

Branchentalk Immobilien - Basel

Entwickeln von Transformationsarealen: das Vitus-Areal im Spannungsfeld von Terminen, Kosten und Beteiligungsinstrumenten

Thorsten Eberle, Leiter Arealentwicklung und Mitglied des Management-Teams

Basel, 28. April 2026

Entwickeln von Transformationsarealen

Agenda

1. Allreal im Überblick
2. Ausgewiesene Kompetenz in der Arealentwicklung
3. Vitus-Areal: Future Grounds Winterthur

Mit Immobilien Werte schaffen

Allreal im Überblick

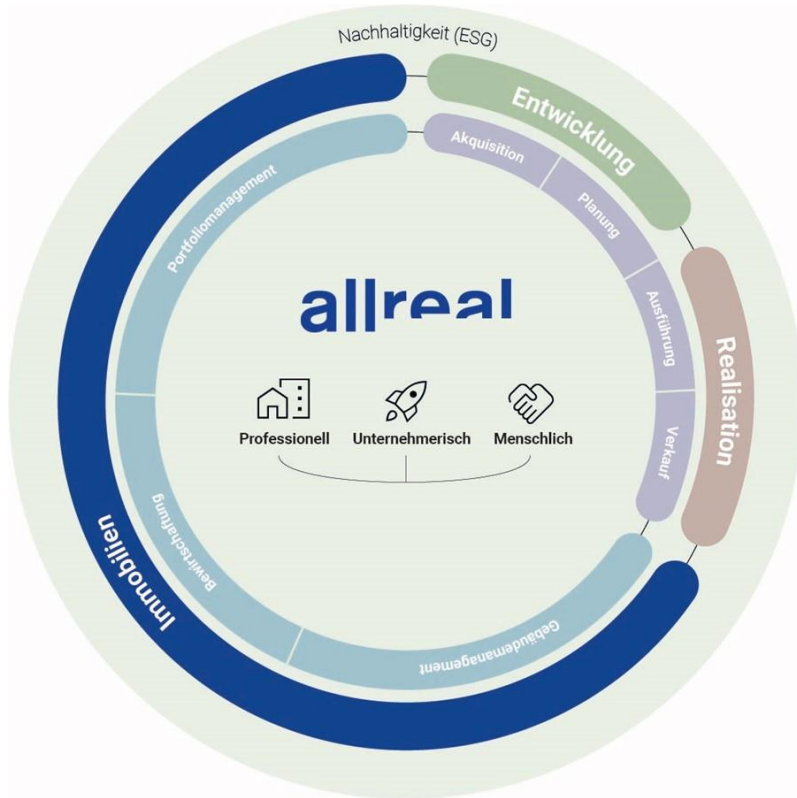
allreal



Richtiarena, Wallisellen

Mit Immobilien Werte schaffen

Integriertes Geschäftsmodell deckt die gesamte Wertschöpfungskette einer Immobilie ab



Eigentümerin und Bewirtschafterin eines Portfolios aus grossen Geschäfts- und Wohnliegenschaften an zentralen Lagen in Zürich, Basel, Bern und Genf. *Sorgfältige Pflege und Weiterentwicklung erstklassiger Immobilien.*

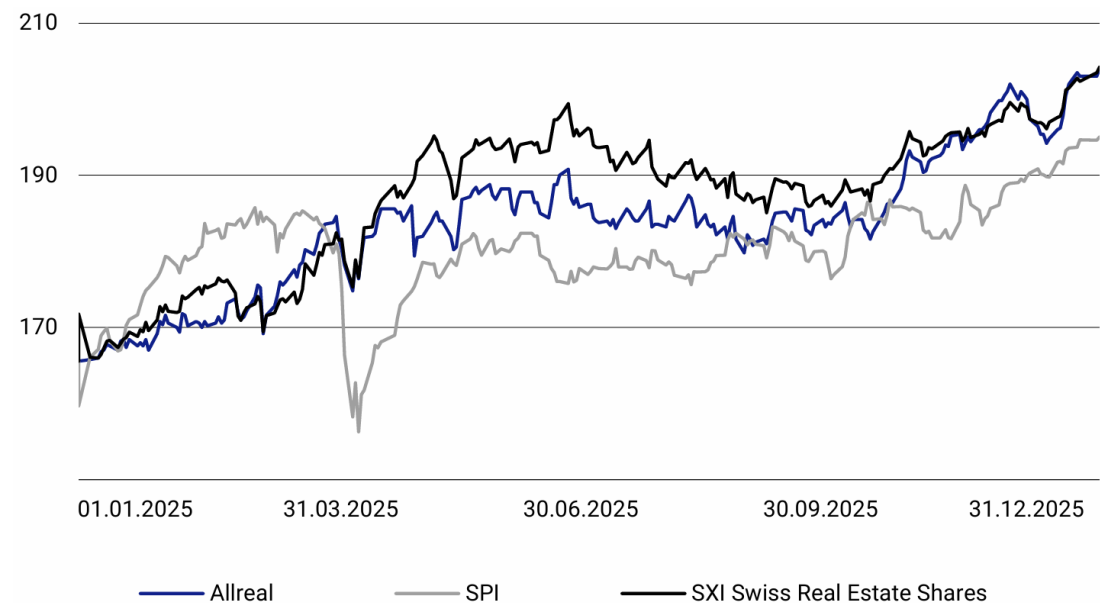
Entwicklung von Arealen, hochwertigen Wohn- und Geschäftshäusern sowie Stockwerkeigentum in der ganzen Schweiz. *Gestaltung von nachhaltigem Lebensraum. Fürs eigene Portfolio und Dritte.*

Bauliche Realisierung mit eigener Totalunternehmung für das Portfolio sowie ausgewählte Dritte mit ähnlichem Qualitätsverständnis. *Qualität im Bau, Verlässlichkeit und professionelles Projektmanagement.*

Mit Immobilien Werte schaffen

Facts & Figures

Entwicklung Aktienkurs (indexiert)
Januar 2025 bis Dezember 2025



Immobilien-Portfolio

CHF 5.3 Mrd.

Entwicklungsreserven

CHF 2.0 Mrd.

Ausschüttungsrendite

3.4%

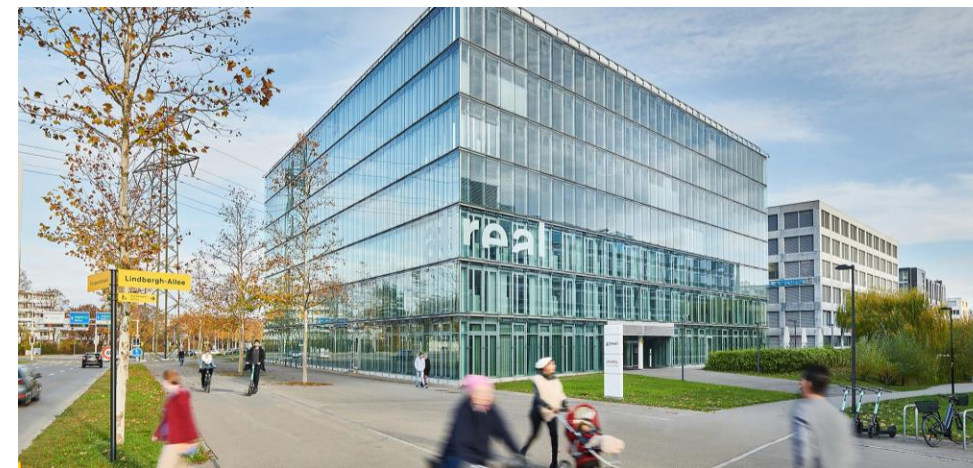
Börsenkapitalisierung

CHF 3.37 Mrd.

Mitarbeitende

224

Geschäftsjahr 2025



Hauptsitz im Glattpark (Opfikon)

Mit Immobilien Werte schaffen

Ausgewiesene Kompetenz in der Arealentwicklung

Ausgewiesene Kompetenz in der Arealentwicklung

Neue Nutzungen, belebte Quartiere, hochwertige Lebensräume



Escher-Wyss-Areal, Zürich (2000-2020)

Entwicklung eines ehemaligen Industrie-Areal für gemischte Nutzung.

Realisation von mehreren Neubauten, sowohl Büro- wie auch Wohnliegenschaften inkl. Spezialnutzung wie etwa die Probebühne des Opernhauses, Sanierung von denkmalgeschützten Bestands- und Industriegebäuden.



Richtiareal, Wallisellen (2007-2014)

Entwicklung eines ehemaligen Industrie-Areal direkt am Bahnhof in ein attraktives Quartier mit gemischter Nutzung.

Es war das erste Areal, das die Anforderung der Vision der 2000-Watt-Gesellschaft erfüllt.

Insgesamt baute Allreal auf dem rund 64 000 m² grossen Areal beinahe 500 Wohnungen und rund 3500 Arbeitsplätze.



Ausgewiesene Kompetenz in der Arealentwicklung

Neue Nutzungen, belebte Quartiere, hochwertige Lebensräume



Bülachguss, Bülach (2011-2018)

Entwicklung und Realisation von 419 Mietwohnungen, davon 76 für das eigene Portfolio, 73 Eigentumswohnungen sowie Büro- und Gewerbeflächen auf einem insgesamt 55 250 m² grossen Grundstück beim Bahnhof.



Grünhof-Areal, Zürich (2014-2020)

Entwicklung mit hoher innerstädtischer Verdichtung im lebendigen Kreis 4 in der Stadt Zürich.

Neubau im Innenhof mit 80 Wohnungen. Ersatzneubau sowie Gesamtsanierungen mehrere Bestandsliegenschaften in der Blockrandbebauung.



Entwickeln von Transformationsarealen

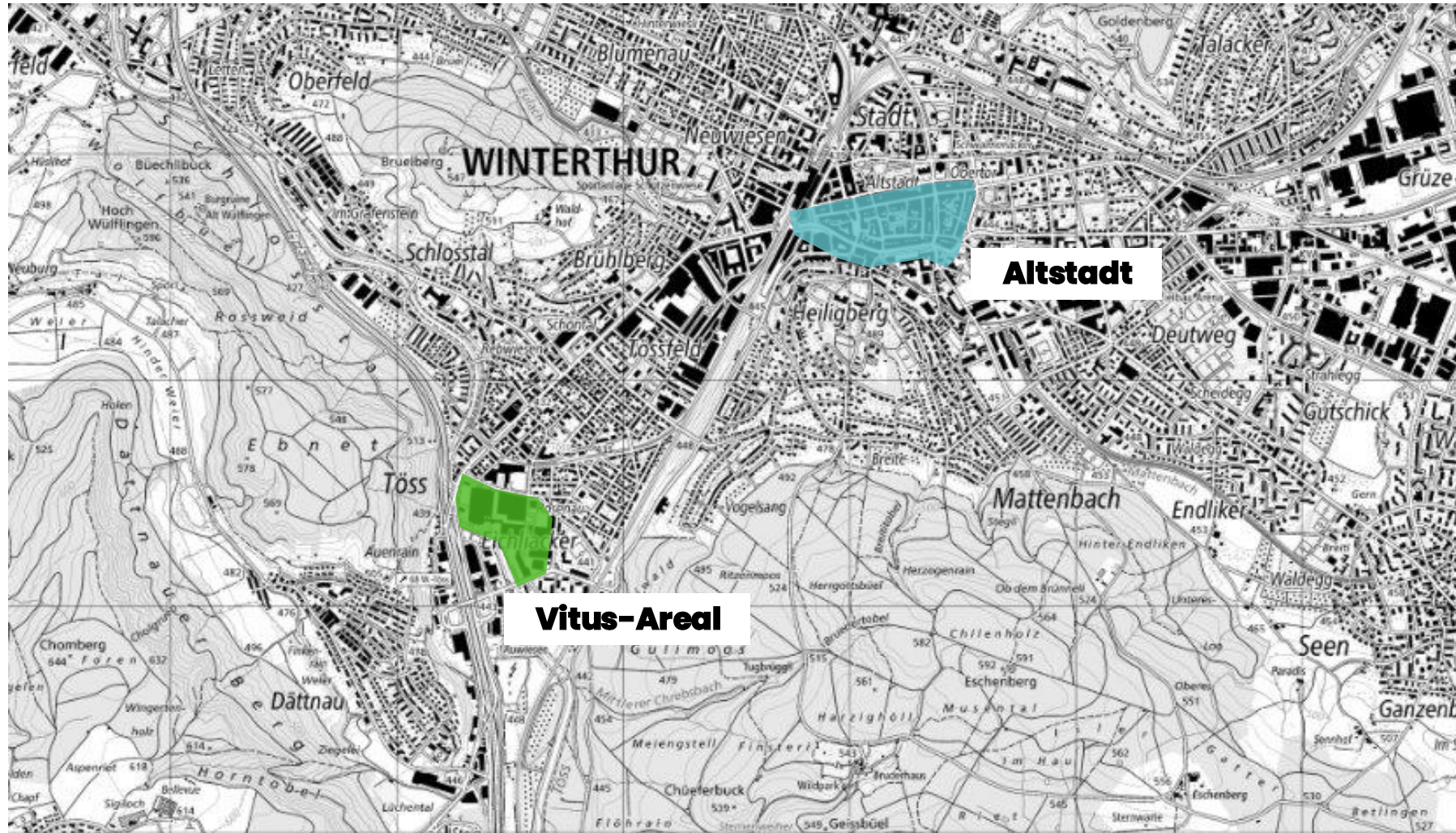
Vitus-Areal: Future Grounds Winterthur

Entwicklungsstrategie Vitus-Areal Future Grounds Winterthur



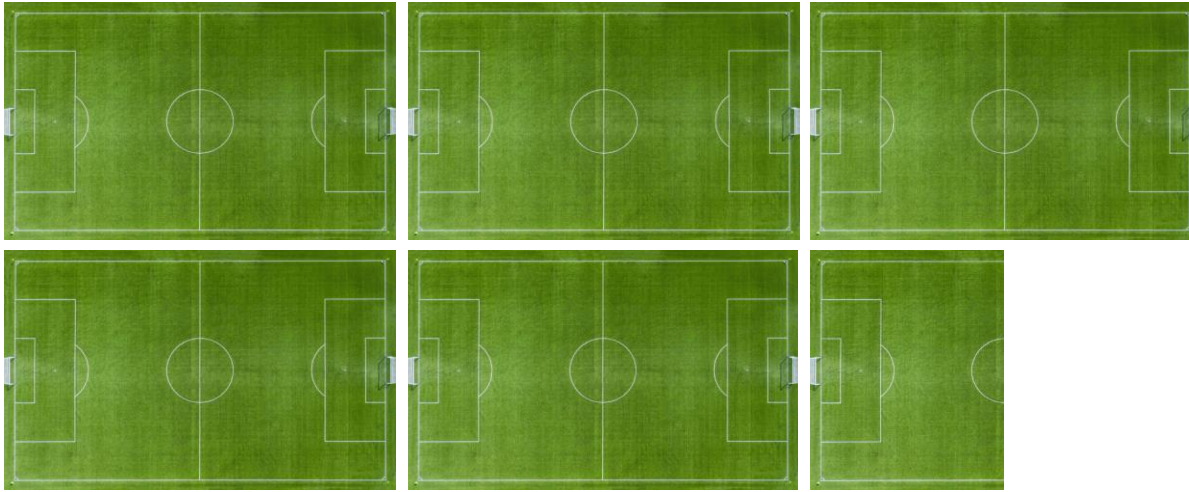
Übersicht Areal

Verortung in Winterthur - Grössenvergleich zur Altstadt Winterthur

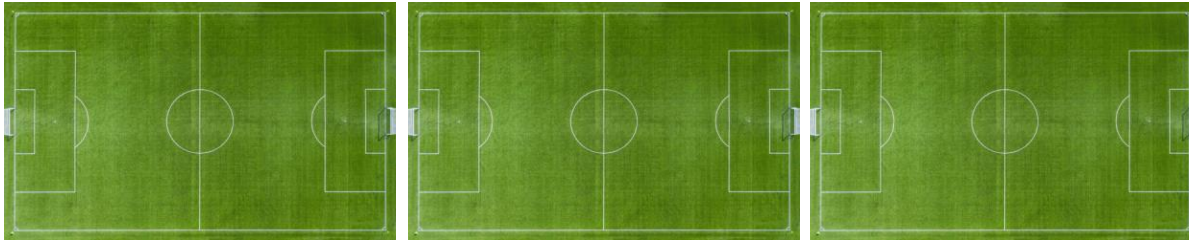


Kurzvorstellung Übersicht Areal

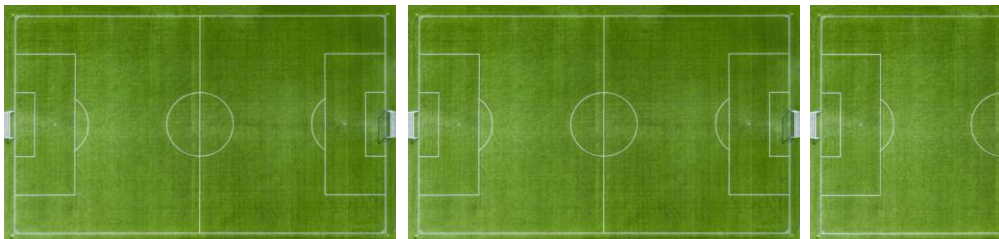




GEWERBEFLÄCHE
rund 40.000 m²



LAGERFLÄCHE
rund 21.000 m²



BÜROFLÄCHE
rund 18.000 m²

Städtebauliches Zielbild

Vom Industrie- zum Zentrumsareal



Industrieareal

KURZFRISTIG
0 - 3 Jahre



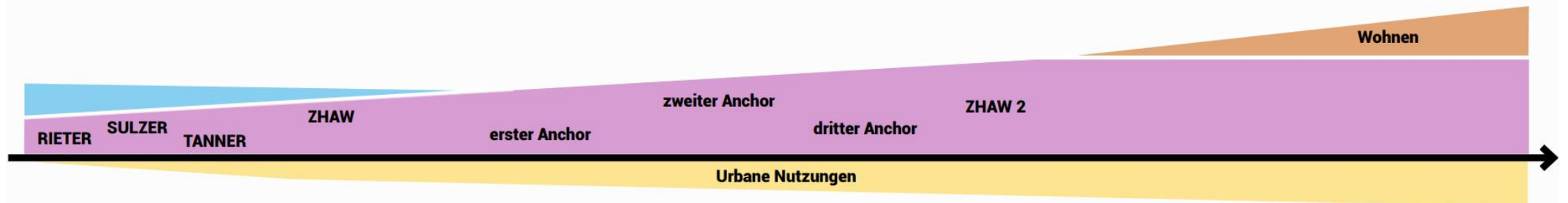
**Produktiver
Innovationscampus**

MITTELFRISTIG
0 - 15 Jahre



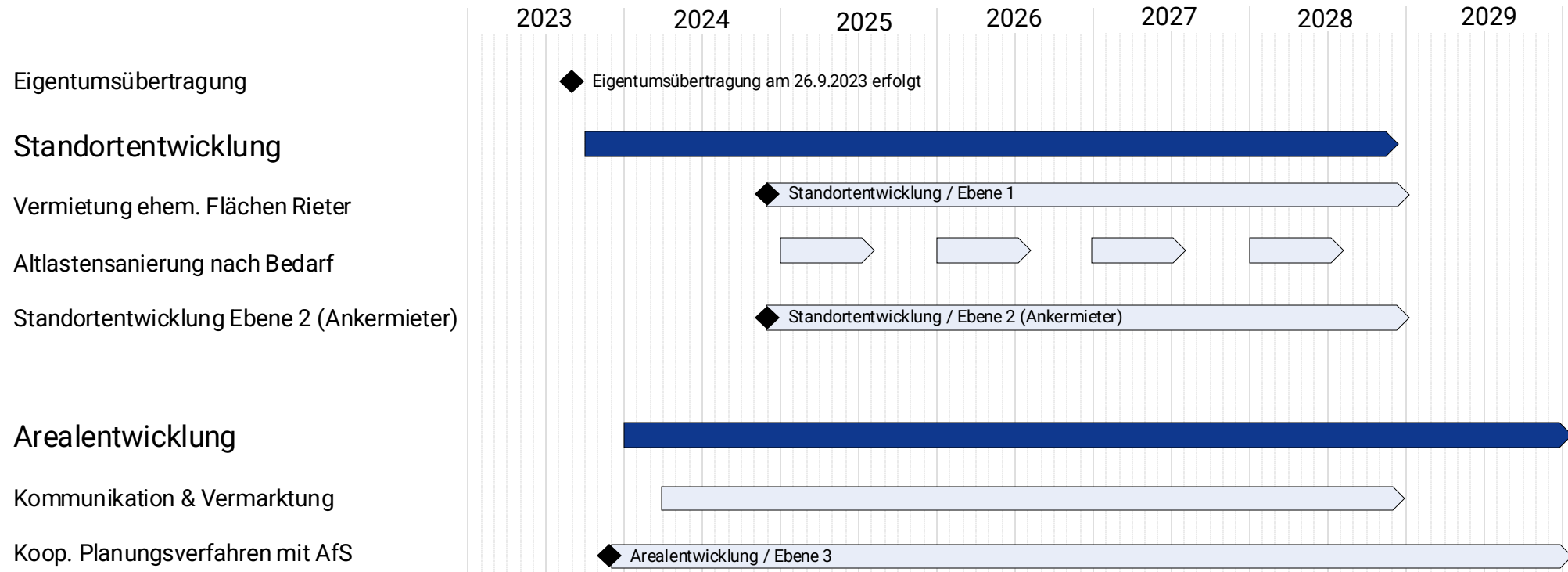
**Gemischtes
Zentrumsareal**

LANGFRISTIG
15 - X Jahre



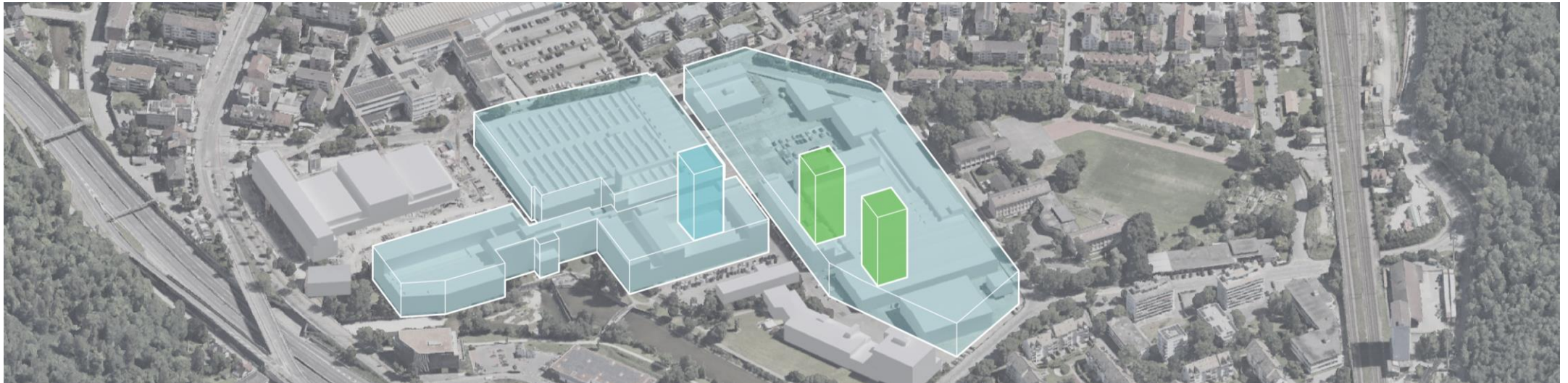
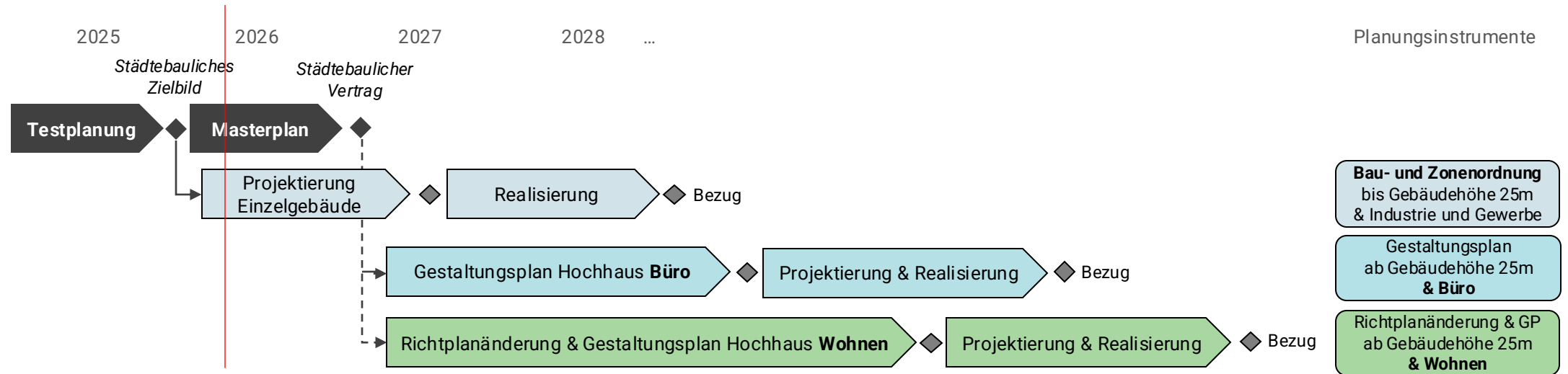
Kurzvorstellung

Grobterminplan: Zwei parallele Verfahren

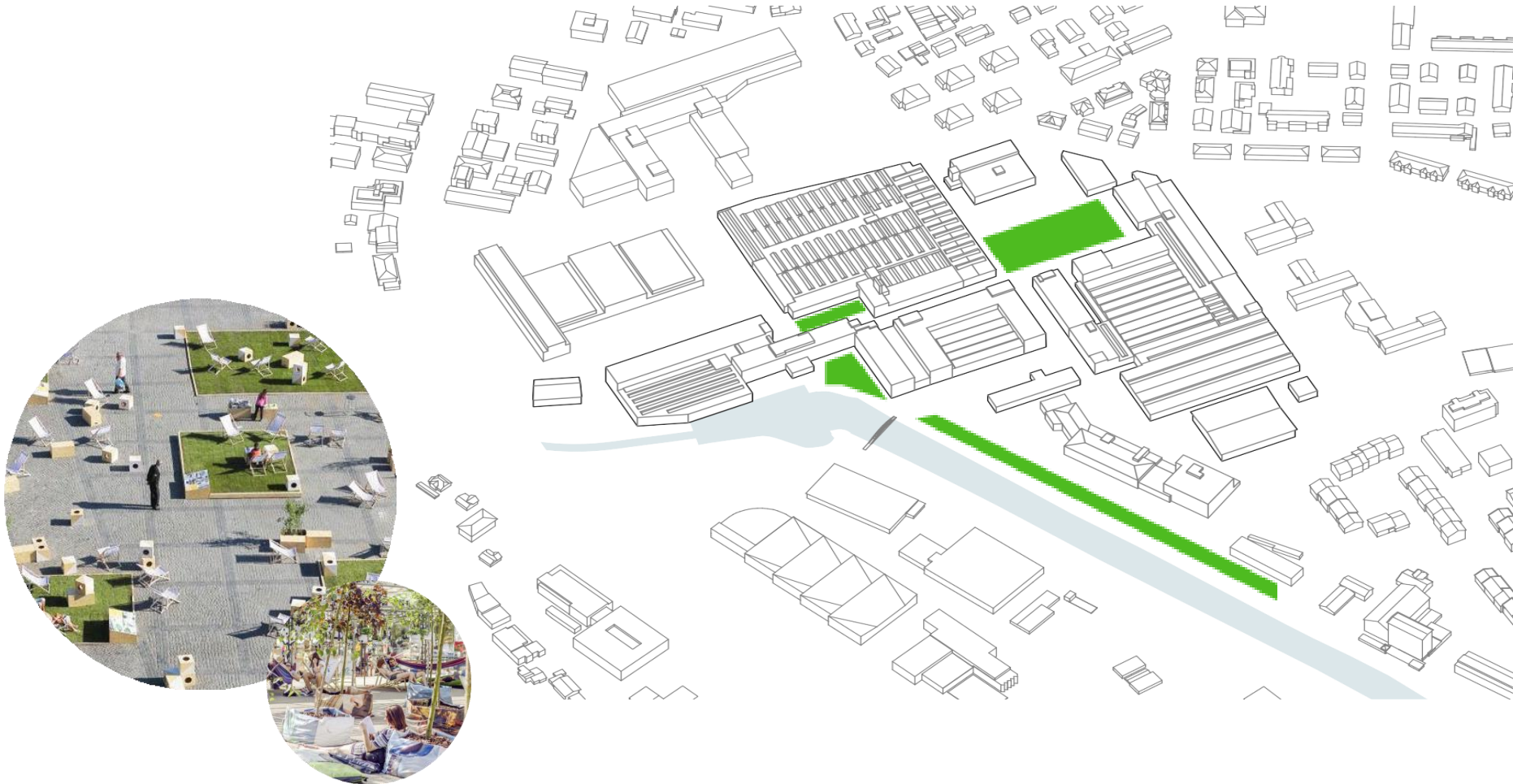


Strategie Arealentwicklung

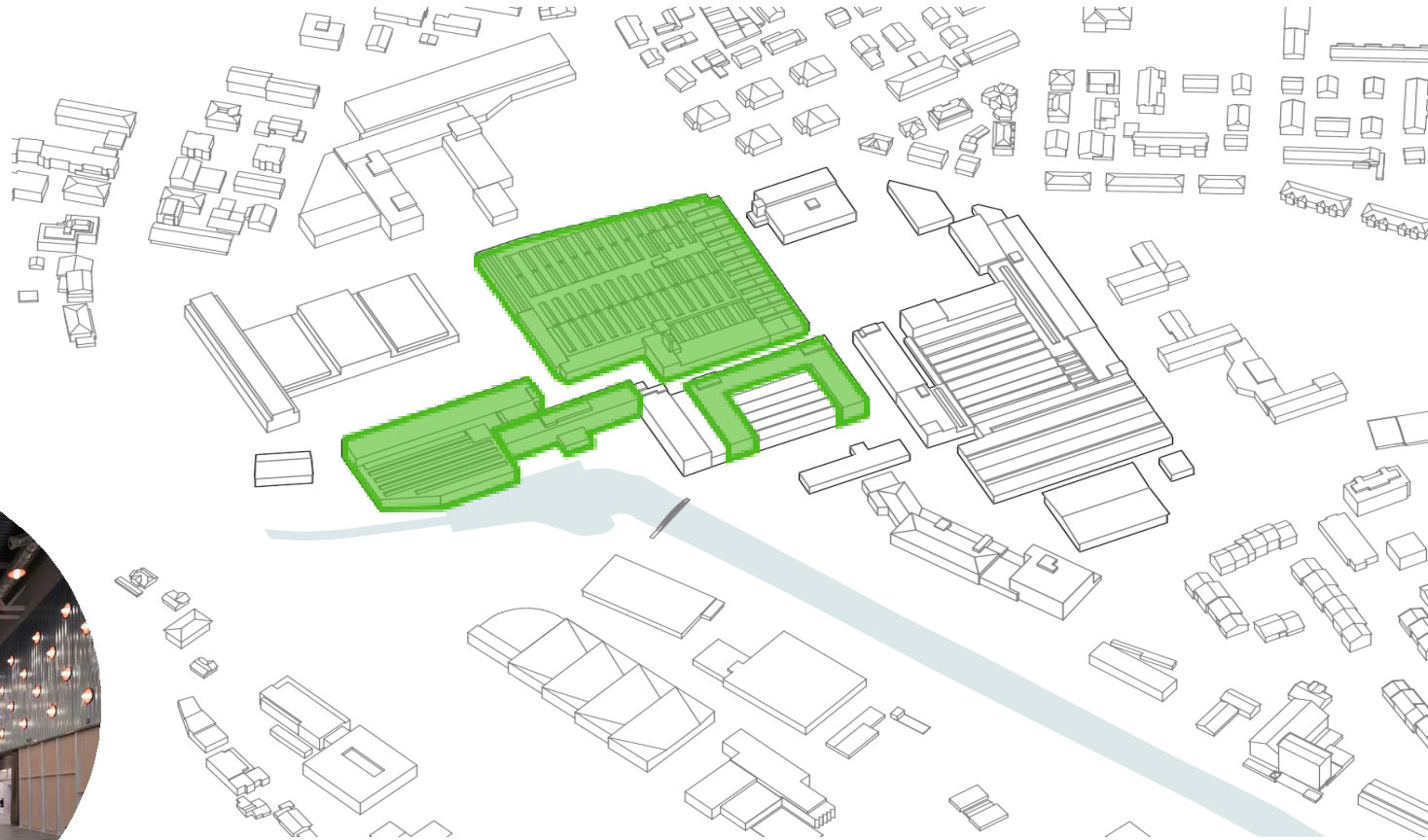
Prozessplan mit Masterplan und städtebaulichen Vertrag



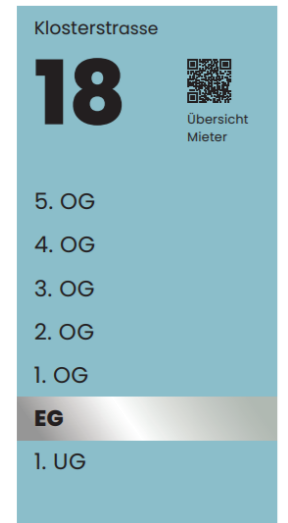
INTEGRATION & ERGÄNZUNG GRÜNRÄUME



AUFWERTUNG DES ZU ERHALTENDEN BESTANDS

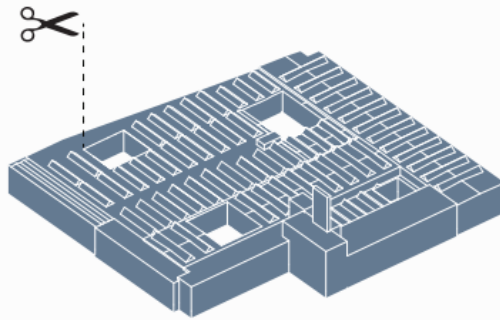


Arealentwicklung Signaletik

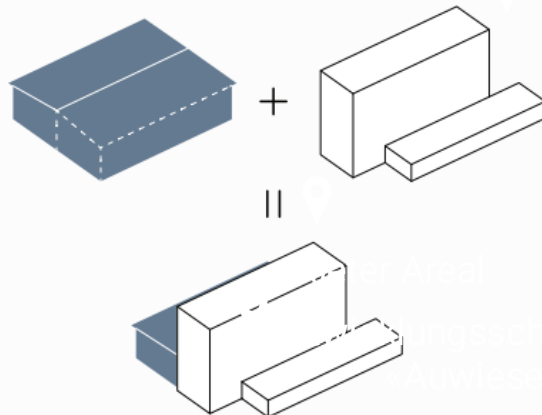


Arealentwicklung

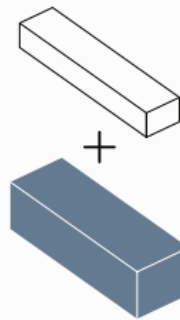
Umgang mit Bestandesgebäuden - Grundsätze



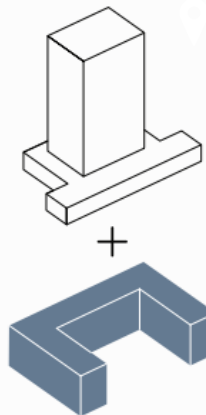
1 UMBAU



2 TEILUMBAU & ERWEITERUNG



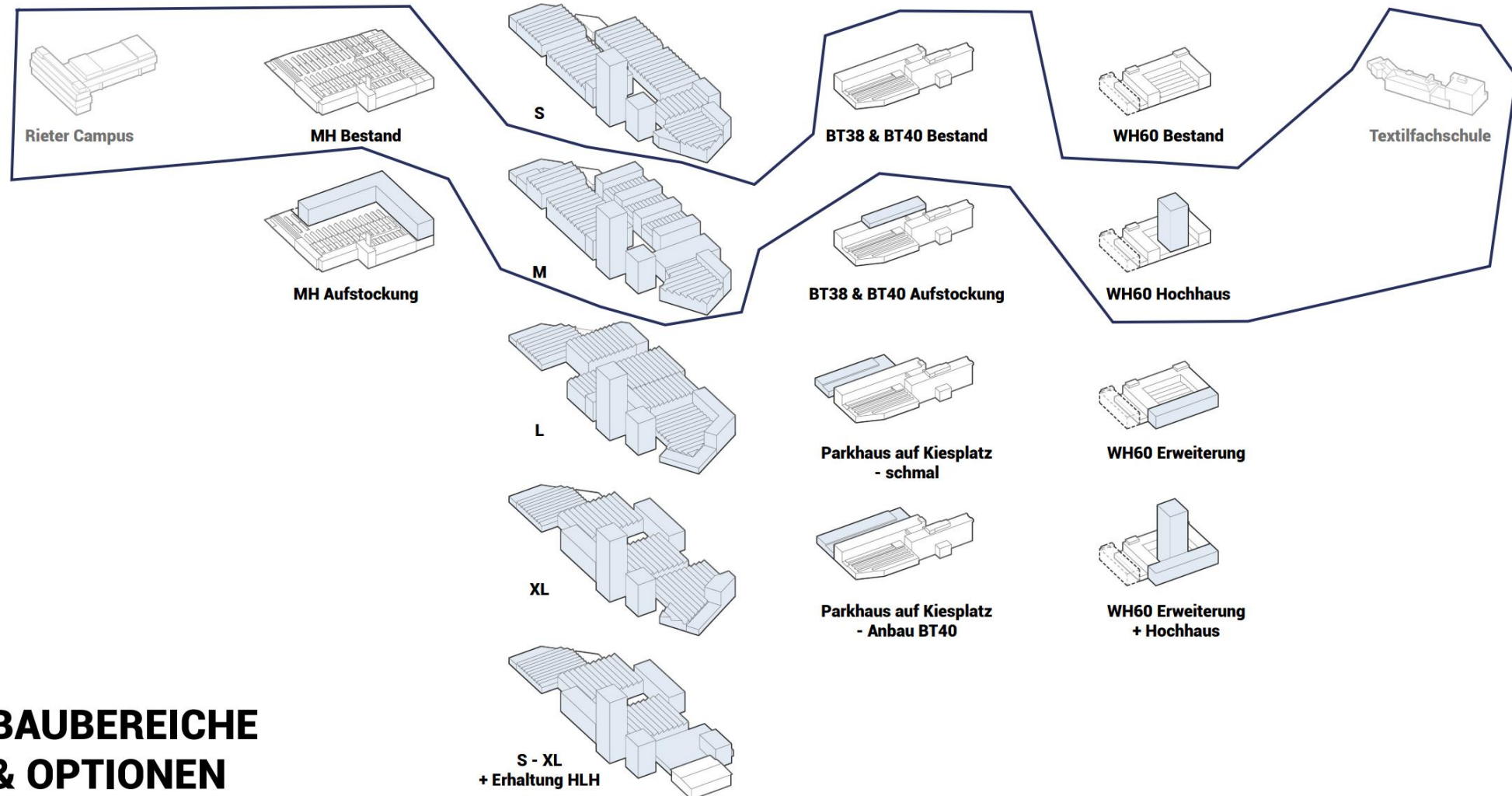
3 AUFSTOCKUNG



4 ADDITION

- Erhalt identitätsstiftender und ausbaubarer Gebäude
- Durchbrechung der Horizontalität der grossen Hallen-Strukturen durch Hochpunkte
- Bestand & Urbane Produktion: Erschwingliche Produktionsflächen im Bestand werden ergänzt durch Hallenneubauten mit möglichst stützenfreien und flexiblen Erdgeschossbereichen sowie nutzbaren Dachflächen als Experimentier- und Produktionsflächen

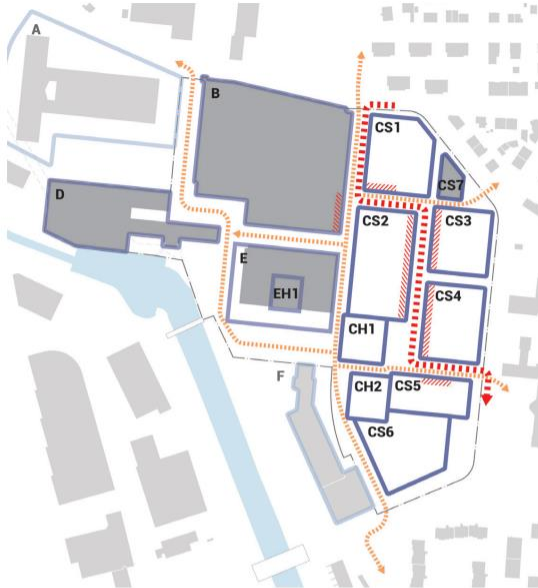
Arealentwicklung Optionen



**BAUBEREICHE
& OPTIONEN**

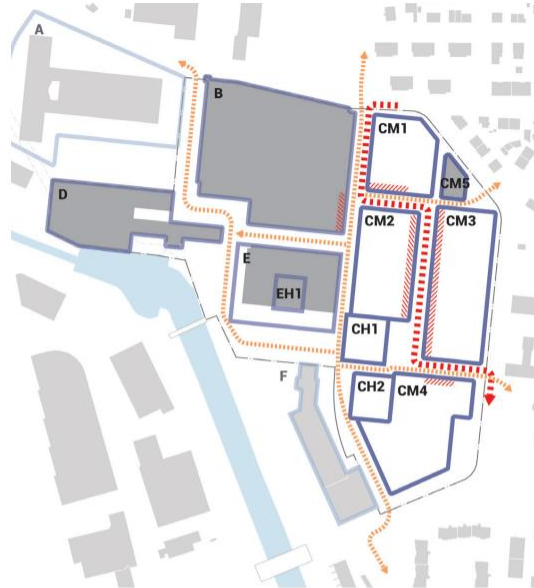
Arealentwicklung

Ankermieter Szenarien S bis XL



SZENARIO S

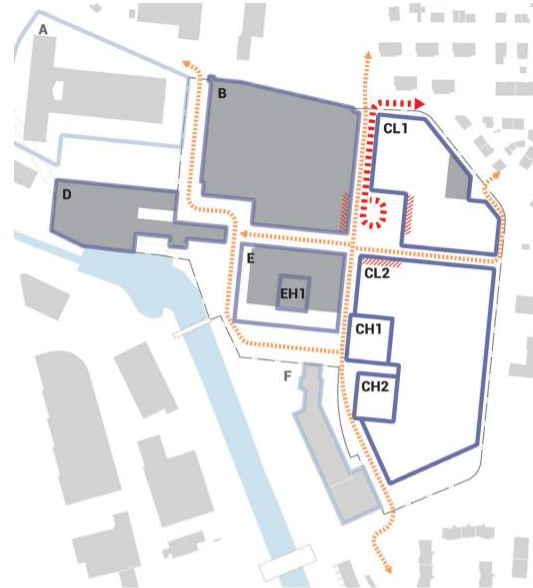
- Innere Erschließung
- Mehrseitige Adressierung
- Flexible Flächenaufteilung
- Kleinteiligkeit



SZENARIO M

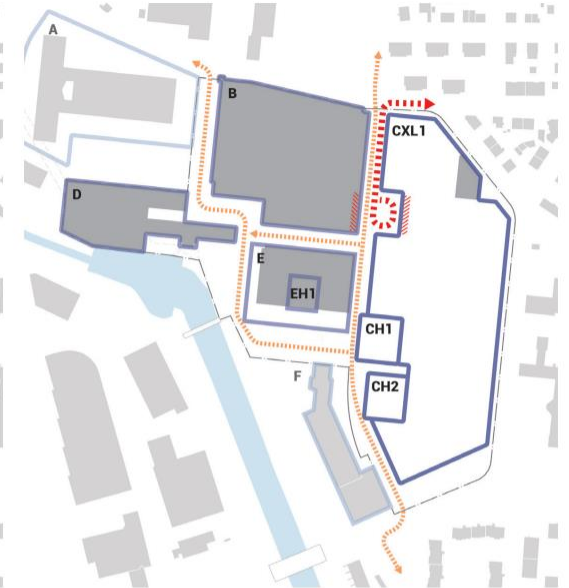
(Hauptszenario)

- Innere Erschließung
- Mehrseitige Adressierung
- Flexible Flächenaufteilung



SZENARIO L

- Zentraler Anlieferungspunkt (Verteilung im UG zu prüfen)
- Flexible Flächenaufteilung
- Mehrseitige Adressierung



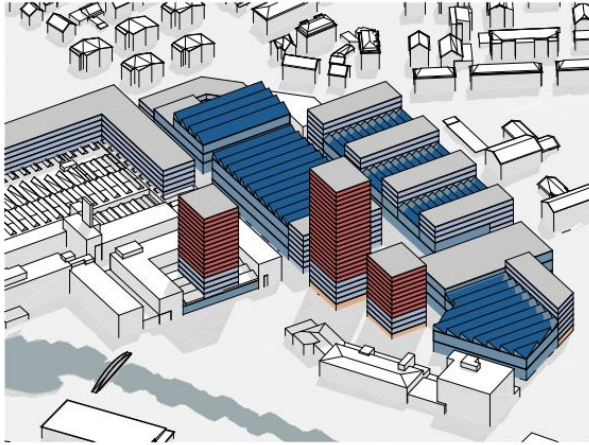
SZENARIO XL

- Zentraler Anlieferungspunkt (Verteilung im UG zu prüfen)
- Städtebaulich schwierig, da kein Bezug zum Quartier besteht
- Umnutzung in der Zukunft schwierig
- Flexible Flächenentwicklung

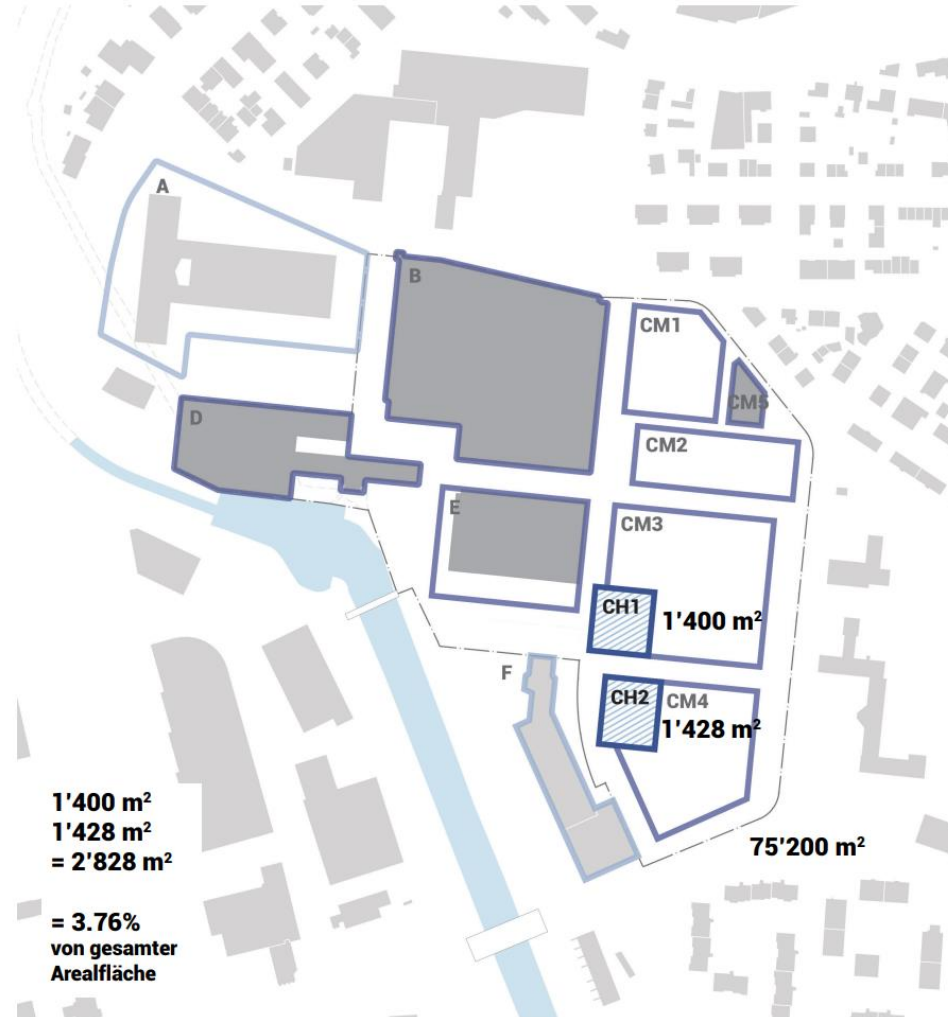
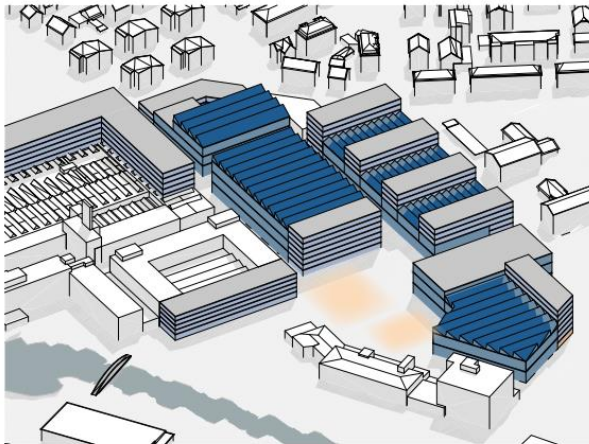
Arealentwicklung

Weiterentwicklungsmöglichkeiten

BMZ 10.7
(100%)



BMZ 9.3
(87%)



allreal

Allreal schafft Werte

