



The Healthy Building

*Die Corona-Pandemie steigert das in den vergangenen Jahren zunehmende Gesundheitsbewusstsein nochmals deutlich und stellt zudem neue Anforderungen an Immobilien. Verbringen doch Menschen in der Schweiz bis zu 21 Stunden täglich in Innenräumen. Sei dies Zuhause, bei der Arbeit oder beim Einkaufen. Immobilienunternehmen wie **Swiss Prime Site** haben sich dieser Bedürfnisveränderung angenommen und erste Lösungen bereits implementiert.*



Durch die nachhaltige Optimierung von Büroflächen wird das Wohlbefinden und die Produktivität von Nutzenden gesteigert. ZÜHLKE, JED SCHÜREN



BASTIAN ZARSKO BUENO

Gesundheitsbewusste Menschen werden sich in Zukunft nicht mehr nur fragen, mit welcher (gesunden) Nahrung sie ihren Körper versorgen, sondern auch vermehrt, welchen Räumlichkeiten sie sich aussetzen. Es ist daher an der Zeit, dem vom Bundesamt für Gesundheit anerkannten Sick-Building-Syndrom entgegenzutreten und Wohnungen ebenso wie Büros gesundheitsfördernde und produktivitätssteigernde Funktionen zu verleihen.

Eine Ambition, die für Immobilien-eigentümer, Mieterinnen, Nutzende aber auch für Behörden und die Politik aufgrund der Pandemie an Dynamik gewinnt. Nicht zuletzt ist das Thema auch ökonomisch relevant: Gemäss einer Studie der Harvard University in Massachusetts können Healthy Buildings die Absenz- und Gesundheitskosten von Arbeitgebenden signifikant senken.

Der Mensch im Mittelpunkt

Das Bestreben von Immobilienunternehmen wie **Swiss Prime Site** ist es, das Wohlbefinden der Nutzenden zu optimieren. Dafür benötigt werden menschenzentrierte und intelligente Technologien für eine adaptive Infrastruktur sowie individuelle und auf Nutzende abgestimmte Dienstleistungen. Dabei liegt gemäss der Wissensplattform Healthy Building Network der Fokus auf der Optimierung des Innenraumklimas, Luft- und Lichtqualität, Akustik sowie einem aktivierenden Innenraumdesign. Wie entsprechende Büroimmobilien konzipiert sein könnten, zeigen folgende Beispiele.

Der erste Eindruck zählt

Immobilien werden künftig via automatische Schiebe- oder Drehtür betreten. In der Eingangshalle werden standardmässig Desinfektionsmittel angeboten. Im Vorbeigehen wird die Körpertemperatur

gemessen. Liegt diese im grünen Bereich, erfolgt beispielsweise mit dem Handscanner der Zutritt ins Innere des Gebäudes. Die mit dem System interagierende Liftanlage, wie seit längerem im **Prime Tower** in Zürich installiert, bringt die identifizierte Person direkt auf das gewünschte Stockwerk. Die Lifte sind mit Luftreinigern ausgerüstet, welche die Kabinen von Keimen befreien.

Gesundheit und Produktivität fördern

Die Interaktions- und Transitflächen werden künftig deutlich grosszügiger gehalten, damit sich die Mitarbeitenden öfter und flexibler bewegen sowie sich einfacher treffen und austauschen können. Das Beleuchtungssystem wird auf Human-Centric-Lighting-Technik basieren. Dadurch ist für mehr als nur optimale Lichtverhältnisse gesorgt. Das psychische und emotionale Befinden soll dadurch stimuliert und auch die Produk-

tivität gesteigert werden. Alle verbauten Materialien werden frei von Stoffen sein, die allenfalls das Wohlergehen negativ beeinflussen könnten (z.B. flüchtige organische Verbindungen). Im Gegenteil: Sie werden mit einer permanenten antimikrobiellen und geruchsneutralisierenden Beschichtung behandelt.

Bessere Luft führt zu besserem «Klima»

Swiss Prime Site setzt im **Messeturm** Basel eine solche Lösung bereits erfolgreich ein und verbessert damit gemäss Messungen die Luftqualität nachhaltig. Ergänzend dazu dient die Begrünung mit Pflanzen als Luftbefeuchter und natürlicher Lärmschutz. Zudem hat sie eine stressreduzierende Wirkung. Die Klimaausstattung ist ein Teil des «Healthy-Building-Ökosystems» und verteilt die gereinigte Raumluft zonenspezifisch in der jeweils adäquaten Temperatur. Möglich machen dies Sensoren, die Wärme,

Kälte, Druck sowie den CO₂-Gehalt der Innenraumluft permanent überwachen und bei Abweichungen vom Optimum Steuerungsbefehle auslösen.

Für das Wohlbefinden der Nutzer/innen

Dienstleistungen wie gesundheitsfördernde Fitness-, Entspannungs- und Verpflegungsangebote auf den Arealen sowie gezielte Farb- und Einrichtungskonzepte adressieren die neuen Bedürfnisse zusätzlich. In Zeiten von Employer Branding und der gesellschaftlichen Sensibilisierung für Gesundheit, wird der menschliche Wohlfühlfaktor in einem «Healthy Building», den Wert und die Attraktivität von Immobilien massgeblich mitbestimmen. Zum Vorteil von Nutzenden, Mieterinnen und Immobilieneigentümern.

—
Bastian Zarske Bueno ist Head Group Corporate Ventures & Innovation bei **Swiss Prime Site**.