

AUF DEM WEG ZUR KLIMANEUTRALITÄT

Um die Netto-Null-Ziele im Gebäudepark zu erreichen, müssen neue Strategien entwickelt werden. Die Immobiliengesellschaft Intershop definierte für ihr Portfolio einen CO₂-Absenkpfad mit konkreten Massnahmen. Dafür stand ihr die digitale Webapplikation CO₂mpass von Tend zur Verfügung.

Text / Texte:

Bettina Kunzer

Foto / Photo:

Intershop Holding AG

Der Gebäudekomplex Puls 5, zwischen Turbinenplatz und Pfingstweidstrasse gelegen, ist Ausdruck der jüngeren Architekturgeschichte von Zürich-West. Sein Kern, eine 1898 erbaute Giessereihalle, zeugt bis heute von der industriellen Vergangenheit des Quartiers. Zwei Erweiterungsbauten aus dem Jahr 2003 stehen für den Willen zur Veränderung. Seit 2002 gehört die Liegenschaft zum Portfolio der börsenkotierten Anlagegesellschaft Intershop, und das Unternehmen beweist hier, dass auch Gebäude, die nicht in die üblichen Raster passen, nach neuesten Massstäben energetisch aufgewertet werden können. Für Intershop ein wichtiges Thema, denn die Immobilien-gesellschaft hat ihre Nachhaltigkeitsziele hochgesteckt: Der CO₂-Ausstoss der Liegenschaften in ihrem Portfolio soll bis 2032 mindestens halbiert werden; bis 2050 gedenkt das Unternehmen, sein Netto-Null-Ziel zu erreichen.

Intershop verfügt über 45 Liegenschaften und Areale in der gesamten Schweiz. Im Fokus ihrer Investitionstätigkeit stehen kommerzielle Immobilien mit Entwicklungspotenzial, bevorzugt an Standorten in urbanen Zentren. Viele davon sind in die Jahre gekommen – die Chance, mittels Sanierungen, aber auch mit weniger investitionsintensiven Massnahmen eine deutliche Verbesserung der Energiekennzahlen zu erreichen, ist entsprechend gross. Deshalb führte das Unternehmen 2021 eine detaillierte Portfolioanalyse durch, die es ermöglichte, einen realistischen CO₂-Absenkpfad mit konkreten Massnahmen zu definieren. Unterstützt wurde Intershop dabei von einem Team ausgewiesener Energie- und Nachhaltigkeitspezialisten des Immobiliendienstleisters Tend AG.

Eine Webapplikation für den CO₂-Absenkpfad

Das gesamte Intershop-Portfolio wurde dabei in der von Tend entwickelten Webapplikation CO₂mpass abgebildet: Ein übersichtliches Dashboard zeigt alle relevanten Kennwerte auf Gebäude-, Liegenschafts- und Portfolioebene; die Applikation generiert Nachhaltigkeitsreports in Echtzeit und liefert die entscheidende Erfolgskontrolle durch den Vergleich der Ist-Daten mit der jeweiligen Prognose; Algorithmen, mit denen unterschiedliche Szenarien durchgespielt werden, erleichtern die Massnahmenplanung. Thomas Kaul, Chief Financial Officer (CFO) der Intershop Holding AG, erklärt: «Wir konnten uns darstellen lassen, welches Vorgehen welche Wirkungen erzielt, und diese Erkenntnisse mit unserer Strategie für die einzelnen Liegenschaften und unserer Investitionsbereitschaft abgleichen. Allerdings sind die

verschiedenen Gebäude einer Liegenschaft oder eines Areals nicht immer gleich alt, haben unterschiedliche Nutzungen und energetische Eigenschaften. Deshalb war es wichtig, eine Auswahl an Objekten vertieft anzuschauen.» Mit dem CO₂mpass wurde die erste Grobanalyse des Portfolios verfeinert. Verschiedene Gebäude konnten im Detail modelliert werden, um realistischere und aussagekräftigere Resultate zu erhalten.

Im Sommer 2022 erfolgte dann eine Priorisierung der Liegenschaften. Die Gebäudetechnik und die Bausubstanz der Objekte wurden vor Ort beurteilt und erlaubten Rückschlüsse auf allfällige Betriebsoptimierungspotenziale. Daraus liessen sich entsprechende energietechnische Optimierungsmassnahmen ableiten, und im CO₂mpass konnten die Einsparungen hinsichtlich Energie, Treibhausgasemissionen sowie geschätzter Kosten ausgewiesen werden. Auf dieser Basis wurden vier Liegenschaften, die sich für die Umsetzung der Massnahmen aufgrund ihrer Grösse und ihres hohen CO₂-Ausstosses besonders eigneten, ausgewählt. Neben dem Centre St-Roch in Yverdon-les-Bains und zwei Büro- und Gewerbearealen in Zürich und Dübendorf wurde auch der Gebäudekomplex Puls 5 mit seinen 26 000 Quadratmetern Fläche für Büros, Gewerbe, Bildungswesen und Gastronomie zur Realisierung erster Optimierungen bestimmt.

Das Potenzial von «low-hanging fruits»

Es stellte sich rasch heraus, dass bereits mit vergleichsweise einfachen Mitteln die Energiewerte des Puls 5 wesentlich verbessert werden konnten. Man entschied, in einer ersten Phase ausschliesslich auf Massnahmen zu setzen, die keinen baulichen Eingriff benötigen. Die sogenannten «low-hanging fruits» wurden insbesondere bei der Wärme- und Kältebereitstellung sowie bei den Lüftungstechnischen Anlagen ermittelt. Allein mit der Optimierung der Heizkurven und dem Korrigieren der Heizungsfreigabe in Räumen, die zu warm waren, bestand laut Tend ein Einsparpotenzial von rund 10 Prozent. Weitere Massnahmen waren die Anpassung der Betriebszeiten von Lüftung und Heizung und der Kühlkurve, das Erhöhen der Temperatur für die Klimakälte, das Optimieren der Wärmerückgewinnung und das Implementieren eines reduzierten Anlagenbetriebs während der Randzeiten.

Die Massnahmen konnten zusammen mit dem Technikteam des Honeywell-Gebäudeleitsystems und Tend innerhalb von wenigen Monaten umgesetzt werden. Der CO₂mpass sagt eine Energieeinsparung von knapp 670 MWh pro Jahr und eine

Kosteneinsparung von jährlich rund 70 000 Schweizer Franken voraus. Der Erfolg der Betriebsoptimierung wird sich jedoch erst nach Abschluss der Heizperiode 2023/24 belegen lassen. Thomas Kaul zeigt sich aber bereits jetzt zufrieden: «Mit den erfolgten Anpassungen können wir im Puls 5 einen Beitrag zum Zwischenziel der Halbierung des CO₂-Ausstosses leisten.»

Die Wirtschaftlichkeit stets im Blick

Bei ausgewählten Immobilienobjekten folgen nun schrittweise Investitionen in weiterführende Optimierungen. Sie umfassen als wirkungsvollste Massnahme den Ersatz von fossilen Energieträgern, aber auch Gebäudehüllensanierungen einschliesslich des Austauschs von Fenstern, der Integration einer Fotovoltaikanlage und Erneuerungen der Haustechnik.

Auch bei der Entscheidung, wann es an der Zeit ist, eine Massnahme zu realisieren, lohnt sich ein Blick auf das CO₂mpass-Cockpit. Denn die Applikation dient nicht nur Analyse Zwecken, sondern wird auch als Controlling-Werkzeug eingesetzt. «Damit können wir überprüfen, ob sich das Portfolio tatsächlich auf dem richtigen Weg befindet, und abschätzen, welchen Einfluss allfällige Korrekturmassnahmen hätten. So ist schnell erkennbar, wann welche Investition ansteht», sagt CFO Thomas Kaul und schliesst an: «Wirtschaftlichkeitsüberlegungen spielen bei der Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie eine zentrale Rolle. Auch wenn die erforderlichen Massnahmen mit teilweise bedeutenden Investitionen verbunden sind, lassen sich damit nicht nur CO₂-Einsparungen, sondern auch erhebliche Betriebskostensenkungen erzielen.»

/

VERS LA NEUTRALITÉ CLIMATIQUE

Pour atteindre les objectifs zéro net dans un parc immobilier, il faut développer de nouvelles stratégies. La société immobilière

Intershop a défini une trajectoire de réduction de CO₂ assortie de mesures concrètes pour son portefeuille. A cet effet, elle a fait appel à l'application web CO₂mpass de Tend.

Situé entre la Turbinenplatz et la Pfingstweidstrasse, le complexe de bâtiments Puls 5 reflète l'histoire architecturale récente de Zurich-Ouest. Son cœur, une halle de fonderie bâtie en 1898, témoigne encore

aujourd'hui du passé industriel du quartier. Deux extensions construites en 2003 illustrent la volonté de changement. Depuis 2002, cet immeuble fait partie du portefeuille de la société de placement cotée en bourse Intershop. L'entreprise prouve à présent que même d'anciens bâtiments industriels qui sortent des normes habituelles peuvent être revalorisés sur le plan énergétique selon les critères les plus récents. Pour Intershop, il s'agit d'un thème important. En matière de durabilité, la société immobilière a en effet placé la barre très haut: elle prévoit de réduire au moins de moitié ses émissions de CO₂ d'ici 2032 pour atteindre ensuite son objectif zéro net d'ici 2050.

Intershop dispose de quarante-cinq biens immobiliers et sites dans toute la Suisse. Ses activités d'investissement se concentrent sur les immeubles commerciaux présentant un potentiel de développement, de préférence dans les centres urbains. Nombre d'entre eux ont pris de l'âge: d'où une grande occasion à saisir pour améliorer sensiblement les indices énergétiques par des assainissements et rénovations, mais aussi en prenant un petit nombre de mesures ciblées nécessitant moins d'investissements. Intershop a donc procédé en 2021 à une analyse détaillée de son portefeuille. Résultat: une trajectoire réaliste de réduction de CO₂ assortie de mesures concrètes a été définie. Pour cela, Intershop a bénéficié du soutien d'une équipe d'experts chevronnés en énergie et durabilité du prestataire de services immobiliers Tend SA.

Une application web pour la décarbonisation

La totalité du portefeuille d'Intershop a été répliquée dans l'application CO₂mpass développée par Tend: un tableau de bord offre une vue d'ensemble de tous les indicateurs pertinents au niveau du bâtiment, du bien immobilier et du portefeuille. L'application génère en temps réel des rapports de durabilité. Elle fournit les valeurs de contrôle décisives en comparant les données réelles aux prévisions; des algorithmes qui simulent différents scénarios facilitent la planification des mesures.

Thomas Kaul, Chief Financial Officer (CFO) d'Intershop Holding SA, explique: «Nous avons pu visualiser quelle procédure produit quels effets en intégrant ces résultats dans notre stratégie pour les différents immeubles, et pour prioriser notre disposition à investir. Mais dans un même bien ou un même site, les différents bâtiments n'ont pas toujours la même ancienneté, ni la même affectation, ni les mêmes caractéristiques énergétiques. Dès lors, il était important d'analyser de manière approfondie une



Das Herz des Plus 5 in Zürich-West ist eine 125 Jahre alte Giessereihalle. Die CO₂-Bilanz der gesamten Liegenschaft wird seit 2022 mithilfe des CO₂mpass analysiert und gezielt gesteuert. / Edifiée il y a 125 ans, une halle de fonderie constitue le cœur du complexe immobilier Plus 5 à Zurich-Ouest. Depuis 2022, CO₂mpass analyse et pilote de manière ciblée le bilan carbone de la totalité du bien.



Der Screenshot der Webapplikation CO₂mpass von Tend zeigt die verschiedenen Szenarien für den Absenkpfad des gesamten Immobilienportfolios von Intershop, ausgewiesen im Geschäftsbericht 2022. / La capture d'écran de l'application web CO₂mpass de Tend met en évidence les différents scénarios pour la trajectoire de réduction de CO₂ de l'ensemble du portefeuille immobilier d'Intershop, trajectoire présentée dans le rapport de gestion 2022 du groupe.

sélection d'objets immobiliers.» La première analyse sommaire du portefeuille a pu être affinée en recourant à CO₂mpass. Afin d'obtenir des résultats plus réalistes et plus pertinents, différents bâtiments ont donc été modélisés.

Un classement des immeubles par ordre de priorité a été établi à l'été 2022. Les installations techniques et la substance des bâtiments ont été évaluées sur place et ont permis de tirer des conclusions sur leurs potentiels d'optimisation en matière d'exploitation. Il a ainsi été possible d'en déduire les mesures d'optimisation énergétique appropriées et de faire apparaître dans CO₂mpass les économies réalisées en termes d'énergie, d'émissions de gaz à effet de serre et de coûts estimés. Sur cette base, quatre immeubles ont été sélectionnés qui, en raison de leur taille et du volume élevé de leurs émissions de CO₂, se prêtaient particulièrement bien à la mise en œuvre. Ont été désignés pour réaliser les premières optimisations, outre le Centre Saint-Roch à Yverdon-les-Bains et deux sites de bureaux et commerces à Zurich et à Dübendorf, le complexe de bâtiments Puls 5 avec ses 26 000 mètres carrés de surface destinés aux bureaux, aux commerces, à la formation ainsi qu'à la restauration.

Le potentiel des «fruits à portée de main»

Il s'est vite avéré qu'avec des moyens assez simples, il est déjà possible d'améliorer considérablement les valeurs énergétiques du Puls 5. Lors d'une première phase, il a été décidé de ne mettre en œuvre que des mesures qui ne nécessitent aucune intervention structurelle. Ont été notamment identifiées comme des «fruits à portée de main» la production de chaleur ou de froid ainsi que les installations de ventilation. Selon Tend, rien qu'en optimisant les courbes de chauffage et en corrigeant la diffusion thermique dans les locaux qui étaient trop chauds, il existerait un potentiel d'économies de près de 10%. D'autres mesures consistaient à adapter les horaires de fonctionnement de la ventilation, du chauffage et de la courbe de refroidissement, à accroître la température de la climatisation, à optimiser la récupération de chaleur et à réduire pendant les heures creuses le fonctionnement des installations.

En collaboration avec Tend et avec l'équipe technique du système Honeywell de gestion du bâtiment, les mesures ont pu être mises en œuvre en quelques mois seulement. CO₂mpass prévoit des économies d'énergie de 670 MWh par an et des économies de coûts de près de 70 000 francs par an. Mais ce n'est qu'après la clôture de la période de

chauffage 2023/24 que le succès de l'optimisation de l'exploitation pourra être prouvé. Thomas Kaul se montre toutefois déjà satisfait du résultat: «Avec les adaptations réalisées au Puls 5, nous pouvons contribuer à atteindre notre objectif intermédiaire: réduire de moitié nos émissions de CO₂.»

La rentabilité toujours en ligne de mire

Des investissements dans des optimisations plus poussées vont maintenant suivre progressivement dans certains immeubles sélectionnés. Les mesures les plus efficaces sont non seulement le remplacement des énergies fossiles, mais aussi l'assainissement de l'enveloppe des bâtiments, y compris le remplacement des fenêtres, l'intégration d'une installation photovoltaïque et le renouvellement des installations techniques.

Consulter le cockpit de CO₂mpass permet aussi de décider du moment opportun pour réaliser une mesure. Car cette application a un double avantage: elle est à la fois un outil d'analyse et un outil de contrôle de gestion. «CO₂mpass nous aide à vérifier si le portefeuille se trouve effectivement sur la bonne voie et à évaluer l'influence d'éventuelles mesures correctives. Nous pouvons ainsi déterminer rapidement la date de notre prochain investissement, explique Thomas Kaul. Les considérations de rentabilité jouent un rôle clé dans la mise en œuvre de la stratégie de durabilité. Même si les mesures requises nécessitent parfois des investissements importants, elles nous permettent non seulement de diminuer nos émissions de CO₂, mais encore de réaliser des économies de coûts d'exploitation considérables.»

→ tend.ch