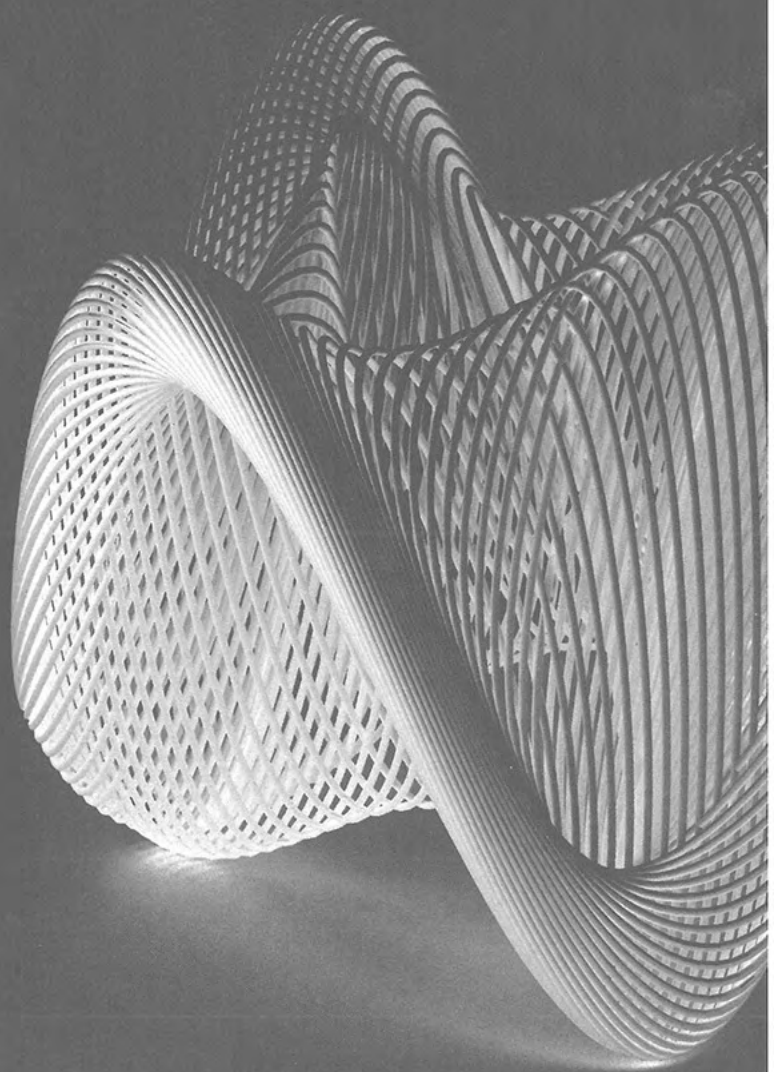


# SCHWEIZER ENERGIEFACHBUCH 2016.

Nachhaltig Planen, Bauen und Betreiben.



# SkyKey – herausragend, selbstbewusst, nutzerorientiert und nachhaltig

📖 **Zusätzlich in der App:** 🖼️ Bildergalerie «Projekte» 📄 PDF «Keyfacts Steiner AG» 📄 PDF «Produktdokumentation SkyKey Zürich Nord»

Autor | Andreas Gurtner, Zürich

Fotos | SkyKey: Radek Brunecky, Zürich/Andreas Park: Steiner AG, Zürich

**SkyKey ist ein prestigeträchtiges Projekt sowohl für die Steiner AG als auch für die Swiss Prime Site AG als Investorin und – als Dritte im Bund – auch für die Zürich Versicherungs-Gesellschaft AG als Alleinmieterin. Schon allein aufgrund seiner Grösse dürfte SkyKey zu einem neuen Wahrzeichen von Zürich-Nord werden: 63m hoch, 18 Geschosse, rund 40000 m<sup>2</sup> Bürofläche und rund 2400 Arbeitsplätze. Das zukunftsweisende Bürogebäude bildet den letzten Meilenstein in der Entwicklung «Andreaspark» im Quartier Leutschenbach in Zürich-Oerlikon. Damit ist das Projekt nicht nur für die Stadt Zürich von Bedeutung, sondern auch für die Unternehmensgeschichte von Steiner.**

Entworfen wurde SkyKey vom Architekturbüro Theo Hotz Partner AG. Durch seine Glasfassade wirkt es kraftvoll und klar. Ein Sockelbau mit acht Geschossen bildet die Basis des Gebäudes, ein Turm mit zehn weiteren Geschossen baut darauf auf. Sein Standort an der Hagenholzstrasse 60 bietet einen hohen Erschliessungsgrad mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Neben diversen Sitzungsräumen stehen auch ein Auditorium und eine Bibliothek zur Verfügung. Eine Cafeteria und ein Restaurant mit Bedienung sowie mehrere Coffee-Shops und Lounges ergänzen das Angebot. SkyKey wird LEED-Platinum-zertifiziert und ist deshalb auch ein Vorzeigeprojekt bezüglich Nachhaltigkeit.

## Ein Meilenstein

Dort, wo früher der Hauptsitz der Karl Steiner AG war, steht heute SkyKey. Es bildet den Abschluss der Entwicklung «Andreaspark», welcher auf dem Karl Steiner-Stammareal entstanden und somit auch ein wichtiger Meilenstein in der Unternehmensgeschichte der Steiner AG ist.

## Ein neuer Stadtteil zum Wohnen und Arbeiten

1998 machten sich Planer, Grundeigentümer, Experten und die Stadt Zürich gemeinsam daran, die Entwicklung des Gebietes Leutschenbach im aufstrebenden Zürich Nord zu planen. Teil des Planungsperimeters ist das Steiner-Stammareal mit dem «Andreaspark» sowie das Hunziker-Areal. Aufgrund des von den Grundeigentümern und allen Akteuren der Gebietsentwicklung

Steiner-Hunziker-Areal 2002 vorgestellten städtebaulichen Leitbilds wurde die Entwicklung des «Andreasparks» vorangetrieben. Ziel war es, das Entwicklungsgebiet in die angrenzenden Quartiere zu integrieren, ihm aber gleichzeitig eine eigene Identität zu geben. So sollte das ehemalige Industrieareal ein attraktiver Standort für Wohnen, Freizeit und Arbeit werden. Wichtig war auch eine gute Verkehrsanbindung, was durch den Bau der Glattalbahn auch gewährleistet wird. Sowohl das Stadtzentrum Zürich als auch der Flughafen sind damit heute schnell und bequem zu erreichen.

## Der richtige Mix

Die Ausgangslage war alles andere als einfach. Es galt, Architektur, Wirtschaftlichkeit, Dichte, Freiraum, unterschiedliche Lebensformen und last but not least die Natur gleichermaßen zu berücksichtigen und in ein ausgewogenes Gleichgewicht zu bringen. Gemeistert wurde diese Herausforderung mit einer Vielfalt von Wohntypen in unmittelbarer Nachbarschaft zu Büro- und Wohngebäuden, teilweise sogar Kombinationen davon unter einem Dach. Die Gebäude wurden so angeordnet, dass Höfe entstanden. Die Grünflächen des «Andreasparks» schaffen einen Bezug zur Natur. Der Verkehr konzentriert sich auf die dem Areal entlang verlaufende Hagenholzstrasse, so dass das Areal selbst autofrei

<sup>1</sup> Das moderne Bürohochhaus zeichnet sich in seinem Erscheinungsbild durch eine zweischichtige Glasfassade mit aussenliegenden, vertikalen Aluminiumlamellen aus.





2 Horizontal durchlaufende schmale Aluminiumprofile gliedern die Gesamtkubatur des Gebäudes. Der obere Abschluss des 63 Meter hohen Turms erhält eine besondere Variation in Form einer zweigeschossigen Fassadentypologie.

3 Die Lamellen variieren in ihrem Anteil und sind je nach Himmelsrichtung unterschiedlich orientiert.



ist. Velofahrer und Fussgänger geniessen heute eine direkte, autofreie Verbindung zum Zentrum und zum Bahnhof Oerlikon.

### Die Nachbarn von SkyKey

Die Steiner AG leistete einen grossen Beitrag zu dieser städtebaulichen Entwicklung in Zürich-Nord. Auf ihrem Stammareal entwickelte und realisierte sie gleich mehrere Projekte: Die 2005 fertiggestellten Wohngebäude Andreaspark 6 und 7 (Architekt: Bob Gysin + Partner AG) zählen 160 Wohnungen und sind mit grosszügigen Grünflächen umgeben.

Auf der letzten bebaubaren Parzelle ihres Stammareals entwickelte die Steiner AG schliesslich das Grossprojekt SkyKey. Nach dem Rückbau des früheren Steiner Hauptsitzes legte sie am 2. Mai 2012 gemeinsam mit der Swiss Prime Site AG und der Zürich Versicherungs-Gesellschaft AG den Grundstein für das neue Gebäude SkyKey. Heute bildet es einen Dreiklang mit den beiden Nachbargebäuden BCA und Andreaspark G3.

### Nachhaltigkeit

Der Umgang mit wertvollen Ressourcen bestimmt unsere Zukunft. Nachhaltigkeit ist deshalb für die Steiner AG ein wichtiges Kriterium bei der Entwicklung und Realisierung von Immobilien. Dabei gilt es, Bedürfnisse heutiger Generationen zu erfüllen, ohne die Möglichkeiten zukünftiger Generationen zu gefährden. Nachhaltigkeit ist mehr als eine energieeffiziente Gebäudetechnik oder die Verwendung rezyklierbarer Materialien. Vielmehr bezieht sie sich auf den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie. Zertifizierte Bauten sind nämlich nicht nur sozial und ökologisch, sondern auch wirtschaftlich nachhaltig.

### LEED-Platinum-Zertifizierung als Ziel

Der Auftrag lautete, dass SkyKey das LEED-Platinum-Zertifikat erhalten sollte. Heute kann man feststellen, dass dieses Ziel erreicht wurde. In Bezug auf LEED-zertifizierte Projekte zählt die Steiner AG in der Schweiz zu den Marktleadern. Das US-Label

- 4 | 5 Die repräsentativen Bereiche und Funktionen wie die Eingangshalle, das Auditorium, der Gastronomiebereich und die Cafeteria-Lounge kennzeichnen sich durch die zusammenhängende Verwendung hochwertiger Materialien.
- 6 Das Steiner-Stammareal heute: SkyKey, Steiner Hauptsitz und Wohnbauten des «Andreasparks».
- 7 Die 2005 fertiggestellten Wohngebäude 6 + 7, entworfen von dem Architekturbüro Bob Gysin + Partner AG, Zürich, bieten Raum für 160 Wohnungen und grosszügige Grünflächen.
- 8 Das markante Gebäude Andreaspark G3 (Architekt: Fischer Visini Architekten) bietet 90 Wohnungen auf 14 Geschossen.



LEED steht für «Leadership in Energy and Environmental Design», zu Deutsch: Führerschaft in energie- und umweltgerechter Planung. Dahinter steht der U.S. Green Building Council, zur Zertifizierung autorisiert ist das unabhängige «Green Building Certification Institute». Ziel und Zweck des Labels ist es, ökologisch zu bauen, erneuerbare und saubere Energie zu fördern und auf diese Weise Ressourcen zu schonen. In der Schweiz gibt es bislang 14 LEED-zertifizierte Gebäude, davon sind sechs Platinium-zertifiziert. SkyKey wird allerdings das erste nach «LEED v2009 New Construction» Platinium-zertifizierte Gebäude sein. 80 von 110 möglichen Punkten sind dafür nötig. Die Abteilung «Quality, Safety and Environment» der Steiner AG erwartet eine der besten Zertifizierungen schweizweit.

#### LEED im SkyKey

Die Steiner AG entwickelte und realisierte das Gebäude so, dass es die Anforderungen für das LEED-Platinium-Zertifikat v2009 New Construction erfüllt. Wie massgeblich sich diese Anstrengungen auswirken, zeigt sich allein schon am Ressourcenverbrauch des Gebäudes: Im Vergleich mit einem konventionell geplanten Gebäude verbraucht SkyKey 50 Prozent weniger Strom und 40 Prozent weniger Trinkwasser. Die Zertifizierung bedeutet ausserdem, dass sämtliches Material sinnvoll wiederverwertet oder sachgerecht entsorgt werden kann. Das Abfallmanagement wurde auch im Baustellen-Managementplan geregelt. Alle Subunternehmer wurden darüber ausführlich informiert und waren vertraglich zur Einhaltung verpflichtet. Die verschiedenen Abfallmaterialien wurden auf der Baustelle getrennt und der Deponieabfall auf das absolute Minimum reduziert. Beim Bau des SkyKey konnten über 75 Prozent des Abfalls recycelt werden. Dafür wird das Gebäude die für dieses Kriterium mögliche Maximalpunktzahl erhalten.



#### Meilensteine des «Andreasparks»

- 1998 Vision zum Entwicklungsgebiet Zürich-Leutschenbach
- 2002 Städtebauliches Leitbild für das Steiner-Hunziker-Areal
- 2005 Fertigstellung Andreaspark 6 und 7
- 2006 Fertigstellung Andreaspark 4 und 5
- 2011 Fertigstellung BCA
- 2012 Fertigstellung Andreaspark G3
- 2014 Fertigstellung SkyKey

In einem LEED-zertifizierten Gebäude wird Nachhaltigkeit aber auch beim Betrieb gelebt: Das reicht von der Abfalltrennung über die Toilettenspülung mit Regenwasser bis zur Nicht-Bewässerung der Grünanlagen – um nur einige Punkte zu nennen. Aufgrund dieser Massnahmen ist SkyKey eines der nachhaltigsten Bürogebäude der Schweiz.

#### LEED für den Endnutzer

Was bedeutet das für die Mitarbeiter an ihrem Arbeitsplatz? Sie haben genügend Tageslicht und können die Kunstlichtverhältnisse selber bestimmen. Eine vorgegebene Frischluftmenge und lösungsmittelreduzierte Materialien sorgen für eine sehr hohe Innenluftqualität. In Räumen mit hoher Belegung wie zum Beispiel Sitzungszimmern werden die Raumluftqualität und der CO<sub>2</sub>-Gehalt laufend kontrolliert und angezeigt, und die Raumtemperatur kann von den Nutzern eingestellt werden.

#### Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS

SkyKey ist zudem nach dem «Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz» – kurz SNBS – beurteilt und pilot-zertifiziert worden. Dieses Bewertungstool macht die Nachhaltigkeit von Gebäuden überprüfbar und vergleichbar. Von der Planung über den Bau bis hin zum Betrieb sollen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt gleichermaßen berücksichtigt werden.

Der «Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz» ist im Jahr 2013 auf Initiative von Wirtschaft und öffentlicher Hand entstanden.



9 AndreasPark 4 und 5 (Architekt: Fischer Visini Architekten), die 2006 übergeben wurden, enthalten 184 Wohneinheiten. Gewerbeflächen komplettieren das Angebot. Bei der Entwicklung aller Gebäude wurde auf die unterschiedlichen Bedürfnisse der Bewohner in Bezug auf Wohn- und Lebensformen geachtet.

Finanziert wird er vom Bundesamt für Energie BFE im Rahmen des Programms EnergieSchweiz. Der Verein «Netzwerk Nachhaltiges Bauen Schweiz» NNBS spielt dabei eine tragende Rolle, da es bisher keine externe Zertifizierungsstelle gibt. Das Bewertungstool ist frei verfügbar und sorgt so für einen leichteren Zugang zum nachhaltigen Bauen. Um die Praxistauglichkeit des Standards zu prüfen und um allenfalls ein Zertifikat daraus zu entwickeln, wurden neben SkyKey weitere 27 Projekte in der Schweiz pilot-zertifiziert.

#### Fakten und Daten

<b>Ort</b>	Zürich-Oerlikon
Höhe ü. M.	480m
Heizgradtage	3310 Kxd/a
<b>Gebäude</b>	
Planung	8 Jahre
Bau/Sanierung	3 Jahre
Gebäudetyp	Bürogebäude/ Mischnutzung
Anzahl Wohnungen bzw. Arbeitsplätze	ca. 2400 Arbeitsplätze
Geschossfläche GF gem. SIA 416	63200 m <sup>2</sup>
Energiebezugsfläche AE gemäss SIA 416	50053 m <sup>2</sup>
Gebäudevolumen gemäss SIA 416	220000 m <sup>3</sup>
Gebäudehüllfläche Ath	29465 m <sup>2</sup>
Gebäudehüllzahl Ath/AE	0,59
Fensteranteil in Fassade	34,6 %
g-Wert Glas mit Sonnenschutz	7 %
Boden gegen Erdreich	0,27 W/m <sup>2</sup> K
Boden gegen unbeheizt	0,29 W/m <sup>2</sup> K
Wand gegen aussen	0,16 W/m <sup>2</sup> K
Decke bzw. Dach gegen aussen	0,14 W/m <sup>2</sup> K
Fenster inkl. Rahmen	0,8 W/m <sup>2</sup> K
Wärmeerzeugung	Fernwärme
<b>Kälteerzeugung</b>	3 Kältemaschinen, 1 Absorptionskältemaschine
Leistung Kälteerzeugung	3050 kW
<b>Wärmeverteilung</b>	
System	Luft, Konvektoren
<b>Energieberechnung (Projekt)</b>	
Heizwärmebedarf gemäss SIA 380/1	28,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Wärmebedarf Warmwasser SIA 380/1	6,94 kWh/m <sup>2</sup> a
Gewichtete Energiekennzahl MINERGIE	107 kWh/m <sup>2</sup> a
Strombedarf gemäss SIA 380/4	42,7 kWh/m <sup>2</sup> a
<b>Energiebilanz</b>	
Eigenenergieversorgung/Fremdzufuhr	100 %/hr

#### Kontakte

**Investorin und Bauherrschaft**  
Swiss Prime Site AG  
Froburgstrasse 1, 4600 Olten  
Fon +41 (0)58 317 17 17  
info@swiss-prime-site.ch  
www.swiss-prime-site.ch

#### Entwicklung und Totalunternehmung

Steiner AG  
Hagenholzstrasse 56, 8050 Zürich  
Fon +41 (0)58 445 20 00  
Fax +41 (0)58 445 30 00  
info@steiner.ch, www.steiner.ch

#### Architektur

Theo Hotz Partner AG  
Münchhaldenstrasse 21, 8008 Zürich  
Fon +41 (0)44 422 47 33, Fax +41 (0)44 422 57 11  
info@theohotz.ch, www.theohotz.ch

#### Planung Haustechnik

Firma Polke, Ziege, von Moos AG  
Zollikerstrasse 6, 8032 Zürich  
Fon +41 (0)44 421 19 19, Fax +41 (0)44 421 19 20  
E-Mail info@pzm.ch, www.pzm.ch

#### Elektroplanung

Hefti Hess Martignoni Zug AG  
Zugerstrasse 71, 6302 Zug  
Fon +41 (0)41 766 88 88  
E-Mail zug@hhm.ch, www.hhm.ch

#### LEED-Zertifizierung / Accredited Professional LEED

Arup Deutschland GmbH  
Joachimstaler Strasse 41, 10623 Berlin  
Fon +49 (0)30 885 91 00  
berlin@arup.com, www.arup.com