

So baut man heute

Ein mehrstöckiges Bürogebäude aus Holz

Einfamilienhäuser aus Holz sind auch in der Schweiz keine Seltenheit mehr. Mehrstöckige Bürogebäude hingegen schon. PSP Swiss Property hat sich bei einem Ersatz-Neubau in Basel aber genau hierfür entschieden. Weshalb, erklären Thomas Kraft und Terri-Liza Bachmann.



Interview mit Thomas Kraft
Asset Manager
PSP Swiss Property

Das «Clime» an der Grosspeterstrasse in Basel ersetzt einen Bau, der in den 1980er Jahren speziell für die PTT errichtet wurde. Was hat Ihnen bzw. der Swisscom daran nicht mehr gefallen?

Bachmann: Ein so junges Gebäude reisst man natürlich nicht leichtfertig ab. Das Bürohaus war seinerzeit für die spezifischen Anforderungen der PTT erstellt worden. Die Technologiesprünge der letzten Jahrzehnte, aber auch die neuen ökologischen Anforderungen und die gestiegenen Erwartungen der Mieterinnen und Mieter haben dazu geführt, dass das einst massgeschneiderte Gebäude den heutigen Anforderungen nicht mehr gerecht wurde.

Kraft: Aus diesem Grund haben wir fünf Architekturbüros zu einem Studienauftrag eingeladen, den das lokal ver-



und Terri-Liza Bachmann
Bewirtschafterin
PSP Swiss Property

ankerte und global renommierte Architekturbüro «Diener & Diener» für sich entschieden hat. Es gestaltete einen Holzhybridbau, der Ökologie, Ästhetik, Funktionalität und ein optimales Arbeitsumfeld ideal vereint. Entstanden sind 5'600 m² flexibel ausbau- und unterteilbare Flächen – vom Einzel- bis zum Grossraumbüro. Die Swisscom ist übrigens wieder ein wichtiger Mieter im «Clime».

Weshalb haben Sie sich für eine Holzkonstruktion entschieden und gegen einen herkömmlichen Massivbau?

Kraft: Die Vorteile einer Holzkonstruktion bei einem Bürogebäude dieser Grösse lagen auf der Hand: Die Leichtbauweise mit entsprechend kurzer Bauzeit, die Gestaltungsflexibilität,

die Nachhaltigkeitsaspekte dank dem nachwachsenden Rohstoff Holz mit seiner guten CO₂-Bilanz – das verarbeitete Holz bindet und speichert ca. 2'000 Tonnen CO₂, und zwar so lange, wie das «Clime» stehen wird. Zudem hat Holz ein deutlich geringeres Eigengewicht als Beton oder Stahl, was weniger massive Verstärkungsmassnahmen bei den unterirdischen Bauteilen erfordert. Dies hat es uns ermöglicht, die beiden Untergeschosse mit der zweigeschossigen Tiefgarage fast vollständig zu erhalten; so konnten wir viel graue Energie einsparen.

Bachmann: Mich überzeugt auch die Ästhetik: Die Fassade besteht aus 44'000 Teilen druckimprägnierter Fichte und Tanne, die in Präzisionsarbeit angebracht wurden. Das Holz ist von aussen und von innen sicht- und spürbar und sorgt für ein gutes Raum- und Arbeitsklima. Dazu kommen «weiche» Faktoren wie die Wärme, die ein Holzbau ausstrahlt, das «Heimelige» – was gerade in Zeiten von Home Office und hybridem Arbeiten einen zusätzlichen Anreiz zur Präsenz im Corporate Office bietet. Alles in allem ist so ein Produkt entstanden, das sich von herkömmlichen Büroflächen wohltuend abhebt und welches bei potenziellen Mietern auf grossen Anklang stösst. Das Gebäude ist denn auch schon fast voll vermietet.

Ist das «Clime» ein Chalet?

Bachmann: Nicht ganz. Holz ist zwar akustisch, optisch, aber auch thermisch angenehm, sympathisch und wohnlich. Aber es bietet auch eine optimale Umgebung für produktives Schaffen. Das «Clime» ist kein Chalet, sondern ein

topmodernes Bürogebäude, das sich perfekt für verschiedenste Arbeitsformen eignet.

Kraft: Die Tragkonstruktion ist übrigens nicht rein aus Holz, sondern hybrid aus Holz und Beton. Ein Bürohaus nur aus Holz ist schwierig zu realisieren. In Basel beispielsweise bestehen erhöhte Anforderungen an die Erdbebensicherheit; deshalb besteht der Treppenhaus-Kern aus Beton. Auch die Raumdecken sind wegen des Raumklimas und der Trittschalldämmung nicht aus reinem Holz, sondern aus einem Verbund von Holz mit Beton.

Weshalb sieht man am «Clime» keine Storen?

Kraft: Weil es keine gibt. Sämtliche Verglasungen sind mit dynamischen Sonnenschutzgläsern mit elektrochromer Beschichtung ausgestattet. Diese können je nach Sonneneinstrahlung automatisch gesteuert werden. Elektrochrom bedeutet, dass das Glas bei unterschiedlicher elektrischer Spannung die Optik ändert. Je nach Spannung verdunkelt sich die Fensterscheibe und verändert so den Lichteinfall. Während das sichtbare Licht durchgelassen wird, werden die aufheizenden Infrarotstrahlen abgeblockt. Dank diesem System konnten wir auf eine aussenliegende Sonnenschutzvorrichtung verzichten.

Bachmann: Insgesamt haben wir 1'500 m² dynamisches Sonnenschutzglas installiert. Dynamisch bedeutet, dass sich das Glas, wie erwähnt, automatisch der Lichteinstrahlung anpasst. Deshalb sind auch keine zusätzlichen Beschattungs- oder Blendschutzsysteme



Das «Clime» auf dem Grosspeter-Areal in Basel – ein mehrstöckiges, repräsentatives Bürogebäude in Holzbauweise mit modernstem Innenausbau und Infrastruktur.

nie nötig. Das Glas ist in jedem Zustand 100% transparent, und die Aussicht bleibt jederzeit frei. Der Komfort ist somit grösser als bei einer herkömmlichen Storen-Konstruktion und gleichzeitig benötigen wir weniger Energie.

Wie wird das «Clime» geheizt und woher kommt der Strom?

Kraft: Geheizt wird mit Fernwärme. Zudem haben wir eine eigene Photovoltaik-Anlage auf dem Dach. Die Dachterrasse ist übrigens für alle Mieter frei zugänglich und bietet einen Weitblick bis in den Jura. Den Strom, den die Photovoltaik-Anlage produziert, nutzen wir für den Allgemenstrom, aber auch für die Ladestationen in der Einstellhalle; so können wir den grössten Teil im Haus verbrauchen.

Bachmann: Man könnte somit sagen, dass das «Clime» ein vom Fundament bis zur Photovoltaik-Anlage auf dem Dach gelungener Bau ist – ökologisch, ästhetisch, funktionell und wirtschaftlich.

*thomas.kraft@psp.info
terri.bachmann@psp.info
www.psp.info*

PSP Swiss Property

PSP Swiss Property ist ein fokussierter Investor im Bereich Geschäftsimmobilien. Das Portfolio mit einem Gesamtwert von 9,6 Mrd. Franken umfasst 161 qualitativ hochstehende Liegenschaften und 14 Entwicklungsprojekte an Top-Lagen in den Schweizer Wirtschaftszentren. Damit ist PSP Swiss Property eine der führenden Immobiliengesellschaften des Landes. Die an der SIX Swiss Exchange kotierte Aktie gilt als solides Investment für institutionelle Investoren und Privatanleger. Die Dividendenausschüttungen wurden seit dem IPO im Jahr 2000 stetig gesteigert. Die Firma verfügt über eine starke Bilanz mit einem hohen Eigenkapitalanteil und einer geringen Verschuldung. PSP Swiss Property verfolgt eine langfristig ausgerichtete, konservative Anlagepolitik: Zukäufe kommen nur in Frage, wenn sich mit den Objekten Mehrwert für die Anleger generieren lässt. Wichtiger als die Grösse des Portfolios ist seit jeher die Ausbau- und Standortqualität der Liegenschaften.