



Migros hat in Winterthur ein neues Einkaufszentrum gebaut. Der SNBS wäre – nach Anpassungen der Indikatoren – ein gutes Mittel zur Beurteilung von Einkaufszentren. **Matthias Gallati**

## Einkaufszentrum im Test

Niemand will sich in die 1960er-Jahre zurück versetzen lassen – zumindest beim Einkaufen nicht. Genau diesen Eindruck hätte man beim Besuch des alten Einkaufszentrums Rosenberg in Winterthur gehabt, wenn es stehen geblieben wäre. Ein Umbau kam für die Genossenschaft Migros Ostschweiz deshalb nicht in Frage, denn weder die Bausubstanz noch die Raumhöhen, die Haustechnik und die Erschliessung erfüllten die Anforderungen an ein zeitge-

mässes Einkaufszentrum. Die Genossenschaft entschloss sich zu einem Neubau. Damit konnte sie die eigene Verkaufsfläche vergrössern, rund 40 zusätzlichen Läden attraktive Verkaufslöcher bieten und mit 151 Wohnungen das Grundstück optimal nutzen und baulich verdichten. Über 110 Millionen Franken hat Migros in den Neubau investiert. Zusätzliche 40 Millionen bezahlte ein Investor für die Wohnungen. Die 14 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche verteilen sich



Der Haupteingang des Einkaufszentrums Rosenberg. Darüber sind die Schmalseiten der vier Wohnscheiben zu erkennen. Sie waren nicht Gegenstand der Prüfung nach SNBS (Genossenschaft Migros Ostschweiz).

auf ein grosses, unregelmässig geschnittenes und zwei Geschosse umfassendes Volumen. Darauf stehen vier längliche, viergeschossige und gezackte Wohnblöcke. Sie sind in eine Gartenlandschaft eingebettet. Auffallend ist die helle Fassade, die mit unzähligen Betonnoppen bedeckt ist. Ein spezielles Vergnügen ist die Fahrt mit einem der beiden Panorama-Schräglifte. Wären diese nur vier Grad steiler, wären sie aufgrund der gesetzlichen Normen als Bergbahn taxiert worden.

### Vorreiter in Sachen Nachhaltigkeit

Migros ist bekannt für sein soziales und ökologisches Engagement – man denke nur an das Kulturprozent oder an den Schweizer Solarpreis, den sie mit der Installation von Photovoltaik-Anlagen gewinnen konnte. Nachhaltiges Bauen ist denn auch für ihre regionalen Genossenschaften kein Fremd-

wort. So hat sich die Genossenschaft Migros Ostschweiz dazu entschlossen, bei der Entwicklung des neuen Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz mitzuwirken. «Wir wollen beim nachhaltigen Bauen Vorbild sein und mit der Anwendung des SNBS auf den Neubau Rosenberg herausfinden, ob sich der Standard zur Beurteilung eigener Bauvorhaben eignet, denn andere Standards sind auf Einkaufszentren nicht anwendbar», erläutert Andrea Keiser, Nachhaltigkeitsspezialistin bei Migros Ostschweiz. Das Zentrum Rosenberg wurde – ohne Wohnungen – nach dem SBNS-Kriterienkatalog für Verwaltungsgebäude beurteilt, weil noch kein spezifischer Katalog für die Beurteilung von Einkaufszentren vorliegt.

### Einkaufszentren sind Energiefresser

Ein solcher wäre jedoch wünschenswert, denn Einkaufszentren sind wahre Energiefresser und sie haben ein grosses Verbesserungspotenzial: Im Gebäude steckt viel graue Energie und im Betrieb braucht es Unmengen davon für Licht, Kühlgeräte, Heizung und Klimatisierung. Das ist beim Zentrum Rosenberg nicht anders. Es schneidet bei der Beurteilung der Umweltaspekte – die graue Energie und der Verbrauch im Betrieb werden im SNBS stark gewichtet – nicht gut ab: Das ausgebagerte Erdreich musste mit 17 000 Lastwagenfahrten weggeschafft werden.

Mit unzähligen weiteren Fahrten wurden 41 000 m<sup>3</sup> Beton, 8100 Tonnen Stahl, über 1000 vorgefabrizierte Betonstützen sowie 39 000 m<sup>2</sup> Deckenplatten auf die Baustelle geliefert. Im Betrieb werden die Verkaufsflächen sowie das Warmwasser mit Abwärme und Gas geheizt, gekühlt und beleuchtet wird mit Strom, der eingekauft wird. Ausserdem sind Einkaufszentren aufgrund ihrer Lage meist auf den motorisierten Individualverkehr ausgerichtet. Auch das Einkaufszentrum Rosenberg liegt direkt an einer Einfallstrasse Richtung Winterthurer Stadtzentrum – ist also fürs Einkaufen mit dem Auto gut geeignet. Ein Mobilitätskonzept wurde zwar nicht umgesetzt, trotzdem musste Migros Auflagen der Umweltverträglichkeitsprüfung sowie der Stadt Winterthur erfüllen: Die Anzahl Kundenparkplätze wurde reduziert, Plätze für Velos geschaffen, Bushaltestellen neu eingerichtet

#### Hauptnutzung

Handel

#### Standort

Schaffhauserstrasse 152, Winterthur

#### Baujahr

2009 – 11

#### Bauherrschaft

Genossenschaft Migros Ostschweiz

#### Nutzer

Diverse

#### Architektur

Atelier ww, Zürich

#### TU/GU

HRS Real Estate AG, Frauenfeld

oder näher ans Zentrum gerückt, der Takt verdichtet und eine Buslinie verlängert. Wie gut Einkaufszentren hier abschneiden, kann mit dem SNBS jedoch nicht schlüssig beurteilt werden, denn verschiedene Indikatoren beziehen sich nicht auf diese Art von Gebäuden. So fragt der SNBS nach dem Mobilitätsverhalten der Mitarbeitenden. Dieses beeinflusst den Grad der Umweltschädigung aber in viel geringerem Masse als die Fahrten der Einkäufer. Deutlich besser steht es mit der Ökologie der verwendeten Materialien. Sie werden nach einem migroseigenen Nachhaltigkeitsstandard für Materialökologie ausgewählt. Er verlangt etwa halogenfreie Kunststoffe, schadstoffarm verarbeitetes Holz aus nachhaltiger Bewirtschaftung und emissionsarme Farben und Bauchemikalien auf Wasserbasis.

### Wirtschaftlichkeit: Keine Fragen offen

Aus wirtschaftlicher Sicht betrachtet, schneidet das Einkaufszentrum Rosenberg gut ab. Das ist nicht erstaunlich, denn Migros kann als führender Detailhändler auf eine reiche Erfahrung im wirtschaftlichen Bauen und Betreiben von Einkaufszentren zurückgreifen. Im SNBS werden Kriterien beurteilt, die für Migros seit je wichtige Grundlagen für die Wahl eines Standortes sind, etwa die Bevölkerungsentwicklung oder die Erreichbarkeit. Winterthur ist ausserdem ein attraktiver Wirtschaftsstandort mit wachsendem Arbeitsmarkt und wachsender Siedlungsdichte. Mit der vergrösserten Verkaufsfläche des neuen Einkaufszentrums können denn auch mehr Bewohnerinnen und Bewohner mit Dingen des täglichen Lebens versorgt werden. Für Migros hat die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit durch SNBS keine Fragen

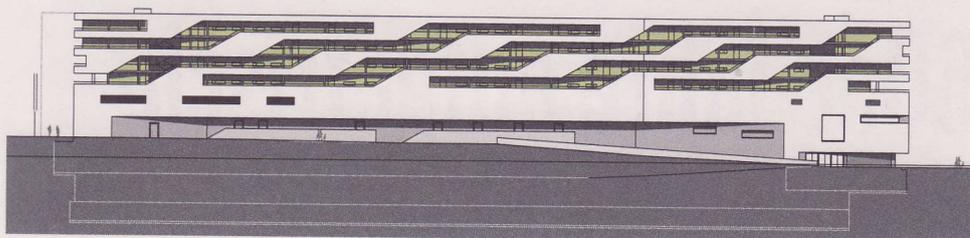
aufgeworfen. Beurteilt man die gesellschaftsfördernden Aspekte, würde man gute Werte für das Zentrum Rosenberg erwarten. Alleine im Supermarkt, im Restaurant und im Take-away von Migros wurden 98 neue Stellen geschaffen. Die Versorgung des Quartiers wurde deutlich verbessert und neuer Wohnraum gebaut, dessen Bewohner auch ausserhalb der Betriebszeiten das Zentrum beleben. Die Anwohner wurden vor Baubeginn und während des Baus aktiv in den Bauprozess eingebunden. So dokumentierten etwa zwei ältere Quartierbewohner regelmässig den Verlauf des Baus auf einer Website in Wort und Bild. Trotzdem erhält Migros hier nur eine knapp genügende Note. Das liegt einerseits daran, dass verschiedene Kriterien und Indikatoren wie Tageslicht, interner Schallschutz oder der Flächeneffizienzfaktor auf ein gemischt genutztes Gebäude wie ein Einkaufszentrum nicht anwendbar sind. Andererseits fehlten Migros Messresultate, die nach Abschluss des Baus nicht durchgeführt wurden und deshalb für die erst nachträglich erfolgte Beurteilung durch SNBS nicht zur Verfügung standen.

### Indikatoren müssen angepasst werden

Grundsätzlich sind für Andrea Keiser viele Indikatoren, die der SNBS beurteilt, auch für die Beurteilung von Einkaufszentren wichtig. Anpassungen wären dennoch nötig: Die Indikatoren müssten auf unterschiedliche Gebäudetypen zugeschnitten werden. Und als Leithilfe ist das SNBS-Tool noch zu detailliert ausformuliert: «Es dauert zu lange, um das Tool auszufüllen, und man erkennt nicht auf Anhieb, worauf es beim nachhaltigen Bauen ankommt», meint Andrea Keiser, «als Standard muss es knackiger werden.» Zurzeit beurteilt Migros Ostschweiz ihre Bauten nach eigenen Nachhaltigkeitskriterien. Diese bringen schneller Ergebnisse. Der Standard nimmt viele unterschiedliche Aspekte des nachhaltigen Bauens auf und könnte – nachdem er auf die Beurteilung von Einkaufszentren angepasst wurde – auch bei Migros zum Zug kommen. ■

#### Projektdateien (ohne Wohnen)

Anzahl Gebäude	Einkaufszentrum
Fläche Grundstück und Mietfläche	18 058 m <sup>2</sup> und 14 617 m <sup>2</sup>
Bruttogeschossfläche und Bauvolumen	103 095 m <sup>2</sup> und 338 888 m <sup>3</sup>
Anzahl Parkplätze (Auto/Velo)	300 (Kunden), 50 (Mitarbeiter)/450
Wärmeerzeugung Heizung und Warmwasser	Abwärme (70 %) und Erdgas; Warmwasseraufbereitung; Wärmerückgewinnung (50 %)
Kälteerzeugung	Strom (Sankt Galler Stadtwerke)
Strom	Strom (Sankt Galler Stadtwerke, ca. 20 % erneuerbar)
Investitionsvolumen	112 Mio. Fr. (ohne Wohnungen)
Zertifikate, Label	Minergie



Fassadenansicht



Haupthalle des Einkaufszentrums. Lichtschächte sorgen für Tageslicht (Genossenschaft Migros Ostschweiz).

### Test dans un centre commercial

La coopérative Migros Suisse orientale a construit un nouveau centre commercial à Winterthur. Connue pour son engagement social et écologique, Migros veut être un modèle en matière de construction durable. En faisant évaluer ultérieurement le centre commercial Rosenberg selon le Standard de Construction Durable Suisse, elle souhaite savoir si le standard est adapté à l'évaluation de ses propres projets de construction. Les autres standards ne sont pas applicables aux centres commerciaux. Comme on devait s'y attendre, le centre Rosenberg obtient des valeurs environnementales plutôt mauvaises. La raison? Les centres commerciaux sont très énergivores. Ils contiennent beaucoup d'énergie grise, consomment énormément de chauffage, de froid et d'électri-

cité et sont orientés, pour la plupart, vers les transports individuels motorisés. Le bâtiment obtient une bonne note sur le plan de l'économie mais atteint un niveau à peine suffisant lors de l'évaluation des aspects sociaux, différents critères et indicateurs n'étant pas applicables à un tel bâtiment d'usage mixte. En outre, il manquait des résultats de mesure que Migros n'avait pas relevés pendant la construction. Conclusion: la version actuelle du SNBS ne permet pas d'évaluer de manière satisfaisante les centres commerciaux. Des adaptations sont nécessaires: les critères d'évaluation devraient être spécialement adaptés aux centres commerciaux – et aux autres types de bâtiments. De même, en tant que guide, l'outil SNBS est encore trop détaillé. Des simplifications seraient souhaitables.