

Unser Team nimmt die Herausforderungen an!

Wir konnten im Jahr 2024 für und mit unserer Kundschaft viele spannende Projekte vorantreiben. In einem herausfordernden Umfeld mit fortschreitender Regulierung, mit widersprüchlichen politischen Signalen und mit grossen Veränderungen in der Immobilienbranche durften wir einmal mehr auf die Expertise und Innovationskraft unseres Teams bauen. Ein Team, auf das wir mindestens so stolz sind, wie auf die Ergebnisse unserer Mandate.

Wir danken unserer Kundschaft für ihr Vertrauen und freuen uns auf ein erfolgreiches 2025!

Ihre Topik Partner AG

1

Arealentwicklung in historischem Park

Ausgangslage: Ca. 23 000m² | Wohlen AG | Zentrumsnah | Historischer Baumbestand | Die parkähnliche Umgebung der Entwicklungsparzelle entstammt der prosperierenden Hutgeflechtindustrie des 19./20. Jahrhunderts | Auftraggeberin: OSF AG

Zielsetzung: Arealentwicklung in historischem Park | Drei Baufelder werden um den bestehenden Baumbestand entwickelt | ca. 150 Wohnungen | Miller & Maranta Architekten AG | Boltshauser Architekten AG | Loeliger Strub Architektur GmbH | Maurus Schifferli Landschaftsarchitekt

Ob Erhaltung des Baumbestands in historischem Park oder Transformation eines Fabrikationsgeländes – wir sorgen dafür, dass die Visionen der Bauherrschaft erfolgreich zur Umsetzung gelangen.

2

Vom Fabrikationsgelände zur pulsierenden Wohnsiedlung

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

Zielsetzung: Neugestaltung eines Fabrikationsgeländes | Genossenschaftliche Wohnsiedlung mit Gewerbeanteil | 76 Wohnungen | Erhalt identitätsstiftender Fabrikhallen | Roider Giovanoli Architekten GmbH | Fertigstellung 2027/28

Update 2024: Rechtskraft Gestaltungsplan | Abschluss Bauprojekt | Einreichung Baubewilligung

Mit der Umwandlung des Industrieareals wird die Arealgeschichte bewahrt und neuer Wohnraum geschaffen.



© Selina Bachli

Wir danken unserer Kundschaft für das entgegengebrachte Vertrauen und die gute Zusammenarbeit:

AGZ Ziegeleien AG | Anlagestiftung Pensimo | Anlagestiftung Turidomus | ASSETIMO Immobilien-Anlagestiftung | Bafidia Persionskasse Genossenschaft | Bagestra Baugenossenschaft der Strassenbahner Zürich | Bank Avera | Baugenossenschaft mehr als wohnen | Bioengineering AG | Christoph Merian Stiftung | diverse Baugesellschaften | diverse private Immobilieninvestoren | DOMAR Immobilien AG | Einwohnergemeinde der Stadt Basel | Erbgemeinschaften | Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Stadt Zürich | Farbbach AG | Genossenschaft Migros Basel | Genossenschaft Migros Ostschweiz | GWG Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft | Hanuver AG | Herzog & de Meuron Architekten AG | Hesta AG | Hesta Service AG | HIG Immobilien Anlage Stiftung | Hoehnpartner AG | Immobilien Basel-Stadt | Immobilien Paradeplatz Zürich AG | Imufin 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 | Noldin Immobilien AG | OSF AG | Otto & Joh. Honegger AG | Palmahus AG | Pensimo Management AG | Schweizerische Gemeinnützige Gesellschaft | SIG Gemeinnützige Stiftung | Silberhof AG | Stadt Rapperswil-Jona | Stadt Uster | Stadt Winterthur | Stadt Zürich | Stadtbauentwicklungs AG | Stiftung Fotomuseum Winterthur | SUVA | Swiss Finance Property Anlagestiftung AG | Taxalis Treuhand AG | Terresta Immobilien- und Verwaltungen AG | Universitätsspital Zürich | Uzsnaberg AG | Verit Investment Management AG | Verium AG | WOGENO gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft | Baugenossenschaft Brunnenhof Zürich | Terra Helvetica Anlagestiftung

3

Ikone an der Zürcher Bahnhofstrasse

Ausgangslage: Eingriffsperimeter ca. 2200 m² | Geschäftshaus Modissa | Bahnhofstrasse 74, Zürich | Denkmalgeschütztes Geschäftshaus | Baujahr 1975 | Auftraggeberin: HANUVER AG

Zielsetzung: Transformation in eine gemischt genutzte Liegenschaft | Detailhandel im EG, 1. UG und 1. OG | Büroräumlichkeiten im 2–5. OG | Fortlaufender Betrieb des Rooftop-Restaurants während der Bauzeit | Fertigstellung der Retail- und Büroflächen 2025

Wir unterstützen die Bauherrschaft bei der Transformation eines der bekanntesten Warenhäuser Zürichs in eine Liegenschaft mit gemischter Nutzung.

4

Rückbau Wasserrecht im Sagenraintobel

Ausgangslage: Sagenraintobel Gemeinde Wald | 2016 Verfügung Kanton Zürich zur Ausarbeitung Rückbaukonzept | Aufforderung kantonale Denkmalpflege zum Erhalt des industriellen Bauwerks mit Schutzziel «kontrollierter Zerfall» | Auftraggeberin: Sagenrain Areal AG

Zielsetzung: Ausarbeitung eines Rückbaukonzepts in Zusammenarbeit mit Wasserbauingenieuren, Vertretern diverser Ämter und Kommissionen der Gemeinde sowie den betroffenen Grundeigentümern | 2024 Genehmigung durch das AWEL | 2025 Start der Rückbauarbeiten | Füllung der 600 Meter unterirdisch verlaufenden Wasserröhren mit Betonkies

Mit dem Rückbaukonzept bleiben die baulichen Massnahmen des ehemaligen Wasserrechts für die Nachwelt erhalten.

5

Baustart im Herzen Zumikons

Ausgangslage: 7000m² im Herzen Zumikons | unbebautes Grundstück in Hanglage | Auftraggeberin: Erbgemeinschaft

Zielsetzung: Wohnüberbauung mit vier Gebäuden | 20 Eigentumswohnungen | 31 Mietwohnungen | biodiverser Aussenraum | Identitäts- und gemeinschaftsfördernde Freiraumgestaltung | hochwertige und nachhaltig nutzbare, barrierefreie Wohnungen | energieeffiziente Bauweise aus Holz | Höing Voney Architekten | Uniola AG Landschaftsarchitektur | Fertigstellung 2026

Update 2024: Regelung der Eigentumsverhältnisse | Baufreigabe | Baustart | Grundsteinlegung

In der grünen Oase des Baumgartens entsteht neuer Wohnraum mit einem ganzheitlich nachhaltigen Konzept.

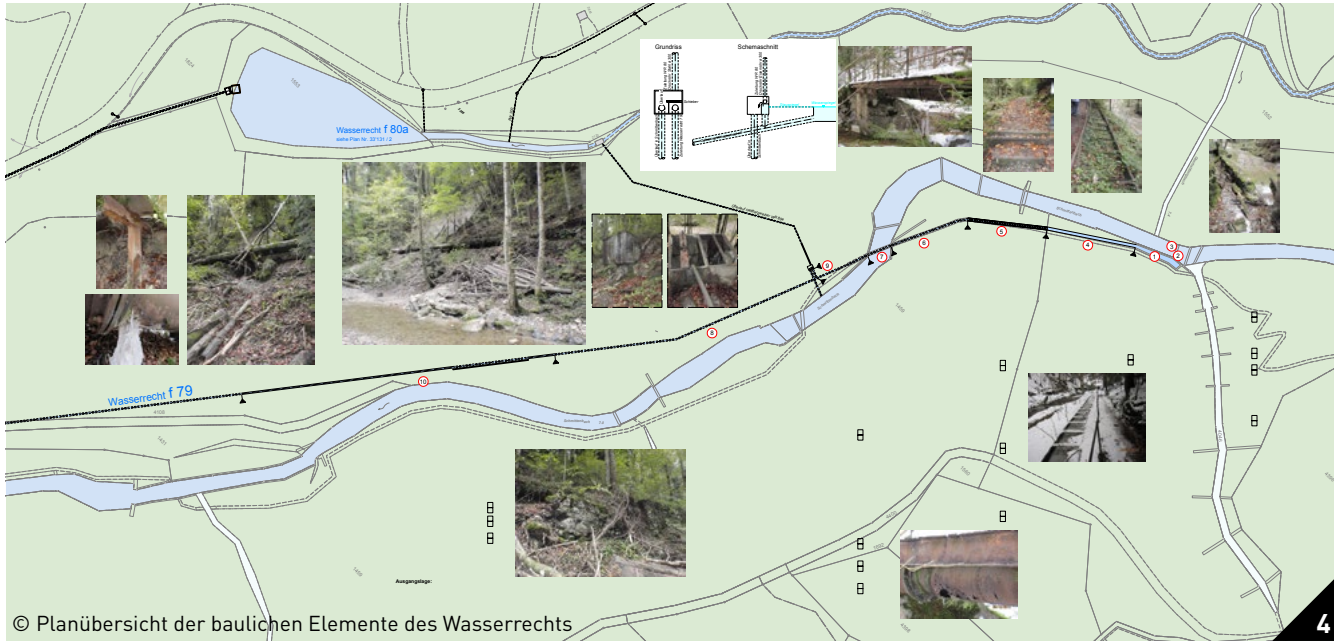
6

Wohn- und Lebensraum mit ökologischem und sozialem Mehrwert

Ausgangslage: 4877m² | unbebautes Grundstück in Zumikon | Bergsicht in die Glarner-Alpen | erfolgreich durchgeführter Ideen-Pitch mit Sieger | Nachhaltigkeit als Grundsatz | bewusste und verantwortungsvolle Wahl der Konstruktion | Auftraggeberschaft: Privat

Zielsetzung: Verantwortungsvoller Umgang mit der Natur | gemeinschaftliche Lebensräume für ein vielfältiges Publikum | 13 Mietwohnungen | Geschosswohnungen, Maisonettwohnungen und Reihenhäuser | hochwertige Innen- und Aussenräume | Raumfindung Architekten ETH BSA SIA | Baueingabe Frühjahr 2025

Wir begleiten die Bauherrschaft bei der Umsetzung einer Wohnüberbauung, bei der nachhaltiges Bauen im Fokus steht.



© Raumfindung Architekten ETH BSA SIA

Zeitgenössische Verdichtung im städtischen Kontext

Ausgangslage: 64 000 m² | Zürich-Oerlikon | Genossenschaftssiedlung aus den 50er Jahren | neues städtebauliches Leitbild nach vier realisierten Etappen | Sanierung und Neubau von weiteren Etappen | Auftraggeberin: Baugenossenschaft Brunnenhof Zürich

Zielsetzung: Preisgünstiger und lebenswerter Wohnraum | abwechslungsreiches Wohnkonzept | Holzbauweise | Bewahrung und Stärkung des Siedlungscharakters | Aufwertung parkartige Umgebung | Integration Bestand in Gesamtareal | pool Architekten Genossenschaft | S2L GmbH Landschaftsarchitektur | Fertigstellung: 2029/31

Wir unterstützen die BBZ bei der sorgsam und nachhaltigen Verdichtung ihrer Genossenschaftssiedlung aus den 50er Jahren.



Vertikale Begrünung in Küsnacht

Ausgangslage: 1498 m² | Küsnacht ZH | nahe dem Schübelweiher | Auftraggeberin: Bativag AG

Zielsetzung: Neubau | Mehrfamilienhaus mit 6 grosszügigen Eigentumswohnungen | gehobener Ausbaustandard | Daluz Gonzalez Architekten AG | Fertigstellung 2026

Wir begleiten die Bauherrschaft bei der Realisierung eines ausdrucksstarken Mehrfamilienhauses. Das vorgelagerte Fassadengatter schafft einen sanften Übergang zwischen dem begrünten Aussenraum und der Innenraumwelt.



Bahntransport von 240 000 m³ Aushub

Ausgangslage: 23960 m² Perimeter MITTE112 | USZ Campus im Hochschulgebiet Zürich Zentrum | Auftraggeberin: Universitätsspital Zürich

Zielsetzung: Planung und Realisierung der ersten Etappe der Gesamterneuerung USZ | Generalplanergemeinschaft Christ & Gantenbein AG/Fanzun AG – Confirm AG

Update 2024: täglich 1000 m³ Bahntransport | rund 15 000 Lastwagenfahrten | Einsatz eines 100-Tonnen-Baggers | 1077 Erdanker | Errichtung Mockup

Als Gesamtprojektleitung agieren wir zwischen der strategischen und operativen Ebene. Gemeinsam realisieren wir einen Neubau für Forschung und Spitzenmedizin der Zukunft.



Ein Zunfthaus erstrahlt in neuem Glanz

Ausgangslage: 347 m² | Sanierung denkmalgeschützter Liegenschaft in Solothurn | Zunfthaus zur Wirthen | Baujahr 1453 | Restaurant und Hotel | Erneuerung der Haustechnik | Brandschutz und Hindernisfreiheit | Auftraggeberin: Immobilien Paradeplatz Zürich AG

Zielsetzung: Das Zeitfenster für Planerwahl, Projektdefinition, Bereinigung Schnittstellen zum Mieterausbau, Bewilligung, Unternehmerwahl, Sanierung und Übergabe an Pächter erfolgte in nur neun Monaten von Januar bis Oktober 2024

Durch einen Projektablauf ausserhalb der traditionellen Planungs- und Realisierungsstrukturen konnten die Zielvorgaben der Bauherrschaft erfüllt und kostenoptimiert realisiert werden.

TOPIK



Innovativer Lehm- und Klinkerbau

Ausgangslage: 25 418 m² | Ziegeleiareal Areal in Dättlau, Winterthur | bestehender städtebaulicher Masterplan | Drei der vier Baufelder sind bereits projektiert und etappenweise umgesetzt | Auftraggeberin: Keller Ziegeleien AG

Zielsetzung: Studienauftrag für die letzte Parzelle einer Arealentwicklung | Abschluss Studienauftrag im August 2024 | Siegerprojekt: Boltshauser Architekten mit Vogt Landschaftsarchitektur | Arealüberbauung mit qualitätssicherndem Verfahren

Nach dem erfolgreichen Abschluss des Studienauftrags kann der letzte Bereich des Areals entwickelt werden. Zugleich versteht sich das Bau-feld IV mit dem grosszügig auf-gefächerten Freiraum als erweiterter Naturraum des Dättnauer Tals.

Zukunftsweisende Transformation einer Kultureinrichtung

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

Zielsetzung: Komplexe Erweiterung und Sanierung | Vergrösserung des Foyer | Erweiterung der Ausstellungsflächen | RWPA Architekten | Dürsteler Bau-management | Grego Innenarchitektur | Fertigstellung Frühjahr 2025

Update 2024: Die Baustelle mit fünf verschiedenen Baukörpern ist im vollen Gange

Die Fertigstellung steht kurz bevor! Wir begleiten das Fotomuseum Winterthur bei der zukunftsweisen-den Transformation.

CO₂-Absenkpfad – Dekarbonisierung mit Weitsicht!

Als Portfolio- und Assetmanagement Immobilien übernehmen wir die Verantwortung für die Investitionen in Ihrem Portfolio. Mit dem CO₂-Absenkpfad bringen wir Renditeziele, ökologische Ziele und soziale Aspekte unter einen Hut. Es ist unser Anspruch, eine nachvollziehbare Entscheidungspraxis zu etablieren, die Vertrauen schafft und partnerschaftliche Zusammenarbeit fördert. Die Basis dafür bildet immer eine solide Datengrundlage. Wir erheben Daten zu regulatorischen Anforderungen, kombinieren Sie mit den technischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Objekte und integrieren alle relevanten Aspekte in die Mehrjahresplanung. Auf dieser Basis bilden wir Szenarien ab und schaffen die Voraussetzungen für gezielte Wertsteigerungen und eine nachhaltig positive Entwicklung Ihrer Immobilienwerte.

Renditesteigerung im Immobilienportfolio

Wir übernehmen die Aufbereitung von Betriebs- und Performedaten der Bewirtschaftungen unserer Kunden und fördern unternehmerisches Handeln bei allen Beteiligten.

Als Portfolio- und Assetmanagement Immobilien bilden wir die Schnittstelle zwischen der Bewirtschaftung und der Eigentümerschaft. Zur Erstellung periodischer Performanceberichte setzen wir auf eine automatisierte Datenverarbeitung und effiziente Qualitätssicherung. Unsere Dateninfrastruktur steht am Ursprung der Rationalisierung von Management- und Entscheidungsprozessen sowohl strategisch auf Portfolio- und Asset-Ebene als auch im operativen Management der Bewirtschaftungen. Mit interaktiven Dashboards stellen wir die wichtigsten Kennzahlen übersichtlich dar und schaffen eine zentrale Entscheidungsgrundlage für alle Beteiligten. Unsere haus-eigenen Lösungen geben uns Flexibilität und ermöglichen einen gewinnbringenden Einsatz der verfügbaren Daten auf allen Ebenen.