Demografischer Wandel im Bestand: Was das Quartier Ronchetto lehrt

Wie gelingt altersgerechtes Wohnen in einem fast 60-jährigen Quartier? Die Erneuerung des Quartiers Ronchetto in Lugano zeigt, dass nachhaltige Stadtentwicklung weit mehr bedeutet als energetische Sanierungen. Sie verlangt einen ehrlichen Umgang mit den Grenzen des Bestands und Lösungen, die unterschiedliche Generationen langfristig zusammenbringen.

Bild: SFP Group

Weitsicht vom Quartier Ronchetto über die Region.

Das Quartier Ronchetto wurde 1968 als Wohnsiedlung für Mitarbeitende der Cassa Pensione di Lugano gebaut. Als der SF Sustainable Property Fund (SFPF) die Liegenschaft 2017 übernahm, war bereits klar: Die Gebäude waren technisch überaltert, energetisch nicht mehr zeitgemäss und entsprachen mit ihren Grundrissen und Gemeinschaftsflächen kaum noch den heutigen Anforderungen. Gleichzeitig hatte sich auch die Bewohnerschaft verändert. Gebäude und Menschen waren gemeinsam gealtert.

Die ursprüngliche Vision war dennoch keine Seniorensiedlung und auch kein exklusives Neubauprojekt. Ziel war es vielmehr, den ursprünglichen Charakter des Quartiers als durchmischten Wohnort für die breite Bevölkerung wiederherzustellen, mit zeitgemässen Wohnungen, nachhaltiger Gebäudetechnik und attraktiven Aussenräumen. Die zentrale Aufgabe lautete deshalb nicht, für eine einzelne Zielgruppe zu bauen, sondern ein Quartier zu transformieren, das verschiedenen Lebensphasen gerecht wird.

Die Wohnungen wurden vollständig neu organisiert, Küchen und Bäder modernisiert und, wo bislang fehlend, um zweite Bäder ergänzt, Wohnräume geöffnet und energetisch auf den neuesten Stand gebracht. Wärmepumpen, Photovoltaikanlagen, Minergie-Standard sowie ein neues Grün- und Biodiversitätskonzept verbessern Komfort und Betriebskosten gleichermassen. Dank der Nähe zum Kantonsspital, der guten ÖV-Anbindung, zwei neu geschaffenen, grosszügigen Kindertagesstätten im Quartier sowie gemeinschaftlich gestalteten Freiräumen bietet das Quartier heute Voraussetzungen, die sowohl alleinstehenden Personen, Familien als auch älteren Menschen ein attraktives Wohnumfeld ermöglichen.

Bild: SFP Group

Innenaufnahme einer modernisierten Wohnung im Quartier Ronchetto.

Eine besondere Herausforderung stellte die Umsetzung während des laufenden Betriebs dar. Die Sanierung erfolgt etappenweise, wodurch bestehende Mieterinnen und Mieter innerhalb des Quartiers umziehen und nach Abschluss der Arbeiten in ihre modernisierten Wohnungen zurückkehren können. Dieses Vorgehen reduziert Leerstände, erhält soziale Netzwerke und verhindert, dass gewachsene Nachbarschaften verloren gehen. Um diesen Zusammenhalt während der gesamten Bauzeit zusätzlich zu stärken, wurde gezielt in die Förderung des Gemeinschaftsgefühls investiert: Über das Jahr verteilt finden regelmässig Anlässe statt – Apéros, Konzerte, Open-Air-Kino, der weihnachtliche Glühwein-Treff und vieles mehr –, die durchwegs auf grosse Resonanz stossen und massgeblich dazu beigetragen haben, dass die Mieterinnen und Mieter die Übergangsphase mit deutlich mehr Leichtigkeit bewältigen konnten.

Das Bauprojekt in Ronchetto zeigt damit exemplarisch, dass nachhaltige Immobilienentwicklung nicht immer aus spektakulären Neubauten besteht. Oft liegt die grössere Herausforderung darin, den Bestand verantwortungsvoll weiterzuentwickeln, technische Grenzen anzuerkennen und gleichzeitig Wohnqualität, soziale Durchmischung und Klimaziele miteinander zu verbinden. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels wird dieser Balanceakt künftig zu einer der zentralen Aufgaben institutioneller Immobilieninvestoren.

SFP
Swiss Finance & Property Group

FACTS & FIGURES

Projekt: Quartier Ronchetto, Lugano
Eigentümerin: Swiss Finance & Property Funds AG
Projektpartner: EROP Real Estate & Partners AG
Baujahr Bestand: 1968
Erwerb: 2017
Sanierungsbeginn: 2025 (etappenweise)
Umfang: 6 Wohngebäude mit 163 Wohnungen und rund 2000 m^2 Gewerbeflächen
Standard: Kernsanierung nach Minergie mit Wärmepumpen und Photovoltaik
Geplante Fertigstellung: Q2 2028
www.ronchetto.ch