

DGNB im Denkmalschutz:

Was der Brannhof für komplexe Projekte lehrt

Dr. Olga Moatsou-Ess, DGNB-Auditorin
EBP Schweiz AG

Beratung und Planung – EBP Schweiz AG

Umwelt

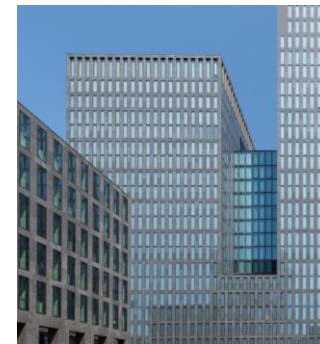
Energie und Klima
Ressourcen und Abfall
Umwelt und Wasser



Raum

Bau und Immobilien Nachhaltiges Bauen

Stadtentwicklung und Verkehr
Standort und Areal



Wirtschaft und Gesellschaft

Kommunikation
Risiko und Sicherheit
Informatik
Organisation und Prozesse



Technik

Ingenieurbau
Gebäude und Infrastruktur
Erhaltung



Kunde Oscar Weber AG c/o Swiss Life AG

Projekt **«Swiss Life Brannhof»
Revitalisierung
Bahnhofstrasse**

Bearbeitung 2020 bis 2025

Themen und Inhalte Der historisch gewachsene Gebäudekomplex der Bahnhofstrasse 75 und 79 wurde grundlegend saniert und mit flexiblen Strukturen langfristig an die Marktbedürfnisse angepasst.

- Beratung und Sicherstellung der Zielerreichung der DGNB über GAB und MAB
- Begleitung der Zertifizierung als Auditorin und QS über alle Phasen
- Prüfung der ~2000 verbauten Materialien
- LCA und LCC für GAB und MAB



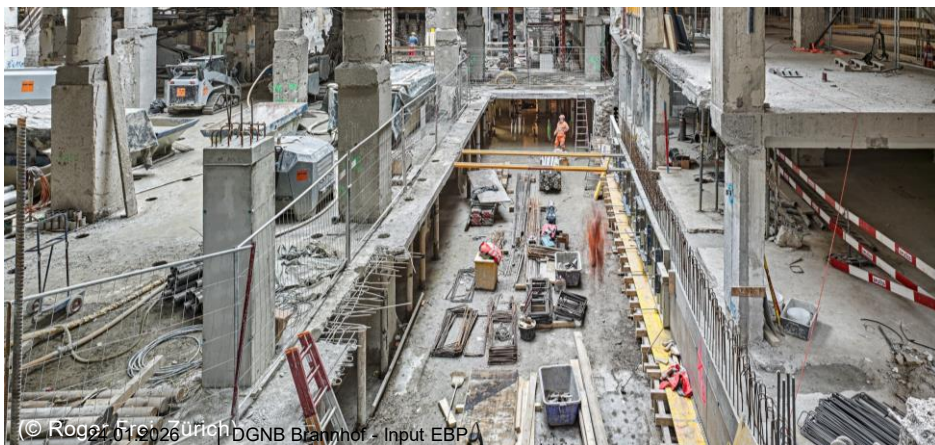
Warum der Brannhof

- Nachhaltigkeit im Bestand:
Verlagerung des Diskussionsschwerpunkts hin zur Verbesserung und Erweiterung bestehender Gebäude.
- Denkmalgeschützte Gebäude als kritische Hebel!
- Soziale und emotionale Erwartungen, politische Ziele & Ansprüche der Stadt als zusätzliche Rahmenbedingungen.
- Der Brannhof als Leuchtturm des Stadtbildes: zentral, historisch, komplex, Nutzungsvielfältig

Die DGNB-Zertifizierung des Brannhofs ist kein Sonderfall, sondern ein Vorbild für die Herausforderung der Zertifizierung im Bestand.



© Roger Frei, Zürich



© Roger Frei, Zürich | DGNB Brannhof - Input EBPA

Die Herausforderung Bestand + Denkmalschutz

Bestand und Denkmalschutz: widersprüchliche Rahmenbedingungen?



*Historische Materialien,
eingeschränkte Eingriffe,
herausfordernde Normkompatibilität*

*Bedenken: verliert DGNB an
Wirksamkeit, wenn Projekte zu
viele Sonderbedingungen
aufweisen?*

DGNB bietet auch für komplexe Projekte ein robustes
Bewertungsgerüst.

Komplexität als Normalfall: Mieter, Teams, Zeitpläne

Zertifizierung im Bestand muss multiple Realitäten gleichzeitig abbilden; und kann das auch. Im Brannhof:

- Viele Mieter, je eigene Planungsteams
- Unterschiedliche Ausbaustandards, Nutzerprofile, Anforderungen
- Retail-Ausbau parallel zum Grundausbau
- Fixierte Eröffnungstermine – keine Puffer
- Herausforderung: multidimensionale Kalibrierung des Nachweises



Der DGNB-Zertifizierungspfad des Brannhofs

Die Stärke lag in der Methode, nicht in punktuellen Optimierungen von Anforderungen sondern in einer ganzheitlichen Strategie, von der Beratung bis zur Auditierung.

**NUTZEN: MEHRWERT FÜR
VERMIETBARKEIT, WERTSTABILITÄT,
ESG-POSITIONIERUNG**



**REALISTISCHE, BELASTBARE
MASSNAHMENPAKETE**
Pragmatische Lösungen im offenen
Dialog mit der SGNI

PLAUSIBLE NACHWEISFÜHRUNG
jenseits der Formalitäten, mit Blick auf das
übergeordnete Ziel der Nachhaltigkeit

**NUTZUNG BESTEHENDER
QUALITÄTEN**
(Lichthof, Fassade,
Originalmaterialien)



Lösungsansätze: partnerschaftlicher Dialog mit der SGNI

Der Brannhof lieferte Blaupausen, wie komplexe Bestandsprojekte effizient zertifiziert werden können.

- Methodik: wichtiger als perfekte Ausgangslage
- Integrative Zusammenarbeit entscheidend
- Transparente, strukturierte Dokumentation als Grundlage für Glaubwürdigkeit

DGNB kann als „Leitstern“ im Bestand wirken – nicht als Barriere.

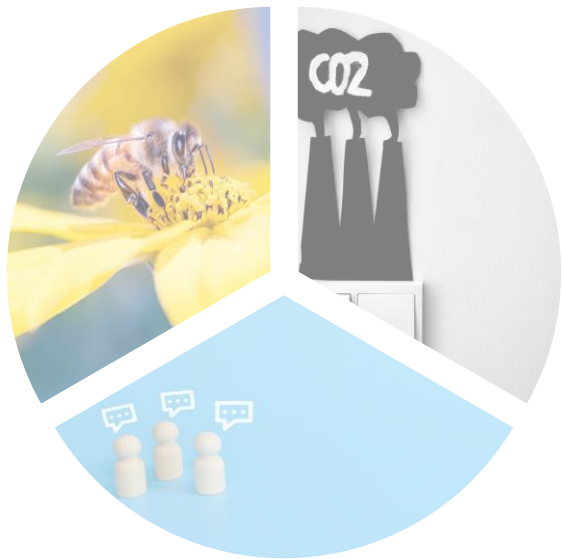
Die proaktive, lösungsorientierte Kommunikation und Koordination mit der SGNI hat das Überbrücken sämtlicher Stellen ermöglicht.

Lösungsansätze: Klare Methodik & strukturierte Dokumentation

- Frühzeitige Anforderungskommunikation & klare Schnittstellen
- Einheitliche Struktur für Mieter-Dokumentation
- Durchgängiger „roter Faden“ über alle Ausbauten
- Koordination über mehrere EBP-Teams als Erfolgsfaktor
- Ergebnis: kohärente, plausible, lückenlose Gesamtdokumentation



Lösungsansätze: Integration von Nutzungsvielfalt und Denkmalschutz in die Bewertung



Wichtigste Erfolgsrezepte:

Klare Strategie, flexible Methodik, integrative Zusammenarbeit und ein strukturierter Umgang mit Komplexität

Mit dem richtigen Vorgehen werden selbst hochkomplexe Bestandsprojekte erfolgreich zertifizierbar – und schaffen echten Mehrwert für Städte, Eigentümer und Nutzer.

- Pragmatischer Ansatz und flexibler Umgang mit den Herausforderungen
- Übertragbarkeit auf weitere Projekte

Je komplexer das
Projekt, desto
wertvoller die
Struktur der DGNB

