

HIAG

Design Build Switzerland, Bauherrenforum

Agile Projektentwicklungen/ Erfahrungsbericht HIAG

Marco Feusi
CEO

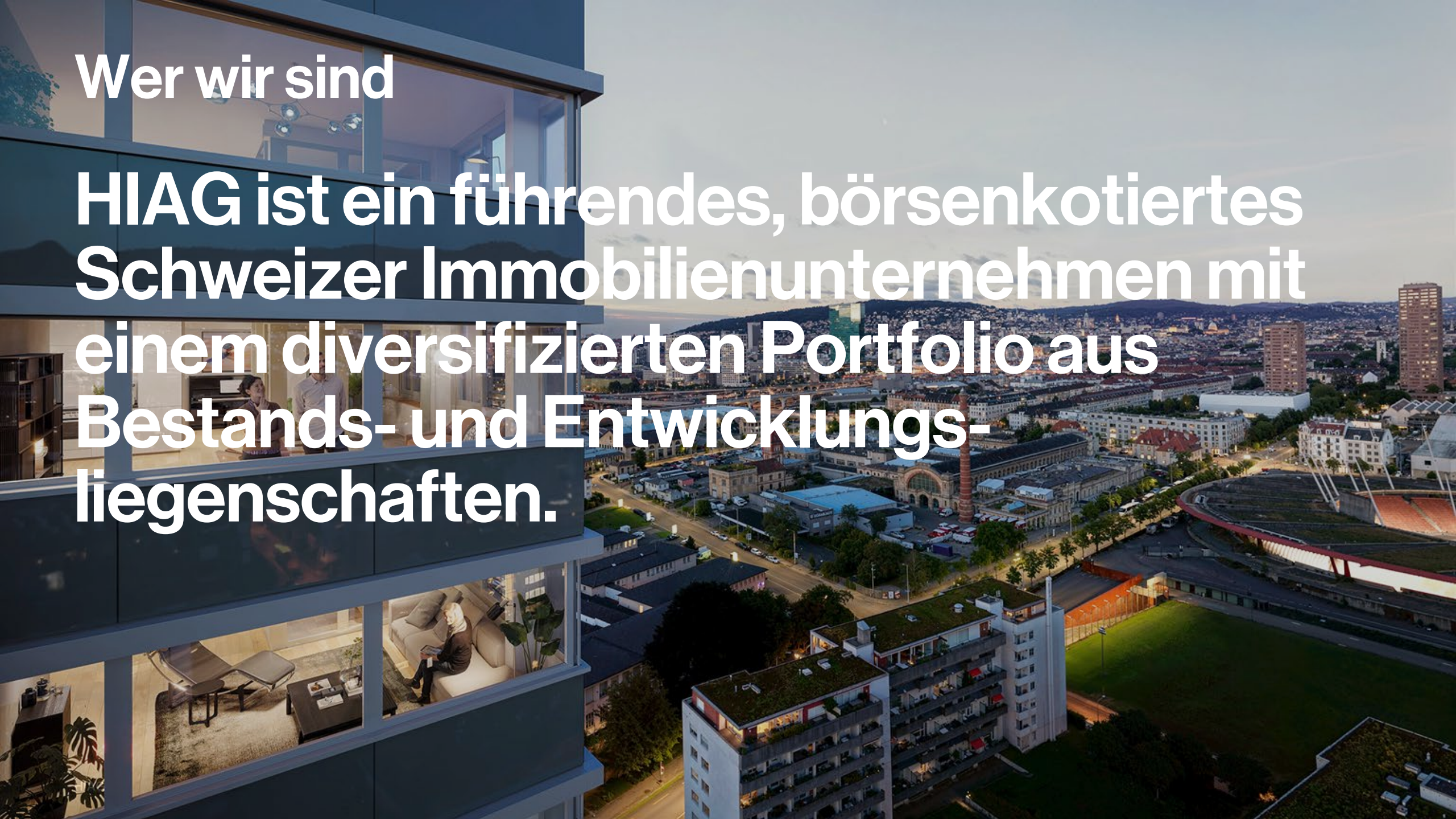
Michele Muccioli
Leiter Entwicklung & Realisation

26. März 2026



Wer wir sind

HIAG ist ein führendes, börsenkotiertes Schweizer Immobilienunternehmen mit einem diversifizierten Portfolio aus Bestands- und Entwicklungsliegenschaften.



Vorstellung ausgewählte Projekte

Kurzfristige Pipeline

ALTO Altstetten (ZH)

- Project perimeter: 7'800 m²
- In portfolio since 2019
- 149 rental apartments across 25 floors
- Uses: Residential, Retail, Commercial, total 13'000 m² usable area
- Total Investment CHFm XX
- Rental Value CHFm X.X



OC Oerlikon Hausen/Lupfig (AG)

- Project perimeter: 23'900 m²
- In portfolio since 2012
- Technology campus «Reichhold»
- Uses: Production, office, total 15'400 m² usable area
- Total Investment CHFm XX
- Rental Value CHFm X.X



Hive 6 Meyrin (GE)

- Project perimeter: 2'000 m²
- In portfolio since 2013
- Technology campus «The Hive»
- Uses: Data Center X MW, total 5'900 m² usable area
- Total Investment CHFm XX
- Rental Value CHFm X.X



Schönau Wetzikon (ZH)

- Project perimeter: 28'100 m²
- In portfolio since 2010
- Uses: Residential, total 10'800 m² usable area
- Total Investment CHFm XX
- Rental Value CHFm X.X, sales promotions CHFm XX



Vorstellung ausgewählte Areale

Mittel- bis langfristige Pipeline

Wydeneck, Dornach (SO)

Arealgröße: 136'009 m²
Im Portfolio seit: 2015

Nutzungen:

- Wohnen
- Gewerbe

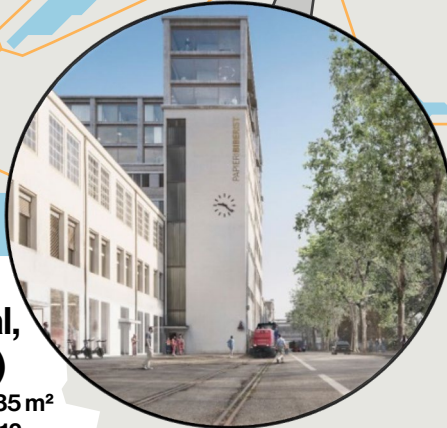


Papieri-Areal, Biberist (SO)

Arealgröße: 274'585 m²
Im Portfolio seit: 2012

Nutzungen:

- Industrie
- Gewerbe
- Wohnen & Freizeit



Im Farn Niederhasli (ZH)

Arealgröße: 27'609 m²
Areal aus Holzindustrie

Nutzungen:

- Wohnen
- Gewerbe



Schönau Areal Wetzikon (ZH)

Arealgröße: 28'100 m²
Im Portfolio seit: 2011

Nutzungen:

- Wohnen

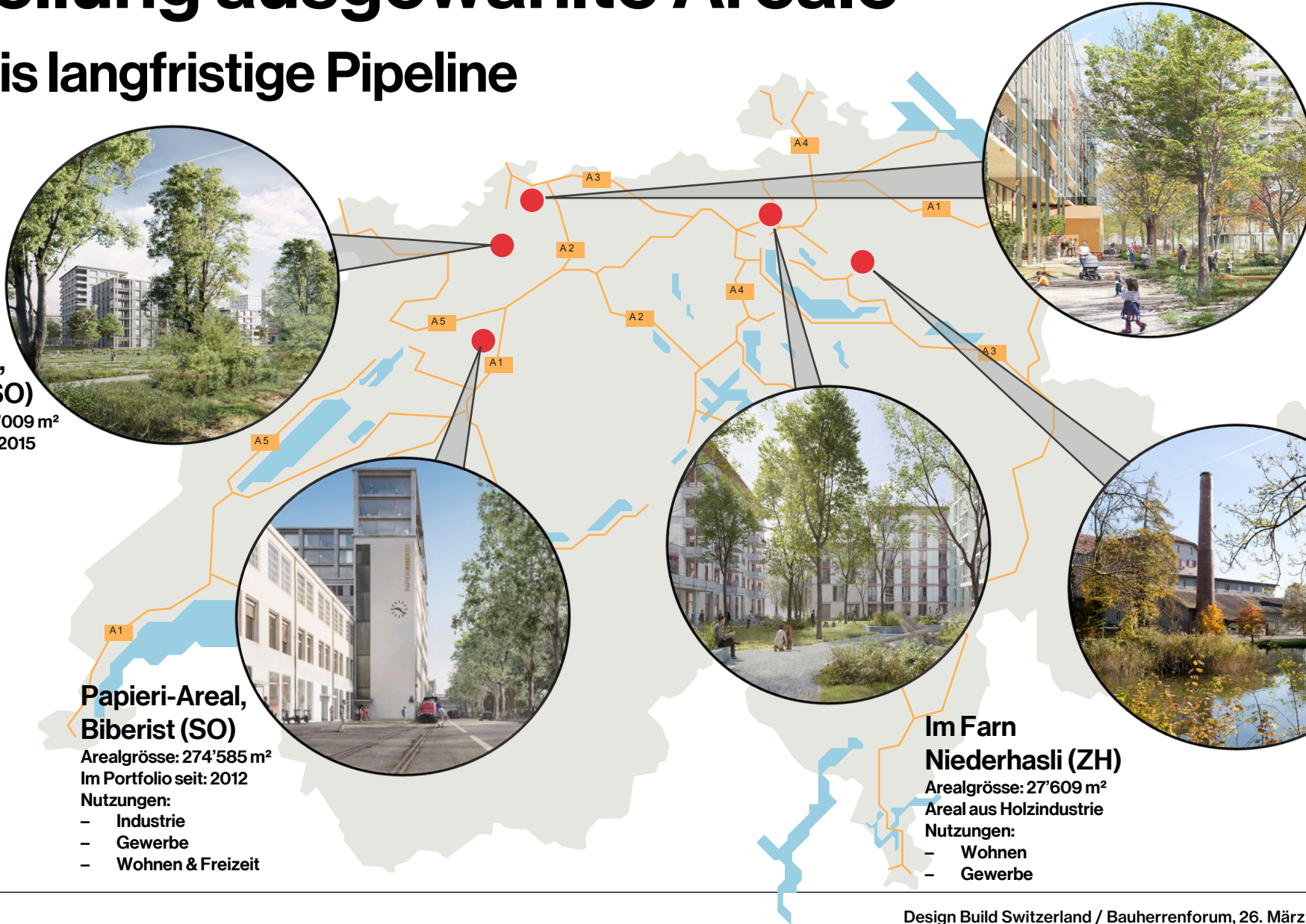


GLEIS SÜD, Pratteln (BL)

Arealgröße: 26'000 m²
Im Portfolio seit: 2018

Nutzungen:

- Wohnen
- Gewerbe



Projektvorhaben

Erste Gehversuche mit agilen Methoden



- 160 Miet- und 125 STWE-WHG
 - 4'000 m² Gewerbefläche
 - Zero Emission-Betrieb / Zertifizierung nach SNBS oder Minergie ECO
 - Digitalisierte Vermarktung und Betriebsphase
- Partizipativer Entwicklungsprozess mit Baukommission
- Bebauungsplan mit beschränkter Planungssicherheit
- «Time to Market» als treibender Einflussfaktor



Motivation Bauherrschaft

Erste Gehversuche mit agilen Methoden



Produktentwicklung

- Innovation fördern
- Einbezug des Planungsteams und dessen Erfahrungsschatzes, um zielgruppenspezifische Produkte zu definieren
- Risikomanagement und frühzeitiges Erkennen von Abweichungen in der Planung



Kollaboration

- Höheres Engagement, weniger Friktionen im Team
- Aktivere Projektsteuerung, der Aufgaben und Themen
- Höhere Planungsqualität
- Effizienzsteigerung durch direktes Eingreifen



Wahre Nachhaltigkeit

- Verschiedene Sichtweisen bringen kreativen Mehrwert
- (auch) Betriebskosten treten in den Vordergrund
- Optimierung der Entscheidungsgrundlagen und bessere Entscheide

Lean Construction / Set-up



Projektstart / Organisation

- **Interdisziplinäres Team von der ersten Minute an**
 - Architektur / Landschaftsarchitektur
 - Bauingenieurwesen
 - Gebäudetechnik HLKSE
 - Kostenmanagement / Ausführungskompetenz (u.a. TU Porr AG)
 - Verkehrs- und Mobilitätsplanung
 - Brandschutz / FM / Nutzervertreter / Vermarktung etc.
- **Beauftragung mit Einzelverträgen, Honorierung aller Beteiligten «nach Aufwand»**
- **Arbeiten im Bigroom, Pflichtanwesenheit an 2-3 Tagen**



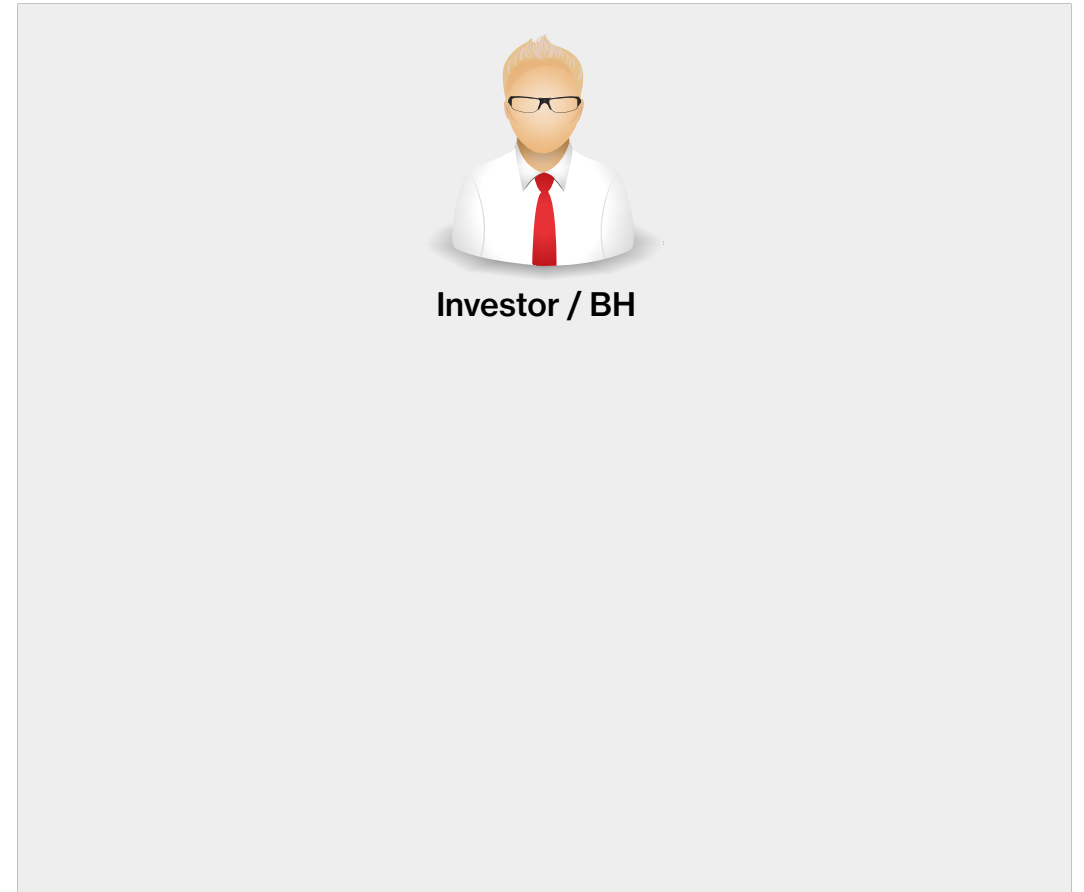
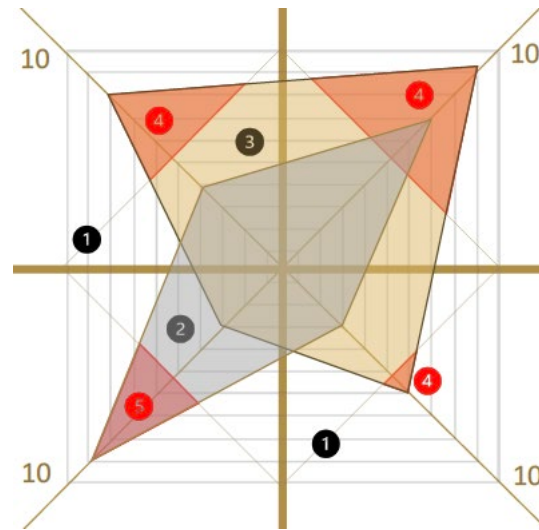
Arbeiten im Bigroom, Supertanker ZH-Binz

Lean Construction / Set-up

Team-Zusammensetzung



Planer / Spezialisten

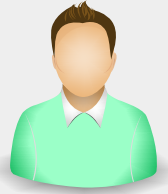


Investor / BH

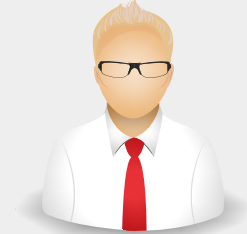
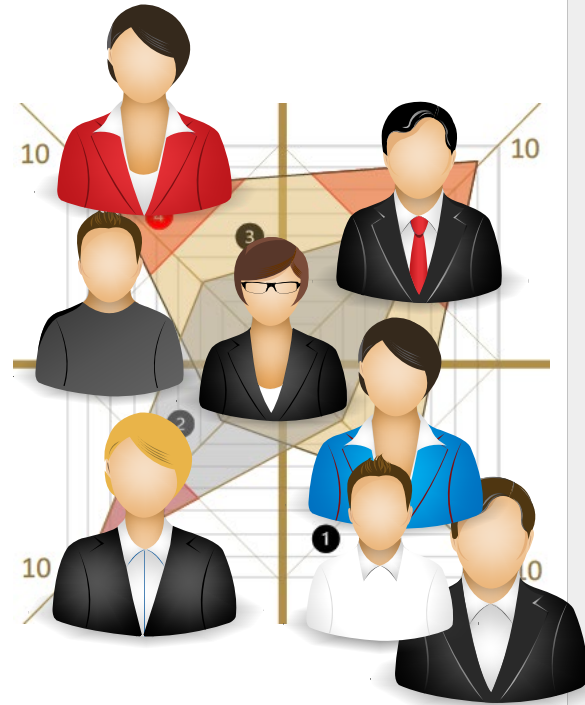
Bigroom

Lean Construction / Set-up

Team-Zusammensetzung



Planer / Spezialisten

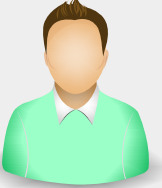


Investor / BH



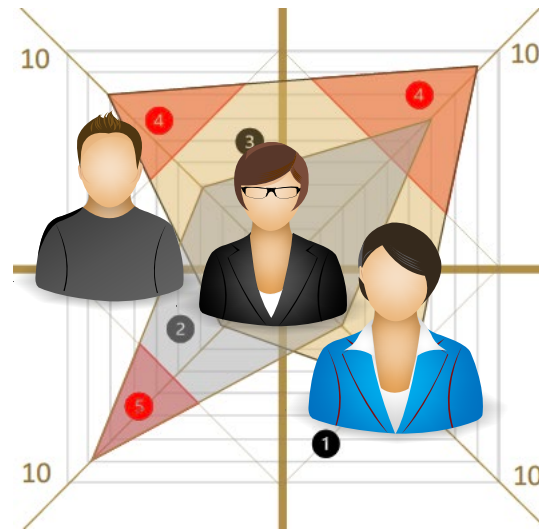
Bigroom

Lean Construction / Set-up



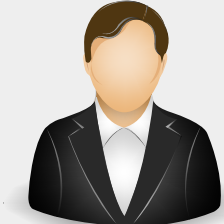
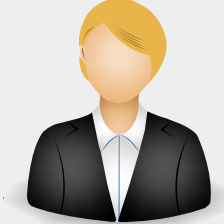
Team-Zusammensetzung



Planer / Spezialisten



Investor / BH



Bigroom

Lean Construction / Set-up

Team-Zusammensetzung



Projektstart / Organisation

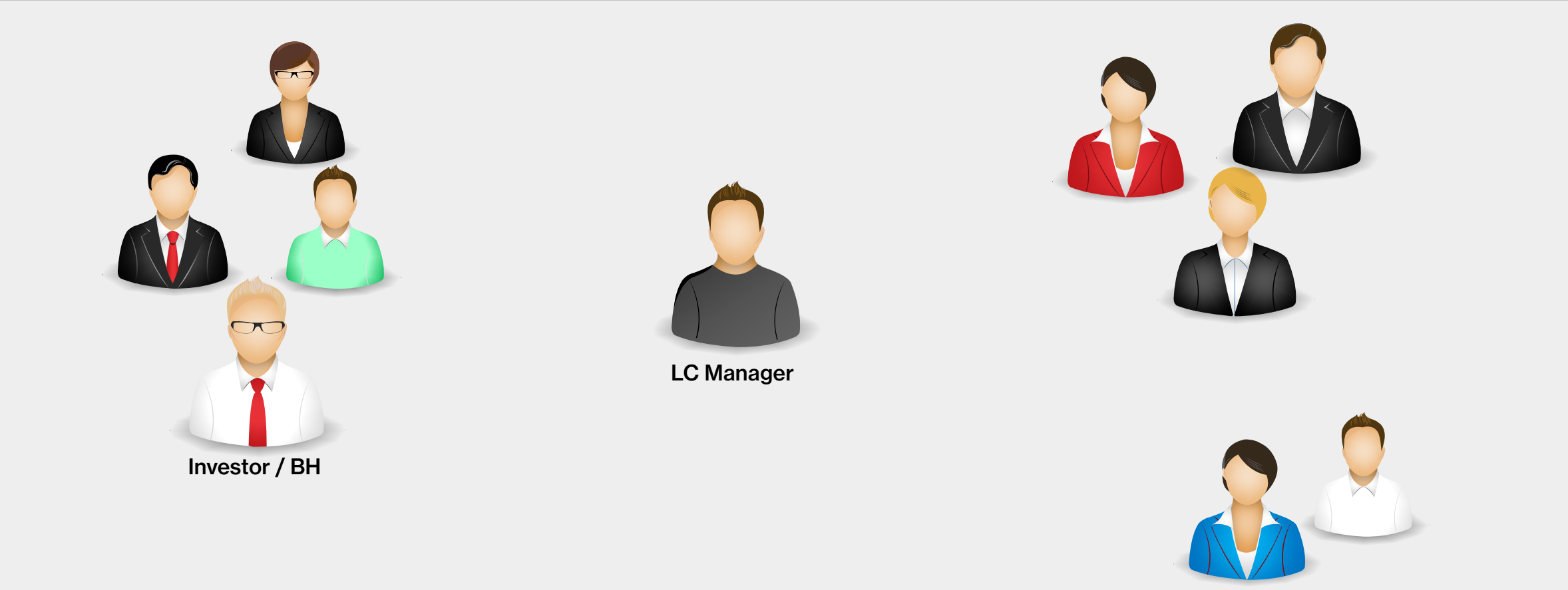
- LC-Manager als «Leuchtturm» und «Taktgeber»
- Klare Terminvorgaben / Unvorhergesehenes hat keinen Einfluss auf Endtermin!
- Bauherrschaft nah- und greifbar, LAUFEND
- Lean Construction «in verdaubare Portionen»!
 - Arbeiten im Big-Room (mind. 2 Tage/Wo.)
 - Kollaboration und agile Sprints
 - Last Planner
 - tw. Choosing by Advantages



Arbeiten im Bigroom

Lean Construction / Set-up

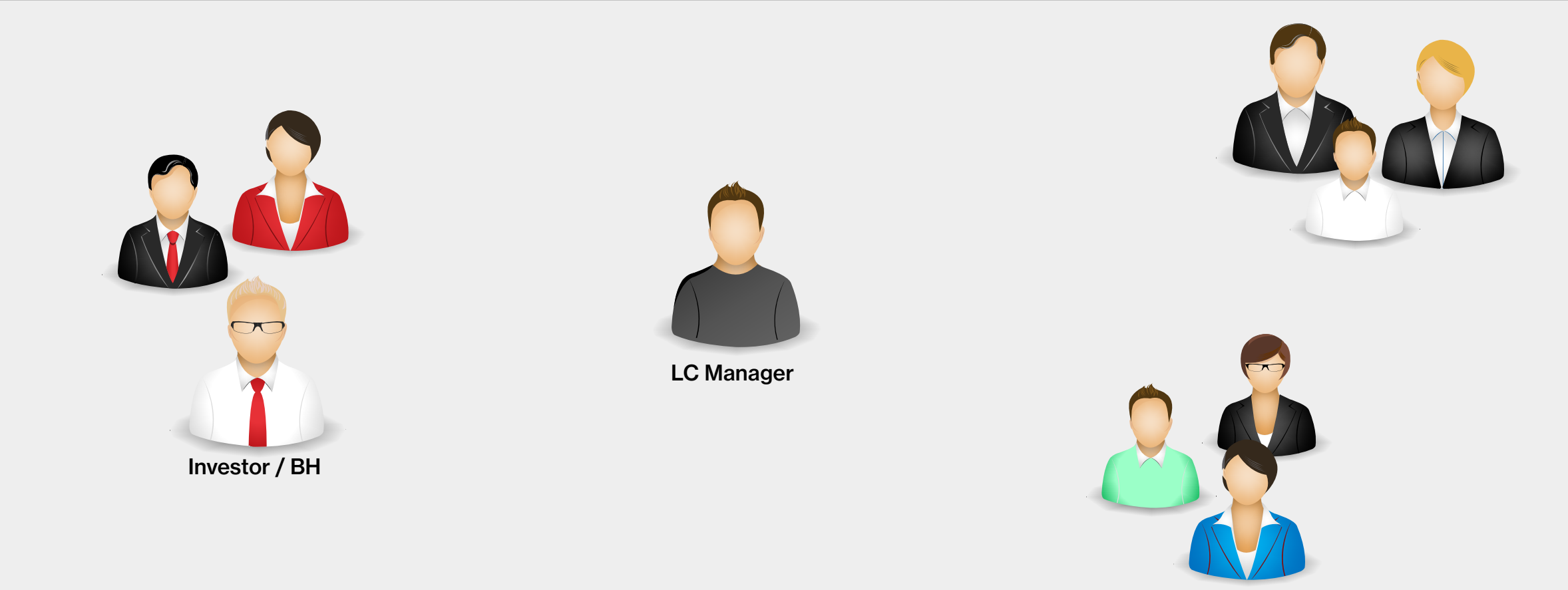
Agiles Design Management



Bigroom

Lean Construction / Set-up

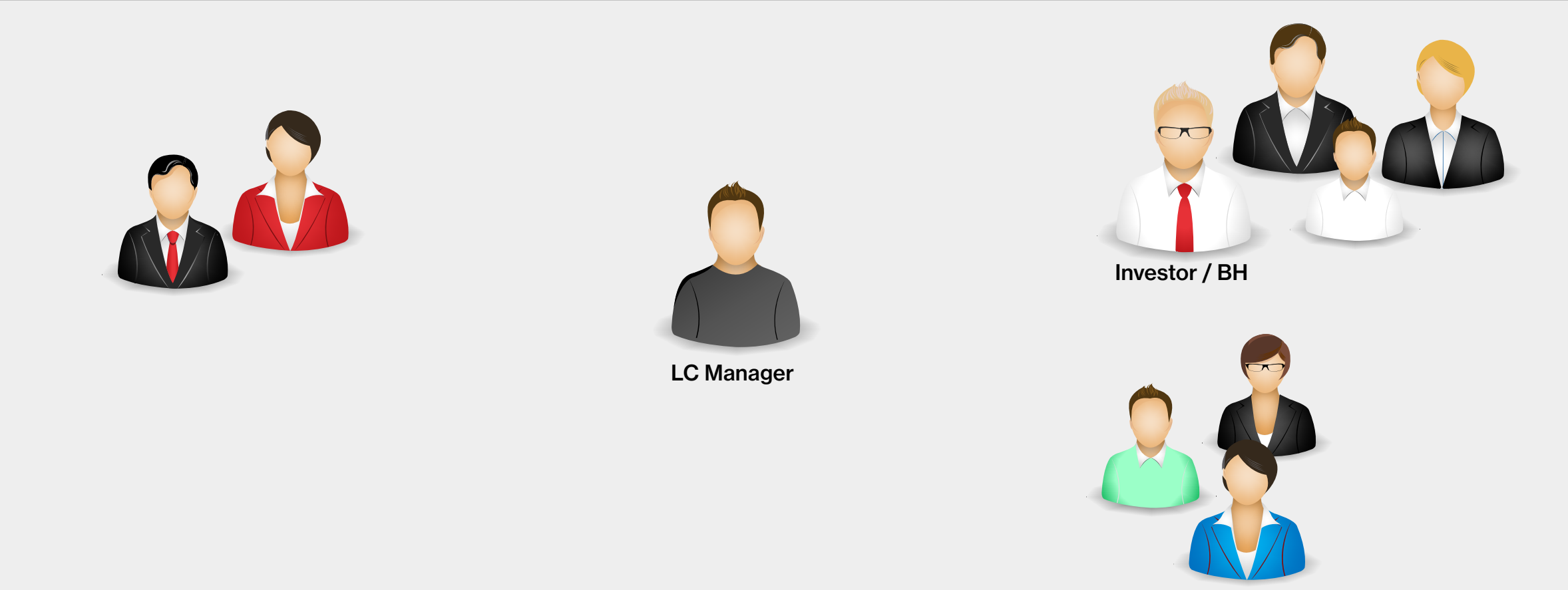
Agiles Design Management



Bigroom

Lean Construction / Set-up

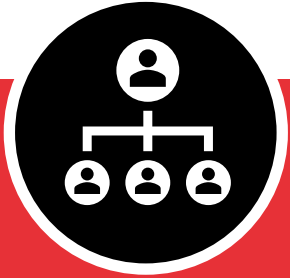
Agiles Design Management



Bigroom

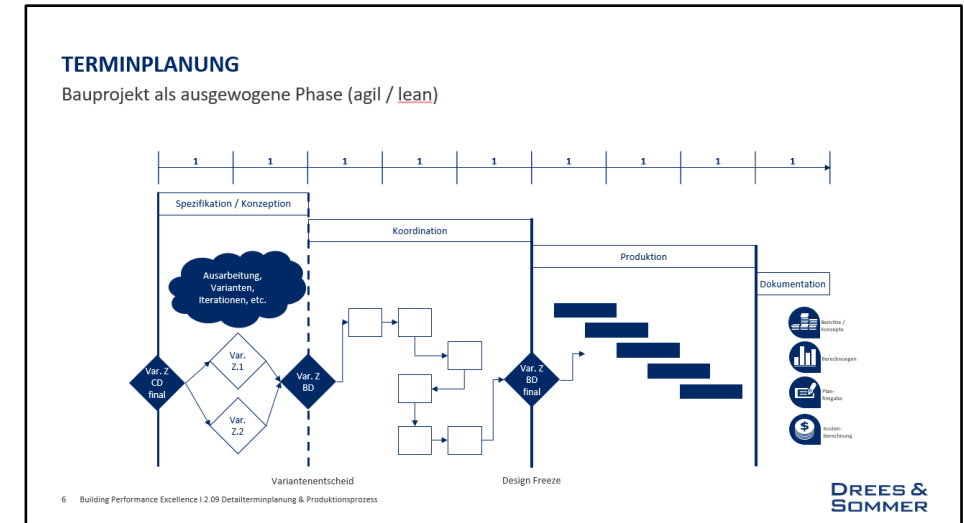
Lean Construction / Set-up

Designphase – zwischen Agilität vs. Stabilität

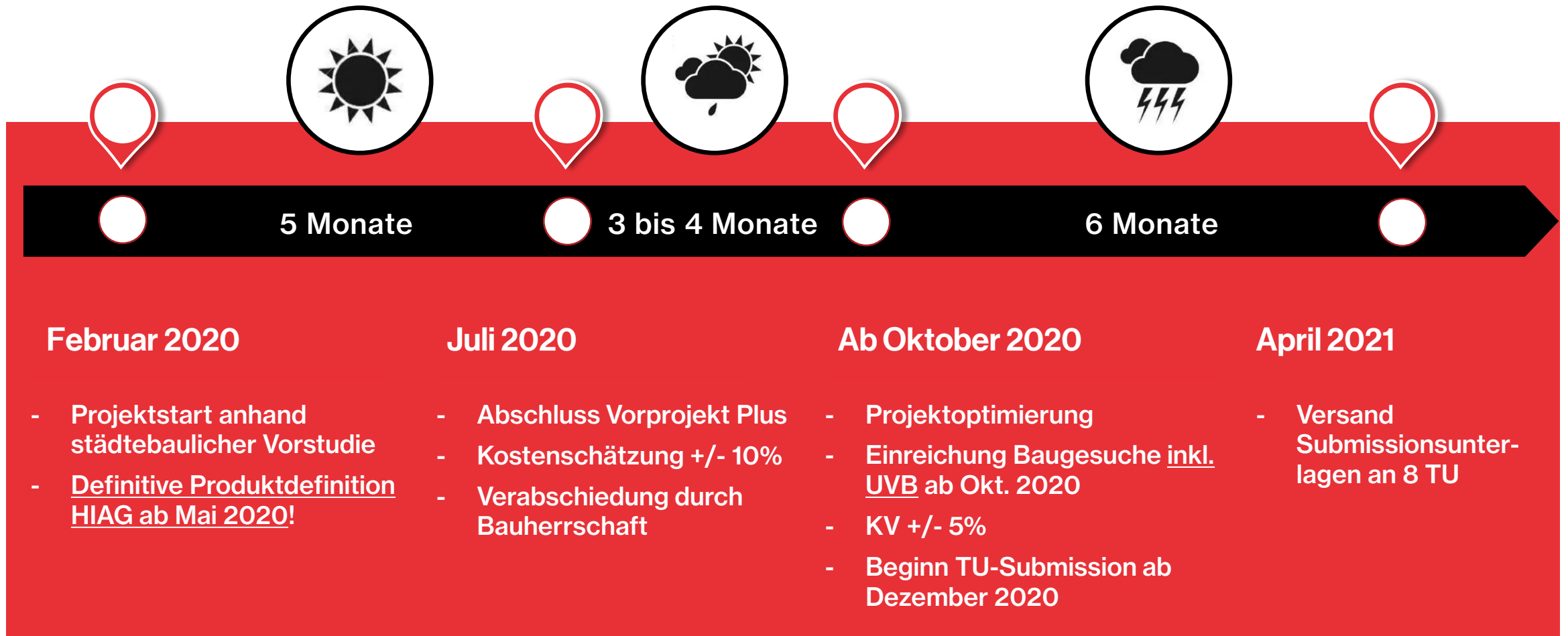


Agiles Design Management

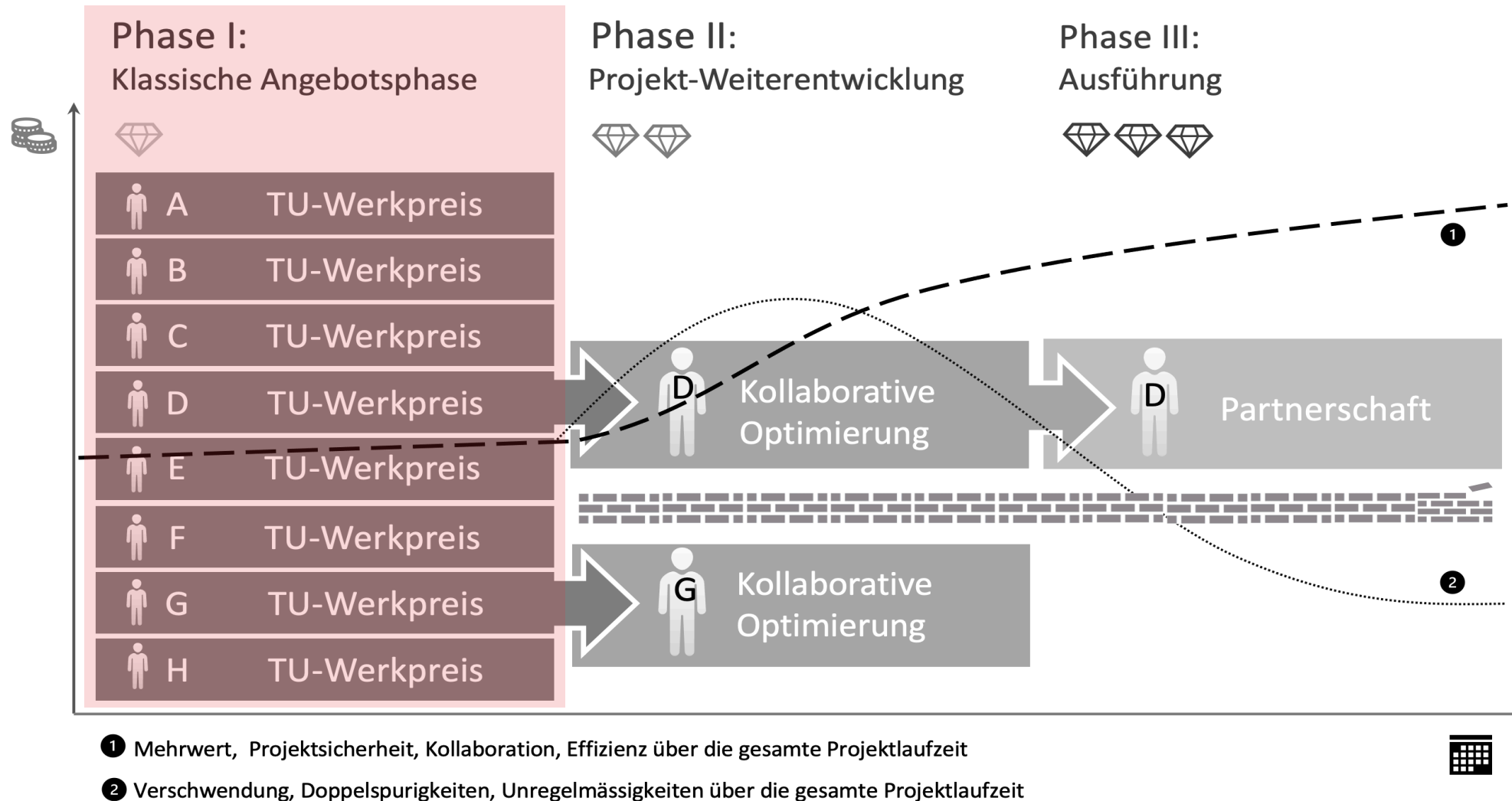
- Interdisziplinäre Clustergruppen, inkl. Bauherr
- Sämtliche Phasen beinhalten eine Kreativphase
- Koordinierte Wochen- und Tagesziele
- Sprintdauer 4-6 Wochen:
 - Kreativität / Innovative Lösungsansätze
 - Projektmeritwert aus Nutzersicht
- Konsolidierung / Phasenabschluss, ca. 4 Wochen:
 - Verifizieren / Aggregieren / Dokumentieren / Entscheiden



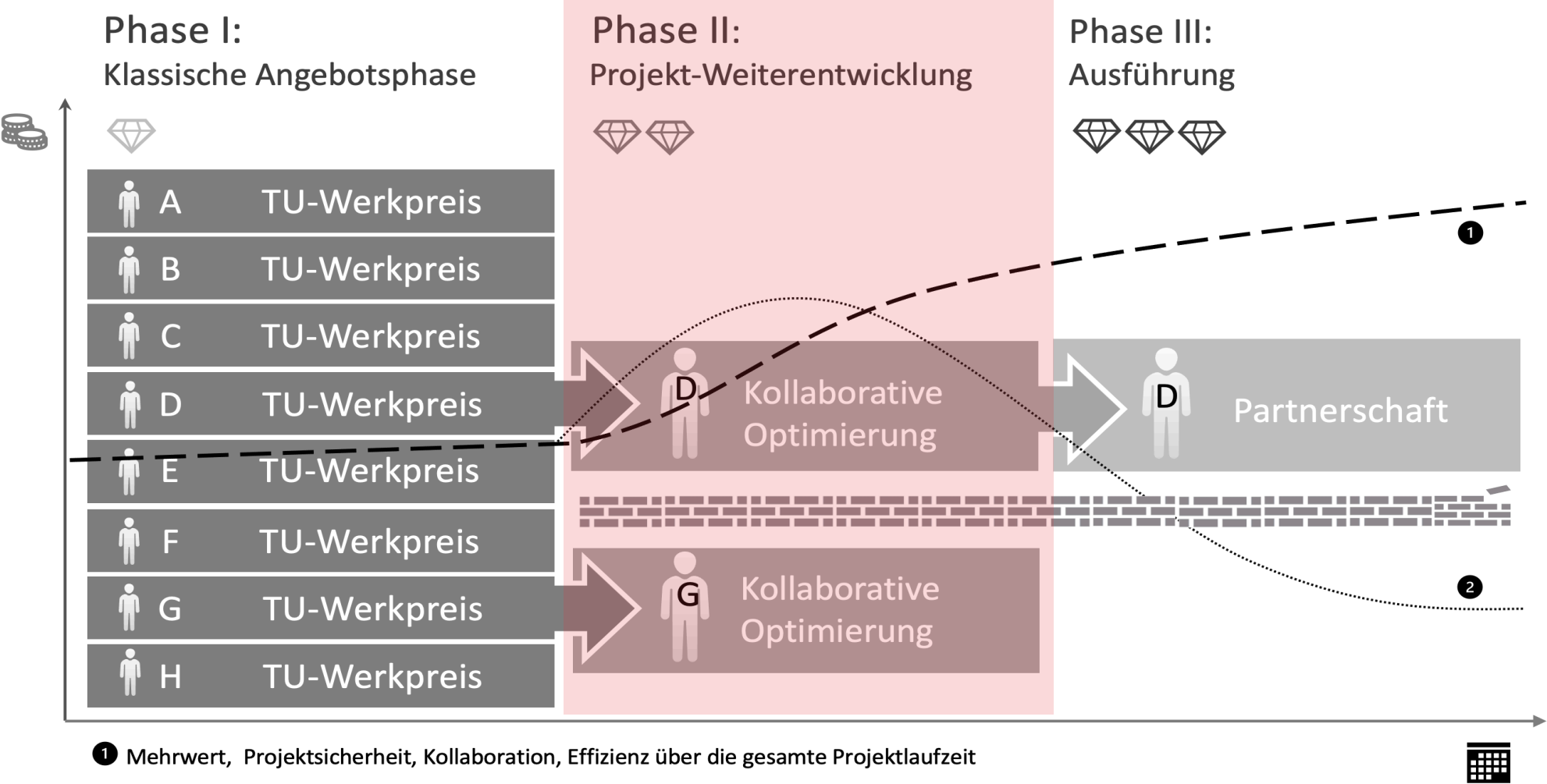
Learnings und Beobachtungen



Submissionprozess CHAMA 1



Submissionprozess CHAMA 1



- ① Mehrwert, Projektsicherheit, Kollaboration, Effizienz über die gesamte Projektlaufzeit
- ② Verschwendung, Doppelspurigkeiten, Unregelmässigkeiten über die gesamte Projektlaufzeit

Submissionprozess CHAMA 1

Zielsetzungen und Erwartungen HIAG



- Vorgabe GL HIAG: Ausführung mit Totalunternehmung
- Projektoptimierung dank Ausführungs-Knowhow
- Kollaborative Zusammenarbeit, prozessual wie auch vertraglich / Incentivierungsmodelle
- Kontinuität sichern und Claim-Management reduzieren

1. Nachhaltige Wirtschaftlichkeit vor Anfangsinvestitionen

- Angebote mit dem besten Preis-Leistungsverhältnis

2. Bauliche Projektoptimierung und Effizienzsteigerung

- Integration Ausführungs-Knowhow in die Planung

3. Von Beginn an eine einheitliche Zielausrichtung und Incentivierung

- Alignment of Interest, optimierte Ablaufprozesse

4. Klarheit und Verbindlichkeit

- Gemeinsame Reflektion sowie Verbindlichkeit unter den Parteien

5. Mehr Agilität und Prozesssicherheit

- Kollaboration im Ausschreibungsprozess garantieren

6. Commitment und Partnerschaft




- Die HIAG sucht Partner, der diesen Prozess akzeptiert, eine stabile und partnerschaftliche Zusammenarbeit begrüsst und die Werte der HIAG teilt

Learnings und Erkenntnisse CHAMA 1

Soll-Ist-Vergleich







Produktentwicklung

-  Innovation fördern
-  Einbezug des Planungsteams und dessen Erfahrungsschatzes, um zielgruppenspezifische Produkte zu definieren
-  Risikomanagement und frühzeitiges Erkennen von Abweichungen in der Planung






Kollaboration

-  Höheres Engagement, weniger Friktionen im Team
-  Aktivere Projektsteuerung, der Aufgaben und Themen
-  Höhere Planungsqualität
-  Effizienzsteigerung durch direktes Eingreifen



Wahre Nachhaltigkeit

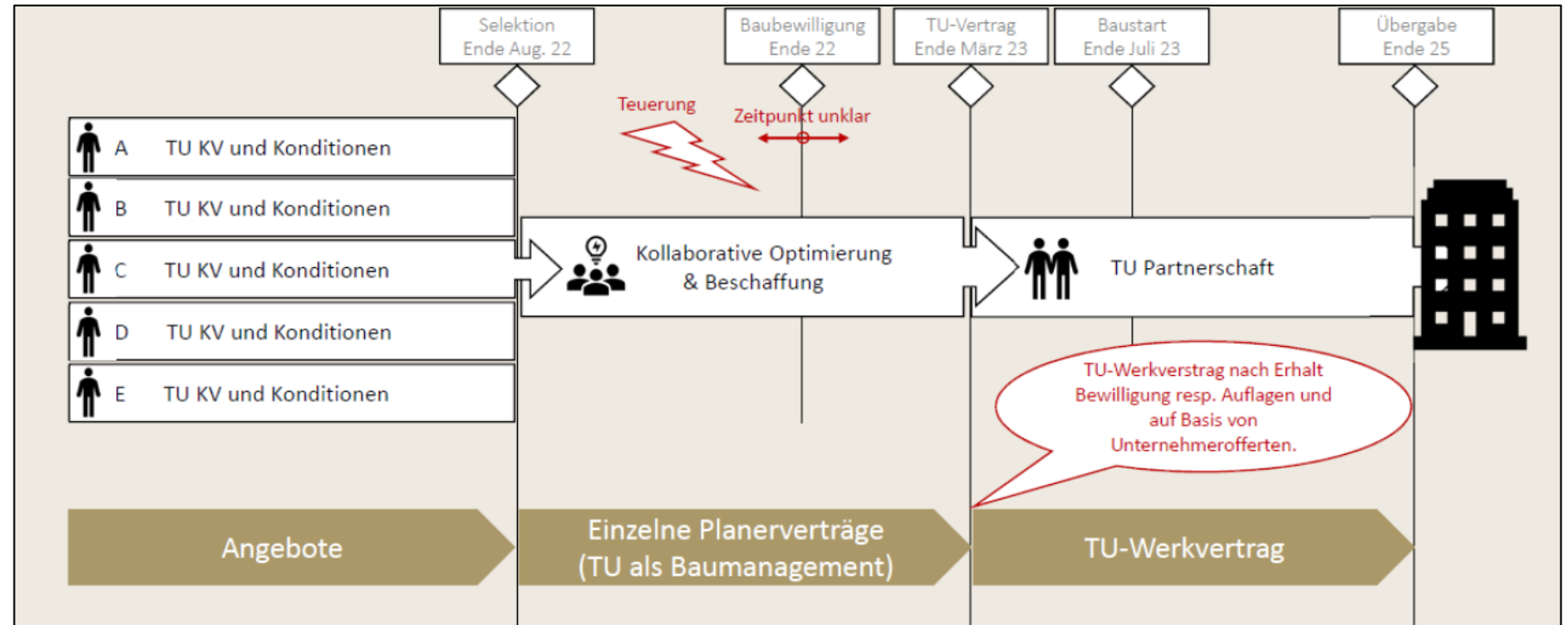
-  Verschiedene Sichtweisen bringen kreativen Mehrwert
-  (auch) Betriebskosten treten in den Vordergrund
-  Optimierung der Entscheidungsgrundlagen und bessere Entscheide

Übersichten Projekte / Prozesse

Trigger Points und Herausforderungen

Kollaborative Projektoptimierung

- Agilität und Flexibilität in der Projektentwicklung erforderlich, erhebliche Bewilligungsrisiken
- Teuerung als nicht greifbare Variable
- Ausführungs-Knowhow essenziell und innerstädtische Baustellenlogistik fordert klare Bauabläufe und Projektadaptierung
- Abrechnung mit Kostendach mit Bonus-/Malus-Modell



Steckbrief «ALTO Zürich»

Bauzeit 2023-2026 (31 Mt.)

Nutzung 149 Miet-WHG / 2'000 m² Gewerbeanteil

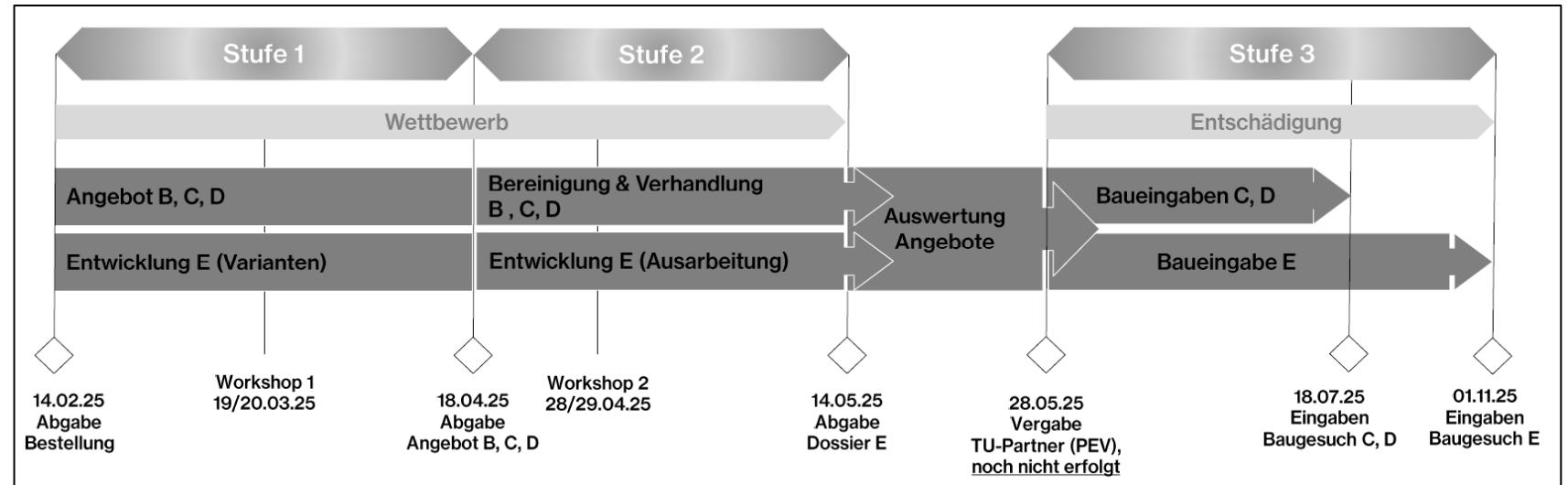
Investition CHFm XX

Übersichten Projekte /Prozesse

Trigger Points und Herausforderungen

Gesamtleistungswettbewerb

- Mehrere, differenzierte Produkte; viel Aufwand – wenig Synergiepotenzial
- Ausgangslage: unterschiedliche Planungsstände und Timelines
- Time to Market als treibender Faktor
- GP gibt Varianzverfahren vor, Projekte müssen durch Fachkommission verabschiedet werden
- Abrechnung nach Kostendach mit Bonus-/Malus-Modell



Steckbrief «Schönau Wetzikon»

Bauzeit 2027-2029
 Nutzung 118 Miet- und STWE-WHG
 Investition CHFm XX

Learnings und Erkenntnisse HIAG

Erfahrungen nach Abschluss diverser Projektentwicklungen



Positive Erfahrungen, was bleibt

- ✓ Kollaboration generiert Mehrwerte (Schwarmintelligenz), innovative Dynamik und weniger Claim-Management
- ✓ Deutliche Qualitätssteigerung der Planung u.a. dank Ausführungskompetenz, Big-Room, Last Planner
- ✓ Direktes und aktives Eingreifen des Bauherrn steigert Effizienz und Effektivität in der Planung
- ✓ Empfindliche Zeitersparnis (ca. 20-30%) auch Dank enge Zusammenarbeit mit Bauherrschaft
- ✓ Honorar-Minderkosten für Planer (SIA-Phasen 1-3), wobei die zusätzlichen Experten und Nebenkosten (bspw. Raummiete Bigroom) diese wieder wett machen



Wiederkehrende Herausforderungen

- ✓ Start ist zeitintensiv, Effizienz kommt später
- ✓ Agilität muss erlernt werden = Transformationsprozess schmerzt
- ✓ Bauherr ist «exponiert» und muss die Voraussetzungen für eine schlanke Entscheidungsprozedur schaffen
- ✓ Dienstleister und Unternehmungen sind risikoavers und suchen «den sicheren Hafen»
- ✓ Entwicklungskompetenz bei TU «bescheiden»



HIAG

Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit.

hiag.com

Aeschenplatz 7
4052 Basel
T +41 61 606 55 00

Bahnhofplatz 14
8001 Zürich
T +41 44 404 10 30

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

contact

Marco Feusi
Michele Muccioli

T +41 44 404 10 30
marco.feusi@hiag.com
michele.muccioli@hiag.com