

IMMOBILIA

FOKUS
WOLFRAM
KÜBLER IM
INTERVIEW

— 04

POLITIK
MIETER VERSUS
MEDIEN

— 12

IMMOBILIEN-
WIRTSCHAFT
BÜROMARKT
EUROPA

— 14

BAU & HAUS
GESTAPELTE
STADT VON
WANKDORFCITY 3

— 36



HOCHHÄUSER AUF DEM PRÜFSTAND

GÄRTEN IN LUFTIGER HÖHE

► LEUCHTTURM IN GRÜN

«Die Natur feiert ein Comeback in der Stadt, aus der sie einst weggeplastert wurde», schrieb die NZZ anlässlich der Fertigstellung des Hochhauses Aglaya in Rotkreuz ZG im Jahr 2019. Das 70 Meter hohe Gebäude auf dem Suurstoffi-Areal mit seinen intensiv begrünten Balkonen und Dächern ist das Leuchtturmprojekt der Siedlung. Dieses Prädikat hat sich das Gartenhochhaus, wie es auch gerne genannt wird, nicht nur aufgrund seiner architektonischen Gestaltung verdient, sondern eben gerade auch, weil es in so spielerischer Leichtigkeit die üppige Natur in die Höhe trägt. Hochhäuser mit vertikalen Gärten sind Blickfang und Gesprächsthema weltweit – von Mailand (Bosco Verticale) über Sydney (One Central Park) bis Bogotá (Santalaia).

Obwohl quer über den Globus beliebt und bestaunt, sind begrünte Hochhäuser trotzdem in der Minderzahl. Wohl nicht zuletzt, weil Bauherrschaften und Investoren sich oft nicht trauen – sie fürchten sich vielleicht vor Mehrkosten, haben Sicherheitsbedenken oder erwarten einen grössten Aufwand für den Unterhalt. Fragt man die Experten, können diese für viele Punkte Entwarnung geben.

KOSTEN SCHLAGEN KAUM ZU BUCHE

Signifikante Mehrkosten könnten beispielsweise vermieden werden, wenn die Gebäudebegrünung bereits von Anfang an in die Planung miteinbezogen werde, sagt Beat Ellenberger von der Weiss + Appelito Spezialdienste AG. Dazu gehört bei einer Dachbegrünung etwa, dass man auf dem Dach einen Wasseranschluss vorsieht und möglichst einen Aufzug mit Dachausstieg realisiert. Letzteres vereinfacht später die Unterhaltsarbeiten. Zum gleichen Zweck kann über den Einbau eines Abwurfschachts nachgedacht werden; zur leichten Entsorgung von Grünschnitt und



Beim Wohnhochhaus Aglaya in Rotkreuz ZG wurden die goldenen Rohre für die Bewässerung der Fassadenbegrünung von Anfang an eingeplant. BILD: ZUG ESTATES

Geäst bei einer intensiven Dachbegrünung. Eine solche Begrünung verfügt über einen gartenähnlichen Aufbau, während eine extensive Begrünung aus niedrigen, kaum pflegebedürftigen Pflanzen besteht. Wichtig auch: Die Bewässerung der Pflanzen schon in die Pläne miteinzubeziehen – insbesondere bei Fassadenbegrünungen. Die Bauphase sollte ebenfalls gut geplant sein: Erfolgt die Dach- oder Fassadenbegrünung erst am Schluss der Bauarbeiten, wenn Kran oder Baugerüst mit Fassadenlift bereits demontiert wurden, sind Zusatzkosten vorprogrammiert. «Natürlich ist die Dachbegrünung teurer als ein ödes Kiesdach», sagt Ellenberger.

Aber die Investition lohne sich doch nur schon dadurch, dass die Lebensqualität der Bewohnerin verbessert werde. «Außerdem muss man sich bewusst sein, dass sich bei einem Hochhausprojekt die Kosten für eine Dachbegrünung im Promille-Bereich bewegen.» Aufwendiger und kostenintensiver sind Fassadenbegrünungen. Die realisierten Projekte zeigen aber, dass diese Investitionen über Miete oder Kaufpreis wieder hereingeholt werden können. Dass dabei ausschliesslich Wohnraum für finanziel starke Personen errichtet werden kann, stimmt auch nicht. So bietet etwa der Tour de la Biodiversité in Paris mit seiner Fassadenbegrünung Platz für 140 Sozialwohnungen.

ANZEIGE

**Konflikte im StWE mediativ klären
ERBEN-Mediation / Immobilien**
Moderator / Mediator M.A.
empfiehlt sich. Tel. 079 400 25 93
www.kreuzplatz-mediation.ch



Optimal für Pausen oder Firmenevents: Das Dienstleistungsgebäude Alto Pont-Rouge in Genf verfügt über zwei intensiv begrünte Terrassen, die mit Sitzgelegenheiten und Sonnensegeln ausgestattet sind. BILD: SWISS PRIME SITE

EGL WIE FEST DER WIND BLÄST

Und was die Sicherheit betrifft, kann Renato Burgermeister, Präsident der Schweizerischen Fachvereinigung Gebäudebegrünung SFG, ebenfalls Entwarnung geben: «Die Brandschutzvorschriften sind auch beim Hochhausdach problemlos umzusetzen.» Als Leiter Technik bei der Swisspor AG kennt er sich mit der Materie aus. Extensive Dachbegrünungen würden sowieso als nicht brennbarer oberste Schicht (RF1) gelten – vorausgesetzt, das Substrat (Pflanzerde) weist einen organischen Anteil von unter 20% auf. Ebenso bei der Intensivbegrünung: Dort müsse für die Pflanzen

jedoch zusätzlich noch ein Pflege- und Instandhaltungskonzept erstellt werden, sagt Burgermeister. Bei Fassadenbegrünungen hingegen ist ein brandschutzrelevantes Konzept nötig. Und was die Personensicherheit betrifft, reichen für den Unterhalt extensiv begrünter Dächer die üblichen Anschlagpunkte als Seil- und Rückhaltesystem aus. Von Privatpersonen oder für längere Wartungsarbeiten genutzte Dachflächen hingegen, ob begrünt oder nicht, erfordern als Kollektivschutz ein mindestens 110 Zentimeter hohes Geländer.

Aus Sicherheitsgründen, aber auch um Aufwand und Kosten für den Unterhalt zu minimieren, müssen natürlich Be-

pflanzung und weitere Komponenten einer Hochhausbegrünung den dort vorkommenden Windverhältnissen standhalten können. «Auch das ist keine Hexerei», sagt Heinz Sigrist, SFG-Vorstand und Inhaber der Contec AG. Für eine bessere Befestigung der Pflanzenballen könnten gemäss dem Experten etwa handelsübliche Armierungsnetze verwendet werden. Kkosgewebe beziehungsweise Rollmatten verlegt man wiederum für einen besseren



DIE BRANDSCHUTZ-VORSCHRIFTEN SIND BEIM DACH PROBLEM-LOS UMZUSETZEN.



RENATO BURGERMEISTER, PRÄSIDENT SCHWEIZERISCHE FACHVEREINIGUNG DACHBEGRÜNUNG SFG

Erosionsschutz. Zudem besteht die Möglichkeit, das Substrat in schwerer Ausführung zu wählen. Und natürlich bietet der Markt auch verschiedene Systeme explizit für Fassadenbegrünungen an. Dass der Unterhalt für vertikale Gärten immer einen gewissen Mehraufwand bedeutet, ist klar.

Beim Gartenhochhaus Aglaya beispielsweise wird dieser über die Nebenkosten abgerechnet. Der Unterhalt einer intensiven Begrünung einer Zwischenterrasse oder des Dachs eines Hochhauses verursacht hingegen nur bedingt höhere Kosten als der Unterhalt eines identischen Gartens am Boden. Aber es ist nicht von der Hand zu weisen: Damit die Begrünung eines Hochhauses klappt, ist Fachwissen sowie eine gute Planung notwendig – und ja, vielleicht braucht es auch ein bisschen Mut. Dem Klimaschutz, der Biodiversität sowie der Lebensqualität der Bewohnerschaft ist es jedenfalls zuträglich. Oder wie es die NZZ in ihrem eingangs erwähnten Artikel schrieb: «Selten waren technische Lösungen für die mit der Verstädterung und Verdichtung verbundenen Probleme so erfreulich, so hübsch und so naturnah.» ■



*USÉ MEYER

Der Autor ist dipl. Journalist MAZ und Kommunikationsbeauftragter der Schweizerischen Fachvereinigung Gebäudebegrünung SFG.