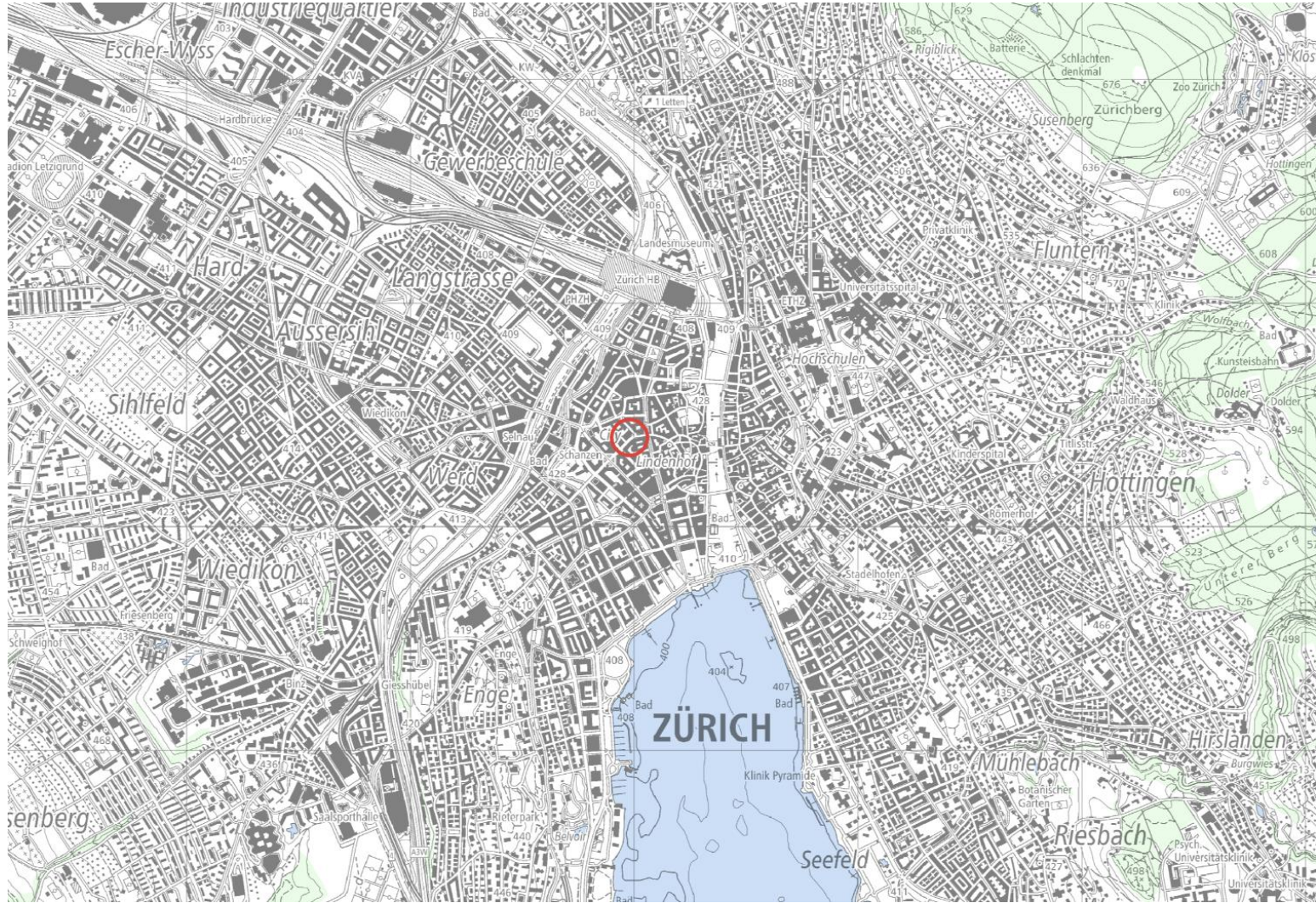




Sanierung Felsenhof

Soziale Nachhaltigkeit in der Praxis

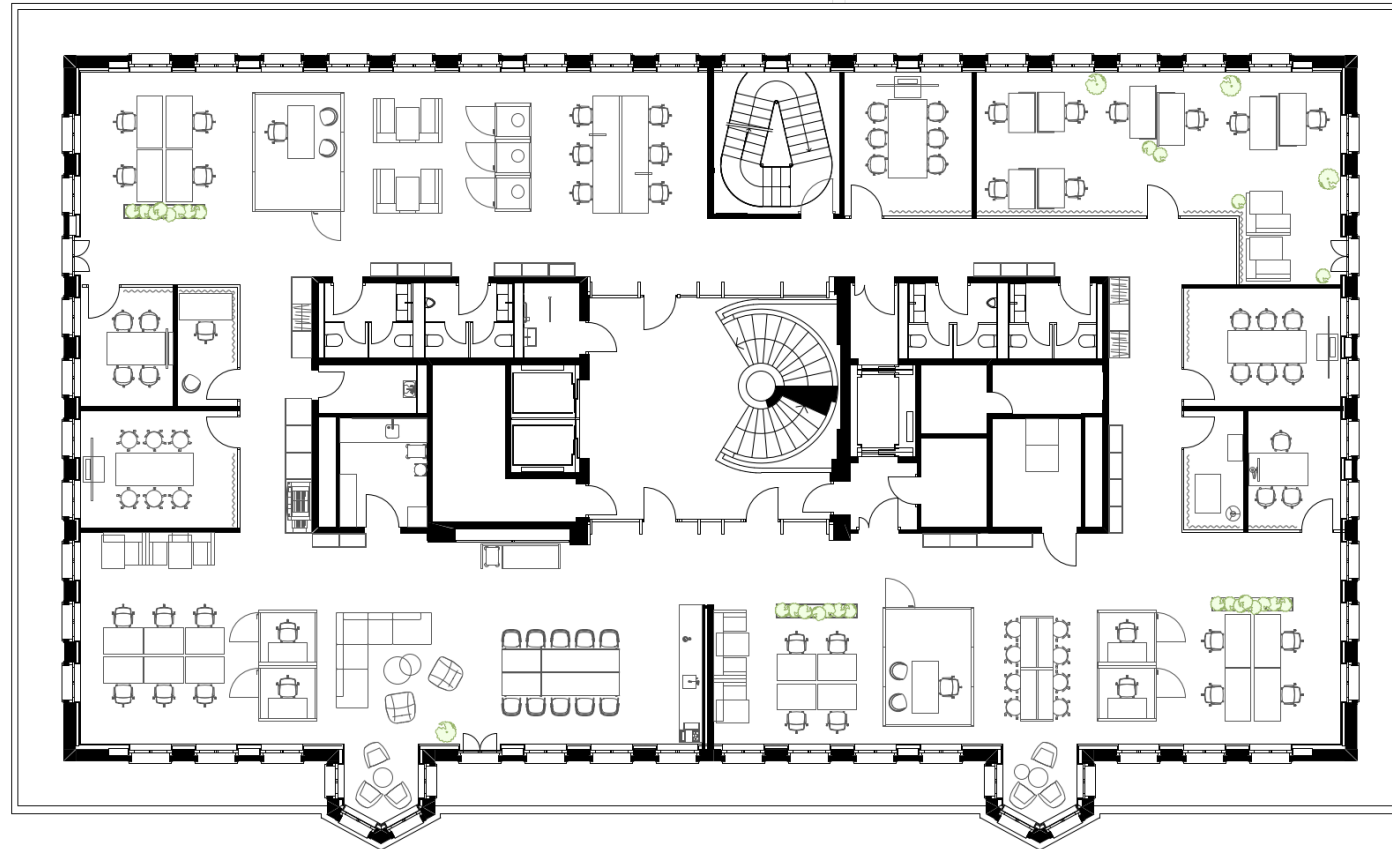
Georg Schulte
Swissbau, 21.01.2026



Grundausbau

Swiss Life Asset Managers

- Bee Ronner Architekten
- Jäger Coneco Baumanagement
- CSD Ingenieure
- und weitere



Mieterausbau

accenture

- Evolution Design
- ISG Switzerland
- CSD Ingenieure
- und weitere

Wie wurden die Kriterien bei der Sanierung eines Bürogebäudes umgesetzt?

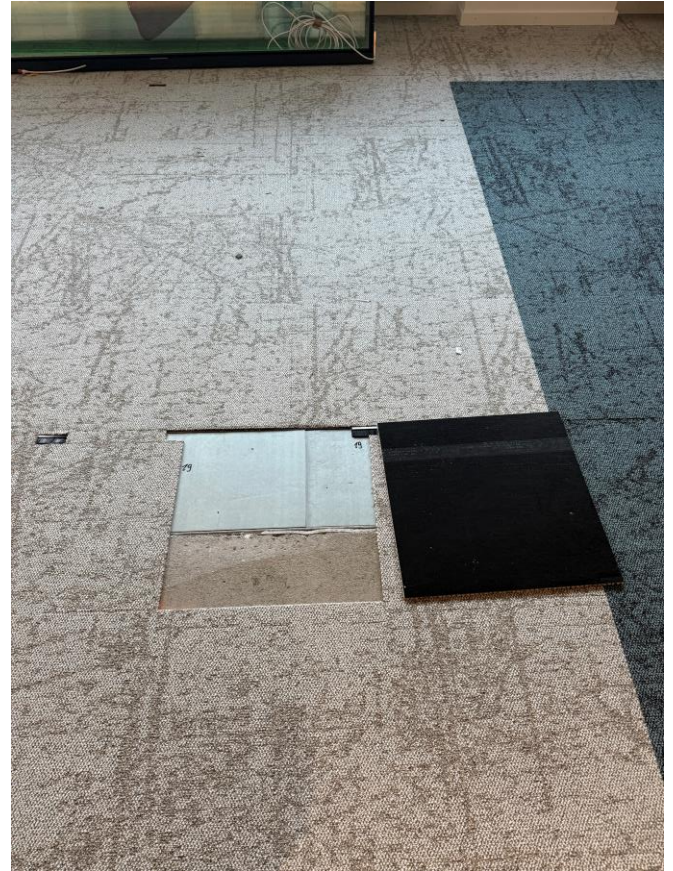
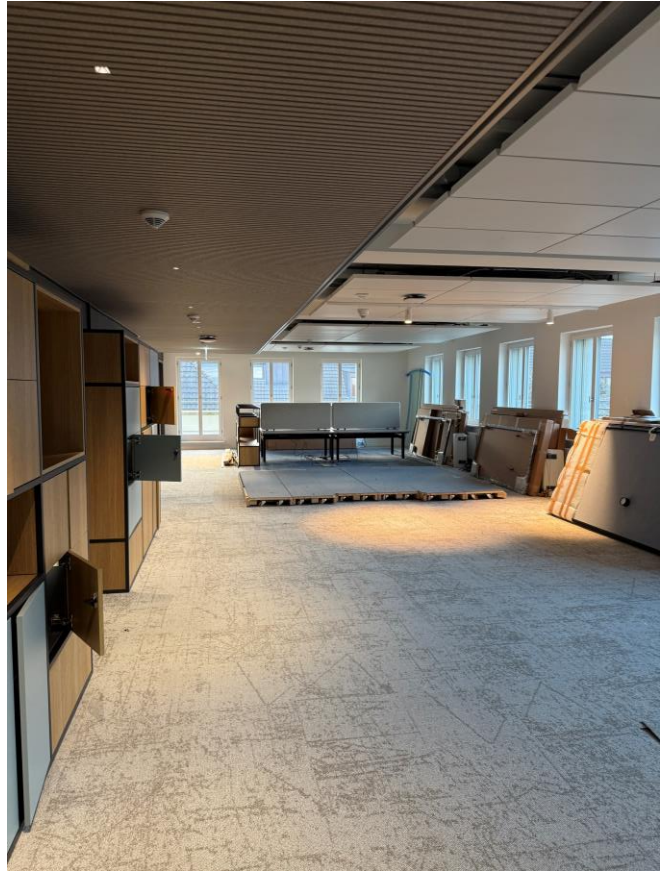
2049_Sanierung Felsenhof Zürich
KP2 Prüfer

		Gesamtbewertung	Note	
		GESAMTNOTE	5,5	
		Bereich	Note	
		Gesellschaft	5,9	
		Wirtschaft	5,1	
		Umwelt	5,6	
Thema	Nr. Kriterium	Nr. Indikator	Note	
Kontext und Architektur	101 Leitfragen	101.1 Ziele und Pflichtenhefte	6,0	
	Planung und Zielgruppe	102 Planungsverfahren	102.1 Städtebau und Architektur	6,0
		103 Diversität	102.2 Partizipation	6,0
Nutzung und Raumgestaltung	104 Habituelle Räume	103.1 Nutzungsdichte	6,0	
		103.2 Nutzungsauslastung im Quartierumfeld	6,0	
		103.3 Hindernisfreie Bauen	6,0	
		104.1 Angebot habituelle(r) Innenräume	6,0	
		104.2 Angebot habituelle(r) Aussenräume	6,0	
	104.3 Subjektive Sicherheit	6,0		
105 Private Räume	105.1 Nutzungsflexibilität und -variabilität	6,0		
Wohlbefinden und Gesundheit	106 Visueller und akustischer Komfort	105.2 Gebrauchsqualität privater Innen- und Aussenräume	6,0	
	107 Gesundheit			
	108 Thermischer Komfort			
Kosten	201 Lebenszyklusbetrachtung			
	202 Baubestand			
Handhabbarkeit	203 Eigentumsverhältnisse			
	204 Nutzbarkeit des Grundstücks			
	205 Erreichbarkeit			
Entwicklungsbedarf	206 Marktpreise			
	207 Bevölkerung und Arbeitsmarkt			
Regionalekonomie	208 Regionalekonomisches Potenzial			
	301 Energiebedarf			
Umwelt	302 Treibhausgasemissionen	301.1 Energiebedarf Erstellung	6,0	
		301.2 Energiebedarf Betrieb	6,0	
		301.3 Energiebedarf Mobilität	6,0	
Ressourcen- und Umweltschonung	303 Umweltschonende Erstellung	302.1 Treibhausgasemissionen Erstellung	6,0	
		302.2 Treibhausgasemissionen Betrieb	6,0	
		302.3 Treibhausgasemissionen Mobilität	6,0	
		303.1 Bauteile	6,0	
		303.2 Ressourcenschonung und Verfügbarkeit	4,5	
304 Umweltschonender Betrieb	303.3 Umwelt-, versorgungs- und gesundheitsrelevante Bestandteile	6,0		
	304.1 Systematische Inbetriebnahme	6,0		
	304.2 Energiecontrolling	6,0		
305 Umweltschonende Mobilität	304.3 Abfallentsorgung und Anlieferungsbedingungen	6,0		
	306 Umgebung	305.1 Mobilitätskonzept	4,0	
Natur und Landschaft	307 Siedlungsentwicklung	306.1 Flora und Fauna	4,0	
		306.2 Versickerung und Retention	4,0	
		307.1 Bauliche Verdichtung		

105	Private Räume	105.1	Nutzungsflexibilität und -variabilität	6.0
		105.2	Gebrauchsqualität privater Innen- und Aussenräume	6.0

Nutzungsflexibilität: Grundriss, Fassade, Haustechnik





Nutzungsflexibilität führt zu Substanzerhalt...seit 1927

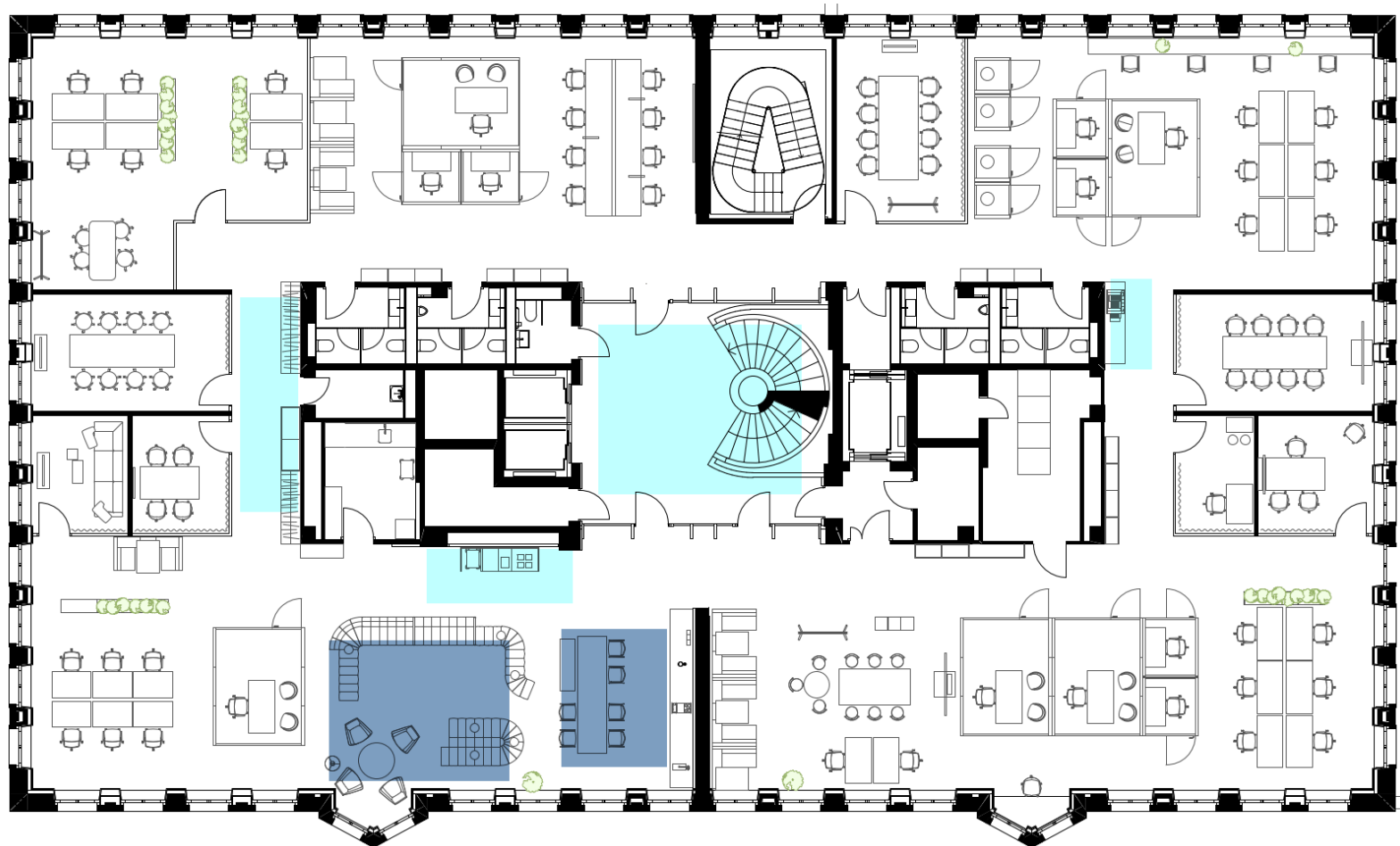


Nutzungsvariabilität – Vielfalt: unterschiedliche Büros





Gebrauchsqualität privater Innenräume / Räume sozialer Interaktion



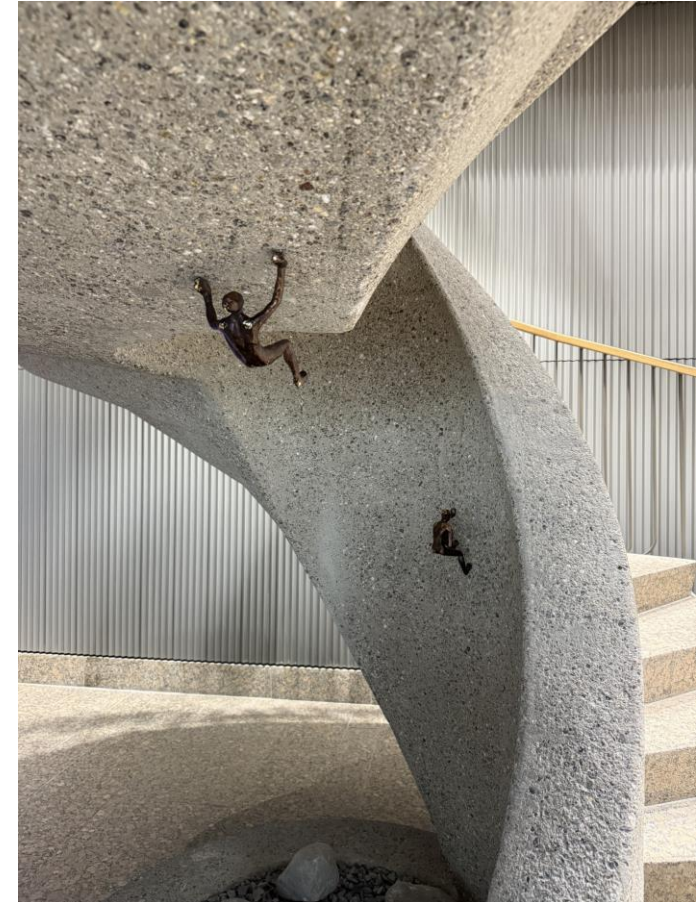
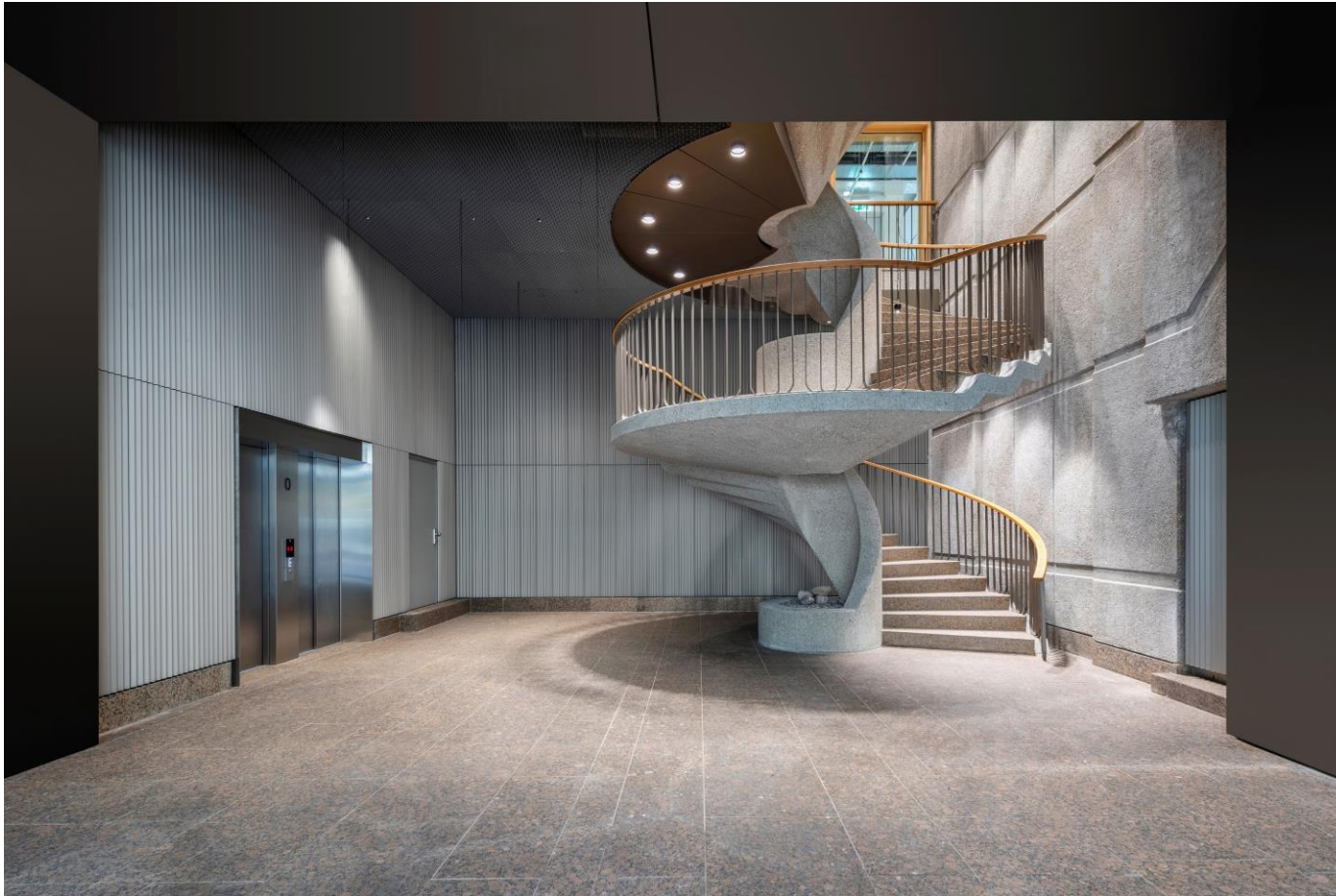


Schwellenräume



Eröffnung Umbau UBS, 1978

Schwellenräume mit Kunst am Bau



Schwelleräume



Zielvereinbarung nutzen für Substanzerhalt!

Bereiche	Themen	Kriterien
Gesellschaft	11 Qualität der Entwicklung	111 Ziele und Pflichtenhefte 112 Städtebau und Architektur 113 Partizipation
	12 Angebot und Erreichbarkeit	121 Erreichbarkeit und Nutzungsangebot im Quartierumfeld
	13 Ge	
	14 W	

Umgang mit Bestandsbauten

Falls auf dem Grundstück, auf welchem bauliche Massnahmen vorgesehen sind, Bestandesbauten vorhanden sind, soll im Rahmen der Phase 21 geprüft werden, ob – und wie – diese weiter genutzt werden können. Erhaltungsstrategien haben in den meisten Fällen eine positive Wirkung auf die graue Energie und die grauen Treibhausgasemissionen. Sie ermöglichen kostengünstige Lösungen und tragen zur Identität und Kontinuität des Ortes bei.

Sind auf dem Grundstück Bestandesbauten vorhanden?

Lassen sich diese erhalten, umnutzen, erweitern, erneuern, anpassen?

Kriterien, in denen das Thema vorkommt:

112 Städtebau und Architektur

311 Treibhausgasemissionen Erstellung

Pflichtenheft nutzen für Räume sozialer Interaktion!

Bereiche	Themen
Gesellschaft	11 Qualität der Entwicklung
	12 Angebot und Erreichbarkeit
	13 Gebrauchsqualität
	14 Wohlbefinden und Gesundheit

Kriterien
111 Ziele und Pflichtenhefte

Messgrösse 2: Pflichtenhefte

Mit Abschluss der SIA-Leistungsphase 2 und zu Beginn der Leistungsphase 3 sollen die Ergebnisse der vorhergehenden Planung überprüft und den Planenden in Form von Pflichtenheften zur Nachhaltigkeit zur Verfügung gestellt werden. Die Struktur der Pflichtenhefte kann sich dabei auf die einzelnen Kriterien des SNBS abstützen. Hier sind zu den Kriterien, deren Bearbeitung üblicherweise in der SIA-Leistungsphase 3 beginnt, Schlüsselthemen aufgeführt, die zur Formulierung der Pflichtenhefte genutzt werden können. Einzelne sind mit den Themen aus der Zielvereinbarung identisch. Antworten können direkt von dort übernommen werden respektive bei Bedarf aktualisiert werden.

Ein ausgefülltes Onlinetool, welches mit den festgelegten Punkten als Planungsauftrag an die Fachplaner verschickt wurde, gilt ebenfalls als Nachweis dieser Messgrösse. Ein zweistufiges Vorgehen ist ebenfalls möglich und oft zielführend: In einem ersten Schritt können Bauherrschaften erste Aussagen machen und anschliessend durch ein:n Nachhaltigkeitsverantwortliche:n weitere Vorgaben festlegen zu lassen.

Eine pauschale Bestellung der Bauherrschaft zum zu erreichenden Zertifizierungsniveau ist ebenfalls denkbar. Zu Bedenken ist dabei, dass damit der Planungsprozess nur sehr beschränkt unterstützt wird. Die Bewertung erfolgt dann mit einer Note 4. Erwünscht sind möglichst genaue Angaben. Die Angabe von noch nicht geklärten Zielen ist für Planer:innen aber ebenfalls hilfreich. Antworten können auch mit Notenzielen pro Kriterium verbunden werden.

Kriterien	Pflichtenheft
113 Partizipation Folgen für den Planungsprozess, welche sich aus den vorgesehenen Partizipationsprozessen ergeben	
122 Hindernisfreies Bauen Vorgaben zur Umsetzung erhöhter Anforderungen	
131 Räume sozialer Interaktion Räumliche und gestalterische Vorgaben	
132 Sicherheit Vorgaben zu Wegführung und Beleuchtung	
141 Raumluftqualität Systemvorgaben zu Lüftungssystemen,	

Vielen Dank für ihre Aufmerksamkeit!

NABUCO AG
Steinstrasse 21
8003 Zürich

Georg Schulte
044 545 12 00
georg.schulte@nabuco.immo