Pensimo

Pensimo Management AG
Obstgartenstrasse 19
Postfach 246, 8042 Zürich

+41 44 518 02 00
pensimo.ch

Projektentwicklungen
Neubauten Wohnen / Gewerbe
Neubauten Büro / Gewerbe
Sanierungen Wohnen
Sanierungen Büro / Gewerbe

Juli 2023

Projektentwicklungen

Dübendorf, Zwicky Süd Projektentwicklung / Neubau Wohnen / Gewerbe

Seit 1840 stellte die Spinnerei Zwicky hier Nähfäden und Webgarne her. Als die Firma 2001 ihre Produktion ins Ausland verlegte, blieben eine alte Fabrik und über zwanzig Hektaren kaum genutztes Land im Norden Zürichs. Auf dem Zwicky-Areal entstand nun ein hochwertiger Stadtteil in einem Gebiet, das sich seit einigen Jahren zur ‹Glattalstadt› verdichtet. Bahn, Tram und Strasse erschliessen das Areal hervorragend. In nächster Umgebung liegen das Einkaufszentrum Glatt, zwei Privatschulen, das Forschungsinstitut Empa sowie mehrere Einrichtungshäuser. Das benachbarte Quartier Hochbord ist ein weiterer Entwicklungshotspot.
Zusammen mit Wüest Partner und dem Architekturbüro Schneider Studer Primas hat Senn Development das ökologische und soziale Pionierprojekt Zwicky Süd geplant. Es verbindet Wohnen, Arbeiten, Kultur und Dienstleistungen. Die städtebauliche Disposition, eine hohe Dichte und die experimentelle Architektur sorgen für Lebensqualität.
Zwicky Süd bietet einen breiten Wohnungs- und Nutzungsmix für unterschiedliche Bedürfnisse. Die Anlagestiftungen Turidomus und Adimora haben zwei der fünf Gebäude mit 100 Wohnungen für Einzelpersonen, Paare, Familien und Studenten realisiert. In den Sockelgeschossen stehen über 5000 Quadratmeter Gewerbefläche zur Verfügung. Das preisgünstige Raumangebot für Werkstätten und Ateliers trägt dank des grossen Engagements der Genossenschaft Kraftwerk 1 und der guten Zusammenarbeit aller Beteiligter zur Belebung und Grundversorgung bei.

Eigentümerinnen Anlagestiftungen Turidomus und Adimora
Baujahr 2014 – 2016
Entwicklung Senn Development, St. Gallen
Architektur Schneider Studer Primas, Zürich
Ausführung Senn Construction, St. Gallen

Eigentümerinnen Anlagestiftungen Adimora und Turidomus
Baujahr 2018 – 2020
Architektur Haerle Hubacher Architekten, Zürich;
Steib & Geschwentner Architekten, Zürich

Schlieren, Stadtsiedlung Reitmen Projektentwicklung Wohnen

Im Sommer 2013 konnte die Anlagestiftung Turidomus das knapp 20 000 Quadratmeter grosse Areal an der Badenerstrasse in Schlieren erwerben. Es liegt im Perimeter des seit 2011 rechtskräftigen öffentlichen Gestaltungsplans Schlieren West. Früher wurde hier Landwirtschaft, später Holzhandel betrieben, dann siedelten sich Auto-Occasionshändler an. Mit der Stadtsiedlung Reitmen entstanden nun rund 185 Mietwohnungen in einem Wohnumfeld mit einer hohen atmosphärischen Qualität. Dafür sorgen einprägsame Identifikationspunkte im Aussenraum und ein Angebot von Wohnungen für unterschiedliche Bedürfnisse und Lebenskonstellationen. Ein Teil der Wohnungen ist in einem preisgünstigen Segment positioniert; ihre Realisierung übernahm die Anlagestiftung Adimora.
Herzstück der Siedlung ist ein öffentlicher Park. Seit 2022 verläuft entlang dem Areal die Limmattalbahn, und in unmittelbarer Nachbarschaft steht eine neue Schulanlage für rund 450 Schüler und Schülerinnen.
Aus einem zweistufigen Studienauftrag mit 19 renommierten Planungsteams ermittelte das Beurteilungsgremium unter dem Vorsitz von Silva Ruoss den Entwurf des Zürcher Büros Haerle Hubacher Architekten als Gewinner. Ihr Entwurf entstand in Zusammenarbeit mit den Landschaftsarchitekten Raderschallpartner und wurde von der Jury zur Weiterbearbeitung empfohlen. Für die Planung von rund 30 Prozent des Bauvolumens wurden als zweites Büro die Architekten Steib & Geschwentner beauftragt.

Eigentümerinnen Anlagestiftungen Turidomus und Pensimo
Baujahr 2018 – 2021
Architektur Michael Meier und Marius Hug Architekten, Zürich
Landschaft Studio Vulkan Landschaftsarchitektur, Zürich
Realisation Senn Construction, St. Gallen

Dübendorf, Stettbach Mitte Neubau / Projektentwicklung Wohnen / Verkauf / Büro

Das 17 333 Quadratmeter grosse Areal liegt gleich neben dem Bahnhof Stettbach, der sich zu einem bedeutenden Umsteigepunkt im Glattal entwickelt hat. In einer öffentlichen Ausschreibung der Stadt Dübendorf erhielten die Anlagestiftung Turidomus und Senn Ressources den Zuschlag für die Übernahme des Areals im Baurecht.
In enger Zusammenarbeit mit Turidomus führten Senn Resources 2014 einen Studienauftrag durch. Das Siegerprojekt des Büros Michael Meier und Marius Hug Architekten diente als Richtprojekt für den privaten Gestaltungsplan, der Ende 2016 rechtskräftig wurde.
Das Projekt besetzt das Grundstück mit zwei prägnanten Baukörpern, die einen adäquaten Auftakt des Quartiers bilden und ein wichtiger Teil der Stadtsilhouette sind. Das Langhaus im nördlichen Baufeld schliesst die Bebauungsstruktur entlang des Bahneinschnittes ab, das Punkthaus setzt einen städtebaulichen Akzent auf dem südlichen Baufeld an der Zürichstrasse. Die Wege zwischen den Häusern bündeln die Passantenströme und schaffen eine attraktive Einbindung des Bahnhofs Stettbach in das Quartier.
Passend zur Lage am Verkehrsknoten entsteht im Erdgeschoss ein breites Angebot an Verkaufs- und Gastronomieflächen. Im ersten Obergeschoss werden flexibel nutzbare Büroflächen realisiert, in den darüberliegenden Geschossen entsteht ein vielfältiger Wohnungsmix im mittleren bis gehobenen Segment für urbane Stadtbewohner. Der Baubeginn erfolgte 2018, die Fertigstellung ist für 2021 geplant.

Eigentümerin Anlagestiftung Turidomus
Baujahr 2019 – 2021
Architektur Zita Cotti Architekten, Zürich
Landschaft Koepflipartner Landschaftsarchitekten, Luzern
Entwicklung Pensimo Management, Zürich

Winkel, Tüfwis
Projektentwicklung Wohnen

Die Siedlung Tüfwis im Zentrum von Winkel entstand von 1972 bis 1974. Zur Weiterentwicklung begannen die Anlagestiftung Turidomus, die Gemeinde und die Primarschule 2013 ein kooperatives Verfahren, aus dem ein Entwicklungsleitbild mit Sonderbauvorschriften hervorging.
Die Bevölkerung bewilligte 2015 die Teilrevision der Bauordnung. Von den 79 Wohneinheiten bleibt die Hälfte erhalten, knapp 120 Wohnungen entstehen neu. Im anonymen Projektwettbewerb reichten Büros aus Winkel, Zürich, Brüssel und Amsterdam 17 Beiträge ein. In der zweiten Runde wurden acht Projekte weiterbearbeitet, von denen das Beurteilungsgremium den Entwurf von Zita Cotti Architekten mit Koepflipartner Landschaftsarchitekten zum Sieger kürte.
Vier Neubauten bilden zusammen mit dem bestehenden Gebäude eine Gesamtfigur mit einem grosszügigen Freiraum. Die Orientierung nach innen stärkt den Siedlungscharakter. Trotzdem erscheint die Anlage von aussen nicht als geschlossene Einheit, sondern wirkt durchlässig. Die neuen Bauten sind in der Höhe gestaffelt, wodurch sie sich gut in die bestehende Bebauung und in die Topografie einfügen. Koepflipartner setzen mit einem Spielplatz vor dem bestehenden Zeilenbau und der zur Begegnungszone umgestalteten Spichergasse zwei Akzente im Aussenraum.
Die Neubauten haben kompakte Grundrisse mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Flügeltüren erlauben sowohl offene Wohnräume als auch geschlossene Individualzimmer. Der Zeilenbau bleibt als organischer Teil der Siedlung erhalten und wird an die heutigen Anforderungen angepasst.

Eigentümerinnen Anlagestiftungen der Pensimo-Gruppe
Baujahr ca. 2021– 2030
Architektur Studio Märkli, Zürich; Boltshauser Architekten, Zürich; Lütjens Padmanabhan Architekten, Zürich; Bureau Alexander Brodsky, Moskau; Graser Architekten, Zürich
Entwicklung Pensimo Management, Zürich

Regensdorf, Zwhatt-Areal Projektentwicklung

Das knapp 4 Hektar messende Zwhatt-Areal ist Teil des Entwicklungsgebiets Bahnhof Nord, mit über 21 Hektar eines der grossen im Kanton Zürich.
Die Lage unmittelbar am S-Bahnhof Regensdorf-Watt sichert die optimale Anbindung an die Zürcher City. Seit April 2018 ist der Gestaltungsplan rechtskräftig. Er ist die Voraussetzung dafür, dass das ehemalige Gretag-Industrieareal in das gemischt genutzte Zwhatt-Areal transformiert werden kann. Voraussichtlich bis 2030 werden in drei Etappen gut 600 Wohnungen und knapp 10 000 Quadratmeter Dienstleistungsfläche sowie rund 650 Parkplätze erstellt.
Anlässlich der ‹Charette› definierte das Studio Märkli im Sommer 2018 die neue städtebauliche Setzung. Ende 2018 konnte das Areal durch den Kauf der Liegenschaft der Fernfachhochschule, Althardstrasse 60, arrondiert werden.

Eigentümerin Anlagestiftung Turidomus
Baujahr 2020–2022
Architektur Baumann Roserens Architekten, Zürich (Baufeld N 1), noAarchitecten, Brüssel (Baufeld N 2)
Realisation Anliker, Emmenbrücke

Horw / Kriens, Areal Ziegeleipark Projektentwicklung Wohnen / Gewerbe

Auf dem ehemaligen Areal der Ziegelei Horw (Gemeinden Horw und Kriens) entsteht ein Wohnquartier mit grosszügigen Aussenräumen. Das Ziegelei-Areal ist Teil des seit 2011 rechtskräftigen Bebauungsplans ‹Zentrumszone Bahnhof Horw›, das zum Entwicklungsgebiet Luzern Süd gehört.
Die Anlagestiftung Turidomus erwarb 2017 die beiden Baufelder N 1 und N 2 im Norden des Ziegeleiparks, um später eine Überbauung mit Wohnungen sowie dem Wohnen dienende Gewerbe- und Dienstleistungsflächen zu realisieren. Eine besondere Qualität des Ziegeleipark-Areals ist die grosszügige, von Studio Vulkan gestaltete öffentliche Parkanlage im Süden der beiden Baufelder. Blickfang sind dort die Läufe des Steinibachs und des Schlimbachs.
2018 führte die Anlagestiftung einen Studienauftrag unter 15 Architekturbüros durch. Daraus ging der Auftrag für das Baufeld N 1 an das Büro Baumann Roserens Architekten und für das Baufeld N 2 an das Büro noAarchitecten.
Auf dem Baufeld N 1 entsteht ein zehngeschossiges Gebäude mit einer grosszügigen Lobby sowie Gemeinschaftsräumen. Der U-förmige, mit zwei Treppenhäusern erschlossene Baukörper öffnet sich nach Süden und ermöglicht so einen direkten Bezug zum Park. Das Gebäude auf dem Baufeld N 2 ist sechsgeschossig. Einschnürungen auf den zwei Längsseiten brechen die Dimensionen des Baukörpers und führen zu einer amorphen Grundform. In der Mitte von jedem der vier Bauteile liegt das grosszügige Treppenhaus, in dem die Split-Level-Struktur des Wohnhauses ablesbar ist.
Insgesamt gibt es in den beiden Neubauten rund 200 Wohnungen mit 1½ bis 4½ Zimmern und WGs für Studierende.

Eigentümerinnen Anlagestiftung Turidomus
Baujahr 2022 – 2024
Entwicklung HRS Investment, Frauenfeld
Architektur Caruso St John Architects, Zürich

Aesch / Reinach, Wohnsiedlung ‹Aere› Projektentwicklung / Neubau Wohnen / Gewerbe

Ab 2020 verlegte die Stöcklin Logistik AG ihren Hauptsitz nach Laufen. Auf dem ehemaligen Firmenareal, das auf dem Gemeindegebiet von Aesch und Reinach liegt, entsteht nun in einem gemeinsamen Entwicklungsprojekt der Anlagestiftung Turidomus, der HRS Investment und der Pflegeanbieterin Senevita neuer Wohnraum.
Fünf Gebäude der Gesamtüberbauung gehören zur Anlagestiftung Turidomus: ein Turm, ein Apartmenthaus, zwei Townhäuser und ein Kubus. Auf einer Geschossfläche von über 30 000 Quadratmetern entstehen 136 Mietwohnungen sowie Gewerbeflächen. Da sich das Areal über die beiden Gemeinden Aesch und Reinach erstreckt, trägt das Projekt den Namen ‹Aere›.
Der Entwurf der Neubauten der Anlagestiftung Turidomus stammt von Caruso St John Architects und wird seit Projektbeginn zusammen mit der HRS Investment entwickelt. Eine besondere Qualität des Projekts ist die begrünte Umgebung, die alle Gebäude miteinander verbindet. Dabei bietet der ‹Stöcklingarten› als einer von mehreren Grünräumen im Zentrum der Liegenschaft attraktive Begegnungszonen für die Bewohnerinnen und Bewohner.
Die rechtskräftige Baubewilligung traf im Februar 2022 ein. Nach Rückbauarbeiten und Altlastsanierung wurden die Erdarbeiten und die Bohrungen für die Erdsonden aufgenommen. Die etappierte Fertigstellung ist ab Herbst 2024 zu erwarten.

Bussigny, Côté Gare
Projektentwicklung
Neubau Wohnen / Gewerbe

Das 22 600 Quadratmeter grosse Areal gehörte einst dem Druckzentrum der Edipresse und dem Stahlhandelsunternehmen Kindlimann. Es liegt direkt neben dem Bahnhof Bussigny und ist somit hervorragend erschlossen. Lausanne ist 11 Minuten entfernt, Genf 55 Minuten und der Genfer Flughafen eine gute Stunde. Die Grundstücke wurden von HRS gekauft und entwickelt und schliesslich mit Totalunternehmerverträgen an die Anlagestiftung Turidomus und die Basler Leben AG verkauft. Die Bauarbeiten begannen 2019, der etappenweise Bezug erfolgt 2024.

Im Projekt ‹Côté Gare› entstehen Angebote für unterschiedliche Bedürfnisse. Hauptsächlich sind das 471 Wohnungen, das Spektrum reicht vom Studio bis zur 5½-Zimmer-Wohnung, von WGs zu Duplex-, Triplex-, LUP- und Behindertenwohnungen. Auf Gewerbeflächen können ein Café, ein Restaurant oder kleine Geschäfte eingerichtet werden und sollen das Quartier beleben. Hinzu kommen Einrichtungen wie eine Kindertagesstätte, ein Musikraum, eine Reparaturwerkstatt, ein Gemeinschaftsraum, Gästezimmer und ein Ort für Co-Working.

Die Wärmeerzeugung und Kühlung erfolgt über geothermische Wärmepumpen, Photovoltaikmodule auf den Dächern erzeugen Strom für das Quartier. Die begrünte Umgebung sorgt zudem für ein möglichst angenehmes Klima und fördert die Biodiversität im städtischen Umfeld.

Eigentümerin Anlagestiftung Turidomus
Baujahr 2019 – 2024
Architektur CCHE Architecture Design, Lausanne; JBMN Architectes, Lausanne / Favre + Guth Architecture, Genf
Realisation HRS Real Estate, Saint-Sulpice

Neubauten Wohnen / Gewerbe

Eigentümerin Swissinvest Immobilienfonds
Baujahr 2013 – 2015
Architektur Pool Architekten, Zürich
Entwicklung, Realisation Feldmann Immobilien, Muri

Wohlen, ‹Am Bahnhof›
Neubau Wohnen / Gewerbe

Die Aargauer Gemeinde Wohlen ist mit rund 15 000 Einwohnern das Zentrum einer kleinen Agglomeration. Die gute Erschliessung durch Bahn und Strasse macht den Ort auch für Pendler in grössere Städte attraktiv. Unmittelbar neben dem Bahnhof liegt die Überbauung ‹Am Bahnhof›. Feldmann Immobilien entwickelten das Projekt in Zusammenarbeit mit Wüest Partner. Aus einem Konkurrenzverfahren ging das Zürcher Büro Pool Architekten als Gewinner hervor. Zunächst blockierten Einsprachen das Baugesuch von 2008, sodass die Baubewilligung erst nach einem Bundesgerichtsurteil von 2012 rechtskräftig wurde. Ein Jahr später konnte der erste Spatenstich ausgeführt werden.
Die Überbauung besteht aus zwei voneinander abgesetzten sechs- bis siebengeschossigen Baukörpern, die in ihrer architektonischen Ausprägung kontrastieren: Ein langgezogenes Gebäude schliesst das Grundstück gegen die Ortsmitte ab, ein Punkthaus setzt einen architektonischen Akzent. Zusammen mit dem älteren Feldschlösschen-Haus bilden die Neubauten ein Ensemble, das das Bahnhofquartier spürbar aufwertet. Der parkähnliche Grünraum der angrenzenden Grundstücke umfliesst als Gartenlandschaft auch die neuen Bauten. Die glatten Fassaden mit ihren glasierten, bläulich schimmernden Oberflächen erinnern an Mailänder Wohnbauten aus den 1960er-Jahren.
Das Langhaus enthält sieben 2 ½-, neun 3 ½- und zwölf 4 ½-Zimmer-Wohnungen, im Punkthaus gibt es eine 2 ½- und zehn 3 ½-Zimmer-Wohnungen. Rund 440 Quadratmeter Büro- und Verkaufsflächen ergänzen die 39 Wohnungen.

Zürich, Dörflistrasse 47
Ersatzneubau Wohnen

Die Lage des Grundstücks im ‹alten› Oerlikon ist von den nahe gelegenen Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen, aber auch von der stark befahrenen Dörflistrasse geprägt. Die Bausubstanz der 1941 erstellten und 1980 sanierten Mehrfamilienhäuser – Allenmoosstrasse 146, 148, 150 – wies zu grosse Defizite aus, als dass sich eine erneute Sanierung hätte rechtfertigen lassen. Zudem bot das Grundstück eine Nutzungsreserve von über fünfzig Prozent. Aus diesen Gründen wurde 2014 ein Projektwettbewerb auf Einladung für einen Ersatzneubau durchgeführt. Der Beitrag von Michael Meier und Marius Hug Architekten überzeugte die Jury und wurde zur Ausführung empfohlen.
Das Projekt besticht durch seine präzise städtebauliche Setzung und den eleganten, wohnlichen Ausdruck. Überzeugend ist auch die räumliche und funktionale Qualität der Wohnungen. An die lange Fassade zur lauten Dörflistrasse legten die Architekten die Küchen und Bäder, und die Zimmer an der Ecke statteten sie mit einem zusätzlichen Erkerfenster zur ruhigeren Seite hin aus. Der Wohn- und Essbereich mit Küche spannt sich jeweils zwischen zwei Fassaden auf. In der Mitte ist er tailliert, sodass zwei klar definierte Zonen entstehen. Das Eckzimmer ist durch eine raumhohe Türe direkt an den Wohnraum angebunden und lässt sich so gut als Büro oder Bibliothek nutzen.
Im ansteigenden Terrain liegt der Haupteingang an der tiefsten Stelle, macht jedoch mit einem hoch aufragenden Betonrelief auf sich aufmerksam. Der Mix der 19 Wohnungen ist ausgewogen und reicht von 2½ bis 4½ Zimmer.

Eigentümerin Anlagestiftung Pensimo
Baujahr 2016 – 2018
Architektur Michael Meier und Marius Hug Architekten, Zürich
Landschaft Balliana Schubert Landschaftsarchitekten, Zürich
Kostenplaner, Baumanagement Befair Partners, Zürich

Eigentümerin Anlagestiftung Turidomus
Baujahr 2018 – 2021
Architektur Bassi Carella Marello Architectes, Genf
Ausführung Bâtima, Genf

Thônex, ‹Belle Terre›
Neubau Wohnen

Die Gemeinde Thônex liegt im Osten von Genf an der Grenze zu Frankreich. Die Genfer S-Bahn Léman Express und neue Zubringerbuslinien haben die Einbindung der Gemeinde in das Netz des öffentlichen Verkehrs Ende 2019 markant verbessert. Das Entwicklungsgebiet ‹Les Communaux d'Ambilly› liegt zwischen einem Einfamilienhausquartier im Süden und einem Wald sowie dem Hôpital des Trois-Chênes im Norden. In drei Etappen soll auf dem Areal bis 2030 ein Quartier mit gegen 3000 Wohnungen entstehen. Basierend auf dem städtebaulichen Konzept des Lausanner Büros Urbaplan wurden mehrere Architekturwettbewerbe durchgeführt. Die Anlagestiftung Turidomus erstellte im Rahmen der ersten Etappe zwei Gebäude mit 88 Mietwohnungen und zwei Gewerbeflächen. Die Wohnungsgrössen variieren zwischen 1½ und 5½ Zimmern (Deutschschweizer Zählung), wobei gut 60 Prozent des Angebots mit 1½ bis 3½ Zimmern primär für Kleinhaushalte konzipiert sind. Ein gutes Drittel der Wohnungen sind grössere Einheiten. Die Grundrisse sind eher knapp, für Genfer Verhältnisse jedoch durchaus normal geschnitten.

Eigentümerin Anlagestiftung Turidomus
Baujahr 2019 – 2021
Architektur Zita Cotti Architekten, Zürich
Ausführung Allreal, Zürich

Basel, Hochstrasse
Ersatzneubau Wohnhaus

Das Gundeldinger Quartier hinter dem Bahnhof Basel SBB erfährt zurzeit eine Phase der Aufwertung. Die Häuserzeile an der Hochstrasse – zwischen Pfeffinger- und Solothurnerstrasse – stammt vom Ende des 19. Jahrhunderts. Der Zustand der während Jahren als Jugendherberge genutzten Häuser war schlecht. Die Rückführung in normale Wohnungen wäre nur mit grossem Aufwand möglich und kaum rentabel gewesen. Deshalb beschloss die Anlagestiftung Turidomus, die Häuser durch einen Neubau zu ersetzen.
Bereits 2008 gewann das Büro Zita Cotti Architekten einen Studienauftrag unter acht Architekturbüros. Anstelle der verschiedenen Einzelhäuser entsteht ein Neubau, der den Blockrand wieder schliesst und ihm gegen das Bahnareal zu einem kraftvollen Auftritt verhilft. Entlang der Hochstrasse nimmt eine Abstufung der Geschosse den Höhenunterschied zwischen den beiden flankierenden Strassen auf, wodurch sich der Neubau in die vorhandene Struktur einfügt. Die Architektin nutzte diese Konstellation, um einen grossen Teil der Wohnungen als Split-Level auszuführen und so attraktive Raumsituationen zu schaffen. Da sich das Wohnungsangebot hauptsächlich an Segmente aus urban geprägten Milieus mit eher kleineren Haushalten oder Wohngemeinschaften richtet, dominieren unter den 44 Einheiten die 2-, 2½- und 3½-Zimmer-Wohnungen. Zusätzlich gibt es eine Gewerbefläche sowie eine Einstellhalle.
Nach anfänglichen Verzögerungen, während denen die Altbauten zwischengenutzt wurden, konnte 2019 mit dem Neubau begonnen werden.

Grand-Lancy, Bachet-de-Pesay
Ersatzneubauten

Die bestehende Überbauung stammt aus den 1930er-Jahren und liegt in unmittelbarer Nähe des grossflächigen Entwicklungsgebiets Praille-Acacias-Vernets (PAV). Fünf Zeilen nehmen 108 knapp geschnittene Wohnungen auf. Obschon sie als ‹logement économique› denkmalpflegerisch inventarisiert sind, sollen die Bauten ersetzt werden. 2013 genehmigte die Anlagekommission den Kredit für den Wettbewerb gemäss SIA 142. Gemeinsam mit den Eigentümern der Parzelle jenseits des Boulevards und der Stadt Lancy wurde ein zweistufiges Verfahren durchgeführt. Dieses konnte im Frühjahr 2017 mit dem Siegerprojekt von Jaccaud Spicher Architectes Associés abgeschlossen werden.
Das Gesamtprojekt sieht den Bau von 229 Wohnungen vor, davon 163 für die Anlagestiftung Turidomus. Je rund fünfzig Wohnungen zählen 2 ½, 3 ½ und 4 ½ Zimmer, dazu kommen vier 5 ½-Zimmer- sowie neun Studentenwohnungen. Die Flächen der baurechtlich verlangten gemeinnützigen LUP-Wohnungen (logements d'utilité publique) – voraussichtlich rund ein Drittel – sind knapp gehalten: weniger als 90 Quadratmeter für eine 4 ½-Zimmer-, rund 50 Quadratmeter für eine 2 ½-Zimmer-Wohnung. Die Einheiten für den ‹halbfreien› Markt sind etwas grösser.
Die Stadt Lancy trat ihr Grundstück an die Fondation Communale Immobilière de Lancy (FCIL) ab. Mit ihr wurde eine Vereinbarung unterzeichnet, die die Art und Weise der kooperativen Zusammenarbeit regelt. Dadurch ist es beispielsweise auch möglich, eine FCIL-Parzelle zuerst zu bebauen, sodass einem Teil der Bewohnerschaft vor Ort ein Umzugsangebot unterbreitet werden kann.

Eigentümerin Anlagestiftung Turidomus
Baujahr 2020 – 2022
Architektur Jaccaud Spicher Architectes Associés, Genf
Bauherrenvertretung M&R Conseils Projets Immobiliers, Morges / Genf

Eigentümerin Anlagestiftung Adimora
Baujahr 2020–2022
Architektur Lyra Architekten, Zürich; Herzog Architekten, Zürich
Entwicklung, Realisation Halter, Münchenstein

Reinach, ‹Les Cinq›
Neubau Wohnen

Das Grundstück mit rund 17 000 Quadratmetern Fläche an der Fleischbachstrasse in Reinach hat Potenzial für den Bau von rund 150 Wohnungen. Das Grundstück wird von Immobilien Basel-Stadt im partnerschaftlichen Baurecht (‹Basler Modell›) abgegeben. Im zweistufigen Vergabeprozess gab die Halter AG in der ersten Runde ein nicht bindendes Angebot ohne Endinvestor ab. Für die zweite Runde fragte sie die Anlagestiftung Adimora an, zusammen ein verbindliches Angebot zu machen.
Das Areal ‹Les Cinq› liegt in einem ruhigen Wohnquartier mit Einkaufsmöglichkeiten in kurzer Gehdistanz. Je zwei Tramhaltestellen entfernt befinden sich die Zentren von Reinach und Münchenstein; der Bahnhof Basel ist in 13 Minuten erreichbar. Die Schulen und das Naherholungsgebiet sind nur einen Steinwurf entfernt.
Ein Projekt der Zürcher Büros Lyra Architekten, Herzog Architekten und ASP Landschaftsarchitekten bildete die Grundlage des Quartierplans. Diese Büros waren auch von der Baurechtnehmerin zu übernehmen. Von den 150 Wohnungen zählen knapp die Hälfte 3½ Zimmer, ein knappes Viertel 2½ und ein knappes Fünftel 4½ Zimmer. In der Einstellhalle stehen 105 Parkplätze zur Verfügung.

Birsfelden, Gempenstrasse 1, 3
Ersatzneubau Wohnen

Für den Ersatzneubau an der Gempenstrasse in Birsfelden wurde 2019 ein Studienauftrag durchgeführt. Auf den ersten Platz setzte die Jury einstimmig den Entwurf von Nord Architekten und Meta Landschaftsarchitektur aus Basel. Ihr Projekt mit dem Namen ‹Zwischen den Zeilen› teilt das Bauvolumen auf zwei parallele Gebäude auf, die einen gemeinsamen Hof flankieren.

In den Neubauten ermöglichen unterschiedliche Wohnungstypen vielfältige Wohnformen. Zuunterst vermittelt eine Reihe von Maisonette-Wohnungen das Gefühl von Reihenhäusern – mit direktem Abgang in den Keller. Darüber liegen zwei konventionelle Wohngeschosse, zuoberst schliessen Kleinstwohnungen 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 primär Begegnungsraum der Bewohnerinnen und Bewohner der Häuser. Die aussenliegenden Grünbereiche sind als Privatgärten gestaltet. Konstruktiv sind die beiden Gebäude Hybride: Der mittlere Bereich jeder Zeile ist massiv, die Laubengang- und Balkonschichten sowie die Fassade sind aus Holz.

Eigentümerin Anlagestiftung Pensimo
Baujahr 2022–2024
Architektur Nord Architekten, Basel

Zürich, Anton-Higi-Strasse
Ersatzneubau Wohnen

Die bestehenden Gebäude – zwei gestaffelte Doppelhäuser aus dem Jahr 1953 mit 16 Wohnungen – werden durch einen Neubau ersetzt. Dafür wurde 2020 ein Studienauftrag mit sechs Teams durchgeführt, den Chebbi Thomet Bucher Architektinnen gewannen. Anstelle der Altbauten errichten sie eine parallel zum Hang stehende Wohnzeile. Diese ist gestaffelt und fügt sich gut in die durchgrünte Umgebung im Stadtquartier Zürich-Affoltern ein.

Zwei Kerne erschliessen jeweils drei Wohnungen pro Geschoss. Die insgesamt 24 Wohnungen zählen hauptsächlich 3½ und 4½ Zimmer, wobei eine Anzahl kleinerer und grösserer Einheiten den Wohnungsmix ergänzen. Das Herz jeder Wohnung ist die grosszügige Wohnküche. Während die Eckwohnungen über eher kompakte Grundrisse verfügen, ist der Wohn- und Essbereich der mittigen Wohnungen zwischen den beiden Fassaden in die Länge gezogen. Hier nehmen ein paar Stufen den Terrainverlauf auf.

Der Neubau wird in einer Hybridkonstruktion ausgeführt: Die innere Struktur mit Stützen, Wandscheiben und Ortbetondecken ist massiv, die Aussenwände sind als Holzständerbau mit integrierter Wärmedämmung konzipiert. Erdwärmesonden mit ‹Freecooling› ermöglichen neben der Heizung im Winter auch eine leichte Kühlung im Sommer. Auf dem Dach wird eine Fotovoltaikanlage installiert.

Eigentümerin Anlagestiftung Turidomus
Baujahr 2022–2024
Architektur Chebbi Thomet Bucher Architektinnen, Zürich

Neubauten Büro/Gewerbe

Zürich, ‹NOERD›
Neubau Büro- und Gewerbehaus

Die Suche der Freitag lab AG nach einem neuen Standort für den Hauptsitz und die Produktion war Auslöser für dieses besondere Projekt in Neu-Oerlikon. Als Zwischeninvestor hat Senn BPM das Projekt zusammen mit Wüest Partner und dem Architekten Beat Rothen entwickelt. Die Mieter stammen primär aus der Zürcher Kreativwirtschaft, einer gewerblich-industriellen, aber auch dienstleistungsorientierten Branche; auch die Firma Senn BPM hat ihren Bürostandort Zürich an die Binzmühlestrasse verlegt.
Der Grundsatz, zugunsten von günstigen Mietpreisen eine etwas ‹rauere›, einfachere Raumqualität zu akzeptieren, hat das Projekt wesentlich geprägt: Das Haus ist einfach, roh, ‹grün› und zukunftsfähig. Der Neubau hat einen grossen ‹Fabrikbauch›, der von Atelier-Armen mit umlaufenden Balkonen eingefasst wird. Die auskragenden Terrassen sind ein natürlicher Sonnenschutz und bieten einen direkten Aussenbezug für alle Büros und Ateliers. Dank einem grossen Fensteranteil sind die Flächen optimal natürlich belichtet. Das Dachwasser wird gesammelt und für die Freitag-Planen-Waschanlage eingesetzt. ‹Noerd› wird mit CO_2-kompensierter Fernwärme versorgt.
Die Fassade besteht aus vorfabrizierten Holzelementen, die für ein gesundes Raumklima sorgen. Die Dachlandschaft ist Rückzugsort und wertvoller Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Sie kompensiert die überbaute Freifläche, und dank der Erdschicht auf dem Hallendach wird das Aufheizen der Halle reduziert. Das auf dem Areal vorgefundene letzte Stück Riedfläche bleibt Zürich-Oerlikon erhalten.

Eigentümerin Anlagestiftung Turidomus
Baujahr 2009 – 2011
Architektur Beat Rothen, Winterthur
Entwicklung, Realisation Senn BPM, St. Gallen

Bern-Wankdorf, Hauptsitz SBB
Neubau Bürogebäude

Für ihren Hauptsitz haben die SBB auf zwei Baurechtsgrundstücken der Einwohnergemeinde Bern im Quartier Wankdorf zwei achtgeschossige Bürogebäude mit 1550 Arbeitsplätzen erstellt. Im Rahmen einer ‹Sale-and-rent-back›-Transaktion konnte die Anlagestiftung Turidomus 2014 den Kauf- und Mietvertrag für die Neubauten unterzeichnen.
Der SBB-Hauptsitz besteht aus zwei Teilen: dem ‹Atrium-› und dem ‹Längsbau›. Der Atriumbau mit zwei Lichthöfen steht an den Bahngleisen. Das Erdgeschoss mit Empfang und einem grossen Restaurant ist öffentlich zugänglich. Über eine Treppe im Foyer erreicht man das erste Obergeschoss mit den Konferenzräumen und Sitzungszimmern. In den darüberliegenden Geschossen sind die Arbeitszonen nach einem modularen Multispace-Bürokonzept eingerichtet. Der Längsbau im nördlichen Arealteil steht quer zur Wankdorfallee. Dieses Gebäude betritt man über eine doppelgeschossige Eingangshalle, von der aus die öffentliche Cafeteria sowie das öffentliche Meetingcenter im ersten Obergeschoss erschlossen sind.
Blickfang der beiden im Minergie-P-Standard erstellten Gebäude sind die beweglichen Lamellen an der Fassade. Das intelligente Beschattungssystem aus laminiertem Verbundglas in Kombination mit metallbeschichtetem Gewebe bietet einen idealen Sonnenschutz. Fünf verschiedene metallische ‹Farbklänge› erzeugen je nach Lichtsituation und Tageszeit unterschiedliche Bilder. Das Ensemble bildet zusammen mit der übergrossen SBB-Uhr im Neubaugebiet am Bahnhof Wankdorf eine starke Adresse.

Eigentümerin Anlagestiftung Turidomus
Baujahr 2011 – 2014
Architektur Lussi + Halter, Luzern
Ausführung Anliker, Emmenbrücke (im Auftrag der SBB)

Ittigen, Swisscom Businesspark Neubau Bürogebäude

Die Swisscom Immobilien AG hat 2012 bis 2014 auf dem eigenen Grundstück Ey in Ittigen ein Bürogebäude mit 1700 Arbeitsplätzen für rund 2000 Mitarbeitende erstellt. 2012 konnte die Anlagestiftung Turidomus den Kauf- und Mietvertrag für den Swisscom Businesspark im Rahmen einer ‹Sale-and-rent-back›-Transaktion unterzeichnen. Der Neubau liegt am Rande des Entwicklungsschwerpunkts Bern-Wankdorf und ist sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Die Lage direkt an der Autobahn A1 gibt dem Businesspark eine hohe Visibilität.

Im Zentrum des fünfgeschossigen Gebäudes liegt ein Atrium, das als Begegnungszone funktioniert und mit frei im Raum schwingenden Treppen und Passerellen auch die Erschliessung aufnimmt. Im Erdgeschoss sind Konferenz- und Büroräume eingerichtet, ausserdem liegt hier ein Restaurant mit Aussenbereich. In den Obergeschossen legen sich rund um das Atrium ringförmig 18 Meter tiefe Bürozonen, die beidseitig mit Tageslicht belichtet sind. In den zwei Untergeschossen sind rund 240 Parkplätze sowie Lagerräume und Technik untergebracht.

Die konsequent ökologische Bauweise macht den Swisscom Businesspark zu einem der grössten Minergie-P-Eco-Bürogebäude in der Schweiz. Das Lüftungskonzept basiert auf der natürlichen Luftzirkulation und nutzt das Atrium als ‹Lunge›. So kommt das Gebäude ohne zentrale Klimatisierungsgeräte aus. Die Wärmeerzeugung wird mit 90 Erdsonden in Kombination mit einer stromerzeugenden Fotovoltaik-Anlage auf dem Dach realisiert.

Eigentümerin Anlagestiftung Turidomus
Baujahr 2012–2014
Architektur Atelier 5 Architekten und Planer, Bern
Ausführung Einzelleistungsträger im Auftrag der Swisscom Immobilien

Plan-les-Ouates, Route de la Galaise Büro- und Gewerbehaus Stellar 32

Plan-les-Ouates ist eine Gemeinde im Südwesten der Stadt Genf mit gut 10 000 Einwohnern. Im Industriegebiet sind in einer für die Schweiz einmaligen Konzentration renommierte Firmen der Uhrenbranche angesiedelt, etwa Patek Philippe, Rolex, Vacheron Constantin oder Ralph Lauren Watch and Jewelry Company. Die geplante Verlängerung der Tramlinie 15 wird das Quartier direkt mit dem Genfer Hauptbahnhof Cornavin, aber auch mit der französischen Gemeinde St-Julien-en-Genevois verbinden. Jenseits der Ausfallstrasse Route de Base, gleich gegenüber dem Neubau, ist das Quartier Cherpines mit 4000 Einwohnern und 2500 Arbeitsplätzen geplant.
An der Ecke Route de Base / Route de la Galaise realisierte der Projektentwickler M3 Real Estate das dreiteilige Büro- und Gewerbehaus Stellar 32. Insgesamt umfasst der Neubau eine Mietfläche von 30 000 Quadratmetern. Zwei Atrien gliedern den Block in drei Teile, die autonom funktionieren aber auch zusammengeschlossen werden können. Die Raumhöhe von 3,38 Metern lässt vielfältige Nutzungen zu.
Vom gesamten Gebäude Stellar 32 erwarb Turidomus den von der Ausfallstrasse abgewandten Bauteil C, an dessen Kopf ein Hotel mit 118 Zimmern eingerichtet ist.

Eigentümerin Anlagestiftung Turidomus
Baujahr 2018 – 2020
Architektur RDR Architectes, Lausanne
Ausführung PI G32 SA

Sanierungen Wohnen

Basel, Davidsbodenstrasse 5
Sanierung Mehrfamilienhaus

Die 1973 erstellte Liegenschaft steht an der Eckle Davidsbodenstrasse / St. Johanns-Ring im Quartier St. Johann. In unmittelbarer Nachbarschaft sind zahlreiche Institute der Universität Basel angesiedelt (Departement Chemie, Abteilung Physik, Pharmakologische Abteilung, Biozentrum und andere mehr). Die 15 Kleinwohnungen bieten sich daher in idealer Weise für Mitarbeitende der Uni an, sei es für Dauer- oder Wochenaufenthalter. Im Erdgeschoss ist eine Physiotherapiepraxis eingemietet.

Im Rahmen der Sanierung wurden die schmalen auskragenden Balkone der Wohnfläche zugeschlagen. Dadurch vergrösserten sich nicht nur die Wohnräume, sondern es konnten mit der neuen durchgehenden Dämmebene auch Kältebrücken ausgemerzt werden. Eine raumhohe, partiell öffenbare Glasfront kompensiert zumindest teilweise den Verlust des privaten Aussenraums.

Das kompakte, an zwei Brandmauern anschliessende Bauvolumen, eine zeitgemässe Dämmung, Fensterlüfter kombiniert mit einem Abluftsystem mit Wärmerückgewinnung sowie Fernwärme ermöglichten die Zertifizierung nach Minergie-Standard.

Eigentümerin Anlagestiftung Pensimo
Baujahr 1972
Sanierung 2013
Architektur und Ausführung Flubacher Nyfeler Partner Architekten, Basel

Eigentümerin Swissinvest Immobilienfonds
Baujahr 1983
Sanierung, Aufstockung 2015
Architektur Bee Ronner Architekten, Zürich

Zürich, Regensbergstrasse 67 Sanierung und Aufstockung Mehrfamilienhaus

Um eine langfristige Vermietung sicherzustellen, mussten an dem 1983 in einem ruhigen Quartier in Oerlikon erstellten Mehrfamilienhaus zahlreiche bautechnische Mängel behoben werden. Nach der Transformation präsentiert sich die Liegenschaft nicht nur in einem neuen Gewand, sondern sie wurde auch um drei Attikawohnungen erweitert.
Die Innensanierung umfasste den Ersatz aller Leitungen, der Nasszellen, Küchen und Einbaumöbel (inklusive Asbestsanierung). Sämtliche Arbeiten wurden in bewohntem Zustand ausgeführt. Neue Holz-Metall-Fenster und die Abtrennung der bestehenden Balkone ermöglichten die ideale energetische Sanierung der Fassade. Die neuen, in rohem Holz konstruierten Balkone sind mit ihrer einheitlichen Fassadenverkleidung ebenso Teil des Gebäudevolumens wie das neue Attikageschoss. Dieses ist aus sechs Zentimeter starken Holzwerkstoffplatten und sichtbarer Balkenlage konstruiert und nimmt drei zusätzliche Wohnungen auf.
Während die Architekten in den bestehenden Geschosswohnungen nur in beschränktem Umfang Akzente setzen konnten, fallen die neuen Attikawohnungen durch ihre kontrastreichen und lichtdurchfluteten Räume auf. Zu den hellen Holzoberflächen der Wände und Decken kontrastieren der homogene anthrazitfarbene Unterlagsboden, die dunklen Fensterrahmen und Küchenmöbel.
Der hohe Detaillierungsgrad und der ambitionierte Anspruch der Architekten waren für die Handwerker zwar eine Herausforderung, führten jedoch zu einer für den Mietwohnungsbau ungewöhnlich hohen Wohnqualität.

Bern, Thunstrasse 32 – 36
Sanierung

Die drei Mehrfamilienhäuser entstanden um 1900 und bilden einen Neurenaissanceblock, wobei das Haus 36 insbesondere am Erker bereits vom Jugendstil geprägt ist. Die Strassen- und die Seitenfassaden bestehen aus Sichtbackstein und Sandsteinelementen, die rückwärtige Fassade ist verputzt. 1980 wurden die drei denkmalgeschützten Häuser letztmals saniert. Insgesamt gibt es heute noch sechs Wohnungen, die übrigen Räume dienen Bürozwecken.
In einer Untersuchung wurden die nötigen Sanierungsmassnahmen evaluiert und nach Dringlichkeit priorisiert. Sie beschränkten sich hauptsächlich auf die Gebäudehülle. So wurden die Spenglerarbeiten abgedichtet, und die Erker instand gestellt. Die Metallteile – Gusseisenstützen, Metallträger der Balkone, Metallrahmen der Balkone – wurden vor Korrosion geschützt und gestrichen. Gestrichen wurden auch die verputzten Teile der Fassade sowie die Fensterläden. Das Flachdach des Hauses 36, auf dem schwere Betontröge standen, musste abgedeckt und saniert werden. Bei den Fenstern und den Sandsteinelementen beschränkte man sich auf eine Teilsanierung, wobei längerfristig eine Gesamtsanierung ansteht.
Die Gebäudeuntersuchung ergab, dass die Tragsicherheit der Einstellhalle unter dem rückwärtigen Grünraum nicht gegeben ist: Die Erdüberdeckung war zu gross. Deshalb wurde sie reduziert. Bei dieser Gelegenheit gestaltete man auch den bis anhin vernachlässigten, kaum genutzten Garten neu. Nun ist daraus ein für alle nutzbarer, attraktiver Aussenraum geworden.

Eigentümerin Anlagestiftung Pensimo
Baujahr 1899 – 1901 (Alexander Béguin)
Sanierung 2017
Architektur und Ausführung GWJ Architektur, Bern

Eigentümerin Anlagestiftung Pensimo
Baujahr 1982 – 1984
Sanierung 2017
Architektur und Ausführung Dubach Holzinger Architekten, Zürich

Schlieren, Langackerstrasse 24 – 30
Sanierung und Erweiterung

Nach gut 30 Jahren waren die beiden Doppelhäuser an der Langackerstrasse in Schlieren sanierungsbedürftig. Ausserdem gab es eine Ausnützungsreserve, die den Bau von zusätzlichem Wohnraum erlaubte, sodass das Angebot von 57 auf 61 Wohnungen erhöht werden konnte.
Die Sanierung wurde im bewohnten Zustand durchgeführt und umfasste den Totalersatz von Küchen und Bädern inklusive Strangsanierungen, die Erneuerung der Elektroinstallationen sowie die Sanierung der Lifte und Treppenhäuser. In bestehenden Bastelräumen wurden zusätzliche Waschküchen eingebaut und die Kellerdecken gedämmt. In freien Wohnungen hat man die Oberflächen erneuert.
Saniert und ertüchtigt wurde auch die Gebäudehülle: Die Fassaden erhielten eine zusätzliche verputzte Wärmedämmung, die Fenster, Rollläden und Balkonbrüstungen wurden ersetzt. Die Flachdächer wurden erneuert. Instand gesetzt wurde auch die Einstellhalle, deren Lüftung ersetzt. Die bestehende Fernheizung erhielt eine Energiemessung, Steuerung und Kommunikation.
Die 5½-Zimmer-Attikawohnungen wurden je in eine 2½- und 3½-Zimmer-Wohnung umgebaut. Die vier zusätzlichen Wohnungen mit je 3½ Zimmern wurden in einem Anbau an das Haus 30 realisiert.

Vernier, Cité du Lignon
Sanierung Grosssiedlung

Die Grosssiedlung Le Lignon entstand zwischen 1963 und 1971 in einer Rhoneschlaufe westlich von Genf nach Plänen von Georges Addor. Der rund einen Kilometer lange, mehrfach geknickte Komplex ist das längste Wohngebäude der Schweiz. Ursprünglich für 10 000 Personen konzipiert, wohnen heute noch etwa 5500 Menschen in der Cité. Sie ist ein wichtiger politischer, wirtschaftlicher, sozialer und architektonischer Zeitzeuge und steht unter Denkmalschutz. Historisch bedingt besitzen die Anlagegefässe der Pensimo Gruppe mit 16 von 86 Hauseingängen einen massgeblichen Teil der Siedlung.

Die Curtain-Wall-Fassade gibt der Siedlung ihr zeittypisches, formal nach wie vor überzeugendes Gesicht. Doch aus energetischen Gründen muss sie erneuert werden. Im Rahmen eines Forschungsprojekts an der ETH Lausanne (EPFL) wurde ermittelt, welche Massnahmen für eine kostenbewusste Sanierung unter denkmalpflegerischen und energetischen Aspekten infrage kommen. Das EPFL-Forscherteam entwickelte vier Szenarien mit unterschiedlichen Eingriffstiefen: Wartung (A), Instandsetzung (B), Renovation (C) und Ersatz (D). Variante C wies das beste Verhältnis zwischen Energiereduktion und Kosten auf. Sie wurde weiterentwickelt, sodass der Immobilienfonds Swissinvest 2012 die erste Fassade sanierte. Das Instandsetzungskonzept für die Wohnungen trägt mit der sorgfältigen Materialisierung und Ausführung der ursprünglichen Qualität Rechnung. In den nächsten Jahren werden die übrigen Häuser der Pensimo Gruppe erneuert.

Eigentümerinnen Anlagestiftungen Turidomus, Pensimo und Imoka; Swissinvest Immobilienfonds
Baujahr 1963 – 1971 (Georges Addor)
Sanierung 2011 / 2017 – 2020
Konzept Fassade TSAM / ETH Lausanne (Franz Graf)
Konzept Wohnungen, Koordination Fassade Jaccaud Spicher Architectes Associés, Genève

Genf, Rue Jean-Violette 10
Sanierung Mehrfamilienhaus

Das Gebäude liegt im zentral gelegenen Quartier Plainpalais und ist mit dem ÖV gut erschlossen. Dank gutem Unterhalt war die Liegenschaft auch 50 Jahre nach ihrer Erstellung 1971 noch weitgehend im Originalzustand erhalten. Einzig das Flachdach musste 2009 saniert werden. Die meisten übrigen Bauteile waren am Ende ihrer Lebensdauer angelangt. Auch wies die Gebäudehülle energetisch Mängel und Schwachstellen auf. Im Rahmen des Vorprojekts erarbeiteten die Architekten Aeby Perneger & Associés verschiedene Sanierungsoptionen – von der blossen Heizungssanierung bis zur Totalsanierung mit Aufstockung.
Schliesslich einigte man sich auf einen Mittelweg: Erneuerung und Dämmung der Fassade, neue Fenster und Storen, Sanierung des Treppenhauses (Brandschutz), Strangsanierung der Sanitärleitungen, Wohnungssanierung (insbesondere Küchen, Bäder und Elektroinstallationen) sowie eine neue Heizung. Die Arbeiten begannen im Frühjahr 2015 im teilweise bewohnten Zustand.

Eigentümerin Anlagestiftung Turidomus
Baujahr 1971
Sanierung 2017
Architektur Aeby Perneger & Associés, Carouge

Onex, Rue du Vieux-Moulin 9, 11
Sanierung Mehrfamilienhaus

Das 16-geschossige Hochhaus setzt in einer der für die Agglomeration von Genf typischen Satellitenstädte einen vertikalen Akzent. Es besteht aus zwei symmetrischen Teilen mit je eigener Erschliessungszone. 1993 wurde das Gebäude erstmals innen und aussen vollständig saniert. Weil sich Befestigungspunkte der Fassaden teilweise lösten, musste 2017 im Erdgeschoss ein Schutzgerüst erstellt und die Fassade mit Netzen gesichert werden. In einer Evaluation unter drei Genfer Architekturbüros überzeugte schliesslich das Konzept von Aeby Perneger & Associés hinsichtlich Architektur, Konstruktion und Kosten. Dabei hielt man am System der hinterlüfteten Fassade fest. Gegenüber einer verputzten Kompaktfassade ist die Erstinvestition zwar höher, doch sind die Wartungskosten günstiger und die Lebensdauer ist länger.

Die ausgeführten Arbeiten an der Fassade umfassten den Rückbau der alten Eternitfassade samt Isolation und Halterung sowie den Aufbau einer neuen Fassade mit Keramikplatten. Zudem wurden die Fensterscheiben ausgewechselt und der Sockelbereich instandgesetzt. Anstelle der rein dekorativen Gestaltung von 1993 mit gelben horizontalen Bändern entwickelten die Architekten eine Gestaltung, die auf der architektonischen Struktur basiert: Sie fassten jeweils mehrere Fensteröffnungen in einem Band zusammen und gaben dadurch der Fassade einen von weit her wahrnehmbaren Rhythmus.

Eigentümerinnen Anlagestiftung Turidomus
Baujahr 1969
Sanierung 2022
Architektur Aeby Perneger & Associés, Carouge

Eigentümerin Bellerive-Immobilien / Immobilienfonds Swissinvest
Sanierung 2019 – 2020
Architektur Kräuchi Architekten, Basel

Basel, Hammer I
Sanierung Mehrfamilienhaus

Die zwischen 1978 und 1981 erstellte Überbauung im Matthäusquartier in Kleinbasel war das erste grössere Wohnbauprojekt von Diener & Diener Architekten. Sie stiess weit über Basel hinaus auf grosse Resonanz und trug dazu bei, dass Basel ab den 1980er-Jahren als «Architekturhauptstadt» der Schweiz galt. Die U-förmige Randbebauung ist fünf- bis sechsgeschossig, eine zweigeschossige Atelierzeile schliesst den Hof ab. Ateliers und Tiefgarage wurden 2013 saniert, die übrigen Teile der Überbauung sind weitgehend im ursprünglichen Zustand. Einzig ein Teil der Fenster wurde 1991 ausgetauscht.

Das nun realisierte Erneuerungsprojekt umfasste sowohl die Sanierung der Gebäudehülle – Fenster, Dach, Fassade, Balkone, Sonnenschutz – als auch eine Sanierung des Innern. Hier wurden Küchen und Bäder samt Leitungssträngen ersetzt, neue Wohnungstüren eingebaut sowie die Oberflächen in den Wohnungen erneuert. Die Elektroinstallationen rüstete man nach, und auch die Treppenhäuser erfuhren ein Update. Einige Gewerbe- und Büroräume baute man zu Wohnräumen um.

Bei der Sanierung achtete man darauf, den ursprünglichen architektonischen Ausdruck der Liegenschaft zu bewahren oder wiederherzustellen. Dabei war die Vielzahl unterschiedlicher Fensterkonstruktionen eine besondere Herausforderung. So war beispielsweise die ikonische Rundfassade an der Ecke Bläsiring / Hammerstrasse seinerzeit in Holz ausgeführt worden. Diese hat man nun durch eine optisch praktisch identische Holz-Metall-Konstruktion ersetzt.

Sanierungen Büro / Gewerbe

Zürich, Bleicherweg 21
Sanierung Bürogebäude

Das Geschäftshaus Bleicherweg 21 entstand 1967 und steht an bester Lage zwischen Paradeplatz und Bahnhof Enge. Mit vier Tramlinien direkt vor dem Haus ist die Erschliessung mit den öffentlichen Verkehr optimal. 2011 zog der langjährige Hauptmieter aus. Vor der Neuvermietung der 5500 Quadratmeter Bürofläche nutzte man die Gelegenheit, den Grundausbau, die Gebäudehülle und die technischen Anlagen koordiniert zu sanieren.
In einem Präqualifikationsverfahren unter fünf Zürcher Architekturbüros evaluierte die Eigentümerin ein adäquates Sanierungskonzept und ein profiliertes Planungsteam.
Die elegante dunkle Gestalt des Gebäudes entspricht dem repräsentativen Ort. Das Büro von Architekt Peter Märkli schlug deshalb vor, die vorhandenen Fassadenplatten aus Labradorgranit der Fassade nicht zu entsorgen, sondern zu demontieren und an der neuen Fassade so weit als möglich wieder zu verwenden. Neue Geländer und die neu angebrachte Granitverkleidung binden das Attikageschoss besser in den Gesamtbau ein. Komplett saniert wurden auch die Liftanlagen und die Treppenhauskerne mit den WCs.
Neben dem Haupteingang ist ein Relief des Schweizer Bildhauers Hans Josephsohn (1920–2012) an die Fassade montiert. Dieses soll nicht nur als blosser Schmuck der Fassade, sondern als integraler Bestandteil der Fassade verstanden werden. Damit erhält die Fassade neben dem Haupteingang auf der Strassenebene mehr Gewicht und sucht den Dialog mit dem öffentlichen Raum. Die künstlerische Geste lädt ein für einen kurzen Moment des Verweilens.

Eigentümerin Anlagestiftung Turidomus
Baujahr 1967
Sanierung 2012 – 2013
Architektur Studio Märkli, Zürich
Generalplanung Hämmerle Partner, Zürich

Eigentümerin Swissinvest Immobilienfonds
Baujahr 1980
Sanierung 2014 – 2015
Architektur Sabarchitekten, Basel
Bauleitung Eigenmann Partner, Muttenz

Muttenz, Rennbahnklinik Zwischennutzung für Studierende

Um nach dem Auszug der Rennbahnklinik in Muttenz Leerstand zu verhindern, wurden die Räume am Rand des Polyfelds zu Wohnungen mit beschränkter Nutzungsdauer umgebaut. Für sechzig Studierende des nahen Campus Muttenz der Fachhochschule Nordwestschweiz entstand in zwei Gebäudeteilen eine Unterkunft – teils als Zimmer in Wohngemeinschaften, teils als möblierte Studios. Da der Quartierplan keine Wohnnutzung zulässt, war dafür eine Ausnahmeregelung der Gemeinde nötig, die das übergeordnete Interesse schliesslich auch zuliess.
Mit dem Basler Verein für Studentisches Wohnen (WoVe) wurde ein idealer Mieter gefunden. In Zusammenarbeit mit der Gemeinde und dem Kanton entwickelten die Architekten einfache unkonventionelle Lösungen, mit denen das Vorhaben in einem engen Zeit- und Budgetrahmen verwirklicht werden konnte. Diese Rahmenbedingungen liessen aussergewöhnliche Wohnräume unterschiedlicher Prägung entstehen. Die Grundrisse sind in die bis auf die Kerne leer geräumten Geschosse eingepasst. Sie reagieren auf die eigenwillige Geometrie des Gebäudes und auf lärmtechnische Vorgaben. Gipsständerwände aus sichtbar geschraubten Platten und offen geführte Installationen bestimmen zusammen mit den roh belassenen Böden und Decken den Charakter der Wohnungen. Die Zimmer in den Wohngemeinschaften sind mit einem einfachen Holzboden belegt. Diese ‹unfarbige› Innenwelt steht im Kontrast zur bunten Gebäudehülle und ist ein atmosphärischer, offen bespielbarer Wohnort für Studierende.

Zürich, Morgartenstrasse 6, 10
Sanierung und Grundausbau

Das ursprünglich dreiteilige Wohn- und Geschäftshaus schliesst einen dreieckigen Blockrand im Quartier Aussersihl. Auffällig ist die Gliederung in einen dreigeschossigen, grosszügig verglasten Sockelbereich und einen lediglich zweigeschossigen, eher muralen Bereich, in dem ursprünglich Wohnungen untergebracht waren. Heute dient das Haus hauptsächlich als Bürogebäude, einzig im Dachgeschoss sind vier Wohnungen eingerichtet. Seit der Erstellung hat das Jugendstilgebäude mehrfache Umbauten erlebt, sodass im Innern von der Originalsubstanz praktisch nur noch ein Teil der Tragstruktur und zwei Treppenhäuser übrig geblieben sind – jenes von Haus 8 war 1978 einem Umbau zum Opfer gefallen.
Die Anlagestiftung Pensimo konnte die Liegenschaft 2016 übernehmen. Gebäudehülle, Tragwerk und Rohbau waren in einem entsprechend dem Alter guten Zustand. Die Baumassnahmen beschränkten sich weitgehend auf die Entfernung der nicht mehr benötigten Einbauten der früheren Eigentümerin und auf die Sanierung des Grundausbaus. Dazu gehörte die Erneuerung der Eingangssituation der Morgartenstrasse 6, der Einbau von vom Treppenhaus zugänglichen Nasszellen und Duschen im Untergeschoss, sowie der Ersatz der Aufzüge. In den Wohnungen ersetzte man teilweise Küchen und Bäder. An der Hoffassade wurden die Fenster, an der Strassenfassade der Sonnenschutz ersetzt. Mit diesen Massnahmen konnten grosse Teile der ursprünglichen Gebäudestruktur freigelegt und attraktive Flächen für Büronutzung erstellt werden.

Eigentümerin Anlagestiftung Pensimo
Baujahr 1908 (Johann Jakob Weilenmann)
Sanierung 2017 – 2018
Architektur und Ausführung Bee Ronner Architekten, Zürich

Zürich, Hohlstrasse 612
Sanierung/Aufstockung Bürogebäude

Das Gebäude gehört zu einem dreiteiligen Komplex von Büro- und Gewerbehäusern, der in den 1960er-Jahren auf einem Areal zwischen der Hohlstrasse und der nach Urdorf abzweigenden Bahnlinie entstand. Pensimo konnte das Haus Hohlstrasse 612 in direkter Nachbarschaft zum Bürohaus Obsidian 2011 erwerben.
Die Sanierung umfasste die gesamte Gebäudehülle, sämtliche technischen Installationen, die statische Ertüchtigung der Einstellhalle und die Gewährleistung der Erdbebensicherheit. Angepasst wurde zudem die Eingangssituation. Ein neues Attikageschoss brachte zusätzliche Fläche.
Die horizontale Struktur der Fassade blieb bei der Sanierung erhalten. Wegen der stärkeren Wärmedämmung und der dunklen Fensterpartien treten die Brüstungsbänder jedoch stärker in Erscheinung. Um flexiblere Büroeinteilungen zuzulassen, wurde die Fensterteilung vereinfacht. Für die Heizung und Kühlung sorgt ein Rio-Therm-System.

Eigentümerin Anlagestiftung Pensimo
Baujahr 1962
Sanierung 2018 – 2019
Architektur Jomini & Zimmermann Architekten, Zürich
Ausführung Meier + Steinauer Partner, Zürich

Basel, Aeschengraben 9
Sanierung Bürogebäude

Das Bürogebäude am Aeschengraben ist im Grundriss T-förmig: An der Strasse steht der sechsgeschossige Hauptbaukörper, quer dazu ragt ein fünfgeschossiges Bauteil mit gleicher Grundfläche in den Hof. Zwei eingeschossige Flügelbauten flankieren diesen Teil. Das von den Architektenbrüdern Otto und Walter Senn 1964 erstellte Gebäude gehört zu den besten Beispielen der funktionalistischen Architektur jener Jahre. Im Innern wurden im Lauf der Zeit zahlreiche Sanierungen vorgenommen, doch die Gebäudehülle war immer noch im Originalzustand.
Bezüglich der zulässigen Ausnützung wäre eine Aufstockung möglich gewesen. Ablehnende Voten der Stadtbildkommission und der Denkmalpflege bewogen die Bauherrschaft dazu, auf die Aufstockung zu verzichten.
Bereits 2012 musste aufgrund der feuerpolizeilichen Vorschriften die 219-plätzige, teilweise öffentlich zugängliche Parkgarage saniert werden. Ein Farbkonzept von Thomas A. Berger wertet die rein funktionalen Räume auf.
Nach dem Auszug des langjährigen Mieters wurde die Gebäudehülle erneuert und die Erdgeschossfassade in Rücksprache mit der Denkmalpflege neu erstellt. Die farbliche Gestaltung zieht sich nun durch das ganze Haus. Zudem wurden die Haustechnik saniert und die Aufteilung der Mietfläche neu konzipiert.

Eigentümerin Anlagestiftung Turidomus
Baujahr 1964 (Otto und Walter Senn)
Sanierung 2020–2021
Architektur, Ausführung und Bauleitung Lo Verdi Architekten, Basel