allreal

Holcim Impact Days

Nachhaltigkeit in der Praxis – Anreize für den Wandel

David Guthörl
Head Sustainability
Allreal-Gruppe

Zürich, 11. September 2025

Allreal-Gruppe

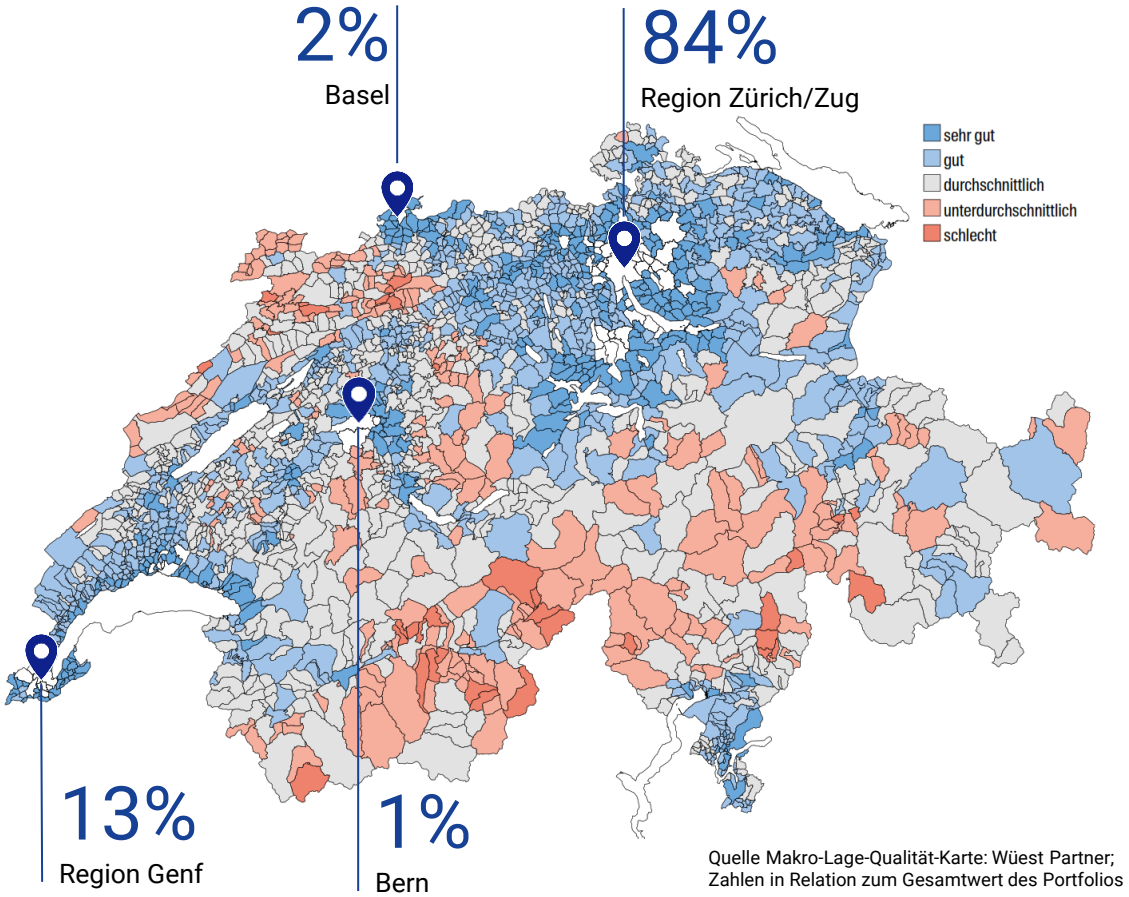
Börsenkotiert Portfolio 5.2 Mia. Eigentümerin, Entwicklerin & Realisierung

Richti-Areal, Wallisellen

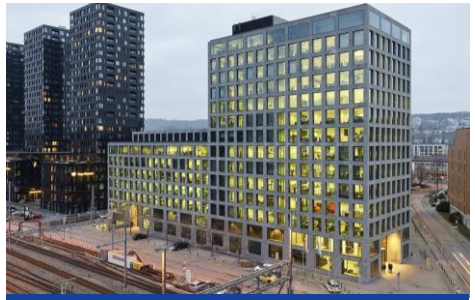
allreal

Portfolio

Fokus auf Zentrumslagen in Zürich und Genf, ausgewogener Anlagemix



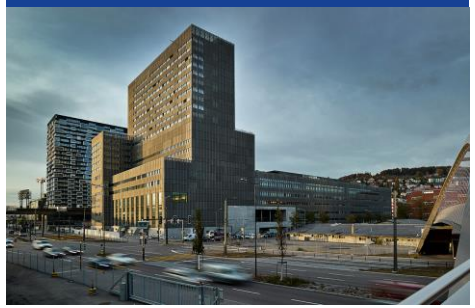
Quelle Makro-Lage-Qualität-Karte: Wüest Partner;
Zahlen in Relation zum Gesamtwert des Portfolios



Büro ~ 50%

Wohnen ~ 25%

Bildung ~10%



Industrie ~10%

Das gesamte Portfolio der Allreal digital:

allreal

Wir schaffen Werte

… weil wir Bauvorhaben mit Zukunftsperspektive realisieren.

Nachhaltiges Bauen

Nachhaltiges Energiemanagement

Kreislauffähiges Bauen

Neto-Null bis spätestens 2050

Bellerivestrasse 36, Zürich

allreal

Zirkularität in der Praxis

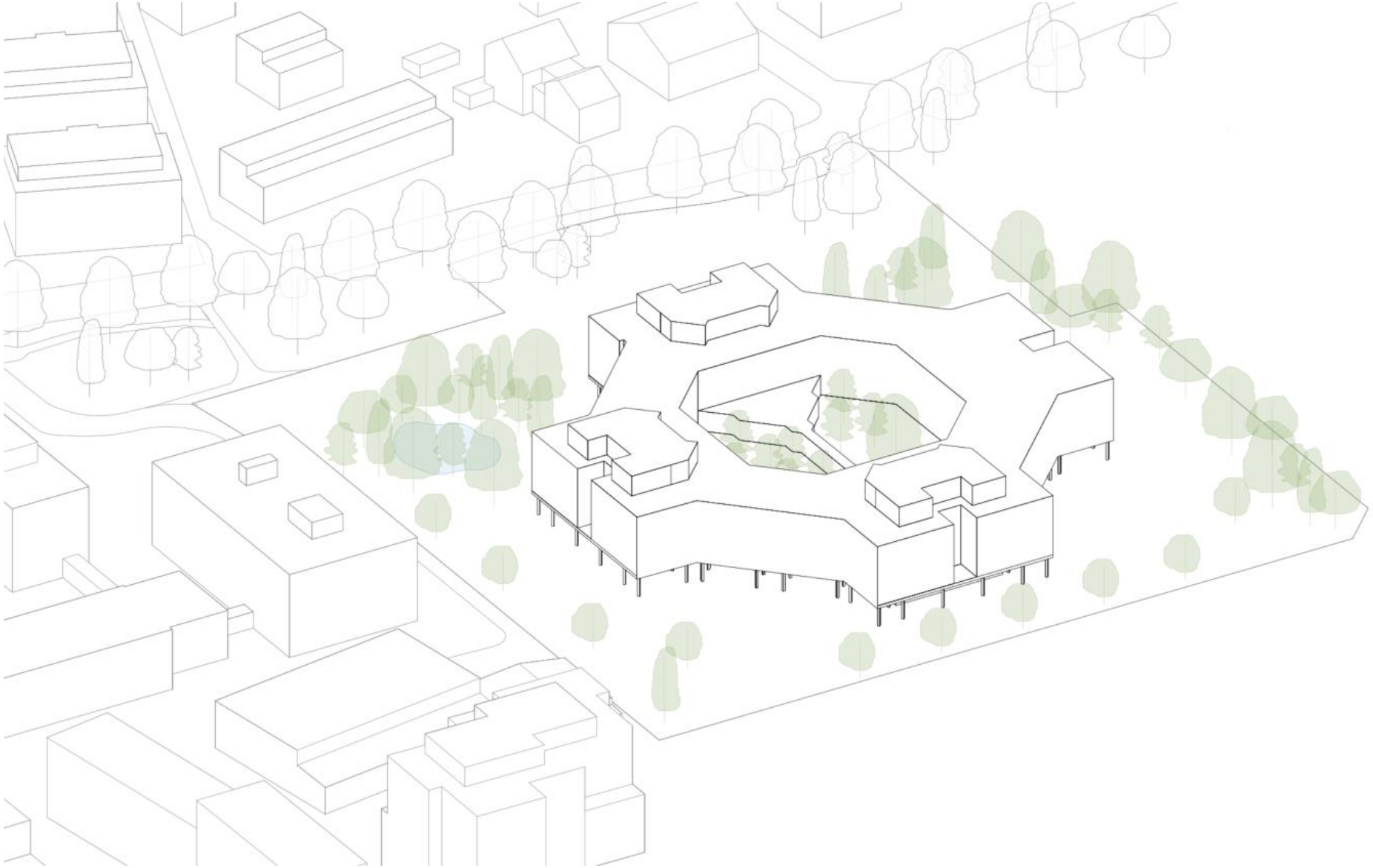
Pionierprojekt Baarermatte

allreal

Ersatzneubau Baarermatte

Zirkularität in der Praxis

Bedarf hinterfragen

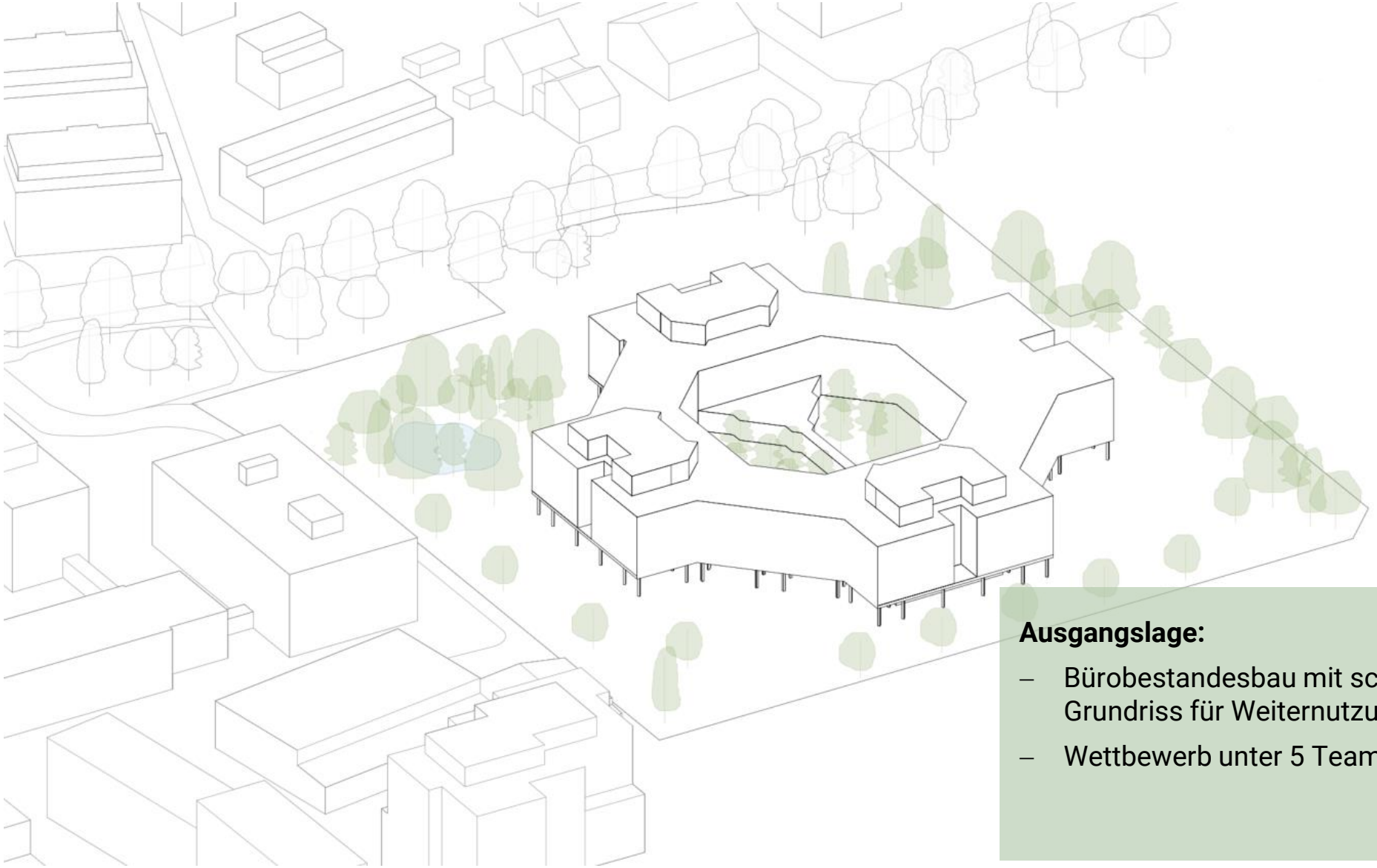


allreal

Ersatzneubau Baarermatte

Zirkularität in der Praxis

Bedarf hinterfragen



Ausgangslage:

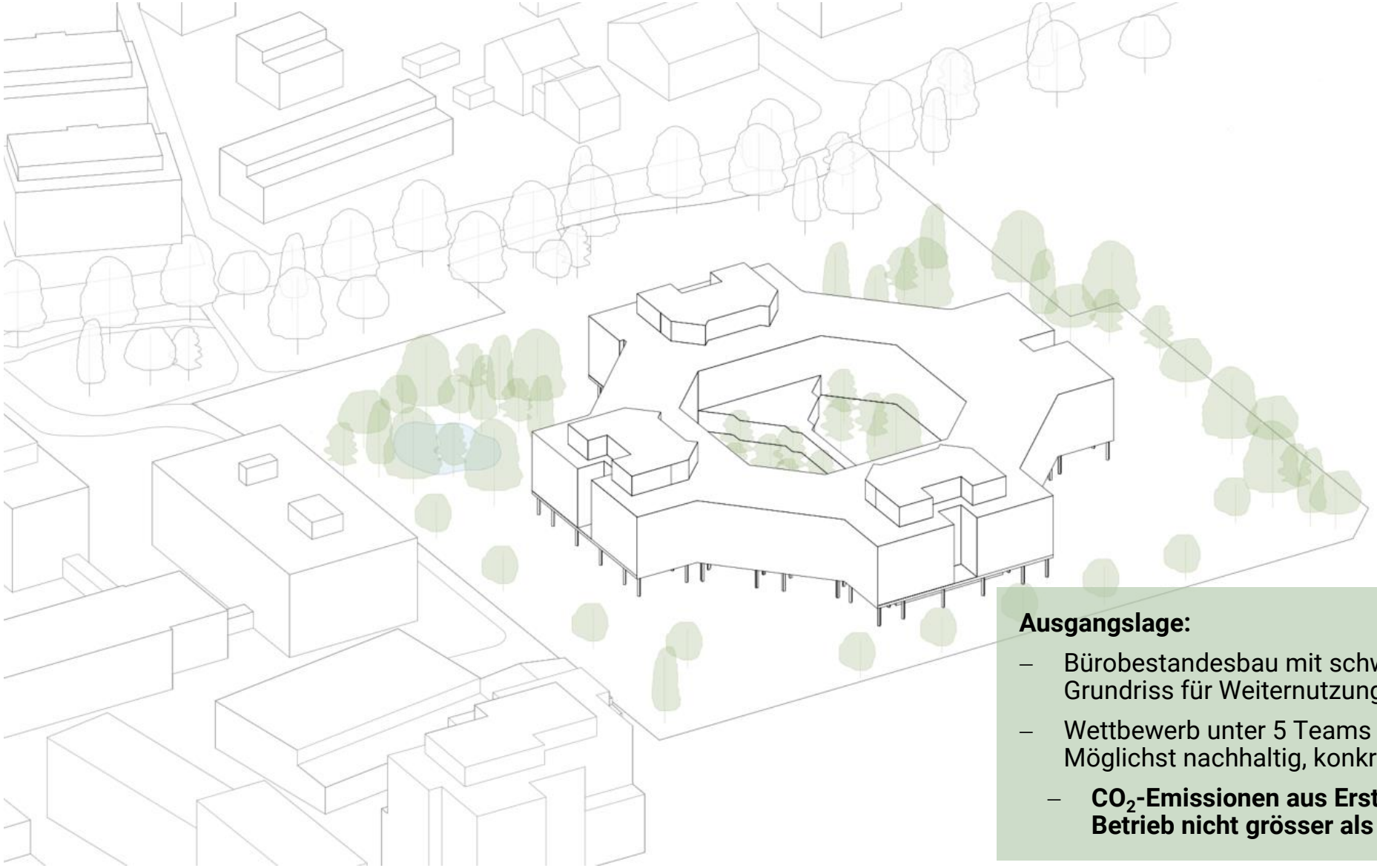
- Bürobestandesbau mit schwierigem Grundriss für Weiternutzung
- Wettbewerb unter 5 Teams mit Vorgabe:

allreal

Ersatzneubau Baarermatte

Zirkularität in der Praxis

Bedarf hinterfragen



Ausgangslage:

- Bürobestandesbau mit schwierigem Grundriss für Weiternutzung
- Wettbewerb unter 5 Teams mit Vorgabe: Möglichst nachhaltig, konkret:
  - **CO_2-Emissionen aus Erstellung sowie Betrieb nicht grösser als 6 $kgCO_2/m^2a$**

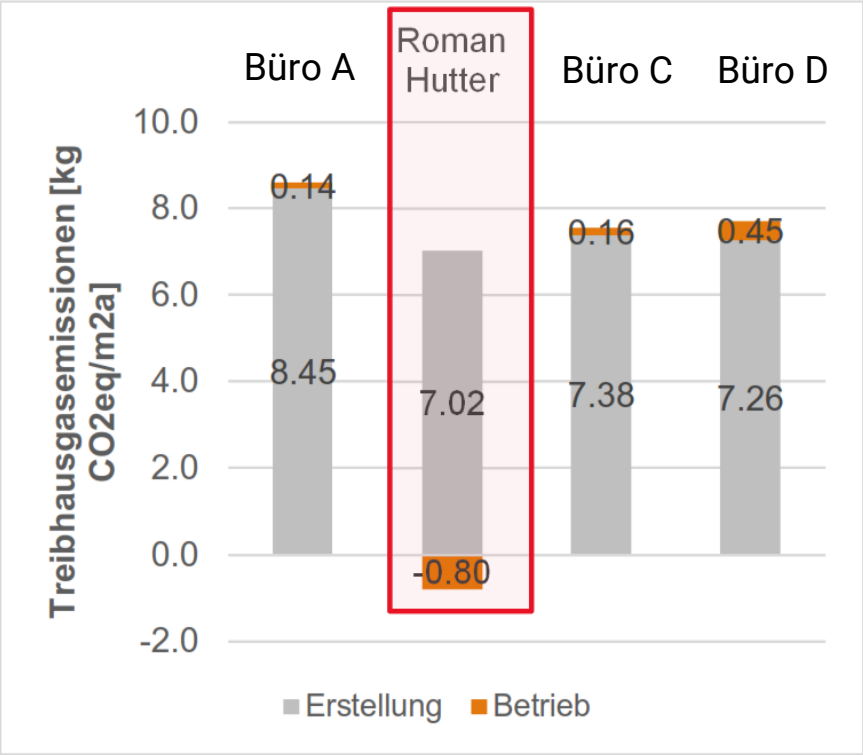
allreal

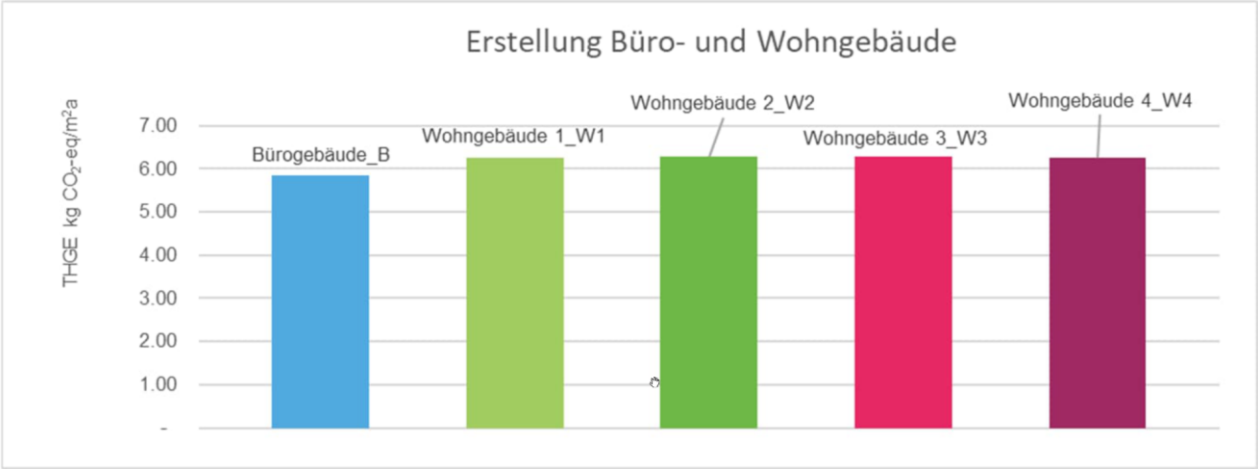
Lebensräume neu gestalten

allreal

Ersatzneubau Baarermatte

Vergleich der Projekte im Wettbewerb und in Planung



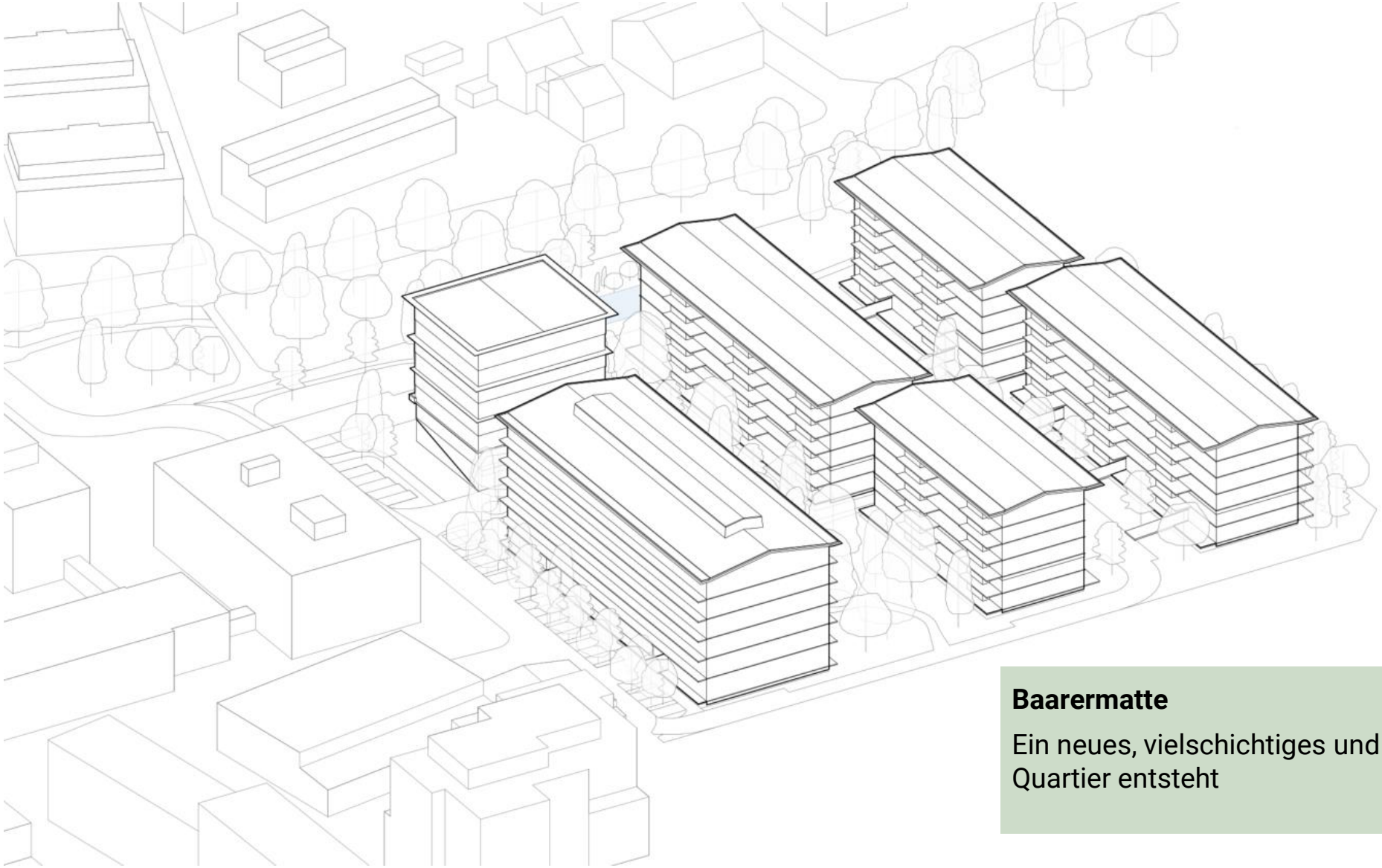


allreal

Ersatzneubau Baarermatte

Zirkularität in der Praxis

A Bedarf hinterfragen | B Langfristig denken & langlebig bauen | C Materialeinsatz reduzieren | D Wiederverwendung fördern | E Richtiges Material wählen



Baarermatte

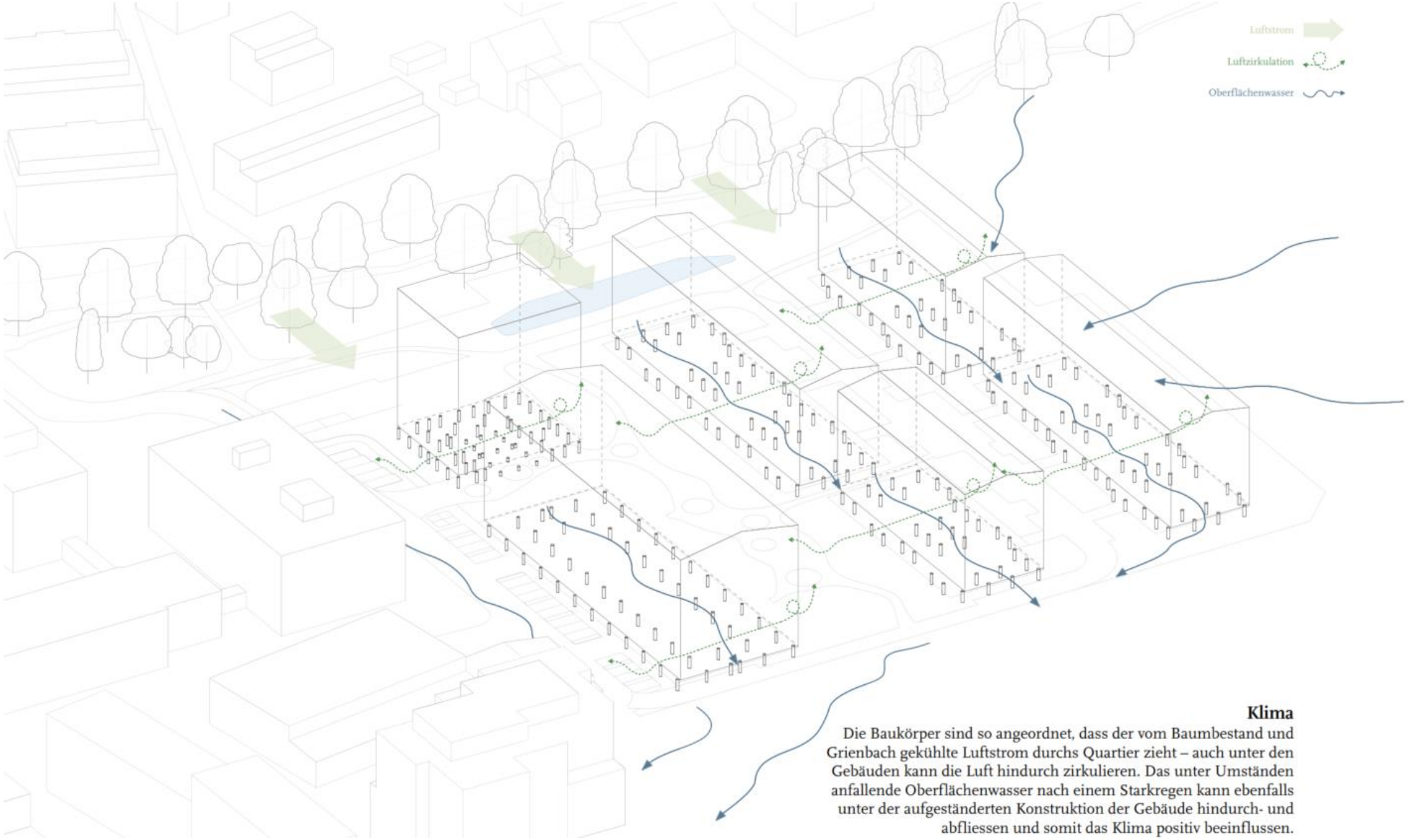
Ein neues, vielschichtiges und nachhaltiges Quartier entsteht

allreal

Ersatzneubau Baarermatte

Zirkularität in der Praxis

A Bedarf hinterfragen | B Langfristig denken & langlebig bauen | C Materialeinsatz reduzieren | D Wiederverwendung fördern | E Richtiges Material wählen



Klima

Die Baukörper sind so angeordnet, dass der vom Baumbestand und Grienbach gekühlte Luftstrom durchs Quartier zieht – auch unter den Gebäuden kann die Luft hindurch zirkulieren. Das unter Umständen anfallende Oberflächenwasser nach einem Starkregen kann ebenfalls unter der aufgeständerten Konstruktion der Gebäude hindurch- und abfliessen und somit das Klima positiv beeinflussen.

allreal

Ersatzneubau Baarermatte
Zirkularität in der Praxis

A Bedarf hinterfragen | B Langfristig denken & langlebig bauen | C Materialeinsatz reduzieren | D Wiederverwendung fördern | E Richtiges Material wählen

Grünraum & Umgebung

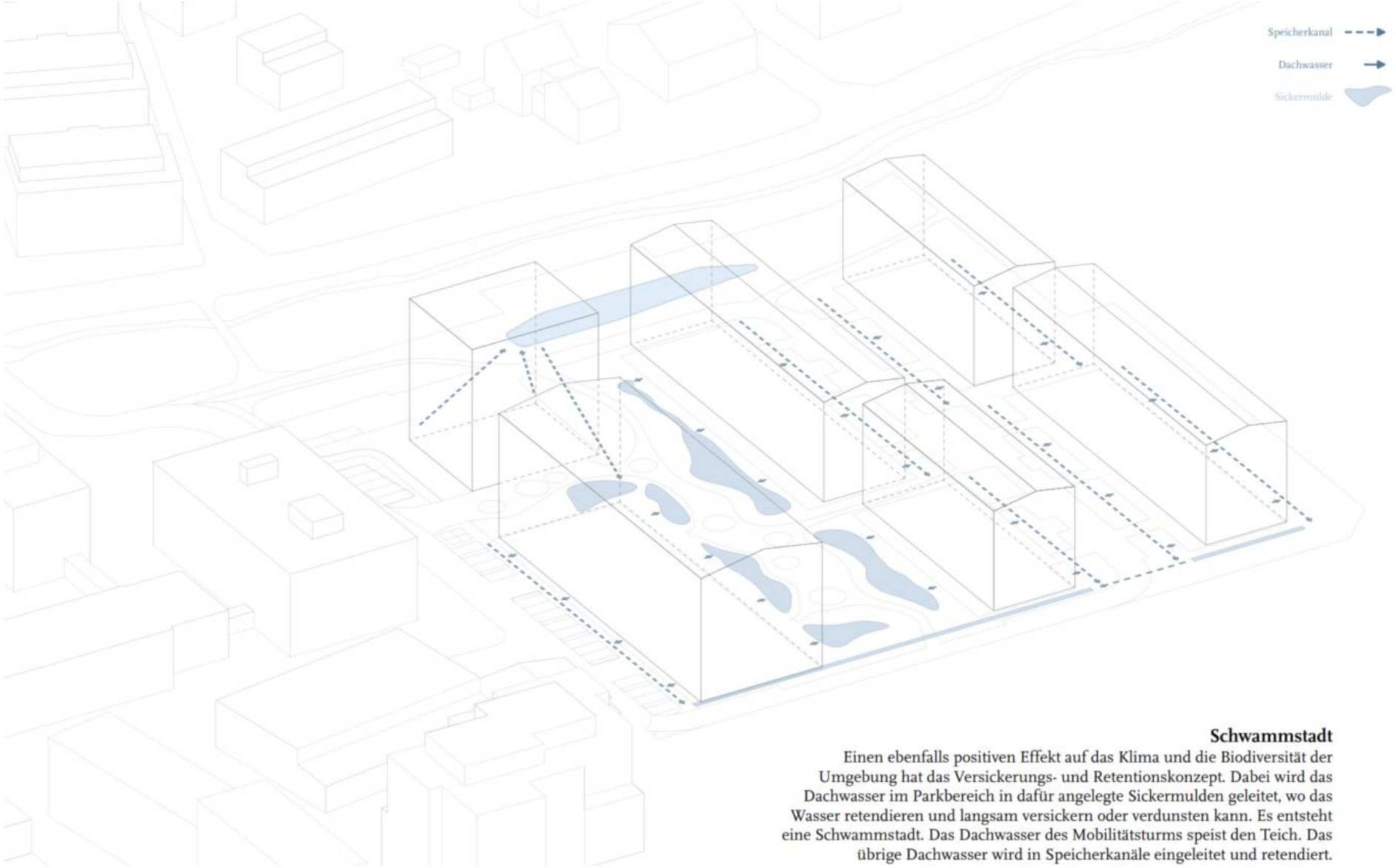
Zur Förderung der Biodiversität werden die 50 Bestandsbäume wieder auf das Gelände verpflanzt und mit neuen heimischen Bäumen ergänzt. Verschiedene Lebensräume entstehen durch den umgesiedelten Teich und gezielt eingesetzte Bepflanzung. Die ursprünglichen Materialien und Beleuchtungen des Areals werden wiederverwendet und in die neue Umgebung integriert.

allreal

Ersatzneubau Baarermatte

Zirkularität in der Praxis

A Bedarf hinterfragen | B Langfristig denken & langlebig bauen | C Materialeinsatz reduzieren | D Wiederverwendung fördern | E Richtiges Material wählen



Schwammstadt

Einen ebenfalls positiven Effekt auf das Klima und die Biodiversität der Umgebung hat das Versickerungs- und Retentionskonzept. Dabei wird das Dachwasser im Parkbereich in dafür angelegte Sickermulden geleitet, wo das Wasser retendieren und langsam versickern oder verdunsten kann. Es entsteht eine Schwammstadt. Das Dachwasser des Mobilitätsturms speist den Teich. Das übrige Dachwasser wird in Speicherkanäle eingeleitet und retendiert.

allreal

Ersatzneubau Baarermatte

Zirkularität in der Praxis

A Bedarf hinterfragen | B Langfristig denken & langlebig bauen | C Materialeinsatz reduzieren | D Wiederverwendung fördern | E Richtiges Material wählen

allreal

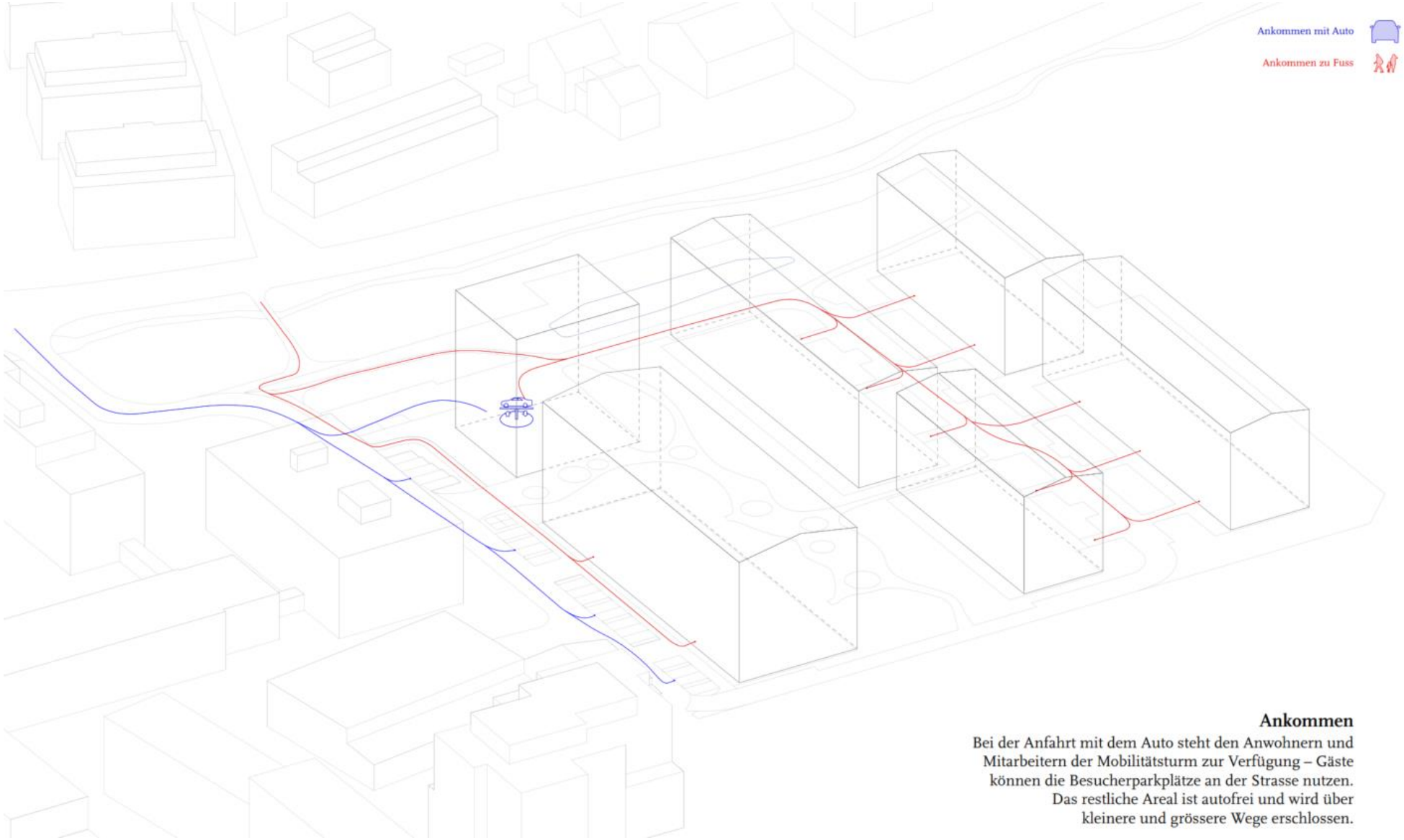
Mobilität neu denken

allreal

Ersatzneubau Baarermatte

Zirkularität in der Praxis

A Bedarf hinterfragen | B Langfristig denken & langlebig bauen | C Materialeinsatz reduzieren | D Wiederverwendung fördern | E Richtiges Material wählen



Ankommen

Bei der Anfahrt mit dem Auto steht den Anwohnern und Mitarbeitern der Mobilitätsturm zur Verfügung – Gäste können die Besucherparkplätze an der Strasse nutzen. Das restliche Areal ist autofrei und wird über kleinere und grössere Wege erschlossen.

allreal

Ersatzneubau Baarermatte

Zirkularität in der Praxis

A Bedarf hinterfragen | B Langfristig denken & langlebig bauen | C Materialeinsatz reduzieren | D Wiederverwendung fördern | E Richtiges Material wählen

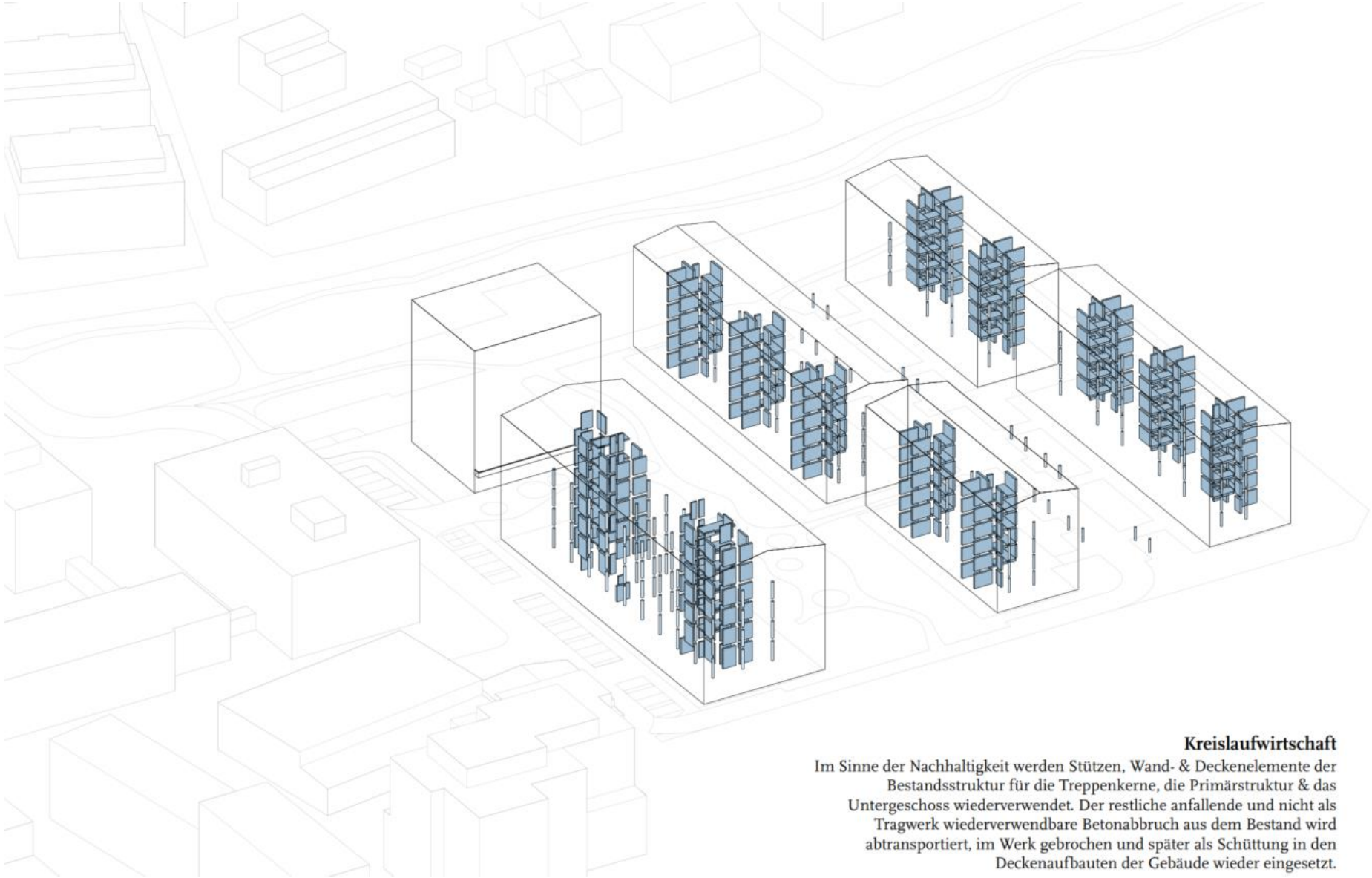
allreal

Zirkuläre Ansätze wagen

allreal

Ersatzneubau Baarermatte
Zirkuläre Ansätze wagen

A Bedarf hinterfragen | B Langfristig denken & langlebig bauen | C Materialeinsatz reduzieren | D Wiederverwendung fördern | E Richtiges Material wählen



Kreislaufwirtschaft

Im Sinne der Nachhaltigkeit werden Stützen, Wand- & Deckenelemente der Bestandsstruktur für die Treppenkerne, die Primärstruktur & das Untergeschoss wiederverwendet. Der restliche anfallende und nicht als Tragwerk wiederverwendbare Betonabbruch aus dem Bestand wird abtransportiert, im Werk gebrochen und später als Schüttung in den Deckenaufbauten der Gebäude wieder eingesetzt.

allreal

Ersatzneubau Baarermatte
Zirkuläre Ansätze wagen

A Bedarf hinterfragen | B Langfristig denken & langlebig bauen | C Materialeinsatz reduzieren | D Wiederverwendung fördern | E Richtiges Material wählen

Bewusster Einsatz von Ressourcen
Die Re-Use-Elemente werden in den Treppenkernen mit Ortbetonrahmen zu einem stabilen statischen System verbunden.

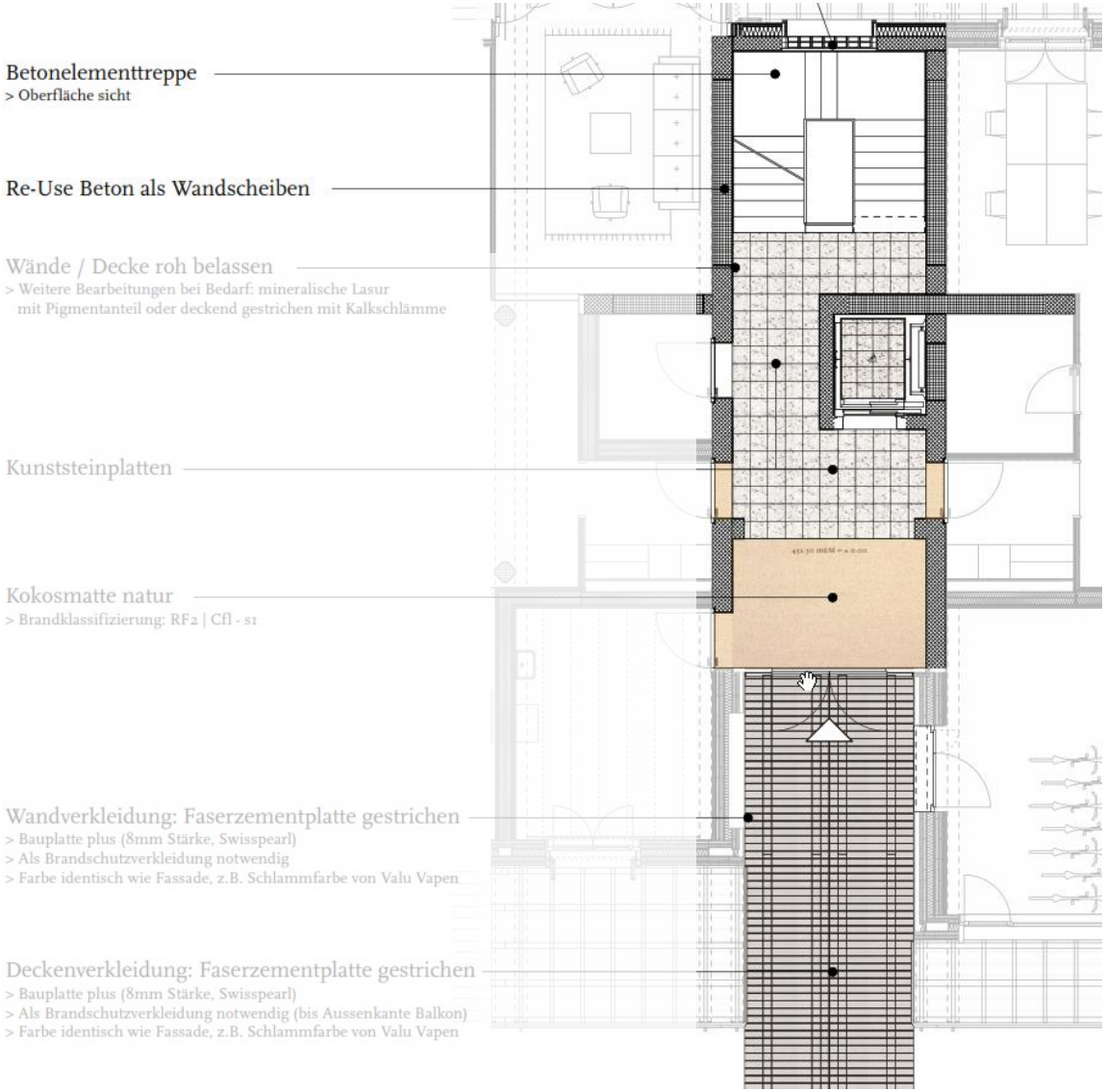
allreal

Ersatzneubau Baarermatte

Re-Use Betondecken im Treppenhaus

A Bedarf hinterfragen | B Langfristig denken & langlebig bauen | C Materialeinsatz reduzieren | D Wiederverwendung fördern | E Richtiges Material wählen

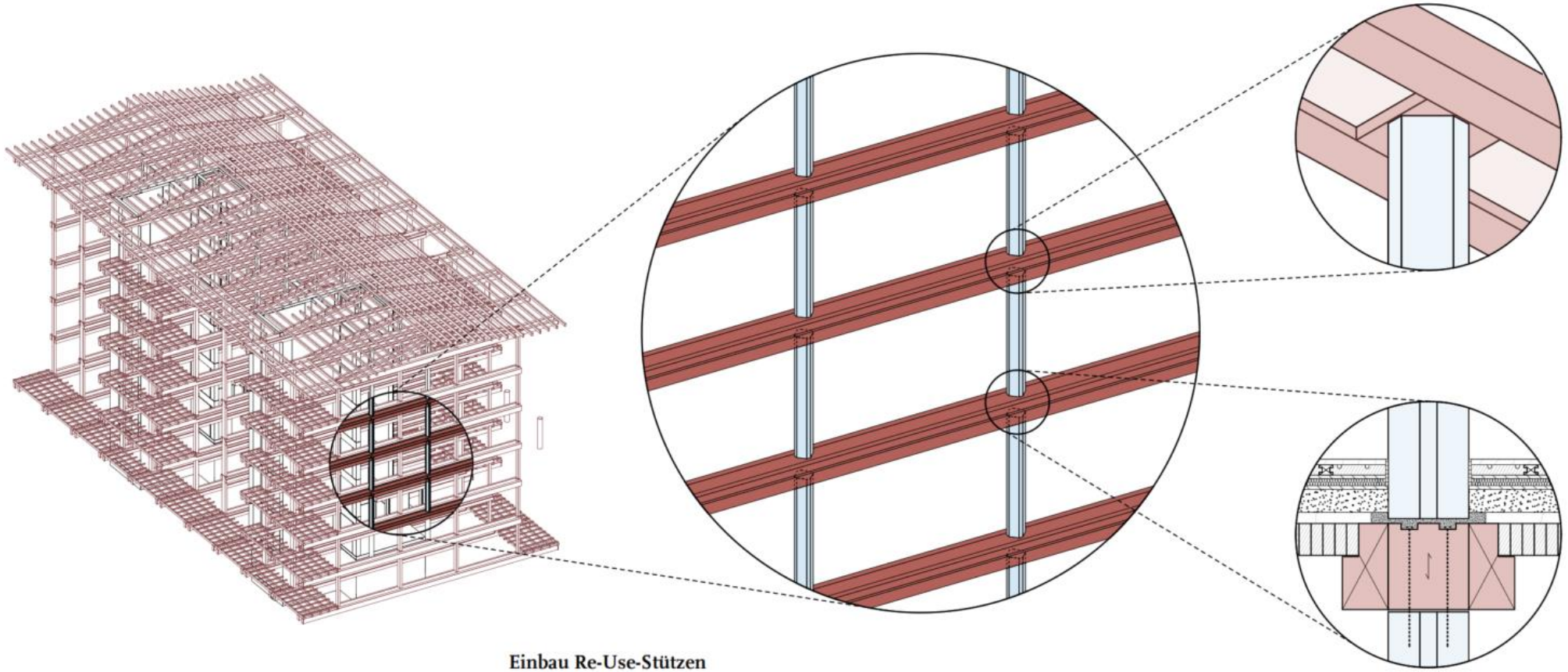
Beispiel: Die Decken aus dem Bestandsbau werden geschnitten und als Aussteifung im Treppenhaus genutzt. Somit wird der Neubetoneinsatz massiv minimiert



allreal

Ersatzneubau Baarermatte
Zirkularität in der Praxis

A Bedarf hinterfragen | B Langfristig denken & langlebig bauen | C Materialeinsatz reduzieren | D Wiederverwendung fördern | E Richtiges Material wählen



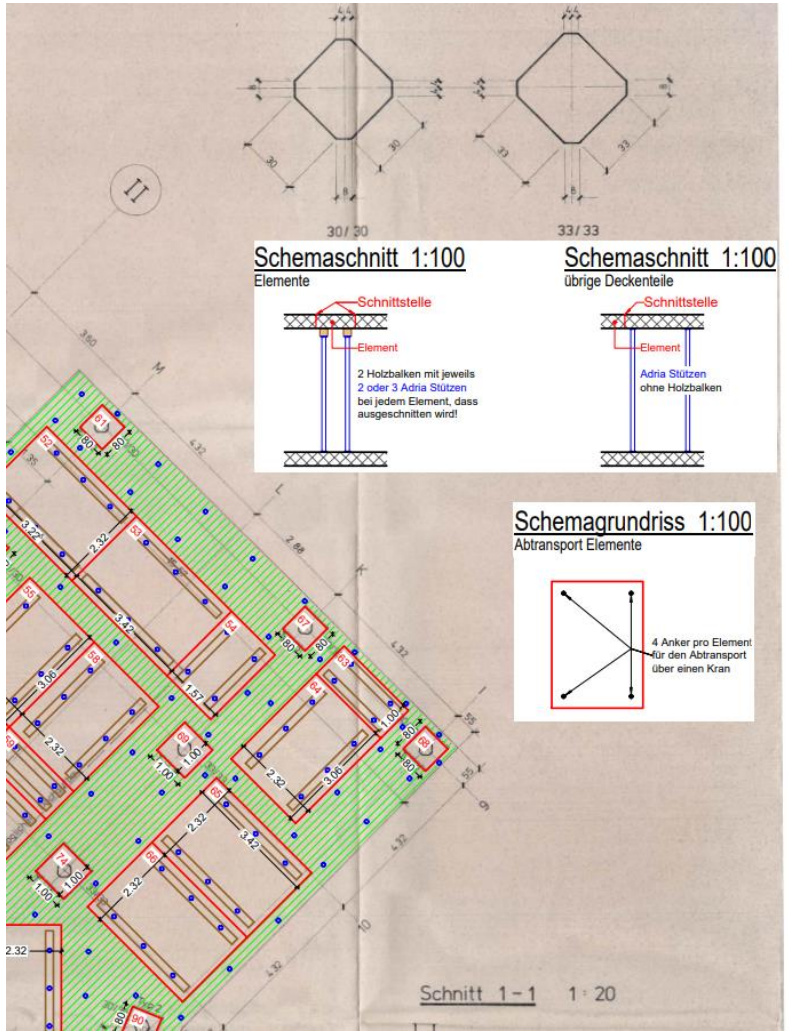
Einbau Re-Use-Stützen

Knapp 300 bestehende Betonstützen werden im Rahmen des Rückbaus aus dem Bestand herausgeschnitten, Putzresten abgeschlagen und die Oberfläche sand- oder kugelgestrahlt. Während des Aufrichten des Holzbaus werden die Re-Use-Stützen wieder in die neue Tragstruktur eingebunden. Sie übernehmen die vertikale Lastabtragung der geschossweisen Doppelträger in den Neubauten.

allreal

Ersatzneubau Baarermatte
Re-Use Betonstützen im Holzbau

A Bedarf hinterfragen | B Langfristig denken & langlebig bauen | C Materialeinsatz reduzieren | D Wiederverwendung fördern | E Richtiges Material wählen



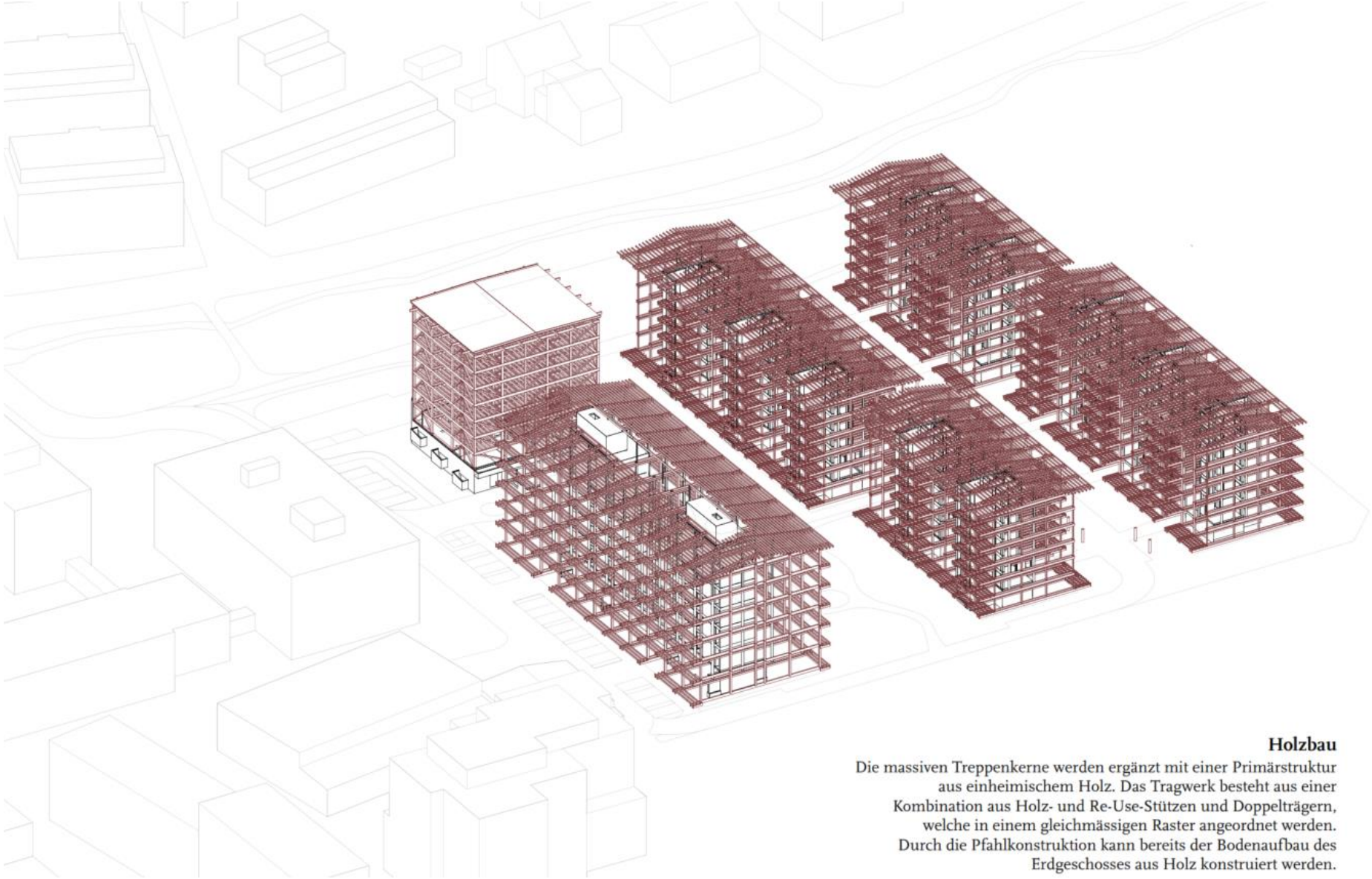
– Beispiel: Die Stützen aus dem Bestandsbau werden Rückgebaut und als Auflager der Holzbalkendecke genutzt

allreal

Ersatzneubau Baarermatte

Zirkularität in der Praxis

A Bedarf hinterfragen | B Langfristig denken & langlebig bauen | C Materialeinsatz reduzieren | D Wiederverwendung fördern | E Richtiges Material wählen



Holzbau

Die massiven Treppenkerne werden ergänzt mit einer Primärstruktur aus einheimischem Holz. Das Tragwerk besteht aus einer Kombination aus Holz- und Re-Use-Stützen und Doppelträgern, welche in einem gleichmässigen Raster angeordnet werden. Durch die Pfahlkonstruktion kann bereits der Bodenaufbau des Erdgeschosses aus Holz konstruiert werden.

allreal

Ersatzneubau Baarermatte

Zirkularität in der Praxis

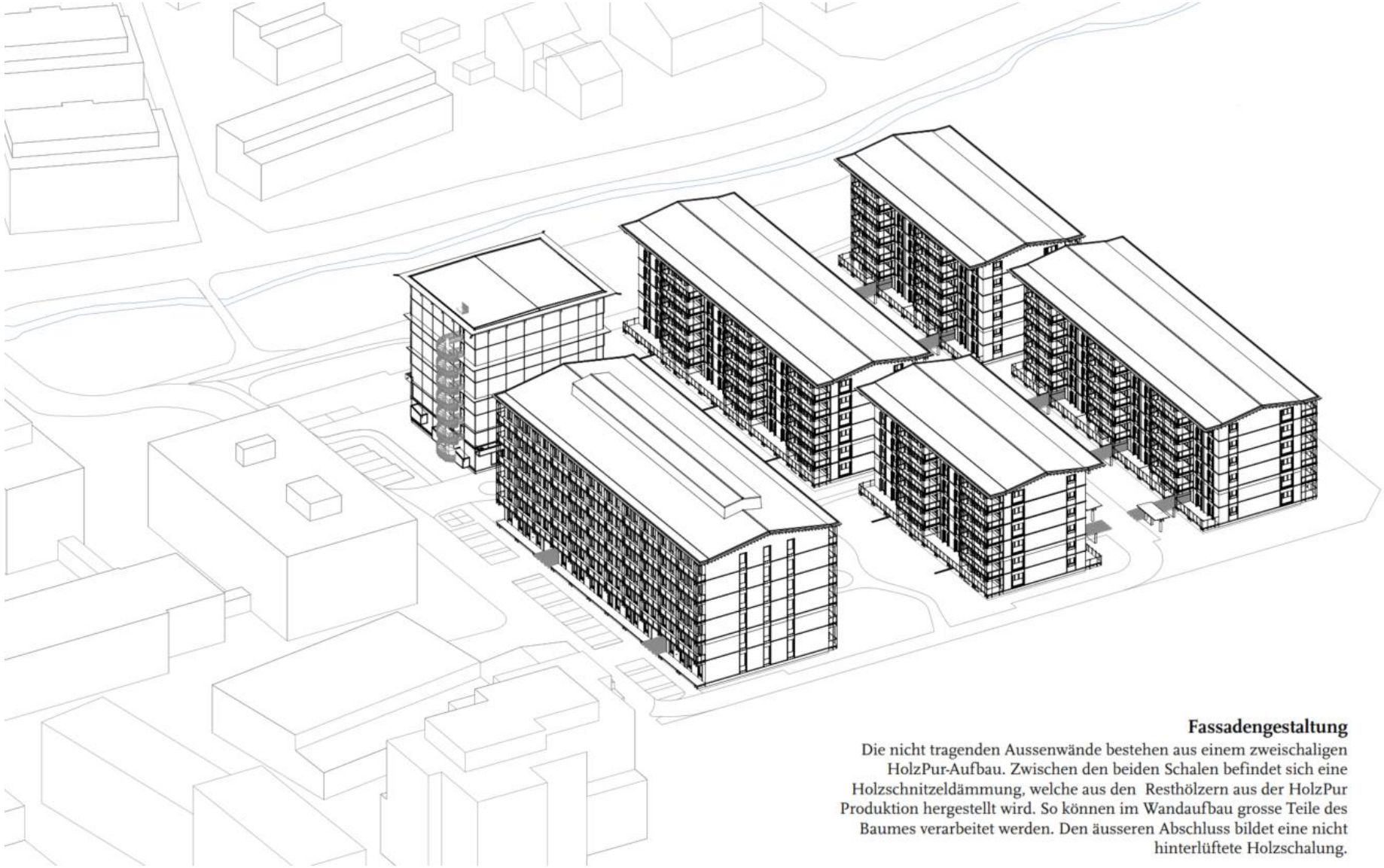
A Bedarf hinterfragen | B Langfristig denken & langlebig bauen | C Materialeinsatz reduzieren | D Wiederverwendung fördern | E Richtiges Material wählen

allreal

Ersatzneubau Baarermatte

Zirkularität in der Praxis

A Bedarf hinterfragen | B Langfristig denken & langlebig bauen | C Materialeinsatz reduzieren | D Wiederverwendung fördern | E Richtiges Material wählen



Fassadengestaltung

Die nicht tragenden Aussenwände bestehen aus einem zweischaligen HolzPur-Aufbau. Zwischen den beiden Schalen befindet sich eine Holzschnitzeldämmung, welche aus den Resthölzern aus der HolzPur Produktion hergestellt wird. So können im Wandaufbau grosse Teile des Baumes verarbeitet werden. Den äusseren Abschluss bildet eine nicht hinterlüftete Holzschalung.

allreal

Ersatzneubau Baarermatte

Zirkularität in der Praxis

A Bedarf hinterfragen | B Langfristig denken & langlebig bauen | C Materialeinsatz reduzieren | D Wiederverwendung fördern | E Richtiges Material wählen

allreal

Baarermatte – wegweisend statt realtitätsfern

«Eine ideologische Haltung kann der nachhaltigen Entwicklung im Weg stehen»

allreal

allreal

Kreislauf Kapitel eins.
Gemeinsam weiter.