Pensimo

Newsletter

Nr. 128 / November 2020

Pensimo Management AG	**Nachhaltigkeit in der Pensimo Gruppe** Die Bestrebungen bezüglich den ESG-Faktoren Umwelt, Soziales und Governance in der Pensimo Gruppe sind zahlreich und vielfältig. Neu sind alle Informationen rund um das Thema auf der Webseite aufgeschaltet.	2
	CUREM-Abschlussarbeit von Florent Simonot Wir gratulieren unserem Mitarbeiter Florent Simonot herzlich zu seinem erfolgreichen Abschluss des «Master of Advanced Studies UZH in Real Estate» der Universität Zürich (CUREM). In seiner Abschlussarbeit analysierte er die Darstellung und Planbarkeit des Risikos bei energetischen Sanierungen.	2
Anlagestiftungen Turidomus, Pensimo und Adimora	**Zwhatt: das neue Herzstück von Regendorf** Direkt am Bahnhof Regensdorf-Watt wird das neue Stadtquartier «Zwhatt» realisiert. In einem ersten Entwicklungsschritt sind sieben Gebäude mit insgesamt rund 400 Wohnungen und 8 000 m² Geschäftsflächen geplant. Im Auftrag der Anlagestiftungen Turidomus, Pensimo und Adimora wurden Mitte Oktober 2020 die Baugesuche für die erste Bauetappe eingereicht.	3
Anlagestiftung Turidomus	**Baubewilligung für die Gebäude im Ziegeleipark in Horw/Kriens** Im Quartier Ziegeleipark werden 207 Wohnungen für die Anlagegruppe Urban & Mixed-use gebaut.	5
	Start der Abbrucharbeiten in Grand-Lancy Unmittelbar nach Erhalt der Baubewilligung sind Anfang Oktober in Grand-Lancy die Abbrucharbeiten der Siedlung aus den 1930er-Jahren gestartet. Neu entsteht in Zusammenarbeit mit der städtischen Stiftung FCIL eine Überbauung mit rund 230 Wohnungen, wovon zwei Drittel für die Anlagegruppe Casareal geplant sind.	5

Wir freuen uns, Ihnen unsere Publikation «Stadtsiedlung Reitmen #MadeInSchlieren» zusammen mit diesem Newsletter überreichen zu dürfen. Sie zeigt auf, wie sich das Areal von November 2017 bis Herbst 2020 in ein modernes, lebendiges Quartier mit einem vielfältigen Wohnungsangebot und einem attraktiven Aussenraum transformiert hat.

Weitere Interessierte können sich gerne mit Bestellwünschen bei uns melden. Senden Sie uns eine E-Mail an kontakt@pensimo.ch.

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

Vielen Dank für Ihr Interesse und freundliche Grüsse

Jörg Koch

Pensimo Management AG
Obstgartenstrasse 19
Postfach 246, 8042 Zürich

+41 43 255 21 00
www.pensimo.ch

Pensimo
Management AG

Nachhaltigkeit in der Pensimo Gruppe

DOS – Wir sind überzeugt, dass die gelungene Integration ökonomischer, gesellschaftlicher und ökologischer Leistungen eine langfristig erfolgreiche Wertschöpfung ermöglicht. Deshalb sind unsere Grundsätze zur Nachhaltigkeit seit dem Jahr 2014 in der Corporate Responsibility Policy verankert. Wir beachten diese Grundsätze bei all unseren Tätigkeiten, sei es in der Geschäftsführung, der Zusammensetzung der Gremien, bei der Auswahl unserer Mitarbeitenden, der Formulierung von Investitionskriterien, bei Akquisitionen, Neubauten und Entwicklungen, Sanierungen oder allgemein bei unseren Bestandesimmobilien. Die Umsetzung zeigt sich in vielfältigen und zahlreichen Initiativen und Projekten, wie zum Beispiel in unserer Bestrebung zur Dekarbonisierung des Portfolios mittels CO_2-Absenkpfad (vgl. Newsletter Nr. 124).

Neu finden Sie eine Zusammenfassung unseres Nachhaltigkeitsverständnisses und unserer Projekte auf der Webseite unter der Rubrik Nachhaltigkeit. Die Initiativen werden den drei Subthemen Umwelt (E), Soziales (S) und Governance (G) zugeordnet und laufend ergänzt.

CUREM-Abschlussarbeit von Florent Simonot

FLS – Nur ein Prozent des Schweizer Wohngebäudebestandes wird pro Jahr energetisch saniert. Das ist weniger als die Hälfte dessen, was nach Schätzungen des Schweizerischen Nationalfonds (SNF) nötig ist, um die Ziele der Energiestrategie 2050 zu erreichen. Es gibt zwar eine Vielzahl relativ grosszügiger finanzieller Unterstützungen für sanierungswillige Immobilieneigentümer (vor allem Subventionen durch das Gebäudeprogramm sowie Steuerabzüge), allerdings scheinen diese nicht ausreichend zu sein. Denn sie reduzieren nur die Kosten, nicht aber die Risiken für die Eigentümer. Diese Risiken hängen mit den Bedingungen zusammen, unter welchen die Sanierungsarbeiten durchgeführt werden.

In der Abschlussarbeit «Energetische Sanierung: Darstellung und Planbarkeit des Risikos für Eigentümer» wurden diese Bedingungen in vier Kategorien differenziert:

- strukturelle Bedingungen im Zusammenhang mit der geografischen Lage, dem Zustand und der Substanz des Objekts, der Art des Eigentümers und der Art der durchgeführten Arbeiten;
- rechtliche Bedingungen im Zusammenhang mit dem Mietrecht und der kantonalen Gesetzgebung;
- finanzielle Bedingungen im Zusammenhang mit der Situation der Kreditaufnahme auf den Finanzmärkten, den Subventionsprogrammen, den Steuerabzügen und den geschätzten Kosten der Renovierungsarbeiten;
- soziokulturelle Bedingungen, die hauptsächlich durch die Wahrnehmung der Vor- und Nachteile der energetischen Sanierung durch die Mieter*innen bestimmt werden.

Geprüft wurde, inwieweit das Risiko von energetischen Sanierungen mithilfe der Monte-Carlo-Simulation quantifiziert werden kann, indem die Bedingungen mit Eintrittswahrscheinlichkeitsverteilungen modelliert werden.

Die Studie beschränkte sich dabei auf die Kantone Waadt und Genf. Beide haben eine relativ niedrige Leerstandsquote und eine verschärfte Gesetzgebung bezüglich des Mietrechts. Ausserdem wurden in beiden Kantonen in letzter Zeit zahlreiche Gebäude renoviert oder befinden sich derzeit in der Renovierungsphase. Aus diesen Liegenschaften wurden zunächst solche ausgesucht, die den Kriterien der Studie entsprachen, das heisst Mietobjekte im Besitz von institutionellen Eigentümern sind. Anschliessend wurden der Mietzustand und die Daten der Gebäude analysiert, um sie in die Monte-Carlo-Simulation integrieren zu können.

Die Ergebnisse zeigen, dass die Monte-Carlo-Simulation:
a) für den Eigentümer ein Hilfsmittel ist, um die Investitionen in eine energetische Sanierung zu prüfen und dabei das Risiko erkenn- und kontrollierbar zu machen;
b) wichtige Informationen für die Verwaltung und das Management von Immobilienportfolios liefert.

Die Abschlussarbeit, die in französischer Sprache verfasst ist, kann beim Autor bezogen werden: florent.simonot@pensimo.ch

Anlagestiftungen Turidomus, Pensimo und Adimora

Zwhatt: das neue Herzstück von Regendorf

BRF / BIH – Die drei Anlagestiftungen Turidomus, Pensimo und Adimora realisieren gemeinsam am Bahnhof Regensdorf-Watt das neue Stadtquartier «Zwhatt». In einem ersten Entwicklungsschritt sind auf dem rund 35 000 m² grossen Areal sieben Gebäude geplant, darunter zwei Hochhäuser.

Mitte Oktober 2020 wurden die Baugesuche für die erste Bauetappe eingereicht. Beantragt wurden die Bewilligungen für den Gewerbebau direkt

Vogelperspektive Zwhatt-Areal Regensdorf / © YOS Visualisierungen, Zürich/Tokyo

Quartierplatz mit Längsbau, Hochhaus H und Cornershop (v.l.) / © YOS Visualisierungen, Zürich/Tokyo

an der Wehntalerstasse, den parallel dazu stehenden Querbau mit rund 60 Wohnungen und eines der beiden Hochhäuser mit rund 160 Wohnungen. Diese drei Gebäude werden von der Anlagestiftung Turidomus realisiert. Ein weiteres Hochhaus mit ca. 150 Wohnungen (Anlagestiftung Pensimo) sowie der Längsbau (Anlagestiftung Adimora) mit rund 30 Maisonette-Lofts entstehen an der Neuhardstrasse, südlich der Furttalpromenade, die dem Langsamverkehr vorbehalten sein wird und quer durchs Areal verläuft. Ebenfalls eingereicht wurden die Baugesuche für die arealübergreifende Tiefgarage, die zwei Nebenbauten «Pavillon» und «Cornershop» sowie die Umgebung der ersten Etappe samt dem zentralen Zwhatt-Platz.

Insgesamt entstehen rund 400 Wohnungen, knapp 8 000 m² Gewerbefläche und etwa 330 Tiefgaragenplätze. Der Vermietungsstart für die ersten Wohnungen ist ab Herbst 2021 geplant. Der Bezug der Wohnungen im Längsbau könnte bereits im Herbst 2022 erfolgen. Die beiden Hochhäuser sind voraussichtlich bis Mitte 2024 bezugsbereit.

Nachhaltigkeit wird bei der Entwicklung, der Realisation und dem Betrieb in Zwhatt grossgeschrieben. Das Stadtquartier bezieht den substanziellen Teil der Energie aus Grundwasser sowie Strom aus Eigenproduktion durch Photovoltaik. Paneele sind nicht nur auf den Dächern angebracht, sondern bei den Hochhäusern auch in die Fassaden integriert. Damit wird eine möglichst CO_2-neutrale Energieerzeugung gewährleistet.

Die in der ersten Bauetappe beauftragten Planungspartner stehen für Vielfalt in der Architektur – es sind: Boltshauser Architekten AG, Bureau Alexander Brodsky, Graser Architekten AG, Lütjens Padmanabhan Architekten GmbH, Studio Märkli AG sowie Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH.

Anlagestiftung Turidomus

Baubewilligung für die Gebäude im Ziegeleipark in Horw/Kriens

COE – Die Baubewilligung für die beiden Gebäude von noAarchitecten (Brüssel) und Baumann Roserens (Zürich) mit insgesamt 207 Wohnungen wurde erteilt. Die Bauten der Anlagestiftung Turidomus für die Anlagegruppe Urban & Mixed-use liegen im naturnahen, öffentlichen Ziegeleipark der Gemeinden Kriens und Horw. Die Bauarbeiten haben begonnen, als Bezugstermin wird Ende 2022 angestrebt.

Neben studentischem Wohnen in Wohngemeinschaften und Studios werden primär preiswerte, effiziente und gut geschnittene 2.5- bis 4.5-Zimmer-Wohnungen realisiert. Nutzungsergänzende Dienstleistungsflächen in den Erdgeschossen runden das Mietangebot ab. Aufgrund der Bahnhofsnähe kann die Anzahl der Parkplätze auf ein Minimum reduziert werden. Die Haustechnik wurde bewusst mit Low-Tech-Lösungen geplant. Der Heiz- und Kühlbedarf wird zu 100 Prozent mit Seewasser gedeckt werden.

Rendering der beiden Gebäude im Ziegeleipark / © Nightnurse Images GmbH, Zürich

Start der Abbrucharbeiten in Grand-Lancy

MIS – Die Liegenschaft Grand-Lancy – am Chemin de Pesay und Chemin des Anémones in unmittelbarer Nähe des neuen Bahnhofs Lancy-Bachet gelegen – stammt aus den 1930er-Jahren. Die Zeilensiedlung, die nun abgebrochen wird, enthielt über 100 Wohnungen, die kaum mehr den heutigen Anforderungen an einen zeitgemässen Wohnungsbau entsprachen. Durch den Ersatzneubau kann die Zahl der Wohnungen auf dem Grundstück mehr als verdoppelt werden: 156 Wohnungen sind für die Anlagegruppe Casareal geplant, die städtische Stiftung FCIL realisiert 72 Wohnungen.

Die Überbauung leistet aber nicht nur einen Beitrag zur Wohnraumversorgung in der Stadt Lancy – durch die hohe städtebauliche und architektonische Qualität trägt sie auch zur Aufwertung des gesamten Quartiers bei. Die Fertigstellung ist für Herbst 2023 geplant.

Nach einer aufwändigen Vorbereitungsphase, die fünf Jahre dauerte, konnte 2016 in Zusammenarbeit mit der Stiftung FCIL sowie dem Eigentümer der Parzelle auf der gegenüberliegenden Strassenseite ein Wettbewerb gemäss SIA 142 durchgeführt werden. Im Frühling 2017 empfahl

Oben: Die Zeilensiedlung aus den 1930er-Jahren.
Unten: Rendering des Neubaus von derselben Strasse aus gesehen.

Hofsicht

die Jury (unter der Leitung des Genfer Kantonsarchitekten Francesco Della Casa) das Projekt des Genfer Büros Jaccaud Spicher Architectes Associés (JSAA) einstimmig zur Weiterbearbeitung. Verschiedene Fachzeitschriften lobten das Verfahren und das Ergebnis als beispielhaft. Die Ausstellung mit den Wettbewerbsergebnissen wurde im Mai 2017 durch den Genfer Regierungsrat Antonio Hodgers eröffnet. Im April 2019 erfolgte die Baueingabe. Mit den Abbruch- und Bauarbeiten konnte nun kürzlich begonnen werden.

Geplant ist ein vielfältiger Wohnungsmix, der die optimale Differenzierung des Wohnungsangebots für Haushalte in unterschiedlichen Lebensphasen ermöglicht. Ein Teil der strassenseitigen Wohnungen verfügt aus Schallschutzgründen jeweils über einen überhohen Raum angrenzend zur Küche. Insgesamt sind die Wohnungen relativ knapp geschnitten, neun Einheiten sind als Studentenwohnungen konzipiert. Im Erdgeschoss sind zwei kleinere Gewerbeflächen vorgesehen, die sich für eine Gastro- oder Ladennutzung anbieten.

Ein grosszügiger, begrünter Hofbereich soll massgeblich zur Lärmberuhigung und Wohnqualität beitragen. Entlang der relativ stark befahrenen Route de Saint-Julien wird die Fassade mehrmals fein geknickt, um die Wahrnehmung des beachtlichen Gebäudevolumens zu fragmentieren. Langlebige Robustheit erhält die Fassade durch eine aussenliegende Schicht aus Klinkersteinen und Keramikplatten.

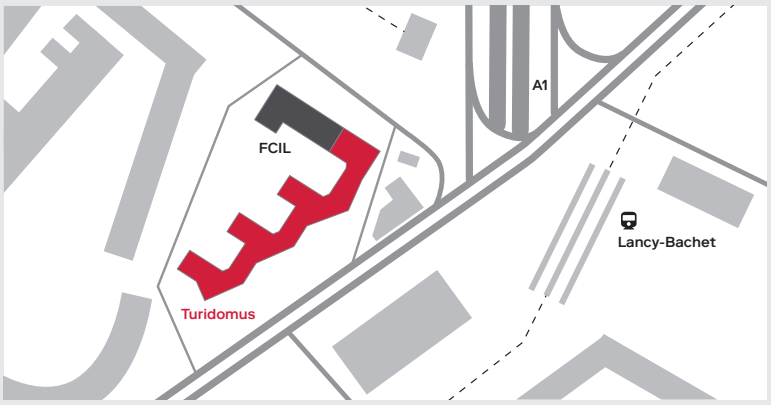
Das Energiekonzept sieht eine Contracting-Lösung mit der SIG (Services Industriels de Genève) vor. Sie beinhaltet einerseits die Erzeugung von Strom vor Ort mit Photovoltaik-Installationen auf den Dächern, anderseits den Bezug von Fernwärme mit einem angestrebten Anteil von 80 Prozent regenerativer Energie sowie Abluft-Wärmepumpen.

Ein Gebiet im Aufbruch

Der Standort Bachet-de-Pesay wird in den kommenden Jahren deutlich aufgewertet. Im nördlich gelegenen Gebiet Praille-Acacias-Vernets (PAV) findet ein für die Agglomeration Genf bedeutender urbaner Transformationsprozess statt. Die insgesamt 230 ha grosse ehemalige Industriezone liegt nahe des Genfer Stadtzentrums (in den Gemeinden Genf, Carouge und Lancy) und konnte 2012 in eine gemischte Zone umgezont werden.

Die grenzüberschreitende S-Bahnverbindung «Léman Express» auf der Neubaustrecke Genf-Cornavin-Eaux Vives-Annemasse (ceva.ch) wurde 2019 in Betrieb genommen. Die neue Haltestelle Lancy-Bachet liegt quasi vor der Haustüre der Überbauung; die Fahrt zum Gare Cornavin dauert acht Minuten.

Zusammenarbeit mit der FCIL

Die gesamte Projektentwicklung geschah in enger Kooperation mit der FCIL (Fondation communale immobilière de Lancy, fcil.ch), einer gemeinnützigen Stiftung der Stadt Lancy. Im vorliegenden Fall besass die Stadt mit den Wegen, Quartierstrassen und den Parkplätzen rund ein Viertel der Grundstücksfläche und übertrug diese Ende Februar 2018 an die FCIL. Auch die Realisierung der Überbauung wird nun gemeinsam in Angriff genommen, um die aus der Projektentwicklung entstandenen Synergien einer öffentlich-privaten Partnerschaft weiterhin nutzen zu können.

Das Grundstück liegt in der sogenannten «Zone de développement», die u.a. gewisse Bestimmungen bezüglich Wohnungsangebot und Preisgestaltung formuliert. Vorgeschrieben wird ein Anteil von subventionierten Wohnungen, deren Mietzinsgestaltung während 10–25 Jahren kontrolliert wird. Der Grossteil dieser Wohnungen wird durch die FCIL realisiert.