Pensimo Management AG
Obstgartenstrasse 19
Postfach 246
CH-8042 Zürich
Tel. +41 43 255 21 00
kontakt@pensimo.ch
www.pensimo.ch

Pensimo

Newsletter

Nr. 117 | April 2018

Pensimo Gruppe

Corporate Responsibility: Emissionsreduktion in der Bestandesentwicklung 2
Im Rahmen der Sanierung und Entwicklung einer Bestandesliegenschaft im zürcherischen Oberhasli wurde mit technischen und konzeptionellen Massnahmen experimentiert. Ein Erfahrungsbericht.

Anlagestiftung Turidomus

Regensdorf: Gestaltungsplan «Gretag» rechtskräftig, Planerevaluation zur Arealtransformation initiiert 5
Mit der Genehmigung des Gestaltungsplans beginnt die Verwandlung des Gretag-Areals in einen neuen urbanen Ortsteil im Herzstück des grössten Entwicklungsgebiets im Kanton Zürich.

Projektabschluss «Interkulturelles Zusammenleben» in der Wohnsiedlung Georg-Kempf-Park 6
Streitigkeiten in der Mieterschaft und ein dementsprechend hoher Betreuungsaufwand durch die Verwaltung und Hauswartung: Diese Entwicklung war der Auslöser für eine soziale Intervention in einer der grössten Turidomus-Liegenschaften. Durch partizipative Prozesse mit der Mieterschaft wurden Massnahmen erarbeitet, um das Zusammenleben nachhaltig zu verbessern und die Bewirtschaftung zu entlasten. Das Projekt ist ein Beispiel für die Bewirtschaftungspraxis der Pensimo Gruppe und wurde kürzlich nach einer Laufzeit von drei Jahren erfolgreich abgeschlossen.

Anlagestiftung Testina

Kauf einer Büroliegenschaft in Stuttgart 9
Anfang März 2018 erwarb die Anlagestiftung Testina ihre zweite direkt gehaltene Büroimmobilie für die Anlagegruppe Alpha. Die Core-Immobilie befindet sich an bester Lage in der Innenstadt Stuttgarts.

Der Newsletter der Pensimo Gruppe zu aktuellen Themen erscheint vier- bis fünfmal jährlich.

Vielen Dank für Ihr Interesse und freundliche Grüsse

Jörg Koch

Pensimo Gruppe

Corporate Responsibility: Emissionsreduktion in der Bestandesentwicklung

JW – Im Rahmen ihrer Corporate Responsibility Policy verpflichtet sich die Pensimo Gruppe zu einem hohen Mass an «Reaktionsfreudigkeit». Dazu also, jeweils situativ bestmögliche Lösungen zu finden und im Sinne einer lernenden Organisation am konkreten Einzelfall für die ganze Gruppe Erfahrungen zu sammeln. Im Rahmen der Sanierung und Entwicklung einer Bestandesliegenschaft im zürcherischen Oberhasli haben wir uns unter anderem zum Ziel gesetzt, eine höchstmögliche Emissionsreduktion zu erreichen. Die Herausforderung bestand darin, verschiedene konzeptionelle und technische Massnahmen so zu konfigurieren, dass die Kosten für die erforderlichen Eingriffe zugunsten der ökologischen Nachhaltigkeit auch vertretbar sind.

Über 80 % der von der Pensimo ausgeführten Bauprojekte sind Erneuerungen und Instandsetzungen. In den Medien wird zwar viel von innovativen «Energie-Architekturen» berichtet, jedoch besteht der grösste Hebel im Hinblick auf ein aktives Emissionsmanagement nicht bei Neubauten, sondern bei der Bestandesentwicklung und im Betrieb von bestehenden Liegenschaften. Aktuell werden gemäss WWF nur gerade 1% der Bauteil-Flächen energetisch saniert. Und falls saniert wird, werden Schätzungen zufolge rund 65 % der Ölheizungen und gar 85 % der Gasheizungen durch ebensolche ersetzt.

Oberhasli – ein Bestand aus den 1970er-Jahren

Die Überbauung in Oberhasli ist nichts Besonderes, und gerade deswegen repräsentativ für den Schweizer Gebäudepark und unsere Agglomerationsräume, in denen die Mehrheit der Bevölkerung lebt. Sie wurde 1973 erstellt, besteht aus drei Gebäuden und umfasst insgesamt 26 Wohnungen. Es handelt sich nicht um herausragende Baudenkmale, sie fallen nicht durch grosse Gesten auf, vielmehr besteht ihre Qualität in den interessant geschnittenen Grundrissen und Proportionen, geprägt vom Zeitgeist der 1970er-Jahre. Eine Hüllensanierung im Jahre 2006 – es wurde eine für diese Jahre typische und aus heutiger Sicht minimale Dämmung (Kompaktfassade) angebracht – hat die Fassadenqualität erhöht und die Bausubstanz verbessert. Bis vor kurzem setzte man auf eine fossile Wärmeerzeugung.

Im Fokus der aktuellen Sanierung stand das Gebäudeinnere sowie ein Ersatz der Leitungen. Die Standortgemeinde revidierte zudem ihre nutzungsplanerische Grundordnung, was

Überbauung in Oberhasli mit neuen Attikageschossen

Anlass zu einer Überprüfung der Entwicklungsmöglichkeiten auf dem bestehenden Grundstück gab. Heute sind die drei Baukörper um je ein Attikageschoss mit insgesamt elf 2-Zimmer-Wohnungen mit einer Wohnfläche von je 50 m² und einer 3-Zimmer-Wohnung mit 82 m² aufgestockt – das Projekt stammt aus der Feder von Hasler, Schlatter & Partner Architekten.

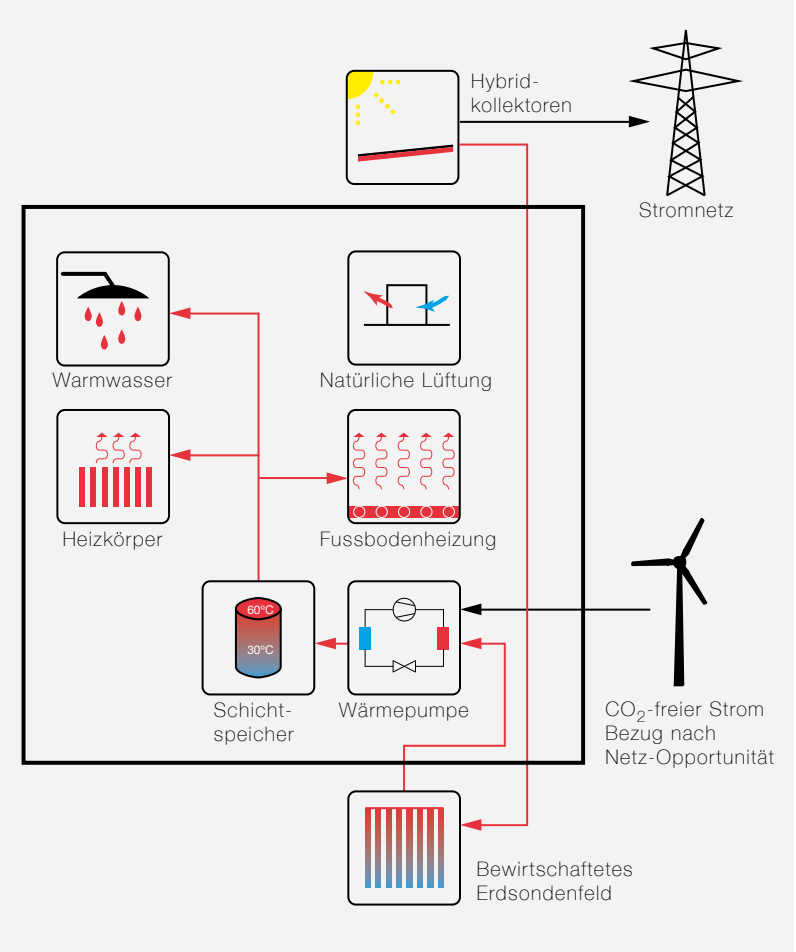
Eine systematisch angelegte, differenzierte Energiestrategie

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie durch den ETH Spin-off KEOTO wurden Messungen an der Gebäudehülle vorgenommen. Diese wiesen darauf hin, dass die Dämmleistung sehr gering ist – geringer als der Fassadenaufbau vermuten liess. Aus wirtschaftlichen Gründen wie auch mit Blick auf die Primärenergiebilanz des Gebäudes wurde die Option verworfen, die erst zehnjährige Fassade erneut anzufassen. Die Möglichkeit einer Aufstockung legte vielmehr nahe, das Gebäude und seine Umgebung differenziert und systemisch zu betrachten, um so eine kluge energetische Gesamtstrategie zu entwickeln. Das entsprechende «LowEx»-Konzept zielt auf eine emissionsfreie Architektur. Es setzt auf die Eigenproduktion von CO_2-neutraler Energie und deren Speicherung. Der bauliche Bestand wurde lediglich mit einer neuen Dämmung der Kellerdecke versehen, während die thermische Abschirmung des Daches durch die Aufstockung geleistet wird. Die Aufstockung selbst wurde in Anlehnung an den Minergie-Standard ausgeführt.

Um die technisch optimale und wirtschaftlichste Lösung identifizieren zu können, wurde das Projekt zunächst in Form eines

digitalen Gebäudemodells (Building Information Model) gebaut. Auf dessen Basis wurden «physikalische Simulationen» durchgeführt und die bevorzugte Variante bestimmt.

Die Zielsetzung von «LowEx» wurde schliesslich mittels einer regenerierenden Erdsonden-Wärmepumpenlösung in Kombination mit einer Photovoltaik-Anlage auf dem Dach, die den Strom für einen nahezu CO_2-freien Betrieb der Wärmeversorgung sicherstellen kann, umgesetzt. Eine Kombination von Erdsonden und Hybridkollektoren steigert die Gesamteffizienz. So kann durch die hydraulische Einbindung der Hybridkollektoren im System das Erdreich regeneriert werden (wodurch die Tiefe der Sonden und somit die Kosten verringert werden können), während die Vorwärmung des Brauchwarmwassers zu einem geringeren Strombedarf der Wärmepumpen führt. Wesentlich für den nachhaltigen Erfolg der gewählten Lösung ist einerseits eine optimale Justierung der relativ komplexen technischen Anlage und der Vielzahl von Wechselwirkungen im Gebäude, anderseits aber auch ein langfristig angelegtes Gebäudemonitoring.



Schematische Darstellung des Energiekonzepts, Quelle: KEOTO AG, Zürich

Anlagestiftung Turidomus

Regensdorf: Gestaltungsplan «Gretag» rechtskräftig, Planerevaluation zur Arealtransformation initiiert

BH – Die Anlagestiftung Turidomus erwarb im März 2016 das Entwicklungsareal «Gretag» in Regensdorf, nahe der Zürcher Stadtgrenze. Das 37'000 m^2 umfassende Grundstück ist das Herzstück des grössten Entwicklungsgebiets im Kanton Zürich, des sogenannten «Bahnhofs Nord». Es verfügt dank einem «eigenen» S-Bahn-Anschluss über ein entsprechend grosses Entwicklungspotenzial.

Seit dem Kauf wurde in intensiver Zusammenarbeit mit der Gemeinde Regensdorf und dem Kanton Zürich die Genehmigung des privaten Gestaltungsplans «Gretag» als planungsrechtliche Grundlage der Arealtransformation vorangetrieben. Dieser ist seit April 2018 rechtskräftig, so dass der Konzeption eines neuen urbanen Ortsteils mit einem etappierbaren hohen Wohnanteil – schwergewichtig auch im preisgünstigen Segment – nichts mehr im Wege steht.

Im Sinne eines Laboratoriums sind Experimente im kontrollierten Rahmen hinsichtlich Energieversorgung, modularen Konstruktionsprinzipien sowie neuen Wohn- und Arbeitsformen angedacht. Ein flexibel nutzbares Gewerbehaus wird voraussichtlich das Mietangebot der ersten Realisierungsetappe mit einem Anlagevolumen von rund CHF 260 Mio. abrunden.

Um den innovativen genius loci des zukunftsweisenden Quartiers von Beginn an zu stärken, verfolgen wir bereits bei der Planerevaluation einen unkonventionellen Ansatz: Von April bis Juli 2018 dauert die sogenannte «Charrette», eine Testplanung

Gretag-Areal in Regensdorf, Foto: Air-View®, Martin Schumacher, Luzern

im engen Dialog zwischen den fünf teilnehmenden Planungsteams und dem begleitenden Projektrat. Um die Teilnahme hatten sich 48 interdisziplinäre Teams aus acht Ländern beworben. Unmittelbar im Anschluss an das Verfahren soll mit der Planung der Baufelder und Gebäude begonnen werden, so dass die ersten Mietflächen voraussichtlich Mitte 2021 bezugsbereit sein werden.

Link zum Zeitungsartikel in der NZZ vom 14. März 2018:
www.nzz.ch/zuerich/eine-europaallee-fuer-regensdorf-ld.1365576

Weitere Informationen: www.gretag-next.ch

Projektabschluss «Interkulturelles Zusammenleben in der Siedlung Georg-Kempf-Park»

BF – 2011 wurde der Stadtkreis Affoltern vom Hochbaudepartement der Stadt Zürich zum Entwicklungsgebiet deklariert. Zürich-Affoltern war einerseits durch unterschiedlich realisierte Ersatzneubauten einer beträchtlichen Veränderung unterworfen. Andererseits entstanden innerhalb von wenigen Jahren 5'000 neue Wohnungen, was zwischen 2006 und 2011 zu einem Wohnbevölkerungswachstum von über 30 % führte.

Die Anlagestiftung Turidomus ist Eigentümerin einer Siedlung an der Georg-Kempf-Strasse 1–14 in Zürich-Affoltern, die 151 Wohnungen umfasst. 46 Wohnungen werden von der Stiftung Domicil gemietet. Diese engagiert sich dafür, dass sozial und wirtschaftlich benachteiligte Menschen und Familien in bezahlbaren Wohnungen leben können. Die Stiftung haftet solidarisch für die Miete und begleitet die Haushalte langfristig. Der Mietermix hat sich in den vergangenen Jahren stark verändert. Allein in diesen 46 Wohneinheiten sind 31 Nationalitäten vertreten. Die vielschichtige Mieterschaft lässt sich wie folgt beschreiben: kinderreiche Familien mit Migrationshintergrund, eher tiefem Einkommen und knappen zeitlichen Ressourcen; gutverdienende Einzelhaushalte; alteingesessene Mieterinnen und Mieter sowie Wohngemeinschaften.

Bereits 2012 hat die Anlagestiftung Turidomus eine Untersuchung zum Thema Nachbarschaft lanciert, um herauszufinden, wie sich die bauliche Entwicklung von Affoltern auf das Quartier und die Situation vor Ort auswirkt. Schon damals zeigten sich Entwicklungen, die dem Zusammenleben in der Siedlung nicht dienten: zunehmende Anonymität, Entsolidarisierung sowie Rücksichtslosigkeit. Neben verschiedenen Einzelmassnahmen durch die Eigentümerschaft wurde dann 2014 – als

gemeinschaftliches Projekt der Anlagestiftung Turidomus, der Regimo Zürich sowie der Stiftung Domicil – das Projekt «Interkulturelles Zusammenleben in der Siedlung Georg-Kempf-Park in Zürich-Affoltern» ins Leben gerufen. Gegliedert in drei Jahresteilprojekte wurden zwischen 2014 und 2017 in einem partizipativen Prozess und unter Begleitung einer Siedlungssozialarbeiterin folgende Ziele verfolgt: Das friedliche Zusammenleben wird nachhaltig gefestigt und die Bewirtschaftung (Verwaltung und Hauswartung) langfristig entlastet.

Das erste Projektjahr

Im ersten Jahr wurden verschiedene sogenannte «Möglichkeitsräume» geschaffen. Dies sind vielseitig bespielbare Räume, die sich nicht nur im Gebäude und im öffentlichen Aussenraum zeigen, sondern auch in «Denkräumen» und in Mitwirkungsgefässen. Diese Räume bildeten die Grundlagen einer erfolgreichen Partizipations- und Aushandlungskultur und liessen Zeit und Raum für persönliches Gestalten der Betroffenen. Es wurden etliche Gespräche mit Parteien geführt, die in nachbarschaftliche Konflikte involviert waren. Weiter wurden Mieterbefragungen und Haussitzungen abgehalten, Interessensgruppen gebildet und eine Mieterversammlung durchgeführt. Ziel dieser ersten Phase war einerseits die Information der Bewohnerschaft über das Projekt sowie die Aufnahme und Analyse der Probleme im Zusammenleben. Zudem wurde die Vermietungspraxis angepasst und die soziale Struktur durch eine gezielte Auswahl der Zuzüger verbessert.

Siedlung Georg-Kempf-Park in Zürich-Affoltern

Das zweite Projektjahr

Im zweiten Projektjahr wurden unter dem Motto «gemeinsam handeln» die Möglichkeitsräume weiter nutzbar und bespielbar gemacht. Mit den eingeleiteten Massnahmen konnten erste Probleme gelöst oder entschärft werden. Die meisten Bewohnerinnen und Bewohner beteiligten sich in irgendeiner Form aktiv oder passiv am Projekt. Nur eine Handvoll Mieterinnen und Mieter stand dem Projekt nach wie vor negativ gegenüber. Die stark auseinanderklaffenden Erwartungen der heterogenen Mieterschaft bezüglich Eigenverantwortung im Zusammenleben, die im Rahmen des Projektes sichtbar wurden, standen im Fokus der zweiten Projektphase. Neben der Bearbeitung der gemeinsam genutzten Innenräume wie dem Veloraum, den Waschküchen oder den Treppenhäusern stand die Vernetzung der Bewohner und Bewohnerinnen mit der Regimo Zürich, dem Hauswart sowie weiteren im Quartier aktiven Strukturen (wie dem GZ Affoltern oder der Quartierkoordination der Stadt Zürich) im Vordergrund. Zudem wurde ein Hauptaugenmerk auf die Kinderpartizipation gelegt, mit dem Ziel der Sensibilisierung bezüglich Lärm, Littering und Umgang mit den Mitmenschen. Weiter wurde ein Vätertreff gegründet sowie eine zweite Mieterversammlung durchgeführt.

Das dritte Projektjahr

Das dritte Projektjahr stand im Zeichen der weiteren Implementierung der wirksamen Massnahmen. Gleichzeitig wurde überprüft, wie die Nachhaltigkeit des Projektes sichergestellt werden kann. Das Herz dieser Massnahmen bildet die Arbeitsgruppe «Georg-Kempf-Park», die durch die Zusammenführung der zwei aktiven Interessensgruppen «Abfall» und «Lärm» entstanden ist. Mit anfänglich acht und schliesslich fünf aktiven Mitgliedern ist die Gruppe mit der Unterstützung einer Fachperson heute durchaus in der Lage, ihre Aufgaben auszuführen. Sie trifft sich vier- bis fünfmal im Jahr, um aktuelle Themen zu bearbeiten. Sie ist einerseits Ansprechstelle für die Mieterschaft zu allen Themen des Zusammenlebens, andererseits Bindeglied zur Verwaltung. Als Anerkennung wird die Arbeitsgruppe einmal im Jahr von der Regimo zu einem Nachtessen eingeladen. Zudem erhalten ihre Mitglieder auf Anfrage eine schriftliche Referenz für ihr Engagement. Als erste Aufgabe hat die Gruppe das Siedlungsfest 2017 organisiert, das nun jährlich stattfinden und das friedliche Zusammenleben sowie den respektvollen nachbarschaftlichen Umgang fördern soll. Auch werden weitere jährliche Mieterversammlungen durchgeführt, um die Bewohnerschaft zu informieren und ihnen die Gelegenheit zu geben, ihre Anliegen bei den anderen Bewohnern und Bewohnerinnen sowie bei der Verwaltung zu platzieren.

Eine erfolgreiche Bilanz

Das Projekt war und ist für alle Seiten ein Gewinn. Die Reklamationen der Mieterschaft und die Schäden an der Siedlung haben in den drei Projektjahren deutlich abgenommen. Dies gilt auch für die Verschmutzung der Umgebung sowie das illegale Entsorgen von Sperrgut. Alle beteiligten Parteien berichten von einer deutlichen Verbesserung der Gesamtsituation. Die beiden Projektziele konnten aus heutiger Sicht grösstenteils erreicht werden.

Partizipation im interkulturellen Kontext ist eine Investition, die Zeit braucht, sich letztlich aber auszahlt. Die Herausforderungen sind vielschichtig und die Massnahmen müssen stetig angepasst werden. Zudem sind die Präsenz einer Ansprechperson sowie der persönliche Kontakt mit der Mieterschaft zentral für den langfristigen Erfolg. Aus diesem Grund hat sich die Anlagestiftung Turidomus bereit erklärt, die eingeleiteten Massnahmen weiterhin durch eine Fachperson begleiten zu lassen.

Anlagestiftung Testina

Kauf einer Büroliegenschaft in Stuttgart

AB / PP – Ende Februar konnte die Anlagestiftung Testina den Vertrag für den Kauf einer gemischt genutzten Liegenschaft an der Königstrasse 19a in Stuttgart unterzeichnen. Die Eigentumsübertragung erfolgte anfangs März. Die Immobilie, erworben für die Anlagegruppe Alpha, umfasst rund 1'690 m² Retail-, 2'391 m² Büro- und 645 m² Lagerflächen, verteilt auf sechs Stockwerke. Das Objekt wurde 2008 saniert und befindet sich aktuell in einem guten Zustand. Die Liegenschaft befindet sich an allerbester Lage in der Fussgängerpassage der Königstrasse, das ist die Einkaufsmeile der Stuttgarter Innenstadt.

Königstrasse 19a in Stuttgart, Fotos: Colliers International Deutschland GmbH

Die Retail-Flächen im Erdgeschoss sind voll vermietet an renommierte, internationale Unternehmen wie Geox und New Yorker. Sie verfügen über eine hohe Visibilität und Attraktivität in der Königstrasse. Die in den Obergeschossen befindlichen Büroflächen weisen flexible, attraktive Grundrisse auf. Diese Flächen werden vom Land Baden-Württemberg und einem Family Office angemietet. Die Bonitäten der Mieter in der Immobilie sind erstklassig und die Mietverträge sind zumeist langfristiger Natur.

Stuttgart ist mit rund 623'000 Einwohnern die sechstgrösste Stadt Deutschlands. Die Stadt weist einen sehr hohen und deutlich überdurchschnittlichen Zentralitätsindex von aktuell 121.7 auf (Deutschland = 100).[1] Der Einzelhandelskaufkraftindex beträgt 110.1 und liegt damit weit über dem nationalen Durchschnitt von 100. Die Stadt verfügt zudem über ein starkes historisches und erwartetes Wirtschafts- und Beschäftigungswachstum sowie ein deutlich überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum.

Die erworbene Immobilie ist nach der Akquisition der Büroimmobilie in Frankfurt die zweite Direktanlage im segregierten Mandat in Europa. Auch diese Liegenschaft wird im Sinne eines «Buy-and-manage»-Ansatzes langfristig im Portfolio gehalten.

Die Anlagegruppe Alpha der Anlagestiftung Testina

Die Anlagegruppe Alpha investiert global in hochentwickelten Ländern und in den wichtigsten Nutzungsarten. Die langfristig ausgerichtete Core-Strategie und deren Umsetzung erfolgt sowohl über indirekte wie auch über direkte Anlageformen. In diesem Zusammenhang wurde im Jahr 2016 der Grundstein für Ankäufe von Immobilien innerhalb eines segregierten Mandats gelegt. Ziel ist es, ein Portfolio von direkten Immobilienanlagen in Kontinentaleuropa mit einem Gesamtvermögen von rund 240 Mio. Euro aufzubauen. Das segregierte Mandat verfolgt ebenfalls eine reine Core-Strategie ohne Einsatz von Fremdkapital. Mit der Verwaltung des Mandats wurde LaSalle Investment Management beauftragt. Der externe Vermögensverwalter investiert nach den Vorgaben der Anlagestiftung, welche über umfassende Kontrollrechte verfügt sowie über Anlagerichtlinien und Strategie entscheidet.

Die Anlagegruppe Alpha verfügt damit über eine einzigartige Umsetzungsform: Sie basiert einerseits auf der Beteiligung an Immobilienkollektivanlagen und anderseits auf dem Erwerb von Liegenschaften.

Aktuell ist die Anlagegruppe Alpha für Zeichnungen ab CHF 50 Mio. offen.

[1] Der Zentralitätsindex wird berechnet durch das Verhältnis des Einzelhandelsumsatzes zur vor Ort vorhandenen Einzelhandelsrelevanten Kaufkraft. Werte über 100 weisen auf eine hohe Anziehungskraft der Stadt hin.