

MEDIENMITTEILUNG

Stadtquartier Zwhatt, Regensdorf

Klimafreundlich wohnen unter 700 Franken – jetzt möglich in ehemaligem Bürohaus

Zürich, 14. August 2025 – **Die Wohnungsnot in Schweizer Städten und Agglomerationen ist gross. Sofern baurechtlich zulässig, ist die Umnutzung von Büro- und Gewerbebauten ein interessanter Ansatz, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Die bei einem Umbau verwendeten Bauteile und Materialien setzen bei Herstellung und Transport erhebliche CO₂-Emissionen frei. Sie erhöhen zudem die Baukosten und treiben die Mieten in die Höhe. Ob es auch anders geht, erprobt die Immobilieninvestorin Pensimo gerade in einem leerstehenden Bürohaus im Zwhatt-Areal in Regensdorf. Ihr Ziel: günstige Mieten und so wenig schädliche Klimagase ausstossen wie möglich.**



Bilder: Marc Bachmann

Auf dem ehemaligen Gretag-Areal im Norden Zürichs entsteht derzeit das Stadtquartier Zwhatt. Bis 2030 realisiert die Pensimo-Gruppe hier rund 650 Wohnungen und 15'000 Quadratmeter Gewerbefläche. Während die ersten Bewohnerinnen und Bewohner ihr neues Domizil bereits bezogen haben, baut die Eigentümerin derzeit die beiden oberen Stockwerke eines leerstehenden Bürohauses von 1981 im Rahmen einer Zwischennutzung zu Wohnungen für ein umweltbewusstes, urbanes Zielpublikum um. «Wir nutzen die Zeit, bis wir das gesamte Gebäude umbauen, um zu lernen», erklärt Bruno Fritschi, Portfoliomanager bei Pensimo. Dabei verfolgt die Eigentümerin zwei verschiedene Strategien: Im vierten Obergeschoss gehen EMI Architekt*innen mit ihren

«Eco Living Studios» und einem experimentellen Heizsystem neue Wege. Im dritten Obergeschoss strebt das «baubüro in situ» mit «Upcycle Living Studios» den maximalen Erhalt des Bestands und die konsequente Wiederverwendung von Baumaterialien an. Insgesamt bietet die Eigentümerin in dem ehemaligen Bürohaus 37 «Tiny Studios» zur Vermietung an. Das Ziel beider Bauvorhaben: Durch eine geringe Eingriffstiefe und cleveren Einsatz der Gebäudetechnik günstige Mieten bieten und geringe CO₂-Emissionen verursachen. Ansprechen möchte Pensimo mit dem neuen Angebot insbesondere junge Erwerbstätige und Studierende.



Bild: Beat Bühler / Noah Santer

Das wohltemperierte Haus

Statt auf eine aufwändige umfassende Erneuerung setzen EMI Architekt*innen bei ihrem Umbau des vierten Bürogeschosses zu 18 «Eco Living Studios» auf minimale Eingriffe in die Bausubstanz und den Einbau einer fossilfreien Wärmeversorgung. Die Studios gibt es in zwei Grösse: 35.6m² und 65.6m². Küchen und Bäder setzen die Architekten als vorgefertigte Elemente in den Raum. In deren Verkleidung legen sie Rohre ein, die Wärme oder Kälte abstrahlen und für die nötige Behaglichkeit im Winter und im Sommer sorgen. Ein ausgeklügeltes Vorhangsystem ermöglicht es, den loftartigen Wohnraum zu zonieren und so die Strahlungswärme oder Kühlung der thermoaktiven Elemente zu lenken. Wie bei einem Kachelofen wird die Wärme nur dort erzeugt, wo sie gebraucht wird, statt in der ganzen Wohnung. Das spart Kosten und Energie, die mittels solarthermischer Anlage auf dem Hausdach erzeugt wird. Die dadurch generierte Temperaturlandschaft stellt die Gegenthese zur üblichen Normtemperatur in allen Räumen dar. Das Projekt hinterfragt damit ganz bewusst geltende Standards – im Sinne der Nachhaltigkeit.

Bestand als Chance – Kreislauf als Ziel

Auch das «baubüro in situ» setzt bei seinem Umbau der dritten Büroetage zu 19 «Upcycle Living Studios» (36m² oder 61.3m²) auf minimale bauliche Eingriffe. Sein Fokus ist jedoch ein anderer: weitgehend auf neue Baumaterialien verzichten und Bestehendes wiederverwenden. Je weniger Neues eingebaut respektive gebaut wird – so die Überlegungen –, desto geringer sind die Kosten und die verursachten CO₂-Emissionen durch Produktion, Transport und Einbau der neuen Materialien. Mit den aus Re-Use-Materialien gebauten neuen Nasszellen zonieren die Planenden die Wohneinheiten in unterschiedliche Aufenthaltsbereiche. So entsteht auf kompakter Fläche ein grosszügiges Raumgefühl. Entgegen dem ursprünglichen Plan, die benötigten Bauteile aus dem

eigenen Portfolio der Eigentümerin zu besorgen, musste sich das beauftragte Baubüro bei spezialisierten Bauteilbörsen bedienen. «Die richtigen Bauteile aus dem eigenen Portfolio zum passenden Zeitpunkt zur Verfügung zu stellen, erwies sich aktuell als noch nicht praktikabel, sollte aber zukünftig verstärkt angestrebt werden», erklärt Martin Schriener, verantwortlicher Projektentwickler bei Pensimo.



Bild: Beat Bühler / Noah Santer

Vermietung gestartet – Bezug ab Oktober

Von beiden Projekten verspricht sich die Eigentümerin, die von Pensimo geführte Anlagestiftung Turidomus, Erkenntnisse für den Umgang mit vergleichbaren Bauaufgaben. Wie nehmen Mieterinnen und Mieter eine Raumaufteilung in unterschiedliche Temperaturzonen im «wohltemperierten Haus» wahr? Was braucht es, damit ein geschlossener Kreislauf von Bauteilen auch im eigenen Portfolio gelingt? Die Vermietung der 37 «Tiny Studios» hat gerade gestartet. Das Wohnungsangebot kann auf www.zwhatt.ch eingesehen werden. Bereits unter 700 Franken kann man ein Studio mieten – inklusive Nebenkosten. Bezugsbereit sind die Wohnungen bereits ab Oktober. Ob die beiden Wohnexperimente gelingen, entscheidet die Bewohnerschaft. Während einer Testphase von voraussichtlich zwei Heizperioden, wird die Eigentümerin auswerten, inwieweit die beiden Herangehensweisen für die Umnutzung des gesamten Bürohauses und möglicherweise weiterer Bürobauten geeignet sind.

Stadtquartier Zwhatt

Zwhatt, das ehemalige Gretag-Areal, ist Teil des Entwicklungsgebiets Bahnhof Nord in Regensdorf. Die durch die Pensimo Management AG geführte Anlagestiftung Turidomus hat das etwa 3.9 Hektar grosse ehemalige Industrieareal erworben, um es bis 2030 in zwei Bauetappen zu einem in allen Bereichen nachhaltigen Stadtquartier mit verschiedenen bezahlbaren Wohnformen und Gewerbe- sowie Dienstleistungsnutzungen zu transformieren. Die Baufelder G und H1 der ersten Etappe befinden sich mittlerweile in Bau oder sind bereits bezogen. Bis Frühjahr 2027 werden sämtliche dieser Gebäude einschliesslich der Umgebung fertiggestellt sein. Auf Basis des nun abgeschlossenen Studienauftrages auf Baufeld F soll im Rahmen der zweiten Etappe der Gesamttransformation des Zwhatt-Areals die bisherige Entwicklung nicht nur fortgeschrieben, sondern neue Impulse gesetzt und innovative Ansätze in den Bereichen Ökologie, Gesellschaft und Wirtschaft realisiert werden.

Pensimo Management AG

Pensimo investiert als unabhängige Dienstleisterin für Schweizer Pensionskassen in Immobilien. Dazu leitet sie drei Stiftungen für Direktanlagen in der Schweiz, eine für indirekte Anlagen im Ausland und den börsenkotierten Immobilienfonds Swissinvest. Seit

über 80 Jahren führt Pensimo auf Basis klarer Produkt-, Portfolio- und Investitionsstrategien die Immobilienanlagen ihrer Investorinnen risikobewusst, verlässlich und macht sie fit für eine nachhaltige Zukunft. Für die Bewirtschaftung ihrer Liegenschaften pflegt sie die Partnerschaft mit den regionalen Gesellschaften der Regimo-Gruppe. Die Mission der Pensimo sind langfristig stabile Renditen, Werterhalt und ein klimaangepasstes Portfolio.

Medienkontakt

Pensimo Management AG
Mike Siering
Leiter Kommunikation

medien@pensimo.ch
+41 44 518 02 17

www.pensimo.ch/medien