

Biodiversität im Siedlungsraum Biodiversité en milieu urbain Biodiversità nel paesaggio urbano

Wohnen, wo die Natur zu Hause ist
Habiter là où la nature est chez elle
Abitare dove la natura è di casa

Jährlich Milliardenkosten sparen mit Blumenwiesen statt Rasen

Für die Lebensqualität im Siedlungsraum spielt das «Siedlungsgrün» eine zentrale Rolle. Mit mehr Blumenwiesen lassen sich die Funktionalität der Grünräume mit wenig Aufwand stark verbessern und erst noch massiv Pflegekosten sparen.

Die Firma HoloSem ist spezialisiert auf hochwertiges, autochthones Saatgut, das lokal produziert wird und sich optimal für solche Flächen eignet. Zugleich übernehmen wir bei Bedarf die Beratung und Ansaat, gerne zusammen mit dem beauftragten Gartenbaubetrieb oder dem Unterhaltsdienst. Gemeinsam entstehen die besten Resultate. *Von Andreas Bosshard, HoloSem®*

Das Siedlungsgrün macht mit gut 1200 km² etwas mehr als ein Drittel der Siedlungsfläche in der Schweiz aus (Arealstatistik Schweiz). Je verdichteter wir bauen und wohnen, desto wichtiger wird der «grüne Raum dazwischen».

Qualität der Grünflächen entscheidend

Im Siedlungsraum sind Rasenflächen heute die dominierende Form des Grüns. Ein Grossteil davon hat lediglich eine «Füllfunktion». D.h. der Rasen dient nicht seinem eigentlichen Zweck, eine begrünte Fläche zum Gehen, Spielen oder Ruhen bereitzustellen. Rasen quasi als «Siedlungsgrün-Füller» wird mit Recht zunehmend kritisch hinterfragt. Er benötigt einen relativ hohen Pflegeaufwand und generiert durch die häufigen maschinellen Einsätze auch einen Grossteil des Lärms innerhalb der Siedlungen.

Blumenwiesen statt Rasen kann enormen Mehrwert schaffen

Mit wenig Aufwand können Rasenflächen in eine Form des Siedlungsgrün umgewandelt werden, die ein Mehrfaches an wertvollen Funktionen bereitstellt: nämlich in Blumenwiesen. Vor allem für die Biodiversität sind Blumenwiesen ein sehr wertvoller Lebensraum. Untersuchungen zeigen, dass sich Biodiversität und speziell Blumenwiesen vielfältig positiv auch auf den Menschen auswirken.

Auch ökonomisch sind Blumenwiesen effizienter als Rasenflächen (siehe Kästchen). Zudem generieren sie bei der Pflege kaum Emissionen und können einen wichtigen Beitrag an die CO₂-Speicherung und den Wasserhaushalt im Siedlungsgebiet leisten.

Unterstützung beim Anlegen von Blumenwiesen

Entscheidend für die Schaffung von Blumenwiesen sind zwei Faktoren: Das richtige Vorgehen und das richtige Saatgut. Seit vielen Jahren bieten wir und unsere Partnerfirmen Beratungen an und begleiten die Ausführung bei Bedarf. Je nach Region sind solche Beratungen auch in grösserem Umfang kostenlos, da sie von der öffentlichen Hand oder von Stiftungen unterstützt werden.

Mailen oder rufen Sie uns an, gerne loten wir mit Ihnen zusammen unverbindlich die Möglichkeiten aus!



Artenreiche, naturnahe Blumenwiese mitten in einem Industriequartier – ein Gewinn für Mensch und Natur.

Jährlich 13 Milliarden Franken Kostenersparnis möglich

Die Pflegekosten von Blumenwiesen im Vergleich zu Rasenflächen liegen gemäss Zahlen des Vereins Naturgarten Schweiz lediglich bei rund einem Viertel. Rechnet man die mögliche Kosteneinsparung auf die ganze Schweiz hoch und bezieht nur Flächen ein, die sich kurzfristig für eine Umwandlung von Rasen in Blumenwiesen eignen, summiert sich das auf das enorme Sparpotenzial von rund 13 Milliarden Franken jährlich. Dies ist mehr als das Doppelte des Armeebudgets der Schweiz.

HoloSem® Saatgut und Begrünungen
nach dem Vorbild der Natur
www.holosem.ch

HoloSem Saatgut und Begrünungen

Hof Litzibuch
8966 Oberwil-Lieli
Info@holosem.ch, 056-641 1155



Titelbild

Kinder spielen im revitalisierten Steinibach
(vgl. «Ziegeleipark, Horw», S. 20).

Photo de couverture

Des enfants jouent dans le Steinibach revitalisé
(cf. «Ziegeleipark, Horw», p. 20).

Foto di copertina

Bambini giocano nello Steinibach rinaturalizzato
(cfr. «Ziegeleipark, Horw», p. 20).

FOTO: DANIELA VALENTINI

Mit Unterstützung von
Avec le soutien de
Con il sostegno di



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Bundesamt für Umwelt BAFU
Office fédéral de l'environnement OFEV
Ufficio federale dell'ambiente UFAM
Uffizi federal d'ambient UFAM



Mehr zum Thema Biodiversität:
espazium.ch/de/aktuelles/biodiversitaet

En savoir plus sur la biodiversité:
espazium.ch/fr/actualites/biodiversite

Per saperne di più sulla biodiversità:
espazium.ch/it/attualita/biodiversita

INHALT

SOMMAIRE

INDICE

- 4** Editorial – Natur ist Mehrwert
Éditorial – La nature, une valeur ajoutée
Editoriale – La natura è un valore aggiunto
- 6** Biodiversität in der Immobilienwirtschaft
La biodiversité dans le secteur immobilier
La biodiversità nel settore immobiliare
Julia Selberherr, Ina Stammberger
- 12** Stimmen aus der Branche
Voix du secteur
Opinioni dal settore
- 14** **Arbora, Crissier**
Biologische Vielfalt auf allen Ebenen
La biodiversité à tous les étages
Biodiversità a tutti i livelli
Lisa Emma Naudin
- 20** **Ziegeleipark, Horw**
Vom Freiraum her planen
Planifier à partir de l'existant
Progettare a partire dallo spazio esistente
Jasmin Joshi, Tobias Baur
- 26** **Parco Casarico, Sorengo**
Bewohntes Grün: Landschaft, Architektur und Nachhaltigkeit
Nature habitée: paysage, architecture et durabilité
Verde abitato: paesaggio, architettura e sostenibilità
Maja Leonelli
- 32** Biodiversität im Portfolio
Biodiversité dans le parc immobilier
Biodiversità in un parco immobiliare
Salome Bessenich
- 39** Projekte in Kürze
Projets en bref
Progetti in breve
Salome Bessenich, Valérie Hoffmeyer
- 44** Vitrine | Firmenverzeichnis
- 45** Tools und Hinweise
Outils et recommandations
Strumenti e raccomandazioni
- 46** Impressum

NATUR IST MEHRWERT

LA NATURE, UNE VALEUR AJOUTÉE

LA NATURA È UN VALORE AGGIUNTO

■ Städte und Siedlungsräume sind weit mehr als Menschen, Gebäude, Strassen und Asphalt. Wer genau hinschaut, stellt fest, dass sich mitten unter uns eine grosse Vielfalt an Pflanzen und Tieren wohlfühlt. Denn gerade im Siedlungsraum finden sich viele sehr unterschiedliche Lebensräume und Nischen nah beieinander, in denen die Natur prächtig gedeiht. Insbesondere im Kontext der Innenentwicklung nimmt das Bewusstsein für diese Freiräume zu. Dies ist wichtig, denn nur eine sorgfältige und vorausschauende Planung garantiert, dass die intensive Bautätigkeit nicht zu einem weiteren Verlust natürlicher Werte führt.

Mit dem nötigen Platz, einer guten Vernetzung und der richtigen Pflege entsteht eine einzigartige, mit der Stadt verflochtene Natur, an der sich auch Menschen erfreuen. Biodiversität ist dabei nicht nur schön, sondern bietet konkrete Dienstleistungen: Sie versorgt uns mit sauberer Luft und Wasser, mit guten Böden, Nahrungsmitteln und Schatten. Sie bietet Verdunstung und Abkühlung, Erholung, Bewegungs- und Entdeckungsmöglichkeiten.

Wir fokussieren in dieser Sonderpublikation «Biodiversität im Siedlungsraum» auf Wohnumgebungen aus der Deutschschweiz, der Westschweiz und dem Tessin, die den Mehrwert einer naturnahen und vielfältigen Wohnumgebung aufzeigen. Denn Biodiversität lohnt sich nicht nur für Insekten, Pflanzen und Kleintiere, sondern steigert die Attraktivität der Umgebung für die Menschen, die dort wohnen, arbeiten oder unterwegs sind. Der Wille und die Bereitschaft von Bauherrschaften und Planungsfachleuten, der Biodiversität durch alle Phasen hindurch einen hohen Stellenwert beizumessen, ist dabei entscheidend. Die Beispiele im Sonderheft «Biodiversität im Siedlungsraum» zeigen: Es lohnt sich!

Hans Romang, BAFU,
johann.romang@bafu.admin.ch

Julia Selberherr, Wüest Partner,
julia.selberherr@wuestpartner.com

Salome Bessenich, Redaktorin TEC21,
salome.bessenich@tec21.ch

■ Les villes et l'espace urbain sont bien plus que des humains, de l'asphalte, des routes et des bâtiments. En y regardant de plus près, on constate que plantes et animaux divers cohabitent avec nous. C'est précisément dans ces zones que l'on trouve, proches les uns des autres, de nombreuses niches et habitats différents où la nature s'épanouit. Ces espaces libres jouent un rôle de plus en plus central dans le développement vers l'intérieur. Une planification soignée et anticipée est cruciale pour que l'intense activité de construction n'entraîne pas de nouvelles pertes de valeurs naturelles.

Avec suffisamment d'espace, une bonne mise en réseau et un entretien adéquat, on obtient un paysage naturel urbain unique, imbriqué dans la ville, et apprécié des habitants. Dans ce contexte, la biodiversité n'est pas seulement gage de beauté, elle offre aussi des services concrets: la nature nous fournit de l'air et de l'eau propres, des sols et des denrées alimentaires, de l'ombre, et permet l'évaporation et le rafraîchissement pour que nous puissions nous reposer et faire de l'exercice.

Dans ce cahier spécial «Biodiversité en milieu urbain», nous nous concentrons sur les espaces résidentiels. Des projets de Suisse alémanique, de Suisse romande et du Tessin montrent la plus-value qu'apportent des espaces extérieurs diversifiés et proches de la nature. En effet, la biodiversité ne profite pas seulement aux insectes, aux plantes et aux petits animaux; elle augmente aussi l'attractivité de l'environnement pour toutes les personnes qui y vivent, y travaillent ou s'y déplacent. La volonté et la disposition des maîtres d'ouvrage et des professionnels de la planification à accorder une grande importance à la biodiversité à toutes les étapes est le critère décisif. Les exemples présentés dans le cahier spécial «Biodiversité en milieu urbain» le montrent: cela en vaut la peine!

Hans Romang, OFEV,
johann.romang@bafu.admin.ch

Julia Selberherr, Wüest Partner,
julia.selberherr@wuestpartner.com

Salome Bessenich, rédactrice TEC21,
salome.bessenich@tec21.ch

■ Le città e lo spazio urbano sono molto più che esseri umani, asfalto, strade e costruzioni. A uno sguardo più attento si scopre che piante e animali convivono con noi, intrecciando i propri habitat con i nostri spazi quotidiani. Proprio qui, in queste aree dense e apparentemente artificiali, si incontrano a stretto contatto una sorprendente varietà di nicchie e ambienti che permettono alla natura di esprimersi in tutta la sua varietà. Gli spazi aperti assumono così un ruolo sempre più centrale nello sviluppo delle città. Perché questa intensificazione non cancelli ulteriori valori naturali, è fondamentale una pianificazione attenta e lungimirante, immaginando città più generose con la biodiversità.

Quando sono sufficientemente estesi, connessi tra loro e curati nel tempo, questi luoghi si trasformano in un paesaggio naturale urbano unico: un mosaico verde intrecciato nella trama cittadina, amato e vissuto dagli abitanti. La biodiversità, in questo senso, non è solo un fatto estetico, ma una risorsa vitale. È l'aria che respiriamo, l'acqua che beviamo, il suolo che ci nutre. È l'ombra che ci rinfresca, l'evaporazione che tempera il calore, lo spazio che ci invita a sostare, muoverci, rigenerarci.

In questa edizione speciale «Biodiversità nel paesaggio urbano», ci concentriamo sugli spazi residenziali. Progetti in Svizzera tedesca, romanda e in Ticino mostrano il valore aggiunto che spazi aperti diversificati e pensati come habitat condivisi possono apportare non soltanto a insetti, piante e piccoli animali, ma a tutte le persone che lo vivono, vi lavorano o semplicemente lo attraversano. La disponibilità e l'impegno di committenti e specialisti per integrare la biodiversità in ogni fase del progetto rappresentano il fattore decisivo. Gli esempi che presentiamo lo dimostrano: investire nella biodiversità urbana vale davvero la pena!

Hans Romang, UFAM,
johann.romang@bafu.admin.ch

Julia Selberherr, Wüest Partner,
julia.selberherr@wuestpartner.com

Salome Bessenich, Redattrice TEC21,
salome.bessenich@tec21.ch

BIODIVERSITÄT IM SIEDLUNGS- RAUM BEIM BAFU

Damit die Biodiversität erhalten bleibt und die ökologische Vernetzung sichergestellt ist, braucht es im Siedlungsraum vielfältige, naturnah angelegte Grün- und Gewässerräume sowie abwechslungsreiche und hochwertig gestaltete Siedlungsrande. Der Bund verfolgt dieses Ziel mit einer Strategie und einer Reihe grundlegender Massnahmen:

- Die **Strategie Biodiversität Schweiz** hält seit 2012 in zehn strategischen Zielen die Schwerpunkte des Engagements des Bundes fest, um die Artenvielfalt, die Ökosysteme und die genetische Vielfalt zu erhalten.
- Der **Aktionsplan Biodiversität** konkretisiert die strategischen Ziele des Bundesrats, die zweite Umsetzungsphase wurde 2025 lanciert. Die erste Umsetzungsphase umfasste über 30 Massnahmen und Pilotprojekte, die zusammen mit Partnern innerhalb der Bundesverwaltung, aber auch mit Kantonen, Gemeinden und Dritten umgesetzt wurden.
- Das **Landschaftskonzept Schweiz** definiert die Leitplanken für eine kohärente Landschaftspolitik des Bundes. Es formuliert Qualitätsziele, von denen zwei ihren Fokus auf den Siedlungsraum richten: Ziel 8 hält fest, dass städtische Landschaften qualitätsorientiert verdichtet und Grünräume gesichert werden sollen; Ziel 9 definiert, dass periurbane Landschaften vor weiterer Zersiedlung zu schützen und ihre Siedlungsrande zu gestalten sind.
- Mit **Musterbestimmungen** unterstützt der Bund Kantone und Gemeinden darin, das Siedlungsgebiet naturnah und attraktiv zu gestalten. Die Empfehlungen basieren auf Beispielen aus der Praxis und zeigen, wie Massnahmen zur Förderung von Biodiversität und Landschaftsqualität in kantonalen und kommunalen Rechts- und Planungsgrundlagen verankert werden können.

Weitere Informationen des BAFU über die Biodiversität im Siedlungsraum:



BIODIVERSITÉ DANS L'ESPACE URBAIN À L'OFEV

Pour que la biodiversité soit préservée et que la mise en réseau écologique soit assurée, il faut – dans les zones d'habitation – des espaces verts et des cours d'eau variés et proches de l'état naturel, ainsi que des lisières urbaines diversifiées et de qualité. La Confédération s'est attaquée à cet objectif par le biais d'une stratégie et de différentes bases de travail:

- Depuis 2012, la **Stratégie Biodiversité Suisse** fixe en dix objectifs les priorités de l'engagement de la Confédération pour préserver la diversité des espèces, les écosystèmes et la diversité génétique.
- Le **Plan d'action Biodiversité** concrétise les objectifs stratégiques du Conseil fédéral et entre dans sa deuxième phase de mise en œuvre en 2025. La première phase comprenait plus de 30 mesures et projets pilotes, réalisés en collaboration avec des partenaires de l'administration fédérale, mais aussi avec des cantons, des communes et des tiers.
- La **Conception «Paysage Suisse»** définit les lignes directrices d'une politique paysagère cohérente de la Confédération. Elle spécifie à cet effet des objectifs de qualité, dont deux se concentrent sur l'espace urbain: l'objectif 8 stipule que les paysages urbains doivent être densifiés en visant la qualité et en garantissant des espaces verts; l'objectif 9 définit que les paysages périurbains doivent être protégés en arrêtant la progression du mitage et en aménageant les franges urbaines.
- Avec des **Dispositions de référence**, la Confédération soutient les cantons et les communes dans leur volonté d'aménager les zones urbanisées de manière naturelle et attrayante. Les recommandations se fondent sur des exemples tirés de la pratique et montrent comment les mesures de promotion de la biodiversité et de la qualité du paysage peuvent être ancrées dans les bases juridiques et de planification cantonales et communales.

Informations supplémentaires de l'OFEV sur la biodiversité dans l'espace urbain:



BIODIVERSITÀ NEL PAESAGGIO URBANO ALL'UFAM

Per salvaguardare la biodiversità e garantire l'interconnessione ecologica, è necessario creare un paesaggio urbano con aree verdi e spazi riservati alle acque vari e seminaturali, come pure con margini di insediamento variegati e organizzati secondo criteri qualitativi. La Confederazione persegue il raggiungimento di questi obiettivi con una strategia e diversi basi di lavoro:

- Dal 2012, la **Strategia Biodiversità Svizzera** definisce i punti cardine dell'impegno della Confederazione nel salvaguardare la diversità delle specie, gli ecosistemi e la varietà genetica.
- Il **Piano d'azione Strategia Biodiversità Svizzera** concretizza gli obiettivi strategici del Consiglio federale ed è entrato nel 2025 nella seconda fase attuativa. La prima comprendeva oltre 30 misure e progetti pilota realizzati con partner dell'Amministrazione federale, ma anche con Cantoni, Comuni e soggetti terzi.
- Il **progetto «Paesaggio svizzero»** definisce le linee guida per una politica paesaggistica coerente della Confederazione. A tale fine, fissa gli obiettivi qualitativi, due dei quali riguardano lo spazio urbano: l'obiettivo 8 esplicita che la densificazione dei paesaggi urbani deve avvenire nel rispetto della qualità e devono essere garantiti gli spazi verdi, mentre l'obiettivo 9 prescrive la protezione dei paesaggi periurbani da un'ulteriore dispersione degli insediamenti e l'organizzazione dei relativi margini.
- Con i **Modelli di disposizioni** la Confederazione aiuta Cantoni e Comuni ad allestire i propri comprensori ripristinando l'assetto naturale degli insediamenti e migliorandone l'attrattività. Le raccomandazioni si basano su esempi pratici e mostrano come le misure possano essere sancite nelle basi legali e pianificatorie cantonali e comunali.

Ulteriori informazioni dell'UFAM sulla biodiversità nel paesaggio urbano:





1 Auch auf Dächern mit Solarinstallationen findet sich Raum für vielfältige Pflanzen, die wiederum Nahrung und Lebensraum für Insekten und Vögel sind. Mème sur les toits équipés d'installations solaires, il existe de la place pour une végétation diversifiée, qui offre nourriture et habitat aux insectes et aux oiseaux. Anche sui tetti con impianti solari c'è spazio per una vegetazione varia, che è fonte di cibo e habitat per insetti e uccelli.

FOTO: CHRISTIAN EGGER, KOMPASS B

BIODIVERSITÄT IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

LA BIODIVERSITÉ DANS LE SECTEUR IMMOBILIER

LA BIODIVERSITÀ NEL SETTORE IMMOBILIARE

Vom Randthema zum strategischen Hebel: Zahlen, Fakten und Tendenzen aus ökonomischer Sicht.

D'un sujet marginal à un levier stratégique: chiffres, faits et tendances d'un point de vue économique.

Da tema marginale a fattore strategico: cifre, fatti e tendenze dal punto di vista economico.

■ Attraktive grüne Freiräume mit schattenspendenden Bäumen, Wasserflächen und zwitschernden Vögeln tragen wesentlich zur Aufenthaltsqualität in Wohn- und Arbeitsumgebungen bei. Darüber hinaus erfüllen gesunde und vielfältige Ökosysteme zahlreiche wichtige Funktionen, von denen auch wir Menschen profitieren. Dazu gehören beispielsweise die Versorgung mit Trinkwasser, die Holzproduktion und der Lawinen- und Erosionsschutz durch Wälder, die Kühlung durch Begrünung und unversiegelte Flächen, der Hochwasserschutz durch Feuchtgebiete sowie die Entspannung in Naherholungsgebieten. Der Wert dieser Ökosystemleistungen im Siedlungsgebiet ist kaum quantifizierbar. Während die Thematik der Klimaresilienz bereits einen festen Platz in Debatten über zukunftsfähige Städte hat, wird auch die Biodiversität für institutionelle Immobilieninvestoren in der Schweiz zunehmend zu einem Thema von strategischer Relevanz. Eine aktuelle Studie von Wüest Partner unter Einbezug von über 250 Akteuren der Branche zeigt: Das Interesse an der

■ Des espaces verts attrayants, avec des arbres pour offrir de l'ombre, des plans d'eau et le chant des oiseaux contribuent largement à la qualité des environnements résidentiels et professionnels. En outre, des écosystèmes sains et diversifiés fournissent de nombreux services dont nous, les humains, profitons également. Il s'agit par exemple de l'approvisionnement en eau potable, de la production de bois, de la protection par les forêts contre les avalanches et l'érosion, du rafraîchissement par la végétation et les surfaces non imperméabilisées, de la prévention des inondations par les zones humides, de la détente dans les aires de loisirs de proximité, etc. La valeur de ces services écosystémiques dans les territoires urbanisés est difficilement quantifiable. Alors que la thématique de la résilience climatique occupe déjà une place de choix dans les débats sur les villes durables, la biodiversité devient également un sujet d'importance stratégique pour les investisseurs immobiliers institutionnels en Suisse. Une étude récente menée par Wüest Partner avec la participation de plus de

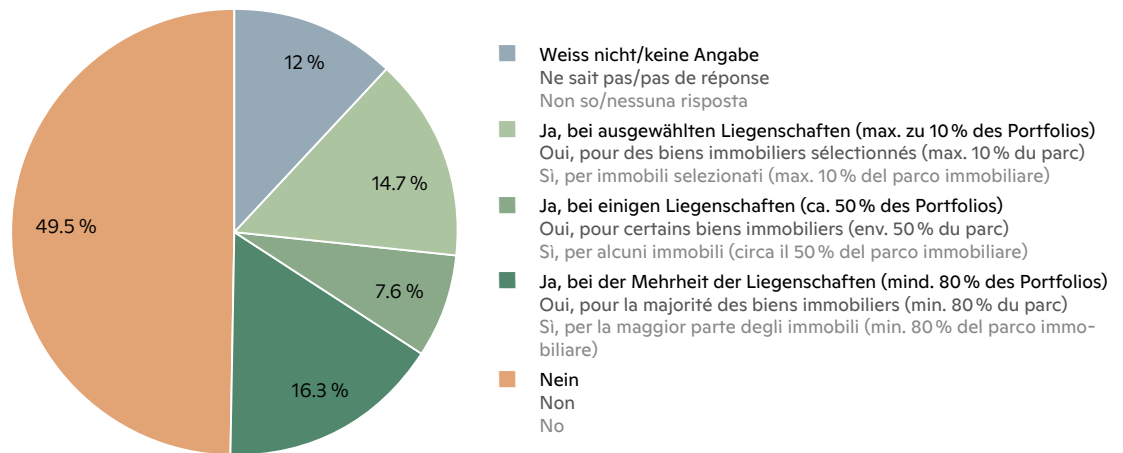
■ Attraenti aree verdi, con alberi ombrosi, specchi d'acqua e il cinguettio degli uccelli contribuiscono in modo significativo alla qualità di vita negli ambienti residenziali e professionali. Ecosistemi sani e diversificati offrono numerosi benefici di cui anche noi esseri umani beneficiamo: approvvigionamento di acqua potabile, produzione di legname, protezione dei boschi contro le valanghe e l'erosione, raffrescamento grazie alla vegetazione e alle superfici non impermeabili, prevenzione contro le inondazioni grazie alle zone umide, relax nelle aree ricreative vicine agli abitati ecc. Il valore di queste prestazioni ecosistemiche nel paesaggio urbano è difficilmente quantificabile. Mentre il tema della resilienza climatica occupa già un posto di rilievo nel dibattito sulle città sostenibili, la biodiversità assume un'importanza strategica anche per gli investitori immobiliari istituzionali in Svizzera. Un recente studio condotto da Wüest Partner con il coinvolgimento di oltre 250 attori del settore lo dimostra: l'interesse per questo tema esiste, ma mancano norme uniformi, approcci siste-

2 Anteil der Investoren, die den Zustand der Biodiversität ihrer Liegenschaften erfassen.

Proportion d'investisseurs qui enregistrent l'état de la biodiversité de leurs biens immobiliers.

Percentuale di investitori che registrano lo stato della biodiversità dei propri immobili.

GRAFIK: WÜEST PARTNER



Thematik ist da – doch es fehlt an einheitlichen Standards, Systematiken und praktischen Werkzeugen. Knapp 40 % der Befragten geben an, zumindest bei ausgewählten Liegenschaften eine Erfassung der Biodiversität vorzunehmen.

Strategische Ziele zur Förderung der Biodiversität setzen sich heute rund die Hälfte der befragten Investoren. Wenn Strategien vorliegen, beziehen sich diese jedoch meist nur auf ausgewählte Liegenschaften und betreffen nicht das ganze Portfolio. Aktuell halten demnach nur weniger als 10 % der Befragten die Themen Klimaresilienz, Biodiversität und Freiraum für entscheidend bei der Objektakquise. Mittelfristig wird hier jedoch ein Bedeutungszuwachs von rund 300 % erwartet – mehr als bei jedem anderen Nachhaltigkeitsaspekt.

Ökologisch wertvolle Freiräume bringen nachweislich gesundheitliche, klimatische und ästhetische Vorteile. Sie steigern das Wohlbefinden der Bewohnenden, fördern Resilienz gegen Hitzewellen und wirken sich positiv auf die Standortattraktivität aus. Die Studie unterstreicht diesen Eindruck, da die befragten Investoren auch punktuell eine erhöhte Zahlungsbereitschaft sowohl von Mietenden als auch von Stockwerkeigentum-Erwerbenden bestätigen. Diese ist besonders im Wohnsegment zu beobachten. Auch wenn Mietende nicht immer eine höhere Zahlungsbereitschaft für ökologisch wertvolle Freiräume mitbringen, so wiegt das Thema am Investorenmarkt schon schwerer – sei es im Zuge von ESG-Ratings, zunehmendem Druck zur Nachhaltigkeitsberichterstattung (z. B. durch die TNFD-Offenlegungsstandards) oder im Kontext regulatorischer Anforderungen wie der EU-Taxonomie. So gab knapp die Hälfte der Befragten an, dass ein Benchmarking mit anderen Portfolios relevant wäre, ein solches heute aber noch nicht vorliegt.

250 acteurs de la branche le montre: l'intérêt pour cette thématique est là, mais il manque des normes uniformes, des approches systématiques et des outils pratiques. Près de 40 % des personnes interrogées indiquent qu'elles procèdent à un recensement de la biodiversité au moins pour certains biens immobiliers.

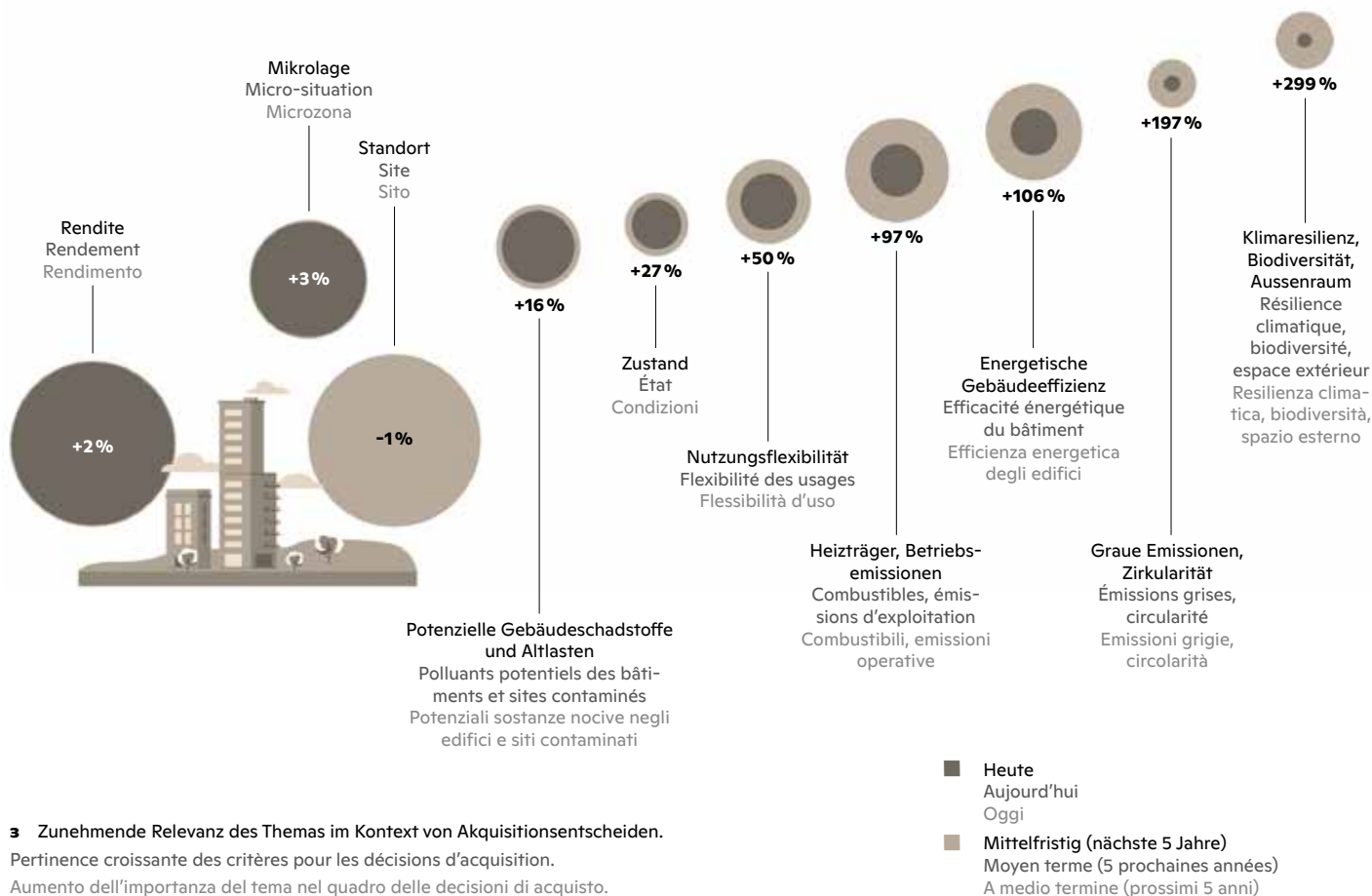
Aujourd'hui, environ la moitié des investisseurs interrogés se fixent des objectifs pour la promotion de la biodiversité. Lorsque des stratégies existent, elles ne concernent toutefois généralement que des biens sélectionnés et ne portent pas sur l'ensemble du parc. Actuellement, moins de 10 % des personnes sondées considèrent que les thèmes de la résilience climatique, de la biodiversité et de l'espace extérieur sont décisifs pour l'acquisition d'objets. À moyen terme, on s'attend cependant à une augmentation de l'importance d'environ 300 %, plus que pour tout autre aspect de la durabilité.

Il est prouvé que les espaces extérieurs de haute valeur écologique apportent des avantages sur le plan de la santé, du climat et de l'esthétique. Ils augmentent le bien-être des habitants, favorisent la résilience face aux vagues de chaleur et ont un effet positif sur l'attractivité du site. L'étude renforce cette impression, car les investisseurs interrogés confirment aussi ponctuellement une certaine disposition à un surcoût de la part des locataires et des acheteurs de propriétés par étages. Celle-ci s'observe particulièrement dans le segment résidentiel. Même si les habitants ne sont pas toujours prêts à payer plus pour des espaces extérieurs de grande valeur écologique, le sujet pèse déjà plus lourd sur le marché des investisseurs, que ce soit dans le cadre des notations ESG, de la pression croissante en faveur de l'établissement de rapports sur la durabilité (par exemple par le biais des normes de publication TNFD) ou dans le contexte des exigences réglementaires

matiques e strumenti pratici. Quasi il 40 % degli intervistati dichiara di effettuare un inventario della biodiversità almeno per alcuni immobili.

Oggi circa la metà degli investitori intervistati si pone obiettivi per la promozione della biodiversità. Tuttavia, quando esistono strategie in tal senso, queste riguardano generalmente solo alcuni edifici selezionati e non riguardano l'intero parco immobiliare. Attualmente, meno del 10 % degli intervistati ritiene che i temi della resilienza climatica, della biodiversità e degli spazi esterni siano determinanti per l'acquisizione di immobili. A medio termine, tuttavia, si prevede un aumento dell'importanza di circa il 300 %, più che per qualsiasi altro aspetto della sostenibilità.

È dimostrato che gli spazi esterni di grande valore ambientale apportano vantaggi in termini di salute, clima ed estetica. Aumentano il benessere degli abitanti, favoriscono la resilienza alle ondate di calore e hanno un effetto positivo sull'attrattiva del luogo. Lo studio sottolinea questa impressione, considerando che gli investitori intervistati confermano anche una certa disponibilità da parte degli inquilini e degli acquirenti di proprietà per piani, a sostenere costi aggiuntivi. Ciò è particolarmente evidente nel segmento residenziale. Anche se gli abitanti non sempre sono disposti a pagare di più in cambio di spazi esterni di alto valore sostenibile, il tema ha già un peso maggiore sul mercato degli investitori, sia nel contesto delle valutazioni ESG, della crescente pressione a favore della rendicontazione sulla sostenibilità, – per esempio lo standard TNFD, Taskforce on Nature-related Financial Disclosures – o anche nel contesto dei requisiti normativi (per esempio la tassonomia UE). Circa la metà degli intervistati ha dichiarato che sarebbe interessante un benchmarking con altri parchi immobiliari, che tuttavia non è attualmente ancora disponibile.



Dieses Missverhältnis verweist auf die aktuell noch fehlenden Branchenstandards – besonders im Bereich der Messbarkeit von Biodiversität. In Planungsprozessen ermöglichen Instrumente wie BioValues™, das zum Beispiel den Biotopflächenfaktor (BFF) als wertvollen Indikator umfasst, schon heute auch einen datenbasierten und standardisierten Optimierungsprozess. Aktuell ermitteln Investoren bei der Zustandserfassung ganz unterschiedliche Daten im Bereich der Biodiversität und Freiraumgestaltung. Der Fokus liegt dabei mehrheitlich auf dem Baumbestand, der Katalogisierung von Freiflächen, der Begrünung von Dach- und Fassadenflächen und der Erarbeitung von Freiraumkonzepten durch entsprechende Fachpersonen.

Nachhaltigkeitszertifikate wie SNBS, Minergie-ECO, Grünstadt Schweiz oder Stiftung Natur & Wirtschaft beinhalten erste Indikatoren, die nach der Realisierung von Bauprojekten bescheinigen, ob sich das Projekt mit dem Thema auseinandergesetzt hat. Sie bleiben jedoch entweder schwach gewichtet oder ermöglichen nicht immer eine Vergleichbarkeit. Die Herausforderung liegt genau hier – in der Vergleichbarkeit und Operationalisierung: Welche Massnahmen führen tatsächlich zu messbaren Verbesserungen?

telles que la taxonomie de l'UE. Ainsi, près de la moitié des personnes interrogées ont indiqué qu'un comparatif avec d'autres parcs serait pertinent, mais qu'il n'est pas encore disponible aujourd'hui.

Cette disparité renvoie à l'absence actuelle de normes sectorielles, en particulier dans le domaine de la mesurabilité de la biodiversité. Dans les étapes de planification, des instruments tels que BioValues™ – qui comprend par exemple le facteur de surface de biotope (FSB), un indicateur précieux –, permettent également dès maintenant un processus d'optimisation standardisé basé sur les données. Aujourd'hui, lors du relevé de l'existant, des renseignements très différents sont saisis par les investisseurs dans le champ de la biodiversité et de l'aménagement des espaces extérieurs. L'accent est majoritairement mis sur le patrimoine arboré, le catalogage des surfaces, la végétalisation des toits et des façades ainsi que sur l'élaboration de concepts pour ces espaces par des spécialistes.

Les certificats de durabilité (SNBS, Minergie-ECO, Villeverte Suisse ou Fondation Nature & Économie) comprennent un premier jeu d'indicateurs qui, après la réalisation de projets de construction, attestent que le promoteur s'est penché sur le sujet. Cependant, ils sont soit faiblement pondé-

Questa disparità riflette l'attuale mancanza di norme nel settore, in particolare nel campo della misurabilità della biodiversità. Nelle fasi di progettazione, strumenti come BioValues™, che comprende ad esempio il fattore di area del biotopo (Biotopo Area Factor, BAF) quale prezioso indicatore, consentono già ora un processo di ottimizzazione standardizzato basato sui dati. Oggi, durante il rilevamento dello stato attuale, gli investitori raccolgono informazioni molto diverse nel campo della biodiversità e della pianificazione degli spazi esterni. L'attenzione si concentra principalmente sul patrimonio arboreo, sulla catalogazione delle superfici, sulla vegetalizzazione dei tetti e delle facciate e sull'elaborazione di concetti per questi spazi da parte di specialisti.

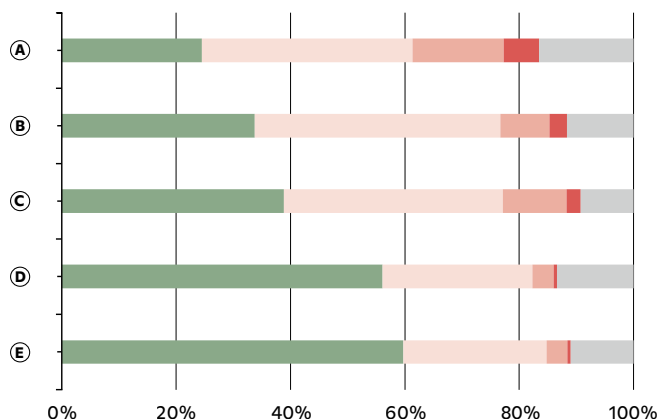
Le certificazioni di sostenibilità (SNBS, Minergie-ECO, Città verde Svizzera o Fondazione Natura & Economia), comprendono una prima serie di indicatori che, dopo la realizzazione dei progetti di costruzione, attestano se i promotori hanno affrontato la questione. Tuttavia, essi sono poco ponderati o non sempre consentono un confronto. La sfida consiste proprio nel poter confrontare questi aspetti e metterli in pratica: quali sono i dati che portano effettivamente a miglioramenti misurabili?

4 Zahlungsbereitschaft

Disposition à payer un surcoût

Disponibilità a pagare un sovrapprezzo

GRAFIK: WÜEST PARTNER



A Käufer STOWE

Acheteur propriété par étages

Acquirente proprietà per piani

B Investor Anlageobjekt Wohnen

Investisseur bien immobilier résidentiel

Investitore in beni immobili residenziali

C Mieter Wohnen

Locataire logement

Locatario alloggio

D Investor Anlageobjekt Nicht-Wohnen

Investisseur bien immobilier non résidentiel

Investitore in beni immobili non residenziali

E Mieter Nicht-Wohnen

Locataire non habitant

Locatario non residenziale

Kein Benefit

Pas de bénéfice

Nessun vantaggio

Um 1-5%

De 1 à 5%

Da 1-5%

Um 5-10%

De 5 à 10%

Da 5-10%

Um mehr als 10%

De plus de 10%

Oltre il 10%

Weiss nicht/keine Angabe

Ne sait pas/pas de réponse

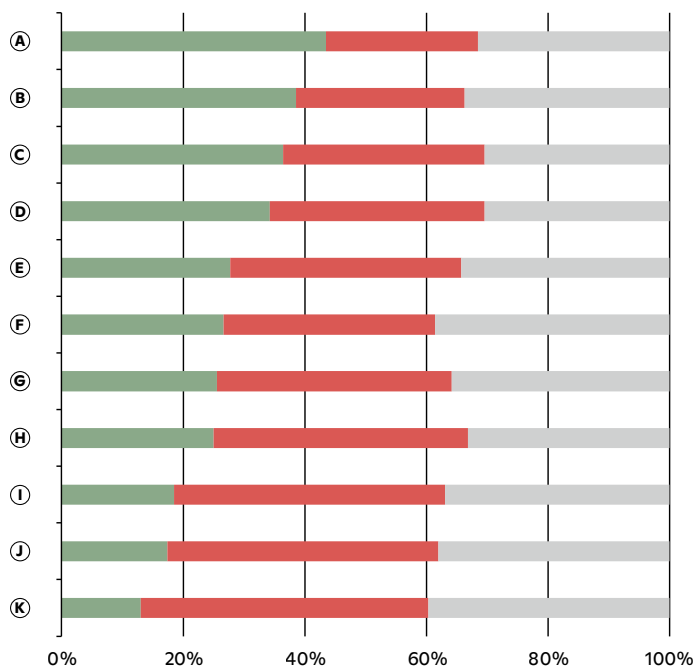
Non so/nessuna risposta

5 Zustandserfassung

Relevé de l'état

Rilevamento dello stato di fatto

GRAFIK: WÜEST PARTNER



Liegt vor

Critère présent

Criterio presente

Liegt nicht vor

Critère non présent

Criterio assente

Weiss nicht/keine Angabe

Ne sait pas/pas de réponse

Non so/nessuna risposta

A Baumbestand

Peuplement d'arbres

Censimento della copertura arborea

B Katalog der verschiedenartigen Aussenraumflächen (mit Informationen zu z. B. Versiegelungsgrad, Versickerungsflächen, unterbauten Vegetationsflächen, Dachbegrünung, wandgebundener Vegetation etc.)

Catalogue des différents types de surfaces extérieures (avec des informations notamment sur le degré d'imperméabilisation, les surfaces d'infiltration, les surfaces de végétation sous-jacentes, la végétalisation des toits, la végétalisation des façades, etc.)

Catalogo dei diversi tipi di superfici esterne (con informazioni in particolare sul grado di impermeabilità, le superfici di infiltrazione, le superfici di vegetazione soggiacenti, la vegetalizzazione dei tetti, la vegetazione delle facciate, ecc.)

C Ökologische Qualität von allfälliger Dach- und Fassadenbegrünung

Qualité écologique des éventuelles toitures et façades végétalisées

Qualità ecologica di eventuali tetti e facciate vegetalizzati

D Von einer Fachperson erarbeitetes Freiraumkonzept

Concept d'espace extérieur élaboré par un spécialiste

Progetto di spazio esterno elaborato da uno specialista

E Wissen über relevante Naturwerte (v. a. ökologisch wertvolle Arten und Lebensräume) innerhalb des Grundstücks

Connaissance des critères pertinents pour la nature (notamment les espèces de grande valeur écologique et les habitats) au sein de la propriété

Conoscibilità dei criteri rilevanti per la natura (in particolare le specie di grande valore ecologico e gli habitat) all'interno della proprietà

F Bestand von Neophyten

Population de néophytes

Popolazione di neofite

G Vernetzung mit der Umgebung

Mise en réseau avec l'environnement

Collegamento in rete con l'ambiente

H Lichtverschmutzung

Pollution lumineuse

Inquinamento luminoso

I Wissen über relevante Naturwerte (v. a. ökologisch wertvolle Arten und Lebensräume) in der näheren Umgebung

Connaissance des critères pertinents pour la nature (en particulier les espèces de grande valeur écologique et les habitats) dans les environs immédiats

Conoscibilità dei criteri rilevanti per la natura (in particolare le specie di grande valore ecologico e gli habitat) nelle immediate vicinanze

J Prüfung einer tierfreundlichen Bauweise (Animal Aided Design, z. B. Vogelschutz an Fenstern, barrierefreie Umgebungsgestaltung, Sicherung von Schächten)

Examen d'un mode de construction respectueux des animaux (Animal Aided Design, p. ex. protection pour les oiseaux sur les fenêtres, aménagement des environs sans obstacles infranchissables, sécurisation des puits)

Valutazione di un metodo di costruzione rispettoso degli animali (Animal Aided Design, ad es. pellicole anticollisione per uccelli sulle finestre, sistemazione degli spazi circostanti senza ostacoli insormontabili, messa in sicurezza dei pozzi)

K Durchlässigkeit für Wildtiere

Possibilité de traversée pour la faune sauvage

Possibilità di attraversamento per la fauna selvatica

Letztlich liegt der Fokus aber nicht nur auf einer möglichst ökologischen, biodiversen, naturnahen und klimaresilienten Gestaltung von Neubauprojekten. Immobilien-eigentümerschaften tragen vor allem auch eine Verantwortung für die Art der Bewirtschaftung bestehender Liegenschaften. Nicht nur im Neubau können Freiflächen aufgewertet, Lebensräume geschaffen oder vernetzt werden – besonders im Bestand kann man schon mit deutlich geringeren Investitionen viel bewirken. Teilweise berichten Investoren auch von geringeren Kosten im Unterhalt beziehungsweise bei der Pflege bestehender Bauten und ihrer Umgebung, wenn beispielsweise statt mehrmaligem Rasenmähen die weniger intensive Pflege einer biodiversen Blumenwiese nötig ist.

Die Förderung von Biodiversität ist keine Zusatzaufgabe, sondern Teil einer zukunftsfähigen Immobilienstrategie. Investitionen in Biodiversität sind nicht nur ökologisch sinnvoll, sondern auch ökonomisch und strategisch zukunftssträftig.

Im Jahr 2026 wird Wüest Partner mit Unterstützung des Bundesamts für Umwelt die Lancierung einer Charta von engagierten «First Movers» in der Immobilienbranche moderieren, die sich gemeinsam auf Messgrößen, Ambitionen und konkrete Massnahmen zur Förderung der Biodiversität verständigen wollen.

rés, soit ne permettent pas toujours la comparaison. Le défi consiste pourtant précisément à pouvoir comparer ces aspects et à les mettre en œuvre: quelles sont les données qui conduisent réellement à des améliorations mesurables?

En fin de compte, l'accent n'est pas seulement mis sur une conception aussi écologique, biodiversifiée, proche de l'état naturel et résiliente au climat que possible pour les projets de construction. Les propriétaires immobiliers ont également et surtout une responsabilité dans la gestion de leurs biens existants. Les nouvelles constructions ne sont pas les seules où l'on peut valoriser les surfaces extérieures et créer ou mettre en réseau les espaces de vie; dans les propriétés existantes, il est possible d'obtenir des résultats importants avec des investissements nettement plus faibles. Les propriétaires font parfois état d'une réduction des coûts d'entretien des bâtiments et de leur environnement: au lieu de tondre plusieurs fois le gazon, il suffit par exemple de gérer de manière moins intensive une prairie fleurie biodiversifiée.

La promotion de la biodiversité n'est pas une tâche supplémentaire. Elle fait partie d'une stratégie immobilière d'avenir. Les investissements dans la biodiversité ne sont pas seulement écologiquement pertinents. Ils sont aussi économiquement et stratégiquement porteurs d'avenir.

En 2026, Wüest Partner promouvra, avec le soutien de l'Office fédéral de l'environnement, le lancement d'une charte pour ceux qui, engagés dans le secteur immobilier, seront les premiers à passer à l'action et qui souhaitent se mettre d'accord sur des indicateurs, des ambitions et des mesures concrètes pour favoriser la biodiversité.

In definitiva, l'accent non è solo su una progettazione il più possibile ecologica, biodiversificata, vicina alla natura e resiliente al clima per i progetti di costruzione. I proprietari immobiliari hanno anche e soprattutto una responsabilità nella gestione dei loro beni esistenti. Non è solo nelle nuove costruzioni che è possibile valorizzare le superfici esterne e creare o collegare tra loro spazi abitativi; anche negli edifici esistenti è possibile ottenere risultati significativi con investimenti nettamente inferiori. I proprietari segnalano talvolta una riduzione dei costi di manutenzione degli edifici e dell'ambiente circostante. Invece di falciare più volte un prato all'inglese è sufficiente gestire in modo meno intensivo un prato fiorito ricco di biodiversità.

La promozione della biodiversità non è un compito aggiuntivo. È parte integrante di una strategia immobiliare orientata al futuro. Gli investimenti nella biodiversità non sono soltanto sensati dal punto di vista ecologico, ma anche promettenti sotto il profilo economico e strategico per il futuro.

Nel 2026, con il supporto dell'Ufficio federale per l'ambiente (UFAM) Wüest Partner promuoverà un documento dei «First Movers» coloro che, impegnati nel settore immobiliare, saranno i primi ad agire e desiderano concordare indicatori, ambizioni e misure concrete per promuovere la biodiversità.

Unsere Fachkundige für Ansaaten:

Die Ameise (Formicidae) trägt fleissig zur Verbreitung von Wildblumensamen bei.



Zusammen mit der Natur gestalten und pflegen wir Gärten, Gewässer und Naturschutzgebiete.

SKWAG.CH



SKW^{AG}

Alles im Grünen.



FOTO: ZVG

Prof. Dr. Christoph Küffer,
Professor für Siedlungsökologie,
OST Ostschweizer Fachhochschule

«In Befragungen beurteilen Schweizerinnen und Schweizer Natur als wichtiger für ihr Glück als Geld, Familie und Freizeit. Das ist auch ökonomisch von Bedeutung.»

«Selon des enquêtes, les Suisses considèrent la nature comme plus importante pour leur bonheur que l'argent, la famille ou les loisirs. Cela a également une portée économique.»

«Secondo i sondaggi, le svizzere e gli svizzeri considerano la natura più importante per la loro felicità rispetto al denaro, alla famiglia o al tempo libero. Tutto ciò ha anche un impatto economico.»



FOTO: UWE ARBO

Sarah Schalles,
directrice opérationnelle
SEED

«In Biodiversität zu investieren ist nicht eine Belastung, sondern eine Schutzmassnahme.»

«Investir dans la biodiversité n'est pas une contrainte: c'est une mesure de protection.»

«Investire nella biodiversità non è un onere, bensì una misura di protezione.»

«Immobilieninvestoren sind zunehmend bereit, nicht nur das Minimum der Regulatorien zu erfüllen, sondern voranzugehen. Zusammen mit ihnen und dem BAFU lancieren wir eine Charta zur Förderung der Biodiversität im Siedlungsraum.»

«Les investisseurs immobiliers sont de plus en plus disposés à aller au-delà du strict minimum réglementaire. Avec eux et l'OFEV, nous lançons une charte pour la promotion de la biodiversité en milieu urbanisé.»

«Gli investitori immobiliari sono sempre più disposti non solo a rispettare i requisiti minimi normativi, ma anche a farsi promotori del cambiamento. Insieme a loro e all'UFAM, promuoviamo una carta per sostenere la biodiversità negli insediamenti urbani.»



FOTO: CAROLINE PITZKE

Alexandra Quint,
Head of Sustainability & ESG,
Livory Group

«Werden Biodiversität und ihre Ökosystemleistungen systematisch in die Kosten-Nutzen-Analyse von Immobilienentwicklungen einbezogen, führt das zu effektiveren Investitionsentscheidungen und Wertstabilität.»

«Lorsque la biodiversité et ses services écosystémiques sont systématiquement intégrés dans l'analyse coûts-bénéfices des projets immobiliers, cela conduit à des décisions d'investissement plus efficaces et à une stabilité de la valeur.»

«Se la biodiversità e le sue prestazioni ecosistemiche vengono integrate in modo sistematico nell'analisi costi-benefici degli sviluppi immobiliari, ciò porta a decisioni d'investimento più efficaci e a una maggiore stabilità del valore.»

«Mehr Biodiversität bedeutet für Immobilienunternehmen: höhere Wohn- und Lebensqualität, entsprechende Ertrags- und Wertsteigerung, tiefere Unterhaltskosten, ein positives Image, eine bessere Erreichung der Nachhaltigkeitsziele und ein gesundes Wohn- und Arbeitsklima.»

«Pour les entreprises immobilières, plus de biodiversité signifie: une meilleure qualité de vie et d'habitat, une augmentation des revenus et de la valeur, des coûts d'entretien réduits, une image positive, une meilleure atteinte des objectifs de durabilité et un environnement sain pour vivre et travailler.»

«Per il settore immobiliare, una maggiore biodiversità significa: migliore qualità dell'abitare e di vita, aumento dei rendimenti e del valore, costi di manutenzione più bassi, un'immagine positiva, un miglior raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità e un ambiente sano in cui vivere e lavorare.»



FOTO: ZVG

Julia Selberherr,
Partnerin Wüest Partner



FOTO: LEA IMHOF

Claudia Brüllhardt,
Projektleiterin CSD
Ingenieure AG



FOTO: ZVG

Claudia Moll,
Co-Leiterin Sektion Land-
schaftspolitik BAFU

«Natur im Siedlungsraum ist kein Luxus, sondern eine Notwendigkeit – sie verbessert unsere Lebensqualität und stärkt die Resilienz unserer Städte.»

«La nature dans l'espace urbain n'est pas un luxe, mais une nécessité – elle améliore notre qualité de vie et renforce la résilience de nos villes.»

«La natura nello spazio urbano non è un lusso, ma una necessità – migliora la nostra qualità di vita e rafforza la resilienza delle nostre città.»



FOTO: GIAN MARCO CASTELBERG

Laurence Duc,
Nachhaltigkeitsbeauftragte,
Pensimo Management AG

«Expertinnen und Experten zeigen uns, wie man die Biodiversität fördern kann; die grosse Herausforderung besteht nun darin, wirksame Arbeitsprozesse für die Umsetzung der Fördermassnahmen im gesamten Portfolio zu etablieren.»

«Les experts nous disent comment promouvoir la biodiversité; le grand défi consiste maintenant à mettre en place des procédés de travail efficaces pour la mise en œuvre de mesures de promotion sur l'entier du portefeuille.»

«Le esperte e gli esperti ci indicano come promuovere la biodiversità; la grande sfida ora è quella di mettere in atto processi di lavoro efficaci per l'attuazione delle misure di promozione sull'intero portafoglio.»

«Biodiversität ist in unserem Nachhaltigkeitskonzept eingebettet und fester Bestandteil der Projektvorgaben. Sie wird qualitativ bewertet und individuell für jedes Projekt festgelegt.»

«La biodiversité est intégrée dans notre concept de durabilité et constitue une composante essentielle des exigences de chaque projet. Elle est évaluée de manière qualitative et définie individuellement pour chaque projet.»

«La biodiversità è integrata nel nostro concetto di sostenibilità ed è parte integrante delle specifiche di ogni progetto. Viene valutata qualitativamente e definita individualmente per ciascun progetto.»



FOTO: ZVG

Markus Steinmann,
Chief Engineer,
Senn Technology



FOTO: PHILIPPE WIGET

Valeria Bianco,
Team Lead
Asset Management & Sustainability,
Axa Investment Managers

«Die Axa besitzt viele Bestandsliegenschaften. Mit einfachen, kostengünstigen Anpassungen in der Bewirtschaftung lässt sich Abstandsgrün aufwerten und die Biodiversität erhöhen. Der Clou ist, das Facility Management richtig zu schulen und die Mieterschaft entsprechend zu sensibilisieren.»

«Axa possède de nombreux immeubles existants. Avec des ajustements simples et peu coûteux dans la gestion, les espaces verts peuvent être valorisés et la biodiversité renforcée. L'essentiel est de former correctement le facility management et de sensibiliser les locataires en conséquence.»

«Axa ha un notevole portafoglio immobiliare. Con semplici e poco costosi adeguamenti nella gestione, è possibile valorizzare le aree verdi e aumentare la biodiversità. Il punto chiave è formare correttamente il facility management e di conseguenza sensibilizzare gli inquilini.»



1 Im Quartier Arbora ist die natürliche Vielfalt im Freiraum zentraler Bestandteil der Arealentwicklung. Infotafeln vermitteln Wissen rund um die Biodiversität und fördern das Verständnis für die Umweltschutzmassnahmen, die für den Erhalt der naturnahen Freiräume nötig sind.

Dans le quartier Arbora, la diversité naturelle des espaces extérieurs est un élément central du développement du site. Des panneaux d'information transmettent des connaissances sur la biodiversité et sensibilisent aux mesures de protection de l'environnement nécessaires à la préservation des espaces naturels.

Nel quartiere Arbora, la varietà naturale negli spazi esterni è una componente centrale dello sviluppo dell'area. Pannelli esplicativi informano sulla biodiversità e promuovono la comprensione delle misure di tutela ambientale necessarie per preservare gli spazi verdi naturali.

FOTOS: JULIE MASSON, PLÂNE: L'ATELIER DU PAYSAGE

BIOLOGISCHE VIELFALT AUF ALLEN EBENEN

LA BIODIVERSITÉ À TOUS LES ÉTAGES

BIODIVERSITÀ A TUTTI I LIVELLI

■ Das Quartier Arbora erstreckt sich über eine Fläche von rund 4 ha und liegt im Herzen eines ehemaligen Landwirtschaftsgebiets. Man erreicht es über eine Strasse oder einen mit Wegen versehenen Waldgürtel und trifft dann auf weitläufige Grünflächen: Gemüse- und Obstgärten, Lichtungen, bepflanzte Wasserrückhaltegräben und Spielplätze bilden den Rahmen für die zwölf Gebäude des Quartiers in der Nähe von Lausanne. Die Bauten umfassen 182 Wohnungen in neun Gebäuden, eine Seniorenresidenz mit 63 Wohnungen, Gemeinschaftsräume, rund 3000 m² Bürofläche, 4000 m² Gewerbefläche sowie ein Co-Living-Projekt. Der zweihundert Jahre alte Bauernhof wird umgebaut und soll zukünftig eine Kindertagesstätte, Wohnungen und Gemeinschaftsräume beherbergen.

Ein kollektiver und interdisziplinärer Ansatz

Losinger Marazzi stellte bereits in der Konzeptionsphase ein interdisziplinäres Team zusammen, das eng mit der auf Umweltberatung spezialisierten Firma ELAN

■ Le quartier Arbora s'étend sur près de 4 ha au cœur d'un ancien terrain agricole. Accessible par un axe routier ou par un cordon boisé aménagé, il se distingue par ses vastes espaces verts: potagers, vergers, clairières, noues paysagères et aires de jeux forment un cadre de vie autour des douze bâtiments de ce quartier du Grand Lausanne. Le programme inclut 182 logements répartis sur neuf bâtiments, une résidence senior de 63 logements, des espaces collectifs, environ 3000 m² de bureaux, 4000 m² d'activités, ainsi qu'un projet de co-living. La ferme bicentenaire présente sur le site sera réhabilitée en lieu de vie. Il est prévu qu'elle abrite une crèche, des logements et des espaces communautaires.

Une approche collective et pluridisciplinaire

Losinger Marazzi a constitué une équipe pluridisciplinaire dès la phase de conception, en collaborant en particulier avec la société ELAN, spécialisée dans le conseil en matière d'environnement (label BiodiverCity), et avec ECONAT-Concept, un

In Crissier (VD) zeigt die Arealentwicklung Arbora, wie Lebensqualität entsteht, wenn biologische Vielfalt zur Grundlage der Stadtentwicklung wird.

À Crissier (VD), le développement du site Arbora montre comment la qualité de vie émerge lorsque la biodiversité devient la base de l'aménagement urbain.

A Crissier (VD), lo sviluppo dell'area Arbora mostra come si crea qualità di vita quando la biodiversità diventa la base del progetto urbano.

■ Il quartiere Arbora si estende su quasi quattro ettari nel cuore di un ex fondo agricolo. Accessibile attraverso un asse viario oppure un viale alberato, si distingue per i suoi ampi spazi verdi: orti, frutteti, radure, fossi di infiltrazione e aree gioco costituiscono ciò che circonda i 12 edifici di questo complesso della Grande Losanna. Il programma comprende 182 alloggi distribuiti su 9 edifici, una residenza per anziani da 63 unità, spazi collettivi, circa 3000 m² di uffici, 4000 m² di attività commerciali e un progetto di co-living. La fattoria bicentennale presente sul sito sarà riqualificata come luogo di vita. È previsto che ospiti un asilo nido, abitazioni e spazi comunitari.

Un approccio collettivo e multidisciplinare

Losinger Marazzi ha formato un team multidisciplinare sin dalla fase di progettazione, collaborando in particolare con la società ELAN, specializzata in consulenze in materia ambientale (label BiodiverCity), e con ECONAT-Concept, specialista locale in ingegneria ambientale. L'obiettivo era



Grosse einheimische Leitbäume
 Grands arbres majeurs indigènes
 Grandi alberi autoctoni di prima grandezza



Hygrophile Bäume
 Arbres hygrophiles
 Alberi igrofili



Mehrstämmige Bäume
 Cépées
 Alberi a ceppaia



Obstbäume
 Arbres fruitiers
 Alberi da frutto



3 Schmale Wege verbinden die Gebäude, der Grossteil des Freiraums ist grün. Sträucher nahe den Häusern schaffen Privatsphäre in den unteren Etagen, viele Obstbäume und Beerensträucher laden zum Naschen ein.

De petits sentiers relient les bâtiments, la majeure partie des espaces extérieurs est végétalisée. Des arbustes proches des habitations offrent de l'intimité aux étages inférieurs, tandis que de nombreux arbres fruitiers et arbustes à baies invitent à la cueillette.

Stretti sentieri collegano gli edifici e la maggior parte degli spazi esterni è verde. Alberi a ceppaia vicino alle abitazioni garantiscono privacy ai piani inferiori, mentre numerosi alberi da frutto e cespugli di bacche invitano alla raccolta.

(Label BiodiverCity) und ECONAT-Concept, einem lokalen Spezialisten für Umwelt-Engineering, zusammenarbeitete. Ziel war es, schon in der Planungsphase die Biodiversität in den Mittelpunkt des Vorhabens zu stellen, wobei eine gemeinsame Charta als Leitfaden dienen sollte. Man schloss Partnerschaften mit lokalen Fachakteuren. Ein Fachmann für angewandte Ökologie stiess zum Team, um die Auswirkungen des Projekts auf Fauna und Flora zu bewerten und konkrete Massnahmen zum Schutz dieser natürlichen Lebensräume vorzuschlagen.

Zweihundert neue Bäume

Atelier du paysage wurde mit der Aufwertung des Areals und der Gestaltung der Aussenanlagen beauftragt. Sie entwarfen einen Bepflanzungsplan mit mehr als 200 neuen Bäumen, deren Anordnung sich harmonisch in die natürlichen Gegebenheiten des Geländes einfügt. Derzeit zählt man rund 90 grosse einheimische Bäume, darunter mehrstämmige Bäume, feuchtigkeitsliebende Bäume und Obstbäume. Es handelt sich um einheimische Arten, die den Empfehlungen von Suisse Info Flora zur Förderung der lokalen Biodiversität entsprechen. Reihen kleiner Beeren- und Obststräucher begrenzen die privaten Gärten, bodendeckende Stauden führen das Leitmotiv ökologisch wertvoller und teilweise essbarer Vegetation fort. Eine Wallhecke als Neuinterpretation der traditionellen Agrarhecke durchzieht das Gelände von Westen nach Osten. Sie kennzeichnet die Trennung zwischen den Gewerbegebieten und den Wohnanlagen, zugleich bildet sie einen zentralen ökologischen Korridor.

Die Beleuchtung ist an die Bedürfnisse der Tierwelt angepasst, während Rückzugsräume und unterirdische Durchgänge Kleintieren die Fortbewegung erleichtern. In die Fassaden wurden Nistplätze für Mauersegler eingebaut, und Holz war das Material der Wahl für das Mobiliar der Spielplätze, Treffpunkte und Velounterstände.

Die Wohnanlagen, der Bauernhof und die Obstgärten umfassen eine Gesamtfläche blumenbewachsener Wiesen von rund 13 000 m², was fast der Hälfte des Geländes entspricht. Von den 3.8 ha des Projekts bestehen 3 ha aus durchlässigen und 0.8 ha aus undurchlässigen Flächen. Zwei Tiefgaragen im Süden des Areals sind über die Strasse am Rand des Quartiers zugänglich und stehen Bewohnenden und anderen Nutzenden des Areals zur Verfügung. Die oberirdische Fläche des Quartiers gehört den Fussgängerinnen und Fussgängern: Wohnungen und Arbeitsplätze erreicht man über Wege aus sandgefugten Betonpflastersteinen.

spécialiste local en ingénierie environnementale. L'objectif était de mettre la biodiversité au cœur du projet, dès la programmation, avec une charte commune guidant la conception. Des partenariats ont été établis avec des acteurs locaux spécialisés. Un expert en écologie appliquée a rejoint l'équipe pour évaluer l'impact du projet sur la faune et la flore, et proposer des mesures concrètes pour préserver ces milieux naturels.

Deux cents nouveaux arbres

Mandaté pour la mise en valeur du site et l'organisation des espaces extérieurs, L'Atelier du paysage a conçu un plan de plantation comprenant plus de 200 nouveaux arbres, agencés de manière à s'intégrer avec les caractéristiques naturelles du terrain. On compte actuellement près de 90 grands arbres majeurs indigènes, parmi lesquels des cépées, des arbres hygrophiles et des arbres fruitiers. Il s'agit d'essences indigènes qui s'inscrivent dans les recommandations de Suisse Info Flora, visant à enrichir et diversifier la biodiversité locale. En termes de composition, des strates arbustives composées de petits fruitiers délimitent les jardins privés, tandis que des vivaces tapissantes prolongent cette logique écologique et comestible. Une haie bocagère, réinterprétation de l'ancienne haie agricole, traverse la parcelle d'ouest en est. Elle marque la séparation entre les zones d'activités et les ensembles résidentiels, tout en formant un corridor écologique central.

L'éclairage est adapté à la faune, des espaces-refuges et des passages souterrains facilitent la circulation des petits animaux. Des nichoirs à martinet ont été intégrés aux façades, et le mobilier urbain en bois a été privilégié pour les aires de jeux, les espaces de rencontre et les abris à vélos.

Les ensembles résidentiels ainsi que la ferme et les vergers constituent une surface totale de prairie fleurie d'environ 13 000 m², soit près de la moitié de celle du lieu. Sur les 3.8 ha du projet, 3 ha sont constitués de surfaces perméables et 0.8 ha de surfaces imperméables. Deux parkings en sous-sol, situés au sud de la parcelle et accessibles depuis la périphérie du quartier, sont réservés aux habitants et usagers. En surface, le site est piéton: Logements et zones d'activités sont desservis par des cheminements en pavés béton à joints ensablés.

Les trois noues paysagères couvrant quelque 300 m² assurent la gestion des eaux pluviales par infiltration grâce à des plantes hygrophiles. Les blocs erratiques extraits du site sont utilisés pour structurer les noues, les murgiers et les aires de jeux. À

porre la biodiversità al centro del programma fin dall'inizio, con una scelta condivisa che guidasse la progettazione. Sono stati inoltre avviati accordi con attori locali specializzati. Un esperto in ecologia applicata è entrato a far parte del team per valutare l'impatto del progetto sulla fauna e la flora e proporre misure concrete per preservare questi ambienti naturali.

Duecento nuovi alberi

Incaricato della valorizzazione del sito e dell'organizzazione degli spazi esterni, L'Atelier du paysage ha progettato un piano di piantumazione che comprende oltre 200 nuovi alberi, disposti in modo da integrarsi con le caratteristiche naturali del terreno. Attualmente si contano circa 90 grandi alberi autoctoni, tra cui alberi a ceppaia, alberi igrofilo e alberi da frutto. Si tratta di essenze che rientrano nelle raccomandazioni di Suisse Info Flora, volte ad arricchire e diversificare la biodiversità locale. In termini di composizione, strati arbustivi composti da piccoli alberi da frutto delimitano i giardini privati, mentre piante perenni tappezzanti prolungano questa logica ecologica e comestibile. Una siepe boschiva, reinterpretazione dell'antica siepe agricola, attraversa il terreno da ovest a est. Segna la separazione tra le zone di attività e i complessi residenziali, formando al contempo un corridoio ecologico centrale. L'illuminazione è adatta alla fauna, mentre spazi rifugio e passaggi sotterranei facilitano la circolazione dei piccoli animali. Nelle facciate sono state integrate nicchie per i rondoni; per le aree giochi, gli spazi di incontro e le rastrelliere per biciclette è stato privilegiato l'arredo urbano in legno.

I complessi residenziali, assieme alla fattoria e ai frutteti, hanno una superficie totale di prato fiorito di circa 13 000 m², ossia quasi la metà della superficie totale del sito; dei 3.8 ettari del progetto, 3 sono costituiti da superfici permeabili e 0.8 da superfici impermeabili. Due parcheggi sotterranei, situati a sud del lotto e accessibili dai margini dell'area, sono riservati ai residenti e agli utenti. In superficie il sito è pedonale: gli alloggi e le zone di attività sono serviti da camminamenti in lastre di cemento con giunti in sabbia.

I tre fossi di ritenzione idrica paesaggistici che coprono circa 300 m² garantiscono la gestione delle acque piovane tramite infiltrazione grazie a piante igrofile. I massi erratici estratti sono stati utilizzati per l'allestimento dei bacini, dei muri in pietra a secco e delle aree gioco. A est del lotto è stata conservata una parte dell'antico frutteto della fattoria. Gli alberi troppo vecchi o malati sono stati valorizzati sotto forma di

Drei Wasserrückhaltegräben mit Feuchtpflanzen und einer Gesamtfläche von 300 m² sorgen für die Versickerung des Regenwassers. Die zutage geförderten Findlinge dienen der Gestaltung der Rückhaltegräben, Trockenmauern und Spielplätze. Im Osten des Areals blieb ein Teil des ursprünglichen Obstgartens erhalten. Überalterte und kranke Bäume wurden geschreddert und in Form von Spänen vor Ort wiederverwendet, als Fallschutzmaterial für die Spielplätze oder Unterschlupf für die Fauna.

Gesellschaftliche Nachhaltigkeit

Um die langfristige Pflege der Gemüsegärten und Freiflächenanlagen zu gewährleisten, wurde ein «Community Builder» damit beauftragt, das Zusammenleben zu stärken und eine partizipative Verwaltung aufzubauen. Er leitet die Interessensgruppe „Biodiversität“, sorgt für die Koordination zwischen den Akteuren und begleitet das Kollektiv auf dem Weg zu einer schrittweisen Autonomie. Eine didaktische Beschreibung fördert zudem das Verständnis für die Umweltschutzmassnahmen, die für den Erhalt der Biodiversität nötig sind, wie

l'est de la parcelle, une partie de l'ancien verger de la ferme a été conservée. Les arbres trop âgés ou malades ont été valorisés sous forme de copeaux pour les aires de jeux ou transformés en refuge pour la faune.

Une durabilité sociétale

Pour garantir la pérennité des potagers et la bonne gestion des aménagements extérieurs, un Community Builder a été mandaté pour animer la vie collective et structurer une gouvernance participative. Il anime le groupe d'intérêt «Biodiversité», assure la coordination entre les acteurs et accompagne le collectif vers une autonomie progressive. Afin de favoriser la compréhension des pratiques écologiques adoptées, telles que le zéro phyto, qui consiste à ne pas utiliser de produits chimiques afin de préserver la biodiversité, une signalétique pédagogique a été installée. Trois cuves de récupération d'eau de pluie alimentent un système d'irrigation pour l'ensemble des plantations, limitant ainsi la consommation d'eau potable. Des réunions trimestrielles permettent aux habitants, experts de l'entretien des espaces verts et gestionnaires de quartier d'échanger sur les retours d'expérience, d'ajuster les pratiques et

cippato per le aree gioco o trasformati in rifugi per la fauna.

Sostenibilità sociale

Per garantire la sostenibilità degli orti e la corretta gestione degli spazi esterni è stato incaricato un Community Builder di animare la vita collettiva e strutturare una governance partecipativa. Anima il gruppo d'interesse «Biodiversità», assicura il coordinamento tra gli attori e accompagna il collettivo verso una progressiva autonomia. Una segnaletica didattica promuove inoltre la comprensione delle pratiche ecologiche adottate, quale ad esempio la totale rinuncia all'uso di pesticidi. Tre serbatoi di raccolta dell'acqua piovana alimentano un sistema di irrigazione di tutte le piantagioni, limitando così il consumo di acqua potabile. Riunioni trimestrali consentono agli abitanti, agli esperti nella manutenzione degli spazi verdi e ai gestori del quartiere di scambiarsi esperienze, adeguare le pratiche e perpetuare nel tempo questa dinamica collettiva.

Ad Arbora, grazie alla creazione di un team multidisciplinare e di una apposita dichiarazione programmatica, la biodiversità non è un vincolo da gestire, ma un vero



4 Die Gemüsegarten laden die Bewohnenden ein, selbst Hand anzulegen. Les potagers invitent les habitants à mettre la main à la pâte. Gli orti invitano gli abitanti a partecipare attivamente.



5 Die Spielplätze schaffen ein Bewegungsangebot für Kinder und Familien. Les aires de jeux offrent des possibilités de mouvement pour les familles. Le aree giochi offrono opportunità di movimento per bambini e famiglie.

etwa den vollständigen Verzicht auf Pestizide. Drei Regensammelbecken speisen ein Bewässerungssystem für alle Anpflanzungen und senken so den Verbrauch von Trinkwasser. Regelmässige vierteljährliche Treffen ermöglichen es Bewohnenden, Fachleuten für die Pflege der Grünflächen und Quartiermanagern, Erfahrungen auszutauschen, Praktiken anzupassen und die kollektive Dynamik aufrechtzuerhalten.

In Arbora ist biologische Vielfalt dank der Bildung eines interdisziplinären Teams und einer eigenen Charta keine zu bewältigende Belastung, sondern ein positiver Hebel für Anpassung und Innovation. Die Biodiversität durchdringt jede Ebene des Projekts: von der Auswahl schattenspendender Pflanzenarten zur Minderung von Hitzeinseln über die Bewirtschaftung des Regenwassers – bei der die natürliche Versickerung im Boden dem Oberflächenabfluss vorgezogen wird – bis hin zum Erhalt natürlicher Lebensräume. All dies sind Faktoren, die das Wohlbefinden der Bewohnenden und die Nachhaltigkeit des gesamten Geländes unmittelbar fördern.

de faire perdurer dans le temps cette dynamique collective.

À Arbora, grâce à la création d'une équipe pluridisciplinaire et d'une charte dédiée, la biodiversité n'est pas une contrainte à gérer, mais un véritable levier d'adaptation et d'innovation. Elle irrigue chaque « étage » du projet, du choix des essences végétales favorisant l'ombrage pour atténuer les îlots de chaleur, à la gestion raisonnée des eaux pluviales, qui consiste à limiter le ruissellement en favorisant leur infiltration naturelle dans le sol, en passant par la préservation des milieux naturels – autant d'éléments qui conjuguent bien-être pour les habitants et pérennité pour l'ensemble du site.

e proprio fattore di promozione dell'adattamento e dell'innovazione, che permea ogni «livello» del progetto: dalla scelta delle essenze vegetali che favoriscono l'ombreggiamento per attenuare le isole di calore, alla gestione razionale delle acque meteoriche, che consiste nel limitare il deflusso favorendo la naturale infiltrazione nel suolo, passando per la conservazione degli ambienti naturali; tutti elementi che coniugano il benessere degli abitanti e sostenibilità per l'intero complesso.

ARBORA, CRISSIER (VD)

AM PROJEKT BETEILIGTE

Bauherrschaft/Co-Entwickler:

Naef Participations financières, Petit-Lancy
Losinger Marazzi, Bern/Crissier

Landschaftsarchitektur:

L'Atelier du Paysage, Lausanne

Gartenbau: Evertis, Rossens

Label BiodiverCity: ELAN, Frankreich

Ökologie: Econat, Yverdon-les-Bains

Community: Urbagestion, Epalinges

PROJEKT

Art des Freiraums: Vielfältige Freiraumgestaltung mit Spielplätzen, Fitnessbereich und -parcours, Gemüsegärten, Obstgärten und Hundepark

Perimeter m²: 4 ha

Labels: BiodiverCity, WELL Community

DATEN

Bauzeit: 2022–2027

Fertigstellung: Ende 2027

ARBORA, CRISSIER (VD)

PARTICIPANTS AU PROJET

Maîtrise d'ouvrage/Co-développeurs:

Naef Participations financières, Petit-Lancy
Losinger Marazzi, Berne/Crissier

Architecture paysagère:

L'Atelier du Paysage, Lausanne

Paysagiste: Evertis, Rossens

Label BiodiverCity: ELAN, France

Écologie: Econat, Yverdon-les-Bains

Community: Urbagestion, Épalinges

PROJET

Type d'espace ouvert: aménagement des espaces libres diversifié avec aires de jeux, espace et parcours fitness, potagers, vergers et parc à chiens

Surface m²: 4 ha

Certifications: BiodiverCity, WELL Community

DATES

Durée totale des travaux: 2022–2027

Achèvement: fin 2027

ARBORA, CRISSIER (VD)

PARTECIPANTI AL PROGETTO

Committenza/Co-sviluppatori:

Naef Participations financières, Petit-Lancy
Losinger Marazzi, Berna/Crissier

Architettura del paesaggio:

L'Atelier du Paysage, Lausanne

Orticultura: Evertis, Rossens

Label BiodiverCity: ELAN, Francia

Ecologo: Econat, Yverdon-les-Bains

Community: Urbagestion, Epalinges

PROGETTO

Tipo di spazio aperto: sistemazione degli spazi aperti diversificata con aree giochi, spazi e percorsi fitness, orti urbani, frutteti e area per i cani

Superficie m²: 4 ha

Certificazioni: BiodiverCity, WELL Community

DATE

Durata complessiva dei lavori: 2022–2027

Completamento previsto: fine 2027



1 Das Areal Ziegeleipark wurde vom Freiraum her entwickelt: Erste Bauetappe war der öffentliche Park, der die verschiedenen Baufelder miteinander verbindet. Le site Ziegeleipark a été développé à partir des espaces extérieurs: la première étape a été le parc public, qui relie les différentes zones bâties. L'area Ziegeleipark è stata sviluppata a partire dagli spazi aperti: la prima tappa è stata la realizzazione del parco pubblico, che collega le diverse zone edificabili. FOTOS: DANIELA VALENTINI; SKIZZEN: STUDIO VULKAN LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

VOM FREIRAUM HER PLANEN PLANIFIER À PARTIR DE L'EXISTANT PROGETTARE A PARTIRE DALLO SPAZIO ESISTENTE

■ Der Steinibach plätschert in der Abendsonne, Kinder spielen, ein Paar liegt entspannt unter den Weiden am Wasser. Zwischen dem Grün: eine Neubausiedlung. Nichts lässt vermuten, dass wir uns nur wenige hundert Meter von einem Autobahnzubringer entfernt befinden – zwischen Ringstrasse und Bahnhof, auf einem ehemaligen Industrieareal. Bei der Planung der Neubausiedlung mit rund 300 Wohnungen auf dem Ziegeleiareal in Horw wurde dem Freiraum ebenso viel planerische Sorgfalt, Fachwissen und Kreativität gewidmet wie den Gebäuden selbst. Das Besondere ist jedoch, dass hier der Freiraum vor den Hochbauten realisiert wurde – ein Ansatz, der in der Schweiz aktuell eher die Ausnahme ist.

Eine Bachlandschaft von Fassade zu Fassade prägt das neue Quartier und setzt damit die grünen Querverbindungen, die im regionalen Konzept und Richtplan «Lucern Süd» vorgegeben werden, ins Zentrum der Siedlungsentwicklung Horws. Dank der Etappierung der Bauphasen konnte ein Quartier entstehen, das sich schrittweise entwickelte und von bereits ökologisch aufgewerteten, sich im Wachstum befindenden Freiräumen profitieren konnte. Dieses Vorgehen würdigt auch die Platzierung des Projekts auf der Longlist des Prix SIA 2024.

■ Le Steinibach clapote sous le soleil couchant, des enfants jouent, un couple se détasse sous les saules au bord de l'eau. Au cœur de la verdure, un nouvel ensemble d'habitation; rien ne laisse supposer que nous nous trouvons à quelques centaines de mètres seulement d'une bretelle d'autoroute, entre le périphérique et la gare, sur une ancienne zone industrielle. Lors des études pour cet ensemble de quelque 300 logements sur le site de la briqueterie à Horw, les espaces environnants ont fait l'objet d'autant de soin dans la planification, de connaissances spécialisées et de créativité que les bâtiments eux-mêmes. La particularité réside toutefois dans le fait que l'espace extérieur a été aménagé ici avant les immeubles – une approche qui fait actuellement plutôt figure d'exception en Suisse.

Un paysage de ruisseau encadré par les façades caractérise le nouveau quartier et place ainsi les liaisons vertes transversales – prescrites dans le concept régional et le plan directeur «Lucerne Sud» – au cœur du développement urbain de Horw. Grâce à l'échelonnement des phases de construction, il a été possible de créer par étapes un quartier qui a pu profiter d'espaces libres en pleine croissance, déjà valorisés sur le plan écologique. Cette démarche explique également que le projet figure sur la liste préliminaire du Prix SIA 2024.

**Ein revitalisierter Bach als Leitelement einer Neubausiedlung:
Der Ziegeleipark in Horw.**

Un ruisseau revitalisé comme épine dorsale d'un nouvel ensemble: le site de la briqueterie Ziegeleipark à Horw.

Un ruscello rivitalizzato come elemento cardine di un nuovo complesso: l'area della vecchia fornace Ziegeleipark di Horw.

■ Lo Steinibach gorgoglia sotto il sole al tramonto, i bambini giocano, una coppia si rilassa sotto i salici in riva al fiume. Immerso nel verde, un nuovo complesso residenziale; nulla lascia supporre che ci troviamo a poche centinaia di metri da uno svincolo autostradale, tra la Ringstrasse e la stazione ferroviaria, in una ex zona industriale. Durante la progettazione di questo nuovo insediamento di circa 300 alloggi sull'area della vecchia fabbrica di mattoni di Horw, gli spazi limitrofi sono stati oggetto della stessa attenzione, competenza e creatività riservate agli edifici. La particolarità risiede tuttavia nel fatto che lo spazio esterno è stato progettato prima degli edifici, un approccio che attualmente è un'eccezione in Svizzera.

Un paesaggio fluviale che si snoda tra le facciate caratterizza il nuovo quartiere e propone dei collegamenti verdi trasversali, prescritti nel concetto regionale e nel piano direttore «Lucerna Sud», al centro dello sviluppo urbano di Horw. Grazie alla suddivisione a tappe della costruzione, è stato possibile creare gradualmente un quartiere che ha potuto beneficiare di spazi liberi già valorizzati dal punto di vista ecologico e in piena crescita. Questo approccio spiega anche perché il progetto figura nella longlist del Prix SIA 2024.



2 Skizze der asymmetrischen Böschung der Bachlandschaft.

Esquisse du talus asymétrique du paysage fluvial.

Schizzo della scarpata asimmetrica del paesaggio fluviale.

3 Skizze der ökologischen Strukturen im Bach.

Esquisse des structures écologiques du cours d'eau.

Schizzo delle componenti ecologiche nel corso d'acqua.

A Sichtfenster

Fenêtre d'observation
Finestra d'osservazione

B Gehölze am Prallhang

Bosquets sur la pente
Vegetazione ripariale
in scarpata

C Schattiger Bereich mit Wurzelstöcken

Zone ombragée avec rhizomes
Zone ombrose con trochi morti

D Störsteine

Pierres de perturbation
Massi in alveo per il
rallentamento del flusso

E Strauchgruppe

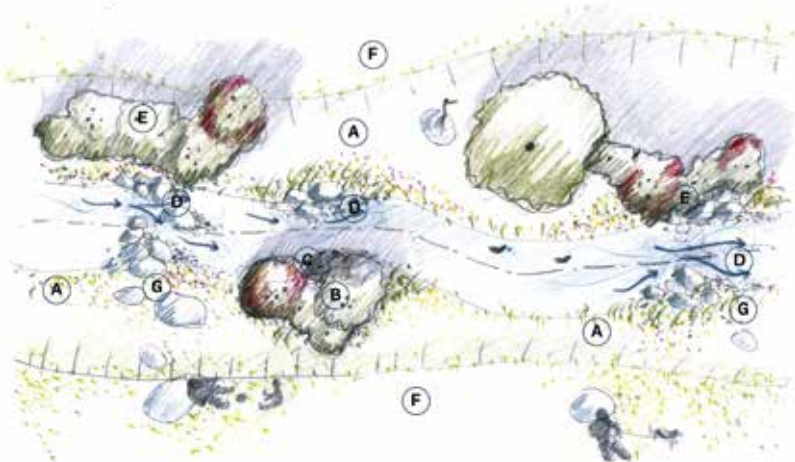
Groupe d'arbustes
Gruppi di arbusti

F Wiese

Prairie
Prato selvatico

G Findlinge

Blocs erratiques
Massi erratici



Wildbach revitalisiert

Geplant und umgesetzt wurde der Ziegeleipark Horw von den AGZ Ziegeleien mit Studio Vulkan Landschaftsarchitektur und carabus Naturschutzbüro. Vor dem Spatenstich der Wohngebäude wurde der Steinibach – ein zuvor begradigter Wildbach, der bei einem Gewitter am Pilatus schnell über die Ufer treten kann – in seinen ursprünglichen Bachlauf zurückverlegt, für einen verstärkten Hochwasserschutz verbreitert und ökologisch aufgewertet. So entstand ein neuer Bachlauf am ursprünglichen Standort, während anstelle des ehemaligen begradigten Verlaufs heute Neubauten stehen.

Distelfink, Feuersalamander und Groppe

Der beim Aushub des verlegten Steinibachs gewonnene Oberboden wurde vor Ort für die ökologische Aufwertung genutzt – zur Modellierung eines vielfältigen Reliefs und zur Platzierung von Vegetationsnischen entlang des revitalisierten Bachlaufs. Neben ausgebagerten Nischen mit ihrer Samenbank lokaler Wildpflanzen und eingesäten Wildsamensmischungen für Hochstaudenfluren

Un ruisseau sauvage revitalisé

Le Ziegeleipark Horw a été planifié et réalisé par AGZ Ziegeleien en collaboration avec le Studio Vulkan Landschaftsarchitektur et le bureau de protection de la nature carabus. Avant le premier coup de pioche des immeubles d'habitation, le Steinibach – un torrent rectifié qui peut rapidement déborder en cas d'orage sur le Pilate – a été replacé dans son lit originel, élargi pour renforcer la prévention des crues et revalorisé sur le plan écologique, tandis que de nouvelles constructions ont été érigées à la place de l'ancien cours d'eau rectiligne.

Chardonneret, salamandre tachetée et chabot

La terre végétale récupérée lors du déplacement du Steinibach a été utilisée sur place pour la revalorisation écologique: remodelage d'un relief diversifié et installation des mottes végétalisées le long du cours d'eau revitalisé. En plus des mottes extraites avec leur banque de graines de plantes locales et semées de mélanges de graines sauvages pour les prairies à hautes herbes, les architectes paysagistes ont planté 21 essences d'arbres et de buissons indi-

Un ruscello naturale rivitalizzato

Lo Ziegeleipark Horw è stato progettato e realizzato da AGZ Ziegeleien in collaborazione con lo Studio Vulkan Landschaftsarchitektur e l'ufficio per la protezione della natura carabus. Prima dell'inizio dei lavori di costruzione degli edifici residenziali, lo Steinibach – un ruscello rettificato che, in caso di temporali sul Pilatus poteva rapidamente straripare – è stato riportato nel suo alveo originario, ampliato per rafforzare la prevenzione delle piene e valorizzato dal punto di vista ambientale, mentre al posto del vecchio corso rettilineo sono state costruite nuove strutture.

Cardellini, salamandre e scazzoni

Il terriccio recuperato durante lo spostamento del letto del ruscello Steinibach è stato riutilizzato in loco per rimodellare la topografia e per la riqualificazione ecologica, tramite la posa di zolle di vegetazione spontanea lungo il corso d'acqua rivitalizzato. Oltre al riuso in sito delle zolle ricche di semi di piante locali e alla semina di miscele di sementi selvatiche di megaforie,



4 Flache Bachbereiche laden zum Spielen mit Wasser ein – mitten im Siedlungsgebiet und in naturnaher Umgebung. So können Kinder auf spielerische Weise eine Beziehung zur Natur entwickeln: Eine Erfahrung, die weltweit abnimmt.¹

Des zones de ruisseau peu profondes invitent à jouer avec l'eau – en plein milieu urbain et dans un environnement proche de la nature. Les enfants peuvent ainsi développer une relation ludique avec la nature – une expérience de plus en plus rare dans le monde.¹

Tratti di ruscello poco profondi invitano a giocare con l'acqua – in piena area urbana e in un ambiente naturale. I bambini possono così sviluppare un legame con la natura attraverso il gioco, un'esperienza sempre più rara a livello mondiale.¹

setzten die Landschaftsarchitekten 21 einheimische Gehölzarten sowie 47 verschiedene Wildstauden in Hecken, Ufergehölze, Hochstaudenfluren und Feuchtwiesen. Dieses vielschichtige Mosaik an Pflanzen und Strukturen soll den definierten Ziel- und Leitarten – Girlitz und Distelfink, Grasfrosch und Feuersalamander, Bachschmerle und Groppe sowie Blauflügel-Prachtlibelle und Zweigestreifte Quelljungfer – einen Lebensraum bieten. Die Artenvielfalt der einheimischen Flora wurde hier noch nicht vollständig ausgeschöpft, die lokalen Bodensoden erleichtern jedoch die Ansiedlung lokaler Arten.

Multifunktionales Relief

Die Vielfalt im Relief wurde gezielt für eine positive Besucherlenkung, aber auch für die Biodiversitätsförderung eingesetzt: Flache Uferbereiche entlang des Bachs mit guter Zugänglichkeit ermöglichen etwa Kindern das Spielen in einer naturnahen Umgebung, während steilere Bachborde durch eine dichte Bepflanzung und Kleinstrukturen als Rückzugsgebiet für die Natur konzipiert sind. Dieses aktive Einplanen der Freiraumnutzungen und der

gènes ainsi que 47 espèces différentes de plantes vivaces sauvages dans les haies, les ripisylves et les prairies à hautes herbes ou humides. Cette mosaïque complexe de plantes et de structures doit offrir un habitat aux espèces cibles et caractéristiques définies – le serin et le chardonneret, la grenouille rousse et la salamandre tachetée, la loche franche et le chabot ainsi que le caloptéryx vierge et le cordulégastre annelé. La biodiversité de la flore autochtone n'a pas encore été totalement exploitée ici, mais les mottes de sols existants permettent aux espèces locales de se réinstaller.

Relief multifonctionnel

La complexité du relief a été utilisée de manière ciblée pour guider les visiteurs, mais aussi pour favoriser la biodiversité: des berges plates le long du ruisseau, facilement accessibles, permettent par exemple aux enfants de jouer dans un environnement proche de l'état naturel, tandis que les talus plus abrupts de ce même cours d'eau sont conçus comme des refuges pour la nature grâce à une végétation dense et de petites structures. Cette planification active de l'utilisation des espaces libres et de la

gli architetti paesaggisti hanno piantato 21 essenze autoctone e 47 diversi tipi di piante perenni selvatiche per creare siepi, boschetti ripariali e prati ad erba alta o umidi. Questo complesso mosaico di piante e strutture mira a fornire un habitat per specie caratteristiche: quali il verzellino e il cardellino, la rana rossa e la salamandra maculata, il cobite barbatello e lo scazzone, nonché la calotterice vergine e il guardaruscello comune. La biodiversità della flora autoctona non è stata ancora completamente sfruttata, ma le zolle di terreno del posto consentiranno alle specie locali di reinsediarsi.

Un rilievo multifunzionale

La varietà del rilievo è stata sfruttata in modo mirato per orientare positivamente i visitatori, ma anche per promuovere la biodiversità: le sponde pianeggianti e facilmente accessibili lungo il torrente consentono per esempio ai bambini di giocare in un ambiente prossimo allo stato naturale, mentre i pendii più ripidi sono pensati come aree di rifugio per la natura grazie a una fitta vegetazione e a piccole strutture. Questa pianificazione attiva dell'uso degli

Biodiversität fördert auch Ökosystemleistungen im Siedlungsgebiet.

Die Menschen, die hier wohnen, profitieren unmittelbar von dieser ökologischen Aufwertung. Eine naturnahe Gestaltung des Freiraums wirkt sich nicht nur positiv auf die Biodiversität aus, sondern erbringt eine Vielfalt von Ökosystemleistungen in der Siedlung wie mikroklimatische Kühlung und mittelfristige Kohlenstoffspeicherung sowie die Förderung der Bildung von Dauerhumus und die Wasserversickerung. Das Regenwasser versickert über die Grünflächen im Areal und wird – bei Starkregen – über den Bach abgeführt, da der lehmige Boden des ehemaligen Ziegleiareals eine reduzierte Versickerungskapazität aufweist.

Die naturnahe Gestaltung fördert zudem Erholung, Gesundheit und Bewegung; visuelle Leitstrukturen durch prägnante Gehölze vermitteln eine raumgebundene Identität.² Insbesondere Naturgeräusche fördern das psychische und physische Wohlbefinden, wie eine Studie mit Teilnehmenden aus elf Ländern zeigte: Wassergeräusche verbessern die Stimmung und die kognitiven Fähigkeiten, während Vogelgesang den Blutdruck senkt, den Puls verlangsamt und das Schmerzempfinden reduziert. Je komplexer die Naturgeräusche, desto grösser die Stressreduktion.³ Das Beispiel in Horw zeigt eindrücklich auf, welchen Mehrwert eine naturnahe Gestal-

biodiversité favorise également les services écosystémiques dans les zones d'habitation.

Les personnes qui vivent là bénéficient directement de cette revalorisation écologique. Un aménagement de l'espace extérieur proche de l'état naturel ne profite pas uniquement à la biodiversité; il fournit également une multitude de services écosystémiques, tels que le refroidissement microclimatique ou le stockage de carbone à moyen terme, et favorise la formation d'humus permanent ainsi que l'infiltration de l'eau. La pluie pénètre dans le sol des espaces verts et les fortes précipitations sont évacuées par le ruisseau. En effet, le terrain argileux de l'ancien site de la briqueterie présente une capacité d'infiltration réduite.

L'aménagement proche de l'état naturel favorise en outre la détente, la santé et le mouvement. Des structures visuelles de guidage par des bosquets marquants transmettent une identité liée à l'espace.² Les sons de la nature favorisent quant à eux le bien-être psychique et physique, comme l'a montré une étude menée auprès de participants de onze pays: le clapotis de l'eau améliore l'humeur et les capacités cognitives, tandis que le chant des oiseaux fait baisser la tension artérielle, ralentit le pouls et atténue la sensation de douleur. Plus les bruits de la nature sont complexes, plus la réduction du stress est importante.³ L'exemple de Horw témoigne de manière convaincante

spazi aperti e della biodiversità promuove anche le prestazioni ecosistemiche nelle zone residenziali.

Gli abitanti di questi insediamenti beneficiano direttamente di questa valorizzazione ecologica. Una progettazione degli spazi esterni in sintonia con la natura non ha solo effetti positivi sulla biodiversità, ma fornisce anche una serie di prestazioni ecosistemiche nelle zone residenziali, come il raffrescamento microclimatico e lo stoccaggio di carbonio a medio termine, inoltre promuove la formazione di humus stabile e l'infiltrazione dell'acqua. Le acque meteoriche penetrano nel terreno attraverso le aree verdi e, in caso di forti precipitazioni, vengono drenate tramite il ruscello. Il terreno argilloso dell'area dell'ex fabbrica di mattoni presenta infatti una ridotta capacità di infiltrazione.

La progettazione a misura d'uomo promuove il relax, la salute e il movimento, mentre a livello visivo le strutture con specie arboree caratteristiche trasmettono un senso di identità spaziale legata al territorio.² In particolare i suoni della natura favoriscono il benessere psicofisico, come dimostrato da uno studio condotto su partecipanti di undici paesi: lo sciabordio dell'acqua migliora l'umore e le capacità cognitive, mentre il canto degli uccelli abbassa la pressione sanguigna, rallenta il polso e attenua la sensazione di dolore. Più i ru-



5 Vor der Haustüre der Steinibach: eine Bachlandschaft von Fassade zu Fassade, ohne strikte Grenzen, sondern mit stimmungsvollen Übergängen.

Devant la porte d'entrée coule le Steinibach: un paysage de ruisseau de façade à façade, sans limites strictes, mais avec des transitions riches et harmonieuses.

Davanti alla porta di casa scorre lo Steinibach: un paesaggio fluviale tra le facciate, senza confini rigidi, ma con transizioni suggestive e armoniose.

6 Grosse Rundbänke vor den Häusern dienen als Sitzgelegenheiten.

De grands bancs ronds devant les maisons servent d'assises.

Lunghe panche arrotondate davanti alle residenze invitano alla seduta.



tung Mensch und Natur bietet. Höchste Zeit also, die Vielfalt der Natur bei Quartierentwicklungen ins Zentrum zu stellen und Areale vom Freiraum her zu planen.

de la plus-value qu'un aménagement proche de l'état naturel offre aux êtres humains. Il est donc grand temps de placer la biodiversité au centre du développement des quartiers et de planifier les sites en fonction des espaces libres.

mori della natura sono complessi, maggiore è la riduzione dello stress.³ L'esempio di Horw testimonia in modo convincente il valore aggiunto che una progettazione vicina alla natura offre alle persone. È quindi giunto il momento di porre la biodiversità naturale al centro dello sviluppo dei quartieri e di pianificare i siti in funzione degli spazi liberi.

Anmerkungen | Notes | Note

¹ Soga & Gaston 2016; M. Soga, K. J. Gaston Extinction of experience: the loss of human–nature interactions Front Ecol Environ 2016; 14@: 94–101.

² Tarran 2009, People and trees: providing benefits, overcoming impediments. In: Lawry Oam D., Gardner J., Merrett B. (Eds.). Proceedings of the 10th National Street Tree Symposium 2009 Adelaide, Australia. Adelaide University, 63–82.

Joshi et al. 2024: Habitate und Pflanzenarten für das Siedlungsgebiet: Eine Orientierungshilfe zur Förderung der Biodiversität und Landschaftsqualität.

³ Buxton et al. 2021; R. T. Buxton, A. L. Pearson, C. Allou, K. Frstrup, & G. Wittemyer, A synthesis of health benefits of natural sounds and their distribution in national parks, Proc. Natl. Acad. Sci. U.S.A. 118 (14) e2013097118.

ZIEGELEIPARK, HORW (LU)

AM PROJEKT BETEILIGTE

Der Ziegeleipark besteht aus mehreren Baufeldern mit unterschiedlichen Beteiligten. Verbindendes Element der Arealentwicklung ist der Freiraum.

Bauherrschaften: AGZ Ziegeleien, Gemeinde Horw, Anlagestiftung Turidomus

Landschaftsarchitektur: Studio Vulkan Landschaftsarchitektur, Zürich

Gartenbau: Burri & Achermann Gartenbau, Inwil; Schmid Bauunternehmung, Ebikon; Hodel und Partner Gartenbau, Malers

Tiefbau: Schmid Bauunternehmung, Ebikon

Ökologie: Carabus Naturschutzbüro, Luzern

PROJEKT

Freiraumtypen: Bachlandschaft mit öffentlichem Park, Lebensraum für Flora und Fauna sowie grüne Umgebung für die Wohnüberbauungen

Fläche (m²):

Projektperimeter = ca. 30 000 m²

Gebäudegrundflächen = ca. 5 000 m² (17%)

Befestigte Flächen = ca. 6 000 m² (20%)

Restfläche mit Wasser und Begrünung = ca. 19 000 m² (63%)

Böden: Von ruderal bis lehmig feucht

Wassermanagement: Versickerung vor Ort

DATEN UND KOSTEN

Daten:

2019: Eröffnung Park

2022: Fertigstellung Umgebung MITTE und Sternenriedplatz

2023: Fertigstellung Umgebung NORD

Kosten: Freiräume 4.9 Mio. CHF

ZIEGELEIPARK, HORW (LU)

PARTICIPANTS AU PROJET

Le parc de la Ziegelei comprend plusieurs zones de construction avec divers intervenants. L'élément commun du projet est l'espace extérieur.

Maîtres d'ouvrage: AGZ Ziegeleien, Commune de Horw, Fondation Turidomus

Architecture paysagère: Studio Vulkan Landschaftsarchitektur, Zurich

Aménagement paysager: Burri & Achermann Gartenbau, Inwil; Schmid Bauunternehmung, Ebikon; Hodel und Partner Gartenbau, Malers

Génie civil: Schmid Bauunternehmung, Ebikon

Écologie: Carabus Naturschutzbüro, Lucerne

PROJET

Types d'espaces ouverts: paysage de ruisseau avec parc public, habitat pour la faune et la flore ainsi qu'un environnement vert pour les zones résidentielles

Surface (m²):

Périmètre du projet = env. 30 000 m²

Surface des bâtiments = env. 5 000 m² (17%)

Surfaces imperméabilisées = env. 6 000 m² (20%)

Surface restante avec eau et végétation = env. 19 000 m² (63%)

Sols: de rudéral à argileux humide

Gestion des eaux: infiltration sur place

DATES ET COÛTS

Dates:

2019: ouverture du parc public

2022: achèvement du secteur MITTE et Sternenriedplatz

2023: achèvement du secteur NORD

Coûts: espaces extérieurs 4.9 mio CHF

ZIEGELEIPARK, HORW (LU)

PARTECIPANTI AL PROGETTO

Il parco Ziegeleipark è composto da diverse aree di costruzione con vari partecipanti. L'elemento comune dello sviluppo dell'area è lo spazio aperto.

Committenza: AGZ Ziegeleien, Comune di Horw, Fondazione Turidomus

Architettura del paesaggio: Studio Vulkan Landschaftsarchitektur, Zurigo

Giardinaggio: Burri & Achermann Gartenbau, Inwil; Schmid Bauunternehmung, Ebikon; Hodel und Partner Gartenbau, Malers

Opere di ingegneria civile: Schmid Bauunternehmung, Ebikon

Ecologia: Carabus Naturschutzbüro, Lucerna

PROGETTO

Tipologie di spazi aperti: paesaggio fluviale con un parco pubblico, habitat per flora e fauna e ambiente verde per gli insediamenti residenziali

Superficie (m²):

Superficie del progetto = ca. 30 000 m²

Superficie edifici = ca. 5 000 m² (17%)

Superfici pavimentate = ca. 6 000 m² (20%)

Superficie restante con acqua e vegetazione = ca. 19 000 m² (63%)

Suoli: da ruderali a argillosi umidi

Gestione delle acque: infiltrazione in loco

DATE E COSTI

Date:

2019: apertura del parco pubblico

2022: completamento dell'area MITTE e Sternenriedplatz

2023: completamento dell'area NORD

Costi: spazi aperti 4.9 Mio. CHF



1 Die Landschaftsarchitektur war integraler Bestandteil der Planung: So entstand neuer Wohnraum, eingebettet in ein leistungsfähiges und vernetztes Parksystem.
L'architecture paysagère faisait partie intégrante de la planification: de nouveaux logements ont ainsi vu le jour, intégrés dans un système de parcs performant et connecté.
L'architettura del paesaggio era parte integrante della pianificazione: così sono stati creati nuovi spazi abitativi inseriti in un sistema di parchi efficiente e connesso.

FOTOS: IGOR PONTI, PLÂNE: DE MOLFETTA STRODE

BEWOHNTE GRÜN: LANDSCHAFT, ARCHITEKTUR UND NACHHALTIGKEIT

NATURE HABITÉE: PAYSAGE, ARCHITECTURE ET DURABILITÉ

VERDE ABITATO: PAESAGGIO, ARCHITETTURA E SOSTENIBILITÀ

■ Der Parco Casarico befindet sich in Sorengo, einer kleinen Gemeinde in den Hügeln um Lugano. Die Südschweiz liegt an der Schnittstelle zwischen subalpinen und submediterranen Lebensräumen, die eine grosse Vielfalt an Pflanzengemeinschaften mit Elementen aus allen Floragruppen des europäischen Kontinents hervorbringen. Das milde Klima und die reichhaltige Geologie des Tessin lassen üppige Landschaften entstehen, die mit den urbanen und stadtnahen Gebieten kontrastieren, die die Talsohlen prägen. In diesem Umfeld liegt das neue Wohnquartier Parco Casarico an der Schwelle zwischen der zersplitterten Peripherie von Lugano und den angrenzenden Naturschutzgebieten, die reich an bewaldeten Hügeln, Feuchtgebieten und Uferlandschaften sind. Jüngste Forschungen zum Klimawandel haben ergeben, dass sich das Klima der Region in den kommenden Jahrzehnten immer mehr dem von Neapel angleichen wird, mit einer deutlichen Zunahme von kurzen, intensiven Wetterereignissen und einem jährlichen Anstieg der Durchschnittstemperaturen. Diese Prämisse bestimmte die ökologische Strategie des von den Landschaftsarchitekten

■ Le Parco Casarico est situé à Sorengo, une petite commune vallonnée du district de Lugano. La Suisse méridionale se trouve à la frontière des milieux subalpins et sub-méditerranéens, et abrite donc une grande diversité de communautés végétales incluant toutes les composantes floristiques du continent européen. Le climat doux et la géologie complexe du Tessin génèrent des paysages luxuriants qui contrastent avec l'étalement urbain et périurbain des fonds des vallées. Dans ce contexte, le nouveau quartier résidentiel Parco Casarico est situé en limite de la périphérie fragmentée de la ville de Lugano, au voisinage de ses zones naturelles protégées, caractérisées par des pentes boisées, des espaces humides et des environnements ripariens. Cependant, des recherches récentes ont indiqué qu'au cours des prochaines décennies, le climat de la région ressemblera de plus en plus à celui de Naples, avec une accentuation marquée des événements météorologiques brefs et intenses et une augmentation générale des températures moyennes tout au long de l'année. Ces prévisions ont déterminé la stratégie de conception écologique du parc, élaborée par les architectes paysagistes

Der Parco Casarico wurde nach ökologischen Kriterien sowie mit Augenmerk auf Resilienz gegenüber dem Klimawandel entworfen, um Nachhaltigkeit, urbane Qualität und soziales Wohlbefinden miteinander zu verbinden.

Le Parco Casarico a été conçu selon des critères écologiques et avec une attention particulière à la résilience face au changement climatique, afin d'allier durabilité, qualité urbaine et bien-être social.

Il Parco Casarico è stato progettato secondo criteri ecologici e con particolare attenzione alla resilienza ai cambiamenti climatici, per unire sostenibilità, qualità urbana e benessere sociale.

■ Il Parco Casarico si trova a Sorengo, piccolo comune collinare nel distretto di Lugano. La Svizzera meridionale occupa l'intersezione tra ambienti subalpini e sub-mediterranei, che danno origine a una grande diversità di comunità vegetali con elementi appartenenti a tutti gli elementi floristici del continente europeo. Il clima mite e la ricca geologia del Ticino generano paesaggi rigogliosi che si contrappongono all'espansione urbana e periurbana che caratterizza i fondovalle. In questo contesto, il nuovo quartiere residenziale di Parco Casarico si colloca sulla soglia tra la frammentata periferia della città di Lugano e le sue aree naturali protette limitrofe, ricche di pendici boschive ma anche di ambienti umidi e ripariali. Tuttavia, recenti ricerche sui cambiamenti climatici hanno indicato che nei prossimi decenni il clima della regione si avvicinerà sempre di più a quello di Napoli, con una marcata accentuazione di eventi meteorologici brevi e intensi e un generale innalzamento delle temperature medie nel corso dell'anno. Questa premessa ha determinato la strategia ecologica del progetto del Parco, sviluppato dai paesaggisti Federico De Molfetta e Hope Strode, e li



2 Eine Treppe führt die zu Fuss Gehenden durch das Terrain des Areals, vorbei an der öffentlichen Piazza dell'Acqua.

Un escalier guide les piétons à travers le terrain jusqu'à la place publique Piazza dell'Acqua.

Una scala conduce i pedoni attraverso l'area, passando dalla piazza pubblica alla Piazza dell'Acqua.

3 Schematische Darstellung der Bepflanzung mit den Leitarten Eiche, Kirschbaum und Birke, des ober- und unterirdischen Wasserabflusses sowie der Verkehrswege auf dem Areal.

Représentation schématique des plantations avec les espèces principales (chêne, cerisier et bouleau), de l'écoulement des eaux superficielles et souterraines ainsi que des voies de circulation sur le site.

Rappresentazione schematica della piantumazione con le specie guida: quercia, ciliegio e betulla; del deflusso delle acque superficiali e sotterranee e delle vie di circolazione.

Federico De Molfetta und Hope Strode entwickelten Parkentwürfs und begründete die Wahl klimaresistenter Pflanzen.

Zusammenarbeit zwischen Architekten und Landschaftsarchitekten

Bereits in der Planungsphase war die Landschaftsarchitektur integraler Bestandteil des Entwurfs, der aus der Zusammenarbeit von Architekten und Landschaftsarchitekten hervorging. Ziel des Projekts war es, Wohneinheiten zu schaffen, die in ein durchgehendes, leistungsfähiges und vernetztes Parksyste eingebettet sind und die Auswirkungen auf die Umwelt reduzieren. Der private Bauherr folgte den Entscheidungen des Planungsteams, die durch zahlreiche Faktoren motiviert waren: Dazu zählten ein wachsendes soziales und ökologisches Bewusstsein sowie die wirtschaftlichen Möglichkeiten, die sich aus qualitativ hochwertigen Projekten angesichts einer zunehmend auf Nachhaltigkeit und Wohlbefinden ausgerichteten Marktnachfrage ergeben.

Die Landschaft des Parco Casarico umfasst einen Spielplatz, eine Rasenfläche mit Blick auf den zentralen Teich und einen öffentlichen Platz sowie schattige Haine und Ecken, die zum Verweilen einladen. Drei Hauptgedanken leiteten das Landschaftskonzept: ökologische Kontinuität, Regenwassermanagement und öffentliche Zugänglichkeit des Geländes. Durch die Umgestaltung der bestehenden Böschung entstand eine komplexe und abwechslungsreiche Topografie, bei der jedes Gebäude auf einer anderen Höhe liegt. Die sanften

Federico De Molfetta et Hope Strode, et les ont orientés vers le choix de plantes résistantes au changement climatique.

Collaboration entre architectes et paysagistes

Dès les études, l'approche paysagère a fait partie intégrante de la conception, résultat d'une collaboration entre les architectes et les paysagistes. L'objectif du projet était de créer des unités résidentielles immergées dans un parc continu, fonctionnel et interconnecté, réduisant l'impact environnemental sur les environs. L'investisseur privé a suivi les décisions de l'équipe de conception. Ses choix sont motivés par de nombreux facteurs, notamment une prise de conscience sociale et environnementale accrue, ainsi qu'une orientation croissante du marché vers la durabilité et le bien-être, et donc vers des projets de haute qualité.

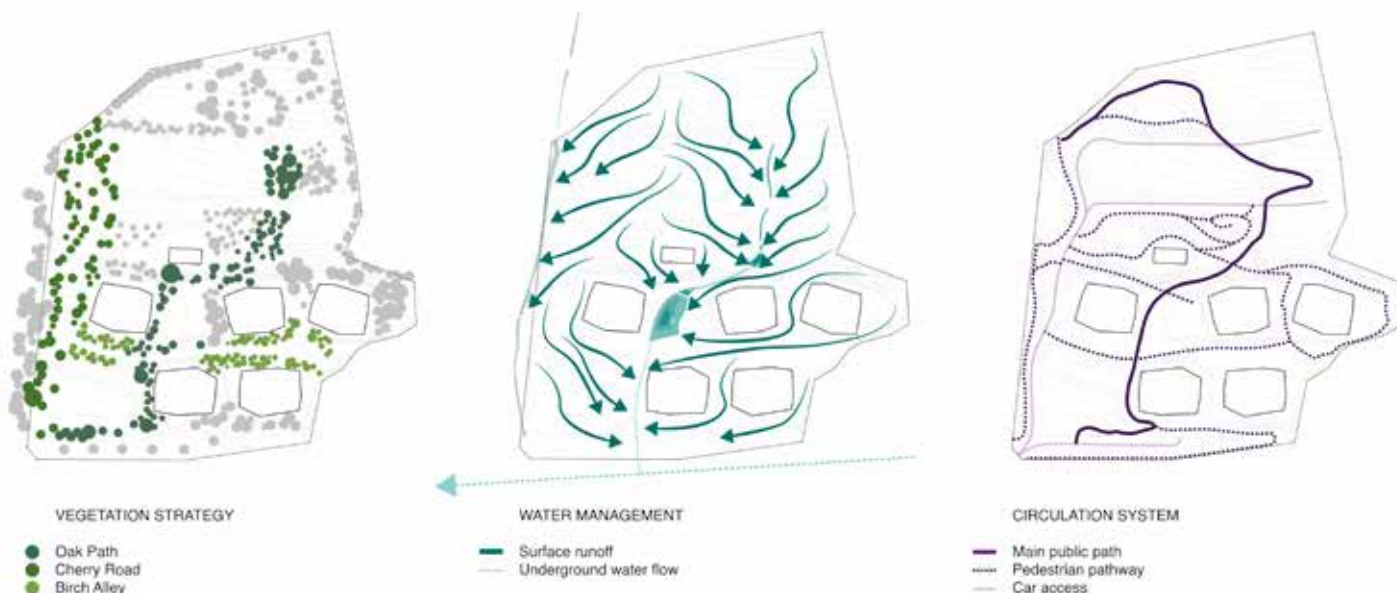
Le Parco Casarico comprend une aire de jeux, une pelouse surplombant l'étang central et la place publique, ainsi que des bosquets ombragés et des espaces de contemplation. Trois idées principales ont guidé le concept de paysage: la continuité écologique, la gestion des eaux pluviales et l'accessibilité à l'ensemble du site. Le remodelage de l'escarpement existant a généré une topographie complexe et variée, chaque bâtiment étant situé à une altitude différente. Les pentes douces convergent vers un chemin central, le Sentiero delle Querce (Sentier des chênes), caractérisé par une canopée continue de chênes verts et de chênes-lièges, arbres d'origine méditerranéenne et donc très adaptés au changement climatique.

ha orientati verso la scelta di piante resistenti ai cambiamenti climatici.

Collaborazione tra architetti e paesaggisti

Già in fase pianificatoria la prospettiva del paesaggio è stata parte integrante della progettazione, che è il risultato di uno sforzo collaborativo e congiunto tra architetti e paesaggisti. Il progetto si è dato come obiettivo la creazione di unità abitative immerse in un sistema di parco continuo, performativo e interconnesso, riducendo l'impatto ambientale sul contesto circostante. La committenza privata ha assecondato le decisioni del team progettuale mossa da numerosi fattori, tra i quali la crescente consapevolezza sociale e ambientale, nonché le opportunità economiche derivanti da progetti di alta qualità a fronte di una domanda di mercato sempre più orientata verso la sostenibilità e il benessere.

Il paesaggio del Parco Casarico comprende un parco giochi, un prato che si affaccia sul laghetto centrale e una piazza pubblica, oltre a boschetti ombrosi e angoli per la contemplazione. Tre idee hanno guidato il concetto paesaggistico: continuità ecologica, gestione delle acque meteoriche e accessibilità pubblica attraverso il sito. La rimodellazione della scarpata esistente ha generato una topografia complessa e varia, in cui ogni edificio è collocato a una quota differente. Le delicate pendici convergono verso un percorso centrale, il Sentiero delle Querce, caratterizzato da una canopea continua di lecci e querce da sughero – piante di origine mediterranea e dunque molto adatte a far fronte ai cambiamenti climatici.



Hänge führen zu einem zentralen Weg, dem Sentiero delle Querce, der unter einem durchgehenden Kronendach aus Stein- und Korkeichen verläuft – Pflanzen mediterranen Ursprungs und daher bestens geeignet, dem Klimawandel zu trotzen.

Lokale Materialien und nachhaltige Lösungen

Dieser diagonale Weg ist zugleich das Rückgrat des öffentlichen Verkehrs in einem weitgehend privaten Quartier, ein Element zur Bewirtschaftung des Oberflächenwassers – einschliesslich Starkregenereignissen mit einer Wiederkehrperiode von 50 Jahren – und ein ökologischer Waldkorridor auf regionaler Ebene. Entlang des Sentiero delle Querce entsteht durch die Bepflanzung und das Regenwasserrückhaltesystem ein durchgehender ökologischer Korridor für Insekten, Kleinsäuger und Vögel, der den Hangwald mit dem Naturschutzgebiet des Lago di Muzzano im Tal verbindet. Die Schlüsselstrategie für die Umleitung, Sammlung und Retention des Oberflächenwassers liegt in einer sorgfältigen topografischen Modellierung und der Schaffung von drei aufeinanderfolgenden Rückhaltebecken entlang der Hauptroute. Das Regenwasser aus dem Park und von den Dächern der Gebäude fliesst in die oberen Becken und wird dann in das grosse Becken neben der öffentlichen Piazza dell'Acqua («Wasserplatz»), geleitet. Zwei Seiten des Beckens bestehen aus pigmentierten Betonwänden, die dritte Seite ist eine begrünte Böschung, die einen Zugang zum Ufer ermöglicht. Hier wird das Wasser gefiltert und durch Phytoremediation gereinigt, wodurch ein zusätzliches Feuchtbiotop für Wildtiere entsteht, dessen Verdunstung zudem das Mikroklima des Quartiers mildert.

Matériaux locaux et solutions durables

Cette allée diagonale est à la fois la colonne vertébrale de la circulation publique au sein d'un quartier essentiellement privé, un élément de gestion des eaux de surface pouvant faire face à des précipitations cinquantennaires et un corridor écologique forestier à l'échelle régionale. Le long du Sentiero delle Querce, les plantations et le système de collecte des eaux de pluie forment un couloir continu pour les insectes, les petits mammifères et les oiseaux, reliant la forêt en amont à la réserve naturelle protégée du Lago di Muzzano en aval. La stratégie clé pour acheminer, collecter et retenir les eaux de ruissellement réside dans une modélisation topographique minutieuse et dans la création de trois bassins successifs situés le long de l'itinéraire principal. Les précipitations provenant du parc et des toits des bâtiments s'écoulent dans les réservoirs supérieurs, puis dans la grande étendue d'eau adjacente à la place publique (Piazza dell'Acqua). Deux côtés du plan d'eau sont ceints de murs en béton coloré, tandis que le troisième est une pente herbeuse qui permet de s'approcher de la rive. Ici, l'eau est filtrée et nettoyée par phytoremédiation, ce qui crée un habitat humide supplémentaire pour la faune sauvage et rafraîchit le microclimat du quartier grâce à l'évaporation.

Tous les choix de matériaux et de textures répondent à une réflexion sur le vieillissement, les aspects économiques et les variations saisonnières. Cela se reflète dans la mise en œuvre délibérée de béton brut coloré qui se fond dans les affleurements rocheux naturels du site et dans le mobilier fabriqué à partir de bois réutilisé issu de la gestion forestière locale. Des blocs de cal-

Materiali locali e soluzioni sostenibili

Questo percorso diagonale è al tempo stesso spina dorsale della circolazione pubblica all'interno di un quartiere sostanzialmente privato, elemento di gestione delle acque superficiali fino a eventi meteorici di 50 anni e corridoio ecologico forestale a scala regionale. Lungo il Sentiero delle Querce le piantumazioni e il sistema di raccolta delle acque meteoriche creano un corridoio ecologico continuo per insetti, piccoli mammiferi e uccelli che collega il bosco a monte con la riserva faunistica protetta del Lago di Muzzano a valle. La strategia chiave per il convogliamento, la raccolta e la ritenzione del deflusso superficiale risiede nella attenta modellazione topografica e nella creazione di tre bacini successivi di ritenzione ubicati lungo il percorso principale. Le acque meteoriche provenienti dal parco e dai tetti degli edifici confluiscono verso i bacini superiori per poi essere convogliate nel grande bacino adiacente alla piazza pubblica, chiamata Piazza dell'Acqua. Due lati del bacino sono muri in cemento pigmentato, mentre il terzo è una scarpata verde che consente di avvicinarsi alla sponda. Qui le acque vengono filtrate e pulite attraverso il fitorimedio, creando un ulteriore habitat umido per la fauna selvatica e mitigando per evaporazione il microclima del quartiere.

Tutte le scelte di materiali e textures rispondono a una riflessione su invecchiamento dei materiali, parsimonia e cambiamento stagionale. Questo si traduce nell'uso deliberato del cemento grezzo pigmentato che si fonde con gli affioramenti rocciosi naturali presenti sul sito e negli arredi realizzati con legno di recupero proveniente dalla gestione forestale locale. Blocchi di

Die Auswahl der Materialien und Texturen basiert auf Überlegungen zur Alterungsbeständigkeit, Wirtschaftlichkeit sowie zu saisonalen Veränderungen. Dies spiegelt sich in der bewussten Verwendung von pigmentiertem Rohbeton wider, der mit den natürlichen Felsaufschlüssen des Geländes verschmilzt, sowie im Mobiliar aus recyceltem Holz der örtlichen Forstwirtschaft. Blöcke aus schwarzem Kalksteinabfall wurden zur Stabilisierung der Hänge und Förderung des Wachstums der alkalischen Vegetation eingesetzt. Das Grün der üppigen Vegetation steht im Kontrast zu den dunklen Betonkörpern und trägt dazu bei, den Hitzeinsel-Effekt abzuschwächen und den Bewohnenden das notwendige Mass an Privatsphäre und Schatten zu bieten.

Der obere Teil des Parks wurde als provisorische Landschaft konzipiert, die vorübergehend der Allgemeinheit als öffentlicher Park zur Verfügung steht, jedoch in Privatbesitz ist. Hier befindet sich das alte Gehöft, dessen Renovierung und Umwandlung in ein Sozialzentrum neues Leben in das Quartier gebracht hat. Das Zentrum ist umgeben von einem Terrassencafé, einem Boccia-Platz, einer in den Hügel eingebetteten Freilichtbühne für öffentliche Veranstaltungen, einem Olivenhain mit Belvedere, einem öffentlichen Obstgarten sowie Gemeinschaftsgärten.

Immobilienwert und Lebensqualität

Der Parco Casarico ist nicht nur wegen seiner gestalterischen Qualität und der gemeinsamen Anstrengungen aller Beteiligten beispielhaft, sondern auch, weil er in einem landschaftlichen und kulturellen Umfeld liegt, das – trotz der starken Auswirkungen des Klimawandels und des Drucks durch Neophyten – seit Langem eine gewisse ökologische Belastbarkeit zeigt. Sie ist vermutlich auch einer tief verwurzelten Gartenkultur zu verdanken, die sich stark an traditionellen Bewirtschaftungsformen orientiert.

Die Landschaftsarchitekten haben einen Pflegeplan erstellt, der regelmässig aktualisiert wird. Das Gesamtkonzept besteht darin, das Mähen und Beschneiden auf ein Minimum zu beschränken, um die Schaffung einer durchgehenden, naturnahen grünen Vegetationsdecke zu fördern.

4 Fusswege ziehen sich durch das ganze Gelände hindurch und verlaufen auch unter den Häusern.
Le chemin piéton traverse l'ensemble du site, même sous les bâtiments.

Il percorso pedonale attraversa l'intera area, passando anche sotto gli edifici.

caire noir ont été réemployés et disposés de manière à stabiliser les pentes et favoriser la croissance de plantes adaptées aux sols alcalins. Le vert des masses de végétation contraste avec les volumes de béton foncé. Elles contribuent à atténuer les effets d'îlot de chaleur et fournissent le niveau nécessaire d'intimité et d'ombre aux résidents.

Enfin, la partie supérieure du parc a été conçue comme un paysage provisoire, mis temporairement à la disposition de la communauté comme espace public tout en restant sous gestion privée. On y trouve l'ancienne ferme, dont la rénovation et la transformation en centre social ont redonné vie au quartier. Le jardin qui entoure ce centre comprend une terrasse de café, un terrain de pétanque, un théâtre en plein air creusé dans le flanc de la colline pour des représentations publiques, une oliveraie avec un belvédère, un verger et des jardins communautaires.

Valeur immobilière et qualité de vie

Le Parco Casarico est exemplaire non seulement pour la qualité de sa conception et l'unité d'objectif entre tous les acteurs impliqués, mais également parce qu'il est situé dans un contexte territorial et culturel qui, bien que fortement exposé aux effets du changement climatique et à la pression des néophytes, a longtemps montré un certain désintérêt pour les questions environnementales, probablement aussi en raison d'une tradition bien établie de jardins, très liée aux modes de gestion historiques.

Des architectes paysagistes ont élaboré un plan de gestion qui est fréquemment mis à jour. Le concept général consiste à limiter au maximum le fauchage et l'élagage afin de favoriser une couverture végétale continue proche de l'état naturel, les déchets verts

calcare nero di scarto sono stati collocati per stabilizzare i pendii e favorire la crescita di una vegetazione alcalina. I verdi delle masse di vegetazione si contrappongono ai volumi di cemento scuro, contribuendo a mitigare gli effetti dell'isola di calore e a fornire il necessario livello di privacy e ombra ai residenti.

Infine, la parte superiore del parco è stata progettata come un paesaggio in attesa, temporaneamente messo a disposizione della comunità come parco pubblico pur rimanendo a gestione privata. Qui si trova la vecchia cascina, la cui ristrutturazione e trasformazione in centro sociale ha portato nuova vita al quartiere. Il giardino che circonda il centro comprende una terrazza per il caffè, un campo da bocce, un teatro all'aperto per eventi pubblici scavato nella collina, una collinetta di ulivi con belvedere, un frutteto pubblico e orti comunitari.

Valore immobiliare e qualità della vita

Parco Casarico è esemplare non solo per la qualità progettuale e l'unità di intenti tra tutti gli attori coinvolti, ma anche perché si colloca in un contesto territoriale e culturale che, nonostante sia fortemente esposto agli effetti dei cambiamenti climatici e alla pressione delle neofite, ha dimostrato a lungo una certa resistenza rispetto alle tematiche ambientali, probabilmente anche in ragione di una cultura dei giardini consolidata ma molto legata a forme e a modi di gestione tradizionali.

Gli architetti paesaggisti hanno redatto un piano di gestione che viene aggiornato regolarmente. Il concetto generale prevede di limitare al minimo gli interventi di taglio e potatura in modo da favorire la creazione di una copertura verde continua e dall'aspetto naturale, mentre il materiale di



Das Mähgut wird vor Ort kompostiert. Die Pflegearbeiten werden von zwei Gärtner-teams durchgeführt: Ein Team ist regelmässig vor Ort, um Routineaufgaben zu erledigen (Rasenmähen, Reinigung der gepflasterten Flächen und Wege usw.), während das andere periodische Pflegearbeiten durchführt (Baumschnitt, Mulchen, Bewässerung, Wartung der Rückhaltebeckeninfrastruktur etc.).

Die Gestaltung der Freiraumanlagen wirkte sich unmittelbar auf den Erfolg des Immobilienprojekts aus. Die Qualität der Freiflächen erhöhte nicht nur den ästhetischen und funktionalen Wert der Immobilie, sondern steigerte auch ihre Marktattraktivität. Die Schaffung eines Umfelds, das Wohlbefinden und soziale Interaktion fördert, hat in der Tat Käuferinnen und Mieter angezogen, die bereit sind, einen Aufpreis für hohe Lebensqualität zu zahlen. Darüber hinaus erwies sich die Fokussierung auf eine naturnah gestaltete Umgebung im stark urbanisierten Umfeld von Lugano als entscheidender Erfolgsfaktor in einem zunehmend wettbewerbsorientierten Immobilienmarkt.

étant compostés sur place. Les travaux d'entretien sont effectués par deux équipes de jardiniers: l'une est présente régulièrement sur le site pour les activités de routine (fauche des prés, nettoyage des surfaces pavées et des chemins, etc.), alors que l'autre intervient périodiquement (taille des arbres, paillage, irrigation, entretien de l'infrastructure des bassins de rétention, etc.).

Les choix de conception des espaces extérieurs ont eu un impact direct sur le succès de l'opération immobilière. Cette qualité particulière a non seulement augmenté la valeur esthétique et fonctionnelle de la propriété, mais aussi son attractivité sur le marché. La création d'un environnement favorisant bien-être et interaction sociale a en effet attiré des acheteurs et des locataires prêts à payer un supplément pour résider dans des espaces qui privilégient la qualité de vie. En outre, l'accent mis sur les espaces verts et l'environnement naturel dans un contexte fortement urbanisé comme celui de Lugano a été un facteur de distinction dans un marché immobilier de plus en plus concurrentiel.

sfalcio viene compostato in sito. I lavori di manutenzione sono eseguiti da due squadre di giardinieri: una squadra è presente in sito regolarmente per gli interventi ordinari (sfalcio del prato, pulizia delle superfici pavimentate e dei percorsi, ecc.), mentre l'altra squadra svolge i lavori di manutenzione periodici (potatura degli alberi, pacciamature, irrigazione, manutenzione delle infrastrutture dei bacini di ritenzione, ecc.).

Le scelte progettuali relative agli spazi esterni hanno avuto un impatto diretto sul successo dell'operazione immobiliare. La qualità degli spazi aperti non solo ha aumentato il valore estetico e funzionale dell'immobile, ma ne ha anche aumentato l'attrattività sul mercato. La creazione di ambienti che favoriscono il benessere e l'interazione sociale ha infatti attratto acquirenti e inquilini disposti a pagare un premio per vivere in un contesto che promuove la qualità di vita. Inoltre, l'attenzione agli spazi verdi e all'ambiente naturale in un contesto fortemente urbanizzato come Lugano ha rappresentato un fattore distintivo in un mercato immobiliare sempre più competitivo.

PARCO CASARICO, SORENGO (TI)

AM PROJEKT BETEILIGTE

Bauherrschaft: Conca d'Oro SA, Lugano
Landschaftsarchitektur: De Molfetta Strode, Lugano
Architektur: Attilio Panzeri & Partners, Lugano
Gartenbau: Hofer Degiorgi SA, Comano
Generalunternehmer: Garzoni, Lugano
Forstunternehmen: Eco2000, Riva S. Vitale
Wasserinfrastruktur: Aquaplan, Pregassona
Naturstein: Società Anonima San Giorgio, Stabio

PROJEKT

Fläche: 40 000 m²
Wassermanagement: Entwässerungs-, Rückhalte- und natürliche Versickerungssysteme
Vegetation: Unterschiedlich je nach Bereich, mit besonderem Augenmerk auf den Klimawandel und die Biodiversität
Auszeichnungen: Binding Innovationspreis 2022

DATEN UND KOSTEN

Fertigstellung: 2022
Bauzeit: 7 Jahre (2015–2022)
Gesamtkosten: 1.4 Mio. CHF

PARCO CASARICO, SORENGO (TI)

PARTICIPANTS AU PROJET

Maitre d'ouvrage: Conca d'Oro SA, Lugano
Architecture du paysage: De Molfetta Strode, Lugano
Architecture: Attilio Panzeri & Partners, Lugano
Paysagiste: Hofer Degiorgi SA, Comano
Entreprise générale: Garzoni, Lugano
Entreprise forestière: Eco2000, Riva S. Vitale
Infrastructures hydrauliques: Aquaplan, Pregassona
Pierre naturelle: Società Anonima San Giorgio, Stabio

PROJET

Surface: 40 000 m²
Gestion de l'eau: systèmes de drainage, de rétention et d'infiltration naturelle
Végétation: diversifiée selon les zones, avec une attention particulière aux changements climatiques et à la biodiversité
Distinctions: Prix de l'innovation Binding 2022

DATES ET COÛTS

Achèvement: 2022
Durée du chantier: 7 ans (2015–2022)
Coût total: 1.4 mio CHF

PARCO CASARICO, SORENGO (TI)

PARTECIPANTI AL PROGETTO

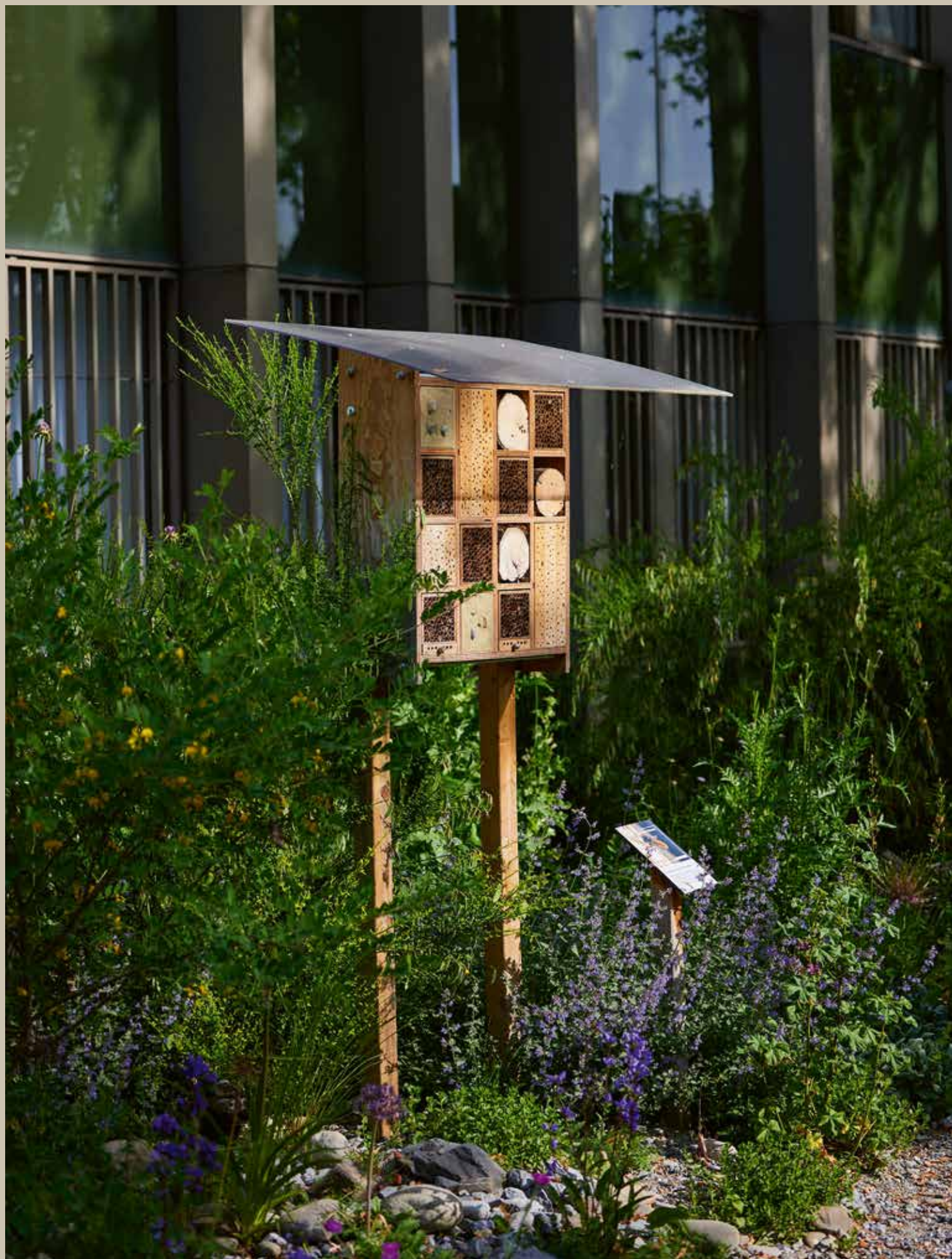
Committenza: Conca d'Oro SA, Lugano
Architettura del paesaggio: De Molfetta Strode, Lugano
Architettura: Attilio Panzeri & Partners, Lugano
Orticoltura: Hofer Degiorgi SA, Comano
Impresa generale: Garzoni, Lugano
Azienda forestale: Eco2000, Riva S. Vitale
Infrastrutture idrauliche: Aquaplan, Pregassona
Materiale lapideo: Società Anonima San Giorgio, Stabio

PROGETTO

Superficie: 40 000 m²
Gestione delle acque: sistemi di drenaggio, ritenzione e infiltrazione naturale
Vegetazione: diversificata secondo le aree, con particolare attenzione ai cambiamenti climatici in corso e alla biodiversità
Premi: Binding Innovationspreis 2022

DATE E COSTI

Anno completamento: 2022
Durata del cantiere: 7 anni (2015–2022)
Costi totali: 1.4 Mio. CHF



1 Durch einfache Anpassungen im Unterhalt und eine vielseitige und einheimische Pflanzenauswahl lässt sich die Artenvielfalt von Pflanzen und Insekten fördern. Grâce à de simples ajustements dans l'entretien et à un choix varié de plantes indigènes, il est possible de favoriser la biodiversité végétale et la présence d'insectes. Con semplici adeguamenti nella manutenzione e una scelta di diverse piante autoctone, è possibile promuovere la biodiversità di piante e insetti.

FOTOS: CHRISTIAN EGGER, KOMPASS B

BIODIVERSITÄT IM PORTFOLIO

BIODIVERSITÉ DANS LE PARC IMMOBILIER

BIODIVERSITÀ IN UN PARCO IMMOBILIARE

■ Die meisten Immobilien in der Schweiz stehen schon Jahrzehnte da, sie sind bewohnt und genutzt und werden laufend unterhalten. Alles bleibt so, wie es schon lange ist. Auch der Freiraum um ein Gebäude herum wird oft nur bei Neuplanungen und grossen Sanierungen umgestaltet oder aufgewertet. Anpassungen im Unterhalt müssen gezielt eingeführt werden, denn biodivers, naturnahe Freiräume brauchen andere Pflege als herkömmliche Freiflächen.

Viel Wirkung mit wenig Einsatz

Ein Blick auf zwei grosse Immobilienportfolios verdeutlicht die Herausforderung: Die Axa Investment Managers und die Pensimo verwalten rund 740 beziehungsweise 600 Liegenschaften in der ganzen Schweiz. Beide Vermögensverwalter setzen bei Neubauten, Umbauten und Sanierungen auf eine naturnahe Umgebungsgestaltung. Die Axa arbeitet dafür mit den Zertifizierungskriterien der Stiftung Natur & Wirtschaft, knapp 20 Liegenschaften wurden so bereits aufgewertet. Nur: Umbauten und Sanierungen stehen lediglich alle paar Jahrzehnte an. Auch Fiona Scherkamp, Portfoliomanagerin der Pensimo,

■ En Suisse, la plupart des biens immobiliers existent depuis des décennies: habités et utilisés, leurs espaces extérieurs font l'objet d'un entretien permanent, sans modifications notoires au cours des ans. En effet, ils ne sont souvent réaménagés ou revalorisés que lors d'extensions ou de rénovations importantes. Il faudrait pourtant adapter l'entretien de manière ciblée, car ces espaces accueillant la biodiversité et proches de l'état naturel nécessitent une autre démarche que les espaces libres conventionnels.

Beaucoup d'impact avec peu d'efforts

Jetons un coup d'œil sur deux grands parcs immobiliers pour illustrer ce défi: Axa Investment Managers et Pensimo gèrent respectivement quelque 740 et 600 biens dans toute la Suisse. Ces deux gestionnaires de patrimoine misent sur un aménagement de l'environnement proche de l'état naturel pour les nouvelles constructions, les transformations et les rénovations. Dans ce contexte, Axa travaille avec les critères de certification de la fondation «Nature & Économie». Près de 20 immeubles ont ainsi déjà été revalorisés. Cepen-

Anpassungen beim Unterhalt von Grünflächen können viel bewirken und sogar Kosten sparen. Die Umstellung auf naturnahe Umgebungspflege ist dennoch ein Hürdenlauf.

L'adaptation de l'entretien des espaces verts peut avoir un impact important et même permettre de réaliser des économies. Mais ce passage à une gestion raisonnée reste néanmoins un parcours du combattant.

L'adeguamento della manutenzione delle aree verdi può avere un impatto significativo e realizzare risparmi. Il passaggio a una gestione degli spazi aperti in sintonia con la natura può però rivelarsi un percorso a ostacoli.

■ In Svizzera, la maggior parte degli immobili è presente da decenni: abitati e utilizzati, sono oggetto di una manutenzione costante, senza cambiamenti significativi nel corso degli anni. Infatti, gli spazi aperti attorno agli edifici vengono spesso riqualificati o valorizzati solo in occasione di ampliamenti o ristrutturazioni importanti. Tuttavia, sarebbe necessario adeguare la manutenzione in modo mirato, poiché gli spazi aperti ricchi di biodiversità e vicini alla natura richiedono un approccio diverso rispetto ai giardini convenzionali.

Un grande impatto con poco sforzo

Uno sguardo a due grandi portafogli immobiliari rende evidente la sfida: Axa Investment Managers e Pensimo amministrano rispettivamente circa 740 e 600 immobili in tutta la Svizzera. Entrambi i gestori patrimoniali mirano a una progettazione degli spazi aperti in sintonia con la natura per le nuove costruzioni, le trasformazioni e le ristrutturazioni. In questo contesto, Axa lavora con i criteri di certificazione della fondazione «Natura & Economia», grazie ai quali sono già stati riqualificati 20 immobili. Se



2 Diese ZKB-Filiale in Regensdorf wurde naturnah umgestaltet.

Cette succursale de la ZKB a été réaménagée en faveur de la biodiversité.
Questa filiale della ZKB è stata riqualificata a vantaggio della biodiversità.

3 Auch kleine Flächen bieten Potenzial für die Biodiversität.

Même les petites surfaces offrent un potentiel pour la biodiversité.
Anche le superfici ridotte offrono un potenziale per la biodiversità.

bestätigt: «Neubauten und Sanierungen betreffen jährlich nur einen Bruchteil des Portfolios und wir können uns nicht allein auf diese grossen Projekte verlassen. Wir müssen also auch im Bestand den Unterhalt der Freiräume optimieren und gezielte Aufwertungen planen, um die Biodiversität im Portfolio zu fördern.»

Bei der Axa sieht es ähnlich aus. Valeria Bianco, Team Lead Asset Management und Sustainability, erklärt: «Parallel zu den grösseren Projekten wollten wir auch beim laufenden Unterhalt der Liegenschaften mit einfachen, aber effektiven Massnahmen mehr Biodiversität ermöglichen.» 2024 startete der Pilot mit 20 Liegenschaften in der ganzen Schweiz, 2025 kamen weitere 40 Liegenschaften dazu. «Wir haben uns für grosse Liegenschaften mit viel Umschwung entschieden, die nicht in absehbarer Zukunft saniert werden», erklärt Bianco. Die Idee: Mit einfachen Massnahmen möglichst viel Wirkung erzielen. Im Fokus stehen kostengünstige und skalierbare Massnahmen zur Biodiversitätsförderung wie das Anlegen von Totholzhecken, Staudenbeeten und Ast- und Steinhaufen als Lebensräume. Dazu kommen die Entfernung invasiver Neophyten und die Auswahl von Rasenflächen, die nur noch zweimal im Jahr als Wiese gemäht werden. Dafür wurde lediglich ein kleiner Investitionsbeitrag pro Liegenschaft gesprochen, während der Unterhalt kostenneutral umgestellt wird.

Man muss das Rad nicht neu erfinden

Auch Claudio Sedivy und sein Team von Kompass B begleiten Immobilienbesitzende bei solchen Umstellungen, von der

dant, ces transformations ne sont prévues que toutes les quelques décennies. Fiona Scherkamp, gestionnaire de parc chez Pensimo, le confirme elle aussi: «Les nouveaux projets et les rénovations ne concernent chaque année qu'une fraction de notre portefeuille et nous ne pouvons pas nous reposer uniquement sur ces grands projets. Nous devons également optimiser l'entretien des espaces libres dans le parc existant et planifier des revalorisations ciblées afin de favoriser la biodiversité du portefeuille.»

La situation est similaire pour Axa. Valeria Bianco, cheffe d'équipe gestion des actifs et développement durable d'Axa, explique: «Parallèlement aux transformations d'envergure, nous voulions également permettre une biodiversité plus riche dans les biens en entretien courant, grâce à des mesures simples, mais efficaces.» En 2024, un projet pilote a démarré avec 20 immeubles dans toute la Suisse, auxquels se sont ajoutés 40 autres en 2025. «Nous avons opté pour des ensembles avec beaucoup d'espaces libres, qui ne seront pas rénovés dans un avenir proche», précise Valeria. L'idée est d'obtenir un maximum d'impact avec des dispositions basiques. L'accent a été mis sur des mesures peu coûteuses et évolutives de promotion de la biodiversité, telles que des haies de bois mort, des parterres de plantes vivaces et des tas de branches et de pierres servant d'habitats, ainsi que sur l'élimination des néophytes envahissantes et la détermination de surfaces engazonnées qui ne sont plus tondues que deux fois par an. Seule une petite contribution à l'investissement a été allouée pour chaque immeuble, tandis que l'entretien est modifié sans incidence sur les coûts.

solo non fosse che trasformazioni e risanamenti avvengono a intervalli ventennali. Fiona Scherkamp, responsabile del parco immobiliare di Pensimo, conferma: «Nuove costruzioni e risanamenti riguardano ogni anno solo una piccola parte del nostro patrimonio immobiliare: non possiamo affidarci esclusivamente a questi grandi progetti. Dobbiamo anche ottimizzare la manutenzione degli spazi aperti per quanto riguarda il parco esistente e pianificare riqualificazioni mirate allo scopo di promuovere la biodiversità.»

Per Axa, la situazione è simile. Valeria Bianco, Team Lead Asset Management e Sustainability di Axa, spiega: «Parallelamente alle trasformazioni di ampia portata, volemmo consentire una maggiore biodiversità anche negli immobili sottoposti a manutenzione ordinaria attraverso misure semplici ma efficaci». Nel 2024 è stato avviato un progetto pilota che ha coinvolto 20 immobili in tutta la Svizzera, ai quali se ne sono aggiunti altri 40 nel 2025. «Abbiamo optato per complessi con ampi terreni circostanti per i quali non era previsto un risanamento nel prossimo futuro», precisa Bianco. «L'idea è quella di ottenere il massimo impatto possibile con interventi semplici. L'accento è stato posto su misure per la promozione della biodiversità a basso costo e modulabili, come il ricorso a siepi morte di tronchi e ramaglie, aiuole di piante perenni e cumuli di rami e pietrame, nonché la rimozione delle neofite invasive e la definizione di aree prative da sfalcare solo due volte l'anno. A tale scopo è stato stanziato solamente un piccolo contributo di investimento per ciascun immobile, mentre la manutenzione è stata convertita senza effetti sui costi.

Planung bis zum Unterhalt. Ihr grösstes bisheriges Projekt war die Aufwertung aller ZKB-Filialen in Eigenbesitz: über 8000 m² neue naturnahe Flächen, verteilt auf 20 Immobilien im ganzen Kanton Zürich. Von der Neubepflanzung einzelner Tröge über Dachbegrünung bis zur Entsiegelung im grossen Stil – das ganze Repertoire der Biodiversitätsförderung wurde eingesetzt. Dabei müsse man das Rad nicht jedes Mal neu erfinden, wie Sedivy erläutert: «Es braucht zwar für jedes Objekt eine spezifische Lösung, die Massnahmen für sich sind aber übertragbar. Man geht immer nach dem gleichen Muster vor: Bedürfnisse klären, Bestand einschätzen, Ergänzungen festlegen, Pflegekonzept anpassen.»

Unterhalt ist zentral

Die Kosten sind aus Sicht der Eigentümerschaft immer ein entscheidendes Kriterium. NaturGarten Schweiz hat die Kosten für Erstellung und Unterhalt von Rasen und Blumenwiese verglichen und rechnet vor, dass eine Blumenwiese über fünf Jahre hinweg betrachtet weniger als einen Drittel der Kosten verursacht. Denn während die Erstellungskosten vergleichbar sind, beschränkt sich der Unterhalt der Wiese auf zwei Schnitte im Jahr, während der Rasen von April bis Oktober alle zwei Wochen gemäht werden muss.

In der Theorie lohnt sich die Umstellung also schnell – eigentlich ein Grund für alle Immobilienbewirtschafter, so schnell wie möglich auf eine naturnahe Umgebungspflege umzustellen. In der Praxis ist es aber komplizierter. Manuela Di Giulio und ihre Kolleginnen hatten im Projekt «Siedlungsnatur gemeinsam gestalten» Grundeigentümerschaften beraten, die mehr Biodiversität wollen. «Bei einem Projekt sind die konkreten Biodiversitätsfördermassnahmen schnell definiert. Die erste Frage aber, die zu klären ist, betrifft den Unterhalt: Wer hat die Verantwortung, wie sind sie aufgestellt, welche Ressourcen sind vorhanden, welches Wissen fehlt», erklärt Di Giulio.

Am einfachsten geht es, wenn Vorgaben zur Pflege und klare Zuständigkeiten definiert sind. Ein Hauswart etwa oder das immer gleiche Gartenunternehmen, das über einen Pflegeplan und Fachwissen verfügt. Eine mögliche Hürde sind Rundum-Pakete im Unterhalt, bei denen das Grün nur ein Aspekt unter vielen ist. Da geht es um Schneeräumung, um Abfallbeseitigung oder um die Reinigung von Fenstern und Treppenhäusern. Das Personal ist oft nicht für Gartenarbeiten qualifiziert oder wechselt so oft, dass eine Schulung wenig sinnvoll ist.

Pas besoin de réinventer la roue

Claudio Sedivy et son équipe de Kompass B accompagnent eux aussi les propriétaires immobiliers dans de telles transformations, de la planification à l'entretien. Leur plus grand projet à ce jour a été la revalorisation de toutes les succursales de la ZKB en propriété propre: plus de 8000 m² de nouvelles surfaces proches de l'état naturel, réparties sur 20 biens dans tout le canton de Zurich. De la plantation de nouveaux bacs à la désimperméabilisation à grande échelle en passant par la végétalisation des toits, tout le répertoire de la promotion de la biodiversité a été utilisé. Il n'est pas nécessaire de réinventer la roue à chaque fois, comme l'explique Claudio Sedivy: «Il faut certes une solution spécifique pour chaque propriété, mais les mesures en elles-mêmes sont transférables. On procède toujours selon le même schéma: clarifier les besoins, évaluer l'existant, définir les compléments, adapter le concept d'entretien.»

L'entretien est essentiel

Du point de vue d'une copropriété, les coûts sont toujours un critère décisif. NaturGarten Schweiz a comparé les frais de mise en place et d'entretien d'un gazon et d'une prairie fleurie et calculé que, sur cinq ans, cette dernière demande moins d'un tiers des coûts. En effet, si les frais de création sont similaires, l'entretien de la prairie se limite à deux coupes par an, alors que le gazon doit être tondu toutes les deux semaines entre avril et octobre.

En théorie, le changement est donc immédiatement rentable, et c'est une raison pour tous les gestionnaires de biens immobiliers de passer le plus rapidement possible à une gestion raisonnée. Mais dans la pratique, c'est plus compliqué. Manuela Di Giulio et ses collègues ont conseillé des propriétaires fonciers qui souhaitaient plus de biodiversité dans le cadre du projet «Créer ensemble la nature en milieu urbain». «Dans le cadre d'un programme, les mesures concrètes de promotion de la biodiversité sont vite définies. Mais la première question à régler est celle de l'entretien: qui est responsable, quelle organisation prévoir, quelles sont les ressources disponibles, quelles connaissances doivent être acquises?», explique Manuela Di Giulio.

La manière la plus simple de procéder est de définir des directives pour l'entretien et des responsabilités claires. Un concierge, par exemple, ou toujours la même entreprise de jardinage, qui dispose d'un plan d'entretien et de connaissances spécialisées. Les forfaits tout compris, dans lesquels les espaces verts ne sont qu'un aspect parmi

Non è necessario reinventare la ruota

Claudio Sedivy e il suo team di Kompass B accompagnano i proprietari di immobili nei processi di trasformazione, dalla progettazione alla manutenzione. Finora il loro progetto più importante ha riguardato la riqualificazione di tutte le filiali della ZKB di proprietà della banca: oltre 8000 m² di nuove superfici in condizioni naturali, distribuite su 20 immobili in tutto il Cantone di Zurigo. Dalla messa a dimora di fioriere e la vegetalizzazione delle coperture, fino alla desigillazione del suolo su vasta scala, è stato utilizzato tutto il repertorio per la promozione della biodiversità. Non è necessario reinventare la ruota ogni volta, come spiega Sedivy: «È vero che ogni immobile richiede una soluzione specifica, ma le misure in sé sono trasferibili. Si procede sempre secondo lo stesso schema: analisi delle esigenze, valutazione dell'esistente, definizione delle integrazioni, adeguamento del concetto di manutenzione».

La manutenzione è fondamentale

Dal punto di vista dei proprietari, i costi sono sempre un fattore decisivo. NaturGarten Schweiz ha confrontato i costi di realizzazione e manutenzione di un prato all'inglese e di un prato fiorito e ha calcolato che, in cinque anni, quest'ultimo richiede meno di un terzo delle spese. Infatti, se i costi di realizzazione sono simili, la manutenzione del prato fiorito è limitata a due sfalci all'anno, mentre un prato all'inglese deve essere tagliato ogni due settimane da aprile a ottobre.

In teoria, il cambiamento è redditizio, il che dovrebbe rappresentare per tutti i gestori immobiliari un motivo per passare il più rapidamente possibile a una manutenzione degli spazi aperti più vicina alla natura. In pratica, tuttavia, la situazione è più complicata. Nel quadro del progetto «Creare insieme la natura in ambiente urbano», Manuela Di Giulio e le sue colleghe hanno fornito consulenze a proprietari dei fondi che desideravano una maggiore biodiversità. «Nell'ambito di un programma, le misure concrete per promuovere la biodiversità sono facili da definire. Ma la prima questione da risolvere è quella della manutenzione: chi è responsabile, quale organizzazione prevedere, quali risorse sono disponibili, quali conoscenze devono essere acquisite?», spiega Di Giulio.

Il modo più semplice per procedere è definire delle linee guida per la manutenzione e delle responsabilità precise. Ad esempio incaricando un custode o la stessa impresa di giardinaggio, che dispone di un piano e di conoscenze specialistiche. Le for-

Positive Reaktionen

Dass eine Umstellung auf naturnahen Unterhalt trotz externem Facility Management problemlos verlaufen kann, zeigen die Liegenschaften der Axa, deren Umgebungspflege bereits umgestellt wurde. Die Rückmeldungen und Reaktionen seien durchwegs positiv, von den Mieterinnen über den Hauswart bis zu den Investoren. «Zentral ist die Information und Sensibilisierung aller Beteiligten und der Mieterschaft», wie Valeria Bianco ausführt. Auch bei den konkreten Massnahmen seien beispielsweise die Verantwortlichen für Hauswartung und Gartenunterhalt involviert. Bianco erklärt: «Sie wissen am besten, wo die Kinder Fussball spielen und welche Ecken gar nicht genutzt werden. Und sie sind die Fachleute vor Ort, die den Unterhalt langfristig sicherstellen.»

Die Herausforderungen bei einer Umstellung auf naturnahe Umgebungspflege sind also weniger fachlicher, sondern eher organisatorischer Art. Bestehende Betriebskonzepte, etabliertes Vorgehen und laufende Unterhaltsverträge müssen angepasst werden. Das ist initial auch ohne grosse Investitionssummen sehr aufwendig, kann mittelfristig aber einiges an Kosten einsparen. Die Unternehmen, die hier bereits vorwärtskommen, zeigen, dass sich dieser anfängliche Aufwand nicht nur finanziell lohnt. Der Mehrwert und die Freude, die eine naturnahe Umgebung mit sich bringen, lassen sich nur (noch) nicht in Exceltabellen abbilden.

tant d'autres, ne sont pas les plus adaptés. Ils incluent en effet aussi le déblaiement de la neige, l'élimination des déchets et le nettoyage des fenêtres et des cages d'escalier. Le personnel n'est souvent pas qualifié pour les travaux de jardinage ou change si fréquemment qu'une formation serait peu utile.

Des réactions positives

Les immeubles d'Axa, dont l'entretien des espaces libres a déjà été modifié, montrent qu'une transition vers une gestion raisonnée peut se dérouler sans problème malgré une gestion externe des infrastructures. Les réactions seraient positives, des locataires aux investisseurs, en passant par le concierge. «Il est primordial d'informer et de sensibiliser toutes les personnes concernées et les habitants», explique Valeria Bianco. La conciergerie et le service d'entretien des jardins, par exemple, sont également impliqués dans les mesures concrètes. Elle précise: «Ce sont eux qui savent mieux que quiconque où les enfants jouent au football et quels sont les coins qui ne sont pas du tout utilisés. Et ce sont les spécialistes sur place qui assurent l'entretien à long terme.»

Les défis à relever lors d'un passage à une gestion raisonnée sont donc moins techniques qu'organisationnels. Les concepts d'exploitation existants, les procédures établies et les contrats d'entretien doivent être adaptés. Au départ, cela demande un effort non négligeable, même sans gros investissements, mais à moyen terme cela permet de faire des économies. Les entreprises proactives montrent que cet effort initial n'est pas seulement rentable financièrement: la valeur ajoutée et le plaisir qu'apportent une gestion raisonnée ne peuvent pas (encore) être représentés dans des tableaux.

mule forfettaria, in cui le aree verdi sono solo uno dei tanti servizi offerti, non sono necessariamente le più adatte. Queste includono infatti anche lo sgombero della neve, lo smaltimento dei rifiuti e la pulizia delle finestre e delle scale. Il personale spesso non è qualificato per i lavori di giardinaggio o cambia così frequentemente che una formazione sarebbe poco utile.

Reazioni positive

Gli edifici di Axa, la cui manutenzione degli spazi liberi è già stata modificata, dimostrano che il passaggio a una gestione più vicina alla natura può avvenire senza problemi nonostante l'affidamento a ditte esterne delle infrastrutture. Le reazioni sarebbero tutte positive, dagli inquilini agli investitori, passando per i portinai. «È fondamentale informare e sensibilizzare tutti le persone coinvolte, così come gli abitanti», spiega Valeria Bianco. I servizi di portineria e manutenzione dei giardini sono per esempio coinvolti anche nelle misure concrete. Bianco prosegue: «Sono loro che sanno meglio di chiunque altro dove giocano a calcio i bambini e quali sono gli angoli che non vengono utilizzati affatto. E sono gli specialisti sul posto che garantiscono la manutenzione a lungo termine».

Le sfide da affrontare nel passaggio a una manutenzione naturalistica degli ambienti esterni sono quindi meno tecniche che quanto organizzative: è necessario adeguare i concetti di gestione esistenti, le procedure consolidate e contratti di manutenzione in corso. Ciò che all'inizio richiede uno sforzo non indifferente, anche senza grandi investimenti, può consentire a medio termine di realizzare risparmi. Le imprese che stanno già procedendo in questa direzione dimostrano che lo sforzo iniziale è redditizio a livello finanziario: il valore aggiunto e il benessere offerti da un ambiente naturale non possono infatti essere quantificati (solamente) in un foglio di calcolo.



4 Kleine Wasserflächen bieten Insekten und Kleintieren wertvollen Lebensraum und Nahrung.

De petites surfaces d'eau offrent un habitat précieux et une source de nourriture pour les insectes et les petits animaux.

Piccole superfici d'acqua offrono un habitat prezioso e una fonte di nutrimento per insetti e piccoli animali.

5 Auch auf Dächern gibt es Platz für vielfältige Strukturen, Pflanzen, Insekten und Vögel.

Même sur les toits, il y a de la place pour des structures variées, des plantes, des insectes et des oiseaux.

Anche sui tetti c'è spazio per diverse strutture, piante, insetti e uccelli.

Profis für Biodiversität schnell und einfach finden

Im Register «Fachpersonen Biodiversität Schweiz» finden Sie Profis für die praktische Umsetzung, den nachhaltigen Unterhalt und die Weiterentwicklung von naturnahen Aussenräumen. Der Registereintrag ist ein validiertes Label und steht für Qualität.

Naturnahe Aussenräume im Siedlungsgebiet sind inzwischen mehr als nur ein Trend. Sie werten Liegenschaften auf und schaffen Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Der Mensch fühlt sich dort wohl und entsprechende Immobilien sind gefragt.

Planungsfachleute, Gemeinden und Investoren brauchen also Fachpersonen aus der Praxis, die bei einer naturnahen Neugestaltung oder einer Umwandlung von konventionellen Aussenräumen Verantwortung übernehmen. Wo aber findet man solche Fachleute? Im Register «Fachpersonen Biodiversität Schweiz»! Eingetragene Personen haben nachgewiesenermassen die Kompetenz, naturnahe Aussenräume nicht nur zu unterhalten, sondern auch ein kontinuierliches Monitoring vorzunehmen und somit eine Weiterentwicklung zu ermöglichen. Sie zeichnen sich durch herausragende praktische und handwerkliche Fähigkeiten aus, sie packen an und setzen um. Voraussetzung für einen Eintrag im Register ist eine umfassende Weiterbildung zur Fachperson Biodiversität, welche von der Grünen Branche (JardinSuisse) angeboten wird.



Fachpersonen Biodiversität Schweiz

Register
8330 Pfäffikon ZH, 044 533 14 49
www.fachperson-biodiversitaet.ch

PASSARECO

Die Lösung für Parkplätze und Gehwege – damit Grünflächen auch grün bleiben!

Kontaktieren Sie uns!

passareco.ch



Der natürliche Grünflächenschutz

Saibro® | Festkies



Der effektive Beitrag zur Schwammstadt

Optimale Versickerung, kühlende Verdunstung, hohe Tragfestigkeit, Baumscheiben nur bedingt notwendig, natürliche Ästhetik

saibro.ch



Neueröffnung des Contec-Themenweges auf dem Firmenareal

Contec schafft nachhaltig Lebensraum für Generationen

Im Industriequartier von Uetendorf thront seit 2002 auf einem grauen Betongebäude neben einer neuen Solaranlage auch begrünte Natur. Photovoltaik, ein Pavillon, ein Teich und Pflanzen teilen sich 2500 m² Dachfläche – dank innovativem Dachaufbau und ausgeklügeltem PV-Aufständersystem der Contec AG. Die Produkte «Contec.greenlight» und «Contec.greenlight on top» sorgen dafür, dass sich Sonnenstrom und Begrünung ergänzen. Die Kautschuk-Dachabdichtung «Contec.proof» schützt das Dach vor Regen und Schnee – und hält auch den Koi-Teich dicht. Entstanden ist ein Ort, an dem Technik und Natur zusammenspielen: Pflanzen kühlen, speichern Wasser, bieten Lebensraum – und verlängern die Dachlebensdauer. Die Solarmodule liefern sauberen Strom. Seit September 2025 ist das Areal öffentlich zugänglich. Ein Themenweg führt über das begrünte Dach und zeigt, wie nachhaltiger Lebensraum entsteht. Willkommen auf dem SuperEnergieGrünDach der Contec AG!



contec.ch

Glütschbachstrasse 90
3661 Uetendorf

+41 (0)33 346 06 00
info@contec.ch

Öffnungszeiten des Contec-Themenweges:

Mo.-Fr. 8.30 – 11.30 Uhr / 13.30 – 16.30 Uhr

Weitere Infos siehe contec.ch



Schweizer Steinwolle

flumroc.ch



PROJEKTE IN KÜRZE

PROJETS EN BREF

PROGETTI IN BREVE

Es gibt viele gute Gründe für mehr Biodiversität im Wohnumfeld. Die folgenden Beispiele verdeutlichen die vielfältigen Möglichkeiten und den Mehrwert, den naturnahe Freiräume bieten.

Il existe de nombreuses bonnes raisons de favoriser la biodiversité dans les espaces résidentiels. Les exemples suivants illustrent la diversité des possibilités et la valeur ajoutée des espaces libres proches de la nature.

Ci sono molte buone ragioni per promuovere la biodiversità negli ambienti residenziali. I seguenti esempi mostrano le numerose possibilità e il valore aggiunto offerti dagli spazi aperti naturali.



FOTO: PLANIKUM AG

■ USTER (ZH)

«IM ZELG»: WOHNEN IN VIEL- FÄLTIGEM GRÜN

Der Freiraum des Wohnensembles «Im Zelg» setzt auf naturnahe Gestaltung, multifunktionale Grünflächen und nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung – alles nach dem Platine-Prinzip.

Fünf Wohngebäude stehen locker eingebettet in einen zusammenhängenden Grünraum mit Begegnungszonen, Spielplätzen und ruhigen Rückzugsorten. Grünflächen mit Bäumen und ein vielseitig bepflanztes Terrain unterstreichen den Bezug zur Natur, während Retentionsflächen einen natürlichen Wasserrückhalt ermöglichen.

Die Freiraumplanung der Siedlung Im Zelg wurde nach dem Platine-Prinzip entwickelt. Um störungsfreie Räume für die Ökologie zu schaffen, setzen die Planenden auf minimalen Tiefbau, naturnahe Baumstandorte und die klare Gliederung von Wegeführung, Aufenthaltsorten und Zufahrten. Unterbauungen sind mit mindestens einem Meter Substrat überdeckt, was Raum für Wurzeln, Verdunstung und nachhaltiges Grün schafft. Nicht nur mit dem Pflanzen- und Strukturanangebot, sondern auch durch reduzierte Lichtemissionen werden gezielt Insekten und Vögel gefördert.

Das Platine-Prinzip kombiniert Low-tech-Ansätze mit gezielter Ökologie und gliedert sich in unterschiedliche Module wie etwa Regenwassermanagement, Baustellenlogistik und Kreislaufdenken. Damit fördert es funktionale Synergien: Wassermanagement, Baumgesundheit, Artenvielfalt, technische Integration und Materialkreisläufe wirken zusammen. Das schafft Freiräume mit Mehrwert für Natur und Menschen. (sb)

■ WOHNÜBERBAUUNG IM ZELG, USTER

Bauherrschaft: UBS Sima, Zürich

Landschaftsarchitektur: planikum, Zürich

Architektur: Bednar Steffen Architekten, Winterthur

Gartenbau: Egli Jona, Rapperswil-Jona

Gesamtleistung: Rhomberg Bau, St. Gallen

Label/Zertifizierung: Minergie Eco, Stiftung Natur & Wirtschaft

Bauzeit: 2023–2026

Perimeter: 17 000 m²

Gesamtkosten: 80 Mio. CHF

Kosten Freiraum: 1.5 Mio. CHF

« PLAINES-DU-LOUP » : SOUS LES PAVÉS, LA VIE

Sol, eau, végétal : un quartier lausannois repense la ville vivante.

Des séquences de rues orientées nord-sud, de larges transversales plantées, et en aval, un parc. Installée dans la logique topographique, la trame des espaces non bâtis de la première étape des Plaines-du-Loup, à Lausanne, est d'une totale simplicité. L'architecte du paysage Valérie Hoffmeyer se penche sur ce nouveau fragment de ville sans voiture à travers trois thèmes clés : le sol, l'eau, le végétal.

Considérés comme le socle indispensable au développement du vivant, à la gestion des eaux et à l'espoir d'un certain confort climatique, les sols ne sont plus du foncier à équiper, mais une ressource à préserver. Sur la quasi-totalité des espaces verts, la Ville de Lausanne a pris la décision

d'imposer la reconstitution d'un mètre de sol : les terres existantes ont d'abord été soigneusement entreposées, puis remises en place par horizons pédologiques, mais aussi qualitatifs.

Comme la couche de fond existante était argileuse, et donc peu propice à l'infiltration en profondeur des eaux, des zones inondables ont été créées. Celles-ci, qui occupent parfois jusqu'aux deux tiers de la rue, de façade à façade, permettent d'éviter la surcharge des réseaux d'évacuation et ont un impact bénéfique sur le microclimat. Les chemins sont constitués de matériaux semi-perméables ; les pentes et tranchées drainantes dirigent les eaux vers les zones plantées d'arbres, conçues comme de grandes fosses continues.

Cette gestion de l'eau pensée dès la conception et jusqu'à l'entretien permet au quartier de se passer d'arrosage automa-

tique pour les arbres et les arbustes. Ceux-ci ont pour la plupart grandi à proximité du site, dans une pépinière provisoire mise en place dès 2018. Dans les espaces de cours, les paysagistes ont privilégié la plantation d'un nombre important d'arbres à grand développement, afin de filtrer les vues d'une façade à l'autre dans cette première phase très dense.

Au sol, l'absence de bordures (et donc de fondations en béton) va dans le sens d'espaces peu programmés, ouverts aux usages et appropriations. Une charte des matériaux a été appliquée par tous les mandataires architectes paysagistes pour garantir la cohérence d'ensemble.

Enfin les places de jeux, nombreuses et généreuses, ont fait l'objet d'un concours lancé auprès d'entreprises spécialisées. (ccv)

La version complète de ce texte de Valérie Hoffmeyer est disponible sur espazium.ch:



Version français



Deutsche Version



PHOTO: ETIENNE MALAPERT

ESPACES EXTÉRIEURS DE L'ÉTAPE 1 (PA1) DE L'ÉCOQUARTIER DES PLAINES-DU-LOUP, LAUSANNE

Maître d'ouvrage : Ville de Lausanne

Pièce urbaine A, concept d'ensemble et aménagements extérieurs : bunq architectes, Nyon et bureau de paysage Jean-Jacques Borgeaud, Lausanne

Pièce urbaine B, concept d'ensemble et aménagements extérieurs : Pont12 architectes, Chavannes-près-Renens et Oxalis architectes paysagistes associés, Carouge

Pièce urbaine C, concept d'ensemble et aménagements extérieurs : Nicolas de Courten architectes, Lausanne et Aurélie Barral, DUO architectes paysagistes, Lausanne

Pièces urbaines D et E, concept d'ensemble et aménagements extérieurs : Aeby Perneger & Associés, Carouge et Approches paysage, Lausanne

Travaux préparatoires de la zone PA1 : 2018

Remise des logements PA1 : 2022–2024

«GRAMMET»: GRÜN WOHNEN AN DER ERGOLZ

**Ein öffentlicher naturnaher
Innenhof dient als grünes
Zentrum der Siedlung Grammet.**

Die Wohnsiedlung Grammet liegt an der Ergolz am Rand von Liestal und ist nach dem Hügel benannt, an dessen Fuss sie liegt. Mehrere Gebäude mit fünf bis sechs Geschossen und insgesamt 168 Wohnungen formen einen grossen Innenhof, der das begrünte und offene Zentrum der Siedlung ist. Neben dem Kinderspielfeld, der von allen Seiten gut einsehbar ist, gibt es verschiedene weitere Plätze und Spiellandschaften, die auch vom quartierseigenen Kindergarten mitgenutzt werden. Hinzu kommen ein Gemeinschaftsraum sowie gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten. Die Siedlung ist zudem öffentlich zugänglich: Ein Fussweg des Schul- und Wanderweges quert die Anlage, sodass auch eine breitere Öffentlichkeit den Grünraum erleben und die Angebote nutzen kann.

Nach den Prinzipien der Schwammstadt geplant, wurde die gesamte Freiraumanlage auf eine naturnahe und biodiverse Gestaltung ausgerichtet. Die Bedürfnisse der Natur sowie auch der Menschen, die den Freiraum nutzen, sollten gleichermaßen berücksichtigt und in Einklang gebracht werden. Massnahmen zur Biodiversitätsförderung wie Wildbienenhotels, Altholzhaufen und Wurzelstöcke dienen gleichzeitig auch als Gestaltungselemente. Blütenreiche Kulturpflanzen und Wildpflanzen finden sich auf denselben Pflanzflächen und ziehen Wildbienen und andere Insekten an. Didaktische Infoschilder sind eine wichtige Begleitmassnahme. Sie erläutern beispielsweise den Wert von Altholzhaufen oder die Ungefährlichkeit von Wildbienen. Dies hilft dabei, Anwohnenden, Kindern wie auch Besuchenden den Mehrwert einer naturnahen Umgebung näherzubringen. (sb)



WOHNSIEDLUNG GRAMMET, LIESTAL

Bauherrschaft: Credit Suisse Funds AG,
Bürgergemeinde Liestal

Landschaftsarchitektur: SKK Landschaftsarchitekten, Wettingen

Architektur: Otto Partner Architekten,
Liestal

Geologie: Geologisches Institut, Basel

Zertifizierung: Stiftung Natur & Wirtschaft

Fertigstellung: 2021

Perimeter: 17605 m²

Gesamtkosten BKP4: 2.85 Mio. CHF



FOTOS: PASCAL SCHNÜRIGER, SKK LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

«IN DEN BÄUMEN»: PERMAKULTUR TRIFFT HOLZBAU

Drei Holzhäuser verschmelzen mit der Umgebung und schaffen einen biodiversen Wohnraum. Die Siedlung zeigt, wie Permakultur, Regenwassermanagement und essbare Ökosysteme in einem lebenswerten Wohnumfeld ineinandergreifen.

Der Freiraum der Wohnsiedlung in Egg bei Zürich wirkt wie ein vielschichtiges Biotop: Essbare Gilden, Wildhecken, Ruderalflächen, Feuchtzonen und ein Teichsystem schaffen vielfältige Angebote für die Natur. Auch Fassaden und Dächer sind begrünt – insgesamt wachsen hier rund 700 Arten. Darunter auch viel Gemüse, Obst und Kräuter, die am Boden, an Fassaden und auf den Dächern wachsen und Menschen und Tieren Nahrung bieten. Substrate aus Pflanzenkohle, Schwarzerde und Lehm verbessern die Wasserspeicherung und Nährstoffversorgung in den Böden. Das Regenwasser wird gesammelt zur Gartenbewässerung, aber auch für WC-Spülungen und Waschmaschinen genutzt. Als Baumaterialien dienen lokale Ressourcen wie Holz, Lehm und Pflanzenkohle, während die Energie erneuerbar aus Photovoltaik, Erdwärme und Wärmepumpen stammt.



Die Atelierwohnungen und ein Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss öffnen sich direkt zu den Gärten und Innenhöfen, während die Wohnungen in den oberen Geschossen über private Dachgärten verfügen, die mit Magerwiesen, Gemüsebeeten und Insektenhotels ebenfalls vielseitig gestaltet sind. Eine eigens entwickelte Richtlinie zur Permakultur leitete den architektonischen Entwurfsprozess. So wurde etwa frühzeitig festgelegt, dass Seil- und Grid-Strukturen an Fassaden rankende Pflanzen und Spalierobst tragen und dadurch südseitige Bereiche aktiv beschatten sollen. Auch die Eingänge sind als grüne Schwellen gedacht: So schaffen vielfältige Düfte, Farben und Eindrücke rund um die Gebäude sinnliche Oasen und reduzieren Stress. (sb)



FOTOS: OSTERHAGE RIESEN ARCHITEKTEN; LUFTBILD: MAKAN ZEHNDER, MAKANART

WOHNSIEDLUNG IN DEN BÄUMEN, EGG

Bauherrschaft: Simone Baumann Immobilien AG, Egg

Landschaftsarchitektur: Ramon Grendene Design, Craft, Permaculture, Egg

Architektur: Osterhage Riesen Architekten, Zürich

Gartenbau: Ramon Grendene Design, Craft, Permaculture, Egg mit Volker Braun Gartenbau, Zürich

Art des Freiraums: Biodiverse und essbare Umgebungsgestaltung

Perimeter: 1828 m²

Auszeichnungen: Baupreis AFZO; Binding Innovationspreis 2021

Gesamtkosten (BKP 0–9): 7.2 Mio. CHF

Kosten Freiraum: 340 000 CHF

Kosten Unterhalt/Jahr: 9000 CHF/a

«KROKODIL»: BEGRÜNTER HOF IM EHEMALIGEN INDUSTRIE-AREAL

Der grüne Innenhof der Wohnsiedlung Krokodil im ehemaligen Sulzerareal erinnert an verlassene Areale, die von der Natur zurückerobert werden. Das Areal zeigt: Verdichtung und Biodiversität sind kein Widerspruch.

Dichte Bepflanzung und lauschige Nischen laden die bunt gemischte Anwohnerschaft von Jung bis Alt, von Genossenschaft bis Wohneigentümerschaft zur gemeinsamen Nutzung des Hofes, zum Entdecken und Verweilen ein. Bäume wie Feldahorn, Schlitzblättrige Schwarzerle, Baum-Felsenbirne, Schwarzbirke, Zerreiche, Linde, Kirschapfel und Weissweide sind einheimisch oder eng mit den einheimischen Sorten verwandt. Waldreben und Blauregen klettern die Fassaden hoch, während für die Unterpflanzung verschiedene Samenmischungen für Magerrasen oder Wildstaubenbeete in Kombination mit Flachballenpflanzungen eingesetzt wurden.

Grün und Bäume gedeihen dank dem Bodenaufbau von bis zu einem Meter trotz darunterliegender Tiefgarage. Die Fundationsschichten der Chaussierung wurden erst nach Einbringung der Substrate verbaut, sodass sich die Baumwurzeln im ganzen Hof entwickeln können. Bei Grünflächen und Bäumen wurde Trogerde mit einer höheren Wasserspeicherfähigkeit ver-

wendet, sodass der Grossteil des Regenwassers gespeichert werden kann. Das übrige Wasser fliesst über die Tiefgaragendecke und drei grosse zentrale Sickerleitungen schliesslich in die Kanalisation. Auch das Dachwasser wird über offene Fallrinnen in die Pflanzflächen geleitet, auf eine Bewässerungsanlage wurde verzichtet.

Dadurch entstand ein Innenhof mit vielfältiger Vegetation, in dem sich Bienen, Schmetterlinge sowie Vögel die weniger intensiv durch Menschen genutzten Bereiche aneignen. Die ökologisch aufgewerteten Dachflächen mit Nisthügeln und speziellen Samenmischungen bieten zusätzlichen Lebensraum für Insekten, die wiederum den Alpen- und Mauerseglern, die in Nistkästen an den Fassaden brüten, als Nahrung dienen. Der Innenhof bildet so eine grüne Oase im dichten Stadtgefüge, die dennoch der Vielfalt der Bedürfnisse seitens Menschen und Natur gerecht wird und einen Beitrag zur Biodiversität im Quartier leistet. (sb)



WOHNSIEDLUNG KROKODIL, WERK 1, WINTERTHUR

Bauherrschaften: Implenia Immobilien; Pensimo Management; Stiftung Adimora; gaiwo Genossenschaft; Gesewo Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen

Landschaftsarchitektur: Uniola, Zürich

Architektur: Baumberger & Stegmeier Architekten, Zürich; Kilga Popp Architekten, Winterthur

Art des Freiraums: Begrünter unterkellierter Innenhof und begrünte Dachflächen

Perimeter: 1252 m²

Label: Schweizer Label für Niedrigstenergie-Bauten, 2000-Watt-Areal

Fertigstellung: 2021

Gesamtkosten: 10 Mio. CHF

Kosten Freiraum: 400 000 CHF



FOTOS: UNIOLA AG



OST – OSTSCHWEIZER FACHHOCHSCHULE

Fachleute für mehr Biodiversität

Im Bachelor Landschaftsarchitektur an der OSTschweizer Fachhochschule entwickeln Studierende echte Fachkompetenz in Ökologie und Pflanzenverwendung – verbunden mit gestalterischer Kraft und tiefem Verständnis unterschiedlicher Räume. Wir vermitteln systemisches Denken, analoge und digitale Werkzeuge von Entwurf bis Ausführung und ein reflektiertes Verständnis im Umgang mit KI. So entstehen Fachleute, die Naturwissen, Gestaltung und Zukunftstechnologien für eine resiliente Landschaftsarchitektur vereinen.

→ www.ost.ch



MOBILIAR

Private Schwammstadt-Projekte

In Kooperation mit den Asphaltknackerinnen unterstützt die Mobiliar zusammen mit ausgewählten Städten private Grundeigentümer:innen, ihre Flächen nach dem Schwammstadt-Prinzip umzugestalten. Die Stadt der Zukunft speichert Regenwasser mit durchlässigen, begrünten Böden, was Überschwemmungsschäden reduziert und das Mikroklima verbessert. Eigentümer:innen leisten damit einen Beitrag für resilientere Städte und profitieren von mehr Lebensqualität, direkt vor der eigenen Haustür.

→ www.asphaltknackerinnen.ch

FIRMENVERZEICHNIS

Saibro® | Festkies

SAIBRO GMBH

Milcherweg 7, 4436 Oberdorf
www.saibro.ch



FLUMROC AG

Industriestrasse 8, 8890 Flums
www.flumroc.ch



Saatgut und Begrünungen
nach dem Vorbild der Natur
www.holosem.ch

HOLOSEM / Ö+L GMBH

Litzibuchstrasse 29, 8966 Oberwil-Lieli
www.holosem.ch



ACO AG

Industrie Kleinzaun, 8754 Netstal
www.aco.ch

TOOLS UND HINWEISE

OUTILS ET RECOMMANDATIONS

STRUMENTI E RACCOMANDAZIONI

Die nachfolgenden Informationen und Links sind auch verfügbar auf espazium.ch:



Les informations et liens ci-dessous sont disponibles sur espazium.ch:



Le seguenti informazioni e i collegamenti sono disponibili su espazium.ch:



BAFU-MUSTERBESTIMMUNGEN FÜR KANTONE UND GEMEINDEN

Die «Empfehlungen für Musterbestimmungen für Kantone und Gemeinden» unterstützt Kantone und Gemeinden darin, das Siedlungsgebiet naturnah und attraktiv zu gestalten. Kern des Dokuments sind Empfehlungen zur Umsetzung des ökologischen Ausgleichs auf Stufe Kanton und Gemeinde. Die Empfehlungen basieren auf Beispielen aus der Praxis und zeigen, wie Massnahmen in kantonalen und kommunalen Rechts- und Planungsgrundlagen verankert werden können.

BIOVALUES TOOL

Das Arbeitsinstrument BioValues unterstützt Planende dabei, die Biodiversität strukturiert in Projekte zu integrieren. Die Methodik berücksichtigt wichtige Funktionen und schafft optimale Voraussetzungen für Biodiversität im Siedlungsraum. Acht einfache Indikatoren zeigen, wie ein Bauvorhaben optimiert werden kann, um natürliche Lebensräume und Strukturen zu erhalten oder neu zu schaffen.

BSLA-STANDPUNKT «BIODIVERSITÄT»

Das Positionspapier des BSLA zur Biodiversität macht deutlich, dass Ökologie und Gestaltung kein Widerspruch sind und zeigt auf, welchen Beitrag die Landschaftsarchitektur für mehr Biodiversität leisten kann.

LEITFADEN «BIODIVERSITÄT IN DER IMMOBILIENBRANCHE»

Der Leitfaden wurde von ESG-Expertinnen und -Experten der deutschen Immobilienwirtschaft erstellt und wird durch zahlreiche grosse deutsche Immobilienunternehmen getragen. Er dient als praxisorientiertes Handbuch zur Integration von Biodiversität in Neubauten und Bestandsgebäuden und bietet Lesenden sowohl einen allgemeinen Einstieg in die Thematik wie auch Hinweise zum Vorgehen von der strategischen Ebene bis zur Aufwand-Nutzen-Analyse konkreter Massnahmen.

PUBLIKATION «RICHTWERTE UND QUALITÄTSKRITERIEN FÜR BIODIVERSITÄT IM SIEDLUNGSRAUM»

Die Publikation bietet eine Übersicht über die gesetzlichen Grundlagen und die wichtigsten Raumplanungsinstrumente und zeigt auf, wie diese zur Förderung der Biodiversität in urbanen Gebieten genutzt werden können. Eine Checkliste hilft Gemeinden, in ihrem spezifischen Kontext Biodiversitätsziele zu definieren, diese in der Planung zu verankern und umzusetzen. Musterbeispiele aus acht Schweizer Gemeinden dienen der Inspiration, wie die Zielwerte und spezifischen Massnahmen zur Förderung der Biodiversität angewendet werden können.

SIA-MERKBLATT 2066 «FREIRÄUME NACHHALTIG PLANEN, BAUEN UND PFLEGEN»

Das Merkblatt formuliert Anforderungen für Planung, Bau und Pflege im Bereich der Freiraumgestaltung. Es ist seit 2025 in Kraft, dient als Arbeitshilfe für die Praxis und ist in allen SIA-Phasen verwendbar. Es fokussiert auf die Themen, die für eine qualitätsvolle Entwicklung von Freiräumen essenziell sind: Soziale Aspekte und Partizipation, Ortsbild und Landschaftsqualität, strukturelle und akustische Qualitäten, Biodiversität, Siedlungsklima und Wassermanagement, Freiraumnutzung, Freiraumvernetzung sowie Begegnungs- und Bewegungsfreundlichkeit. Es formuliert zu jedem Thema ein Wirkungsziel sowie Teilkriterien und Anforderungen und verortet dessen Schwerpunkte in den Planungsphasen.

TOOLBOX SIEDLUNGSNATUR

Die Toolbox sammelt praxisrelevantes Wissen, erprobte Werkzeuge und Inspiration zur Förderung der Biodiversität im Siedlungsgebiet. Die Toolbox bietet diverse Arbeitshilfen, weiterführende Links und Informationen zu allen relevanten Themen – von der Bepflanzung über die Pflege und das Regenwassermanagement bis hin zur Kostenübersicht.

Die Beiträge dieser Publikation sind im E-Dossier «Biodiversität» gesammelt, abrufbar auf: espazium.ch/de/aktuelles/biodiversitaet



Les contributions de cette publication sont disponibles dans le dossier «Biodiversité»: espazium.ch/fr/actualites/biodiversite



I contributi di questa pubblicazione sono disponibili online nel dossier «Biodiversità»: espazium.ch/it/attualita/biodiversita





Nachfolge gesucht

Wir bieten

- Ein florierendes Landschaftsarchitekturbüro am Jurasüdfuss mit Schwerpunkt Objektplanung im Siedlungsraum
- Gefüllte Auftragsbücher für mindestens die nächsten fünf Jahre
- Eine bestehende Infrastruktur an Toplage
- Ein langjähriges, kompetentes und motiviertes Team
- Langjährige Kontakte zu Planungsbüros und Bauherrschaften

Wir suchen

- Personen für eine Partnerschaft und Geschäftsübernahme oder Firmen mit Interesse an einer Zweigstelle im Raum Solothurn

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.
Marlis David und Christoph von Arx



david&von arx landschaftsarchitektur
rossmarktplatz 1 4500 solothurn mail@david-vonarx.ch
www.david-vonarx.ch tel 032 621 24 21

IMPRESSUM

Sonderpublikation von *espazium* – Der Verlag für Baukultur

Beilage zu TEC21 Nr. 21/2025, zu TRACÉS Nr. 11/2025 und zu Archi Nr. 6/2025

Cahier spécial d'*espazium* – Les éditions pour la culture du bâti

Supplément à TEC21 n° 21/2025, à TRACÉS n° 11/2025 et à Archi n° 6/2025

Inserto speciale di *espazium* – Edizioni per la cultura della costruzione

Allegato a TEC21 n° 21/2025, TRACÉS n° 11/2025 e Archi n° 6/2025

Konzept und Redaktion | Conception et rédaction | Concetto e redazione

Judit Solt (TEC21), Chefredaktorin | Rédactrice en chef | Direttrice
Salome Bessenich (TEC21), Redaktorin | Rédactrice | Redattrice
Marc Frochaux (TRACÉS), Chefredaktor | Rédacteur en chef | Direttore
Camille Claessens-Vallet (TRACÉS), Redaktorin | Rédactrice | Redattrice
Graziella Zannone Milan (Archi), Redaktorin | Rédactrice | Redattrice
Anna-Lena Walther, Claudia Walter (TEC21), grafisches Konzept und Layout |
Conception graphique et mise en page | Progetto grafico e impaginazione
Laurent Guye (TEC21), Bildbearbeitung | photolithographie | elaborazione immagini

Lektorat | Correction | Lettorato

Sonja Winkler, Wortwahl Winkler, Korrektorin | Correctrice | Correttrice
Fabio Cani, Korrektor | Correcteur | Correttore
Camille Claessens-Vallet (TRACÉS), Redaktorin | Rédactrice | Redattrice

Übersetzungen | Traduction | Traduzioni

Deutsch–Französisch: Daniel Gondouin (ttn)
Deutsch–Italienisch: Andrea Bertocchi (ttn)
Französisch–Deutsch: Michael Büttner (ttn)
Französisch–Italienisch: Andrea Bertocchi (ttn)
Italienisch–Deutsch: Regine Cavalli (ttn)
Italienisch–Französisch: Daniel Gondouin (ttn)

Adresse der Redaktion | Adresse de la rédaction | Indirizzo della redazione

TEC21 – Schweizerische Bauzeitung,
Zweierstrasse 100, Postfach, 8036 Zürich
Telefon 044 288 90 60, redaktion@tec21.ch, espazium.ch

Herausgeber | Éditeur | Editore

espazium – Der Verlag für Baukultur
espazium – Les éditions pour la culture du bâti
espazium – Edizioni per la cultura della costruzione
Zweierstrasse 100, 8003 Zürich, Telefon 044 380 21 55
Katharina Schober, Verlagsleiterin | Directrice des éditions |
Direttrice delle edizioni
Ariane Nübling, Assistentin | Assistente | Assistente
Senem Wicki, Präsidentin | Présidente | Presidente

Bundesamt für Umwelt (BAFU), Bern
Office fédéral de l'environnement (OFEV), Berne
Ufficio federale dell'ambiente (UFAM), Berna

Wüest Partner, Zürich

Inserate | Publicité | Pubblicità

Fachmedien, Zürichsee Werbe AG
Tiefenastrasse 2, 8640 Rapperswil-Jona

Druck | Imprimeur | Stampa

Stämpfli AG, Bern

Nachdruck von Bild und Text, auch auszugsweise, nur mit schriftlicher Genehmigung der Redaktion und mit genauer Quellenangabe. |
La reproduction d'illustrations ou de textes, même sous forme d'extraits, est soumise à l'autorisation écrite de la rédaction et à l'indication exacte de la source. | Per la riproduzione delle immagini o dei testi, anche in forma parziale, sono richieste l'autorizzazione scritta della redazione e l'indicazione esatta della fonte.

espazium

Der Verlag für Baukultur
Les éditions pour la culture du bâti
Edizioni per la cultura della costruzione

Schwammstadt in Triesen – ACO liefert Lösungen für ein klimaresilientes Strassenprojekt

In Triesen (FL) entsteht derzeit ein wegweisendes Infrastrukturprojekt, das zeigt, wie moderner Städtebau und ökologische Verantwortung Hand in Hand gehen können. Im Zuge der Sanierung der Landstrasse wird ein innovatives Regenwassermanagement nach dem Prinzip der Schwammstadt realisiert, mit dem Ziel, die Siedlungsinfrastruktur klimaresilienter zu gestalten.

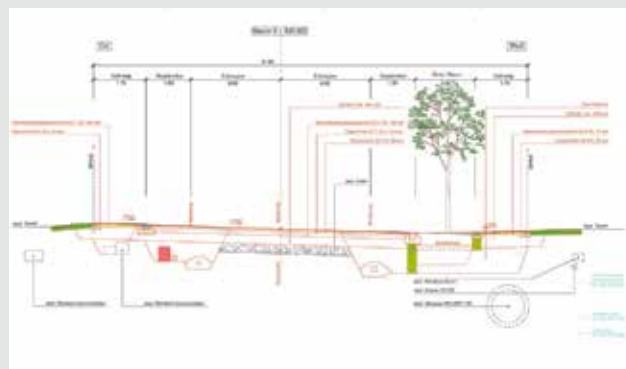
Die zentrale Herausforderung bestand darin, das Regenwasser nicht wie bisher in die Kanalisation abzuleiten, sondern es direkt vor Ort zu reinigen und zu versickern – und das unter engen baulichen Rahmenbedingungen. Da die Baumrabatten entlang der Strasse nicht tief genug angelegt werden konnten, kam eine herkömmliche Bodenpassage nicht infrage. In enger Zusammenarbeit mit den Planern entwickelte ACO eine durchdachte Lösung, bei der das Wasser oberflächennah behandelt und in speziell vorbereitete Substrate eingeleitet wird.

Technischer Filter als Schlüsselkomponente

Kernstück der Lösung ist der ACO Stormclean Filterschacht, der Schadstoffe wie Mikroplastik, Schwermetalle und organische Verunreinigungen zuverlässig filtert. Dank modularer Bauweise lässt sich der Filterschacht flexibel in neue oder bestehende Infrastrukturen integrieren. Seine kompakte, wartungsfreundliche Konstruktion und hohe hydraulische Leistung machen ihn ideal für urbane Räume mit begrenztem Platzangebot, wie in Triesen.

Das gereinigte Wasser gelangt anschliessend in nährstoffreiches Baumsubstrat, das gleichzeitig als Wasserspeicher dient. So werden Strassenbäume auch in Trockenzeiten optimal mit Feuchtigkeit versorgt, was das Mikroklima verbessert, und die Verdunstung erhöht. Die verstärkte Verdunstung sorgt für Kühlung im Sommer, reduziert die Hitzebelastung und trägt zur Verbesserung der Luftqualität bei. Zudem wird die Kanalisation entlastet, was besonders bei Starkregenereignissen die Hochwassersicherheit erhöht.

Dieses Projekt in Triesen steht exemplarisch für das, wofür ACO mit seiner Initiative Green City einsteht: Städte sollen lebenswerter und nachhaltiger werden, durch intelligentes



Der Projektplan der Sanierung des Bauingenieurbüros Hoch & Gassner

Regenwassermanagement. ACO verfolgt das Ziel, die natürlichen Wasser- und Stoffkreisläufe auch im urbanen Raum so weit wie möglich zu erhalten oder wiederherzustellen. Dabei werden Lösungen entwickelt, die über die reine Entwässerung hinausgehen und aktiv zur Biodiversität und ökologischen Aufwertung von Siedlungsgebieten beitragen.

Mit dem Projekt beweist ACO einmal mehr seine Vorreiterrolle im Bereich klimaangepasster Infrastrukturlösungen. Gleichzeitig leistet das Unternehmen einen aktiven Beitrag zur Förderung der Biodiversität im Siedlungsgebiet, ein Thema, das angesichts des Klimawandels und zunehmender Verdichtung in urbanen Räumen immer mehr an Bedeutung gewinnt.

Planen Sie ein Projekt und benötigen fachliche Unterstützung? Unsere Experten beraten Sie gerne – kontaktieren Sie uns unter pm@aco.ch.



Ein möglicher Einsatz eines technischen Filters in der Green City



Der technische Filter – ACO Stormclean



ACO AG

Industrie Kleinzaun
8754 Netstal

