

## Newsletter

Nr. 135 / Oktober 2022

---

<b>Pensimo Management AG</b>	<b>Neuanstellungen in drei Fachbereichen</b> Jordana Steiner ergänzt den Fachbereich People & Organisation, Vladimir Vlajnic und Daniela Erle verstärken das Team Construction Management. Mit Laurence Duc konnte die neu geschaffene Stelle Nachhaltigkeit besetzt werden.	<b>2</b>
<b>Anlagestiftungen Turidomus, Pensimo und Adimora</b>	<b>Zwhatt: Alle dreizehn Baubewilligungen der ersten Etappe sind rechtskräftig</b> Seit Mitte September liegen alle dreizehn Bewilligungen für die erste Etappe der Arealtransformation am Bahnhof Regensdorf-Watt vor. Die Bauarbeiten haben begonnen, die Fertigstellung der acht Gebäude erfolgt zwischen 2024 und 2026.	<b>2</b>
<b>Anlagestiftung Turidomus</b>	<b>Kunst am Bau im Ziegeleipark in Horw/Kriens</b> Das Quartier Ziegeleipark erhält eine weitere Attraktion: Im entstehenden Gebäude am Ziegeleiweg 1 wird sich ein Kunstwerk damit auseinandersetzen, wie das Miteinander von Mensch und Natur gelingen kann.	<b>3</b>
	<b>Fixe Kapitalzusage für die Anlagegruppe Urban &amp; Mixed-use</b> Per Mitte August 2022 erfolgte die Kapitalzusage der Anleger der Anlagegruppe Urban & Mixed-use bis Ende 2025. Damit sind die laufenden Projektentwicklungen und die geplanten Sanierungen finanziell abgesichert.	<b>4</b>
<b>Anlagestiftung Pensimo</b>	<b>Ersatzneubau Gempenstrasse 1/3 in Birsfelden (BL)</b> Die Anlagestiftung Pensimo realisiert in Birsfelden einen Ersatzneubau mit insgesamt 52 Wohnungen. Für das Projekt zeichnen Nord Architekten und Meta Landschaftsarchitektur verantwortlich.	<b>5</b>
<b>Anlagestiftung Adimora</b>	<b>Heizenergie – Einsparung mit innovativer Heizungssteuerung</b> Erste Auswertungen eines Projekts zur digitalen Einsparung von Heizenergie in Wohngebäuden zeigen, dass der Energieverbrauch dank der eingesetzten ECCO2-Technologie um durchschnittlich 15 Prozent gesenkt werden kann.	<b>6</b>

---

**Hinweis: Ende August ist der Werkstattbericht «Pensimo Nachhaltigkeitspraxis» (de/fr) erschienen. Sie finden ihn auf unserer Webseite. Auf Anfrage senden wir Ihnen die Publikation auch gerne in gedruckter Form zu: [kontakt@pensimo.ch](mailto:kontakt@pensimo.ch).**

Der Newsletter der Pensimo Gruppe zu aktuellen Themen erscheint drei- bis viermal jährlich.

Vielen Dank für Ihr Interesse und freundliche Grüsse

Jörg Koch

---

Pensimo  
Management AG

### Neuanstellungen in drei Fachbereichen

CLD/SAL/JOK – Seit Juni ergänzt Jordana Steiner mit ihren fachlichen und sozialen Kompetenzen den Bereich People & Organisation. Sie verfügt über Erfahrungen in den Bereichen Personalwesen, Treuhand und Immobilien und kümmert sich als HR-Assistentin um die Anliegen der Mitarbeitenden.

Im August konnten wir unser Team Development & Construction Management mit Vladimir Vlajnic und Daniela Erle verstärken.

Vladimir Vlajnic ist Dipl. Architekt ETH Zürich und bringt neun Jahre Berufserfahrung in der Planung und Ausführung von Bauprojekten mit, die er in verschiedenen renommierten Architekturbüros in Zürich gesammelt hat. Er verstärkt das Team Turidomus als Bauherrenvertreter mit Schwerpunkt Energie.

Daniela Erle ist Dipl. Ing. Architektur FH Düsseldorf. In den letzten achtzehn Jahren hat sie Berufserfahrungen in Architektur, im Baumanagement und im Mietrecht in verschiedenen internationalen und nationalen Unternehmen gesammelt. Als Bauherrenvertreterin verstärkt sie das Team Pensimo mit Schwerpunkt Schnittstelle Mieterausbau Gewerbeliegenschaften.

Mit Laurence Duc konnte im September die neu geschaffene Stelle Nachhaltigkeit besetzt werden. Laurence Duc ist Biologin und hat an der ETH Zürich doktortiert. Sie bringt eine vielfältige Berufserfahrung mit aus der Industrie, aus Forschung, Lehre und Beratung. Die letzten zwölf Jahre war sie in einem renommierten Planungs- und Beratungsunternehmen im Bereich Umweltplanung tätig.

Wir heissen alle vier herzlich willkommen und freuen uns auf die Zusammenarbeit.

---

Anlagestiftungen  
Turidomus, Pensimo  
und Adimora

### Zwhatt: Alle dreizehn Baubewilligungen der ersten Etappe sind rechtskräftig

ANA/BIH – Im grössten Entwicklungsgebiet des Kantons Zürich, direkt am Bahnhof Regensdorf-Watt, realisieren die Anlagestiftungen Turidomus, Pensimo und Adimora ein neues Stadtquartier auf dem ehemaligen Industrieareal der Gretag AG. Mit der Transformation Zwhatt entsteht ein lebendiger neuer Stadtteil am Schnittpunkt der Ortsteile Watt und Regensdorf. In der ersten Etappe werden über 400 Wohnungen, mehr als 10 000 m<sup>2</sup> Gewerbeflächen sowie vielfältige Angebote für die Bewohnerschaft und auch das Quartier realisiert.

Nach dem knapp zwei Jahre dauernden Bewilligungsprozess, der ohne Re-kurse verlief, sind seit Mitte September 2022 alle dreizehn Bewilligungen, davon sieben für Hochbauten, rechtskräftig. Die Bauarbeiten konnten somit starten. Die Fertigstellung der acht Gebäude zuzüglich Einstellhalle und Technikzentrale erfolgt zwischen 2024 und 2026.



Baustelle Zwihatt, September 2022 / © GMS Partner AG, Zürich

Im Zuge der Entwicklung der zweiten und allenfalls dritten Etappe werden weitere Wohnungen und Gewerbeflächen auf den Baufeldern F und H2 realisiert. Die Arealtransformation wird voraussichtlich 2030 abgeschlossen sein – mit gesamthaft über 600 Wohnungen und mehr als 15 000 m<sup>2</sup> Gewerbefläche.

## Anlagestiftung Turidomus

### Kunst am Bau im Ziegeleipark in Horw/Kriens

Claudia Gratz, Creafactory – «Noch kein Mausoleum für den Edelkrebs» heisst die Arbeit, mit der der Urner Florian Maritz den zweistufigen Wettbewerb zur künstlerischen Intervention am Ziegeleiweg für sich entschieden hat. Nun wird im Windfang des Entrees ein zwei Meter langer Edelkrebs als 3D-Druck aus recyceltem Kunststoff hängen, um die künftige Bewohnerschaft zu begrüßen. Diese wird zum Teil studentisch sein, denn das zehnstöckige Gebäude der Architekten Baumann Roserens aus Zürich bietet neben einem klassischen Wohnungsmix auch Kleinwohnungen mit flexiblen Raumsituationen sowie Wohnungen, die sich speziell für Wohngemeinschaften eignen.

Die besonders grosszügige, gemeinschaftlich nutzbare Lobby des Gebäudes erinnert an eine Lounge, die zu entspannter Begegnung einlädt. Und auch hier wird man auf das edle Tier treffen, diesmal in Form eines Backsteinreliefs. Das Relief erzählt durch eine Art Bildergeschichte Wissenswertes über den Edelkrebs, zum Beispiel, dass die bedrohte Art im renaturierten Steinbach des Ziegeleiparks wieder angesiedelt werden konnte. So ist der «Kunstkrebs» gleichzeitig Mahnung an unseren Umgang mit der Natur und Zeichen einer gelungenen Versöhnung. Eine Geschichte des Gelingens erzählt auch das Material, denn das Backsteinrelief hat der Künstler im Werk der AGZ



Der Urner Künstler Florian Maritz bei der Arbeit am Backsteinrelief.

Ziegeleien AG in Roggwil gefertigt, um es im beliebten Quartier Ziegeleipark – dem einstigen Horwer Standort der AGZ – zu präsentieren.

Zum Wettbewerb hatte die Anlagestiftung Turidomus, Bauherrin der beiden Gebäude am Ziegeleiweg 1–5, mit Unterstützung der Hochschule Luzern Studierende und Alumni der Studiengänge Design & Kunst eingeladen. Bis das Kunstwerk von Florian Maritz besichtigt werden kann, dauert es nicht mehr lange. Kürzlich hat die Vermietung der Wohnungen am Ziegeleiweg begonnen, im Februar/März 2023 werden sie bezugsfertig sein.

[ziegeleipark.ch](http://ziegeleipark.ch)

#### Fixe Kapitalzusage bis Ende 2025 für die Anlagegruppe Urban & Mixed-use

MIS – Per Mitte August 2022 ist die fixe Kapitalzusage der Anleger der Anlagegruppe Urban & Mixed-use im Umfang von 525 Mio. Franken zustande gekommen. Mit dieser Kapitalzusage können die bestehenden Verpflichtungen der laufenden Projektentwicklungen sowie die geplanten Sanierungen finanziell abgesichert werden.

Sofern keine weiteren Akquisitionen vorgenommen werden, können die Kapitalabrufe im Zeitraum von 2022 bis 2025 so terminiert bzw. gesteuert werden, dass das Fremdkapital der Anlagegruppe Urban & Mixed-use per Ende 2025 praktisch vollständig abgebaut sein wird. Für weitere Zukäufe würden separate Emissionen zur Zeichnung aufgelegt. Wir interpretieren das Zustandekommen dieser Kapitalzusage als grossen Vertrauensbeweis und als Motivator für den weiteren Aus- und Aufbau dieses qualitativ hochstehenden Portfolios in der Deutsch- und Westschweiz.

Anlagestiftung  
Pensimo



Visualisierung Gempenstrasse, Birsfelden / © Nightnurse

### Ersatzneubau Gempenstrasse 1/3 in Birsfelden (BL)

DAS – Für den Ersatz einer aus den 1950er-Jahren stammenden Bebauung an der Gempenstrasse 1, 3 und 5 in Birsfelden hatte die Anlagestiftung Pensimo 2019 einen Studienauftrag durchgeführt. Auf den ersten Platz setzte die Jury einstimmig den Entwurf der Basler Büros Nord Architekten und Meta Landschaftsarchitektur. Ihr Projekt «Zwischen den Zeilen» teilt das Bauvolumen in zwei parallele Gebäude auf, die einen gemeinsamen Hof flankieren.

Es werden unterschiedliche Wohnungstypen für vielfältige Wohnformen realisiert. Zuunterst vermittelt eine Reihe von vierzehn 5.5-Zimmer-Maisonette-Wohnungen den Eindruck von Reihenhäusern – mit direktem Abgang in den Keller. Darüber liegen zwei über einen Laubengang erschlossene Etagen, zuoberst schliessen Kleinwohnungen die beiden Häuser ab. Treppenhäuser, Laubengänge, Fluchttreppen und Brücken verbinden sich zu einem Erschliessungssystem, das abwechslungsreiche Wege durch die Gebäude ermöglicht.

Der Hof als verbindender Aussenraum ist Begegnungsraum für alle Bewohnerinnen und Bewohner. Die aussenliegenden Grünbereiche sind als Privatgärten für die Maisonette-Wohnungen gestaltet. Beide Häuser sind hybrid konstruiert: Der mittlere Bereich jeder Zeile ist massiv, die Laubengang- und Balkonschichten sowie die Fassade sind aus Holz.

Im April 2022 wurde mit dem Rückbau gestartet, der Bezug ist per Frühling 2024 vorgesehen.

Anlagestiftung  
Adimora

Heizenergie – Einsparung mit innovativer Heizungssteuerung

BRF/CHW – Der kommende Winter konfrontiert die Mieterinnen und Mieter mit hohen Heiz- und Nebenkosten, die auf die stark gestiegenen Energiepreise zurückzuführen sind. Selbst der Bund ruft zum Energiesparen auf. Rechtzeitig vor Beginn der Heizperiode liegen nun ermutigende Ergebnisse eines Projekts zur digitalen Einsparung von Heizenergie in Wohngebäuden vor, welches die Pensimo Management AG vor einigen Jahren gestartet hat. Es handelt sich um die ECCO2-Technologie, die schrittweise in Wohngebäuden installiert wurde. Eine erste Auswertung der Verbrauchszahlen im Portfolio der Anlagestiftung Adimora zeigt, dass durchschnittlich 15 Prozent Heizenergie eingespart werden konnten. Die Ergebnisse werden durch Messungen in den jeweiligen Gebäuden erhoben und unabhängig überprüft.

Das Prinzip der ECCO2-Technologie basiert auf einer automatisierten Optimierung der Heizungssteuerung mit dem Ziel, die Heizeffizienz zu jedem Zeitpunkt zu maximieren. Dabei werden Temperatur, CO<sub>2</sub>- und Feuchtigkeitswerte in Wohnräumen mit IoT- Sensoren («Internet of Things») erfasst und mit meteorologischen Vorhersagen abgeglichen. Auf dieser Datengrundlage berechnet eine künstliche Intelligenz einen «digitalen Zwilling» des Gebäudes und steuert die Heizung optimiert. Mit dieser innovativen Technik kann auch in Bestandsimmobilien unabhängig vom Energieträger intelligent – das heisst auf Grundlage der tatsächlichen Raumtemperaturen – Energie gespart werden. Das von der Schweizer ECCO2 Solutions AG entwickelte Verfahren wird vom Bundesamt für Umwelt gefördert.

Die folgende Tabelle zeigt exemplarisch die Messungen eines einzelnen Gebäudes aus dem Portfolio der Anlagestiftung Adimora.

Endenergie	Referenz	Vergleich	Differenzen
Raumheizung	196 900 kWh/a	169 200 kWh/a	- 14 %
Bandlastverbrauch (inkl. WW-Anlage)	39 430 kWh/a	35 940 kWh/a	- 9 %
Total Endenergieverbrauch	236 330 kWh/a	205 140 kWh/a	- 13 %
Total Endenergiekosten	CHF/a 23 600	CHF/a 20 500	CHF/a - 3 100
Total Treibhausgasemissionen	48 toCO <sub>2</sub> eq/a	42 toCO <sub>2</sub> eq/a	- 6 toCO <sub>2</sub> eq/a

Energiebericht ECCO2, Gebäude Hans-Hugi-Strasse 5–7, Biel

Aktuell sind 40 Prozent der Wohnungen der Pensimo Gruppe mit diesem System ausgerüstet. Ein weiterer Ausbau der Technologie wird geprüft. Aktuell wird ausserdem für alle Portfolios der Pensimo Gruppe eine Sensibilisierungskampagne lanciert, die die Mieterinnen und Mieter mit neun einfachen Tipps zum Energiesparen einlädt.