



Das Projekt aus der Vogelperspektive: Die drei historischen Bauten, im Bild vorne, links und in der Mitte, werden umfassend saniert und um einen u-förmigen Neubau erweitert.

## Hauptsitz Zürich Versicherung

# Drei Labels auf einen Schlag

Seit fast 150 Jahren existiert die Zürich Versicherungs-Gesellschaft AG. Nun saniert das Unternehmen seinen Hauptsitz am Zürichsee und fügt einen Erweiterungsbau hinzu. Besonders am Projekt: Es erhält gleich drei anspruchsvolle Zertifizierungen im Bereich nachhaltiges Bauen.

Von Ben Kron

**T**radition verpflichtet. Deshalb hat sich die Zürich Versicherungs-Gesellschaft AG entschieden, ihren historischen Firmensitz am Mythenquai umfassend zu modernisieren und zu erweitern, um den Gebäudekomplex fürs nächste Jahrhundert der nun schon fast 150 Jahre währenden Unternehmensgeschichte fit zu machen. Die Statuten des 1872 gegründeten Versicherungs-Vereins tragen im übrigen die Unterschrift des damaligen Staatsschreibers Gottfried Keller.

Seit 1901 hat die Versicherung ihren Hauptsitz am Westufer des Zürcher Seebeckens, wo sich auch die klassizistischen Repräsentationsbauten anderer Versicherungskonzerne befinden.

Im Laufe der Zeit kamen zum Bau aus der Jahrhundertwende zwei weitere Gebäude dazu, genauer in den Jahren 1923-25 und in den 1930er Jahren. Die ersten beiden Bauten stehen unter kantonalem Denkmalschutz. Das Letztere ist kommunal geschützt, und zwar nicht der Bau selbst, sondern seine Funktionalität: Er beherbergte das allererste Grossraumbüro der Stadt.

### Projektbeginn 2012

Begonnen hat das Projekt 2012 mit dem Architekturwettbewerb, den das Büro Architekt Kriechanitz ZT GmbH gewann. Deren Projekt ergänzt das bestehende Gebäudeensemble um einen U-

förmigen Neubau. 2017 wurde der Totalunternehmer-Vertrag mit Implenia unterzeichnet und im Herbst desselben Jahres der Grundstein gelegt. Anfang Juni 2019 konnte nach Abschluss der Rohbauarbeiten die Aufrichte gefeiert werden – und kurz darauf öffnete die Zürich Versicherungs-Gesellschaft AG die Baustelle für einen Event des Forums Energie Zürich.

### Hohe Nachhaltigkeitsziele

Der Konzern hat sich bei der Erweiterung und Sanierung extrem hohe Nachhaltigkeitsziele gesteckt: Der ganze Komplex wird nach dem US-Standard Leed Platinum zertifiziert, der Neu-

bau nach Minergie-P-Eco und die Sanierungen nach Minergie-Eco. Dazu wurde das Ganze als 2000-Watt-Areal zertifiziert. Es werden 1500 bis 1600 Personen von der momentanen Zentrale an der Austrasse ans Seebecken zügeln. Aus dem Seewasser werden die Gebäude übrigens auch ihre Energie zum Heizen und Kühlen beziehen, so dass man komplett ohne fossile Energien auskommt.

### Dow-Jones-Nachhaltigkeits-Index

Der Hintergrund: Die Muttergesellschaft Zurich Insurance Group AG wurde in den Dow-Jones-Nachhaltigkeits-Index aufgenommen, der 1999 ins Leben gerufen wurde. Dieser verpflichtet die Unternehmen, neben ökonomischen auch ökologische und soziale Kriterien bei der Compliance zu berücksichtigen. In der Schweiz sind neben der Zurich auch die UBS Group AG, die Roche Holding AG und die SGS SA (Société Générale de Surveillance) im Index gelistet.

Wie aber realisiert man ein Projekt mit drei verschiedenen Zertifizierungen? Jürg Gerber, Projektleiter Grossprojekte beim Totalunternehmer (TU) Implenia erwähnt: «Schon eins der drei Zertifikate alleine ist komplex.» Es ist eine enge



Historische Pracht: Der klassizistische Hauptsitz der Zürich Versicherung, hier eine Aufnahme aus dem Jahr 1905, wurde 1901 vollendet und befindet sich direkt gegenüber dem Mythenquai am Zürichsee.



Ebenfalls denkmalgeschützt: Der 1932 errichtete Hauptsitz der Vita Lebensversicherung AG, einer Tochtergesellschaft, die im Jahr 1922 gegründet worden war.



Blick in den Korridor des Verwaltungsgebäudes von 1901. Sowohl an der Gebäudehülle und der Umgebung als auch im Inneren galt es, die historische Bausubstanz sorgfältig zu sanieren und während der Umbauarbeiten vor Beschädigungen zu schützen.

Zusammenarbeit mit den für Minergie-Eco und 2000-Watt-Areal spezialisierten Ingenieuren von Arup Deutschland GmbH und Intep Intergrale Planung GmbH für eine erfolgreiche Zertifizierung nötig.

**Was kommt auf die Baustelle?**

Nicolas Fries, der Projektleiter Sustainability bei Implenia, nennt vor allem die beiden Gebiete Bauablauf und Materialisierung als Kernpunkte der Umsetzung. «Zum einen haben wir den Input: Welche Materialien kommen auf die Baustelle?» Hierbei müsse man über Art und Herkunft der Baustoffe genau Bescheid wissen. Auch die Inhaltsstoffe müsse man überprüfen, um auszuschliessen, dass zum Beispiel ein Bindemittel eine spätere Gefahr für die Mitarbeiter birgt.

Beim Output seien Faktoren wie Umwelt, Lärm, Kohlendioxyd, Abwasser, Staub und Partikel, Abfälle, Bodenverschmutzung und Erschütterungen zu berücksichtigen. «Zum Beispiel stellt das Label Leed hohe Anforderungen an den Umweltschutz während der Realisierung. Eine Vorgabe von Leed Platinum besteht darin, dass 75 Prozent der Bauabfälle rezykliert werden müssen. Die Abfälle sind also sortenrein zu trennen, so dass sie mit möglichst wenig Aufwand als Sekundärrohstoffe dem Materialkreislauf zurückgeführt werden können», so Nicolas Fries.

**20 Prozent Recyclinggehalt**

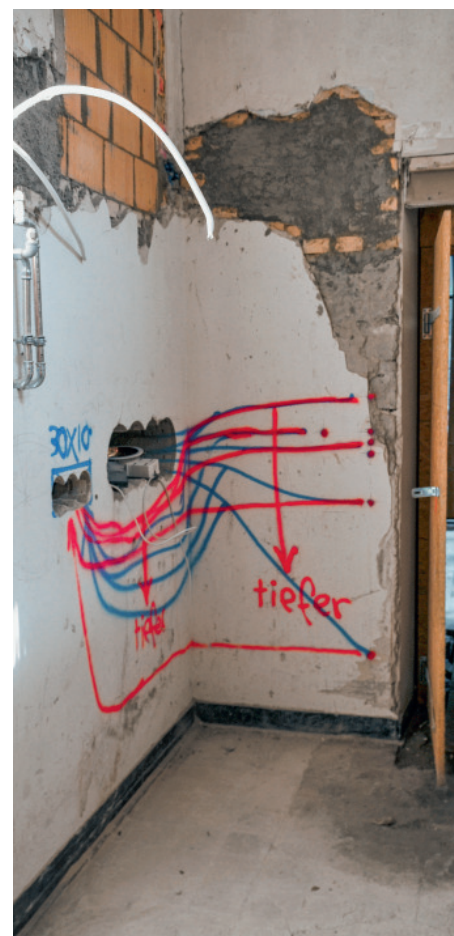
Dazu verlangt das Label, dass gemessen an den Gesamtkosten ein Recyclinggehalt von 20 Prozent der verbauten Materialien erreicht

werden muss. «Da viele Hersteller keine detaillierten Informationen zum RC-Gehalt der eigenen Produkte liefern können, ist diese Hürde sehr anspruchsvoll.» Einfacher sei die Vorgabe, dass Materialien regional beschafft werden müssen. Das Label Leed ist auf die US-Geographie angepasst und nennt eine maximal zulässige Transportstrecke von 800 Kilometern.

Beim Innenraum gilt es, Staub zu vermeiden oder einzudämmen, was eine häufige Reinigung der Baustelle erfordert. Zudem sind lösungsmittelhaltige Produkte untersagt, ebenso Formaldehyd in Holz und Dämmung, Montage- und Füllschäume, halogenierte Kunststoffe und der Einsatz von Bioziden. Insbesondere bei den Bodenbelägen wird kontrolliert, dass diese möglichst keine flüchtigen organischen Verbindungen emittieren, die so genannten VOC. Das verbaute Holz stammt zu 100 Prozent aus nachhaltiger Waldwirtschaft mit den entsprechenden Labels.

**Zement als grosses Thema**

Bei Minergie Eco und teilweise auch bei Leed ist der Zement ein grosses Thema, weil dieser in der Produktion viel Graue Energie verschlingt. Hier dürfen nur bestimmte, umweltschonend hergestellte Sorten verbaut werden. Beim Beton schreibt Minergie Eco vor, dass innerhalb der technischen Möglichkeiten 50 Prozent Recycling-Beton zum Einsatz kommt. Und schliesslich dürfen keine Schwermetalle in den Abschlussmaterialien eingesetzt werden ohne geeignete Filteranlagen; also möglichst kein verzinktes Stahlblech und auch kein Kupfer.



Im behutsam zu sanierenden historischen Gebäude ist auch das Anbringen der Kabelkanäle am richtigen Ort eine Arbeit, die Feingefühl erfordert. Das Ergebnis: eine spezielle Form der Graffiti-Kunst am Bau.

Wie aber setzt man all diese Vorgaben organisatorisch um, angesichts der vielen Subunternehmer auf der Baustelle? Implenia als TU hat hierfür im Freigabeprozess eine ganze Reihe von Prüfstellen vorgesehen. Die erste greift auf der Ebene der Ausschreibung, wie Fries ausführt. «Wir überprüfen, ob diese mit den Anforderungen von Minergie übereinstimmen. Zudem müssen die Auftragnehmer eine Nachhaltigkeitsvereinbarung unterschreiben, welche die Zusammenfassung aller spezifischen Anforderungen umfasst.»

Als nächste Kontrollstufe reicht der Subunternehmer oder Lieferant eine Liste aller Produkte und ihrer Eigenschaften ein, die er auf der Baustelle einsetzen will. Diese wird vom TU überprüft, und wenn nicht kompatible Produkte darunter sind, geht die Liste an den Subunternehmer zurück, der Alternativen anbieten muss.

**Mehrere Vorprüfungen**

Sind diese Hürden gemeistert, kommen die Materialien auf die Baustelle. Dort erfolgt die nächste Prüfung durch den Bauleiter: Stimmt das angekündigte mit dem angelieferten Material überein und sind die entsprechenden Nachweise vorhanden? Wenn nicht, wird die Annahme gestoppt, bis diese nachgeliefert sind. «Erst dann können die Materialien verbaut werden», bilanziert Nicolas Fries.

Bleibt die Frage nach den Vorgaben des 2000-Watt-Areals. Für dieses Zertifikat ist Daniel Kellenberger von der Intep - Integrale Planung GmbH als Arealberater zuständig. «2000 Watt hebt sich von den Gebäudelabels ab, da es ein ganzes Areal umfasst, womit vernetzte Lösungen beim Planen, der Energie, Mobilität und anderen Themen besser berücksichtigt werden können», so Kellenberger weiter. «Auch die Verdichtung lässt sich bei diesem Label für Areale ab zwei Gebäude abbilden.» Bei der Energiebilanz betrachte man nicht nur die Betriebsenergie, wie zum Beispiel Minergie, sondern auch die Alltagsmobilität und die Graue Energie.

**Auch Lebenszyklus-Betrachtung**

Zudem umfasst das 2000-Watt-Arealzertifikat den ganzen Lebenszyklus eines Gebäudes, bis hin zum Rückbau und der Entsorgung der Materialien. «Das Label hört auch nicht bei der Fertigstellung auf, nach der man dann eine schöne Plakette am Gebäude anbringen kann. Der Bauherr



Die Rückseite der Baustelle an der Alfred-Escher-Strasse: Die Kombination aus Sanierung und Neubau, noch dazu mit den Erfordernissen von drei unterschiedlichen Nachhaltigkeits-Labels, erfordert ein Höchstmass an umsichtiger Planung, ständiger Qualitätskontrolle und Sorgfalt bei der Ausführung.



Alt neben neu: Im zentralen Verwaltungsgebäude, dessen ionische Säulen an einen Tempel erinnern, befanden sich die ersten Grossraumbüros der Stadt.

muss zeigen, dass er die Anforderungen im Betrieb erfüllt, wobei auch die Aussenräume in die Betrachtung einbezogen sind.»

**Qualitativer Kriterienkatalog**

Das Label 2000-Watt-Areal verlangt zum einen quantitative Nachweise, also harte Zahlen, die belegen, dass die Ziele eingehalten wurden. Dabei werden die Erstellungsenergie, die sogenannte Graue Energie, sowie die Betriebs- und Alltagsmobilitätsenergie zusammengefasst, und die Summe darf einen Grenzwert nicht über-

schreiten. Dazu kommt ein qualitativer Kriterienkatalog, der die Zielerreichung unterstützt. Dieser umfasst Themen wie die Arealorganisation, die Eigentümerschaft, die Kommunikation, die Ver- und Entsorgung, die Arealnutzung und die Mobilität. «Bei all diesen Themen verlangt das Label einen Erfüllungsgrad von 50 Prozent für die Zertifizierung.»

Kürzlich wurde das Aufrichtfest des Projekts gefeiert. Der Bezug des neuen Hauptsitzes der Zürich Versicherungs-Gesellschaft AG ist für Ende 2020 geplant. ■ FORTSETZUNG AUF SEITE 20



Blick auf die Alpen, die Goldküste, den Zürichsee samt Fontäne und das Tannenbäumchen vom Aufrichte-Fest: Der Hauptsitz der Zürich Versicherungsgesellschaft AG am Mythenquai liegt ebenso verkehrsgünstig wie idyllisch und wird in Zukunft Arbeitsplätze von höchster Qualität bieten.

## Viel mehr als nur Minergie

Der Sommer 1986 erschütterte den Glauben in die Sicherheit der Kernenergie nachhaltig: Im Atomkraftwerk Tschernobyl in der Ukraine kam es zu einer Explosion eines der Reaktoren und der Freisetzung riesiger Mengen radioaktiver Stoffe über ganz Europa: Viele Gemüse und Milchprodukte durften wegen der Strahlenbelastung nicht mehr konsumiert werden. Unklar ist, wie viele Menschen wegen der erhöhten radioaktiven Strahlung an Krebskrankungen starben: Die Schätzungen reichen von 4000 bis 60 000 Toten weltweit.

### Kampagnen zum Energiesparen

Im Kanton Zürich rief das Reaktorunglück den Energiebeauftragten Ruedi Kriesi auf den Plan, der sich dem Elektrizitätsverbrauch widmete. Er gründete einen Verein mit Namen Energieberater-Verein des Kantons Zürich (EBVZ), um die Energieeffizienz von Gebäuden zu verbessern und nachhaltiges Bauen zu fördern. Anfangs gab es vor allem Kampagnen, die zum Energiesparen aufforderten, beim Volk aber nicht ankamen. Unvergesslich der Auftritt von Bundesrat Adolf Ogi, welcher der Nation demonstrierte, wie man energiesparend Eier kochen kann.

Ging es dem Verein anfangs vor allem um die Information der Bevölkerung, orientierte man sich bald um. Das «Forum Energie Zürich», wie der Verein seit 1999 heisst, richtete sich auf Fachleute aus, auf Ingenieure und Architekten, Vertreter von Kantonen und Gemeinden. Statt die Bevölkerung zum Energiesparen zu erziehen, sollten vielmehr energiesparende Häuser konzipiert werden.

Ins Zentrum rückte dabei der ökologische Fussabdruck der Gebäude. Bereits in den 1990er Jahren realisierte Kriesi in Wädenswil eine Siedlung aus Niedrig- und Null-Energie-Häusern, mit guter Dämmung, Wasser-Wärme-Speichern, einer kontrollierten Lüftung und Photovoltaik. Bald darauf folgten ersten Minergie-Häuser: Kriesi erarbeitete mit dem Marketingexperten Heinz Übersax das entsprechende Konzept, das 1997 von Zürich und Bern übernommen wurde. Im Jahr darauf erhielten die ersten hundert Schweizer Häuser das Minergie-Zertifikat.

### 3000 Minergie-Gebäude

In der Folge sprangen immer mehr Kantone auf, Minergie wurde zum Zielstandard für gutes Bauen erklärt und ständig weiterentwickelt:

2001 folgte Minergie-P, später Minergie-Eco. Nach zehn Jahren standen allein im Kanton Zürich bereits 3000 Minergie-Gebäude.

Der Verein Forum Energie Zürich (FEZ) erweiterte seine Aktivitäten laufend, so dass Minergie heute nur einer von vielen Aspekten ist. Das Forum fördert die nachhaltige und zukunftsorientierte Energienutzung während des Lebenszyklus von Gebäuden. Es bearbeitet in Fachgruppen die Themen Bau und Energie, Bauphysik, Betriebsoptimierung, Inbetriebnahme, Solararchitektur, sowie Nachhaltigkeit und Raum. Dazu verfügt das FEZ über akkreditierte Berater für Betriebsoptimierung, Bau und Energie.

Der Verein bietet auch Plattformen für den Erfahrungsaustausch rund um Energiefragen für Architekten, Ingenieure, Planende, Bauherren, Investoren, Energieberater, Facility- und Portfolio-Manager. Er organisiert Referate, Weiterbildungskurse, Architektur- und Energereisen und zahlreiche Besichtigungen von herausragenden Projekten, wie im vorliegenden Fall den Neubau und die Sanierung des Hauptsitzes der Zürich Versicherung AG – ein Projekt, das mit seinen drei angetriebenen Zertifizierungen planerisches und bautechnisches Neuland betritt. (bk)



Geschäftsleitung der p-4 von links nach rechts: Sandro Polo, Vorsitzender der Geschäftsleitung, Yves Hösli, Leiter Projektumsetzung, Olivier Widmer, Leiter Finanzen und Controlling und Philipp Peikert, Leiter Projektentwicklung

Ob Neubauten, Sanierungen oder Umnutzungen, p-4 bietet Ihnen umfassendes Know-how unter einem Dach. Wir unterstützen Sie von der Analyse über die Projektentwicklung und Planung bis hin zur Realisierung Ihres Immobilienprojektes. Persönlich, partnerschaftlich, transparent und zuverlässig seit 1899.

**p-4 AG, Industriestrasse 22, 6302 Zug**  
**info@p-4.ch, www.p-4.ch**

**p-4** Plant und baut. Für Sie.

52881

**Wir**  
**analysieren,**  
**entwickeln,**  
**planen**  
**und bauen.**  
**Für Sie.**



Gurtner Baumaschinen AG

... einfach besser!



## Die Mischung stimmt. MADE IN GERMANY

Als innovatives Unternehmen erfüllt Benninghoven schon heute die Normen von morgen und pflegt einen bedachten Umgang mit den Ressourcen. BENNINGHOVEN hat die besten Lösungen, um wirtschaftlich, flexibel und umweltschonend Asphalt zu produzieren.

**ASPHALTMISCHANLAGEN:** Transportable und stationäre Ausführungen in unterschiedlichen Leistungsstufen.

**RECYCLING:** Bedachter Umgang mit Ressourcen, geringe Emissionswerte, Zugabemöglichkeiten von Altasphalt: 25 % bis 90 %.

**GUSSASPHALT:** Neben der Herstellung von Walzasphalt, sind die BENNINGHOVEN Asphaltmischanlagen ebenso jederzeit in der Lage Gussasphalt zu produzieren.

52821