

HIAG

Entwickeln heisst verstehen



Porträts, Personen und Projekte

Inhalt

02

Areale und Antizipation
«Wir kommen, um zu bleiben»

10

Menschen und Macher
Verwaltungsrat und
Geschäftsleitung

12

Bauen und Bleiben
Eine Oase für Talente

16

Vorreiter und Vorbild
Wo eine Vision
zum Leben erweckt wird

26

Partner und Perspektiven
Gemeinsam an
der Zukunft schaffen

30

Knochenarbeit und Kreativität
Die Nähe zu den Mietern
als Trumpf

34

Innovation und Inspiration
Gesundes Grün auf 15 Etagen

40

Projekte und Pipeline
Positiver Blick in die Zukunft

42

Fokus und Fortschritt
HIAG-Areale entwickeln
sich dynamisch

Areale im Porträt

Altstetten
7'807m²



Biberist
271'946m²



Cham
39'188m²



Dornach
136'009m²



Hausen/Lupfig
63'289m²



Meyrin
42'965m²



Niederhasli
55'731m²



Pratteln
31'585m²



Winterthur
10'454m²



Verstehen hat viele Dimensionen. Denn es geht nicht nur um reines Hören oder Zuhören, sondern auch darum, den Sinn von etwas zu erfassen, etwas zu begreifen und sich in die Lage anderer hineinversetzen zu können. Wenn dies der Fall ist, versteht man sich gut mit jemandem, man pflegt ein gutes Verhältnis miteinander. Um all diese Dimensionen geht es uns bei HIAG, wenn wir von Verstehen sprechen. Es ist die Basis unseres Schaffens, die Voraussetzung für Lösungen, welche ökologischen, ökonomischen sowie gesellschaftlichen Mehrwert miteinander vereinen.

HIAG
Aeschenplatz 7
4052 Basel
T +41 61 606 55 00

Löwenstrasse 51
8001 Zürich
T +41 44 404 10 30

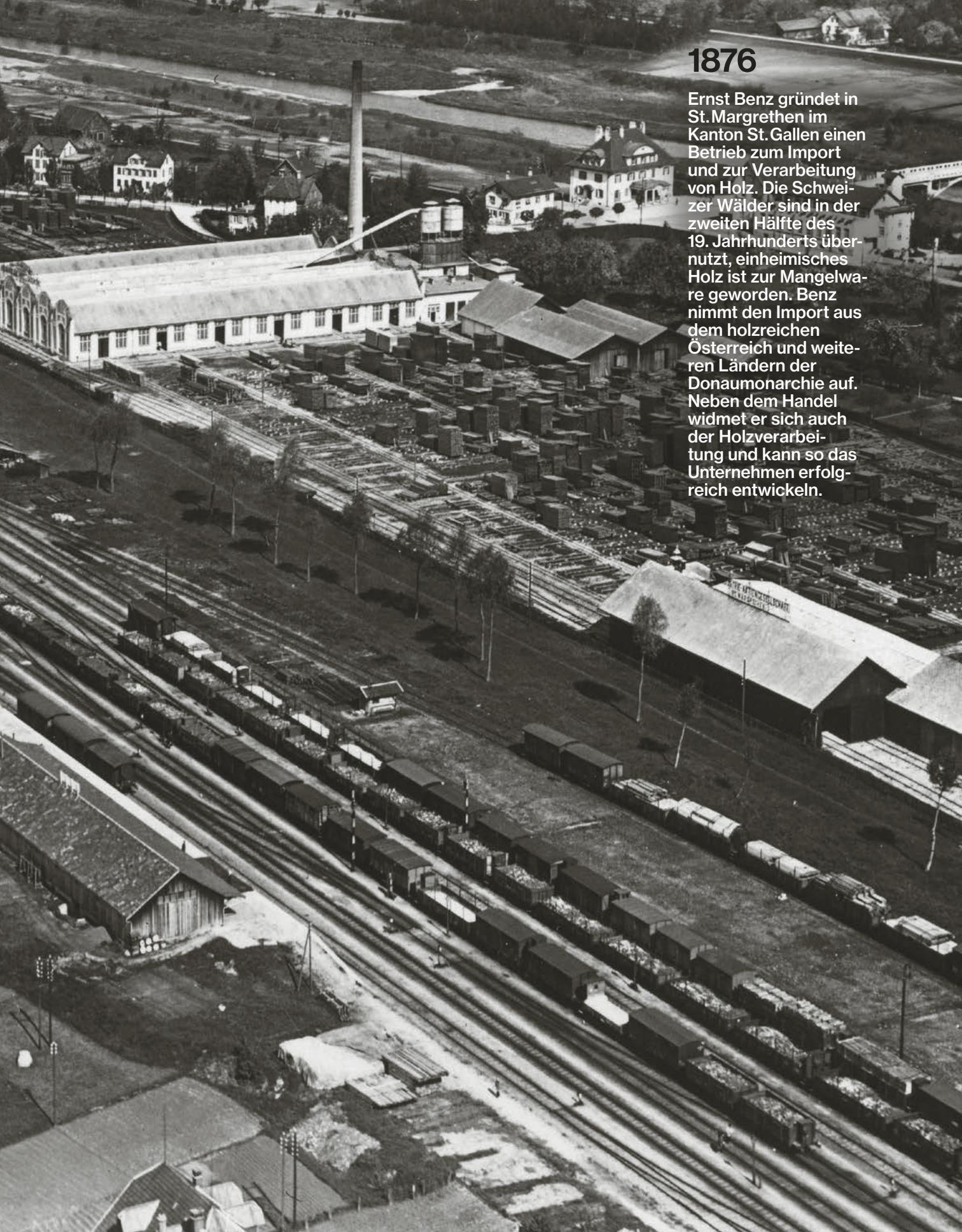
Rue François-Bonivard 10
1201 Genf
T +41 22 304 10 30

www.hiag.com

Nichts ist so beständig wie der Wandel

1876

Ernst Benz gründet in St. Margrethen im Kanton St. Gallen einen Betrieb zum Import und zur Verarbeitung von Holz. Die Schweizer Wälder sind in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts übernutzt, einheimisches Holz ist zur Mangelware geworden. Benz nimmt den Import aus dem holzreichen Österreich und weiteren Ländern der Donaumonarchie auf. Neben dem Handel widmet er sich auch der Holzverarbeitung und kann so das Unternehmen erfolgreich entwickeln.



HIAG kann auf 147 Jahre Firmengeschichte zurückblicken. Viele Facetten finden sich darin – auch der Schlüssel dazu, warum HIAG versteht, was es für eine erfolgreiche Arealentwicklung braucht, liegt darin begründet.

1924

übernimmt der Zementkönig Ernst Schmidheiny die Firma und überführt sie in die Holzindustrie AG St. Margrethen (HIAG). Der Erste Weltkrieg (Importsperren) und die Wirtschaftskrise von 1920/21 bringen das Unternehmen in Schieflage. Ab 1934 übernimmt Schmidheiny's Sohn Max die Führung.

1965

geht bei der HIAG, mittlerweile eine Gruppe und auf dem Gebiet der Holzfaser- und Spanplattenproduktion tätig, die operative Führung an Dr. Gustav E. Grisard. Er hat die Nichte von Max Schmidheiny geheiratet, eine der Töchter des Ehepaars Schrafl-Schmidheiny, in dessen Besitz sich das Aktienkapital der HIAG befindet.

1976

begeht HIAG das 100-Jahr-Jubiläum. Die Gruppe umfasst damals eine in der ganzen Schweiz tätige Handels- und Vertriebsorganisation für Holz, Platten und Furniere, Säge- und Hobelwerke, Platten- und Furnierfabriken sowie Betriebe der Holzweiterverarbeitung, die Transportpaletten, Schalungselemente, Schrankwände, Zündhölzer und anderes mehr herstellt. Nach weniger erfolgreicher Expansion von HIAG nach Mittel- und Südamerika konzentriert sich ihr Geschäft mit rund 60 rechtlich eigenständigen Tochtergesellschaften auf die Produktion und den Handel von Holzprodukten in der Schweiz und im umliegenden Europa.

2008

Gründung der HIAG Immobilien AG. Das Kunz-Areal in Windisch ist das erste Areal, das die HIAG 2009 dazukaufft, um es zu entwickeln. Rund 100 Millionen Franken investiert die HIAG auf dem Gelände. Neben Wohnungen gibt es 3'200 Quadratmeter Gewerbefläche; zudem betreibt die Schweizer Armee hier ein Rekrutierungszentrum. Das Landportfolio ist seither massiv ausgebaut worden. HIAG kauft Areale von Unternehmen, welche wie die Holzindustrie in der Schweiz nicht überleben konnten, darunter die Textil-, Papier-, Metall-, Chemie- und weitere Industrie, sowie Logistikliegenschaften. Damit wird HIAG ein wichtiger Treiber des baulichen Wandels in der Schweiz.

1998

tritt Felix E. Grisard im Alter von 29 Jahren als COO in die HIAG ein. Ab 2002 ist er CEO und richtet die Gruppe Schritt für Schritt auf Handelsaktivitäten aus. Die Immobilien werden in eine separate Gesellschaft ausgegliedert – ein Entwicklungsschritt, den unter anderem auch Brauereien oder Warenhäuser bereits vollzogen haben.

2014

Eine Ära geht zu Ende, aber eine neue beginnt: HIAG steigt vollständig aus dem Holzhandel aus und fokussiert sich auf die Arealentwicklung. Ab Mai 2014 ist das Unternehmen an der SIX Swiss Exchange kotiert. Nur noch circa 20 Prozent der Arealflächen stammen aus der ehemaligen Holzindustrie, der Rest ist dazugekauft worden. Heute besitzt HIAG rund 2.5 Millionen Quadratmeter Entwicklungsfläche.

Das Wichtigste in Kürze 2022

Immobilienportfolio
in Mrd. CHF

1.92

1.22

Bestandsportfolio
in Mrd. CHF

0.70

Entwicklungsportfolio
in Mrd. CHF

6.4

Leerstandsquote
in %

Liegenschaftenertrag vereinnahmt
in Mio. CHF

67.7

Reingewinn in Mio. CHF

99.4

Ergebnis pro Aktie in CHF

9.85

8.1

WAULT in Jahren

Potenzielles Investitionsvolumen
in Mrd. CHF

3.1

Landflächen
in Mio. m²

2.5

44

Areale

112

Liegenschaften



Detaillierte Informationen
finden Sie unter
www.annualreport.hiag.com

Anzahl
Mitarbeitende

78

**HIAG gestaltet Destinationen,
die Lebensraum für Menschen
und Platz für die langfristige
Entwicklung von Unternehmen
bieten.**

Editorial

Die Umsetzung von Immobilienentwicklungsprojekten ist ein sehr komplexer Prozess, der viel Know-how und Erfahrung voraussetzt. Dem Risikopotenzial steht aber immer auch ein grosses Gewinnpotenzial gegenüber.

Der Schlüssel zum Erfolg ist für uns bei HIAG das Verständnis. Unsere Philosophie ist es, dass wir das Geschäft und die Bedürfnisse unserer Mieter, Investoren, Dienstleister und Bauunternehmen, aber auch der Behörden sowie aller anderen Stakeholder genau kennen und im Detail verstehen müssen. Dazu gehören grosse Analysefähigkeit der Projektverantwortlichen und des Managements, die Beharrlichkeit bei der Sammlung aller notwendigen Informationen ebenso wie eine lebendige und offene Diskussionskultur zwischen allen Beteiligten. Das ist oftmals sehr aufwendig und zugegebenermassen zeitweise auch sehr beschwerlich. Doch es lohnt sich. Denn nur so stellen wir sicher, dass wir erfolgreich arbeiten und die Erwartungen für alle Parteien gewinnbringend erfüllen können.

In der vorliegenden Publikation finden Sie spannende Einblicke in einige unserer Arealentwicklungen. Es ist uns wichtig, die Bedürfnisse und Wünsche zukünftiger Mieter zu antizipieren. Das fördert deren Zufriedenheit und minimiert unser Risiko. In vielen Fällen verfolgen wir den Ansatz Built-to-suit. Dabei er-



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Feusi'. The signature is stylized and fluid.

Marco Feusi, CEO

stellen wir Gebäude nach den spezifischen Anforderungen zukünftiger Mieter. Die Voraussetzung dafür ist, den Nutzer genau zu kennen. Um alle Risiken sorgfältig abzuwägen, wird die Zusammenarbeit vertraglich abgesichert – im Interesse aller Beteiligten. Gelungene Beispiele sind etwa auf dem Areal The Hive in Meyrin die Zusammenarbeit mit LEM oder die Ansiedlung des innovativen Unternehmens Librec auf dem Papieri-Areal in Biberist.

Wir machen keine «halben Sachen», wir gehen keine «unbekannten Risiken» ein, wir spekulieren nicht. Im Zweifelsfall ziehen wir uns lieber zurück und konzentrieren uns auf die vielen anderen vielversprechenden Projekte. Denn entwickeln heisst für HIAG verstehen.

Areale



und

Transformation
geschieht in
vielen Schritten –
auch hier
in Dornach.

2



HIAG

«Wir kommen, um zu bleiben»

Wenn HIAG ein Areal weiterentwickelt, treffen Visionen auf die Bedürfnisse der lokalen Bevölkerung. Eine der anspruchsvollsten Arealentwicklungen ist das Wydeneck-Areal in Dornach vor den Toren Basels. Wo heute noch Metall verarbeitet wird, will HIAG ein vielfältiges neues Quartier erschaffen. Das Projekt gilt als Leuchtturm für die Region.



In früheren Märchen verwandelten sich alte arme Männer in junge Prinzen. So ähnlich ist es, wenn ein Areal transformiert wird. Allmählich verschwindet das industrielle Grau und ein vielfältiger, pulsierender Lebensraum entsteht. Zurzeit lässt sich erst erahnen, wie das Wydeneck-Areal in Dornach in rund 20 Jahren aussehen wird. Noch ist die Fläche an der Birs geprägt von der Industrie, doch schon hat der Transformationsprozess eingesetzt und es haben sich Gewerbetreibende, Ateliers und ein Kulturlokal eingemietet. Auf dem neu geschaffenen Spielplatz toben Kinder herum. «Das Areal hat das Potenzial, alles zu vereinen: Wohnen, Arbeiten und Freizeit. Unsere Vision ist ein Quartier der kurzen Wege», sagt Michele Muccioli, Leiter Entwicklung und Realisation bei HIAG. Das Vorhaben könne die Gemeinde Dornach entschieden aufwerten und biete Mehrwertpotenzial für die gesamte Region.

Für die Zukunft entwickeln

Arealentwicklung gehört zum Kerngeschäft von HIAG. Letztlich sei das eine Art Präzisionshandwerk, sagt Muccioli: «Jedes Projekt ist ein Prototyp mit besonderen Herausforderungen und einer spezifischen Ausgangslage. Es gibt kein allgemeingültiges Rezept, das sich anwenden lässt.» In der Regel übernimmt HIAG Areale, die am Ende ihres Lebenszyklus stehen: Oft handelt es sich um Industriegebiete, die in ihrer bisherigen Form keine Zukunft mehr haben. Das 2015 erworbene Gelände in Dornach war die Heimat der Schweizerischen Metallwerke AG Dornach, die seit 1895 Metallwerkzeuge herstellte. Vor einigen Jahren wurde die Fabrik übernommen; der Entscheid, dass dieser Standort für die Industrienutzung aufgegeben wird, war zu diesem Zeitpunkt sowohl von den Behörden als auch vom damaligen Industriebetrieb bereits gefällt. Noch bis Ende 2024 soll hier produziert werden, anschliessend wird die Schwerindustrie der Vergangenheit angehören.

«Wir gelten als Spezialisten, wenn es um die Entwicklung von Industriearealen mit einer gewissen Grösse und Komplexität geht», sagt Muccioli. Daher kommt es durchaus vor, dass man von Firmen kontaktiert wird, die ein Areal abtreten möchten. HIAG übernimmt dabei die volle Verantwortung: Sie bleibt meist Eigentümerin des Bodens und der Gebäude. Diese vermietet HIAG und übernimmt vielfach auch die Bewirtschaftung. So ist das Unternehmen über den ganzen Entwicklungsprozess hinweg stark präsent. Oder wie Michele Muccioli sagt: «Wir kommen, um zu bleiben.» Wenn HIAG einen Ort entwickelt, zählt nicht der kurzfristige Gewinn, sondern der langfristige Mehrwert. «Bei den Entwicklungen suchen wir immer die langfristig beste Nutzung. Das sind meist nicht Mono-, sondern Multinutzungen. Der gesunde Mix aus Wohnen und Arbeiten trägt dazu bei, dass pulsierende und inspirierende Orte mit einzigartigem Charme entstehen können.»

Eine neue Vision entsteht

Die Suche nach dem künftigen Nutzungsmix ist ein längerer Prozess. HIAG entwickelt zu jedem neuen Areal eine Hypothese, abgeleitet von der historischen Nutzung, den kurz- bis langfristigen Lagequalitäten und den vorgefundenen Rahmenbedingungen. Daraus ergeben sich viele Fragen. Was heisst es für die Gemeinde, wenn Hunderte neue Wohnungen oder Tausende Quadratmeter an Gewerbeflächen entstehen? Wie entwickelt sich der Verkehr? Welche Infrastruktur ist zukünftig notwendig? Oft wird dann ein Wettbewerbsverfahren mit externen Architekturbüros oder Städteplanern durchgeführt, die eigenständige Konzepte für das Areal erarbeiten. Mit der Bewertung und Auslotung des Siegerprojekts entsteht so in Absprache mit den kommunalen und kantonalen Behörden schliesslich eine von allen Parteien getragene Vision.

«Wir gelten als Spezialisten, wenn es um die Entwicklung von Industriearealen mit einer gewissen Grösse und Komplexität geht.»

Michele Muccioli, Leiter Entwicklung und Realisation



Vielfältige Freiräume sorgen für spannende Begegnungen.

Die Zukunft des Areals hat bereits begonnen: In den alten Gebäuden sind Gewerbetreibende und Kulturschaffende aktiv.





«Das Areal hat das Potenzial, alles zu vereinen: Wohnen, Arbeiten und Freizeit. Unsere Vision ist ein Quartier der kurzen Wege.»

Michele Muccioli, Leiter Entwicklung und Realisation

Arealgrösse in m²

136'009

Anzahl Bewohner nach Fertigstellung

1'800

Geplante Grünräume in m²

>40'000

Dabei lässt sich HIAG immer von der DNA eines Orts inspirieren. Im Wydeneck-Areal ist das die Industriegeschichte. HIAG nimmt die historischen Spuren auf und versucht, einen Mix aus Neu- und Altbau zu finden. Verschiedene Industriebauten wie etwa das imposante Presswerk werden nach Möglichkeit erhalten. Der Drehscheibenplatz, auf dem früher die Güterwaggons der Bahn gesteuert wurden, soll zum zentralen Platz des öffentlichen Lebens werden. Auch die Gleise, die über das ganze Gelände führen, sollen in Form eines Fussgänger- und Fahrradwegs spürbar bleiben.

Wydeneck erwacht zu neuem Leben

Die Transformation des Wydeneck-Areals soll bis in 20 bis 25 Jahren abgeschlossen sein. Mit Zwischennutzungen wird das Gebiet aber bereits heute schon sanft in eine neue Richtung geführt und mit neuem Leben gefüllt. Leer stehende Gebäude wurden renoviert und werden nun als Ateliers, Hobbyräume oder Werkstätten vermietet. Mit der WydeKantine ist ein Kulturlokal entstanden, in dem regelmässig Konzerte, Lesungen, Diskussionen oder Events stattfinden. Zudem gibt es einen Spielplatz mit integriertem Betreuungsangebot. Noch ist die Zwischennutzung am Wachsen: Weitere Büro-, Gewerbe- oder Gastroräume sind zu vermieten. «Damit sich die Öffentlichkeit einen Ort neu aneignen kann, ist in erster Linie ein Umdenken in den Köpfen nötig, das ihnen hilft, unsere Entwicklungsabsichten zu verstehen und letztlich mitzutragen», sagt Michele Muccioli. «Dazu braucht es Nutzer mit einer gewissen Strahlkraft wie etwa Gastrobetriebe. Das ist ein Schlüsselfaktor, damit ein Ort schon etabliert ist, wenn es darum geht, langfristige Mieter zu finden.» Interessant sind beispielsweise Start-ups, die etwas Neues aufbauen und dabei von günstigen Mietkonditionen profitieren. «Wenn sie erst einmal etabliert sind, bleiben sie und investieren weiter. Dann können wir für sie ausbauen.»

Nicht nur für lokale Betriebe ist das Wydeneck eine grosse Chance. Das Quartier hat für die Gemeinde einen hohen Stellenwert und gilt als Projekt mit Leuchtturmcharakter für den Kanton Solothurn. Mit 600 bis 700 neuen Wohnungen und rund 35'000 Quadratmeter Nutzfläche für Gewerbetreibende bietet es grosses Entwicklungspotenzial. Angestrebt wird ein bunter Mix, der eine gute Durchmischung garantiert – von Eigentums- über Mieteinheiten bis hin zu preisgünstigen Wohnungen. Auch beim Gewerbeanteil steht Vielfalt im Vordergrund. Klar ist, dass eher stilles Gewerbe gefragt ist: Die Schwerindustrie hat ausgedient.

Ein wichtiger Ansprechpartner ist immer auch die Bevölkerung vor Ort, denn HIAG arbeitet nicht nach einem Top-down-Ansatz. In Dornach haben nebst den üblichen Infoveranstaltungen bis anhin drei gut besuchte öffentliche Veranstaltungen stattgefunden, an denen Interessierte sich aus erster Hand informieren und ihre Ideen und Bedenken deponieren konnten.



7

In den bisher leer stehenden Gebäuden haben auch Künstlerinnen und Künstler eine neue Wirkungsstätte gefunden.

Das Quartier hat für die Gemeinde einen hohen Stellenwert und gilt als Projekt mit Leuchtturmcharakter für den Kanton Solothurn. Mit 600 bis 700 neuen Wohnungen und rund 35'000 Quadratmeter Nutzfläche für Gewerbetreibende bietet es grosses Entwicklungspotenzial.

Zusammenarbeit aller Akteure ist essenziell

Die Arealentwicklung Wydenneck ist etwas vom Komplexesten, was der 44-jährige Michele Muccioli je angepackt hat. Dies nicht allein wegen der Grösse – hier könnten dereinst gegen 2'000 Menschen leben und rund 400 bis 500 Personen arbeiten. Speziell ist auch die Lage: Das Areal liegt an der Gemeinde- und Kantonsgrenze. Auf der anderen Seite des Flusses beginnt mit der Gemeinde Aesch bereits das Baselbiet. Neben Gemeinden und Kantonen gehören auch Bundesbehörden zu den Ansprechpartnern, da aktuell der Bau einer neuen S-Bahn-Haltestelle geplant wird und auch eine interkantonale Birsquerung angedacht ist. Unabdingbar ist im Entwicklungsprozess also eine enge Abstimmung mit Gemeinden und Kantonen. Die Behörden müssen mit an Bord sein, denn eine Anpassung der Zonenpläne ist notwendig, wenn Industriegebiete zu Wohn- und gemischt genutzten Zonen werden. Für die Gemeinde hat ein solches Vorhaben zur Folge, dass die Steuereinnahmen wachsen – aber auch, dass die Infrastruktur angepasst werden muss. Diese Anliegen nimmt HIAG bereits in der Planungsphase auf. So ist beispielsweise ein neuer Schulhausstandort auf dem Gelände des Wydenneck-Areals vorgesehen, um die langfristige Quartierentwicklung zu fördern und Mehrwerte für die künftigen Bewohner zu schaffen.

Ziel ist, dass bis etwa 2028/29 die erste Bauetappe realisiert ist. Das Datum ist kein Zufall: Auf diesen Zeitpunkt will die SBB die neue S-Bahn-Haltestelle Dornach Apfelsee eröffnen, die direkt an das neue Quartier angrenzt. Damit profitieren die Nutzer von einer attraktiven ÖV-Erschliessung. Der Bahnhof Basel und der EuroAirport sind künftig ohne Umsteigen in 12 bzw. 23 Minuten erreichbar. Noch in Planung ist ein neuer Autobahnzubringer zur A18, der vor allem für die Gewerbetreibenden essenziell ist. Denn das Gelände braucht neue Erschliessungswege für den motorisierten Individualverkehr und eine bessere Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

Nachhaltigkeit hat viele Dimensionen

Nicht zu kurz kommt aber auch die Natur. Einen besonderen Mehrwert wird das neue Quartier mit seinem Grünraum bieten. Die Birs soll grossräumig renaturiert werden, entlang ihres Ufers wird dann eine öffentlich zugängliche Auenlandschaft entstehen. «Wir hätten diesen Raum auch anders nutzen können», sagt Michele Muccioli, «aber wir wollten bewusst einen Park mit hoher Aufenthaltsqualität schaffen, der der Allgemeinheit zugutekommt, aber auch den Quartierbewohnern und -nutzern einen einmaligen USP bietet.» Und er betont: «Nachhaltigkeit wird bei all unseren Projekten grossgeschrieben. Das gilt in allen Bereichen, sowohl in Bezug auf die gesellschaftlichen und klimatischen Veränderungen als auch auf die ökonomischen Aspekte. Adäquate Massnahmen sind bei der Entwicklung von resilienten Arealen gefordert. Das ist höchst anspruchsvoll und fordert analytisches und differenziertes Denken, Kreativität und Fachkompetenz. Diese Herausforderungen nehmen wir gerne an und sie treiben uns tagtäglich voran.»

Über Dornach

Daniel Urech ist Gemeindepräsident von Dornach. Die Gemeinde Dornach liegt im Norden des Kantons Solothurn und grenzt unmittelbar an den Nachbarkanton Basel-Landschaft an. Als Mitglied im Verein Birsstadt ist die 6'868 Einwohner (2021) zählende Gemeinde Teil eines Verbunds von zehn Gemeinden, die ihre Interessen gegenüber anderen Gemeinden, Regionen oder den jeweilig betroffenen Kantonen gemeinsam wahren möchten.



3 Fragen an Daniel Urech, Gemeindepräsident von Dornach

«Wertvolle Impulse für die gesamte Region»

Welchen Stellenwert hat das Projekt Wydenneck für Dornach?

Die Transformation eines Industrieareals, das für unser Dorf prägend war, zu einem lebendigen neuen Quartier ist von grosser Bedeutung. Mit dem bisher geschlossenen Gebiet war eine Geschichte der Belastung des Bodens durch die Metallindustrie verbunden. Nun öffnet sich das Areal für das Leben und die Natur. Vom neuen Wohn- und Gewerberman, der S-Bahn-Haltestelle und der Erweiterung des Naturraums entlang der Birs versprechen wir uns wertvolle Impulse für die gesamte Region.

Was sind dabei die Chancen und Herausforderungen?

Nur die wenigsten Gemeinden können so wachsen, wie es diese Arealentwicklung ermöglicht. Das ist eine riesige Chance für Dornach. Eine Herausforderung ist es, die notwendige Infrastruktur bereitzustellen. Dabei hilft uns, dass die Entwicklung nicht innerhalb weniger Jahre, sondern längerfristig erfolgen soll.

Wie erleben Sie als Gemeindepräsident die Zusammenarbeit mit HIAG?

Sie ist gut, auch wenn wir natürlich nicht nur gemeinsame Interessen haben. Ich erlebe HIAG als Partnerin und schätze den Fokus auf Nachhaltigkeit. Den Mitarbeitenden möchte ich ein Kränzchen winden: Sie setzen sich engagiert und kompetent für ihr Unternehmen ein und sind für unsere Anliegen immer verfügbar!



Antizipation

Teile der alten Bau-
substanz sollen,
wo immer möglich,
erhalten und
integriert werden.

Modern, hell und
dynamisch: So soll sich
das Areal an der Birs
dereinst präsentieren.

9

Unternehmensporträt



Mehr Informationen
finden Sie unter
www.wydeneck.ch

Menschen und



10

Der Verwaltungsrat (von links):
Dr. Christian Wiesendanger, Mitglied des Verwaltungsrats
Salome Grisard Varnholt, Mitglied des Verwaltungsrats
Dr. Felix Grisard, Präsident des Verwaltungsrats
Dr. Jvo Grundler, Mitglied des Verwaltungsrats, General Counsel
Balz Halter, Vizopräsident des Verwaltungsrats
Anja Meyer, Mitglied des Verwaltungsrats

HIAG verbindet die langfristig angelegte Geschäftspolitik eines Familienunternehmens mit der finanziellen Flexibilität und Schlagkraft eines börsenkotierten Unternehmens. Die Menschen, die HIAG führen, übernehmen Verantwortung und widmen sich ihren Aufgaben mit Leidenschaft.

**Marco Feusi,
Mitglied der Geschäftsleitung, CEO**

«Wir bewegen Dinge, indem wir Chancen ergreifen und gemeinsam anpacken. Mit Neugier, Umsicht und leidenschaftlicher Arbeit schaffen wir nachhaltigen Mehrwert im Interesse aller Beteiligten.»



**Dr. Jvo Grundler,
Mitglied der Geschäftsleitung, Verwaltungsrat, General Counsel**

«Ich begleite HIAG nun schon seit mehr als 15 Jahren. Es ist beeindruckend, mit welcher Dynamik sich dieses Unternehmen ständig weiterentwickelt. Das motiviert mich jeden Tag auf's Neue.»



Macher



**Michele Muccioli,
Mitglied der Geschäftsleitung, Leiter Entwicklung und Realisation**

«Unser integraler Entwicklungsansatz und die akkurate Arbeitsweise unserer Mitarbeiter schaffen Mehrwerte – sowohl für unsere Aktionäre als auch für die Standortgemeinden.»



**Béatrice Gollong,
Mitglied der Geschäftsleitung, Leiterin Portfolio und Transaktionen**

«HIAG ist für mich die spannendste Immobilien-gesellschaft, die es im Schweizer Immobilienmarkt gibt. Ich schätze die Herausforderung, Lösungen für immer neue Themen zu finden.»



**Stefan Hilber,
Mitglied der Geschäftsleitung, CFO**

«HIAG fasziniert durch ihre der Nachhaltigkeit verpflichteten Arealentwicklungen, die an äusserst gut erschlossenen Standorten neuen Arbeits- und Wohnraum, ja Lebensraum schaffen.»

Bauen

The Hive ist ein Standort für Unternehmen, die technologische Zukunft gestalten.

12

und



Eine Oase für Talente

In Meyrin, Kanton Genf, hat HIAG einen Campus für Hightech-Unternehmen entwickelt. The Hive bietet eine einzigartige Umgebung, ausgerichtet auf Austausch und Nachhaltigkeit. Für den Elektrosensoren-Hersteller LEM wurde ein massgeschneiderter Hauptsitz gebaut.

Bleiben



Als Mieter muss man in der Regel mit fertigen Gebäuden Vorlieb nehmen und sich darin bestmöglich einrichten. HIAG geht bei der Entwicklung ihrer Areale einen anderen Weg: Die Anforderungen, die Mieter an ihr zukünftiges Domizil haben, werden bereits im Vorfeld eruiert und bestmöglich integriert. Auch im The Hive verlief der Prozess so. «HIAG war bereit, für uns ein Gebäude nach unseren Bedürfnissen zu bauen», sagt Fabrice Pralong, Operations Manager von LEM. Das sei entscheidend gewesen für die Standortwahl (siehe Interview).

Anfang des Jahres 2022 verlegte LEM, ein global führender Schweizer Produzent von Sensoren zur Messung von Strom und elektrischer Spannung, seinen Hauptsitz in den neuen Campus. Einen Katzensprung von Genf entfernt, sind nun Verwaltung, Entwicklung und Forschung sowie Produktion unter einem Dach vereint. «Wir haben genau das gebaut, was der Mieter LEM wünschte», sagt Thierry Charlier, der zuständige Projektentwickler von HIAG.

Hightech in naturnaher Umgebung

Ein weiterer entscheidender Faktor sei der «Spirit» gewesen. The Hive ist designt als Campus für Innovation und Hightech, der auf Zusammenarbeit und Austausch ausgerichtet ist – entsprechend seinem Namen: «Hive» bedeutet so viel wie «Bienenkorb». Dies alles eingebettet in eine attraktive Umgebung mit Begegnungszonen und viel Natur. Man kann hier unter Bäumen spazieren oder Pingpong und Pétanque spielen. Das Konzept dürfte in der Schweiz einzigartig sein. LEM fühlte sich sehr angezogen von der Umgebung und der Infrastruktur, bestätigt Fabrice Pralong.

«Firmen wie LEM beschäftigen viele Talente», sagt Projektentwickler Thierry Charlier. Diese hoch qualifizierten jungen Mitarbeitenden seien gewohnt, in einem hochwertigen Umfeld zu arbeiten. «Um sie im Unternehmen halten zu können, müssen die Arbeitsbedingungen attraktiv sein.» The Hive bietet dazu beste Voraussetzungen. Und dies an guter Lage: Das Areal verfügt über einen eigenen Anschluss an den ÖV, nur wenige Fahrminuten vom Flughafen Genf und vom Bahnhof Zimeysa entfernt, in Nachbarschaft des renommierten CERN.

Ein Zentrum für die Techbranche

Wichtig war für LEM nicht zuletzt, dass mit Hewlett Packard (HP) bereits ein führendes Unternehmen aus dem Techbereich am Standort präsent war. HIAG baute für HP auf dem Gelände einen neuen europäischen Hauptsitz, der 2017 eröffnet wurde. Das bisherige Bürogebäude von HP wurde nach Minergie-Standards renoviert und steht Mietern offen. Der amerikanische Computergigant beschäftigt hier nun mehr als 400 Mitarbeitende. Zusammen mit LEM bildet er den Kern des Technologieclusters.

Dabei profitieren die Firmen auch von der Möglichkeit, auf dem Campus Veranstaltungen abzuhalten. Im Hive Innovation Lab können Räume für Meetings, Events und Konferenzen gemietet werden. Hinzu kommen Co-Working-Spaces und Büroflächen, die ein weiterer Mieter, Regus, anbietet. Diese sind gerade für Start-ups interessant. Zum Mieterservice gehört zudem, dass ein Bewirtschafter von HIAG auf dem Gelände präsent ist und bei Anliegen zur Verfügung steht.

Trendiger Treffpunkt

Im Zentrum des Campus liegt das Restaurant Luigia. Die Gastrokette betreibt neben einem italienischen Lokal ein Ausbildungszentrum, die Luigia Academy, und ein Labor, in dem kulinarische Forschung nach den Prinzipien der Kreislaufwirtschaft betrieben wird. Ein Teil der Nahrungsmittel wird in Gärten auf dem Gelände angebaut. Noch ist das Areal mitten in der Entwicklung, rund die Hälfte ist noch nicht bebaut.

Einzigartig an The Hive ist die Zertifizierung nach ISO 26000. Diese erfolgte aufgrund der hohen Standards in Bezug auf sozial verantwortliches Handeln und Nachhaltigkeit. Es dürfte sich um das einzige Areal in der Schweiz mit diesem Zertifikat handeln. Nachhaltig ist auch die «Hardware» des Campus, was sich unter anderem an der Verwendung von umweltfreundlichen Baumaterialien, der Nutzung von Solarenergie und energiesparenden Kühl- und Heizsystemen zeigt.

Und all das eingebettet in viel Grün. Artenreiche Wiesen und Baumgruppen laden zum Verweilen ein. Selbst Bienen bevölkern das Gelände. So produziert der Campus sogar eigenen Honig. Direkt aus der Wabe, dem «Hive» eben.



3 Fragen an Fabrice Pralong, Operations Manager LEM

«Zugeschnitten auf unsere Bedürfnisse»

Warum haben Sie The Hive als Standort für Ihr neues Hauptquartier gewählt?

Uns hat der Campus sehr angezogen. Die Infrastruktur ist ein wichtiger Faktor für unsere strategische Positionierung. Auch die naturnahe Umgebung hat uns angesprochen. Entscheidend war aber, dass HIAG bereit war, für uns ein massgeschneidertes Gebäude zu bauen. Der neue Firmensitz ist ganz auf unsere Bedürfnisse zugeschnitten.

Wie haben Sie die Zusammenarbeit mit HIAG erlebt?

Sie hat hervorragend funktioniert. Ich bin überzeugt, dass HIAG Unternehmen, die in diesem Campus einziehen wollen, optimal unterstützen kann. Wir haben ein Team von Experten angetroffen, die sehr gut mit uns zusammengearbeitet haben.

Was ist der Vorteil von The Hive?

Eine der grossen Stärken ist die Vielseitigkeit. Das multifunktionale Areal kann jede Art von Unternehmen aufnehmen, sei es aus dem Bereich Industrie oder dem Dienstleistungssektor. Für uns besteht der Mehrwert von The Hive speziell darin, dass sich wegen der attraktiven Umgebung am neuen Firmensitz leichter neue Talente rekrutieren lassen.



15

Hightech muss nicht kalt anmuten: The Hive ist in eine naturnahe Umgebung eingebettet.

«Firmen wie LEM beschäftigen viele Talente. Um sie im Unternehmen halten zu können, müssen die Arbeitsbedingungen attraktiv sein.»

Thierry Charlier, Projektentwickler

Über LEM

LEM ist Marktführer im Bereich innovativer und qualitativ hochwertiger Lösungen für die Messung elektrischer Parameter. Die Kernprodukte – Strom- und Spannungswandler – werden in einem breiten Spektrum von Anwendungen in den Bereichen Antriebe und Schweißen, erneuerbare Energien, USV, Stromversorgungen, Traktion, Hochpräzision und Fahrzeuge unterschiedlicher Antriebsarten eingesetzt. Ende 2022 verlegte das Unternehmen seinen Hauptsitz von Freiburg nach Meyrin auf den Technologie-Campus The Hive.



Mehr Informationen finden Sie unter www.thehive-gva.ch

Vorreiter

und

Bis 2033 wird auf dem ehemaligen Industrieareal ein Quartier mit vielfältiger Nutzung entstehen.



Wo eine Vision zum Leben erweckt wird

Die Geschichte des Areals im Herzen Biberists begann 1862. Die Papierfabrik Biberist nahm ihre Produktion auf und prägte die Gemeinde während der darauffolgenden 150 Jahre. 2011 musste der Betrieb jedoch eingestellt werden. HIAG erwarb das Fabrikgelände im Sommer 2012 und schlug so ein neues Kapitel in der Entwicklung des Areals auf. Standortleiter Markus Künzle gibt einen Einblick in seine Wirkungsstätte.

17



Vorbild

Als HIAG 2012 das rund 280'000 Quadratmeter grosse Papierei-Areal in Biberist übernahm, gingen nicht nur die alten Gebäude der stillgelegten Papierfabrik in ihren Besitz über. Sagenhafte 2 Millionen Kubikmeter umbauter Raum, diverse Maschinen zur Herstellung von Papier und ein Wasserkraftwerk gehörten ebenfalls zum Neuzugang im Portfolio der Arealentwicklerin. HIAG stand damit vor einer Herausforderung besonderer Art. Sich in die Gegebenheiten eines solch grossen Areals einzuarbeiten, ist eine Mammutaufgabe, wenn man niemanden hat, der das Areal bereits kennt. Doch zum Glück gab es Markus Künzle.



Die riesigen Hallen können zukünftig nicht mehr effizient genutzt werden.

«HIAG hatte zuvor immer besenreine Fabriken übernommen. Beim Papierei-Areal war das anders, denn das Grundstück wurde mitsamt allen Gebäuden und aller darin befindlichen Maschinen und Einrichtungen übernommen.»

Markus Künzle, Standortleiter Papierei-Areal



Wertvoller Know-how-Transfer

Der studierte Maschinenbauingenieur war seit 2005 der Instandhaltungsleiter der Papierfabrik Biberist. Seine Aufgabe war es, die maximale Anlagenverfügbarkeit sicherzustellen. Er zeichnete damals für 65 Mitarbeitende und ein Budget von rund 21 Millionen Franken verantwortlich. 2009 wurde das Unternehmen, das bereits 1995 wegen unzureichender Erträge mit der Papierfabrik Utzenstorf fusioniert hatte, vom südafrikanischen Papierkonzern Sappi übernommen. Doch auch das brachte nicht die erhoffte Wende zum Besseren. 2011 musste der Betrieb endgültig eingestellt werden, 550 Mitarbeitende verloren ihren Job – darunter auch Markus Künzle. Nur ein Mitglied der ehemaligen Geschäftsleitung und zwei technische Mitarbeiter waren noch vor Ort. Künzle machte das Beste aus seiner Situation: «Ich hatte nach meinem Abgang von Sappi eine schöne Abfindung bekommen und während einer Auszeit mit meiner Frau erst einmal lange Ferien gemacht.» Doch die Pause währte nicht lang: «Nach einem halben Jahr Abwesenheit wurde ich von der neuen Besitzerin HIAG zu einem Gespräch eingeladen. Man sagte mir, dass noch an vielen Stellen technisches Know-how gebraucht würde, was die Gegebenheiten des Areals angehe.» Markus Künzle war der Schlüssel zur Lösung dieser

Herausforderung, denn nur er kannte das gesamte Areal wie seine Westentasche. Am 1. Oktober 2012 kehrte er zu seiner alten Wirkungsstätte zurück und ist seither Standortleiter in der Papierfabrik Biberist.

Vom Industrieareal zum Quartier für alle

Während 150 Jahren war das Papier-Areal eine reine Industriefläche. HIAG möchte daraus in den kommenden Jahren und Jahrzehnten ein Quartier entwickeln, das neben einer gewerblich-industriellen Nutzung auch Raum für Arbeit, Kunst, Kultur, Wohnen und Freizeit bietet. Seit dem Erwerb des Geländes durch die HIAG ist bereits viel passiert. Die erfahrene Arealentwicklerin hat hier in gewisser Weise Neuland betreten, erzählt Markus Künzle. «HIAG hatte zuvor immer besenreine Fabriken übernommen. Beim Papier-Areal war das anders, denn das Grundstück wurde mitsamt allen Gebäuden und aller darin befindlichen Maschinen und Einrichtungen übernommen. Während dreier Jahre wurde geprüft, ob die Papierproduktion zumindest in Teilen wieder anlaufen könnte.» Nach intensiven Verhandlungen mit potenziellen Produzenten kam man jedoch zum Schluss, dass eine weitere Nutzung in der alten Form nicht infrage kommt.

Der Startschuss in eine neue Zukunft

Für den Standortleiter begann eine sehr intensive Phase. «Wir mussten Käufer für die Maschinen suchen, denn diese waren ja alle noch funktionsfähig.» Dabei stand aber nicht nur ein möglichst hoher Erlös im Vordergrund, weiss Markus Künzle. «Essenziell war auch, dass die Maschinen von den Käufern professionell und zügig demontiert werden mussten.» Mittlerweile sind die drei bis zu 300 Meter langen Papiermaschinen verkauft und demontiert. Eine letzte Anlage steht noch in der Halle. Die Käufer sind aus Bangladesch und organisieren erst noch den Rückbau und Transport an den Bestimmungsort. «Das ist ein Superkalander, eine Maschine, die Papier glättet», erklärt Künzle. Und wird dabei fast ein wenig nostalgisch. «420'000 Tonnen Produktionskapazität für grafische Papiere hatte die Fabrik früher.» Sein Blick schweift durch die riesige Halle, in der die meterhohe Maschine fast verschwindet. Was geschieht nun mit diesen Hallen? «Sie werden rückgebaut, denn sie wurden speziell für die Papiermaschinen gebaut und können nicht umgenutzt werden. Eine dieser Hallen ist 359 Meter lang und über 20 Meter hoch. Dadurch sind sie kaum beheizbar und eine energetische Sanierung würde Unsummen verschlingen.»

Bis auf einige Gebäude von historischem Wert, die unter Bestandsschutz stehen, werden die meisten Gebäude rückgebaut, um Platz für Neues zu schaffen. Die schützenswerten Objekte bzw. die für eine Umnutzung prädestinierte Bausubstanz werden dabei in die Arealplanung miteinbezogen. Aktuell findet der Rückbau eines rund 20'000 Quadratmeter grossen Baufelds statt; nach einer gängigen Schadstoffsanierung konnte ab Frühjahr 2022 mit dem eigentlichen Rückbau begonnen werden. Doch in all der Zeit lag das Areal nicht brach, sondern wurde in verschiedenster Weise genutzt. Dies sicherzustellen, ist das Ergebnis unterschiedlichster Überlegungen, erläutert Markus Künzle: «Die involvierten Arealentwickler und Asset-Manager und ich als Standortleiter bilden ein Team, das alle Faktoren für ein möglichst gutes Funktionieren des Areals zusammenbringen muss. Der Betrieb muss aufrechterhalten werden, obwohl gleichzeitig an anderer Stelle rückgebaut wird.» Es ist ein gutes Zeichen, dass manche Mieter diesen Rückbau kaum bemerkt haben. «Wir haben den Rückbau von hinten, also von den Innenseiten der Gebäude her in Angriff genommen. So wurde der Betrieb auf den Verkehrsflächen nicht behindert.»

Arealgrösse in m²

271'946

Geplante Nutzfläche für
Industrie/Gewerbe in m²

220'000

Zukünftige Arbeitsplätze

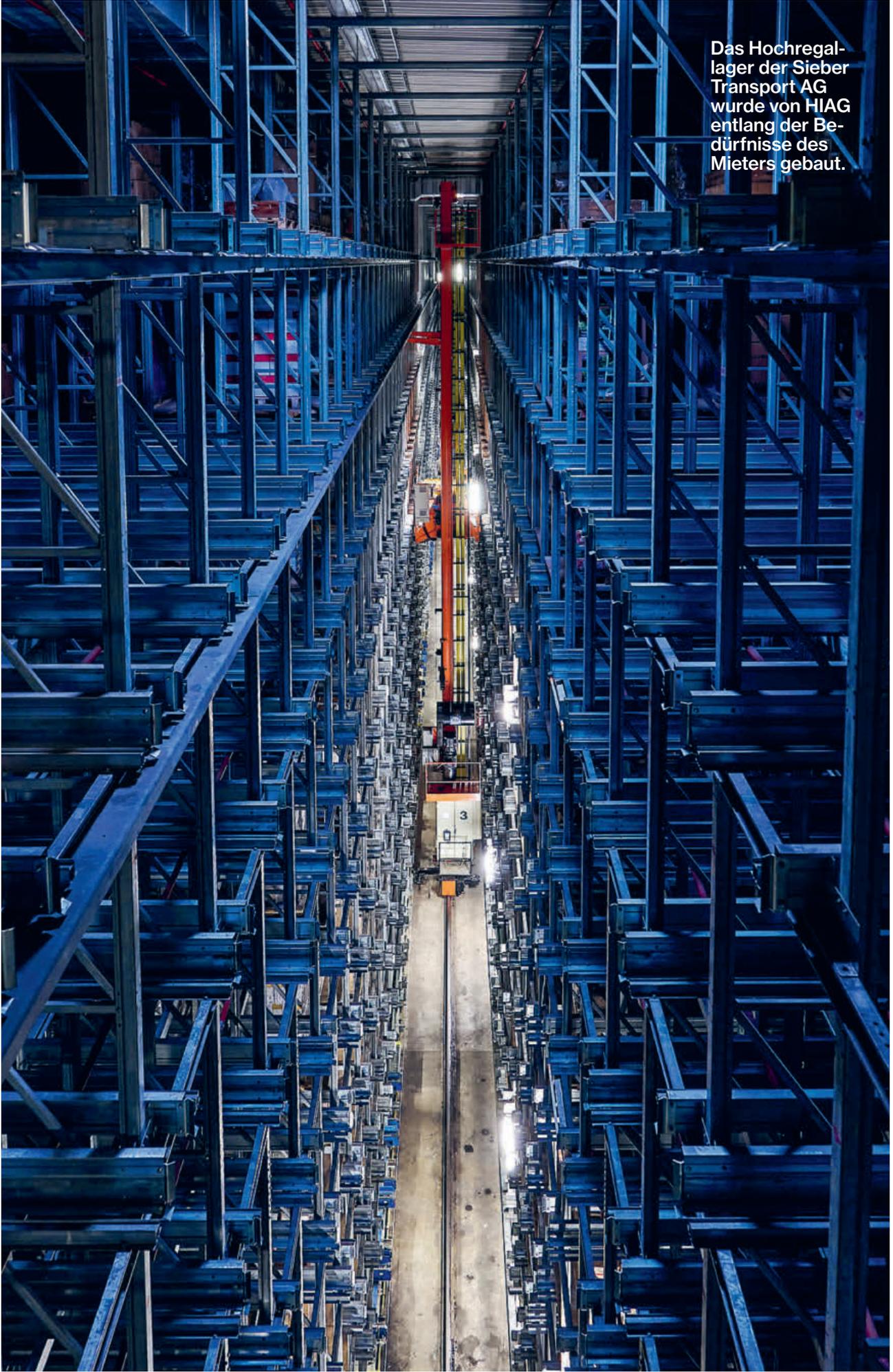
1'000

Hohe Nutzung bereits während der Entwicklung

Das Papieri-Areal ist zwar mitten in der Entwicklung, wird aber in vielen Teilen bereits jetzt genutzt. So sind überdachte Flächen etwa als Lagerflächen für unterschiedliche Unternehmen, aber auch als Parkplätze für die während der Coronazeit boomenden Wohnmobile vermietet. Neben diesen Zwischennutzungen, die immer nur so lange währen, bis der entsprechende Teil des Areals weiterentwickelt wird, gibt es aber auch langfristige Mieter. Einer davon ist das Logistikunternehmen Sieber. Rund 100 Mitarbeitende beschäftigt das Unternehmen in Biberist. «Die Sieber Transport AG ist ein Ankermieter», sagt Markus Künzle. «HIAG hat 2016 für das Unternehmen das bestehende Hochregallager mit einer Lagerkapazität von über 20'000 Paletten und 7'500 Quadratmeter Logistikfläche umgebaut.» Das Gebäude verbleibt im Besitz von HIAG, die Sieber AG hat jedoch einen längerfristigen Mietvertrag. Für die weitere Nutzung des Areals muss auf eine gute Mischung an Branchen und Wirtschaftszweigen geachtet werden, sagt der Standortleiter. «Das Problem ist, dass viele Unternehmen hier Lagerfläche mieten wollen, aber wir wollen ja, dass hier etwas produziert wird und so ein attraktives, innovatives Arbeitsplatzgebiet entsteht.»

Relikt aus einer vergangenen Ära:
Die letzte Maschine der alten Papierfabrik wartet auf den Rückbau durch den neuen Besitzer.





Das Hochregal-
lager der Sieber
Transport AG
wurde von HIAG
entlang der Be-
dürfnisse des
Mieters gebaut.

Vorreiter «Wir wollen, dass hier etwas produziert wird und so ein attraktives, innovatives Arbeitsplatzgebiet entsteht.»

Markus Künzle, Standortleiter Papieri-Areal



Markus Künzle kennt das Wasserkraftwerk genau und sorgt mit Leidenschaft dafür, dass es funktioniert.



Als Standortleiter hat er alle Herausforderungen, die sich auf dem Areal täglich stellen, fest im Blick.

Zukunftsfähige Technologien fördern ...

Einen Schritt in die richtige Richtung markiert die Baustelle, die aktuell am Ufer der Emme zu sehen ist. Wo früher ein Klärwerk war, entsteht aktuell eine rund 3'000 Quadratmeter grosse Werkhalle. Ab 2024 wird hier die Librec AG Antriebsbatterien aus dem Personenverkehr, aber auch aus Lastwagen und Schiffen recyceln. Das junge Unternehmen hat eine Recyclingmethode entwickelt, mit der über 95 Prozent der in den Batterien verarbeiteten Rohstoffe wie Lithium, Kobalt und Nickel erhalten werden. Damit wird in der Batterieproduktion massiv CO₂ eingespart, Sondermüll fällt keiner an. Eine zukunfts-trächtige Technologie, denn bisher wurden Altbatterien eingeschmolzen oder verbrannt, mit einer sehr niedrigen Rückgewinnungsrate und unter hohem Energieaufwand. Das Unternehmen passt zum innovativen Charakter des Areals und auch zu HIAGs Bestrebungen im Bereich Nachhaltigkeit. Markus Künzle zum Baufortschritt: «Die Baubewilligung ist erteilt, letzte Rückbauten werden noch gemacht. Dann wird alles schnell gehen, die Halle sollte gegen Ende 2023 bereits bezugsbereit sein.»

... und bestehende erhalten

Markus Künzle ist auf dem Papieri-Areal zu Hause. Und es gibt einen Ort, an dem das so deutlich wird wie nirgendwo sonst. Auf dem Weg dorthin wird ein brummendes Dröhnen immer lauter. «Hören Sie mein Schätzchen?», sagt der Standortleiter mit einem breiten Grinsen. Wir befinden uns am Wasserkraftwerk, das zum Areal gehört. Der Maschinenbauingenieur Künzle ist in seinem Element. Auch hier kennt er jedes Detail. «1984 hatte man hier eine Escher-Wyss-Turbine eingebaut, die jedoch 2014 aufgrund eines Montagefehlers einen Zahnradbruch erlitt. Es gab dann eine grosse Revision und seither läuft sie störungsfrei.» Das ist wohl dem gewissenhaften Unterhalt, den Markus Künzle übernommen hat, zu verdanken. Doch die Anlage ist viel mehr als reine Liebhaberei. «Mit unserem Wasserkraftwerk erzeugen wir im Schnitt 60 Prozent des Stroms, der momentan auf dem Areal verbraucht wird.» Damit leistet die Turbine einen wertvollen Beitrag zu einer umweltfreundlichen Energieversorgung. Gute Aussichten also für das Papieri-Areal.

Hier entsteht aktuell der Standort für die Librec AG, ein Unternehmen, das Antriebsbatterien recycelt.





Nachhaltige Energieerzeugung gehört für HIAG zu den wichtigen Faktoren der Arealentwicklung.

25 «Mit unserem Wasserkraftwerk erzeugen wir im Schnitt 60 Prozent des Stroms, der auf dem Areal verbraucht wird.»

Markus Künzle, Standortleiter Papieri-Areal



Mehr Informationen finden Sie unter www.papieri-biberist.ch



3 Fragen an Michele Muccioli, Leiter Entwicklung und Realisation

«Wir glauben an den Werkplatz Schweiz»

Welche Faktoren waren bei der Entwicklung einer neuen Perspektive für das Areal in Biberist ausschlaggebend?

Einerseits verfügt das Papieri-Areal mit rund 280'000 Quadratmeter eingezoner und baureifer Grundstücksfläche über eine unglaubliche Dimension. Andererseits ist das Areal mit einer hochleistungsfähigen Infrastruktur versehen, wie man sie kaum noch sonst in der Schweiz antreffen kann: Strom, Frischwasser aus eigenen Quellen, Dampf, Gas und Gleisanschluss. Last but not least bietet der zentrale Standort mitten in der Schweiz ausgezeichnete logistische Voraussetzungen für das Gewerbe und die Industrie.

Was beinhaltet die «Vision 2033» für das Papieri-Areal in Biberist?

Wir möchten in Biberist die Industrie- und Arbeitsplatzgeschichte fortführen. Ein Grossteil des Areals soll als Arbeitsplatzgebiet für produzierendes und innovatives Gewerbe beibehalten werden. An spezifischen Orten, und sehr gezielt, sollen aber auch Nutzungen für Verkauf, Gastro, Freizeit und Wohnen entstehen. Das Areal soll schliesslich rund um die Uhr leben und zugänglich sein.

Für das Batterierecyclingunternehmen Librec wird auf dem Areal bis Ende 2023 eine neue Halle erstellt. Wie wichtig ist HIAG die Förderung solcher Unternehmen? Innovative und zukunftssträchtige Unternehmen rennen bei HIAG offene Türen ein! Wir glauben an den Werkplatz Schweiz. Das heisst, dass wir bei der Ansiedlung nicht nur etablierte Unternehmen in Betracht ziehen, sondern auch kreativen Start-ups wie Librec eine Chance geben. Entscheidend ist dabei die Solidität und Resilienz der Geschäftsidee. Darüber hinaus bringen solche Unternehmen vielleicht nicht sofort, aber in naher Zukunft neuen Glanz mit und bereichern den Standort mit Erfindungskraft und Unternehmergeist.

Partner



und



Dr. Felix Grisard, Verwaltungsratspräsident HIAG (links), und Isaac Reber, Regierungsrat Basel-Landschaft, arbeiten Hand in Hand an der Zukunft Prattelns.

Gemeinsam an der Zukunft schaffen

Die Überführung ehemaliger Industrieareale in einen neuen Lebenszyklus eröffnet für die betroffenen Regionen neue Perspektiven. Gleichzeitig gilt es, im Entwicklungsprozess unterschiedliche Positionen zu vereinen. Isaac Reber, Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft, und HIAG-Verwaltungsratspräsident Dr. Felix Grisard geben im Interview einen Einblick in ihre Zusammenarbeit am Standort Pratteln.

27



Herr Grisard, gibt es bei HIAG eine Art Idealprozess der Arealentwicklung?

Felix Grisard: Einen Idealprozess, der auf alle Areale angewendet werden kann, gibt es nicht. Denn bei jedem Areal stellen sich ganz individuelle Herausforderungen. Ideal ist der Prozess immer dann, wenn daraus ein nachhaltiges Areal entsteht und dieses eine gute Zukunft vor sich hat. Hinzu kommt, dass eine Entwicklung für HIAG natürlich auch einen finanziellen Erfolg darstellen muss.

Welche Kriterien bestimmen die Richtung in der Entwicklung eines Areals?

Felix Grisard: Der Mix muss stimmen. Ein guter Mix bestimmt auch die Qualität und eine nachhaltige Entwicklung. Jedes Areal entwickelt sich über einen gewissen Zeitraum hinweg, oft über viele Jahre. In diesem Zeitraum verändert sich vieles, das müssen wir berücksichtigen. Die Entwicklung der Verkehrsadern ist dafür exemplarisch. Immer bessere Zugverbindungen mit kürzeren Takten rücken viele Orte näher an die Zentren und machen sie zu attraktiven Lebensräumen.

Herr Reber, das ehemalige Industrieareal befindet sich in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Pratteln und soll mittels Quartierplanverfahren in eine Wohn- und Gewerbezone mit einer Nutzungsziffer von circa 2.0 umgezont werden. Wie beurteilen Sie dieses Vorhaben?

Isaac Reber: Früher war das Areal ein guter Standort für die Industrie. Aber heute, wo man pro Stunde sechs S-Bahn-Verbindungen nach Basel hat, vier nach Liestal und zwei Richtung Rheinfelden, ist es nicht sinnvoll, dass an diesem zentralen Standort weiterhin eine industrielle Produktion stattfindet. Wenn wir unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit in die Zukunft schauen, dann muss man Ja sagen zu städtebaulichen Entwicklungen an solchen Orten, die so gut erschlossen sind. Aber zur Dichte gehört immer auch Qualität. Der Studienwettbewerb, den HIAG 2020/21 zusammen mit Vertretern von Gemeinde und Kanton durchgeführt hat, hat die Potenziale und den Mehrwert für Pratteln aufgezeigt und die Grundlagen für die aktuelle Entwicklung geschaffen. Pratteln hat für uns einen sehr hohen Stellenwert und ist in mehrfacher Hinsicht von

«Dass die HIAG hier sofort bereit war, die Verantwortung zu übernehmen, haben wir als sehr positiv und erfreulich wahrgenommen.»

Isaac Reber,
Regierungsrat Basel-Landschaft

kantonalen Bedeutung. Deshalb sind wir sehr daran interessiert und begrüßen es, dass die Entwicklung des Areals durch HIAG stattfindet.

Wie bringt HIAG seine Interessen mit denen der jeweiligen Region/Gemeinde in Einklang? Wie und auf welchen Ebenen wird kommuniziert?

Felix Grisard: Voraussetzung ist ein Prozess, in dem gegenseitig Vertrauen aufgebaut wird. Auf dieser Basis entsteht die gegenseitige Bereitschaft zur Zusammenarbeit. Diese Zusammenarbeit zwischen öffentlicher Hand und Privaten sollte nicht von kurzfristigem Profit getrieben sein, sondern von dem Streben nach langfristigen und positiven Lösungen. Wichtig ist dabei eine gute Kommunikation, denn nur so erreicht man gesteckte Ziele. Natürlich gehen die Meinungen und Bedürfnisse auch einmal in unterschiedliche Richtungen, aber dann muss man eben vernünftige und für beide Seiten zielführende Kompromisse finden. Auf diesem Gebiet haben wir mittlerweile viel Erfahrung und ich denke, dass HIAG von der öffentlichen Hand als eine Partnerin wahrgenommen wird, der man vertrauen kann.

Wie wird die Bevölkerung in die Entwicklung des Kantons und die Planung solcher Vorhaben miteinbezogen?

Isaac Reber: Die Bevölkerung, die von einem solchen Projekt betroffen ist, ist ja in erster Linie die Bevölkerung einer Gemeinde. Wir, also der Kanton und HIAG, arbeiten auf einer anderen Ebene, auf technischer Ebene, sehr gut zusammen. Der

Nutzungsplan wird von der Gemeindeversammlung verabschiedet, und deshalb ist es in erster Linie wichtig, dass nicht nur die Nachbarn, sondern die gesamte Bevölkerung von Pratteln wirklich einbezogen wird. Das macht die HIAG, zusammen mit der Gemeinde, vorbildlich, sie sucht aktiv den Austausch mit der Bevölkerung und allen Stakeholdern und lädt regelmässig zu Informationsveranstaltungen ein. Der Dialog mit den Anrainern und der Gemeinde Pratteln funktioniert also sehr gut. Der Kanton wiederum hat einen guten Kontakt mit der Gemeinde Pratteln auf politischer und auf Verwaltungsebene.

Das Areal GLEIS SÜD ist der ehemalige Standort der Chemiefabrik Rohner, es ist im Kataster belasteter Standorte als sanierungsbedürftiger Betriebsstandort eingetragen. Welche Herausforderungen stellten sich dadurch dem Kanton?

Isaac Reber: Bei der Betriebseinstellung der Firma Rohner im Jahr 2019 lagerten auf dem Areal und in den Gebäuden rund 15'000 Tonnen an verschiedenen Chemikalien, die fachgerecht entsorgt werden mussten. Auch die Anlagen haben zum Teil noch gefährliche Stoffe enthalten, und das kann man nicht einfach stoppen, das muss man herunterfahren und am Schluss das Ganze entleeren und fachgerecht entsorgen. Dass die HIAG hier sofort bereit war, die Verantwortung zu übernehmen, haben wir als sehr positiv und erfreulich wahrgenommen. Wir haben dann auch nicht lange gebraucht, um uns zu finden und zusammen die nächsten Schritte zu planen. Das hat den Entwicklungsprozess letztendlich sogar beschleunigt. Zurzeit laufen die Untersuchungen des Untergrunds auf Hochtouren, um die nötige altlastenrechtliche Sanierung unter Aufsicht des Kantons zeitnah weiter und optimiert an die Hand nehmen zu können.

HIAG hatte nach dem Konkurs der Rohner AG erhebliche Mehrkosten bzw. Verluste. Wie kalkulieren Sie solche Unwägbarkeiten in einem Projekt mit ein?

Felix Grisard: HIAG hat ja viele Areale mit industrieller Vergangenheit. Im Umgang mit Schadstoffen und Altlasten haben wir bereits in der Vergangenheit sehr viel Know-how entwickelt. Im Fall Pratteln hatten wir speziell grosse Umweltthemen,

«Es ist eine Frage des Anstands, dass man in dieser Situation auch Hand bietet. Dazu braucht es ein langfristiges Denken.»

Dr. Felix Grisard,
Verwaltungsratspräsident HIAG



Aus Altem soll Neues entstehen: Diese Vision eint die Gesprächspartner.

die unerwartet und direkt nach dem Kauf zu «verkräften» waren. Für die Kommunikation mit den Investoren war das sehr unangenehm und schwierig. Heute steht da glücklicherweise ein Areal mit sehr guten Zukunftsaussichten, das aber seinen Preis hatte. Ich bin der Ansicht, dass man als solventer Besitzer eines Areals auch in so einem schwierigen Fall Verantwortung übernehmen muss. Es ist eine Frage des Anstands, dass man in dieser Situation auch Hand bietet. Dazu braucht es ein langfristiges Denken.

Was hat sich für den Kanton durch den Eigentümerwechsel von Rohner zu HIAG verändert?

Isaac Reber: Ich glaube, sowohl die HIAG als auch wir waren von dem sehr plötzlichen Ende der Chemiefabrik Rohner überrascht. Wir waren davon ausgegangen, dass es mittelfristig eine Transformation gibt auf diesem Areal und um den Bahnhof Pratteln. Wir mussten uns am Anfang finden, aber allen war bewusst, dass wir das in Ordnung bringen müssen. Das hat sehr effiziente Prozesse ermöglicht, die nun dazu beitragen, dass das Areal auch umwelttechnisch wieder auf den gesetzlich vorgeschriebenen Stand kommt.

Das Thema Nachhaltigkeit spielt für HIAG in seiner Geschäftstätigkeit eine grosse Rolle. Wie und in welchen Bereichen fördern Sie dieses Thema?

Felix Grisard: HIAG lebt Nachhaltigkeit schon seit den Anfängen in

der Immobilienbranche, weil wir sehr langfristig orientiert sind. Heute geht es für uns als Unternehmen auch darum, dass man wirklich Fortschritte zeigen kann und das messbar macht. Unsere Areale werden entsprechend Minergie- oder SNBS-zertifiziert, da entwickeln wir uns ständig weiter. Mir ist es wichtig, dass diese Nachhaltigkeit nicht nur ein Ding der Börse ist und der Aufsichts, die es dort gibt, sondern dass gelebte Nachhaltigkeit ein Teil unserer Kultur wird. Denn Papiertiger wurden schon zu viele geboren.

Herr Reber, wie zuversichtlich sehen Sie in die Zukunft?

Isaac Reber: Veränderungen finden überall statt, wir müssen sie antizipieren, wir müssen sie akzeptieren, wo sie unumgänglich sind, und vor allem müssen wir etwas Produktives für die Zukunft schaffen. Ich glaube, da haben wir hier in Pratteln, aber auch insgesamt im Baselbiet eine sehr gute Ausgangslage, um für die kommenden Generationen die notwendigen und zukunftsfähigen Transformationen zu schaffen.

Herr Grisard, welche Ziele hat HIAG für die Zukunft?

Felix Grisard: Wir verstehen uns als Strukturwandler und haben die gleichen Interessen wie die Gemeinden. Auch wir wollen, dass aus Altem wieder Neues wird. Da wir Eigentümer sind und bleiben, möchten wir etwas wirklich Langfristiges erschaffen. So können wir auch einen Mehrwert für alle daraus generieren.

29 «Wir haben eine sehr gute Ausgangslage, um für die kommenden Generationen die notwendigen und zukunftsfähigen Transformationen zu schaffen.»

Isaac Reber,
Regierungsrat Basel-Landschaft



Knochen- arbeit

und

30



Attraktive Lebensräume
für Wohnen und Arbeiten
sind gesucht.

HIAG

Die Nähe zu den Mietern als Trumpf

Das Portfolio- und Asset-Management ist eine wichtige Säule des HIAG-Geschäftsmodells. Hier wird der Immobilienbestand gepflegt und nach Möglichkeit der Ertrag gesteigert. Eine der Stärken von HIAG ist dabei der enge Austausch mit den Mietern – ein wertvoller Faktor, um Leerstände zu vermeiden.



Kreativität

Wie erhalte ich den Ertrag stabil und optimiere ihn? So lautet die Grundfrage im Portfolio- und Asset-Management. «Dazu müssen alle wirtschaftlichen Gegebenheiten analysiert und passende Massnahmen getroffen werden», sagt Béatrice Gollong, Leiterin Portfolio und Transaktionen, seit 2023 Teil der Geschäftsleitung. Als «Knochenarbeit», bei der auf der einen Seite Kreativität und auf der anderen Seite wirtschaftlich-analytisches Know-how gefragt sei, bezeichnet sie diese Aufgabe mit einem Schmunzeln (siehe Interview).

Enge Abstimmung aller Bereiche

Zu jedem Areal erarbeitet HIAG eine Strategie. Basierend darauf werden beispielsweise bauliche Massnahmen realisiert, Umnutzungen in die Wege geleitet und schliesslich passende Mieter gesucht. Ein wichtiges Prinzip ist dabei die Diversifikation von Nutzungen und Mietern. Das integrierte Geschäftsmodell – Arealentwicklung und -vermarktung sowie Asset-Management und Bewirtschaftung laufen Hand in Hand – gehört zu den Faktoren, mit denen HIAG im Markt punktet. Wichtig ist eine abgestimmte interdisziplinäre Zusammenarbeit. «Je nach Aufgabe hat einmal die eine Abteilung den Lead und die Verantwortung, das andere Mal die andere», sagt Béatrice Gollong. Besonders Vermarktung, Asset-Management und die interne Bewirtschaftung würden eng zusammenarbeiten.

Angebot an Bedürfnisse anpassen

HIAG unterscheidet bei der Vermarktung im Bereich Gewerbebauten zwischen der Wiedervermietung von Bestandsbauten, Gebäuden, die entsprechend den Bedürfnissen der künftigen Mieter angepasst werden (built-to-suit), und bewilligten Neubauten, für die schon vor Baubeginn Mieter gesucht werden. Hinzu kommt im Wohnbereich die Vermarktung von Eigentums- und Mietwohnungen wie beispielsweise aktuell bei einem Areal in Cham, CHAMA genannt. Hier hatte HIAG die Möglichkeit, bestehende Gewerbeliegenschaften und Bauland zu erwerben – dies an schöner bevorzugter Lage mit Blick ins Grüne und direkt an einem Park nah an der Lorze. HIAG will einen Ort zum Leben und Arbeiten mit viel Freiraum und moderner Infrastruktur schaffen. In der ersten Bauetappe werden 52 Eigentumswohnungen sowie Mietwohnungen erstellt. Insgesamt sollen bis 2024 rund 140 neue Wohnungen sowie 3'000 Quadratmeter moderne Dienstleistungs- und Gewerbeflächen entstehen, wovon ein Grossteil bereits an einen Betreiber für Serviced Apartments vermietet wurde. In einer zweiten Bauetappe werden weitere Bauten folgen, die derzeit in Planung sind, und Typologie und Materialisierung der Wohnungen aktuell definiert werden.

«Die durchschnittliche Mietvertragsdauer konnte auf mehr als acht Jahre gesteigert sowie der Leerstand stark reduziert werden.»

Béatrice Gollong, Leiterin Portfolio und Transaktionen



3 Fragen an Béatrice Gollong, Leiterin Portfolio und Transaktionen

Partnerschaftliches Miteinander als Schlüssel zum Erfolg

Welches ist die grösste Herausforderung im Portfolio- und Asset-Management?

Das oberste Ziel ist immer, die Leerstandsquote tief zu halten. Das ist eine Knochenarbeit, bei der auch Kreativität gefragt ist. Es gilt, das richtige Produkt mit den geeigneten Massnahmen am richtigen Ort anzubringen. Das geht von breit ausgearbeiteten Vermarktungsmassnahmen bis zur gezielten Mietersuche, bei der man auch mal zum Telefonhörer greifen und potenzielle Interessenten direkt ansprechen muss.

Was ist die Stärke von HIAG?

Neben unserer breiten Erfahrung bei Umnutzungen und Neupositionierungen von Arealen ist das unsere besondere Nähe zu den Mietern. Wir sehen diese als Partner und stehen mit ihnen in einem engen Austausch. So kennen wir ihre Bedürfnisse und können beispielsweise Mieterwechsel frühzeitig antizipieren. Ein Vorteil ist auch das integrierte Geschäftsmodell. Entwicklung, Realisation, Vermarktung, Asset-Management sowie Bewirtschaftung gehen bei HIAG Hand in Hand. Und wir zeichnen uns durch eine hohe Identifikation mit den Arealen aus.

Wie schaffen Sie diese Identifikation?

HIAG managt die Areale in der Regel selbst und ist bei grösseren Objekten mit Mitarbeitenden vor Ort präsent, die sich um Bewirtschaftung und technisches Facility-Management kümmern. Diese arbeiten mit grosser Sorgfalt und viel Einsatz und haben ein offenes Ohr für die Anliegen der Mieter. Sie kümmern sich um ihr Areal fast so, als ob es ihnen selbst gehören würde!

Auf Langfristigkeit ausgelegt

Generell liegt der Fokus im Asset-Management aber auch darauf, Nutzer für Gewerbeflächen zu finden und Mieter möglichst langfristig zu binden. Das ist besonders bei grossen Mietern, den sogenannten Ankermietern, wichtig. Dabei hat HIAG in den letzten Jahren grosse Fortschritte erzielt. Die durchschnittliche Mietvertragsdauer konnte auf mehr als acht Jahre gesteigert werden. Im Branchenvergleich sei das ein guter Wert, sagt Béatrice Gollong. Einer der Gründe für die lange Mietdauer sei, «dass wir einen engen Austausch pflegen und dadurch sehr nah an den Mietern dran sind sowie in der Entwicklung den Built-to-suit-Ansatz für den Mieter verfolgen». Es gelte immer, die Dauer von Mietverträgen im Auge zu behalten und frühzeitig das Gespräch mit den Mietern zu suchen. Bei Bedarf müssten Verträge neu verhandelt werden. «Und wenn Flächen leer stehen, ist zu fragen, welche Massnahmen eingeleitet und umgesetzt werden müssen, um einen neuen Mieter zu finden und dabei idealerweise den Ertrag zu steigern.» In den meisten Fällen sei eine Neupositionierung der Liegenschaft oder zumindest eine Instandsetzung notwendig, um neue Mieter anzuziehen.

Ein entscheidender Vorteil ist, dass HIAG die Areale selbst bewirtschaftet und bei grösseren Arealen mit Mitarbeitenden vor Ort ist. In Aathal, Dietikon, Dornach, Biberist sowie Yverdon und Meyrin betreibt HIAG eigene Bewirtschaftungsstandorte mit einem Team. «Unsere Bewirtschafter vor Ort sprechen oft von «ihren» Arealen», sagt Béatrice Gollong. Dies nicht etwa, weil sie Besitzansprüche hätten, sondern, weil sie sich so stark mit den Arealen identifizieren würden. Von dieser Präsenz profitieren auch die Mieterinnen und Mieter. Sie haben die Möglichkeit, sich im persönlichen Gespräch mit HIAG auszutauschen und bei Bedarf Lösungen zu finden. Als während der Coronapandemie manche von ihnen in finanzielle Schwierigkeiten gerieten, kam ihnen HIAG unkompliziert entgegen – was ohne den direkten Kontakt kaum möglich gewesen wäre.

Über Béatrice Gollong
Die studierte Bauingenieurin (dipl. Ing. FH) mit einem MBA Internationales Immobilienmanagement ist Leiterin Portfolio und Transaktionen und seit 2020 bei HIAG tätig. In ihrer beruflichen Laufbahn bekleidete sie unterschiedliche Positionen, unter anderem als Transaction Manager im Fund Management von UBS oder Head Investment and Consulting/stv. CEO bei SPG Intercity Zurich AG. Seit 2023 ist Béatrice Gollong Mitglied der Geschäftsleitung von HIAG.

33

Im Areal CHAMA wird Lebensqualität für die Bewohner und Nutzer geschaffen.



Innovation



und

Optimierter Ertrag
ohne Pestizide –
das steht hinter
Vertical Farming.

34

Gesundes Grün auf 15 Etagen

Aktuell bevölkern rund acht Milliarden Menschen unsere Erde. Um sie alle ernähren zu können, muss die vorhandene Kulturlfläche immer effizienter bewirtschaftet werden. Mark Zahran, eigentlich Architekt, hat sich mit dem Thema Ernährung bereits während des Studiums intensiv beschäftigt. Das Ergebnis war die Gründung von YASAI, ein Spin-off der ETH Zürich, das basierend auf dem Prinzip der Kreislaufwirtschaft Vertical Farming betreibt. Eine Idee, die bei HIAG auf offene Ohren stiess.

Inspiration



Wer in Niederhasli aus dem Zug steigt und sich in Richtung Norden umschaut, sieht erst einmal nicht viel. Ein Gewerbegebiet mit mehreren Hallen, Bürogebäude, Parkplätze. Nichts Aussergewöhnliches also. Was hier in einer der schmucklosen Hallen entsteht, könnte jedoch der einst unsere Art, wie wir Lebensmittel erzeugen, revolutionieren. Der Blick durch eines der Fenster offenbart – überraschenderweise – einen Blick ins Grüne. Das macht neugierig auf mehr.

Mark Zahran ist CEO und Mitgründer des ETH-Spin-offs YASAI. Der Name kommt aus dem Japanischen und bedeutet «Gemüse». Zusammen mit Philipp Bosshard (CTO) und Stefano Augstburger (CCO) verfolgt der Architekt die Vision, eine Lösung für das immer drängender werdende Ernährungsproblem zu finden. Ihre Lösung heisst Vertical Farming. «Beim Vertical Farming kann man bis zu 200 Mal mehr Kräuter und Blattgemüse pro Quadratmeter Land kultivieren als im herkömmlichen Feldanbau», erzählt Mark. «Ausserdem braucht diese Art des Anbaus 95 Prozent weniger Frischwasser und kommt komplett ohne chemische Pestizide aus.» Wie das funktioniert, lässt sich in der Halle begutachten.

Anbau nicht horizontal, sondern vertikal

Die Pflanzenbeete sind – wie in einem Hochregallager – auf bis zu 15 Etagen jeweils auf Tischen vertikal angeordnet. Die Pflanzen sind dabei nicht in Erde eingepflanzt, sondern schwimmen in Wasser, das mit einer Nährstofflösung angereichert ist. Das zum Wachstum nötige Licht liefert ein LED-Beleuchtungssystem. Das hat einen entscheidenden Vorteil: Die Pflanzen können rund um die Uhr beleuchtet werden und wachsen auch dementsprechend schnell. Und anders als in der Natur, wo Klima und Wetter den Anbau nur in bestimmten Phasen zulassen, kann hier 365 Tage im Jahr produziert werden. Die Anlage ist zudem automatisiert: Die Tische, deren Pflanzen reif zur Ernte sind, werden auf einem Förderband zur nächsten Station transportiert. Dort ernten und verpacken die YASAI-Mitarbeitenden die diversen Kräuter, aktuell Pfefferminze, Basilikum, Dill und Koriander. Das Schlitzen-System ist nicht nur praktisch, sondern für YASAI auch in ökonomischer Hinsicht wichtig. «Die Schweiz ist nun mal ein Hochpreisland», sagt Mark Zahran. «Wenn wir mit Produkten aus anderen Ländern konkurrieren wollen, ist diese Automatisierung ein Schlüsselfaktor.»

Eine beeindruckende Lösung für eine aktuelle Herausforderung. Doch klar ist auch, dass die Anforderungen an den Produktionsstandort sehr komplex sind. Und der Ausbau ist entsprechend kostenintensiv. Das Startkapital kam aus verschiedenen Quellen, wie Mark erzählt: «Natürlich haben wir typisches Venture Capital Funding betrieben, haben aber auch eine Crowdfunding-Kampagne erfolgreich abgeschlossen und zudem auch Darlehen erhalten.» Diese Herausforderung konnten die Jungunternehmer also gut meistern. Doch die Finanzierung ist nur ein Teil für die erfolgreiche Lancierung eines Start-ups – einen geeigneten Ort zu finden, ist eine ebenso grosse Herausforderung.

Das YASAI-Team besteht aktuell aus 16 Mitarbeitenden – doch es werden ständig mehr.



«Beim Vertical Farming kann man bis zu 200 Mal mehr Kräuter und Blattgemüse pro Quadratmeter kultivieren als im herkömmlichen Feldanbau.»

Mark Zahran, CEO YASAI





Was braucht ein YASAI-Standort?

«Wir haben einige Anläufe an verschiedenen Orten genommen. Wir wussten ja zu Beginn nicht einmal, welcher Zone wir überhaupt zugeordnet werden können», sagt Mark Zahran. «Sind wir ein Landwirtschaftsbetrieb? Wenn nicht, was ist YASAI dann? Und welche Vorschriften ergeben sich daraus?» Diese Fragen sind symptomatisch für die Herausforderungen, vor denen viele junge Gründer stehen. Sie kennen ihre Technologie und ihr Business – doch die administrativen Hürden, die beim Aufbau eines Unternehmens entstehen, werden ihnen erst nach und nach klar. Alex Römer, Arealentwickler bei der HIAG, kennt diese Herausforderungen. «Wir erleben oft, dass Firmen nicht genau wissen, was sie eigentlich brauchen. Dann versuchen wir, die Ideen und Bedürfnisse der Mietinteressenten genau zu verstehen und sie mit unserer Erfahrung zu unterstützen, und helfen, eine optimale Lösung zu finden.»

Das Gründerteam von YASAI wusste zwar, wie seine Halle ausschauen sollte – doch auf dem Weg dorthin war das Know-how der erfahrenen Arealentwickler unabhängig. Doch von vorn: Mark Zahran und seine Mitgründer mussten ihren möglichen zukünftigen Standort nach unterschiedlichen Kriterien bewerten. «Als Erstes haben wir ein Gewächshaus angeschaut, wo wir dann unsere Regale und alles Weitere eingebaut hätten. Doch wir haben schnell festgestellt, dass solche Gewächshäuser für unser System nicht hoch genug sind.» Die logische Schlussfolgerung war die Suche nach einer Industriehalle. Im Grossraum Zürich fanden sie schliesslich ein geeignetes Objekt. Doch das Vorhaben scheiterte, weil die Behörden ihre Zustimmung verweigerten. «Das war für uns ein ziemlich herber Rückschlag, denn wir standen in den Startlöchern, hatten aber keinen Ort, an dem wir loslegen konnten.»

Unerwartetes Glück bei der Suche

Die Wende brachte schliesslich ein Objekt, auf das Philipp Bosshard online gestossen war. «Ich habe zu dieser Zeit zig solcher Fabrikhallen angeschaut und vor allem auch online gesucht», erzählt der Umweltingenieur. «Es gibt zwar relativ viele Gewerbehallen, doch die meisten sind kaum höher als einige Meter.» Doch dann sah er das Angebot der HIAG in Niederhasli. Der Haken daran war, dass es nur zur Zwischennutzung für maximal zwei Jahre ausgeschrieben war. Bosshard sagte also schweren Herzens ab. Eine Woche später passierte dann aber etwas Unerwartetes: Der zuständige Arealentwickler meldete sich bei den Jungunternehmern und fragte nach, welche Mietdauer sich YASAI denn vorstellen würde. «Wir haben dann gesagt, dass wir mindestens fünf Jahre bräuchten.» HIAG, Eigentümerin und Entwicklerin des Areals in Niederhasli, liess sich darauf ein. Ein Glücksfall für das Start-up, denn die Halle hat alles, was es braucht. Sie ist hoch genug, verfügt über eine grosse Traglast und war bereits mit leistungsfähigen Stromanschlüssen ausgestattet. «Sogar das Büro war schon da», erzählen die YASAI-Gründer. Hinzu kam noch die Lage. Direkt gegenüber dem Bahnhof Niederhasli gelegen, ermöglicht es kurze Wege für die zumeist jungen, im urbanen Umfeld lebenden Mitarbeitenden.

Wenn die Entwicklung wie erwartet läuft, wird YASAI im Jahr 2027 den Break-even erreichen. Die Aussichten sind schon heute gut. YASAI beliefert aktuell rund 120 Coop-Filialen mit eigenen Kräutern, die Kräuter sind zudem auch bei Jelmoli und Farny.ch erhältlich. Doch das bringt sie noch lange nicht an ihre Grenzen. «Wir hatten sogar mit mehr gerechnet und mussten dann unsere Berechnungen wieder anpassen. Doch so konnten wir wertvolle Erfahrungswerte sammeln. Wir lernen jeden Tag dazu, das ist superspannend.» Diese Erfahrungen fließen in die weitere Planung mit ein. «Wir sind jetzt auch schon daran, neue, grössere Vertical Farms zu planen.» 2026 wird YASAI die erste vertikale Farm der Schweiz betreiben, die in ein Wohnquartier integriert ist. Doch dies ist erst der Anfang einer grossen Idee, von der man hoffentlich noch viel hören wird.

Drei Gründer mit einer Vision (von links): Stefano Augstburger (CCO), Philipp Bosshard (CTO) und Mark E. Zahran (CEO und Co-Founder).

39

Zusammenarbeit mit Zukunftsperspektive

Der aktuelle Mietvertrag in Niederhasli läuft bis zum Sommer 2026. Für YASAI ein guter Zeitpunkt, um den nächsten Schritt in der Unternehmensentwicklung zu gehen, sagt Mark Zahran. «Für uns ist Niederhasli die Pilotanlage. Dementsprechend war von Anfang an klar, dass wir mit den bis dahin gemachten Erfahrungen in grössere Locations ziehen müssen. Denn unsere Art und Weise des Vertical Farmings macht vor allem Sinn, wenn man es im grossen Stil betreibt.»

Die Planung für diese grösseren Standorte läuft bereits. Die Frage, ob er sich eine weitere Zusammenarbeit mit HIAG vorstellen könne, bejaht der Co-Gründer klar. «Auf jeden Fall! Wir haben tatsächlich auch schon darüber gesprochen, welche Möglichkeiten es gäbe und wo wir für nächste Projekte in das Portfolio und die Timeline von HIAG passen könnten.» Alex Römer bestätigt diese Pläne: «Für uns ist es natürlich auch sehr spannend, mit innovativen Unternehmen zusammenzuarbeiten, die ehrgeizige Expansionsziele haben. HIAG hat 45 Areale in der Schweiz im Portfolio und verfügt über viele Möglichkeiten, gemeinsam über neue Projekte nachdenken zu können.»



3 Fragen an Alex Römer, Arealentwickler bei HIAG und federführend für die Ansiedlung von YASAI verantwortlich

Nachhaltige Multifunktionalität

Ursprünglich suchte HIAG für die Halle eine Zwischennutzung während zweier Jahre. Wie kam es dann, dass daraus ein Mietvertrag über fünf Jahre wurde?

Bei der Arealentwicklung bewegen wir uns in sehr langfristigen Prozessen, und auch fünf Jahre sind für uns noch eine Zwischennutzung. Niederhasli ist ein Industrieareal direkt am Bahnhof, also in begehrter Lage. Es ist klar, dass die Gemeinde eine Zentrumsentwicklung anstrebt – und das ist der Schritt, den wir vorbereiten. Wir haben eine gewisse Zeit, in der man die Halle nutzen kann, bis der nächste Entwicklungsschritt dann bereit ist. In diesem Fall hat das mit den Bedürfnissen von YASAI gematcht.

Vertical Farming ist eine junge, innovative Technologie. War HIAG von Anfang an klar, welche Anforderungen YASAI an die Räumlichkeiten oder an das Gelände hat?

Wir beschäftigen uns immer wieder mit spannenden, innovativen Konzepten, die Industrie- und Gewerbehallen füllen können, denn davon haben wir ja relativ viele in unserem Portfolio. Vertical Farming wird immer präsenter, und das finden auch wir als Arealbetreiber spannend – zumal unser Anspruch an uns selbst ist, im Bereich Nachhaltigkeit zu den Vorreitern der Branche zu zählen. Wir möchten mit unseren Aktivitäten positive ökologische, ökonomische und gesellschaftliche Effekte erzielen. Im Fall von YASAI kannten wir die Anforderungen zwar nicht im Detail, doch wir haben uns vieles gemeinsam erarbeitet.

Wie werden solche Hallen konzipiert?

Wenn wir eine Halle bauen, dann achten wir darauf, dass sie für den kommenden Nutzer, in diesem Fall YASAI, funktionieren kann. Sie muss aber auch darüber hinaus für andere Nutzer funktionieren. Denn eine solche Halle hält 50 bis 100 Jahre, wir müssen also den nächsten Zyklus auch immer schon im Hinterkopf haben. Diese Multifunktionalität bedeutet für uns ganz praktisch auch funktionierende Nachhaltigkeit.

Projekte Pipeline

Erwartetes Investitionsvolumen pro Jahr in Mio. CHF

350

300

250

200

150

100

50

Hausen/Lupfig Campus Reichhold

Gewerbepark

Geschätzter Mietertrag in Mio. CHF

8.39

Potenzielles Investitionsvolumen in Mio. CHF

136.7

Altstetten Zürich Freihofstrasse

Wohnen/Gewerbe

Geschätzter Mietertrag in Mio. CHF

5.53

Potenzielles Investitionsvolumen in Mio. CHF

86.62

Total
Jahr 2023

170.1
2024

297.8
2025

313.0
2026

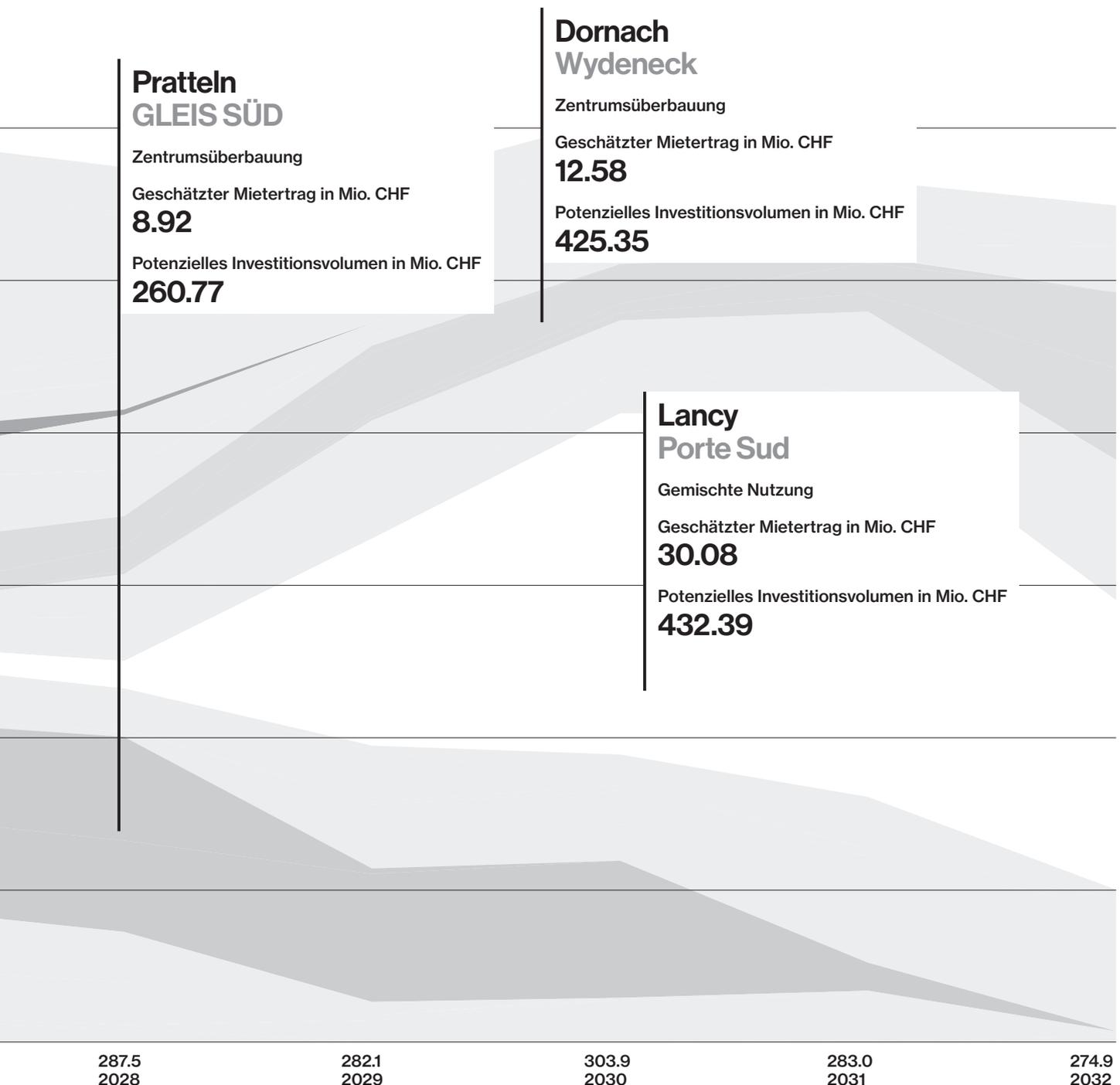
297.3
2027

und



Detaillierte Informationen
finden Sie unter
www.annualreport.hiag.com/de/projektpipeline

HIAG verfügt mit einer Fläche von rund 742'000 Quadratmetern über eine herausragende Entwicklungspipeline mit mehr als 58 Projekten und einem erwarteten Investitionsvolumen von rund 3.1 Milliarden Franken.



Campus Reichhold:
 Oerlikon als Ankermieter
 Auf 75'000 Quadratmetern entsteht auf einer ehemaligen Industriebrache zwischen den Gemeinden Hausen und Lupfig eine attraktive Mischung aus Gewerbe und Dienstleistung, mit Raum für Unternehmen und Betriebe. Nach einer umfassenden Altlastensanierung hat HIAG das Konzept für einen modernen Industrie- und Gewerbecampus entwickelt. Der weltweit tätige Technologiekonzern Oerlikon wird als Erstmieter ab 2025 auf dem Campus Reichhold seine bestehenden Standorte Wohlen, Dottikon und Winterthur zusammenführen.
www.campus-reichhold.ch



Fokus und



42

HIAG Solar:
 Für eine nachhaltigere Zukunft
 Mit der Inbetriebnahme der Photovoltaikanlage auf den Dachflächen des Industrieparks Kleindöttingen erreichte HIAG Solar Ende 2022 einen Meilenstein. Sie ist nicht nur die grösste bisher installierte Anlage des Joint Ventures von aventron und HIAG Immobilien, sie trägt auch dazu bei, die installierte Leistung auf den Wert von 4.7 Megawatt-Peak zu heben. Bis 2024 ist die Steigerung der Anlageleistung von HIAG Solar auf über 6 Megawatt-Peak geplant.



Freihofstrasse 25, Zürich:
 Urbane Entwicklung mit Umsicht
 In Zürichs boomendem Quartier Altstetten wird bis Frühjahr 2026 ein 80 Meter hohes Wohnhaus entstehen, aufbauend auf einem bestehenden Gewerbebau. Im Zentrum steht die vielfältige Nutzung. Neben einer Stadloggia und einem öffentlich zugänglichen, begrünten Platz wird es Einkaufsmöglichkeiten, ein Café sowie Begegnungsräume für die Bewohner des 25-geschossigen Hochhauses geben. Ein nachhaltiger Bepflanzungsplan, Abwasser-Wärme-Rückgewinnung, eine PV-Fassade sowie ein zeitgemäßes Mobilitätskonzept setzen neue Massstäbe für urbanes Leben. Das Bewilligungsverfahren verlief ohne Einsprachen – ein guter Beweis für eine sorgfältige Planung mit Augenmass.
www.freihofstrasse25.ch

Fortschritt

Alles ist in Bewegung: Die Entwicklung der HIAG-Areale verläuft dynamisch. Was geschieht 2023 und darüber hinaus? Ein Ausblick auf einige ausgewählte Projekte und Areale.



Fahrwerk Winterthur:
Pionierprojekt im Gewerbebau
Ein Pionierprojekt ist das Projekt «Fahrwerk» in Winterthur. Durch die Realisierung eines befahrbaren Gewerbehauses kann die vorhandene Grundstücksfläche in städtischer Lage optimal genutzt werden. Alle Geschosse sind für Transportfahrzeuge zugänglich und erfüllen so gewerbliche Anforderungen. Zudem erhöhen eine ansprechende Architektur, ein repräsentativer Eingangsbereich und attraktive Gemeinschaftsbereiche auf dem Dach die Nutzungsqualität des Projekts. Innovativ ist auch der nachhaltige Ansatz: Das Fahrwerk wird Minergie-ECO-zertifiziert und bietet durch eine Photovoltaikanlage auf dem Dach und an der Fassade einen Selbstversorgungsgrad von bis zu 100 Prozent. Der Bezug ist auf Ende 2024 geplant.

www.fahrwerk.ch



Librec AG, Biberist:

Raum für nachhaltige Technologie

Auf dem Papieri-Areal in Biberist wird Ende 2023 innovative Technologie Einzug halten. Wo früher ein Klärwerk stand, erstellt HIAG einen 3'000 Quadratmeter grossen Produktionsstandort mit Gewerbehalle in Holzbauweise, massgeschneidert auf die Bedürfnisse des jungen Cleantech-Unternehmens Librec. Dieses wird darin das erste Schweizer Recyclingzentrum für Batterien aus Elektrofahrzeugen betreiben und dabei weltweit führende Verfahren einsetzen.

www.papieri-biberist.ch

CHAMA:

Nachhaltiger Lebensraum

Mit einem Investitionsvolumen von über 150 Millionen Franken ist CHAMA aktuell das grösste Bauprojekt der HIAG. Hier entsteht zwischen der Lorze und den Bestandsliegenschaften Lorzenpark sowie dem Spitzensportzentrum OYM ein lebendiger Wohn- und Arbeitsort mit nachhaltiger Lebensqualität dank Mobilitätskonzept und innovativer Energieversorgung. Bis 2024 werden rund 140 neue Wohnungen sowie 3'000 Quadratmeter moderne Dienstleistungs- und Gewerbeflächen erstellt. In der zweiten Bauetappe folgen bis Ende 2026 weitere 125 Wohnungen.

www.chama.ch



Impressum

Herausgeberin
HIAG Immobilien Holding AG

Inhalt/Konzept/Design/Realisation
Linkgroup AG, Zürich
www.linkgroup.ch

Fotografie/Bilder

Seite 1: Severin Jakob
Seite 2, grosses Bild: Martin Zeller
Seite 2, kleines Bild: Gerry Amstutz & Franz Rindlisbacher
Seite 3: Westend61 via Getty Images
Seite 5: Martin Schulze-Schilddorf
Seite 6: Alex Urosevic
Seite 7: Martin Schulze-Schilddorf
Seite 9, Visualisierung: Nightnurse Images AG
Seite 9: Gerry Amstutz & Franz Rindlisbacher
Seite 10–11: Severin Jakob
Seite 12, 15: Hiris
Seite 13, Bildmontage: Hiris/Westend61 via Getty Images
Seite 16, grosses Bild: Severin Jakob
Seite 16, kleines Bild: Géraldine Lutz
Seite 17: Westend61 via Getty Images
Seite 18–24: Severin Jakob
Seite 25: Julio Lopez
Seite 26, grosses Bild: Severin Jakob
Seite 26, Visualisierung: Nightnurse Images AG
Seite 27: Dominik Plüss
Seite 29: Severin Jakob
Seite 30, grosses Bild: Archiv HIAG
Seite 30, Visualisierung: Raumgleiter AG
Seite 31: © plainpicture/Charlotte Zobel
Seite 33, Visualisierung: Nightnurse Images AG
Seite 34, 36–38: YASAI
Seite 35: ANessiR/iStock via Getty Images
Seite 42: Visualisierung Campus Reichhold (GRUNER&FRIENDS),
HIAG Solar (Solar Alliance AG),
Visualisierung Altstetten (Studio Maleta)
Seite 43: Visualisierung Librec (Nightnurse Images AG),
Visualisierung Fahrwerk (Renderwerk),
Visualisierung CHAMA (Nightnurse Images AG)
Umschlag: Archiv HIAG

Illustration Porträts
Grafilu

Druck
Printlink AG, Zürich
www.printlink.ch

