

ZWHATT – Ein neues Stadtquartier

Symposium Solares Bauen

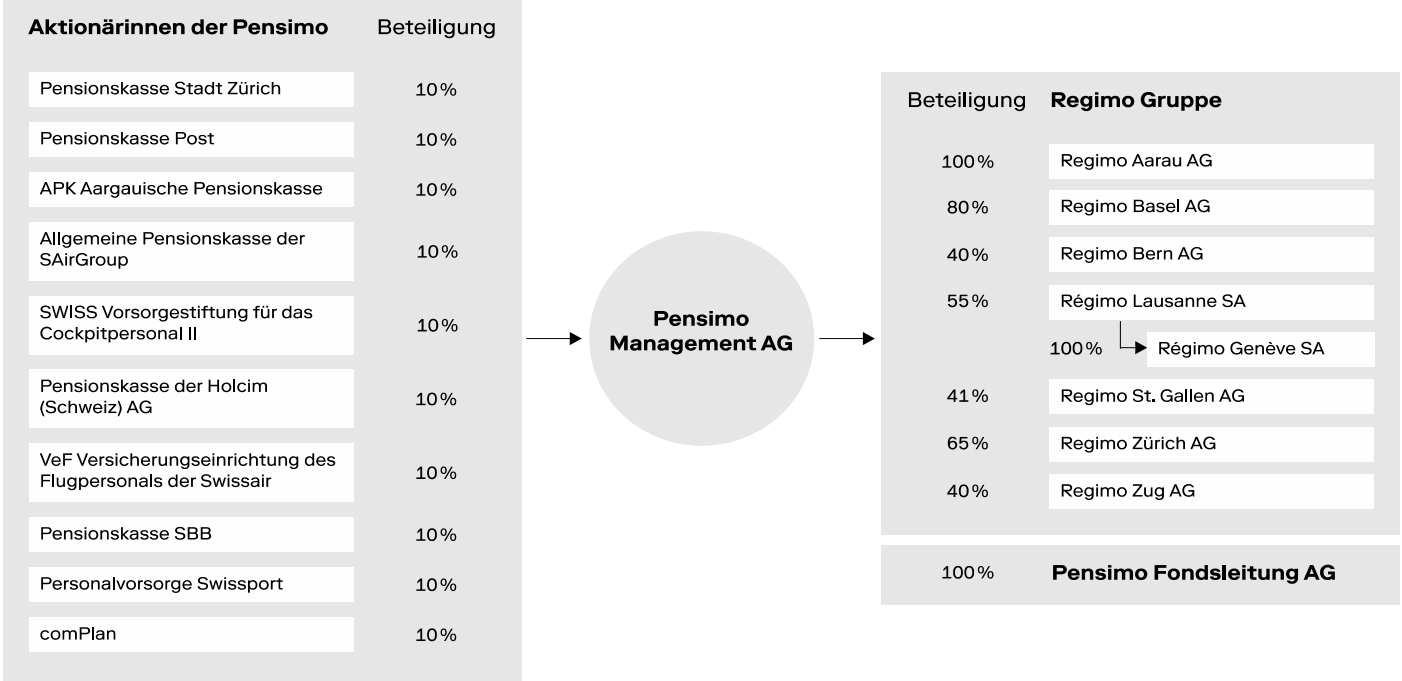
9. September 2025

Pensimo - Gruppe

Steckbrief

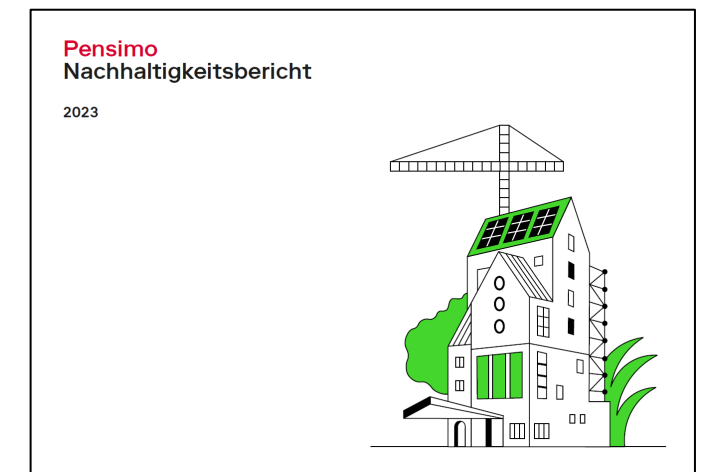
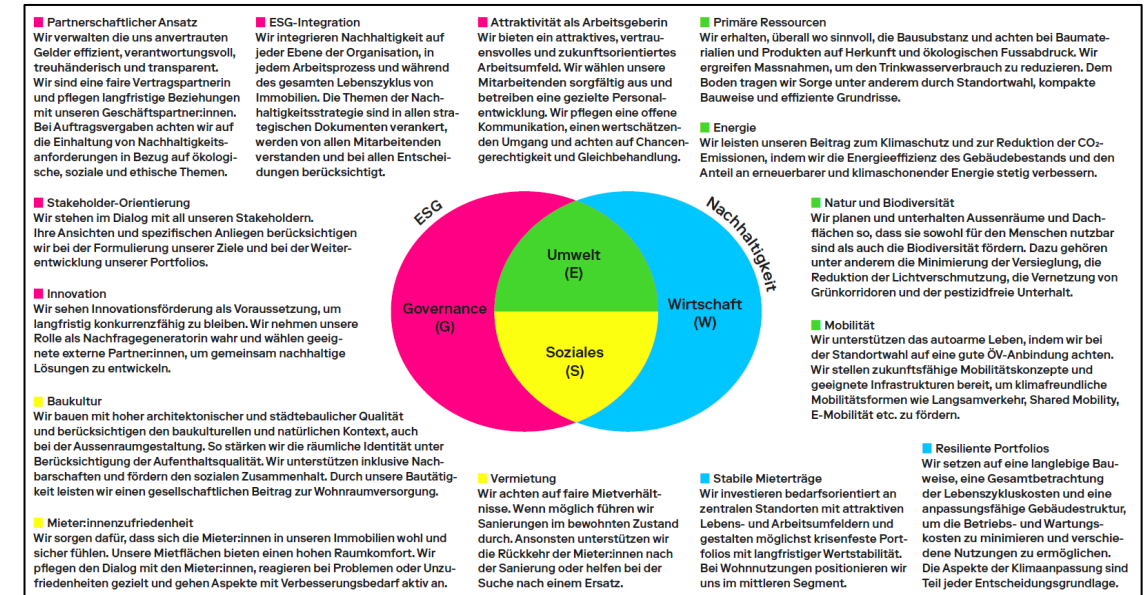
- Wir sind ein nach unternehmerischen Grundsätzen geführtes unabhängiges Kompetenzzentrum der Immobilienwirtschaft.
- Im Auftrag der von uns geführten **Anlagestiftungen Adimora, Pensimo, Testina** und **Turidomus** tätigen wir Anlagen im Immobiliensektor und stellen ein breit gefächertes Dienstleistungsangebot für das Real Estate Investment Management bereit.
- Mit unserer Tochtergesellschaft Pensimo Fondsleitung AG leiten wir den börsenkotierten **Immobilienfonds Swissinvest**.

Anlagestiftung Turidomus Gemeinsame Immobilien-Direktanlagen Schweiz für Pensionskassen mit einem Anlagebedarf ab ca. CHF 200 Mio. Gründung: 2002	Anlagestiftung Pensimo Gemeinsame Immobilien-Direktanlagen Schweiz für Pensionskassen mit einem Anlagebedarf ab ca. CHF 20 Mio. Gründung: 1942/1983	Anlagestiftung Adimora Gemeinsame Immobilien-Direktanlagen Schweiz für Pensionskassen im Segment «Affordable Housing» Gründung: 2010	Anlagestiftung Testina Gemeinsame Immobilienanlagen Ausland für grosse Pensionskassen Gründung: 2005	Swissinvest Real Estate Fund Börsenkotierter Immobilienanlagensfonds mit einem Anlagebedarf ab ca. CHF 20 Mio.
Assets under Management Pensimo Gruppe: zirka CHF 14.0 Mia. per Januar 2024 (Vorjahr: CHF 13.7 Mia.)				
CHF 8'312 Mio.	CHF 3'239 Mio.	CHF 479 Mio.	CHF 754 Mio.	CHF 1'235 Mio.



Nachhaltigkeitsgrundsätze und Reporting

- Seit 2018: Systematische Erfassung und Auswertung des **Energieverbrauch** der Liegenschaften sowie Berechnung des **CO₂-Austoss** der Anlagegefässe.
- September 2022: Veröffentlichung der «**Pensimo Nachhaltigkeitspraxis**» Einblick in die Integration des Themas Nachhaltigkeit in das Geschäftsmodell und die Immobilienanlageprodukte.
- Seit 2023: **Jährlicher Nachhaltigkeitsbericht** mit Zielen, Massnahmen und Monitoring der Nachhaltigkeitsstrategie.



Fokusziele bis 2025

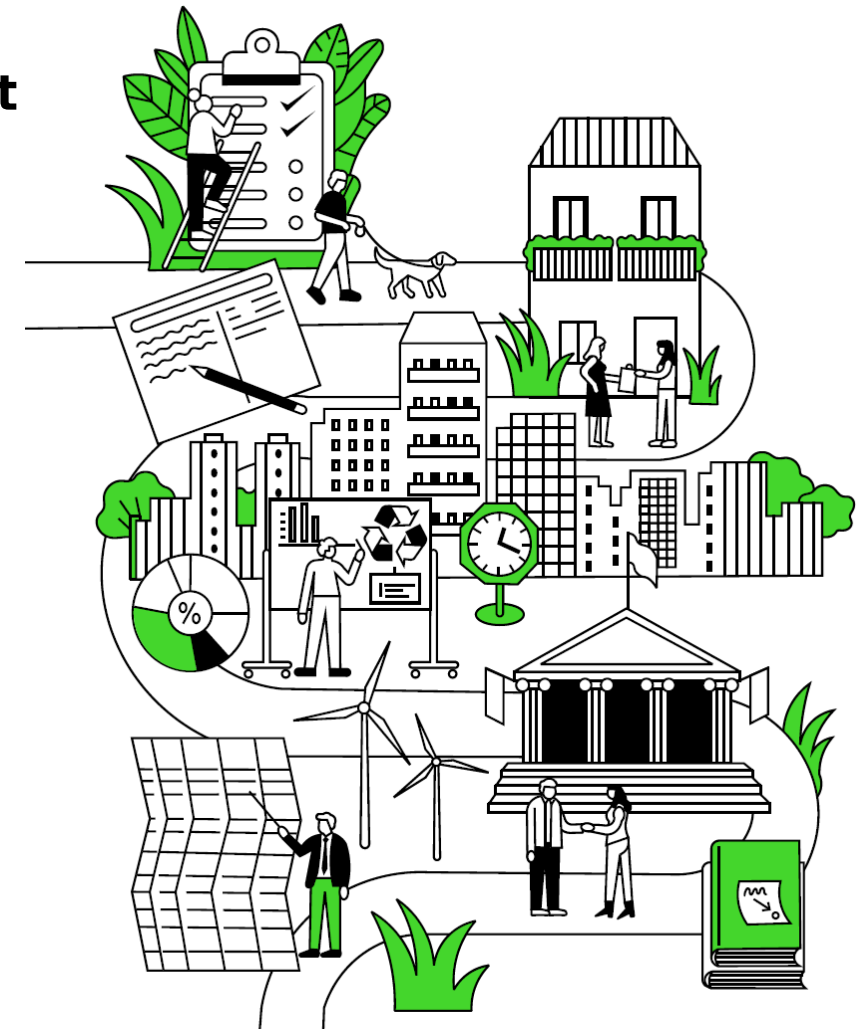
ZIEL 1 – Stärkung der **Resilienz** der Pensimo-Gruppe und Schärfung der Positionierung im «**Core**»- bzw. «**Core+**»-Segment

ZIEL 2 – **Reduktion des CO₂-Austosses** im Betrieb
→ -20% bis 2027 (Basis 2021), Netto-Null bis 2050

ZIEL 3 – Ausbau von **PV-Anlagen**

ZIEL 4 – Minimierung der **grauen Energie**
(Erstellung/Sanierungen/Instandsetzung).

ZIEL 5 – Aufwertung des **Aussenraums** von Liegenschaften zur Förderung der Biodiversität und Verbesserung der Aufenthaltsqualität



Pensimo – Projekt SOLution

Baufaufgaben Pensimo Management AG

ca. 20 % Neubau

- Entwicklungsprojekte
- Ersatzneubauten

ca. 80 % Umgang mit Bestand

- Teilersatz
- Erweiterungen
 - Aufstockungen
 - Anbauten
- Gesamtsanierung
- Hüllen- oder Strangsanierungen



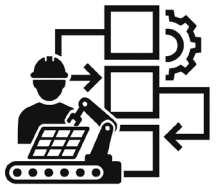
Projekt SOLution

Definition von Standards für den Prozess zur Prüfung und Umsetzung von PV-Dachanlagen auf unseren Bestandsliegenschaften bis Ende 2025

Ziele



Potenzial **identifizieren**
(gesamtes Pensimo-Portfolio)



Standards für PV-Anlagen
kreieren (Gesamtprozess)

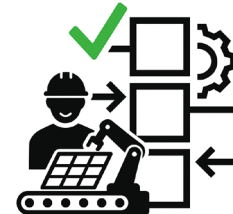


Gebündelte Realisierung
von PV-Projekten als Test
(**Rollout**)

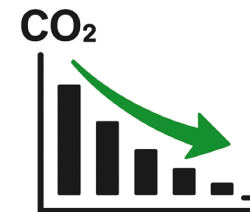
Nutzen



Wir sind effizienter, wir
sparen Zeit und Geld



Gesamtheitliches und
einheitliches Vorgehen
bei PV-Projekten

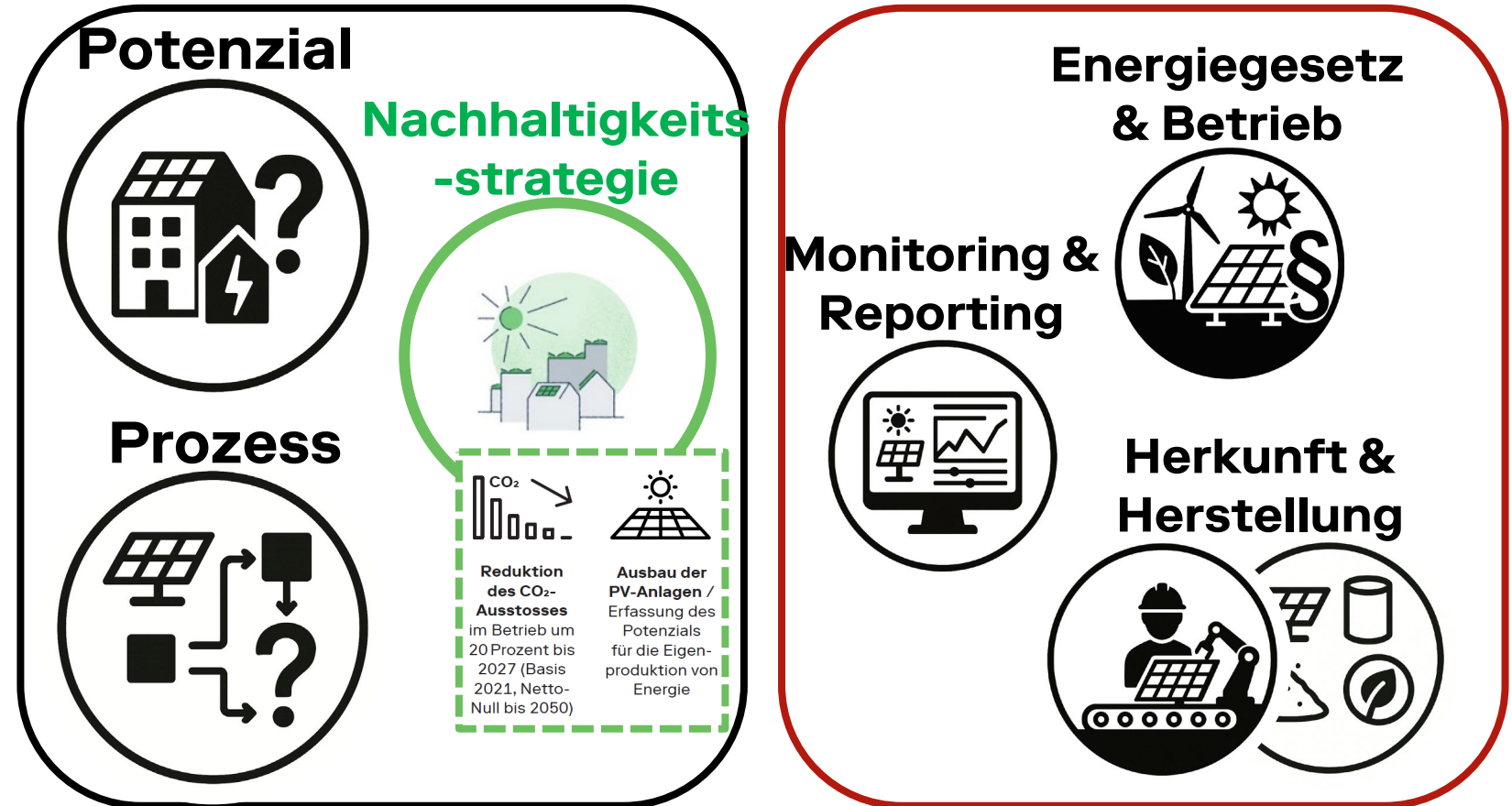


Nachhaltigkeitsziele 2 & 3
werden schneller erreicht

Projekt SOLution

Ausgangslage und Herausforderungen

- Potenzial Portfolio unbekannt (Wissen nur objektscharf)
- Kein einheitlicher Prozess (PV-Projekte individuell)
- Dringlichkeit gegeben: Nachhaltigkeits-Fokusziel
- Fragestellungen:
 - Monitoring der Anlagen?
 - Energiegesetz?
 - Herkunft Module? (ökologische und soziale Nachhaltigkeit Produktion)



Projekt SOLution

Projekt

- Grob-Screening aller D-CH-Liegenschaften (> 400) im Bestand: Potential und Eignung
 - Prüfung Potential: Flächenkapazität und Eigenverbrauch
 - Prüfung Eignung: Baulichen Voraussetzungen (Dachalter etc.)
- Detaillierte Machbarkeitsstudie (u.a. Dachgutachten) für ca. 35 Bestandsliegenschaften
- Umsetzung PV-Anlagen für ca. 20 Bestandsliegenschaften (total ca. 2500 kWp)
- Screening Bestandsliegenschaften erfolgt zukünftig standardisiert und systematisch (Energiemanagementsystem)



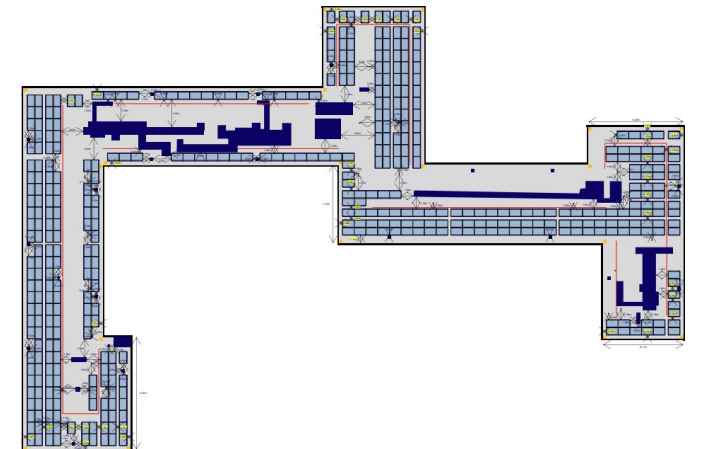
Projekt SOLution

Erkenntnis: Wichtigste Kriterien


- Flächenverfügbarkeit und -effizienz
- Hoher Eigenverbrauch (50% plus)
- Amortisationszeit max. 20 Jahre
- Dachzustand (Restlebensdauer min. 15 Jahre, ideal 20 Jahre)
- Statik (Auflasten)

Zukünftige PV-Standards Pensimo

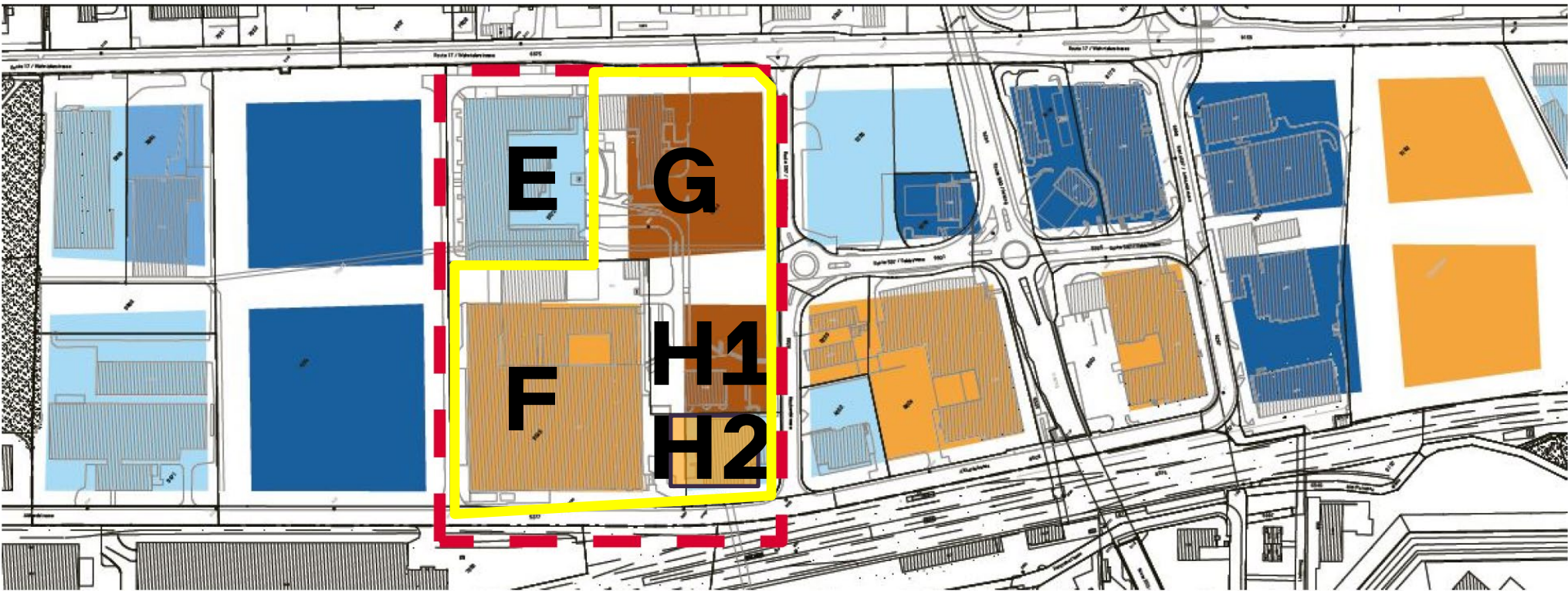
- Leitfaden für PV-Anlagen (Grundlagen, Planungsprozess, Betrieb und Monitoring, Entscheidungsmatrix, Pflichtenheft)
- Produktvorgaben (Erfüllung Nachhaltigkeitskriterien)
- Integration PV-Monitoring in ERP-System (Vereinfachung von Reporting und PV-Optimierung)



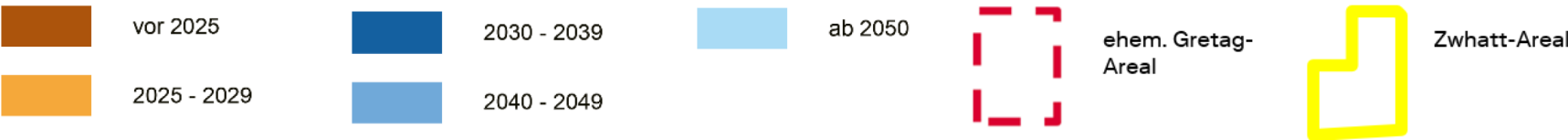
Pensimo – Zwhatt

- 
- Das Furttal, neben dem Glatttal und dem Limmattal, ein wichtiger Entwicklungsschwerpunkt im Wirtschaftsraum Zürich
 - Das Entwicklungsgebiet Regensdorf Bahnhof Nord
 - Das Zwhatt Areal im Zentrum des neuen Quartiers

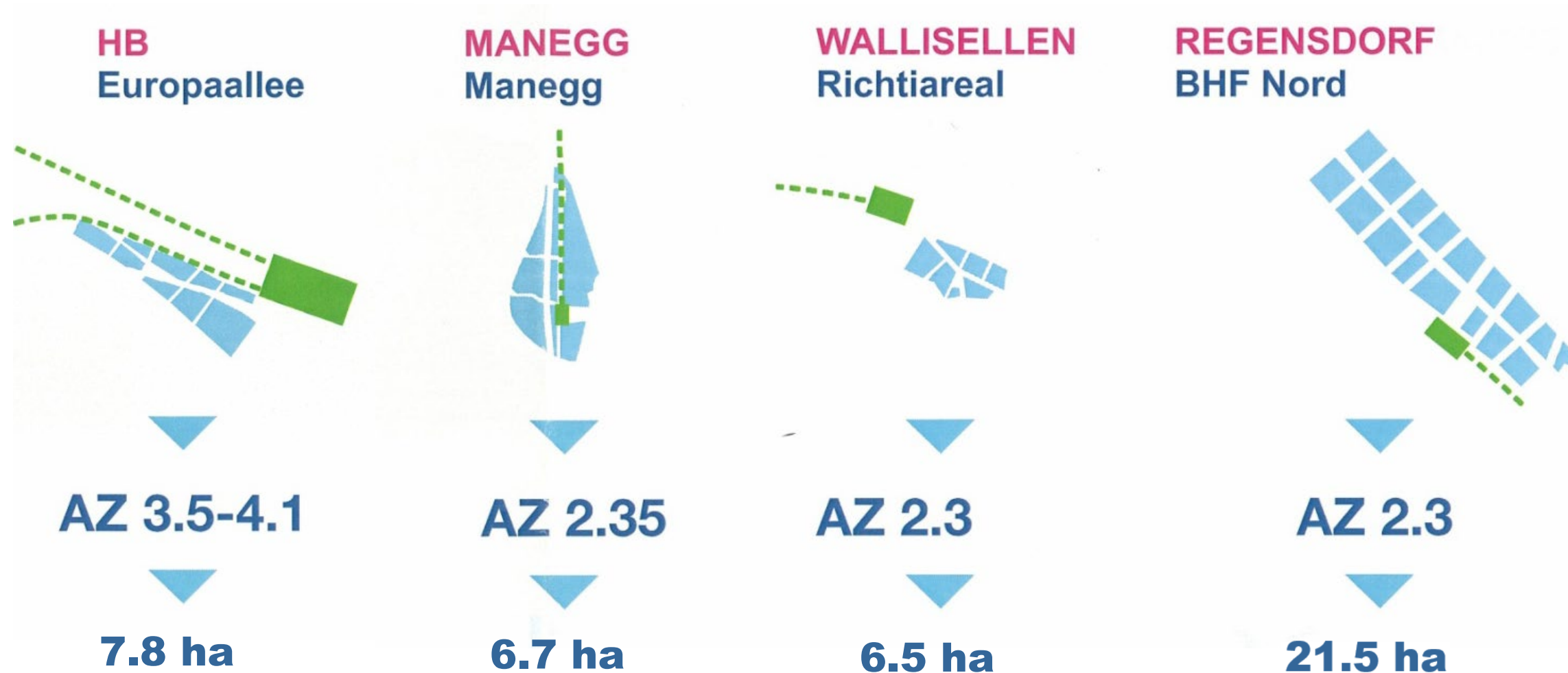
Etappierung und Entwicklungshorizont



Etappierung

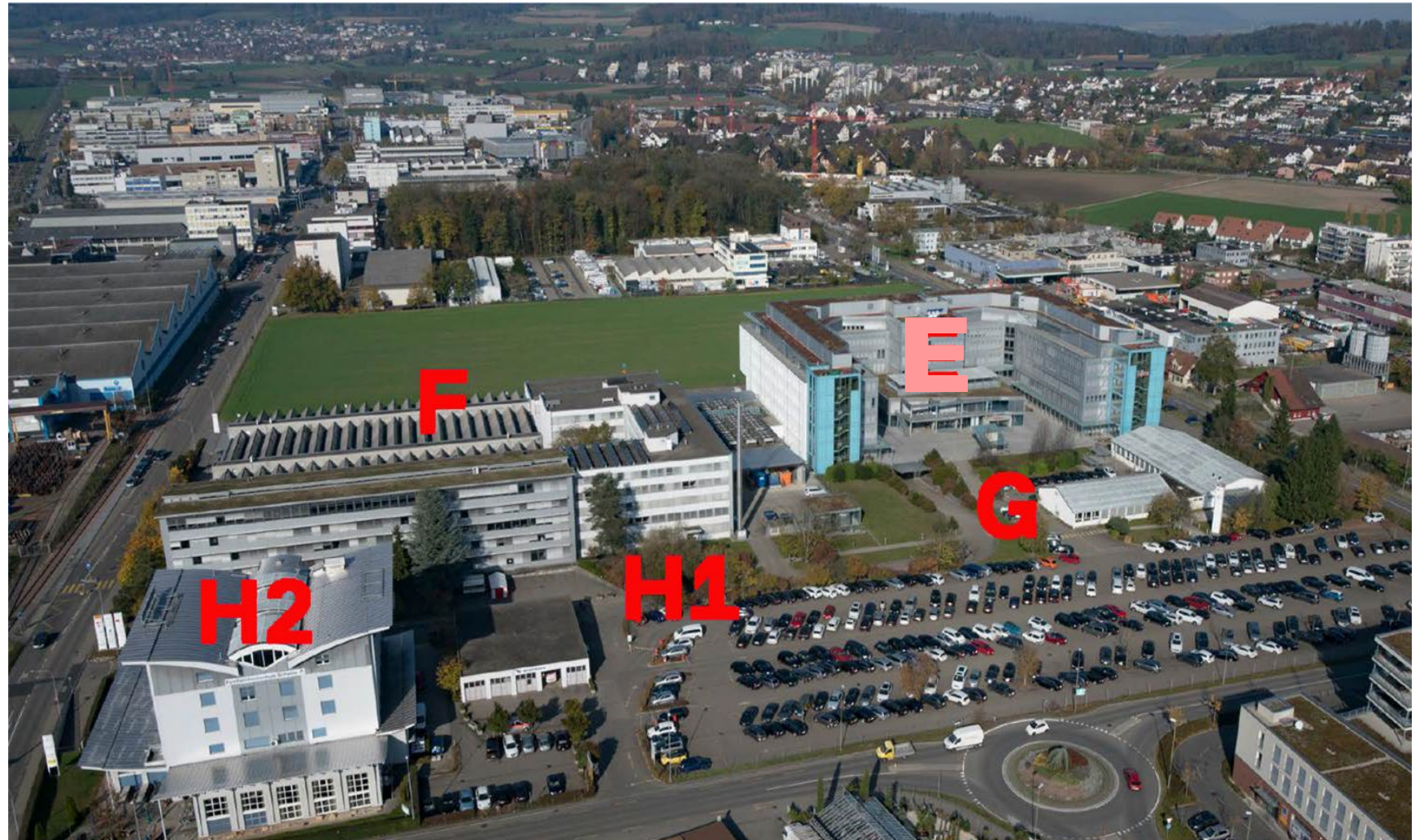


«Bahnhof Nord» – Grössenvergleich im Kanton ZH



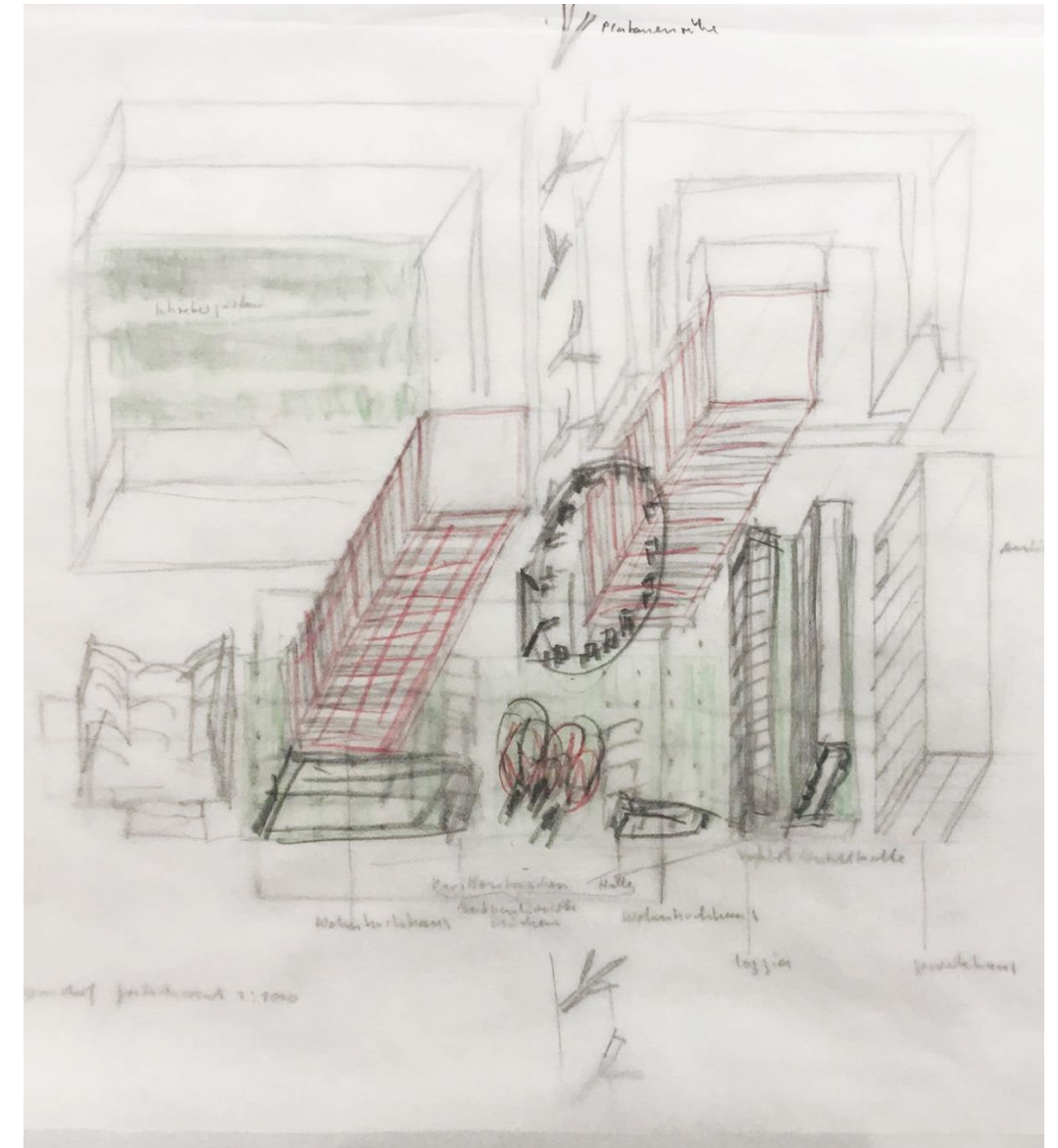
Ausgangslage der Transformation

- BZO-Revision:
neue Zentrumszone
- Erhöhung Wohnnutzung
auf 90%
- Baumassenziffer 8.0
- Städtebauliche Verträge
etc.
- Diverse
Herausforderungen
- Gestaltungsplan

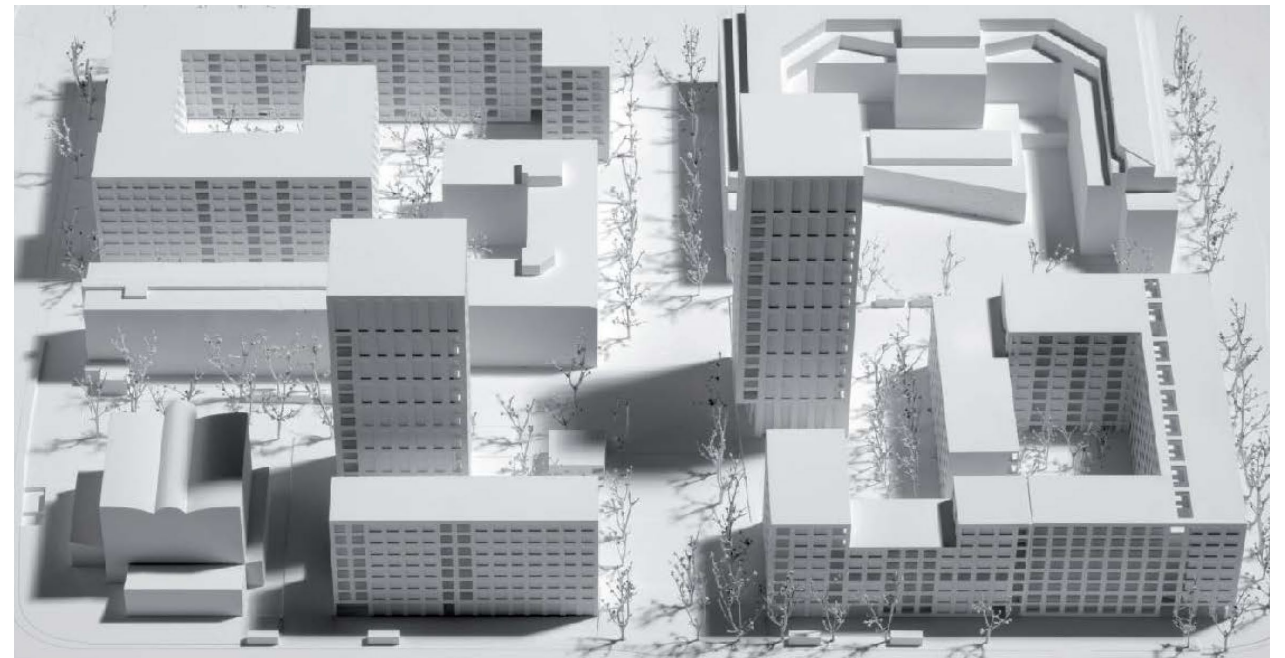


Vision

- **Öffnung:** abgeschlossenes Areal
> neuer Stadtbaustein für Regensdorf
- **Transformation:** monofunktionaler Ort des Arbeitens > vielseitig nutzbarer Ort zum Leben, Arbeiten, Freizeit
- **Verantwortung:**
Veränderungsprozess Regensdorf, Zentrumscharakter
- **Positive Impulse** für nachfolgende Entwicklungen > keine weitere «Wagenburg»
- **Leuchtturmprojekt**



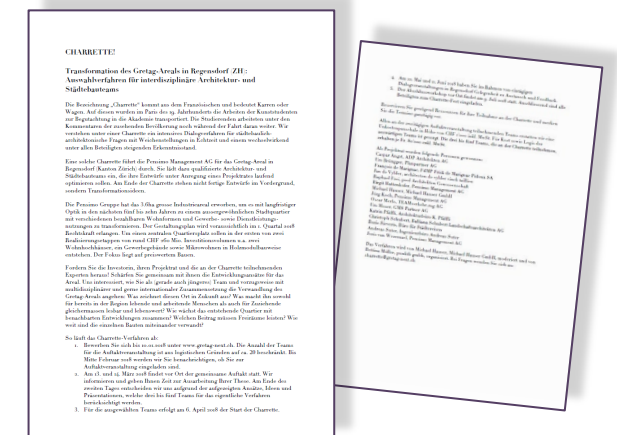
Vom Vorbesitzer initiiert, basierend auf Richtprojekt (Studienauftrag)



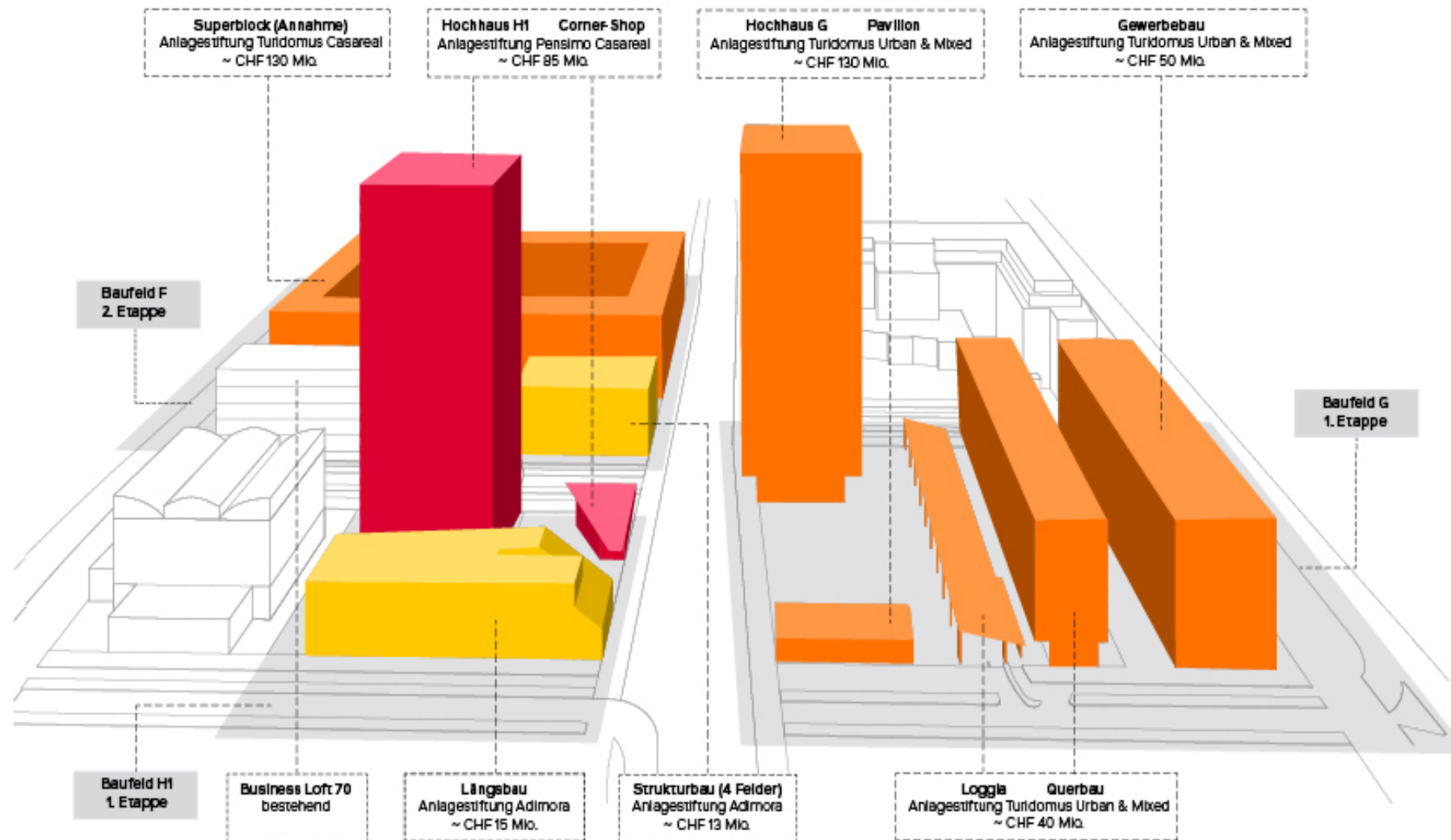
Charrette – Verfahren

- Intensives Dialogverfahren
- Weichenstellung in Echtzeit
- Wechselwirkung unter den Beteiligten
- Keine fertigen Entwürfe, sondern Transformationsideen (Vision des Ortes, Vernetzung mit Kontext, Anforderungen an Freiräume, Gebäudebeziehungen...)
- Multi-/interdisziplinäre Teams erwünscht; Newcomer und/oder internationale Büros welcome

→ **Ziel: Ausloten «Gestaltungsplan-Korsetts» / Grundlage und Regelwerk schaffen für weitere Planungsschritte**



Ergebnis Masterplan



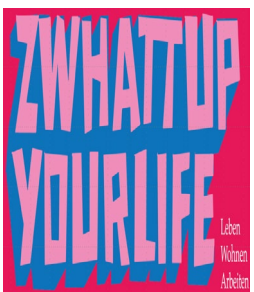
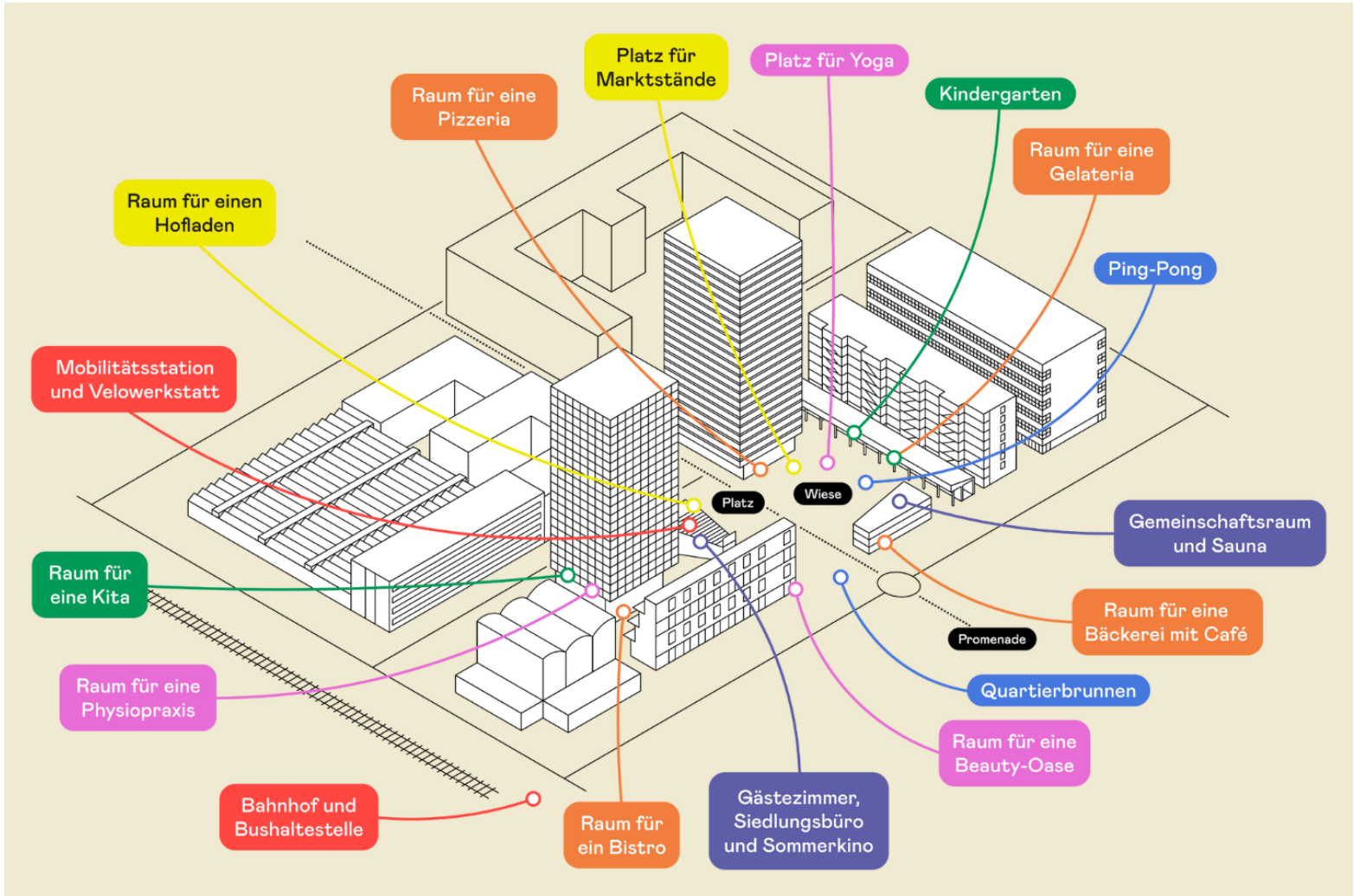


zwhatt

Stadt, Land, Leben.

- ① Hochhaus G
- ② Pavillon
- ③ Loggia
- ④ Querbau
- ⑤ Gewerbebau
- ⑥ Cornershop
- ⑦ Längsbau
- ⑧ Hochhaus H1
- H** Baufeld H2
- F** Baufeld F

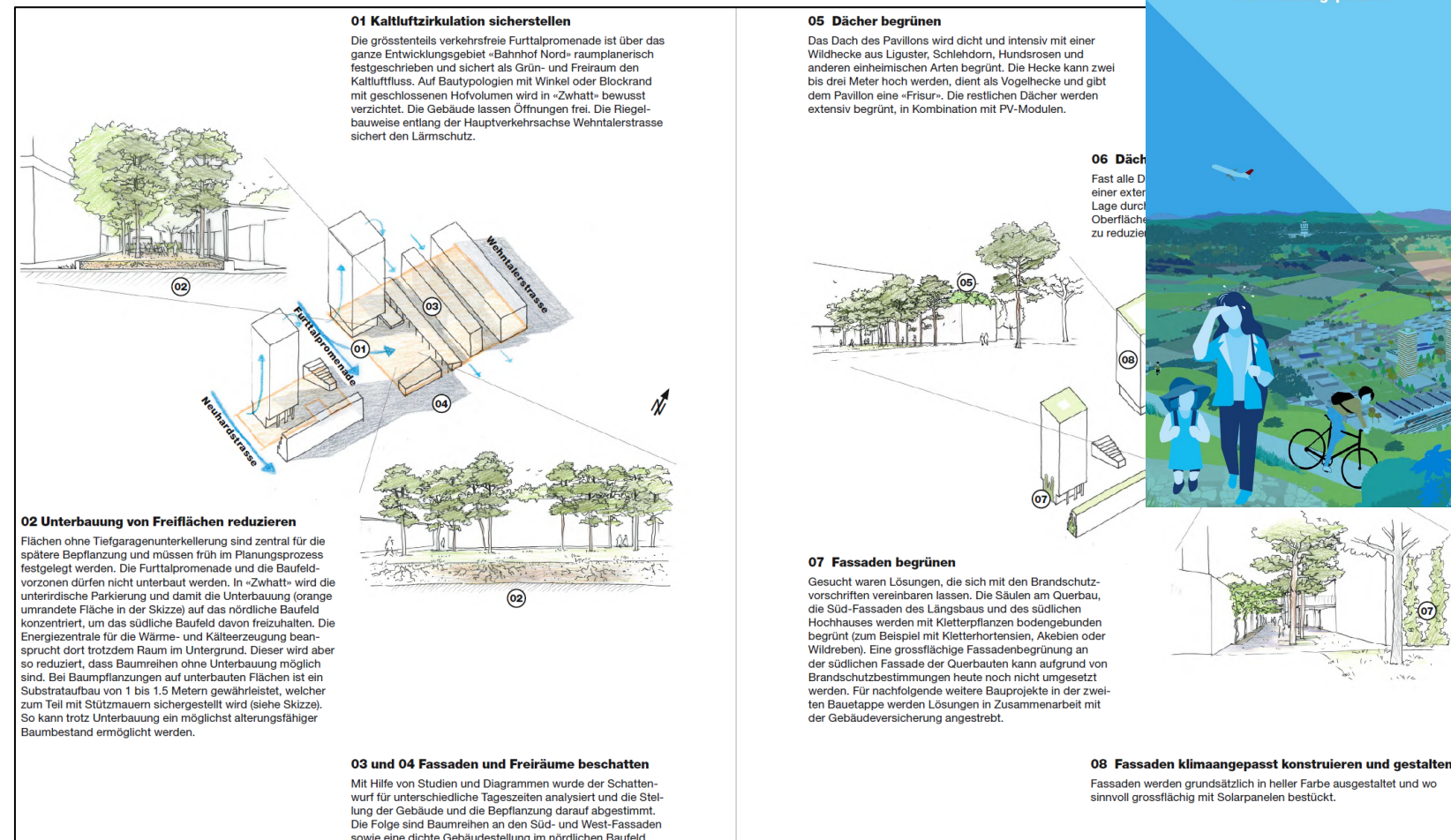
Quartierplatz



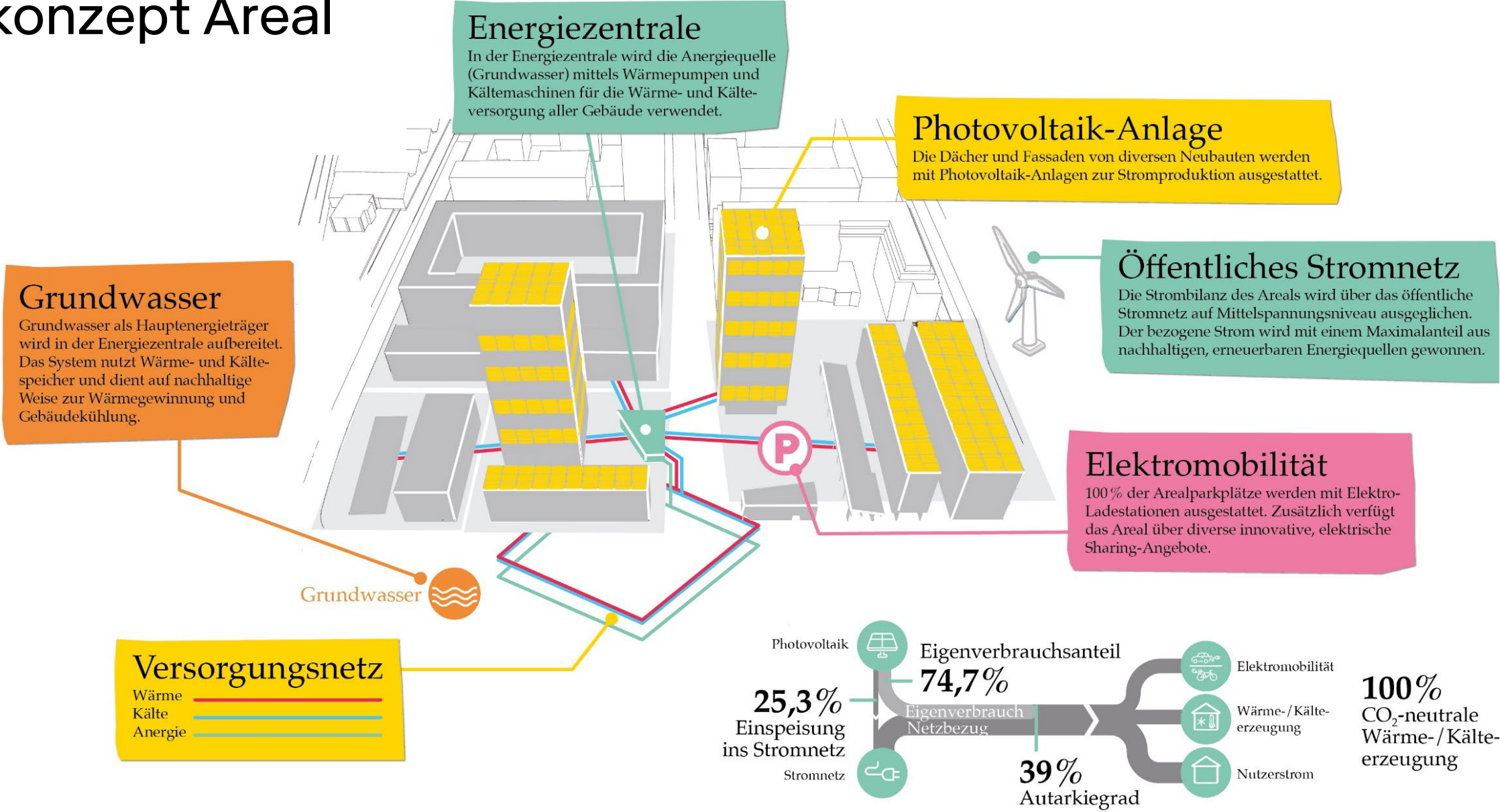
Herausforderung Klimaveränderung

Pilotprojekt klimaangepasste Arealentwicklung

- Projekt im Rahmen des Pilotprogrammes «Anpassung an den Klimawandel» des BAFU (Bundesamt für Umwelt)
- Unterstützt durch das ARE (Bundesamt für Raumentwicklung)

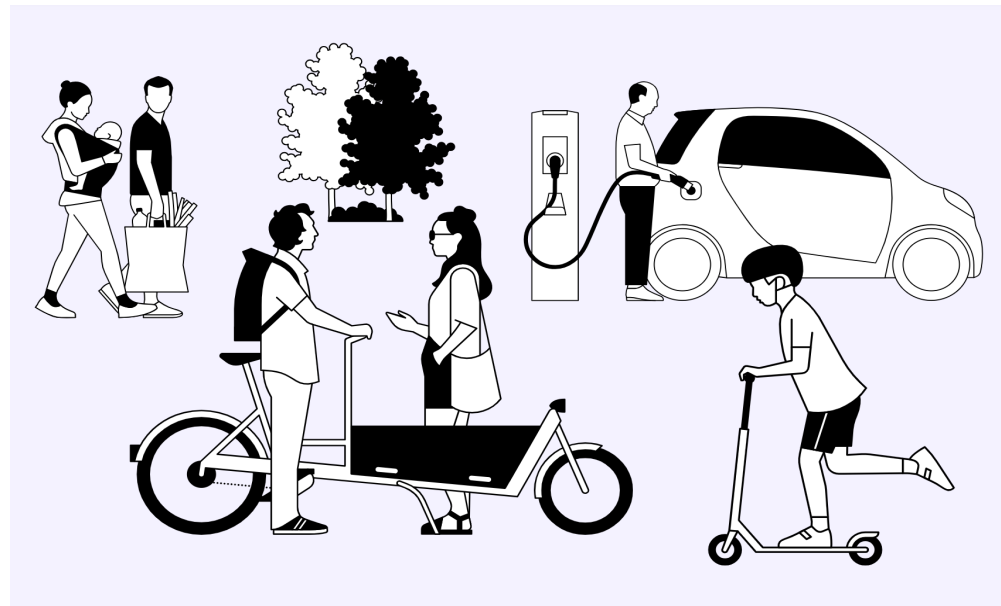


Energiekonzept Areal



Mobilitäts-Station Zwhatt

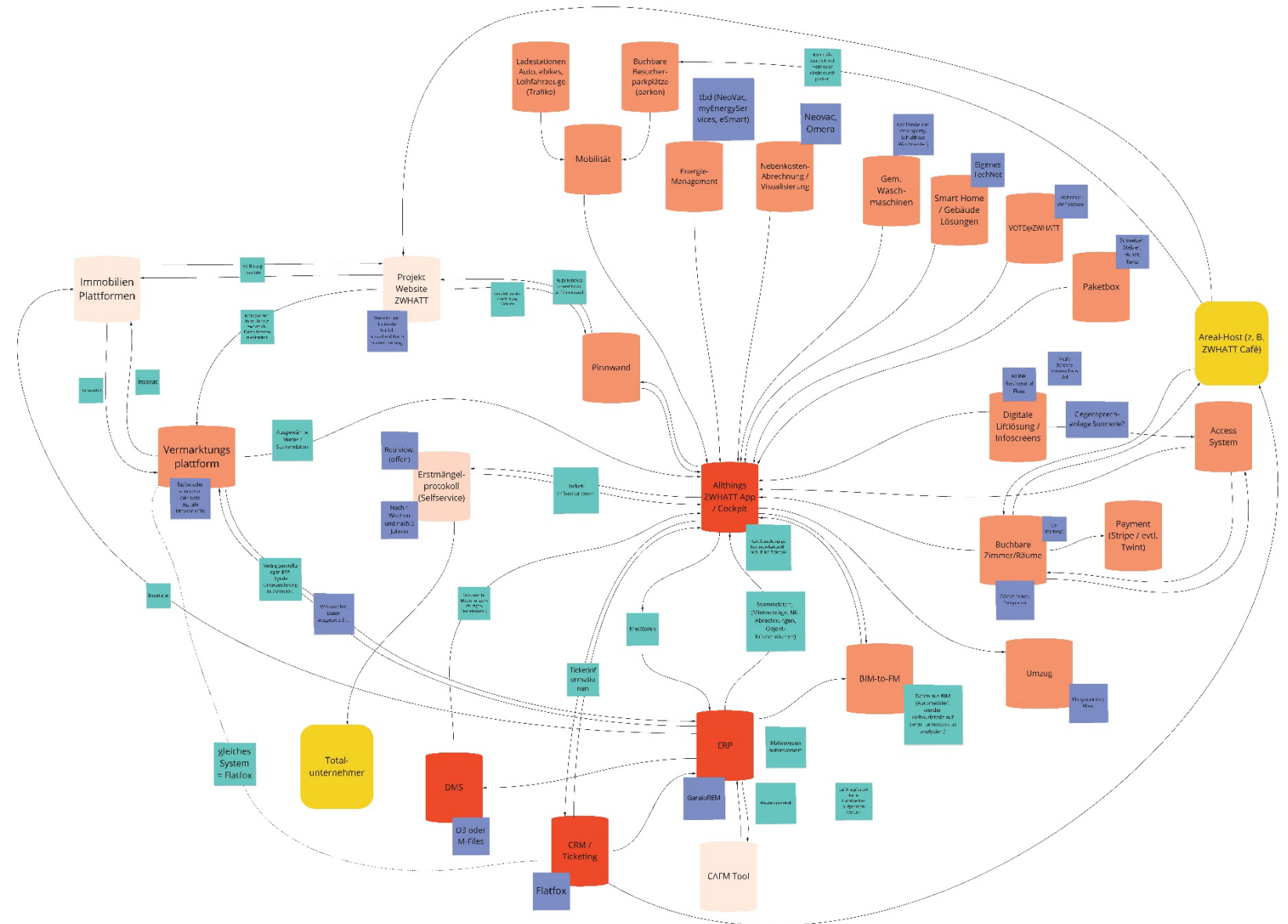
- Mobilitätskonzept
- E-Mobilität und Sharing
- Zentral am Zwhatt-Platz
- Ort der Begegnung



- Digitaler Gebäudebetrieb
- Partnerintegration
- DMS*
- Zwhatt-App

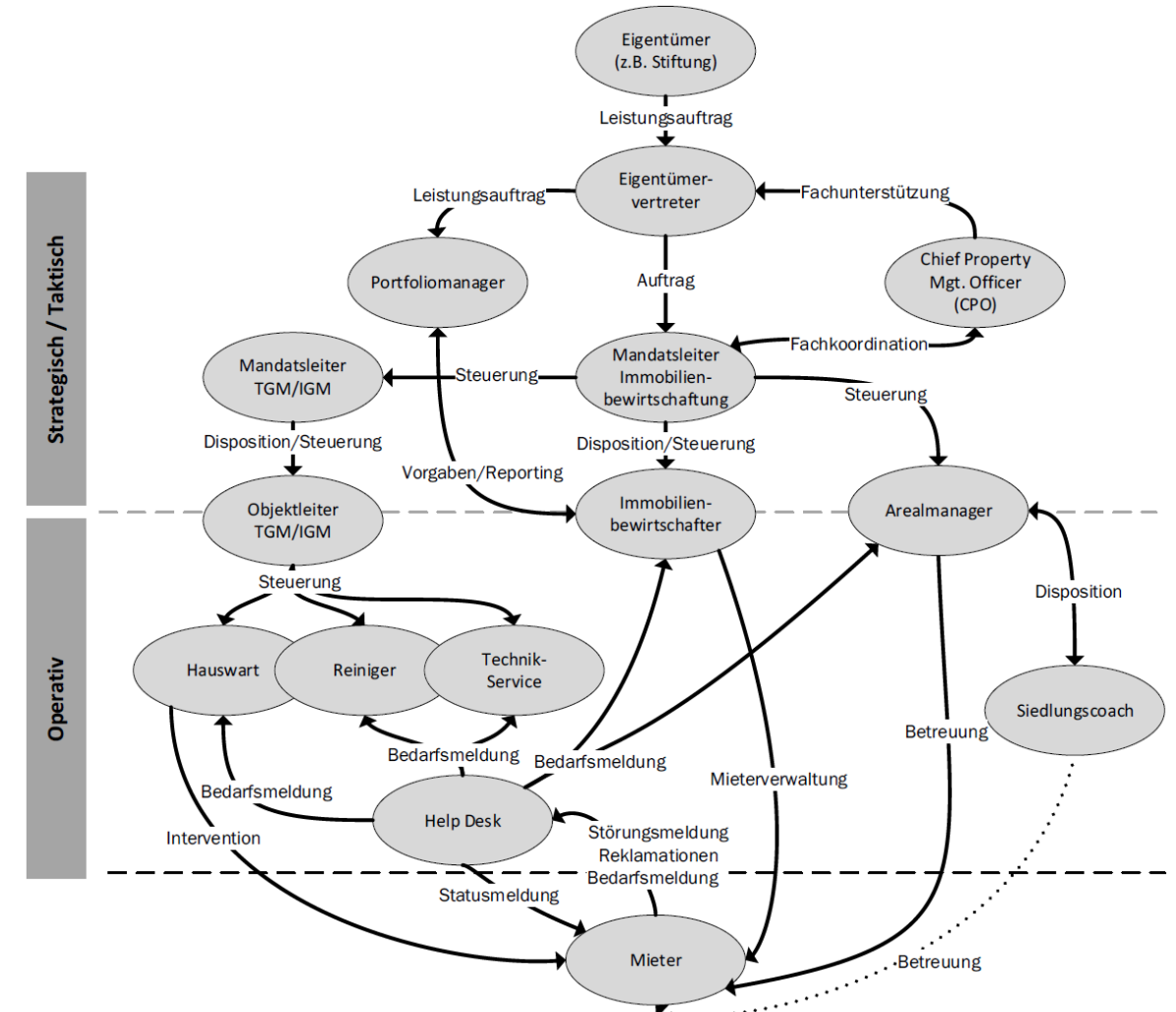
Das Diagramm zeigt das Zentrum 'Allthings' mit einem hexagonalen Logo. Es ist mit acht verschiedenen Bereichen verbunden:

- Intelligente Haustechnik
- ERP, DMS, Bewerbermngmt.
- Energievisualisierung
- Handwerker, FM
- Digitaler Zutritt
- Paketzustellungs-Lösungen
- Mobilitäts-lösungen
- Sonstige DL



Betriebsorganisation

- Breites Anforderungsprofil
- Komplexität Arealbetrieb
- Spezialisierung erforderlich:
 - Bewirtschaftung Regimo
 - Arealmanagement
 - Siedlungscoach
 - FM-Provider





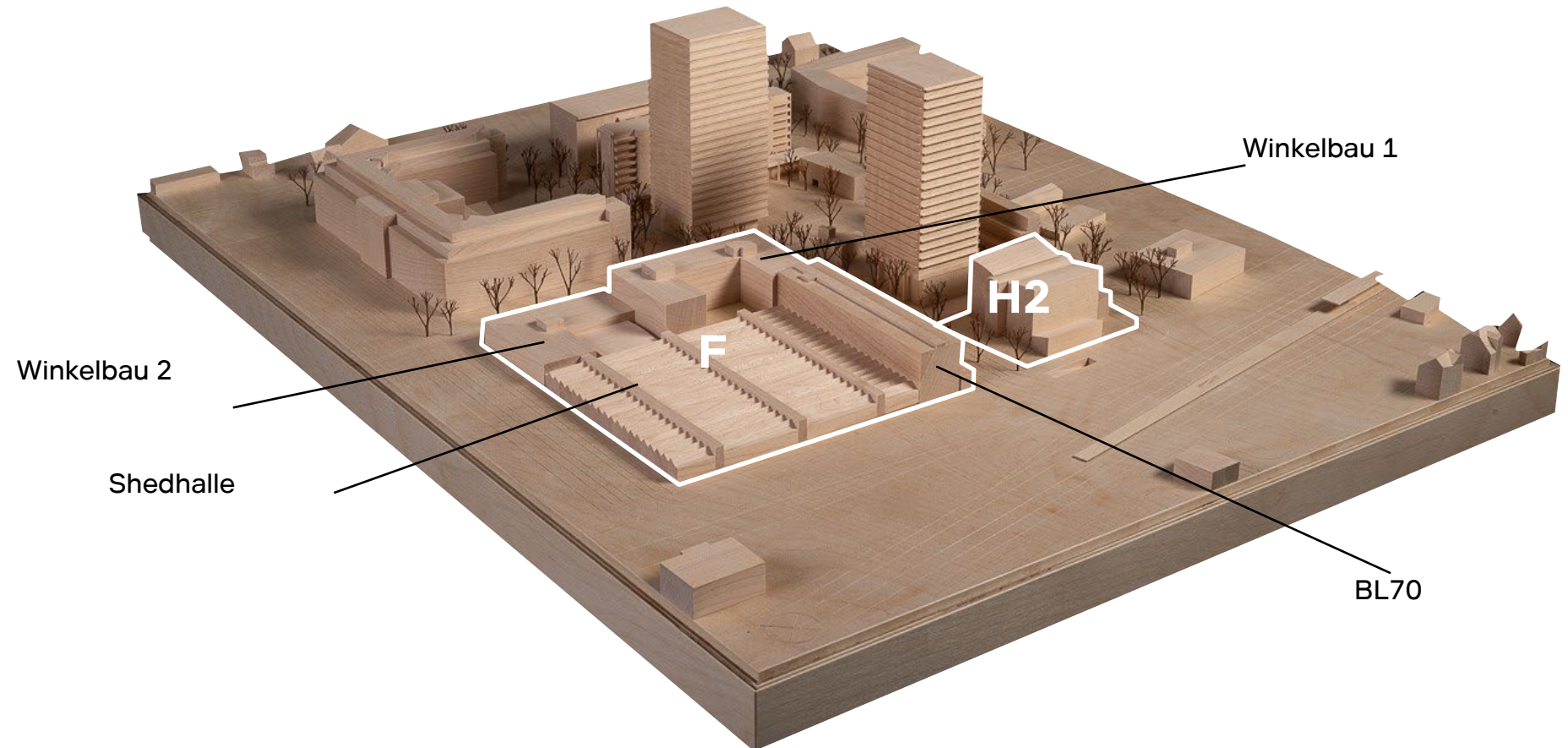
Zwhatt 2. Etappe: Baufelder F und H2



Baufelder F und H2

Überblick

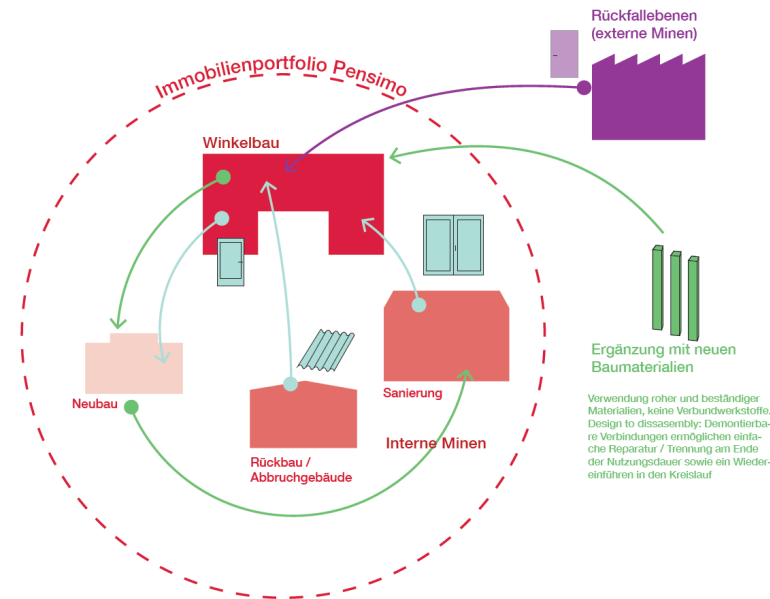
- Bezug 2028-2030
- Themen:
Umnutzung
Bestand,
Plusenergie-
gebäude, ReUse,
Schwammstadt...
- min. 250 Whg. und
rund 5'000 m2
Büro- und
Gewerbefläche



Baufeld F: erste Impulse

Winkelbau 1: Forschungsprojekt InSitu

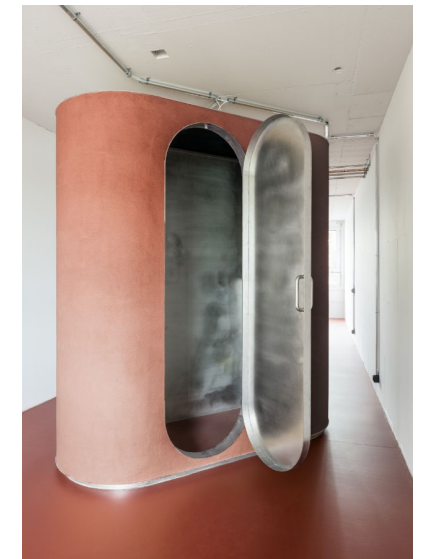
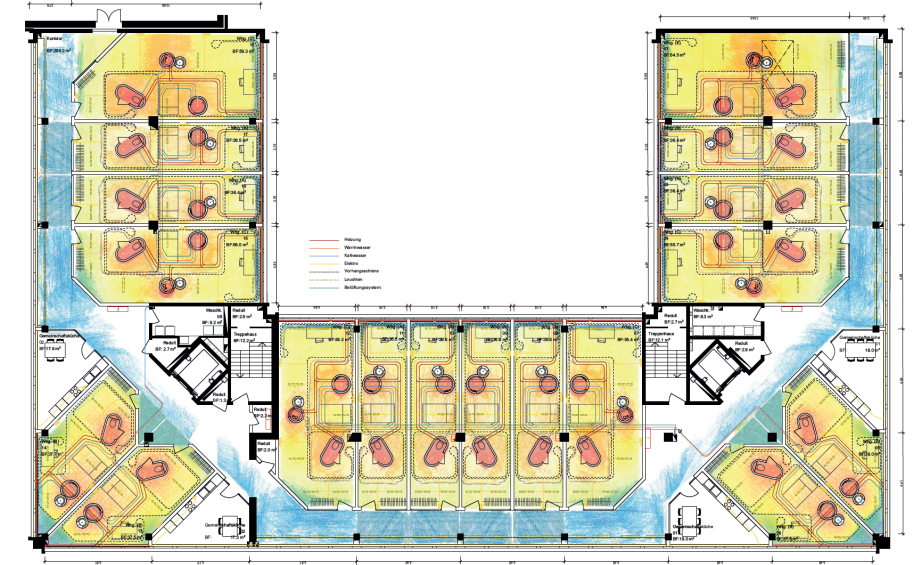
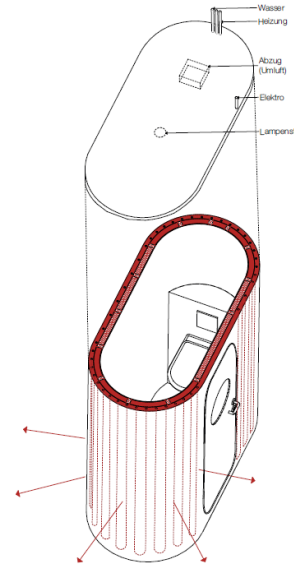
- Arbeitstitel «Bestand als Chance - Kreislauf als Ziel - Pionier-Wohnen im Winkelbau»
- Re-Use-Bauen mit Fokus auf Bauteilkreislauf (interne Minen Portfolio AST)
- Zielgruppe: Studentisches Wohnen



Baufeld F: erste Impulse

Winkelbau 1: Forschungsprojekt EMI

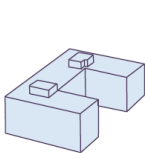
- Arbeitstitel «Das wohltemperierte Haus»
- Klimazonen /
Temperaturlandschaften innerhalb
von Whg.
- In welcher Temperatur wollen wir
arbeiten, kochen, spielen?
- Wohnung mit wärmenden und
kühlenden Raumschalen
- Minimalinvasive Eingriffe: primär in
erneuerbare Energien investieren



Bestandsanalyse

Machbarkeitsstudie

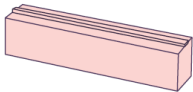
- Analyse Bestand (Zustand, Statik, Struktur, GP-Konformität usw.)
- Nutzungsoptionen Bestand
- Strategieentwicklung Bestand



Winkelbau 1

- Perspektive mittelfristig: Ausweitung Re-Use-Projekt InSitu (möglichst geringe Eingriffstiefe im Bestand)
- 5 Geschosse mit weiterverwendbarer Tragstruktur und Erschliessung
- Hohe Ausnützung auf geringer Fläche möglich
- Aufstockung als mögliche Option

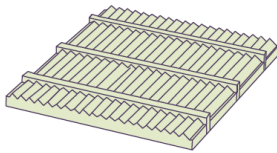
- 1. Priorität: Umnutzung (und Erweiterung)
- 2. Priorität: Ersatz



Businessloft 70

- 5 Geschosse mit aktuell Büronutzung
- Kein sofortiger Handlungsbedarf: Gebäudezustand gut, Vermietungsstand ca. 80%
- Günstige Proportion und Ausrichtung des Gebäudekörpers
- Zusätzliche Aufstockung erfordert Rückbau der bestehenden Aufstockung

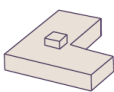
- 1. Priorität: Umnutzung
- 2. Priorität: Ersatz



Shedhalle

- Eingeschossig mit grossem «Baumassenverbrauch»
- Einbau 2. Geschoss partiell möglich
- Potenzial Grundstruktur für Umnutzung aktuell in Prüfung durch Spezialisten
- Potenzieller Identitätsträger fürs Areal

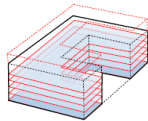
- 1. Priorität: Teilerhalt
- 2. Priorität: Ersatz



Winkelbau 2

- 2 Geschosse mit kleinem Volumenanteil
- Rückbauten aufgrund GP notwendig
- Verhältnis Bestandsstruktur zu Potenzial Neubau ungünstig
- Weiterverwendung Substanz projektbezogen zu prüfen

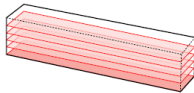
- 1. Priorität: Ersatz



Winkelbau 1

- Publikumsorientierte Gewerbenutzungen im Erdgeschoss mit überhöhten Räumen gegen die Promenade zwingend (GP)
- Unterschiedliche Wohntypologien in den Obergeschossen möglich
- Eine allfällige Aufstockung ermöglicht zusätzliche Wohntypologien (mehr struktureller Spielraum)

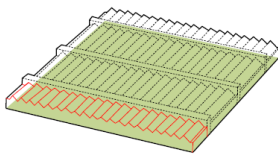
- Hoher Wohnanteil
- Gewerbe an Furtalpromenade



Businessloft 70

- Minimaleingriff Anpassung Erdgeschoss mit Durchlässigkeit in Richtung Baufeld, zweiseitige Orientierung für öffentlichkeitsorientierte Nutzungen
- Je nach Eingriffstiefe unterschiedliche Nutzungskonzepte möglich
- Veränderungen von unten nach oben aufgrund des Installationsgrades und der Erschliessung.

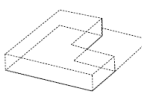
- Lage am «Areal-Entrée» für Mischnutzung sehr günstig



Shedhalle

- Tragstruktur (ohne Dach) für Aussenraum nutzen
- Mit geringer Eingriffstiefe Raumstrukturen erhalten als unbeheizte Räume > z.B. Angebote Arealinfrastruktur
- Ertüchtigung der Bestandsstruktur auf Neubauniveau ist mit hohem Aufwand verbunden: Kosten wie Neubau, daher nur in Teilbereichen sinnvoll > z.B. Atelier-, Patiowohnen und Verkauf/Gewerbe mit attraktiven Raumqualitäten

- Diverses Angebot aufbauen



Winkelbau 2

- Geringes Flächenpotenzial (2-geschossig) und 3-5-geschossige Aufstockung nicht möglich
- Lage zudem nicht GP-konform (Gebäudeabstand, Durchwegung)

- Ersatz

Baufeld F: Entwicklungskonzept

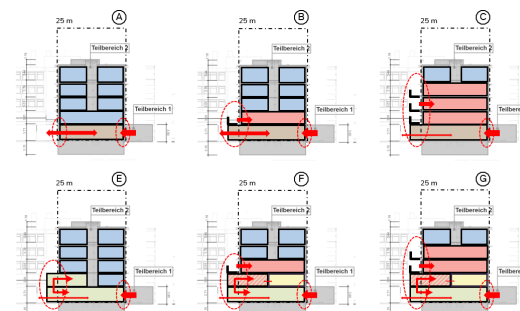
Vorbereitung Studienauftrag

Auf Basis Machbarkeitsstudie wurden für die Bestandsbauten sowie die Neubauten Nutzungskonzepte entwickelt:

- Produkt «**Energieriegel**» für Neubauten
- Produkt «**Shed-Wohnen**» für Teilumnutzung der Shedhalle in Wohnen
- Produkt «**Wohnen Plus**» für Umnutzung Gewerbebau BL70
- Produkt «**WIRwinkel**» für Umnutzung Winkelbau 1
- Produkt «**Super-Pergola**» für Umnutzung Tragstruktur der Shedhalle
- Produkt «**Zwhattiotop**» für Planung eines «tiny forest»



Für Mini-Wald vorbereitete Bäume in New Yorker



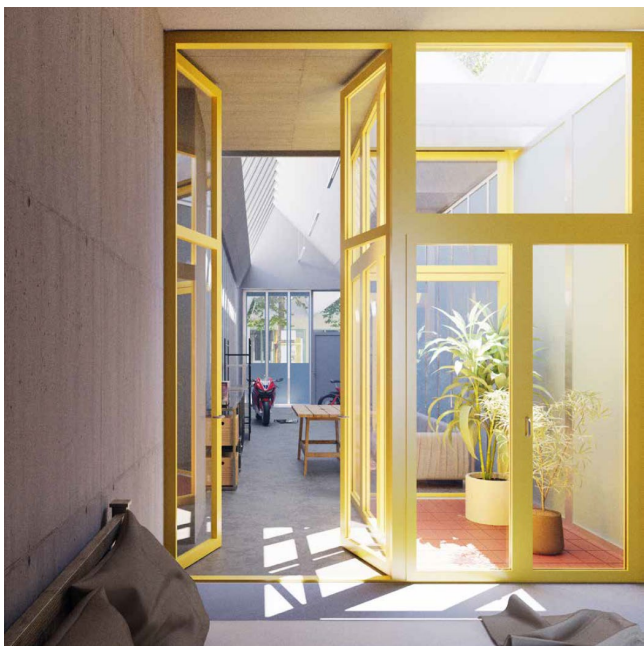
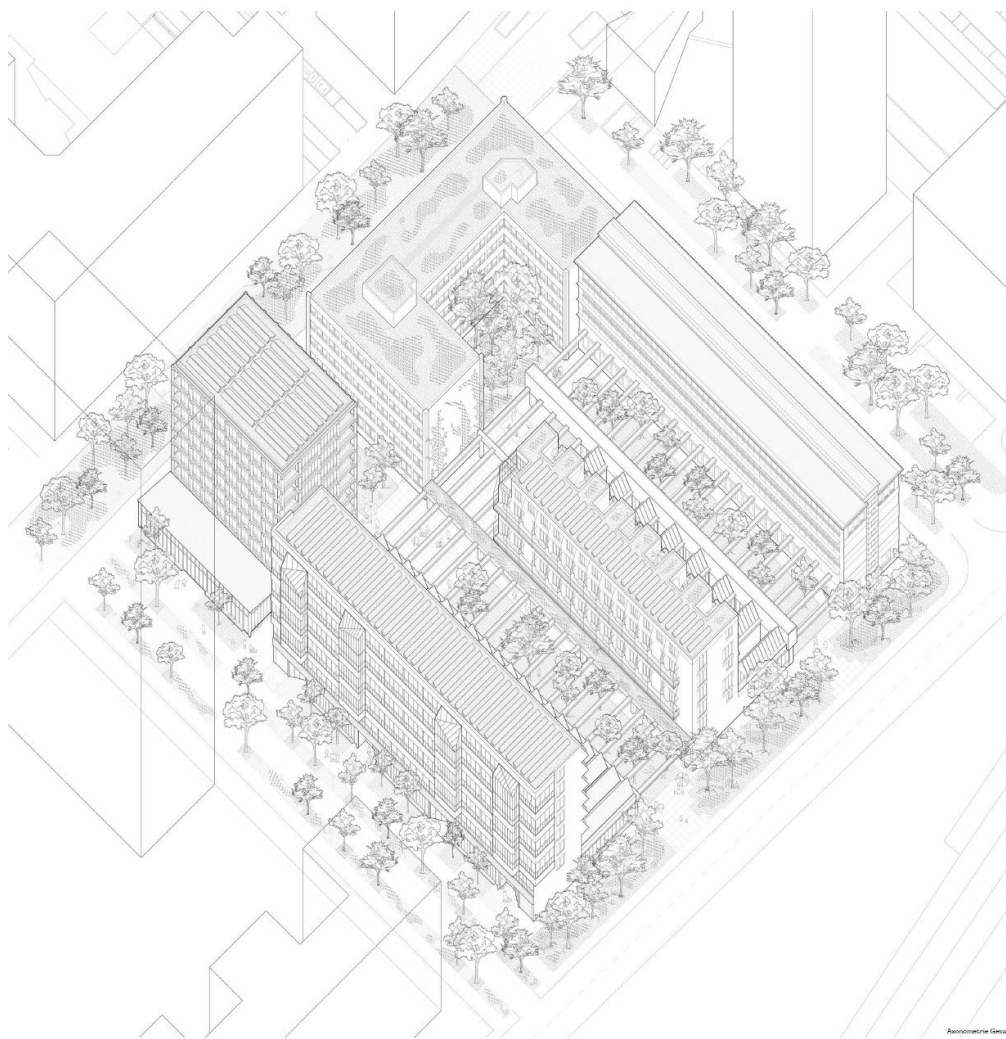
Baufeld F: Impressionen Studienauftrag



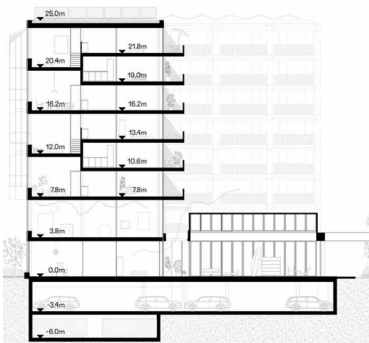
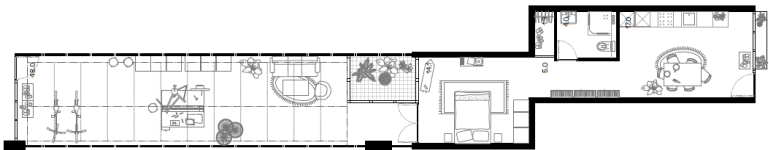
Baufeld F: Impressionen Studienauftrag



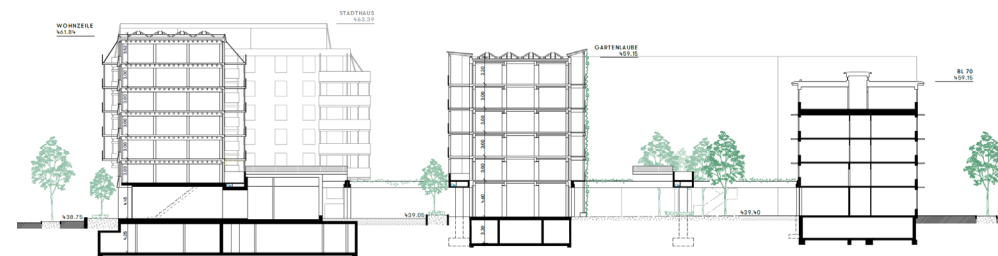
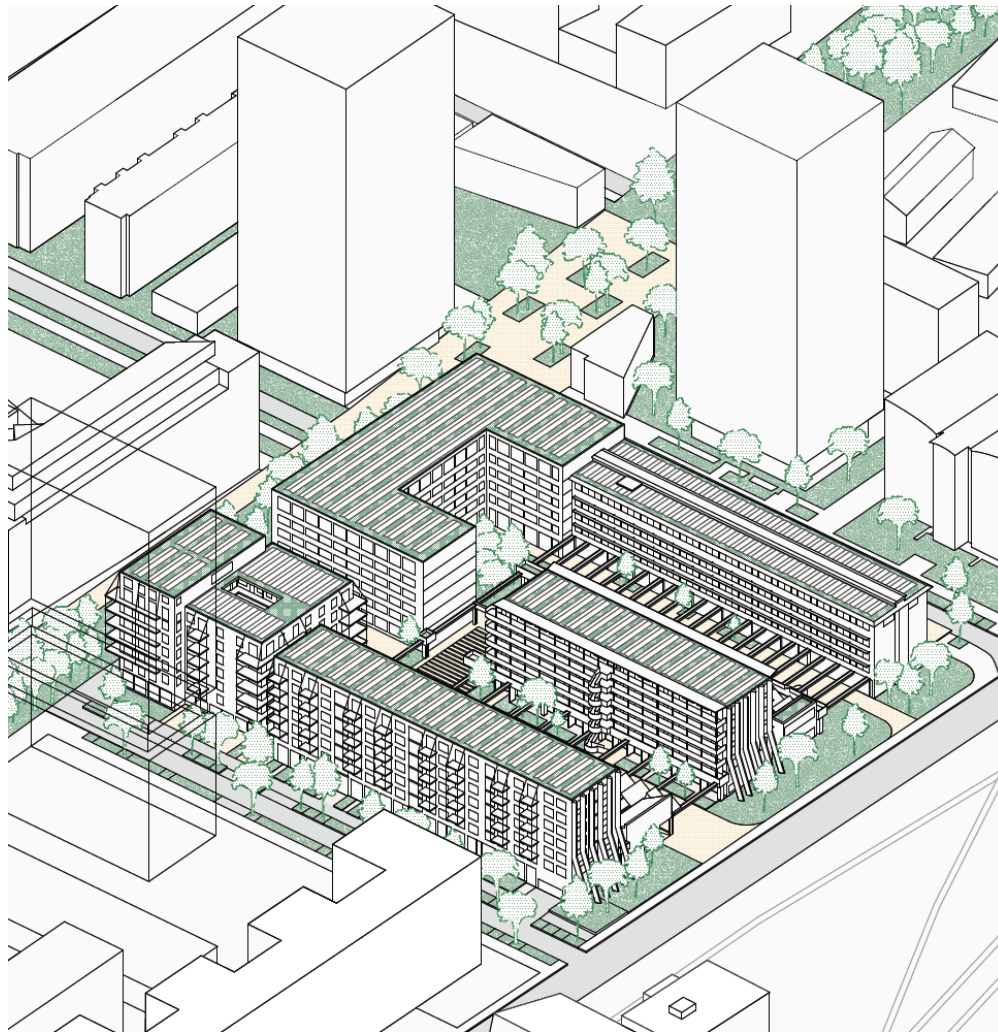
Siegerprojekt DOSCRE Architekten, Zürich



Das private Shed im Shedloft Erdgeschoss



Siegerprojekt Salathé Architekten, Basel



Baufeld F

Fokusthemen Projektierung

- Umnutzung und Bestandserhalt
- Zielwert graue THGE
- PV-Nutzung
- Biobasierte Baustoffe
- Fassadenbegrünung
- Tiny Forrest
- Biodiversität
- Identität
- Nachbarschaft
- Neue Wohnformen
- Bezahlbarer Wohnraum



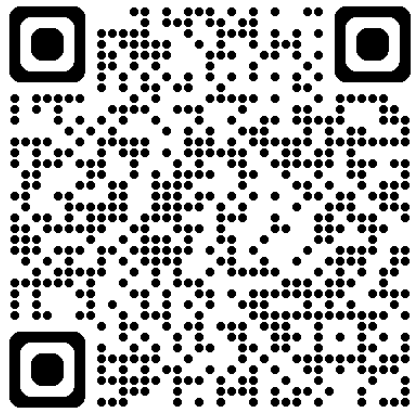
Visualisierung: Studio Esch Rickenbacher

Dokumentation

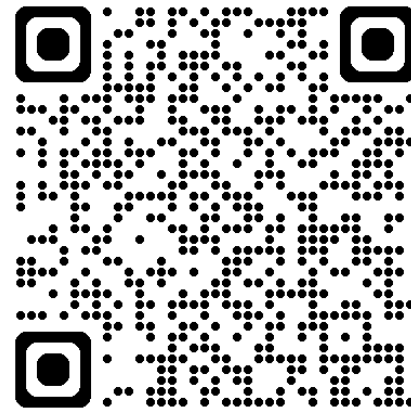
Dokumentarfilm

Als Teil einer Film-Trilogie geben die ersten beiden Teil Einblick in die Entwicklung (Teil 1) und die Realisierung (Teil 2) des Grossprojekts Zwhatt.

Teil 1



Teil 2



Fragen?

Pensimo Management AG

Josefstrasse 214

Postfach 1305, 8031 Zürich

+41 44 518 02 00

Martin Schriener

Leiter Project Development

martin.schriener@pensimo.ch

