

Das vergangene Jahr brachte viel Veränderung im Immobilienmarkt mit sich. Das Schaffen von Stabilität und Planungssicherheit mittels anpassungsfähiger und dadurch risikoresistenter Lösungen rückte dabei in den Vordergrund.

Hinter jeder Errungenschaft steht ein qualifiziertes und motiviertes Team. Gemeinsam mit unseren geschätzten Kundinnen und Kunden sowie Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartnern entstehen so Lösungen mit Zukunft. Auch deshalb steht Topik besser da als je zuvor. Vielen Dank!

1

Ausgangslage: 7170 m² | Fabrikationsgelände in Eschlikon | Auftraggeberin: GWG Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur

Wir zeigen auf, dass Altes dem Neuen nicht immer weichen muss – denn mit der richtigen Vision und sorgfältiger Planung lässt sich Geschichte trotz Transformation erhalten und weiterschreiben.



Ausgangslage: 9300 m² | Hanglage direkt über dem Sarnersee | Auftraggeberin: IMMOVAG AG

**Angränzend an Landwirtschafts-
gebiet, neben Baudenkmal und
in unmittelbarer Nähe des Kurhaus
entsteht einzigartige Architektur.
Wir begleiten die privaten Investoren
bei der Entwicklung von hochwer-
tigen Eigentumswohnungen mit ein-
drücklicher Seesicht gleich
ausserhalb von Sarnen.**



Wir danken unserer Kundschaft für das entgegengebrachte Vertrauen und die gute Zusammenarbeit:
 AGZ Ziegeleien AG | AGZ Ziegelwerke Muri | Anlagestiftung Pensimo | ASSETIMMO Immobilien-Anlagestiftung | Bafidia Pensionskasse Genossenschaft | BAGESTRA | Bank Avera | Baugenossenschaft mehr als wohnen | Bioengineering AG | Christoph Merian Stiftung | DOMAR Immobilien AG | Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Witikon | Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Zürich | GWG Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur | Hertermühle AG | Herzog & de Meuron | Hesta Services AG | HIG Immobilien Anlagestiftung | Höhn & Partner AG | Immobilien Paradeplatz Zürich AG | IMMOVAG AG | ITW AG | Liechtenstein | J. Jucker AG | Kanton St.Gallen – Baudepartement | Keller AG Ziegeleien | Kunstgessneri St.Gallen AG | Marsa AG | Mettler Architekten GmbH | Odinga Ventures AG | OSF AG | Otto + Joh. Honenegger AG | palmahus ag | Peter Halter Liegenschaften AG | Real Estate Management Company AG | RMK AG | Sagenrain Areal AG | Schätti + Co AG | Schliäfi AG | Schweizerische Gemeinnützige Gesellschaft | SFP Anlagestiftung | SIG Gemeinnützige Stiftung | Silberhof AG | Stadtbauentwicklungs AG | Stiftung Fotomuseum Winterthur | Stiftung Klangwelt | Strässler AG | Sven Hotz AG | Terresta Immobilien und Verwaltungs AG | Universitäts-spital Zürich | Verit Investment Management AG | Wogeno | Ziegeleien Freiburg & Lausanne AG

Ausgangslage: 22 300 m² | Wohlen im Aargau | entlang der Bahngleise | Gestaltungsplan | Auftraggeberin: Konsortium Farnbühl Wohlen

**Auf dem Areal entlang der Bahn-
geleise haben wir eine prozessorien-
tierte Planungsstudie als qualitäts-
sicherndes Verfahren durchgeführt.
Mit einer überlappenden, lärm-
schützenden Überbauung und einer attrak-
tiven Umgebung wird ein lebhaftes
Areal entwickelt mit eigener Identität.**

4

Ausgangslage: Widen Mutschellen | leerstehendes Einfamilienhaus | Auftraggeberin: Erbgemeinschaft

Die grosszügige Parzelle mit leerstehendem Einfamilienhaus wird nach innen verdichtet. Innovative und energieeffizienteste Raumwunder entstehen an einzigartiger Aussichtslage. Wir begleiten den Erbgem-einschaft über den ganzen Entwick-lungsprozess.

5

Ausgangslage: 16 000 m² | ehem. Hobelwerk Industrieareal | am Bahnhof Oberwinterthur | Auftraggeberin: Baugenossenschaft «mehr als wohnen»

Update 2023: Fertigstellung der 2. Etappe im Sommer/Herbst | Bezug der Häuser B, C und D

Nach 9 Jahren intensiver Zusammenarbeit kommt das zukunftsweisende Leuchtturmprojekt zu einem Ende. Das Resultat: bezahlbar, genossenschaftlich, klimafreundlich.

6

Ausgangslage: 2100 m² | Grünenstrasse 44, Winterthur | Neu- und Umbauprojekt im Zuge notwendiger Sanierungsarbeiten | Auftraggeberin: Fotomuseum Winterthur

Update 2023: Baustart Sommer 2023

Mit der Erweiterung, Sanierung und dem Umbau vertreten wir das Fotomuseum Winterthur bei der Transformation hin zu einem Museum, das den Anforderungen an eine zeitgenössische Kultureinrichtung entspricht.

Ein letztes Puzzleteil einer langjährigen Stadtentwicklung

Ausgangslage: 9259 m² | ehem. Sägerei «Sagi Areal» in Niederuster | Auftraggeberin: Hertermühle AG

Zielsetzung: Holzbau mit rund 100 Wohnungen und Gewerbefläche | breiter Mix an Wohnungstypen und -grössen | Raum für Ateliers und Gewerbe | im Gesamtkonzept gelesen mit dem benachbarten, bereits entwickelten Zellweger Areal | struktureller und räumlicher Bezug zur industriellen Vergangenheit | EM2N Architekten AG | Balliana Schubert Landschaftsarchitekten AG | Fertigstellung 2027

Vom Studienauftrag bis zur Inbetriebnahme: Gemeinsam schaffen wir optimale Voraussetzungen für vielfältige Lebens- und Wohnformen.

Nächster Meilenstein auf dem Kirchenareal

Ausgangslage: rund 8500 m² | Zürich-Witikon | ältere, renovationsbedürftige Liegenschaften | Auftraggeberin: Reformierte Kirche Zürich Witikon

Zielsetzung: Kirchenareal mit neuem Bauensemble und Zentrumscharakter für gesellschaftliche Innovationskraft durch Mischnutzung von Kirche, Wohnen, Gastronomie, Bibliothek uvm.

In enger Zusammenarbeit mit der Kirchgemeinde haben wir eine Vision und Strategie für das Kirchenareal erarbeitet. Der durchgeführte Studienauftrag ist ein nächster Meilenstein in der Zentrumsentwicklung von Zürich-Witikon.

Neuorientierung am Schaffhauserplatz

Ausgangslage: 548 m² | Schaffhauserplatz Zürich | Liegenschaft aus den 30er Jahren | alle haustechnischen Installationen sind am Ende der Lebensdauer | Verkaufsfläche aufgeteilt auf drei Ebenen | Auftraggeberin: Immobilien Paradeplatz Zürich AG

Zielsetzung: Totalsanierung und Nachverdichtung | Erweiterung der bestehenden Geschosse | Aufstockung um ein Geschoss mit Dachterrasse | Aufteilung bestehender Verkaufsfläche in zwei Verkaufslokale | ZANONI Architekten | Fertigstellung Frühjahr 2025

Nach dem Wegzug des «Fussball-Corner Oechslin» erfolgt eine Nachverdichtung und Totalsanierung der Liegenschaft. Neben 8 attraktiven Wohneinheiten entstehen zwei Verkaufsflächen im EG und eine Zahnarztpraxis im 1. OG.

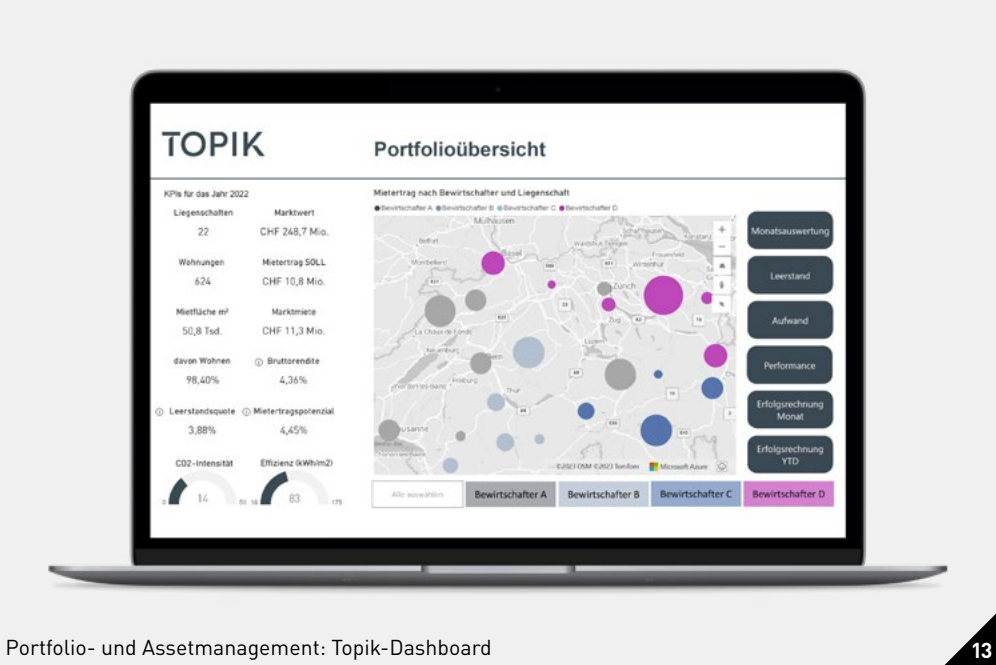
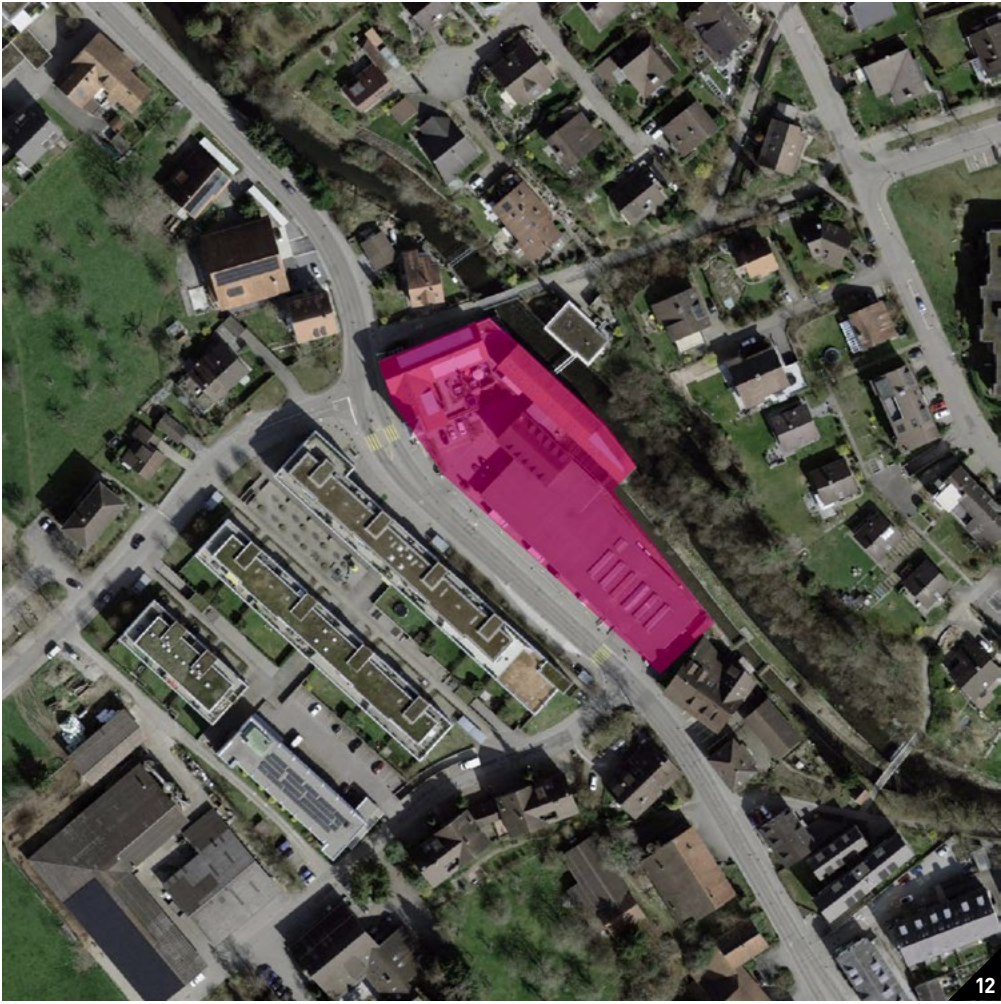
Vorzertifikat für nachhaltiges Bauen

Ausgangslage: 23 960 m² Perimeter MITTE112 | USZ Campus im Hochschulgebiet Zürich Zentrum | Auftraggeberin: Universitätsspital Zürich

Zielsetzung: Planung und Realisierung der ersten Etappe der Gesamterneuerung USZ | Hochkomplexe Infrastruktur für einen wirtschaftlichen und nachhaltigen Spitalbetrieb für Spitzenmedizin und Forschung | Generalplanergemeinschaft Christ & Gantenbein AG und Fanzun AG – Confirm AG

Update 2023: Das Neubauprojekt Campus MITTE112 wurde mit dem Vorzertifikat «Gold-Standard» für nachhaltiges Bauen nach «DGNB» ausgezeichnet.

Als Gesamtprojektleitung tragen wir zur ökologischen, ökonomischen und sozialen Nachhaltigkeit des Universitätsspitals bei.



TOPIK



© Topik by Andrea Diglas Photography

Ein Steinwurf vom Schloss entfernt

Ausgangslage: 3300 m² | Nähe Bahnhof Wetzikon | ehemaliges Industrieareal | denkmalgeschütztes Bauernhaus | Kernzone, Zentrumzone, Wohnzone | Auftraggeberin: Stadtbauentwicklungs AG

Zielsetzung: Klimagerechter, qualitativ hochwertiger Wohn- und Gewerberaum | rund 30 Miet- und Eigentumswohnungen | Fertigstellung 2027 | Skop AG

Update 2023: Abschluss Studienauftrag im Frühling | Start Projektierung im Sommer

Von der Machbarkeitsstudie bis zur Projektsteuerung: Wir sorgen dafür, dass sowohl für die Bewohner als auch für die Nachbarschaft ein erlebbarer Mehrwert geschaffen wird.

Nachverdichtung in Uster

Ausgangslage: 6430 m² | Denkmalgeschütztes Areal in Niederuster | Auftraggeberin: Schliüffi AG

Zielsetzung: Revision des bestehenden Gestaltungsplans | Transformation in drei Baubereiche | Wohn- und Arbeitsfläche | politische Umorientierung zugunsten von Arbeitsplätzen | Ausarbeitung des ersten städtebaulichen Vertrags mit Anwendung des Mehrwertabgabegesetzes in der Stadt Uster | Bewilligung des Gestaltungsplans auf allen behördlichen Ebenen | Gigon Guyer Architekten | Landschaftsarchitekten ryffel + ryffel AG | Fertigstellung 2026

Neben der Begleitung der Projektentwicklung und der Erarbeitung des Gestaltungsplans zeichnen wir uns verantwortlich für die Ausgestaltung des städtebaulichen Vertrags sowie die Gremienarbeit bei den Behörden.

Portfolio- und Assetmanagement mit Topik

Für Immobilien, die über den gesamten Lebenszyklus Mehrwert bieten.

Auch im Jahr 2023 konnten wir den Geschäftsbereich Portfolio- und Assetmanagement weiter ausbauen. Von der Formulierung der Strategie auf Portfolio- und Objektebene bis hin zur operativen Umsetzung der Massnahmen darf sich die Eigentümerschaft auf unser eingespieltes und qualifiziertes Team verlassen. Unser kontinuierliches Monitoring der Immobilienmärkte und die antizipierten Auswirkungen auf die anvertrauten Immobilienbestände erlauben ein faktenbasiertes, bewusstes und proaktives Handeln. Dabei verlieren wir die gemeinsam mit der Eigentümerschaft erarbeiteten Ziele nie aus den Augen und sind ständig bestrebt wirtschaftliche Opportunitäten zu identifizieren und mögliche Szenarien zu formulieren. So werden bestehende Werte erhalten, weiterentwickelt und potenzielle Risikofaktoren sorgfältig beobachtet.

Nachhaltigkeit mit Topik

Nachhaltige Immobilien als Standard

So steht die Zielvorgabe eines reduzierten CO₂-Ausstosses im Einklang mit dem Ziel der positiven Entwicklung von Immobilienwerten. Wir integrieren regulatorische Anforderungen in individuelle und wertorientierte Massnahmen, über Einzelobjekte und ganze Immobilienportfolios.

Auf die Planung folgt die Umsetzung der Massnahmen. Durch abgestimmte und auf Mehrwert orientierte Investitionen entstehen Immobilien, die auch in Zukunft Bestand haben. Je nach Situation wurden auch im vergangenen Jahr Ansätze wie «Re-Use» von Bauteilen, der «Schwammstadt» und auch Kreislaufwirtschaft erfolgreich umgesetzt.