie-P-Eco. Es werden entsprechend nicht nur ökologische Aspekte, sondern alle Bereiche der Nachhaltigkeit betrachtet: Die Themenfelder umfassen Ökologie, Ökonomie, soziokulturelle und funktionale Aspekte wie Technik, Prozesse und Standort. Für Neubauten fliessen die ersten vier Themenfelder gleichgewichtet in die Bewertung ein. Für jedes der Themenfelder sind gewichtete Kriterien mit Zielwerten definiert. Je nach Erfüllungsgrad eines Kriteriums gibt der Auditor seine Bewertung ab. Aus der Kombination der Bewertungspunkte und der Gewichtung eines Kriteriums errechnet sich der konkrete Erfüllungsgrad für die sechs Themenfelder. Die [Kriterien](#) werden auf der SGNI Website erläutert.

## Zielwerte der 2000-Watt-Gesellschaft

Bei den Kriterien bilden die gesetzlichen Mindestanforderungen die unterste Grenze; deren Erfüllung ist Voraussetzung für die

Zertifizierbarkeit. Die Zielwerte im Bereich Energie und CO<sub>2</sub> nehmen Bezug auf die SIA-Werte für die 2000-Watt-Gesellschaft. Auch in den anderen Bewertungsbereichen lehnen sich die DGNB-Nachweise soweit wie möglich an bewährte Schweizer Mess- und Berechnungsmethoden an und referenzieren primär auf die SIA.

## Zielvereinbarung fliesst in Planung ein

Im Rahmen einer Zielvereinbarung werden die Erwartungen und Ziele des Bauherrn geklärt, so dass diese bereits in die strategische Planung und die Rahmenbedingungen der Wettbewerbsverfahren integriert werden können. Auf der Basis der Plangrundlagen und der Simulationen wird das Gebäude anschliessend bewertet. Entspricht das Resultat der Prüfung betreffend dem angestrebten Qualitätsniveau (zum Beispiel Gold oder Silber) nicht den Erwartungen des Bauherrn, sucht der Auditor zusammen mit dem Architekten und dem Planerteam nach neuen Lösungen. Der [detaillierte Ablauf](#) ist auf der SGNI-Website beschrieben (siehe auch Abbildung unten).

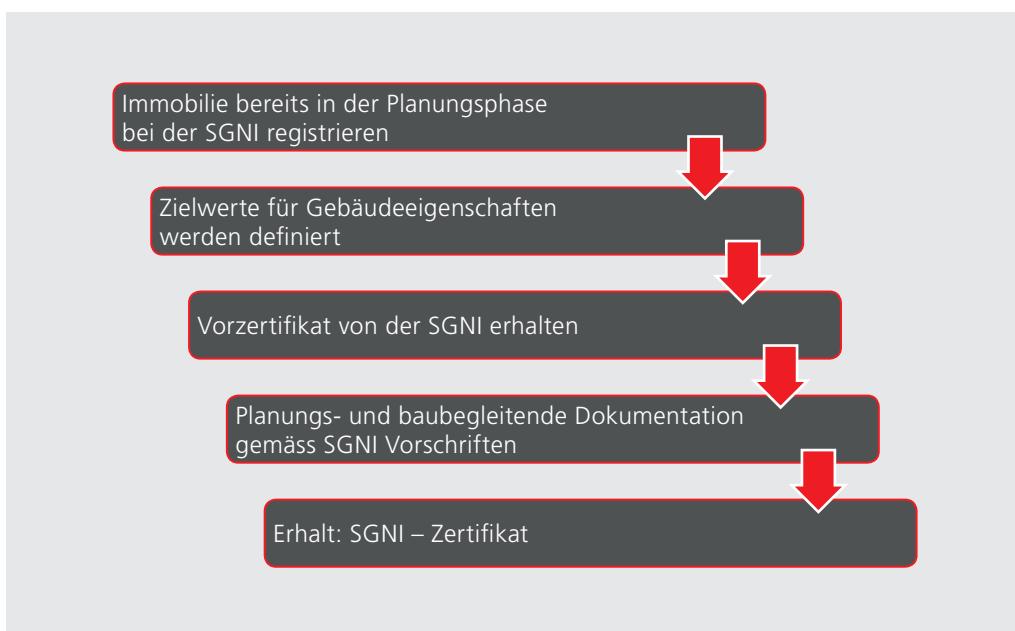


Abbildung 1: Ablauf des DGNB-Zertifizierungsprozesses

**Energie-Vorbild**  
**Gutes Beispiel**

Die Zertifizierungsgebühren umfassen die Abwicklung des Zertifizierungsprozesses seitens SGNI als Zertifizierungsstelle. Hinzu kommen die variablen, projektabhängigen Honorarkosten für den Leistungsaufwand des Auditors, der Fachplaner und der Messspezialisten. Die [Zertifizierungsgebühren](#) sind auf der SGNI-Webseite abrufbar.

**Baukosten steigen um 0 bis 4 Prozent**

Der Mehraufwand bei den Baukosten hängt ab von der Ausgangslage (zum Beispiel Berücksichtigung bereits in den frühen Planungsphasen, Nachhaltigkeit des Entwurfs) und vom angestrebten Qualitätslevel (zum Beispiel Gold oder Silber). Im Querschnitt bewegt sich der Mehraufwand gemäss SGNI bei den Baukosten zwischen 0 und 4 Prozent. Der Gesamtprojektleiter von Baufeld H sieht für das Qualitätslevel Bronze keine Mehrkosten, bei Gold je nach Projekt 0.5 bis 2 Prozent.

**So setzen Sie selber um.**

- Das DGNB-System ist in der Schweiz zurzeit auf folgende Nutzungsarten anwendbar: Büro- und Verwaltungsgebäude, Wohngebäude, Handelsbauten, Hotelgebäude, Laborgebäude, Gesundheitsbauten/Spitäler, Bildungsbauten (ab 2016) und Industriebauten (ab 2016). Der Standard kann auch bei Mischnutzungen angewendet werden und steht außerdem für neue Stadtquartiere resp. gemischt genutzte Urbane Areale als internationale Version zur Verfügung.
- Für weitere Informationen zur DGNB-Zertifizierung in der Schweiz wenden Sie sich an die Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft SGNI.

**Weitere Informationen**

- [Website](#) DGNB
- [Website](#) Europaallee

**Kontakt**

SBB Immobilien  
Andreas Steiger  
andreas.steiger@sbb.ch

**Das Energie-Vorbild im Überblick**

Die Jahresberichte sind das Kernstück der Berichterstattung der Initiative Energie-Vorbild. Sie stellen die 39 gemeinsamen Massnahmen vor und fassen die Aktionspläne der Akteure zusammen, die auch ihre spezifischen Massnahmen enthalten. Zudem ermöglichen sie ein Monitoring aller Massnahmen. Die Berichte finden Sie auf [www.energie-vorbild.ch](http://www.energie-vorbild.ch).

**Kontakt**

Bundesamt für Energie BFE, 3003 Bern  
Telefon +41 58 462 56 99  
[www.bfe.admin.ch](http://www.bfe.admin.ch)

