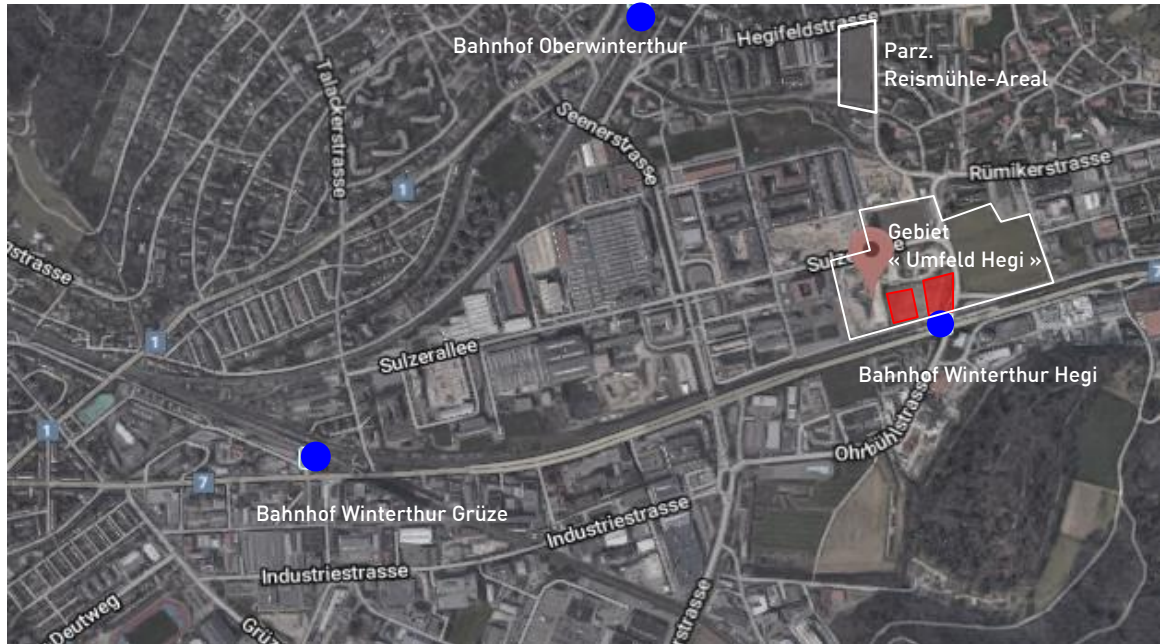


Winterthur Neuhegi, Haus Huber und Gewerbehaus



Informationen

- Zwei Grundstücke unbebautes Land
- Kaufoption: nur eine Parzelle und/oder beide Parzellen
→ es wird nur die Parzelle für das Wohnhaus fokussiert
- Liegen im Entwicklungsgebiet „Umfeld Hegi“ mit rechtskräftigem Gestaltungsplan (25.09.2013), in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Hegi.
- Gesamtes Gebiet bestehend aus div. Parzellen ist aufgeteilt in 4 Baubereiche (s.S.2).

Implenia:	Eigentümerin Teilbereich im Baubereich 4 1 Wohnungsbau mit 300 WE, 2 Bürogebäude
Mobilier:	Eigentümerin Teilbereich im Baubereich 3 + 4 1 Wohnungsbau mit 150 WE, 1 Altersheim
Fam. Huber:	Eigentümerin Teilbereich im Baubereich 1,3 + 4 1 Wohnungsbau mit 100 WE, 1 Bürogebäude
- Eigentümerinnen Baubereich 2 unbekannt
- Implenia führte im Mai 2017 einen Studienauftrag über den Baubereich 4 durch, Siegerprojekt BDE Architekten
- Stand Planung Juli 2018:

Implenia:	Baugesuch eingereicht, wird im Herbst 2018 erwartet
Mobilier:	Vorprojekt
Fam. Huber:	Haus Huber Studienauftrag, Gewerbehaus Gestaltungsplan
- Abgabe verbindliches Angebot Ende August 2018

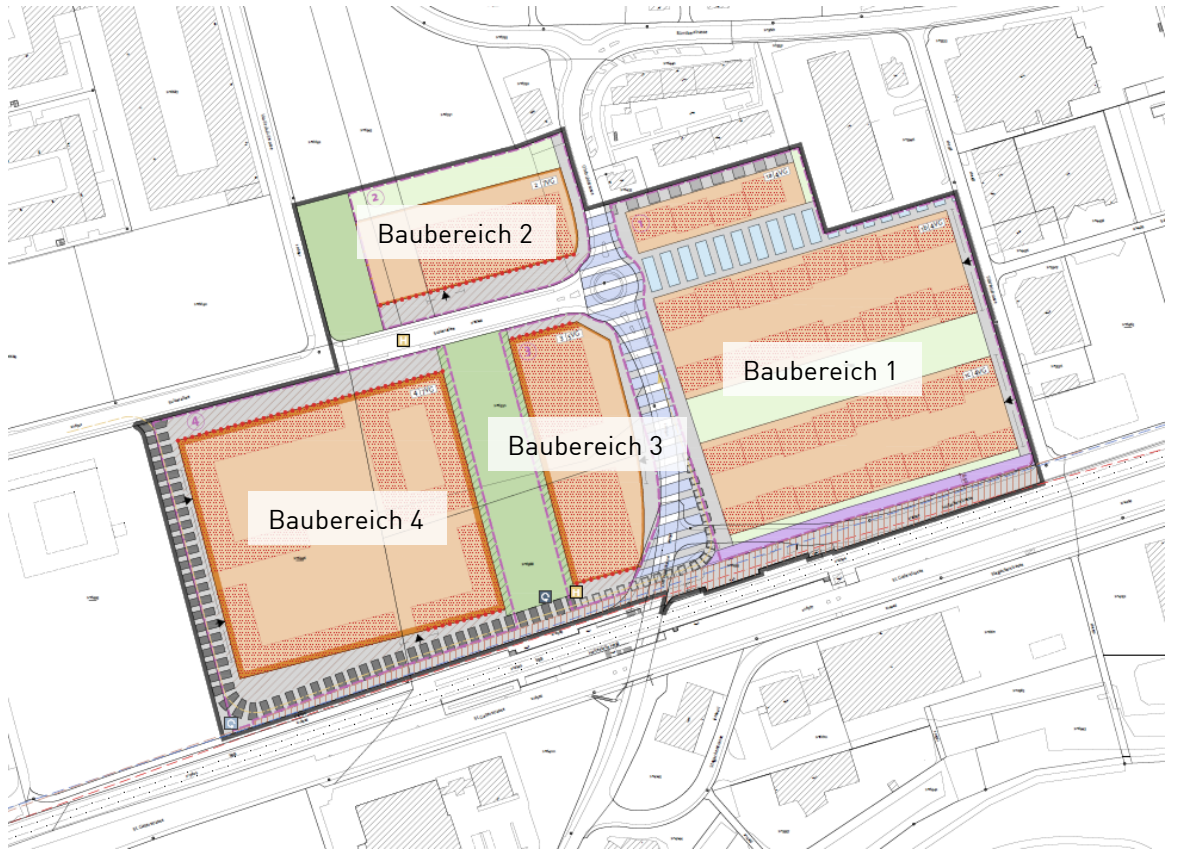


Abb. 1 – Öffentlicher Gestaltungsplan „Umfeld Hegi“

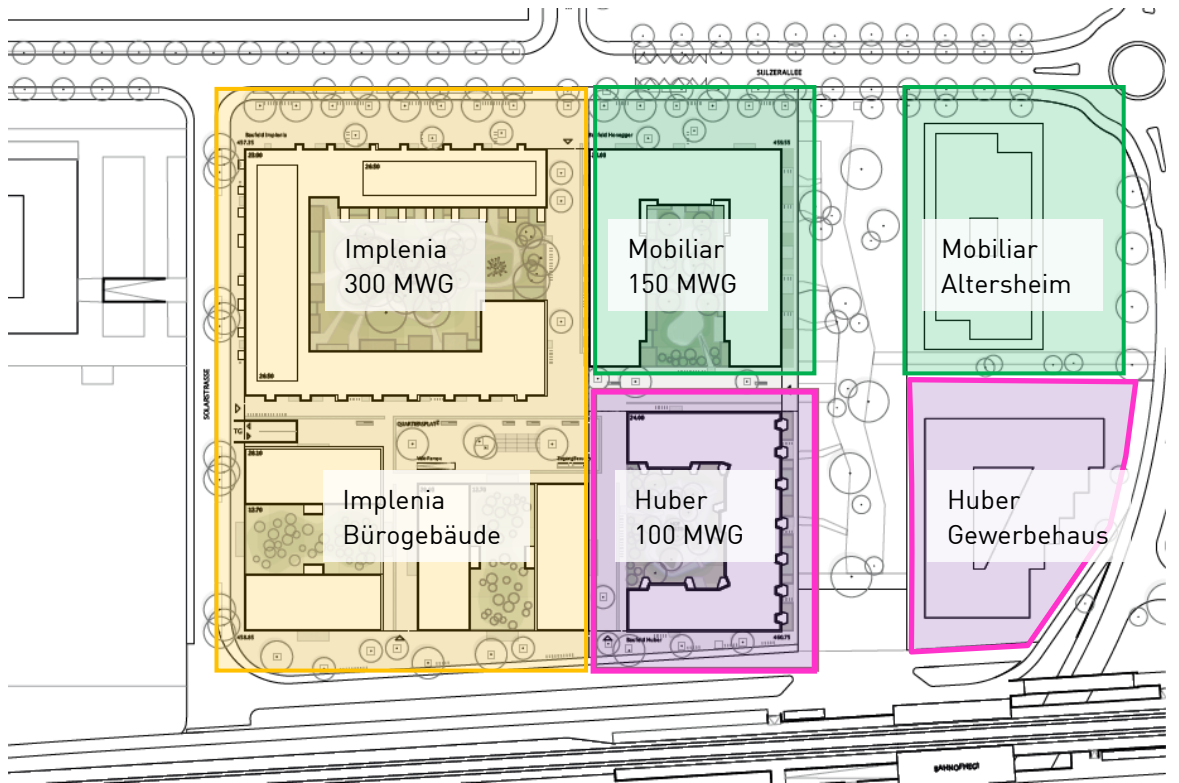


Abb. 2 – Studienauftrag BDE Architekten Mai 2017, Baubereich 3 + 4

Kenn- und Eckdaten

Eigentümerin:	Frau Annemarie Bauer-Huber, Magden Herr Hans Huber, Winterthur		
Adresse:	Sulzerallee / St. Galler Strasse		
Parzellen, Kat.-Nr.	OB17124 (Haus Huber)	/	OB17127 (Gewerbehaus)
Grundstücksgrosse	3'827 m ²	/	4'141m ²
Bauzone:	Z7GP, AZ 2.5	/	Z5GP, AZ 2.1
	ES III	/	ES III
Mögliche GF (gem. GP)	11'128m ²	/	9'097m ²

Berechnung Allreal:	(MWG = Mietwohnung / DL = Dienstleistung/Gewerbe)			
GF oberirdisch	MWG	11'128m ²		
	DL	512m ²	/	DL 9'097m ²
HNF	MWG	8'346m ²	/	DL 7'460m ²
	DL	420m ²		
Effizienz	MWG	0.75		
	DL	0.82	/	DL 0.82
BKP 1-5 HNF	CHF 3'700/m ²			

Aktuelle Nutzung: Kiesplatz / Baugrube
Vermittler: Urs Sutter, Sutter Immobilienberatung

Erschliessung: - 150m Bahnhof Winterthur Hegi
- 800m Bahnhof Oberwinterthur
Umgebung: - Kita und Schulen in Fussdistanz
- Einkaufsmöglichkeiten in Fussdistanz

Kartierungen

- Beide Parzellen sind im Kataster für belastete Standorte (KbS) als Ablagerungsstandort eingetragen; Hinweis: bei Zustandsänderung untersuchungsbedürftig (vgl. Abb. 3)
→ es wird davon ausgegangen das die Parzelle im Baubereich 4 bereits altlastenfrei ist, da der gesamte Bereich planiert wurde
- Kein Eintrag im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen vorhanden
- Liegt im Konsultationsbereich von störfallrelevanten Anlagen (Eisenbahn); im Rahmen der Umsetzung des Gestaltungsplans zu berücksichtigen ggfs. Schutzmassnahmen treffen
- Liegt im Gewässerschutzbereich Au und somit in einem besonders gefährdeten Bereich zum Schutz unterirdischer nutzbarer Gewässer