Pensimo

Pensimo Management AG
Josefstrasse 214
Postfach 1305, 8031 Zürich

+41 44 518 02 17
medien@pensimo.ch

MEDIENMITTEILUNG

Klimafreundliche Erneuerungsstrategien

Ergänzen statt Totalabriss

Zürich, 21. Januar 2025 – **Die Schweizer Bevölkerung wächst. Neuen Wohnraum zu schaffen, ist daher das erklärte Ziel der Politik. Die Bauwirtschaft ist gefordert. Um wertvolles Kulturland zu schützen, sollen vorderhand Reserven auf bereits bebauten Parzellen genutzt werden. Vielerorts werden ganze Siedlungen abgerissen und durch Neubauten ersetzt. Die Erkenntnis, dass dies aus Gründen des Klimaschutzes problematisch ist – denn beim Neubau wird viel klimaschädliches CO_2 freigesetzt –, setzt sich langsam durch. In einem Pilotprojekt in der Zürcher Seegemeinde Männedorf sucht die Eigentümerschaft die Quadratur des Kreises: mehr Wohnraum zu schaffen und dabei möglichst wenig CO_2 freizusetzen.**

Bild: ARGE Studio Burkhardt & Lucas Michael Architektur

Eine Wohnsiedlung aus den Siebzigerjahren in einem ruhigen von viel Grün geprägten Quartier mit teilweiser Aussicht auf den See. Das findet sich heute in zahlreichen Zürcher Seegemeinden. So auch in der Siedlung Mooshalde in Männedorf, die sich im Besitz der durch die Pensimo Management AG geführten Anlagestiftung Turidomus befindet. Der Frage, wie eine solche Siedlung sowohl energetisch erneuert werden als auch zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann, gingen nun sechs Planerteams im Rahmen eines Studienauftrages nach. Die Ergebnisse liegen vor und die siegreiche Arbeitsgemeinschaft «Studio Burkhardt & Lucas Michael Architektur» überzeugen mit ihrem sensiblen und zugleich pragmatischen Umgang mit dem Bestand.

Alternative zum Ersatzneubau gesucht

Die Überbauung Mooshalde liegt im östlichen Siedlungsbereich der Gemeinde Männedorf, am sonnigen Westhang und partiellem Blick auf den Zürichsee. Das Quartier ist besonders beliebt bei Familien, da Einkaufsmöglichkeiten, Schule, Kindergarten und der Bahnhof Männedorf in Fussdistanz zu erreichen sind. Das ruhige und durchgrünte Wohnquartier erfuhr in den letzten Jahren einige Veränderungen, indem ältere Liegenschaften durch grössere, moderne Wohnbauten mit Eigentumswohnungen ersetzt wurden. Die Eigentümerschaft der in die Jahre gekommenen Wohnsiedlung Mooshalde stellte sich die Frage, ob es aus Sicht der Nachhaltigkeit nicht bessere Lösungen als Ersatzneubauten gibt, die bei der Erstellung bekanntlich, je nach Bauart, viel klimaschädliches CO_2 freisetzen.

Pilotprojekt für nachhaltige Erneuerung

Das Grundstück der Liegenschaft Mooshalde hat baurechtliche Ausnutzungsreserven, sodass es möglich ist, dort deutlich mehr Wohnungen zu realisieren als sich darauf im Moment befinden. Im Rahmen des Studienauftrages galt es daher herauszufinden, wie sich diese Reserven ausschöpfen lassen, während gleichzeitig möglichst viel der bestehenden Bausubstanz erhalten werden kann. Besteht hier ein Zielkonflikt zwischen dem Anliegen dringend benötigten Wohnraum zu erstellen und dem Klimaschutz? Dass sich beides elegant unter einen Hut bringen lässt, beweist das Team der Arbeitsgemeinschaft «Studio Burkhardt & Lucas Michael Architektur» mit ihrem Vorschlag für das Männedorfer Projekt. Mit drei Neubauten und dem Erhalt von vier Bestandsbauten – lediglich zwei Bauten werden abgerissen – interpretieren sie die heutige Bebauung um einen neu geschaffenen Hofraum herum neu.

Win-win für Wohnraumversorgung und Klima

Durch den Erhalt von vier Bauten, die lediglich saniert und zum Teil um zwei Stockwerke erhöht werden, reduziert das Projekt gegenüber einem kompletten Neubau deutlich den Ausstoss des klimaschädlichen Treibhausgases CO_2, das durch die Erstellung freigesetzt würde. Gleichzeitig erhöhen sich die Anzahl der Wohnungen von aktuell 32 auf 75. Neben den Baukosten und den möglichen Renditen wird der CO_2-Ausstoss zu einer weiteren wichtigen Kennzahl für Immobilienbesitzer bei Sanierungsvorhaben. Je tiefer sie ist, desto besser ist eine Projektvariante für das Klima. Die Pensimo Management AG, die das Portfolio der Immobilienanlagestiftung Turidomus führt, ermittelt bei ihren Erneuerungsplanungen konsequent, welche Variante die beste Gesamtlösung ist hinsichtlich Minimierung von CO_2-Emissionen und Maximierung der Anzahl möglicher Wohnungen.

Mieterinnen und Mieter können bleiben

Die geplanten Aufstockungen und ergänzenden Neubauten erfolgen in Holzbauweise, die sich gegenüber der Verwendung von Beton und Mauerwerk positiv auf die CO_2-Bilanz auswirkt. Mieterinnen und Mieter der zu sanierenden Bauten müssen nicht mit Kündigungen rechnen. Die Eigentümerschaft plant die Wohnungen zu sanieren, sodass die Bewohnenden nicht komplett ausziehen müssen. Diesem Vorgehen gibt Pensimo immer den Vorzug vor einer Leerkündigung, die der Ausnahmefall sein soll. Für die beiden abzubrechenden Gebäude sucht die Eigentümerin nach Lösungen, damit die Mieterinnen und Mieter an ihrem Wohnort bleiben können. Die Bauherrschaft freut sich über das gelungene Projekt: «Die Klarheit der Konzeption besticht: Es entsteht ein Ensemble von eigenständigen Gebäudetypen, die in ihrer Vielfalt synergetisch zusammenwirken. Die Neubauten sind eine ideale Ergänzung zum bestehenden Wohnungsmix. Insgesamt setzt das Projekt um, was der Projekttitel verspricht: Vielfältig, offen, lebendig, ökologisch.»

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 Produkte-, 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. Die Mission der Pensimo sind langfristig stabile Renditen, Werterhalt und ein klimaangepasstes Portfolio.

Medienkontakt

Pensimo Management AG
Mike Siering
Leiter Communications

medien@pensimo.ch
+41 44 518 02 17

www.pensimo.ch/medien