

# Der Businesspark Richtistrasse in Wallisellen

Mit dem Businesspark an der Richtistrasse in Wallisellen entwickelt PSP Swiss Property eine zukunftsweisende Überbauung für eine anspruchsvolle und umweltbewusste Mieterschaft. Thomas Kraft, Asset Manager bei PSP, beschreibt das Projekt.



**Interview mit Thomas Kraft**  
PSP Swiss Property

*PRIVATE: Herr Kraft, PSP ist in erster Linie für seine Geschäftsliegenschaften in grossen Schweizer Städten bekannt. Wie wichtig sind daneben die Entwicklungsprojekte?*

**Thomas Kraft:** PSP besitzt in der Tat fast 200 Liegenschaften mit einem Wert von rund 5 Mrd. Franken. Dies sind vorwiegend Geschäftshäuser an zentralen Lagen in Zürich, Genf, Lausanne, Bern und Basel. Daneben halten wir aber auch 7 Entwicklungsareale mit einem Buchwert von rund 200 Millionen: das Hürlimann-Areal und das Löwenbräu-Areal in Zürich, das «Paradiso» in Lugano, ein Areal in Wädenswil, das Gurten-Areal in Wabern bei Bern, den «Salmen-Park» in Rheinfelden und eben den Business-

park Richtistrasse in Wallisellen.

*PRIVATE: 6 dieser 7 Areale stammen noch aus dem Zusammenschluss von PSP mit der REG (Real Estate Group) im Jahr 2004, allesamt ehemalige Brauereigelände der damaligen REG. Bedeutet die Entwicklung des Businessparks Richtistrasse nun eine Strategiewende?*

**Kraft:** Nein. Der Businesspark in Wallisellen ist eine Gesamtanlage mit insgesamt 5 modernen Bürogebäuden. In den Jahren 2001 bis 2003 wurden 3 dieser Gebäude an der Richtistrasse 3, 5 und 7 realisiert. Mitte 2008 bekam PSP dann die Gelegenheit, die anschliessenden Grundstücke zusam-

men mit einem von den Behörden bereits bewilligten Bauprojekt für die beiden übrigen Gebäude Richtistrasse 9 und 11 zu kaufen und so den ganzen Businesspark zu besitzen. Diese Gelegenheit haben wir wahrgenommen. Der Businesspark Richtistrasse bedeutet für uns also eine besondere Gelegenheit, aber keinen Strategiewechsel.

*PRIVATE: PSP verfolgt generell aber schon die Strategie, dass man sich auf Toplagen in den Wirtschaftszentren fokussiert?*

**Kraft:** Das stimmt. Projekte wie der Businesspark in Wallisellen lassen sich aber logischerweise in Stadtzentren nicht realisieren. Zudem ist die Richtistrasse geographisch ideal positioniert: Sowohl die Innenstadt von Zürich als auch der Flughafen Zürich-Kloten sind mit der S-Bahn und ab nächstem Jahr

sogar mit der neuen Glattalbahn in wenigen Minuten zu erreichen. Die Gehdistanz zum Bahnhof Wallisellen beträgt nur rund 5 Minuten. Und auch für die Autofahrer ist gesorgt: Die Autobahn schliesst praktisch direkt an den Businesspark an.

*PRIVATE: Wallisellen selbst gilt aber nicht gerade als erste Wahl für ein neues Firmendomizil.*

**Kraft:** Da könnte man sich täuschen. Für Unternehmen ist Wallisellen aufgrund des tiefen Steuersatzes der Gemeinde attraktiv, für die Mitarbeiter ist die Nähe zur Metropole Zürich ein grosses Plus. Zudem gibt es eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten und Naherholungsgebiete quasi vor der Haustür. Ganz nebenbei ist man in nur 5 Gehminuten im grössten Shopping-Center der Schweiz, dem Glatt-Zentrum. Und nicht zu vergessen ist die englischsprachige Swiss International School, die ebenfalls nur wenige Minuten vom Businesspark entfernt liegt. Dies ist speziell für Unternehmen mit internationalen Mitarbeitern ein nicht zu unterschätzender Standortvorteil.

*PRIVATE: Wie gross ist das ganze Businesspark-Projekt eigentlich?*

**Kraft:** Der Businesspark wird nach der Fertigstellung der letzten 2 Einheiten rund 34'400 m<sup>2</sup> Büroflächen umfassen. Dazu kommen 647 Parkplätze in Tiefgaragen und überirdisch vor den Gebäuden. In den beiden neuen Liegenschaften gibt es einzelne Geschosse mit 1'000 bis 1'400 m<sup>2</sup> Fläche, die integral oder frei unterteilbar gemietet werden können. Bei Bedarf stehen auch mehrere Stockwerke kombiniert mit internen Verbindungswegen zur Verfügung. Für das leibliche Wohl ist ein Food Court geplant, mit einem kulinarischen Angebot von schweizerisch bis amerikanisch und von mediterran

bis asiatisch. Die Speisen können in den Restaurants eingenommen werden, werden aber, wenn gewünscht, auch an die Arbeitsplätze geliefert.

*PRIVATE: Wieviel investiert PSP bis zur Fertigstellung?*

**Kraft:** Wir rechnen für die beiden letzten Gebäude mit einer Investitionssumme von 76 Mio. Franken inkl. 8,2 Millionen für Land und Infrastruktur.

*PRIVATE: Und wann werden die beiden letzten Gebäude bezugsbereit sein?*

**Kraft:** Die Fertigstellung der beiden Neubauten ist für Frühling 2010 geplant.

*PRIVATE: Liegt das Projekt in Anbetracht der Wirtschaftskrise eigentlich nicht etwas quer in der Landschaft?*

**Kraft:** Wir denken und handeln langfristig. Auch diese Krise wird einmal wieder in einen Aufschwung münden, und dann sind wir bereit.

*PRIVATE: Wie präsentiert sich die Vermietungssituation in Wallisellen?*

**Kraft:** Der Vermietungsmarkt hat sich seit 2006 gut entwickelt, und aufgrund der regen Nachfrage wird weiter intensiv gebaut.

*PRIVATE: Bedeutet das nicht unliebsame Konkurrenz für Ihren Businesspark?*

**Kraft:** Konkurrenz schon, aber nicht unbedingt unliebsame. Sicher bedeutet mehr Bautätigkeit mehr Konkurrenz;

auf der anderen Seite bedeutet es aber auch eine erwünschte weitere Belebung der Region, was sich letztlich positiv für alle auswirkt.

*PRIVATE: Wie sieht es bei der Überbauung in Sachen Energieeffizienz aus?*

**Kraft:** Der Businesspark Richtstrasse erfüllt alle Normen des schweizerischen Minergie-Qualitätslabels. Die Gebäude sind als integrale Systeme mit Erdsonden konzipiert, bei denen der Wärmedämmung der Gebäudehüllen und der Haustechnik besondere Beachtung geschenkt wird. Dazu gehört beispielsweise ein energieeffizientes Heizungs- und Kühlungssystem mit ganzjährig kontrollierbarer Lüfterneuerung mittels systematischer Komfortlüftung.

*PRIVATE: Was heisst das konkret?*

**Kraft:** Die Ausrichtung auf Energieeffizienz ermöglicht eine markante Senkung des Energieverbrauchs. Das bedeutet geringere Umweltbelastung und niedrigere Betriebskosten. Die niedrigeren Betriebskosten wirken sich konsequenterweise auch positiv auf die Nebenkosten der Mieter aus. Zudem schafft das Klimasystem ein angenehmes und gesundes Raumklima.

*PRIVATE: Wie sieht das Angebot im Facility Management aus?*

**Kraft:** Der FM-Anbieter ist vor Ort. Die Mieter können bei Bedarf Leistungen von Empfang, Bewachung, Tele-

fonzentrale und Postdienst über Raumreinigung und -bewirtschaftung bis zu einem Reparaturdienst, Grünpflanzpflege und Entsorgung beziehen. Mit anderen Worten: Die Mieter erhalten das gesamte Facility Management aus einer Hand und brauchen sich um keine entsprechenden Details mehr zu kümmern.

*PRIVATE: Was für Unternehmen haben sich schon für den Businesspark entschieden?*

**Kraft:** Beispielsweise die IT- und Telekom-Unternehmen Microsoft, Cisco Systems, BT Global Services Schweiz, SoftwareOne und Microwin oder der multinationale Hygienekonzern Ecoblab und die internationale Konsumgüterfirma Reckitt Benckiser. Sie alle haben ihren Hauptsitz für Europa bzw. die Schweiz bereits im bestehenden Teil des Businessparks etabliert. Damit hat sich hier ein kleiner IT- und Telekom-Cluster gebildet, der unter den Mietern sicherlich zu Synergien führen wird.

*PRIVATE: Und wie sehen Sie die Situation, wenn die beiden letzten Gebäude fertiggestellt sind? Sind Sie bereits in Gesprächen mit möglichen Mietern?*

**Kraft:** Gespräche laufen und wir sind zuversichtlich, dass der Businesspark sowohl für PSP als auch für die Mieter zu einer Erfolgsgeschichte werden wird.

[www.richtstrasse.ch](http://www.richtstrasse.ch) ●

[www.psp.info](http://www.psp.info) ●

