

HIAG

metalli im wandel
WYDENECK

Infoveranstaltung Unterführung Apfelsee Input Arealentwicklung Wydeneck

15. Februar 2023

Julius Grewe-Rellmann, Arealentwickler HIAG

Michele Muccioli, Leiter Entwicklung und Realisierung HIAG

Agenda

1. Über HIAG
2. Ausgangslage / Arealentwicklung
3. Ausblick 2028/9
4. Ausblick 2040
5. Fahrplan / Meilensteine

1. Über HIAG

Unternehmen (www.hiag.com)

- An SIX kotiertes Immobilienunternehmen, Familien-Ankeraktionär
- Immobilienportfoliowert rund CHF 1.8 Mrd., davon $\frac{2}{3}$ Bestandesliegenschaften und $\frac{1}{3}$ Entwicklungen
- Rund 45 Areale und 115 Liegenschaften, 2.6 Mio. m² Landfläche
- Rund CHF 60 Mio. Mietertrag p. a., 8.1 Jahre WAULT
- Fokus auf Industrie-/Gewerbe-, Logistik- und ausgewählte Wohnliegenschaften, 440'000 m² Mietfläche, rund 1'000 Geschäftsmietverhältnisse und 740 Wohnungen

Integriertes Geschäftsmodell

- Entwicklungspipeline rund 60 Projekte, Investitions-potenzial rund CHF 2.9 Mrd., 815'000 m² Nutzfläche
- Rund 55 Mitarbeiter im Immobilienbereich
- Entwickeln für das eigene Portfolio – nachhaltige Areal- und Projektentwicklung mit Langfristfokus

Qualität in Städtebau und Architektur

- Varianzverfahren zur Sicherung von städtebaulicher und architektonischer Qualität in Projektentwicklungen
- Aussenräume mit hochwertiger Aufenthaltsqualität

Mission

- Nachhaltige Entwicklung von Arealen zu Destinationen mit Identität
- Wir achten das Erbe einer Destination und nutzen deren Identität als Inspiration für das Neue
- Wir handeln langfristig und streben nach ökologisch, ökonomisch und gesellschaftlich nachhaltigen Lösungen

Werte

- Dinge bewegen, Chancen in die Hand nehmen, gemeinsam anpacken
- Neugierig sein, bereit sein etwas zu wagen
- Verantwortung für unser Tun übernehmen, als zuverlässiger Partner für alle unsere Stakeholder

1. Über HIAG

Unternehmen (www.hiag.com)

- An SIX kotiertes Immobilienunternehmen, Familien-Ankeraktionär
- Immobilienportfoliowert rund CHF 1.8 Mrd., davon $\frac{2}{3}$ Bestandesliegenschaften und $\frac{1}{3}$ Entwicklungen
- Rund 45 Areale und 115 Liegenschaften, 2.6 Mio. m² Landfläche
- Rund CHF 60 Mio. Mietertrag p. a., 8.1 Jahre WAULT
- Fokus auf Industrie-/Gewerbe-, Logistik- und ausgewählte Wohnliegenschaften, 440'000 m² Mietfläche, rund 1'000 Geschäftsmietverhältnisse und 740 Wohnungen

Integriertes Geschäftsmodell

- Entwicklungspipeline rund 60 Projekte, Investitions-potenzial rund CHF 2.9 Mrd., 815'000 m² Nutzfläche
- Rund 55 Mitarbeiter im Immobilienbereich
- Entwickeln für das eigene Portfolio – nachhaltige Areal- und Projektentwicklung mit Langfristfokus

Qualität in Städtebau und Architektur

- Varianzverfahren zur Sicherung von städtebaulicher und architektonischer Qualität in Projektentwicklungen
- Aussenräume mit hochwertiger Aufenthaltsqualität

Mission

- Nachhaltige Entwicklung von Arealen zu Destinationen mit Identität
- Wir achten das Erbe einer Destination und nutzen deren Identität als Inspiration für das Neue
- Wir handeln langfristig und streben nach ökologisch, ökonomisch und gesellschaftlich nachhaltigen Lösungen

Werte

- Dinge bewegen, Chancen in die Hand nehmen, gemeinsam anpacken
- Neugierig sein, bereit sein etwas zu wagen
- Verantwortung für unser Tun übernehmen, als zuverlässiger Partner für alle unsere Stakeholder

1. HIAG entwickelt Destinationen an attraktiven Lagen wo sich Menschen und Geschäfte entfalten können!



Kunzareal Windisch / **2010 bis 2024**



Walzmühleareal Frauenfeld / **2013-25**

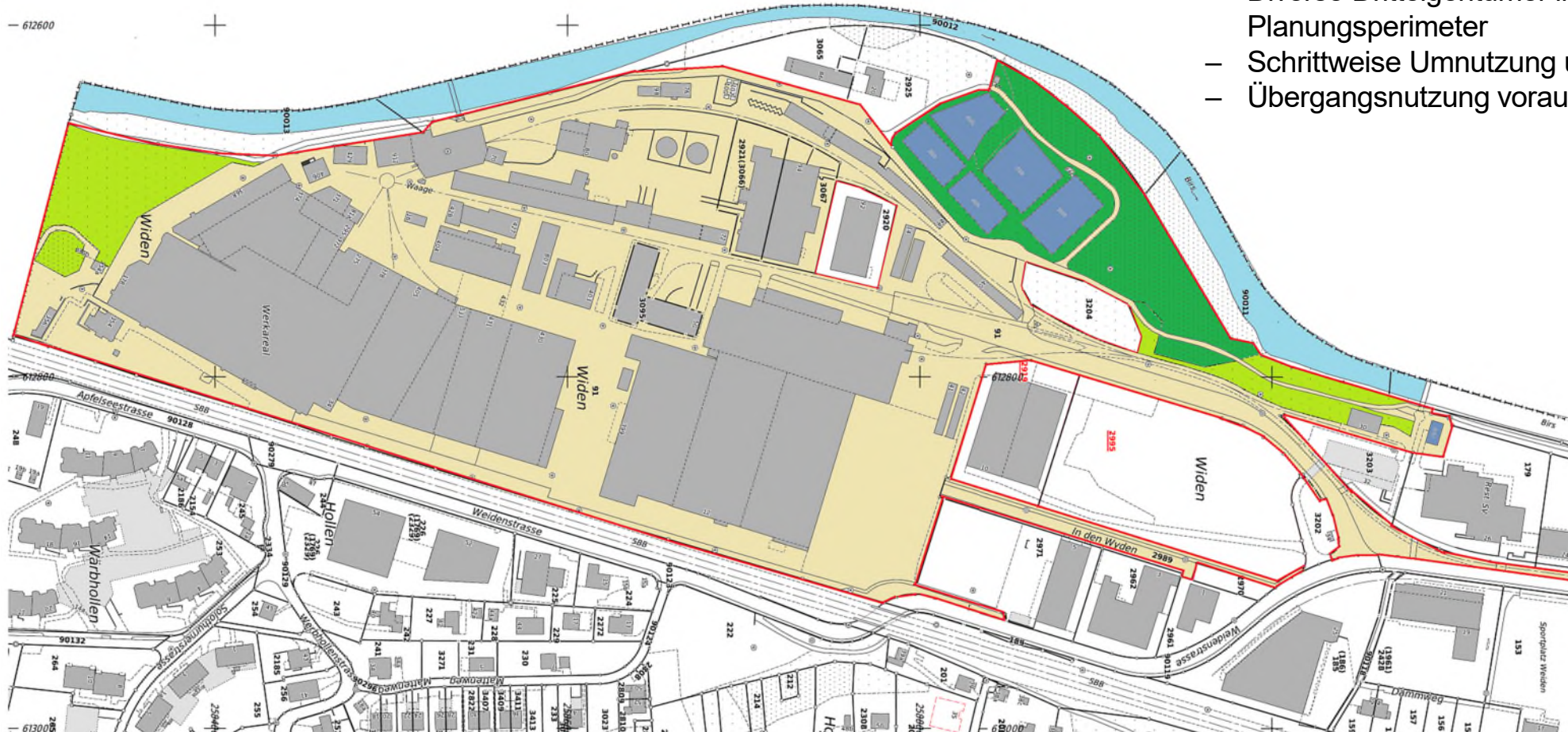


2K-Industriearéal, Kleindöttingen / **2005-2019**

2. Ausgangslage

Areal und Eigentumsverhältnisse

- Rund 130'000 m² eingezontes Industriearéal
- Mietvertrag mit Swissmetal (bis 2024/26)
- Diverse Dritteigentümer im erweiterten Planungsperimeter
- Schrittweise Umnutzung und Transformation
- Übergangsnutzung voraussichtlich 5-15 Jahre



Eigentum HIAG
rot umrandet

2. Arealentwicklung

Städtebauliches Gesamtkonzept



Modellaufnahme
Masterplan / Situation

2. Arealentwicklung

Platzsequenz im städtebaulichen Gesamtkonzept



Stimmungsbilder Platz und Unterführung

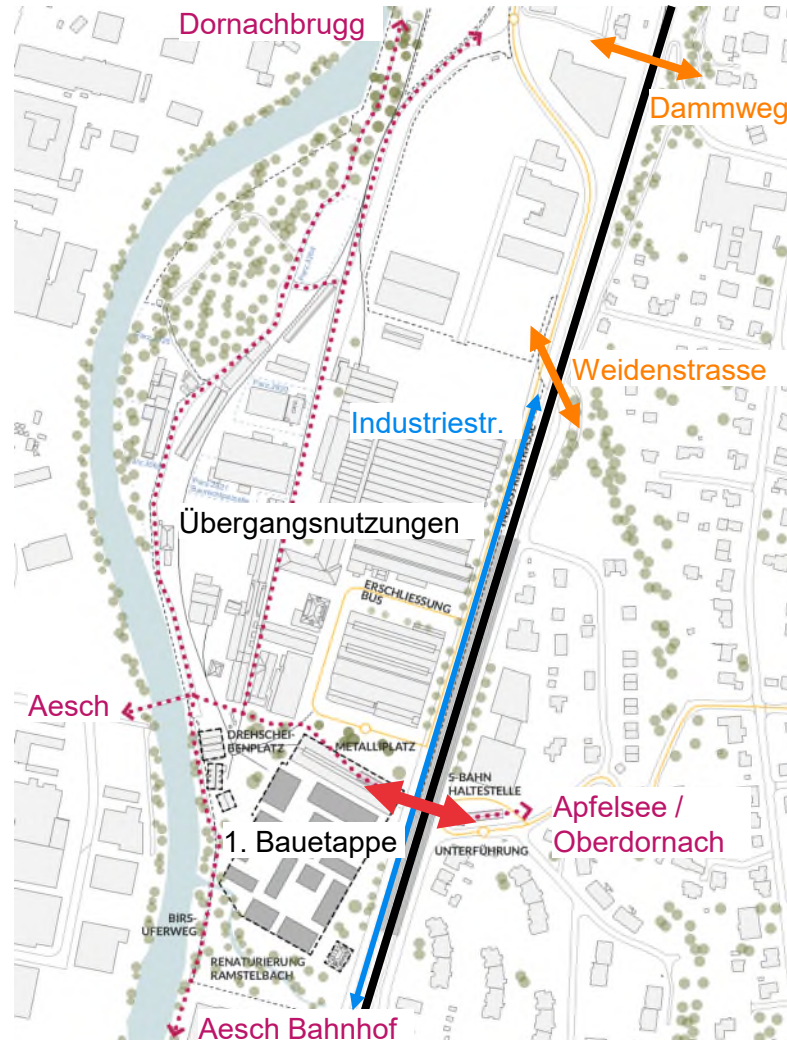


Stimmungsbild Industriestrasse

- Ankunfts- und Aufenthaltsplatz
- Anbindung / Vernetzung an die bestehenden Quartiere
- Einbindung historischer Gebäude
- Konzentration der publikumswirksamen Nutzungen
- Aktivierung der Erdgeschosse und hohe Repräsentativität an auserlesenen Orten

3. Ausblick 2028/9

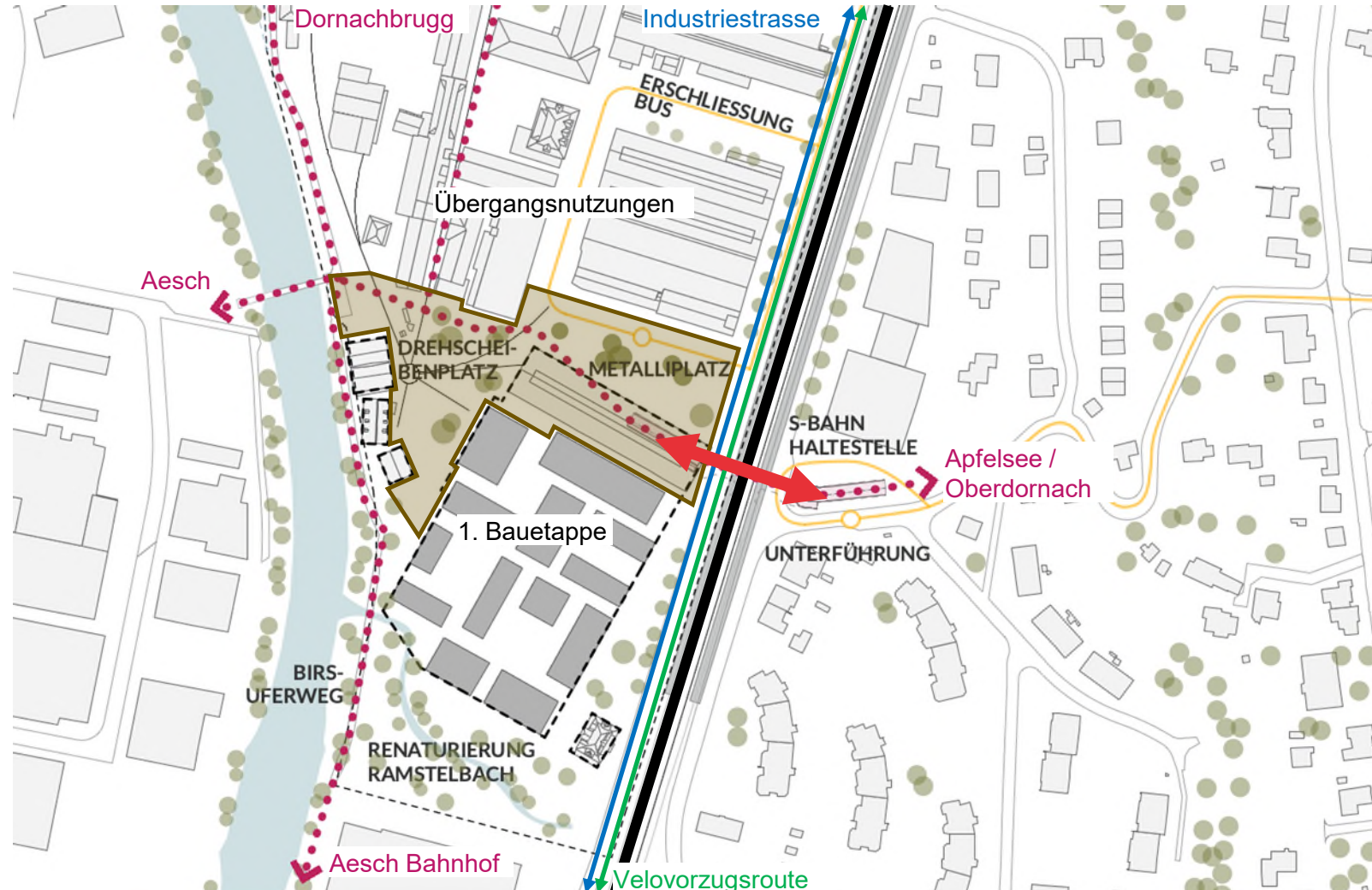
1. Bauetappe «Am Ramstelbach»



Modellaufnahme Baufeld «Am Ramstelbach»

3. Ausblick 2028/9

1. Bauetappe «Am Ramstelbach»



- Gleichzeitige Baustelle Wydenneck, Weidenstrasse, Velovorzugsroute, SBB-Haltestelle und Unterführung
- Eröffnung erste Bauetappe zeitgleich mit SBB-Haltestelle und Unterführung, ca. 2028
- Unterführung Apfelsee unter Strassen und Gleise als wichtige Masche im Wegnetz Aesch – Oberdornach
- 1. Bauetappe mit Wohnnutzungen
- Erste öffentliche Nutzungen rund um die öffentlichen Plätze
- Restliches Areal mit Übergangsnutzungen
- Weitere Bauetappen folgen

3. Ausblick 2028/9

1. Bauetappe «Am Ramstelbach»

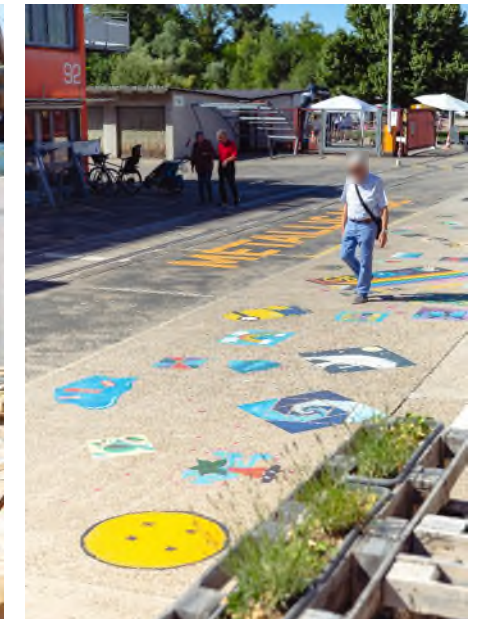


Referenzbilder Pionieretappe
«Am Ramstelbach»

Übergangsnutzungen laufen weiter

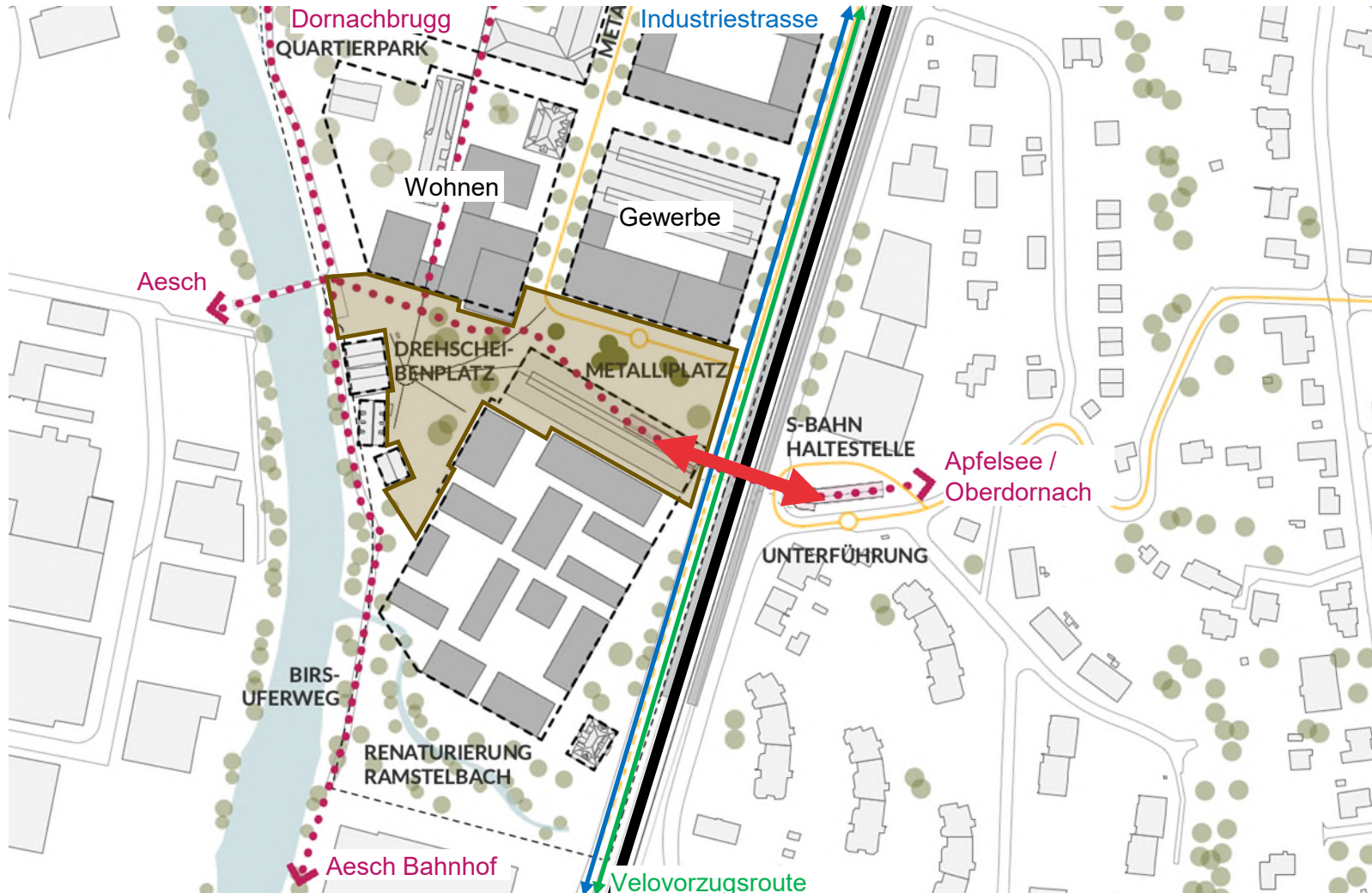
Grosse Nutzungsvielfalt und differenziertes Angebot für Wohnen und Gewerbe:

- Rund 150 bis 200 WHG (ca. 380 Einwohner)
- ca. 2'500 m² Gewerberäumlichkeiten
- kaum/keine Quartiersversorgung
- Renaturierung Ramstelbach
- Metallplatz als Adresse und Eintritt ins Areal



4. Ausblick 2040

Wydeneck vollständig transformiert



- Schrittweise Realisierung der weiteren Bauetappen (von Süd nach Nord)
- Wegnetz wird weiter ausgebaut – ursprüngliche Setzung bleiben gültig
- Vollwertiges Quartier der kurzen Wege mit Wohnen, Gewerbe, Kultur, Freizeitaktivitäten usw.
- Im Endausbau ca. 700 Wohnungen und 30'000m² Gewerbefläche

4. Ausblick 2040

Platzsequenz: Drehscheibenplatz



Drehscheibenplatz



4. Ausblick 2040

Platzsequenz: Metallplatz



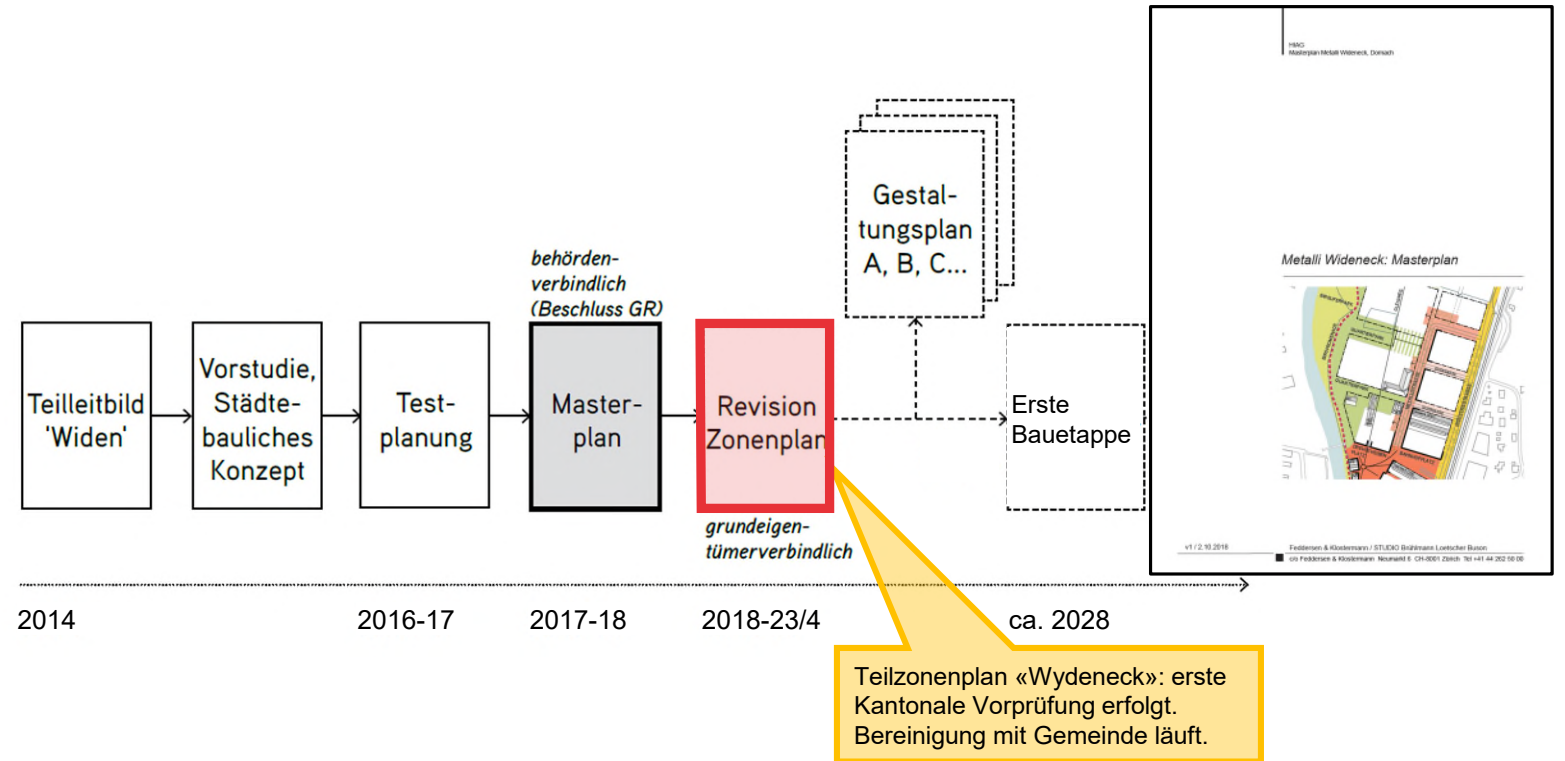
Metallplatz – Industriestrasse

Metallplatz – Presswerk



5. Fahrplan

- kurzfristig: Aktivierung und Intensivierung der Übergangsnutzung
- mittelfristig: Rechtskraft Teilzonenplan bis 2023/24 erwartet (Einsprachen vorbeh.)
- mittel- bis langfristig: Fertigstellung 1. Etappe bis 2028/29 (weitgehend Wohnnutzung) → zeitgleich mit SBB-Haltestelle und Unterführung Apfelsee
- langfristig: etappenweise Umsetzung der Arealentwicklung in den kommenden 15 bis 20 Jahren



HIAG

Nachhaltige Arealentwicklung

Danke für Ihre Aufmerksamkeit