

Nach dem flexiblen Büro kommt nun das «ready-to-go»-Labor

Labor- und Forschungsflächen sollen so einfach mietbar werden wie Büros. Das ist das Ziel von Zhang Xi und ihrer Firma Superlab Suisse. Der Immobilieninvestor Swiss Prime Site glaubt an das Konzept und will neben Büros vermehrt auch flexible Laborflächen anbieten.

Andrea Martel

27.01.2022, 15.10 Uhr



So sieht es im Superlab in Lausanne aus.

Superlab

Büros kann man von heute auf morgen mieten – genau in der gewünschten Grösse und fixfertig eingerichtet. Dafür sorgen diverse Anbieter von Coworking-Spaces und Flex-Offices, deren Geschäftsmodell darin besteht, Flächen langfristig anzumieten und einzurichten und sie dann stückchenweise – zu einem höheren Preis, dafür mit einem Dienstleistungspaket – ihren Mitgliedern zur Verfügung zu stellen. Diese Flexibilität ist zunehmend gefragt, speziell von kleineren oder rasch wachsenden Firmen.

Erfahrung im Bau von Laborgebäuden

Startups, die nicht Büros, sondern Laborflächen brauchen, haben es schwerer. Bis jetzt bietet der Markt für diese Firmen kaum Lösungen. Universitäts-Spin-offs können oft eine gewisse Zeit nach der Gründung kostengünstig die Hochschulinfrastruktur nutzen, daneben bieten unter anderem die Technoparks die Möglichkeit, Laborinfrastruktur anzumieten.

Aber irgendwann kommt die grosse Frage: wo weiterarbeiten? Eigene Labors sind teuer, und grosse Investitionen ausserhalb der Produktentwicklung sind in diesem Entwicklungsstadium weder möglich noch sinnvoll. Notwendig wären bezugsfertige Flächen, die höchstens noch kleiner individueller Anpassungen bedürfen.

Zhang Xi hat dieses Bedürfnis erkannt. Mit ihrer 2019 gegründeten Firma Superlab Suisse hat sie vor kurzem begonnen, «lab as a service» anzubieten. Das Konzept umfasst laut Zhang innovativ gestaltete



Zhang Xi, Gründerin und CEO von Superlab Suisse.

PD

Laboreinrichtungen, modernste Geräte (etwa für Zellkulturen) sowie professionelle Dienstleistungen (z. B. Waste-Management) und Concierge-Services für Unternehmen aus den Bereichen Biotech, Pharma und Medtech. Das erklärte Ziel: «Diese Firmen sollten sich möglichst wenig um Infrastruktur kümmern müssen, sondern ihre Investitionen vollständig auf die Forschung und Innovation fokussieren.»

Die 42-Jährige, die in China aufgewachsen ist und in China sowie danach – auf Empfehlung ihres Professors – auch noch an der ETH Architektur studiert hat, verfügt über Erfahrung im Bau von Labors. Mit ihrem Architekturbüro EXH Design baute sie unter anderem den Roche-Campus in Schanghai.

Mit der Zeit habe sie zwei Dinge realisiert, meint Zhang im Gespräch. Zum einen seien immer nur Grossfirmen mit Bauaufträgen an sie gelangt. Dabei seien Talente heute im Life-Science-Bereich nicht mehr abhängig von riesigen Teams, sondern könnten ihre Ideen auch in einer eigenen Firma verfolgen. Aber diese Firmen hätten weder das Geld noch die Zeit, um eigene Laborflächen zu bauen. Zum anderen sei auch bei Labors eine gewisse Standardisierung möglich. «Früher hat man gedacht, dass jedes Labor unterschiedlich ist. Aber das ist nicht der Fall.»

Interesse von Immobilienfirmen

Zhang ist überzeugt vom Marktpotenzial von «ready-to-go labs», die sich nach einem Auszug nahtlos weitervermieten lassen. Dies, obwohl klar ist, dass Labors nur schon wegen der notwendigen Sicherheitsvorkehrungen deutlich anspruchsvoller zu betreiben sind als Büros. Man könne auch nicht alles anbieten, meint die Unternehmerin, die für ihr Projekt extra einen Monat in einem Labor mitgearbeitet hat, um die Bedürfnisse der Forscher besser zu verstehen: «Bei Reinräumen etwa oder bei Anlagen für Tierversuche arbeiten wir mit Partnern. Aber das meiste können wir selber abdecken.»

Die Kunden müssen sich nicht langfristig verpflichten; sie können – mit einer Kündigungsfrist von sechs Monaten – jederzeit ausziehen. Erste Erfahrungen beim Pilotprojekt in Lausanne zeigen jedoch laut Zhang, dass sich die Firmen ihre Labors lieber für eine längere Zeit sichern. Der durchschnittliche Vertrag laufe dort über drei Jahre.



Nighthurse Images

Das – noch nicht gebaute – dreiteilige Gebäude links soll künftig neben Büros auch 5400 Quadratmeter Laborflächen beherbergen.

Zhangs Geschäftsmodell stösst nicht nur in der Life-Science-Branche auf Anklang. Auch Vermieter zeigen Interesse für das neuartige Angebot. So hat Swiss Prime Site, die grösste kotierte Immobiliengesellschaft der Schweiz, am Donnerstag bekanntgegeben, mit Superlab Suisse eine Partnerschaft einzugehen. In einem ersten Schritt werden zusammen zwei Standorte mit über 10 000 Quadratmeter Gesamtfläche entwickelt, einer in Basel (Stücki-Areal) und einer in Schlieren auf dem Gelände der umgebauten NZZ-Druckerei, das nun JED heisst.

Interessant sind aus Zürcher Sicht vor allem die Pläne in Schlieren. Ursprünglich war auf der Brache neben der ehemaligen NZZ-Druckerei ein neues Bürogebäude geplant gewesen. Aber bekanntlich gibt es eher

zu viele als zu wenig Büros. So sollen nun in Zusammenarbeit mit Superlab Suisse bis Herbst 2024 auf rund der Hälfte der Fläche Forschungs- und Laborflächen für Startups, Spin-offs oder etablierte Unternehmen entstehen.

Riesige Nachfrage nach Labors

Noch hat die Vorvermietung nicht begonnen. Aber dass die Nachfrage hoch sein wird, davon sind nicht nur Swiss Prime Site und Superlab Suisse überzeugt, sondern auch der langjährige Schlieremer Standortförderer Albert Schweizer: «Fehlende Laborkapazitäten sind eines der Hauptprobleme im Kanton Zürich. Wir haben zehnmal mehr Anfragen, als was wir derzeit an Laborflächen anbieten können.»

Gerade Schlieren ist bei Biotech-Firmen sehr gefragt, ist doch auf dem dortigen Wagi-Areal in den vergangenen zwanzig Jahren einer der wichtigsten Cluster der Schweiz entstanden mit insgesamt rund 50 Biotech-Firmen und rund 1500 Arbeitsplätzen in der Forschung. Roche, Molecular Partners, Neurimmune, Insphero oder Cytos (heute Kuros): All die grossen Namen sind an der Wagistrasse angesiedelt, ebenso seit 2003 der Bio-Technopark, der eng verbunden ist mit ETH, Universität Zürich und Unispital.

Aber das Wagi-Areal platzt längst aus allen Nähten. Umso erfreuter ist Schweizer über die zusätzlichen 5400 Quadratmeter, die durch das Projekt von Swiss Prime Site und Superlab Suisse entstehen. Auch von der Lage her sind für Schweizer die geplanten Laborflächen ideal, liegen

sie doch unmittelbar neben dem Wagi-Areal und erst noch auf der «richtigen» Seite, nämlich gegen Zürich und den Bahnhof Schlieren hin.

Es braucht ein Cluster

Die Lage, das betont auch die Superlab-Gründerin Zhang, ist absolut zentral. Forschungsflächen anzubieten, sei nur in einem Cluster sinnvoll. Durch die direkte Nachbarschaft zum Wagi-Areal in Schlieren beziehungsweise beim anderen Projekt zum Technologiepark in Basel könnten Unternehmen aus dem Bereich Life-Science von bedeutenden Synergieeffekten dieser Ökosysteme profitieren.