

WEIL WIRKUNG MOTIVIERT – UND WEITERFÜHRT

Wenn wir im gemeinsamen Austausch Ideen schärfen und schliesslich in die Realität überführen, ist das für uns Bestätigung und Antrieb zugleich. So haben wir im vergangenen Jahr mit Engagement, Ausdauer und klaren Zielen vor Augen zusammen mit unseren Kundinnen und Kunden sowie Partnern sichtbare Akzente gesetzt. Wir freuen uns, Ihnen eine Auswahl an Geschichten und Erfolgen präsentieren zu dürfen. Die erreichten Meilensteine erfüllen uns mit Stolz und sind zugleich Motivation für die kommenden Herausforderungen.

Wir wünschen Ihnen eine inspirierende Lektüre und blicken mit Vorfreude auf das Jahr 2026.

Ihre Topik Partner AG

1

FARNBÜHLPARK – NATUR BEWAHREN, RAUM GESTALTEN

Im Auftrag der OSF AG entwickelt Topik den historischen Farnbühlpark in Wohlen zu einem Wohnareal mit rund 140 Wohnungen weiter. Ziel ist, den einzigartigen Parkcharakter mit seinem alten Baumbestand zu erhalten und gleichzeitig hochwertigen Wohnraum in zentrumsnaher Lage zu schaffen.

Die Einbindung des wertvollen Gartenbestandes in ein Konzept mit gestalterischen, ökologischen und städtebaulichen Anforderungen stellte hohe Ansprüche an Planung und Koordination. Zugleich galt es, die unterschiedlichen Handschriften der beteiligten Architekturbüros zu vereinen und ein stimmiges Gesamtkonzept zu sichern.

Topik übernahm die Gesamtorganisation nach dem Studienauftrag, koordinierte die beteiligten Architekten, Fachplaner und Behörden und führte die Sondernutzungs- und Richtplanung. So entsteht in Wohlen ein Wohnareal, das den historischen Park respektvoll weiterdenkt und die Balance zwischen Geschichte und Zukunft wahrt.

Eckdaten
23'000 m² Grundstück | ca. 140 Wohnungen | Loeliger Strub Architektur GmbH | Boltschauser Architekten AG | Miller & Maranta AG | Abschluss Richtplanung 2025

2

BAHNHOFSTRASSE – HISTORISCHES MODEHAUS NEU BELEBT

Das traditionsreiche Modehaus Modissa an der Zürcher Bahnhofstrasse 74 erhält eine neue Zukunft. Im Auftrag der Silberhof AG entsteht eine Multitenant-Liegenschaft mit Retailflächen in den Sockelgeschossen, Büroräumen im 2. bis 5. Obergeschoss sowie dem bestehenden Rooftop-Restaurant. Der Umbau in dem denkmalgeschützten Gebäude erforderte eine präzise Planung und Koordination. Zusätzliche Fenster, der Rückbau von Rolltreppen und ergänzende Erschliessungen ermöglichen die künftige Büronutzung, während das charakteristische Erscheinungsbild aus den 1970er-Jahren erhalten bleibt. Durch eine enge Abstimmung mit den Behörden und die Steuerung des Bauablaufs bei zugleich rollender Planung sorgt Topik für eine effiziente Umsetzung. Dabei bleibt die hohe gestalterische und technische Qualität jederzeit gewahrt. So wird an bester Lage ein Haus mit Geschichte neu belebt und trägt zu Handel, Dienstleistung und dem Stadtleben bei.

Eckdaten
EMZN Architekten AG | Carint Berke Architekten GmbH | Fertigstellung Dezember 2025



© kathrinsimmen architekt.innen



© Boltschauser Architekten AG



© Peter Würmli – Fotograf



© Roland Keller



© Linda Suter/Studio Trachsler Hoffmann



© Topik Partner AG

3

NEUER AUFTAKT AM BAHNHOFSPLATZ IN HINWIL

Für ihre zentral gelegene Liegenschaft in Hinwil beabsichtigt die Bank Avera Genossenschaft, ein wirtschaftlich nachhaltiges und zukunftsweisendes Projekt zu realisieren. Geplant sind 15 kompakte Wohnungen sowie Gewerbe- und Gemeinschaftsflächen im Erdgeschoss, die ein lebendiges Miteinander fördern.

Dabei galt es, auf dem 990 m² grossen Grundstück eine Lösung zu entwickeln, die sowohl städtebaulich überzeugt als auch eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität bietet.

Topik entwickelte dafür die Objektstrategie, organisierte einen Ideen-Pitch mit vier Planerteams und führte die Bauherrschaft bis zur Wahl des Siegerprojekts. Das Resultat ist eine durchdachte Projektkonzeption, welche die Grundlage für die Projektierung bilden und den Weg für eine zukunftsgerichtete Entwicklung in Hinwil ebnet.

Eckdaten
15 Wohnungen | Gewerbe- und Gemeinschaftsflächen | kathrinsimmen Architekten ETH SIA GmbH | Projektierung ab 2025 | Fertigstellung 2029/30

4

WESTHOF DÜBENDORF – GEMEINSAM STADT GESTALTEN

Die palmahus AG und die Wogeno Zürich wollten auf dem ehemaligen Areal der Gärtnerei Kohler in Dübendorf ein Wohnprojekt realisieren, das Nachhaltigkeit, soziale Qualität und architektonische Dichte vereint. Unterschiedliche Interessen der Bauherrschaften, die lärmbelastete Lage an den Gleisen sowie hohe städtebauliche Ansprüche erforderten dabei einen besonders sorgfältig geführten Prozess.

Topik vereinte die Vorstellungen der beiden Partner zu einer gemeinsamen Vision, steuerte den Architekturwettbewerb, strukturierte die Entscheidungsprozesse und leitete das Projekt bis zur Inbetriebnahme. Das Ergebnis: ein lebendiges, durchmischtes Wohnquartier, das zeigt, wie Verdichtung mit Augenmass gelingt – und wie sich trotz unterschiedlicher Haltungen ein gemeinsames Stück Stadt formen lässt. 2025 wurde das Projekt mit dem SNBS 2.0 Hochbau Gold-Zertifikat ausgezeichnet – ein Beleg für die konsequente Ausrichtung auf Nachhaltigkeit von der Planung bis zur Realisierung.

Eckdaten
5'226 m² | 83 Wohnungen | 7 gewerbliche/gemeinschaftliche Nutzungseinheiten | Conen Sigl Architekten GmbH | Bauzeit 2020–2022

5

«MENSCH MEYER» – NACH-VERDICHTUNG AM LOCHERGUT

Im Zürcher Kreis 3 entwickelt die Noldin Immobilien AG auf fünf Parzellen entlang der Badenerstrasse ein neues Wohn- und Gewerbeensemble. Ziel ist, ein nachhaltiges Stück Stadt zu schaffen, das hohe Wohnqualität mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten verbindet. Der Entwicklungsperimeter befindet sich in einem dicht bebauten, städtisch und historisch geprägten Umfeld. Entsprechend anspruchsvoll war es, die Themen städtebauliche Dichte, Belichtung und Erschliessung in ein ausgewogenes und sinnvolles Verhältnis zu bringen.

Topik organisierte und leitete den Studienauftrag mit acht eingeladenen Architekturbüros – von der Vorbereitung über die Vorprüfung bis zur Jurierung.

Das Siegerprojekt «Mensch Meyer» von Studio Trachsler Hoffmann überzeugt durch seinen unkonventionellen Ansatz: die Integration fragmentierter und vielfältiger Baukörper, eine nachhaltige Bauweise und den sorgfältigen Umgang mit dem Bestand. Mit «Mensch Meyer» entsteht am Lochergut ein Bauprojekt, das urbanes Wohnen, Gewerbe und Quartierleben auf zeitgemässe Weise verbindet.

Eckdaten
1'069 m² Grundstück | Studienauftrag 24/25 | Baustart 2027

6

AUS DEM NÄHKÄSTCHEN UNSERER ENGAGIERTEN PORTFOLIOMANAGER

Konsequent werteorientiert.
2025 haben wir nicht strategiekonforme Liegenschaften mit hohem Gewinn verkauft und Kapital für renditestarke, nachhaltige Investitionen im Bestand sowie potenzielle Arrondierungen freigesetzt.

Effizient und zielgerichtet.
Energetische Sanierungen haben wir innerhalb der Budgets abgeschlossen und anteilig auf die Mieten überwält – somit bleiben der CO₂-Absenkpfad und die Rendite auf Kurs.

Entwicklungstark.
Wir haben neue Projekte initiiert: Baueingaben sind erfolgt, weitere Entwicklungen sind in Planung – mit hohem Wertschöpfungspotenzial.

Vorausschauend.
Durch konsequentes Monitoring haben wir Risiken aus wohnschuttpolitischen Initiativen frühzeitig erkannt und vorbeugende Massnahmen eingeleitet.

Wir unterhalten uns gerne über Strategie – noch lieber setzen wir sie um und packen die Herausforderungen an.

Wir danken unserer Kundschaft für das entgegengebrachte Vertrauen und die gute Zusammenarbeit:
AGZ Ziegeleien AG | Assetimmo Immobilien-Anlagestiftung | Bafidia Persionskasse Genossenschaft | Bagestra Baugenossenschaft der Strassenbahner Zürich | Bank Avera | Baugenossenschaft Brunnenhof Zürich | Baugenossenschaft mehr als wohnen | Bioengineering AG | Christoph Merian Stiftung | diverse Baugesellschaften | diverse private Immobilieninvestoren | Ecoreal Schweizerische Immobilien Anlagestiftung | Einwohnergemeinde der Stadt Basel | Erbgemeinschaften | Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Stadt Zürich | F. Aeschbach AG | Genossenschaft Migros Basel | Genossenschaft Migros Ostschweiz | GWG Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft | Hanuver AG | Herzog & de Meuron Architekten AG | Hesta AG | HIG Immobilien Anlage Stiftung | Immobilien Basel-Stadt | Immobilien Paradeplatz Zürich AG | Kanton Basel-Stadt | Kanton St. Gallen Hochbauamt | Kanton Zürich | Keller AG Ziegeleien | Kunstgiesserei St. Gallen AG | Leder & Co. AG | Lenzlinger Söhne AG | Meister & Co. AG | Modissa Immobilien AG | Noldin Immobilien AG | OSF AG | Otto & Joh. Honegger AG | Palmahus AG | Pensimo Management AG | Pensionskasse SBB | Peter Halter Liegenschaften AG | Sagenrain Areal AG | Schweizerische Gemeinnützige Gesellschaft | Seraina Investment Foundation | Siemens Schweiz AG | SIG Gemeinnützige Stiftung | Silberhof AG | Stadt Rapperswil-Jona | Stadt Uster | Stadt Winterthur | Stadt Zürich | Stadtbauentwicklungs AG | Stiftung Kind und Autismus | Stiftung Fotomuseum Winterthur | SUVA | Swiss Finance Property Anlagestiftung AG | Swiss Re Management Ltd. | Taxalis Treuhand AG | Terresta Immobilien- und Verwaltungs AG | Universitätsspital Zürich | Verium AG | WOGENO gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft | Terra Helvetica Anlagestiftung | Zuger Pensionskasse

7

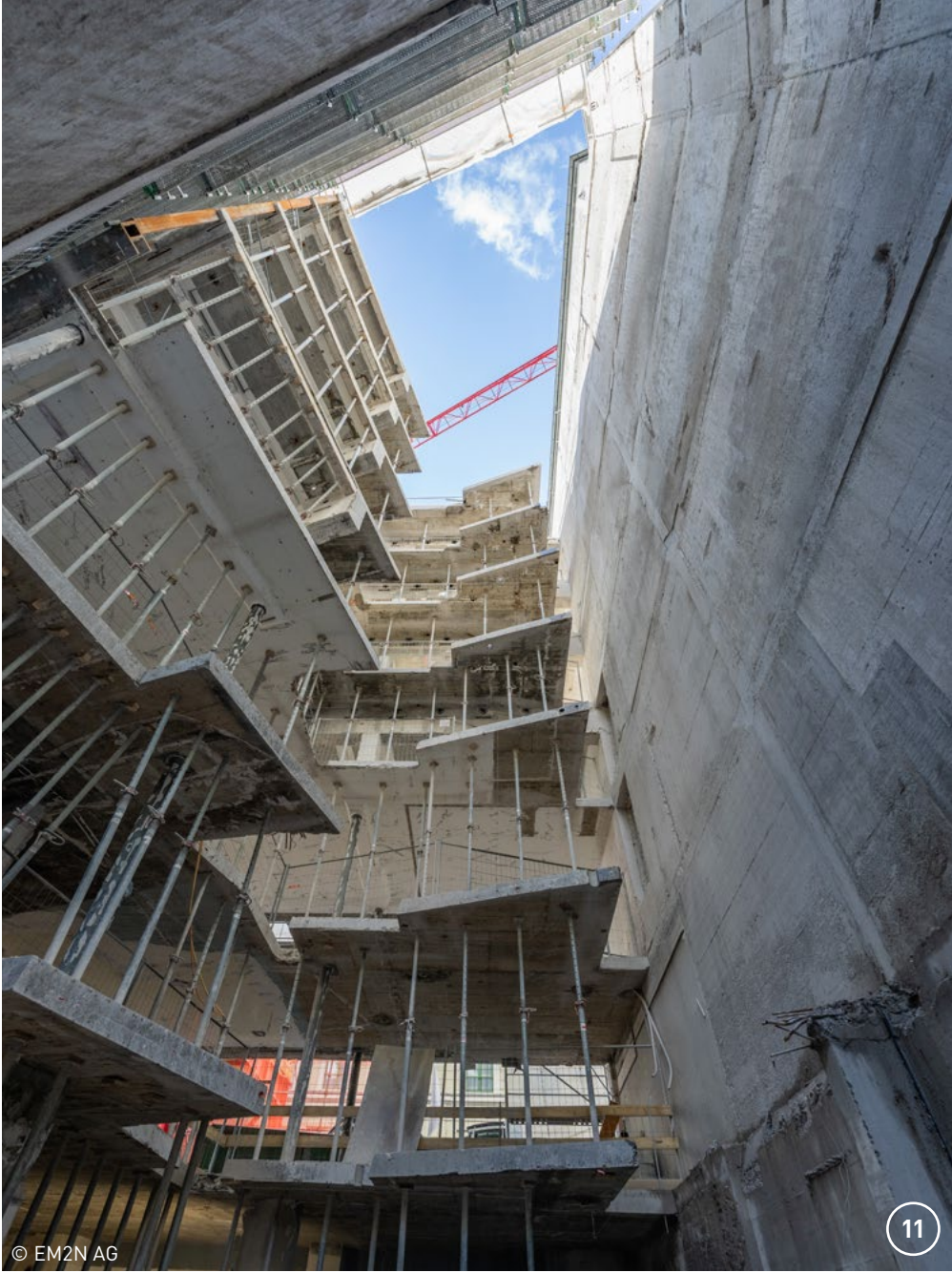
GRUNDSTEINLEGUNG FÜR DAS SPITAL DER ZUKUNFT!

Mit der Grundsteinlegung am 17. November wurde ein Meilenstein für das Universitätsspital Zürich erreicht. Im Hochschulgebiet Zürich entsteht mit den Neubauten Campus MITTE112 ein zukunftsweisender Spitalkomplex, welcher Medizin, Forschung und Lehre vereint.

Eine innerstädtische Nachverdichtung dieser Dimension und bei laufendem Spitalbetrieb ist einmalig. Es müssen hohe Ansprüche an Planung, Umsetzung und betriebliche Effizienz in Einklang gebracht werden. Unterschiedliche Prozesse und Kulturen aus Bauwirtschaft und medizinisch-universitärem Umfeld treffen aufeinander und verlangen eine ausgeprägte Bauherrenkompetenz.

Topik verantwortet die Gesamtprojektleitung und das Projektmanagement Office. Mit vorausschauender Steuerung und durchdachten Prozessen schafft Topik gemeinsam mit der Bauherrschaft die Grundlage für eine optimale Umsetzung.

Eckdaten
1. Etappe der Gesamterneuerung USZ | Generalplanergemeinschaft Christ & Gantenbein AG/Fanzun AG – Confirm AG



11

ZÜRICH CENTRAL – RE-USE AM VERKEHRSKNOTENPUNKT

Die Immobilien Paradeplatz Zürich AG realisiert mitten in Zürich am Verkehrsknotenpunkt Central ein Umbauprojekt im Zeichen von Re-Use. Ziel ist ein zeitgemässes Gewerbegebäude mit repräsentativem Auftritt. Zentraler Aspekt ist die Wiederverwendung sorgfältig restaurierter Natursteinelemente.

Die Lage im dicht bebauten Central und der komplexe Bestand stellten besondere Herausforderungen dar: präzise Bauablaufplanung, nächtliche Demontage der Natursteinfassade und die Sanierung unerwarteter Altlasten erforderten innovative, situativ angepasste Lösungen.

Topik führte zunächst einen erfolgreichen Studienauftrag durch und leitet nun in der Ausführungsphase das Planungs- und Baumanagement-Team im Namen der Bauherrschaft. Ziel ist, die Liegenschaft bis ins Jahr 2027 erfolgreich für die nächste Mietdekade transformiert zu haben.

Eckdaten
367 m² | Quartiererhaltungszone | Fertigstellung Anfang 2027 | EM2N Architekten AG

12

WOHNEN AM BUCHEGGPARK

Die Baugenossenschaft BAGESTRA erneuert ihre Gründungsiedlung im Zürcher Kreis 6, unweit des Bucheggplatzes. Ziel ist es, zeitgemässen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und dabei den Charakter des Quartiers zu bewahren.

Die innere Verdichtung im städtischen Raum, der Erhalt wertvoller Grünräume und die Integration der ISOS-Vorgaben erfordern Fingerspitzengefühl und einen intensiven Dialog mit allen Beteiligten.

Topik begleitet die Genossenschaft von der ersten Vision bis zur Ausführung, steuert den komplexen Prozess und sorgt für tragfähige Lösungen – von der Entwicklung des Studienauftrags bis zur Koordination der Ausführung.

Das neue Quartier bietet 204 moderne Wohnungen, vielfältige Erdgeschossnutzungen und attraktive Freiräume. Es fördert Gemeinschaft, Biodiversität und nachhaltiges Wohnen.

Eckdaten
17'732 m² Grundstück | Baugesuch 2025 | Fertigstellung 2029 | Steib Gmür Geschwentner Kyburz Partner AG

13

NEUE IMPULSE FÜR ZÜRICH SEEBACH

Die F. Aeschbach AG entwickelt ihr Areal an der Rickenstrasse in Zürich Seebach neu. Ziel ist es, die bestehenden Gewerbebauten aus den 1930er- und 1980er-Jahren durch eine zeitgemässe Überbauung mit Wohn-, Bildungs- und Dienstleistungsflächen zu ersetzen. Die Transformation erfordert eine sorgfältige planerische Herangehensweise. Unterschiedliche Nutzungen, bau- und privatrechtliche Fragestellungen sowie die Lage an den Gleisen stellen hohe Anforderungen an die Entwicklung und Koordination.

Topik erarbeitete gemeinsam mit der Bauherrschaft die Arealstrategie, organisierte den Studienauftrag und begleitete die Beurteilung der eingereichten Projekte. In der laufenden Projektsteuerung sorgt Topik für klare Entscheidungsprozesse und die Koordination zwischen Bauherrschaft, Planungsteams und Behörden. Das Projekt trägt zur Aufwertung des Standorts Seebach bei und zeigt, wie bestehende Gewerbeflächen in ein modernes, vielfältig genutztes Stadtareal überführt werden können.

Eckdaten
200 Wohnungen | Gewerbe- und Gemeinschaftsflächen | Fertigstellung 2031/32 | pool Architekten Genossenschaft mit BÖE studio GmbH

14

SEELAUBE – HOLZBAU-ENSEMBLE MIT SEEBLICK

Auf einer aussichtsreichen Wiese oberhalb des Sarnersees möchte die Verium (IMMOVAG AG) ein hochwertiges Wohnensemble realisieren. Entstehen sollen 19 Eigentumswohnungen, welche sich harmonisch in die Landschaft einfügen und zugleich einen sensiblen Übergang zur denkmalgeschützten Nachbarschaft und zur Landwirtschaftszone schaffen. Die besonderen Anforderungen des Denkmalschutzes, die Rücksichtnahme auf den angrenzenden Landwirtschaftsbetrieb sowie die geologisch anspruchsvolle Hanglage stellten hohe Ansprüche an die Entwicklung. Topik führte die verschiedenen Interessen in einem sorgfältig moderierten Prozess zusammen. Gemeinsam mit der Bauherrschaft und dem Planerteam entstand ein Quartierplan, welcher 2025 Rechtskraft erlangte. Dank der Vermittlung mit der Denkmalpflege, weiteren involvierten Ämtern und dem Landwirtschaftsbetrieb entstand eine tragfähige Lösung. Das Ergebnis ist ein Projekt, welches architektonische Qualität, Denkmalschutz und nachhaltige Nachbarschaftsentwicklung in Einklang bringt.

Eckdaten
9'400 m² Grundstück | 19 Eigentumswohnungen | Holzbauweise | Seiler Linhart Architekten AG

8

SIEDLUNGSENTWICKLUNG IN SCHÜTZENSWERTER UMGEBUNG

Am Fuss der Pfarrkirche St. Peter und Paul in Sarnen entsteht ein neues, hochwertiges Wohnquartier. Das rund 26'000 m² grosse Areal Hofmatt liegt in einer ortsbildprägenden Umgebung und ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder (ISOS) aufgeführt. Die Entwicklung steht im Spannungsfeld zwischen Verdichtung und dem Schutz historischer Strukturen. Zentrale Aufgabe ist, die Siedlungsentwicklung nach innen zu fördern und gleichzeitig Geschichte und Identität des Orts in die Zukunft zu bewahren.

Topik begleitet das Projekt von Beginn an bei der Entwicklung und Steuerung des Quartierplanverfahrens. Als Vermittlerin zwischen Grundeigentümerschaft, Behörden, Verbänden und Nachbarn sorgt Topik für tragfähige Lösungen und integriert die Schutzziele für das historische Ortsbild in die Planung.

Das Projekt leistet einen wichtigen Beitrag zur qualitätsvollen Innenentwicklung Sarnens und zeigt, wie behutsame Verdichtung und Ortsbildpflege Hand in Hand gehen können.

Eckdaten
Quartierplan 2025 | 80 Wohnungen | Seiler Linhart Architekten AG | Lütolf und Scheuner Architekten GmbH



9

NEUES KAPITEL FÜR DAS FOTOMUSEUM WINTERTHUR

Mit der Sanierung und Erweiterung seiner Gebäude hat das Fotomuseum Winterthur die Vision eines zeitgemässen Museums verwirklicht. Der Neubau ergänzt den Bestand und schafft Raum für Begegnung, Forschung und Inspiration.

Die Weiterentwicklung des Hauses vereinte denkmalpflegerische, architektonische und betriebliche Anforderungen. Unterschiedliche Baukörper, der laufende Museumsbetrieb und vielfältige Anspruchsgruppen erforderten eine sorgfältige und klare Prozessführung.

Topik begleitete die Bauherrschaft als Bauherrenvertretung durch diesen komplexen Prozess und sorgte mit Weitblick, Struktur und konsequenter Steuerung dafür, dass architektonische Vision, funktionale Bedürfnisse und kultureller Anspruch zu einem stimmigen Ganzen wurden.

So ist ein Museum entstanden, das die Geschichte der Fotografie fortschreibt – als offene Plattform für Kunst, Bildung und gesellschaftlichen Austausch.

Eckdaten
2'100 m² Grundstück | Eröffnung 2025 | RWPA GmbH | Dürsteler Bauplaner GmbH

10

AUS IDEEN WIRD RICHTUNG – STRATEGIEN MIT SUBSTANZ

In der Strategieberatung haben wir auch 2025 mit Begeisterung gemeinsam mit unseren Kundinnen und Kunden zentrale Grundlagen für wirksames Immobilienmanagement geschaffen. Unser Anspruch ist dabei stets, praktikable und zukunftsfähige Lösungen zu entwickeln und die spezifischen Anforderungen aus Ökonomie, Ökologie und Gesellschaft bestmöglich miteinander zu verbinden.

Dabei haben wir Eigentümerstrategien, Portfoliostrategien und Organigramme gemeinsam mit unseren Auftraggebern erarbeitet und implementiert. Auf operativer Ebene sorgen die abgeleiteten Führungsinstrumente, IT-Konzepte und Strukturen im Datenmanagement nun für die erwünschte Klarheit und Effizienz in den Abläufen.

So schaffen wir solide Fundamente und Visionen für erfolgreiches unternehmerisches Handeln.

Wir schaffen Klarheit, damit unsere Kundinnen und Kunden mit Weitblick entscheiden, gestalten und führen können.



TOPIK

© Topik Partner AG by Annick Ramp Fotografie Zürich

