

21. VGQ HOLZBAU FORUM 2023

HOLZBAU IN TRANSFORMATION BRINGT NEUE HERAUSFORDERUNGEN



Maison Climat | Biel-Bienne | TU: Beer Holzbau AG, Ostermundigen | Architektur: Bürgi Schärer, Bern | Fotograf: Damian Poffet

Entwickeln für ein nachhaltiges Investment

Peter Wicki, Zug Estates AG, Zug

ZugEstates

Zug Estates AG

Entwickeln für ein nachhaltiges Investment

Peter Wicki, Leiter Entwicklung und Bauprojekte

VGQ Holzbau Forum, 14. März 2023

An aerial photograph of a city, likely Zurich, Switzerland, featuring a large lake (Lake Zurich) in the background and a dense urban area in the foreground. A semi-transparent grey box is overlaid on the city, containing text. The text is in a bold, black, sans-serif font. The background shows a mix of modern and older buildings, green spaces, and a clear blue sky.

Agenda

- Zug Estates
- Nachhaltigkeit im Suurstoffi Areal
- Wieso nachhaltig entwickeln?
- Ausblick

Geschäftsmodell – was wir machen.



Fokus auf attraktiven
Wirtschaftsstandort



Ausrichtung auf zentral
gelegene Areale



Breite Diversifikation



Integriertes
Geschäftsmodell



Eigenes Hotellerie- und
Gastroangebot



Attraktives
Entwicklungsangebot

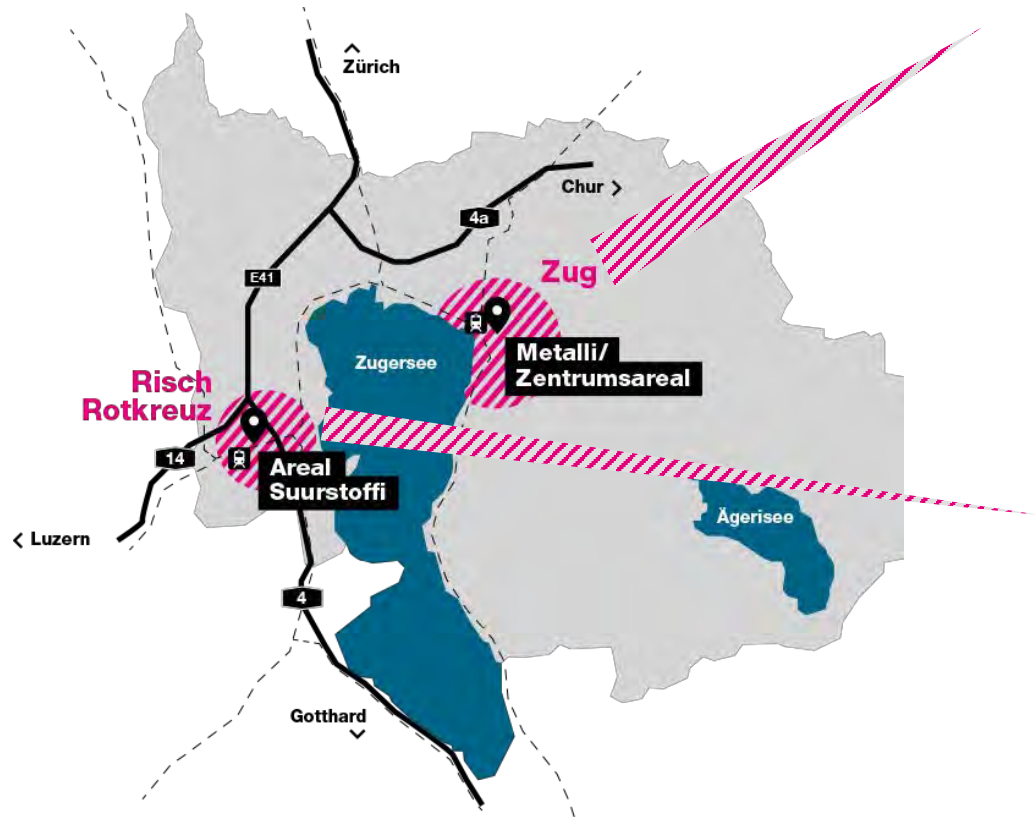


Liegenschaften für den
Eigenbestand



Nachhaltigkeit

Fokus Arealentwicklung – zentral gelegen und mit eigener Ausstrahlung.



Zug (Arealfläche ca. 60 000 m²)



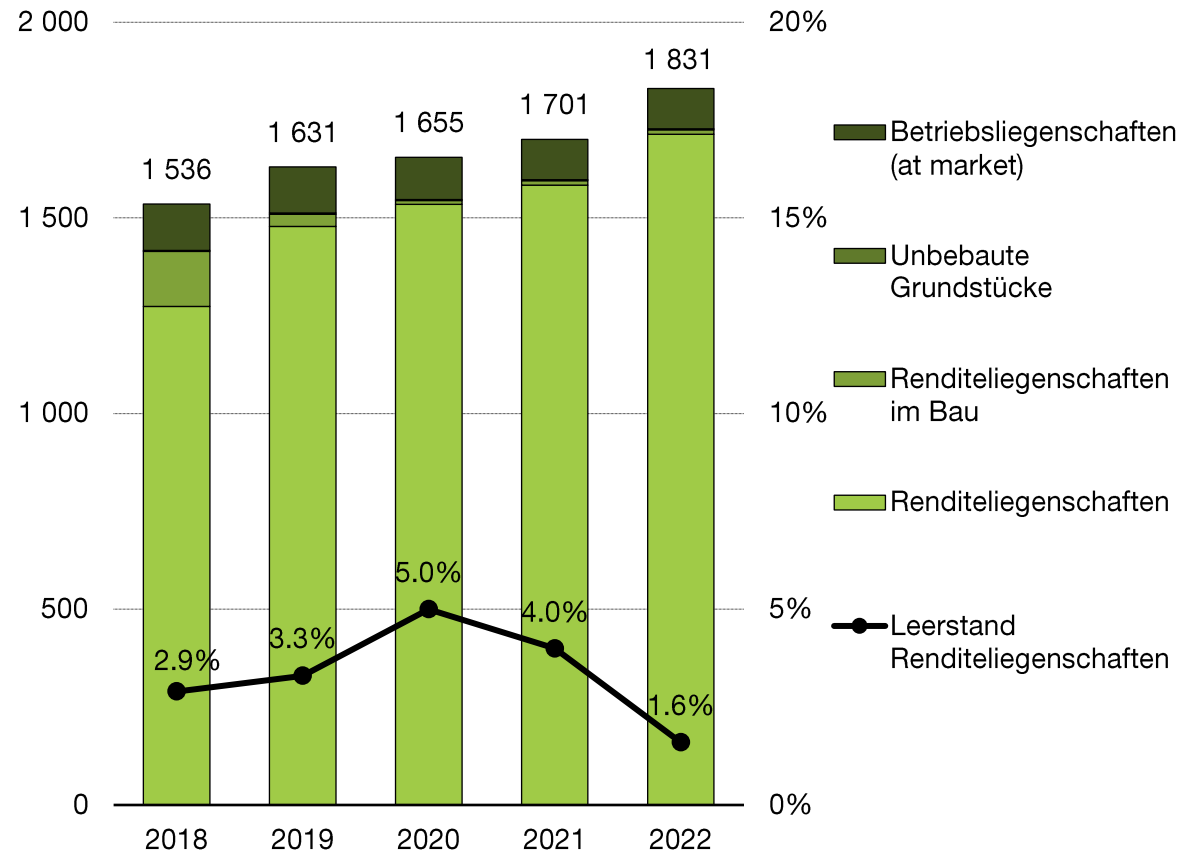
Risch Rotkreuz (Arealfläche ca. 100 000 m²)



Portfoliowachstum aufgrund getätigter Akquisitionen und Investitionen

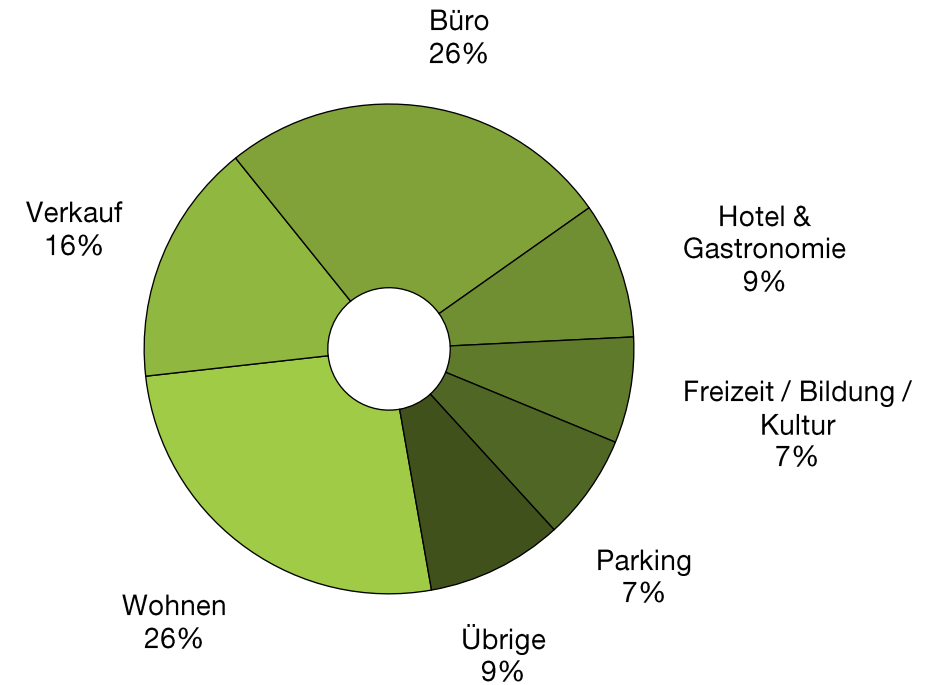
Entwicklung Marktwert Portfolio und Leerstand

in CHF Mio. bzw. %



Portfolio nach Nutzung

Basis Soll-Mietertrag* per 31.12.2022

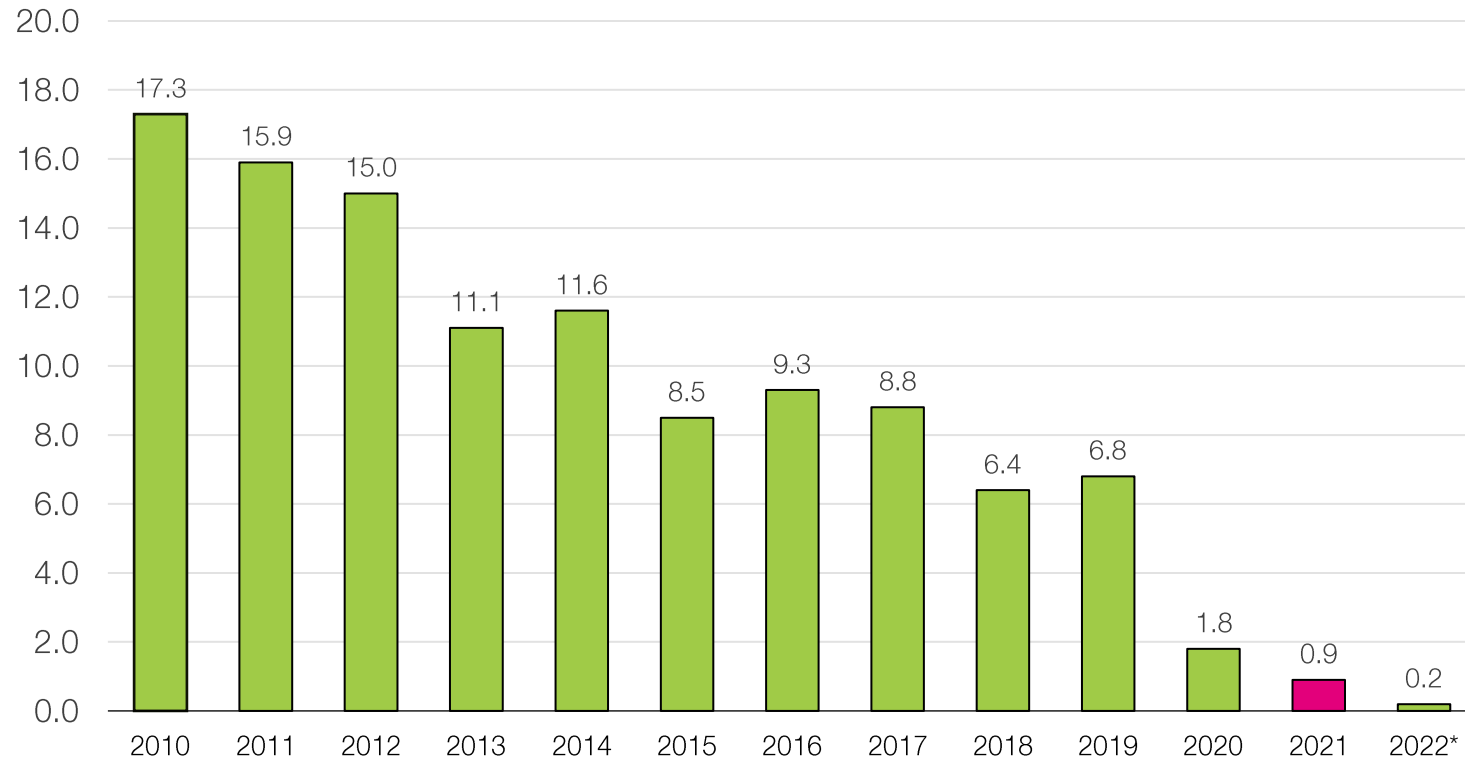


* Aus Sicht Geschäftsbereich Immobilien

Weitere wichtige Schritte in der Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie

Absenkpfad Zug Estates Portfolio | Scope 1 + 2

Treibhausgasemissionen (kg/m² Energiebezugsfläche)



Seit 2010 haben wir unsere Treibhausgasemissionen um knapp 95% gesenkt.

* Prognose; Messperiode jeweils vom 1. April bis 31. März



Nachhaltigkeit im Suurstoffi Area

Nachhaltige Quartiersentwicklung – mit viel Holzbau

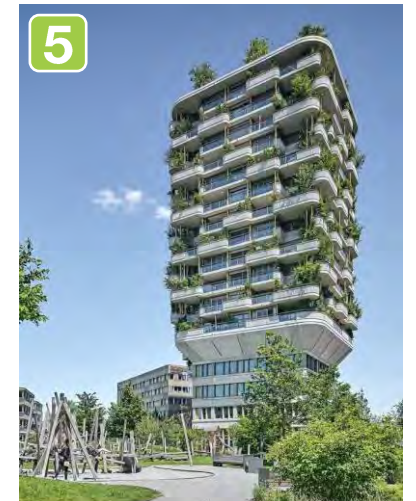
Zug Estates hat es in rund zehn Jahren geschafft, auf einem über 100'000 m² grossen Areal in Rotkreuz ein Quartier nachhaltig und mit einer vielfältigen Nutzung zu entwickeln, das durch hochwertige Architektur, herausragende Begrünung und höchste Energieeffizienz überzeugt.



2
Suurstoffi 19-35
Holzbausiedlung
Wohnen



3
Suurstoffi 1
Aktuell höchstes
Holzhochhaus
der Schweiz



CO₂ freie Energieproduktion mit Erdsonden und Anergienetz

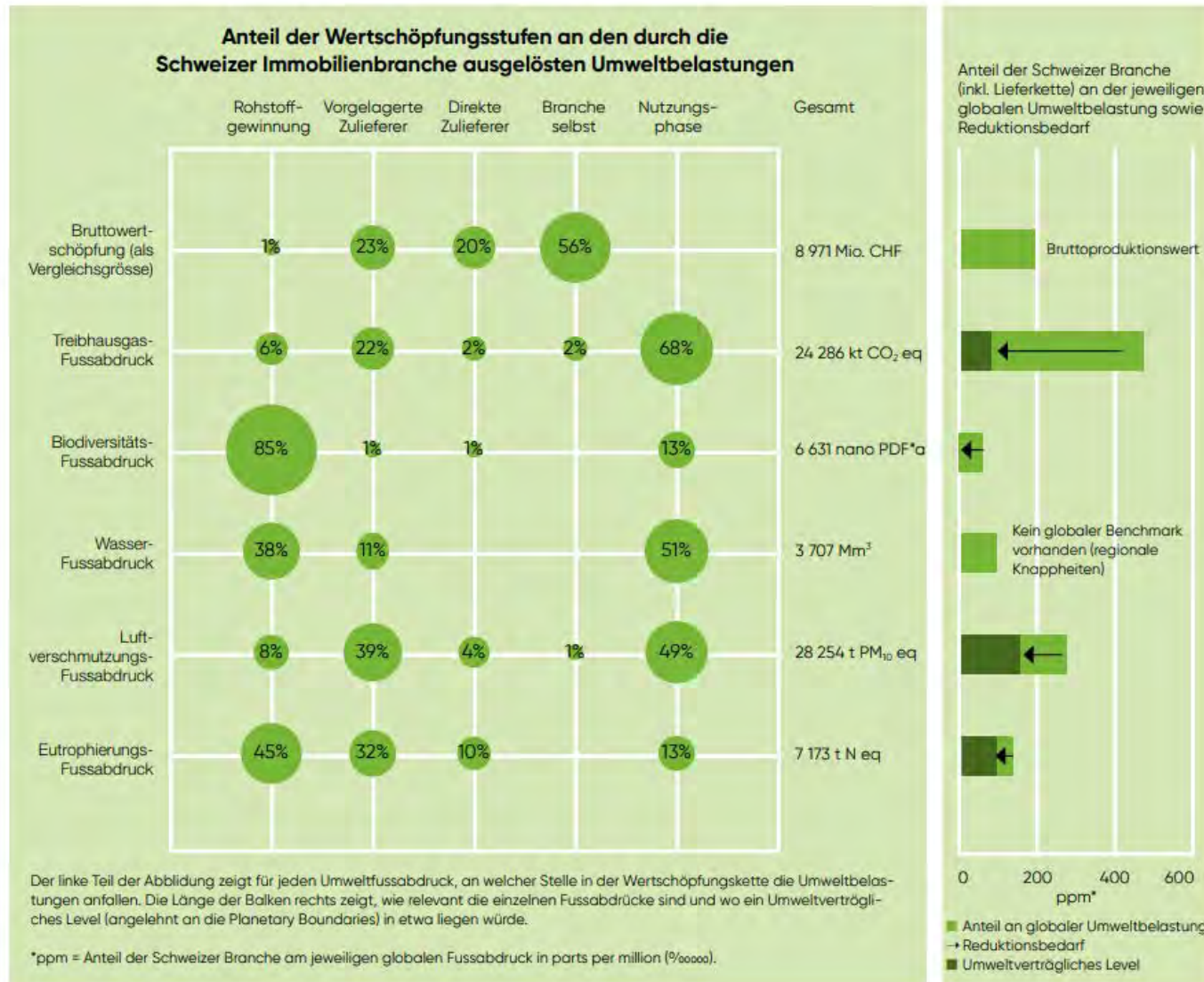


A low-angle photograph of a modern glass skyscraper with a lush garden in the foreground. The building's facade is composed of large glass panels and dark metal frames, reflecting the sky. In the foreground, there are various green plants and white flowers, some in sharp focus and others blurred. The sky is a clear, bright blue. A semi-transparent dark grey horizontal band is overlaid across the middle of the image, containing the text.

Wieso nachhaltige entwickeln?

Wieso nachhaltig entwickeln?

Nachhaltigkeit ist wichtig – Immobilieneigentümer tragen Verantwortung!



Der CH-Immobiliensektor verantwortet:

- 50% des Rohstoffbedarfs
- 30% der CO₂ Emissionen
- 80% des Abfallaufkommens

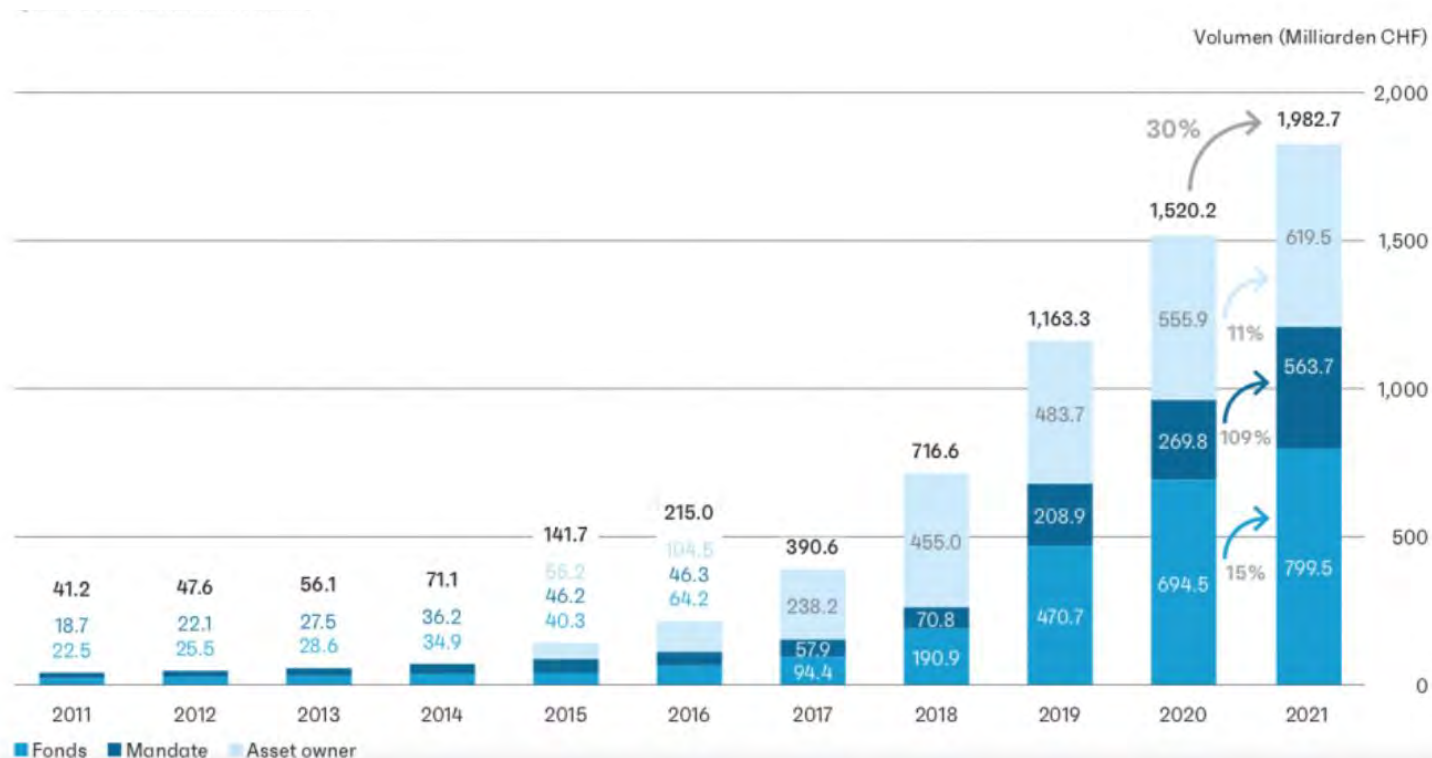
Wir nehmen unsere Verantwortung in einem relevanten Wirtschaftssektor wahr.

Nachhaltigkeit ist seit vielen Jahren strategisch relevant und in der DNA verankert.

Wieso nachhaltig entwickeln?

Nachhaltigkeit ist wichtig für Mieter, Nutzer und den Kapitalmarkt.

Wachstum nachhaltiger Anlagen



Quelle: Swiss Sustainable Finance

Die Nachfrage nach «grünen» Investitionsanlagen steigt stark an.

Zertifizierungen, Gebäudelabels und Nachhaltigkeitsratings werden immer wichtiger.

Finanzierungen beispielsweise über Green-Bonds ermöglichen (teilweise) bessere Konditionen.

Für viele Büromieter sind nachhaltige Gebäude wichtig, um ihre Nachhaltigkeitsziele zu erreichen.

Entwickeln ist immer auch eine Kommunikationsaufgabe > Bevölkerung und Politik müssen überzeugt werden.

Wieso nachhaltig entwickeln?

Welche Themen sind für uns relevant?



■ Umweltthemen ■ Soziale Themen ■ Governance-Themen ■ Übergeordnete Themen

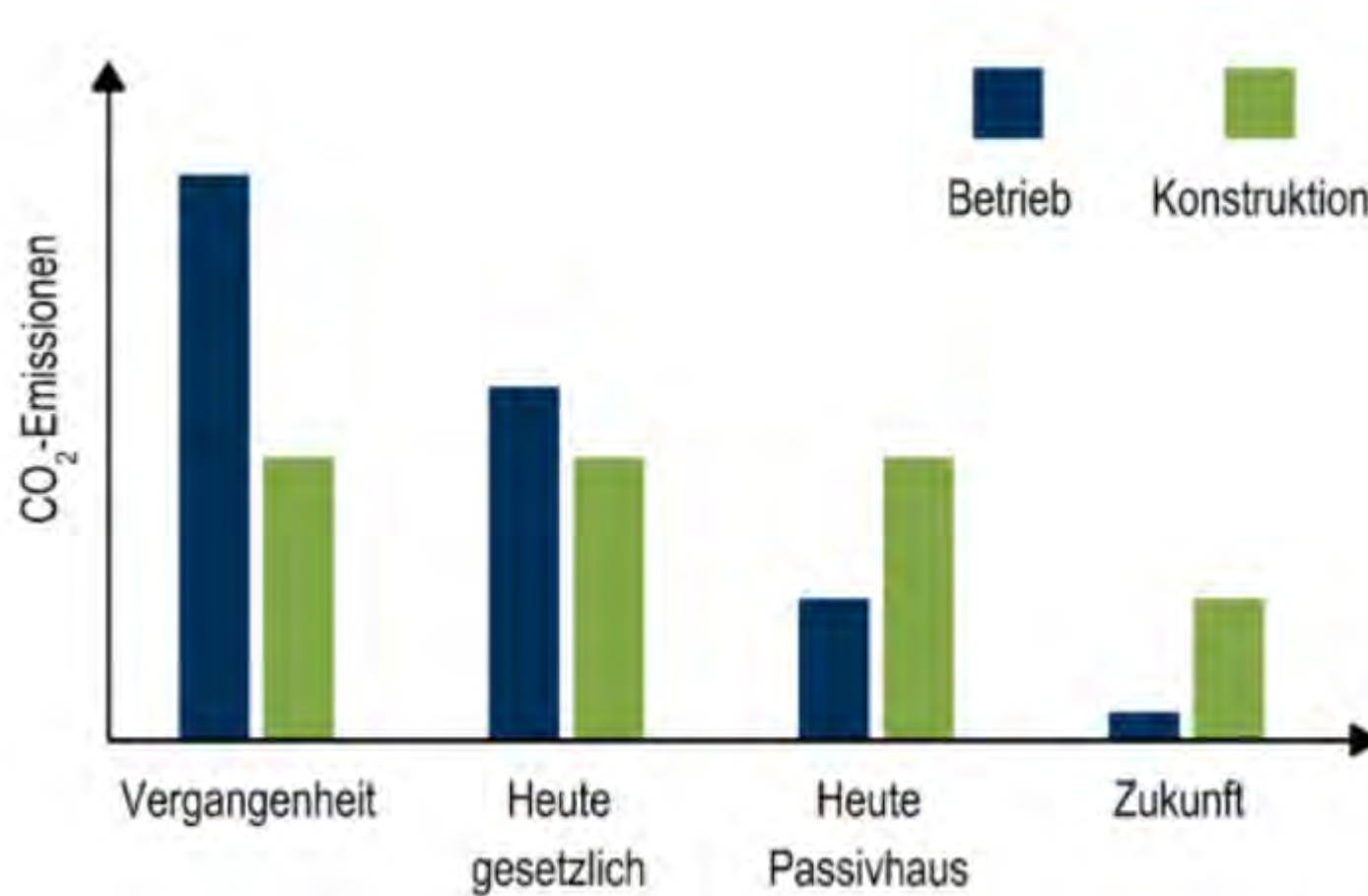
In diesen Themen setzen wir uns für zukunftsfähige Lösungsentwicklungen ein.

In den konkreten Bauprojekten (Entwicklungen, Neu- und Umbauten) können wir Akzente setzen und dem schönen Worten Taten folgen lassen.

Quelle: Zug Estates, Nachhaltigkeitsbericht 2021

Wieso nachhaltig entwickeln?

ESG - Materialien, Zirkularität und Senkung der Graue Energie sind aktuell die wichtigsten Themen für uns im Umgang mit dem «E».



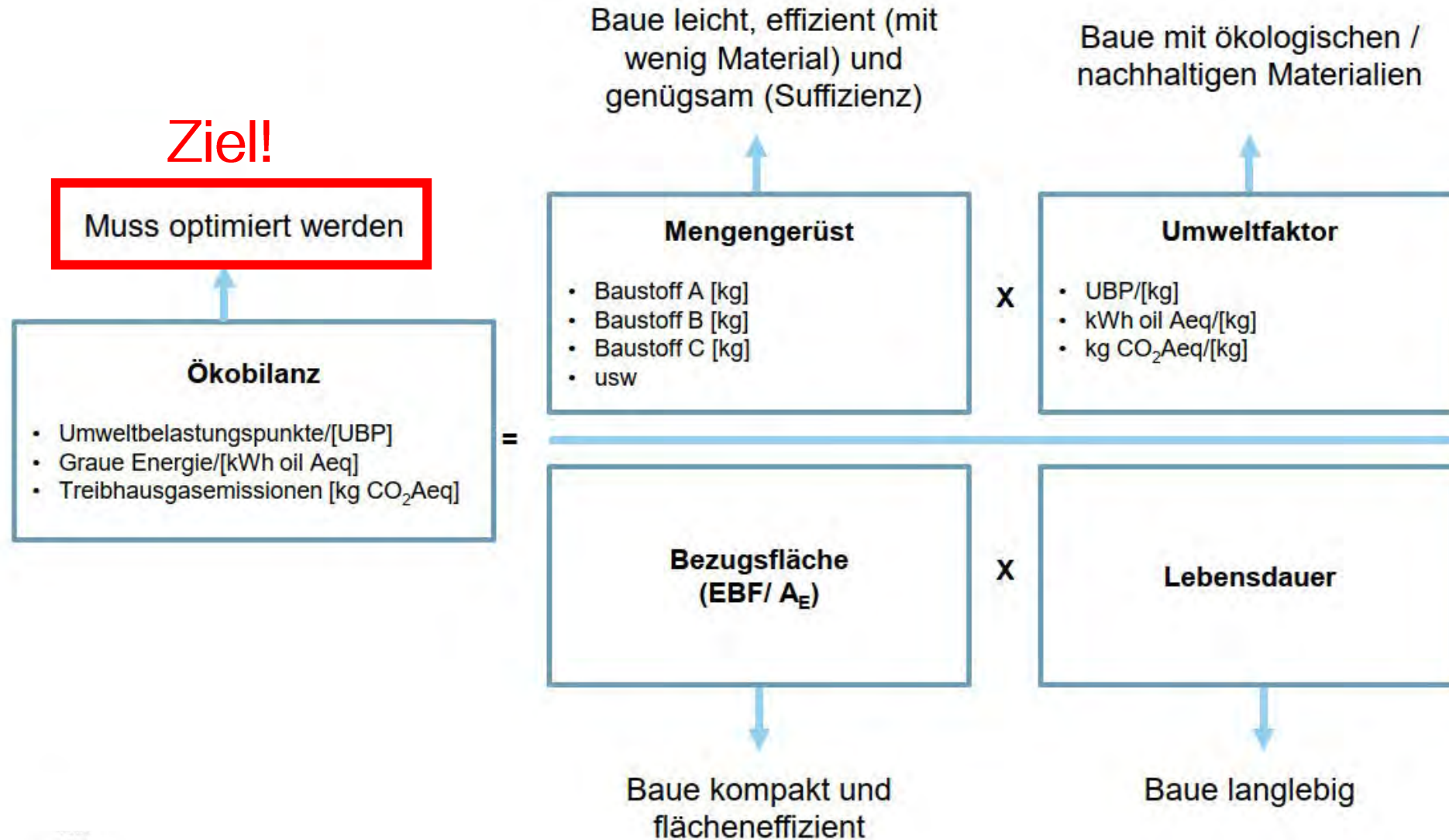
Ziel ist es den Verbrauch an Grauer Energie zu senken und den Materialeinsatz zu minimieren.

Wege dazu sind:

- Umbau statt Abbruch
- Verdichtung und Aufstockungen
- Kompakte, effiziente Baukörper
- Auswahl der Baumaterialien
- Prinzipien der Kreislaufwirtschaft

Quelle: Co2 Relevanz Gebäude
ACMS Architekten GmbH

Formel für eine optimierte Ökobilanz – alle Stellschrauben sind wichtig!



Wieso nachhaltig entwickeln?

Bauen mit Holz ist dabei eine der Antworten!



- Ressourcenschonend
- Einsparungen Grauenergie
- Gewichtsreduktion
- Vorfabrikation > kürzere Bauzeit
- Hoher Detaillierungsgrad in der Planung
- BIM / Lean Fähigkeit
- Geringe Baufeuchte
- Behaglichkeit



Zudem lesenswert:

- Gastbeiträge Lignum (Holz als CO₂-Speicher) und Hochschule Luzern (Bauen mit dem Klimawandel)

Wieso nachhaltig entwickeln?

**Komplexität nimmt zu - Fortschritte nur in Zusammenarbeit möglich
Forschung - Bauherr - Planer – Unternehmer.**

Lucerne University of
Applied Sciences and Arts

**HOCHSCHULE
LUZERN**

Technik & Architektur

**Studienauftrag «Vergleich von Bauweisen»:
Holz-Hybrid und Massivbau anhand vier Gebäuden
Präsentation Schlussbericht → **Update KBOB 2022****

ZugEstates

ERNE
wir bauen vorwärts

Studie Vergleich von Bauweisen – Resultate auf Ebene von Bauteilen nach neuer und alter KBOB-Ökobilanzdatenliste

Hochschule Luzern
Technik & Architektur



Unterschied über 4 Gebäude (amortisiert):

- PE_{ne} : zw. **-4.7%** (S04) und **-11.9%** (S22)
- TGE: zw. **-8.0%** (S04) und **-17.8%** (S22)
- UBP: zw. **-6.9%** (S04) und **-16.4%** (S22)
(der berücksichtigten Bauteile)

Dabei machen die berücksichtigten Bauteile etwa die Hälfte des Erstellungsaufwands von Gebäuden aus

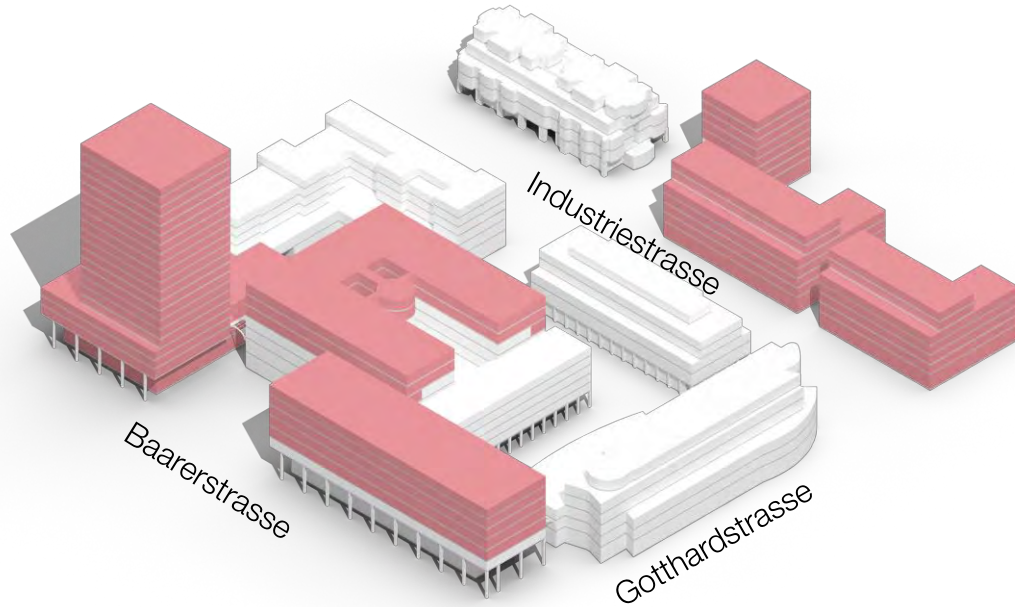
Unterschied über 4 Gebäude (amortisiert):

- PE_{ne} : zw. **-1.5%** (S04) und **-7.4%** (S22)
- TGE: zw. **-3.9%** (S04) und **-10.8%** (S22)
- UBP: zw. **-5.2%** (S04) und **-14.0%** (S22)
(der berücksichtigten Bauteile) (**alt**)

Ausblick



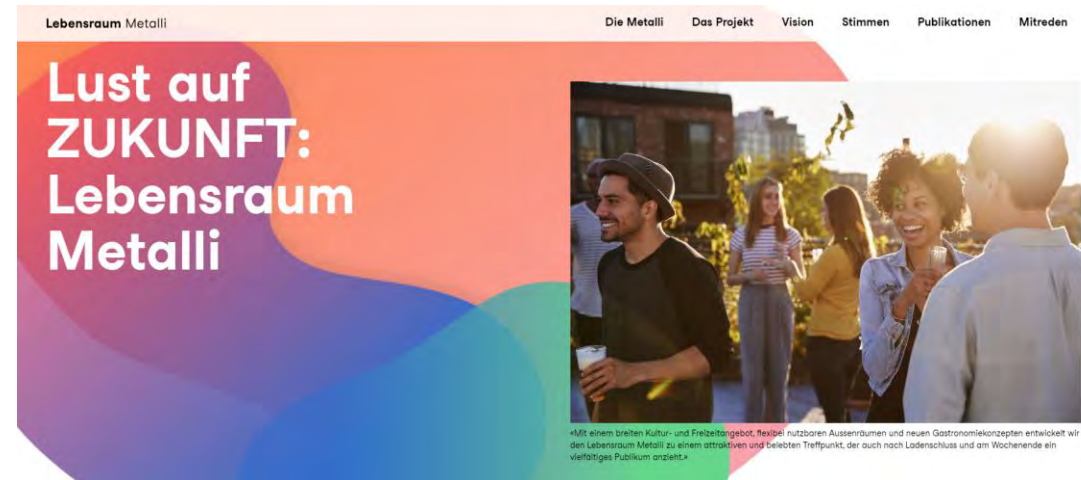
Innenverdichtung in Zug – Entwicklung des Lebensraum Metalli



 = Erweiterungen

Am neuen Metalliplatz an der Baarerstrasse wird ein Wohnturm entstehen. Die bestehenden Gebäude werden teilweise aufgestockt.

- Entwürfe der beiden Bebauungspläne Metalli und Bergli inkl. Umweltverträglichkeitsprüfung liegen vor
- Aktuell läuft die kantonale Vorprüfung
- Voraussichtlich Mitte 2023 erfolgt die erste Lesung im Grossen Gemeinderat (GGR) der Stadt Zug
- Gemäss aktuellem Terminplan Genehmigung der Bebauungspläne im Jahr 2024 und frühester Baustart 2026



Projektwebsite: www.lebensraum-metalli.ch

A photograph of a modern architectural courtyard. In the foreground, there is a swimming pool with a dark grey deck. To the right, a tall, cylindrical building is covered in lush green plants, known as a vertical garden. The background shows several white, multi-story buildings with large windows and balconies. The sky is clear and blue. In the bottom right corner, there are some purple flowers in the foreground.

Herzlichen Dank

Kontakt

Zug Estates AG
Peter Wicki
Industriestrasse 12
CH-6300 Zug

+41 79 248 38 68
peter.wicki@zugestates.ch
www.zugestates.ch

ZugEstates