



# Ziel Netto-Null: oft fehlen die Taten

*Es gebe viele Grossprojekte, die sich als grün verkaufen, aber nur einen Teil der Nachhaltigkeit angehen, sagt David Guthörl, Nachhaltigkeitsspezialist bei Drees & Sommer. Zum Beispiel werde oftmals der Fokus auf Betriebsenergie gelegt, was in einem Neubau nicht sehr schwierig sei. Die Modularität eines Gebäudes, die Kreislauffähigkeit und die Qualität der Grundrisse bringen jedoch deutliche Mehrwerte und Rendite.*

**Im Herzen der Stadt Fribourg entsteht auf dem ehemaligen Areal der Brauerei Cardinal ein neues Quartier. Ein wegweisendes Gebäude auf dem Areal ist das Smart Living Lab, ein Bürogebäude, welches als Forschungs- und Entwicklungszentrum dienen soll. Drees & Sommer war unter anderem in der Nachhaltigkeitsplanung sowie in Bauphysik und Energiedesign involviert. Gilt das für Sie als Leuchtturm Projekt?**

David Guthörl: Solche Projekte zeigen den Weg in die Zukunft. Der Kunde hat eine umfassende Betrachtung von Nachhaltigkeit auf dem Areal gewünscht. Er hat uns ermöglicht, in enger Zusammenarbeit mit allen Beteiligten ein nachhaltiges Gebäude mit dem Nutzer im Fokus zu entwickeln und zu planen. Eine natürliche Materialisierung mit Holz, ein intelligentes Lüftungskonzept und eine flexible Raumaufteilung sind Bestandteile des zukunftsweisenden Konzepts. Durch die vertiefte CO<sub>2</sub>-Betrachtung kommen wir dem Netto-Null-Konzept bereits sehr nahe.

**Sie setzen sich auf Bauherrenseite für Veränderungs- und Sanierungsvorhaben ein. Wie gross ist die Bereitschaft der Bauherren zu nachhaltigen Sanierungen?**

Grundsätzlich besteht auf Seite der Bauherren eine hohe Bereitschaft zu nachhaltigen Sanierungen, denn aktuell ist die Finanzierung am Kapitalmarkt sehr attraktiv für solche Vorhaben. Auch die Wirtschaftlichkeit von nachhaltigen Sanierungen ist heute gegeben. Aber auch wenn Liquidität und Rendite passen, zeichnen sich nachhaltige Sanierungsprojekte durch eine erhöhte Komplexität aus. Aus diesem Grund benötigen die Bauherren häufig Unterstützung in der Konzeptionsphase. Hinzu kommen Herausforderungen wie beispielsweise der Wechsel von relativ einfachen Heizsystemen wie Öl und Gas, auf komplexere Systeme wie Photovoltaik und Wärmepumpen, wo ein richtiges Zusammenspiel wichtig ist. Schliesslich kann festgehalten werden, dass nachhaltige Sanierungen klare Vorteile aufweisen und die Nachfrage da ist. Gleichzeitig besteht ein hoher Bedarf an Beratung, um der Komplexität gerecht werden zu können.



David Guthörl ist Senior Consultant für Nachhaltigkeit & CO<sub>2</sub>-Strategie bei Drees & Sommer.



Das Gelände der ehemaligen Cardinal-Brauerei soll in ein Innovationsquartier umgestaltet werden. Durch die vertiefte CO<sub>2</sub>-Betrachtung kommt man dem Netto-Null-Konzept bereits sehr nahe.

### **Wie sieht es bei Neubauten aus? Der Projekterfolg hängt wesentlich von einer klaren Strategie, transparenten Zielen und Schnittstellen sowie von einer fachmännischen Begleitung ab.**

Bei Neubauten geben die Standards und Regulierungen in energetischen Fragen bereits eine klare Orientierung. Nachholbedarf besteht ausserhalb der Energiefragen, da Nachhaltigkeitsanforderungen multidimensional sind. Wenn man beispielsweise über einen Minergie Standard hinausgehen möchte – dieser ist ja bereits de facto Standard – dann ist es oft schwierig, nur schon klare Ziele zu setzen. Hier ist verstärkt eine Betrachtung über mehrere Disziplinen gefragt. Dabei ist es wichtig, dass die Nachhaltigkeitsberatung möglichst früh einbezogen wird, das heisst bereits bei der Wettbewerbsausschreibung oder der Projektideenfindung.

### **Wo entstehen Probleme?**

Eine immer noch recht häufige Problematik ist, dass Bauherren während oder gar nach der Fertigstellung eines Gebäudes noch eine Zertifizierung

vornehmen möchten. Die Enttäuschung ist vorprogrammiert, da die Kosten hoch und die Resultate oft mager sind. Wenn der Bauherr ein Zertifikats- oder Nachhaltigkeitsziel zu Beginn des Planungsprozesses klar vorgibt, resultieren bessere Entscheide und damit ein besseres Gebäude. Der Zweck der Zertifizierung ist nicht das Label, welches man am Ende erhält.

### **Neu bauen heisst Chancen nutzen und bestehende Prozesse verbessern. Geschieht das ausreichend bei Schweizer Grossprojekten?**

Um der hohen Komplexität von grossen Bauprojekten begegnen zu können, arbeiten wir mit dem Ansatz des Lean Construction Managements in Verbindung mit Kreislauffähigkeit und nachhaltigem Bauen. Wir sind überzeugt, dass sich dieser Ansatz zukünftig weiterverbreitet, denn insbesondere bei Grossprojekten besteht ein grosses Optimierungspotenzial. Ich habe den Eindruck, dass bestehende Prozesse oft zu wenig hinterfragt werden. Es gibt viele Grossprojekte, die sich als grün verkaufen,

aber nur einen Teil der Nachhaltigkeit angehen. Zum Beispiel wird oftmals der Fokus auf Betriebsenergie gelegt, was in einem Neubau nicht sehr schwierig ist. Die Modularität eines Gebäudes, die Kreislauffähigkeit und die Qualität der Grundrisse bringen jedoch deutliche Mehrwerte und Rendite. Genau bei solchen Fragestellungen holen wir unsere Kundinnen und Kunden ab und setzen Nachhaltigkeit umfassend um.

### **Bezüglich Nachhaltigkeit: wo gibt es noch Informationslücken oder Strategiemängel?**

Die grösste Lücke sehe ich darin, die «globalen» Strategien von der Unternehmensebene auf einzelne Objekte und Projekte herunterzubrechen. Die Gefahr besteht, dass argumentiert wird, man habe ja Standards, diese aber das Ambitionsniveau der Ziele nicht widerspiegeln.

### **Könnten Sie ein Beispiel nennen?**

Basierend auf ihren ESG-Strategien machen sich nur wenige Unternehmen wirklich Gedanken, wie das Netto-Null Ziel konkret erreicht werden soll. Die Nachhaltigkeitsanforderungen sind sehr hoch, um Netto-Null erreichen zu können. Es müssen verschiedenste Aspekte wie die graue Energie, die Modularität, die Kreislauffähigkeit und weitere berücksichtigt werden. Dies ist etwas, das wir nur bei sehr Wenigen wirklich sehen. Da bestehen sowohl eine Informations-, Strategie-, als auch eine Wissenslücke. Es ist kein einfaches Unterfangen eine echte Netto-Null-Strategie für Gebäude zu umzusetzen. Die Versprechungen und Zielsetzungen von Politik und grösseren Unternehmen sind hoch. Es fehlen aber oft noch die Taten.

### **Wo treffen Sie bei Ihrer Beratungstätigkeit auf die grössten Knackknüsse?**

Eine der grössten Herausforderungen ist, dass eine Betrachtung der Lebenszykluskosten immer noch nicht überall Standard ist. Es ist auch nicht einfach, den Bauherren aufzuzeigen, dass es oft günstiger ist, am Anfang des Planungsprozesses etwas mehr zu überlegen und zu hinterfragen. Dafür können im Verlauf des Projekts bedeutende Einsparungen gemacht werden. Viele Debatten innerhalb eines Projekts konzentrieren sich nur auf einen Teil der Lebensphase, nämlich die Erstellung. Ein klassisches Beispiel ist ein hoher Anteil an Glasflächen bei

Gebäuden. Im Betrieb des Gebäudes ist man dann überrascht, dass sehr viel Energie zur Kühlung des Gebäudes notwendig ist. Bei solchen Themen fehlt oftmals noch das Verständnis von Faktoren, welche sich gegenseitig stark beeinflussen. Und letztlich sind die Betreiber der Gebäude viel zu wenig oder gar nicht in der Planungsphase involviert.

### **Gerade bei grossen, anspruchsvollen Projekten mit vielen Beteiligten steigen die Risiken bei den Termin-, Kosten- und Qualitätszielen. Mit welcher Methodik gehen Sie dahinter?**

Wir nutzen dafür den Lean Construction Management Ansatz, welcher die phasenorientierte Bautätigkeit in kleinere Pakete aufteilt. Mit diesem Ansatz können Probleme schnell erkannt und gelöst werden, die Koordination verbessert und grosse Effizienzsteigerungen erzielt werden. Bei auftretenden Herausforderungen kann zudem schnell reagiert werden.

### **Lean Construction Management hiesse aber auch weniger Koordinationsaufwand.**

Eine Problematik, die wir häufig beobachten, ist die Aufteilung der Aufgaben und Verantwortlichkeiten in immer kleinere Teilpakete. Dabei nimmt der Koordinationsaufwand übermässig zu. Gute Ideen können sich oft nicht durchsetzen, weil sehr viele Akteure überzeugt werden müssen und deren Anreize oft konträr sind. Mögliche Verbesserungen sind die Reduktion der involvierten Anbieter mit grösseren Leistungspaketen, eine sauber orchestrierte Zusammenarbeit mit Lean Construction Prinzipien oder – heute noch der Ausnahmefall im Bausektor – eine stärkere Partnerschaft zwischen Planern, Unternehmern und Lieferanten.

### **Die Gesellschaft stellt an den Lebensraum «Stadt» komplexe Ansprüche: Smart, vernetzt und energieautark soll sie sein – und gleichzeitig eine hohe Lebensqualität ermöglichen. Wie können Sie diesen Ansprüchen gerecht werden?**

Unser Blue-City-Ansatz verbindet die komplexen Anforderungen an eine moderne Stadt anstelle einer Betrachtung isolierter Probleme, welche mit Inselösungen beantwortet werden. Die Verbindung von smarter Infrastruktur, lebenswerten öffentlichen Räumen, resilienten städtebaulichen Strukturen und der richtigen lokalen Durchmischung setzt dabei den Menschen in den Mittelpunkt. Diese



starke Nutzerorientierung widerspiegelt sich auch in den Fragen, die wir uns im Dialog mit allen Beteiligten stellen: Was ist wichtig in diesem Quartier? Was ist wichtig in dieser Stadt? Was macht eine Stadt zukunftsfähig? Was für eine Infrastruktur braucht es dazu? Wie kann man Wohnen und Arbeiten räumlich organisieren und was hat dies für Auswirkungen? Wo können Grünflächen geschaffen werden und welche Anforderungen müssen diese erfüllen? Das sind starke Spannungsfelder, die nur gelöst werden können, indem alle Parteien zusammengebracht und durch gemeinsame Ideenfindung zukunftssträchtige Lösungen entwickelt werden.

### **Wie lässt sich dadurch die Umweltbelastung reduzieren?**

Wir glauben an das kreislauffähige Bauen, denn die Umweltbelastung wird erst wirklich dann reduziert, wenn Material nicht nur umweltschonender hergestellt, sondern auch länger verwendet wird. Es braucht eine Abwendung von der Wegwerf-Gesellschaft, die leider auch im Baubereich stark präsent ist und sich in den letzten Jahren akzentuiert hat. Der Kostenfokus auf die Erstinvestitionen hat zur Folge, dass nicht der gesamte Lebenszyklus einer Immobilie berücksichtigt wird. Auch wenn die Umweltbelastung im Betrieb oft tief ist, sind die CO<sub>2</sub>-Emissionen und der Materialverbrauch in der Erstellung meist noch sehr hoch. Über den Lebenszyklus kommen weitere Ressourcenverschwendungen und CO<sub>2</sub>-Emissionen hinzu, wie der Ersatz der Mieterausbauten alle fünf Jahre oder die Deponierung oder Verbrennung der Materialien am Ende der Lebensdauer. Wir müssen uns bewusst sein, dass heute ungefähr 60 Prozent der Abfälle und 50 Prozent aller Ressourcenverbräuche im Baubereich anfallen. Ein Umdenken ist hier unumgänglich. Gewisse Techniken und Normen müssen wir einfach komplett hinterfragen.

### **Stadtentwicklung geht nicht ohne die Menschen, die dort wohnen. Wie kann die Bevölkerung in die Stadtplanung einbezogen werden, ohne dass ein Durcheinander entsteht?**

Wir glauben an eine integrale Planung, welche die Stadtbevölkerung durch Workshops in die Ideenfindung miteinbezieht. Ein anfängliches Durcheinander kann auch Inspiration für neue, gute Lösungen bringen. Aber natürlich muss man sich auf eine gemeinsame Vision einigen und die Planung muss auf einer stabilen Basis stattfinden. Die Bevölkerung nicht einzubeziehen funktioniert heute zunehmend nicht mehr. Oft führt dies zu Blockaden durch Einsprachen oder Volksabstimmungen und damit zu langen Verzögerungen, hohen Kosten und grossen Risiken für die Entwickler und Investoren. Unser Blue City Ansatz wirkt dem entgegen und hilft dabei, lebenswerte Städte zu schaffen.

*Interview: Remi Buchschacher*