

Stadt Winterthur



Arbeiten  
Kultur  
Gastronomie

ZHAW  
Architektur

Technopark  
Winterthur

Swiss  
International  
School

Wohnen  
Arbeiten  
Shopping  
Kultur

AXA  
Winterthur  
Stadt-  
verwaltung

ZHAW  
Bibliothek

Ausbildungs-  
zentren  
ZAG/AZW

Wohnen  
Arbeiten

# Impuls-Summit Winterthur Business Campus Sulzerareal Stadtmitt

Werkhaus Schoch, 6. Oktober 2016

Michael Künzle, Stadtpräsident Winterthur

Treffpunkt:  
Werkhaus  
Büro Schoch

# HERZLICH WILLKOMMEN IN WINTERTHUR!

— *«Winti ist mittlerweile auch sexy. Ein bisschen zumindest.»*

Victor Giacobbo, *Tages Anzeiger* 2013



© Stadt Winterthur / StE

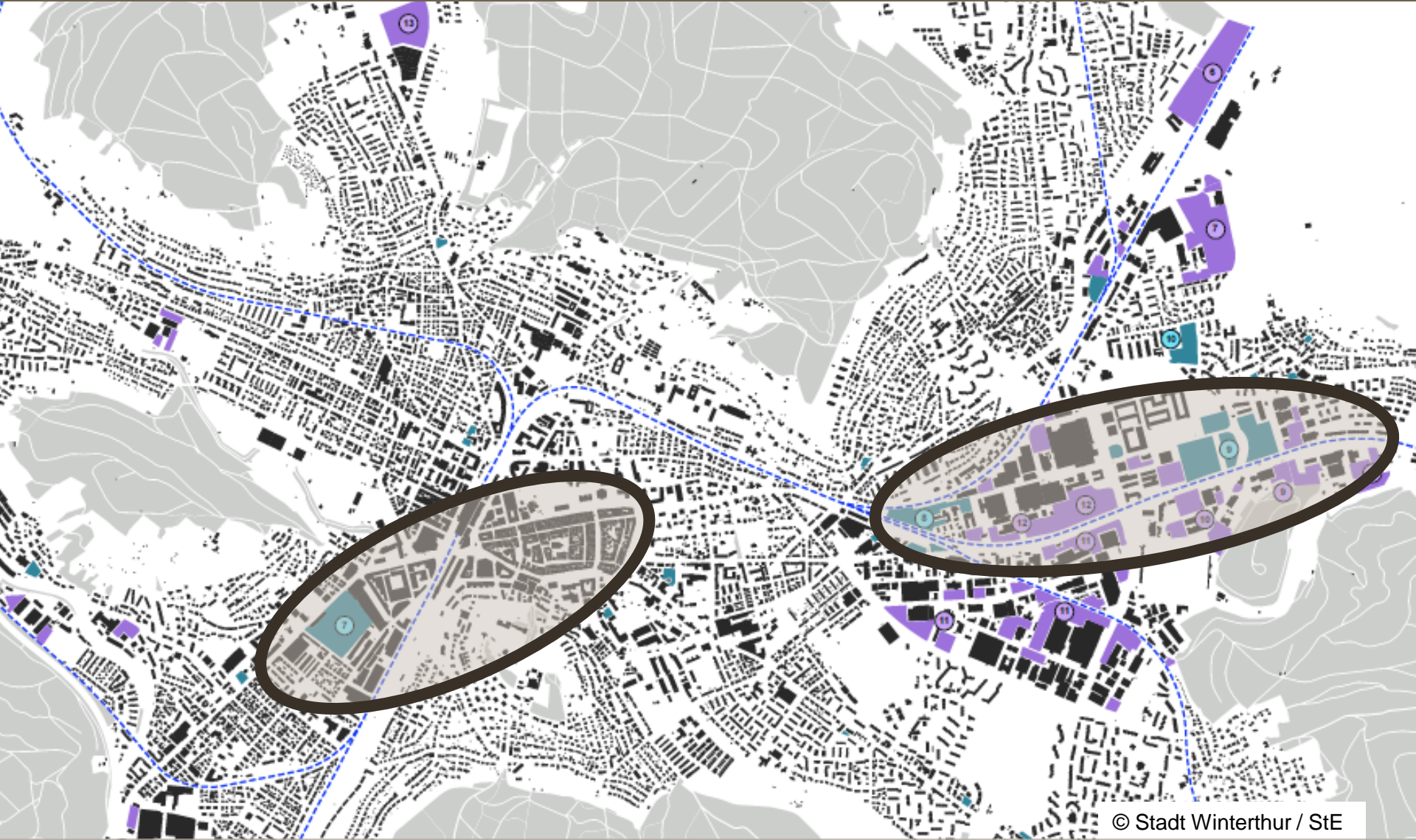
# HERZLICH WILLKOMMEN AUF DEM BUSINESS CAMPUS SULZERAREAL STADTMITTE



© [www.werkhaus.ch](http://www.werkhaus.ch)

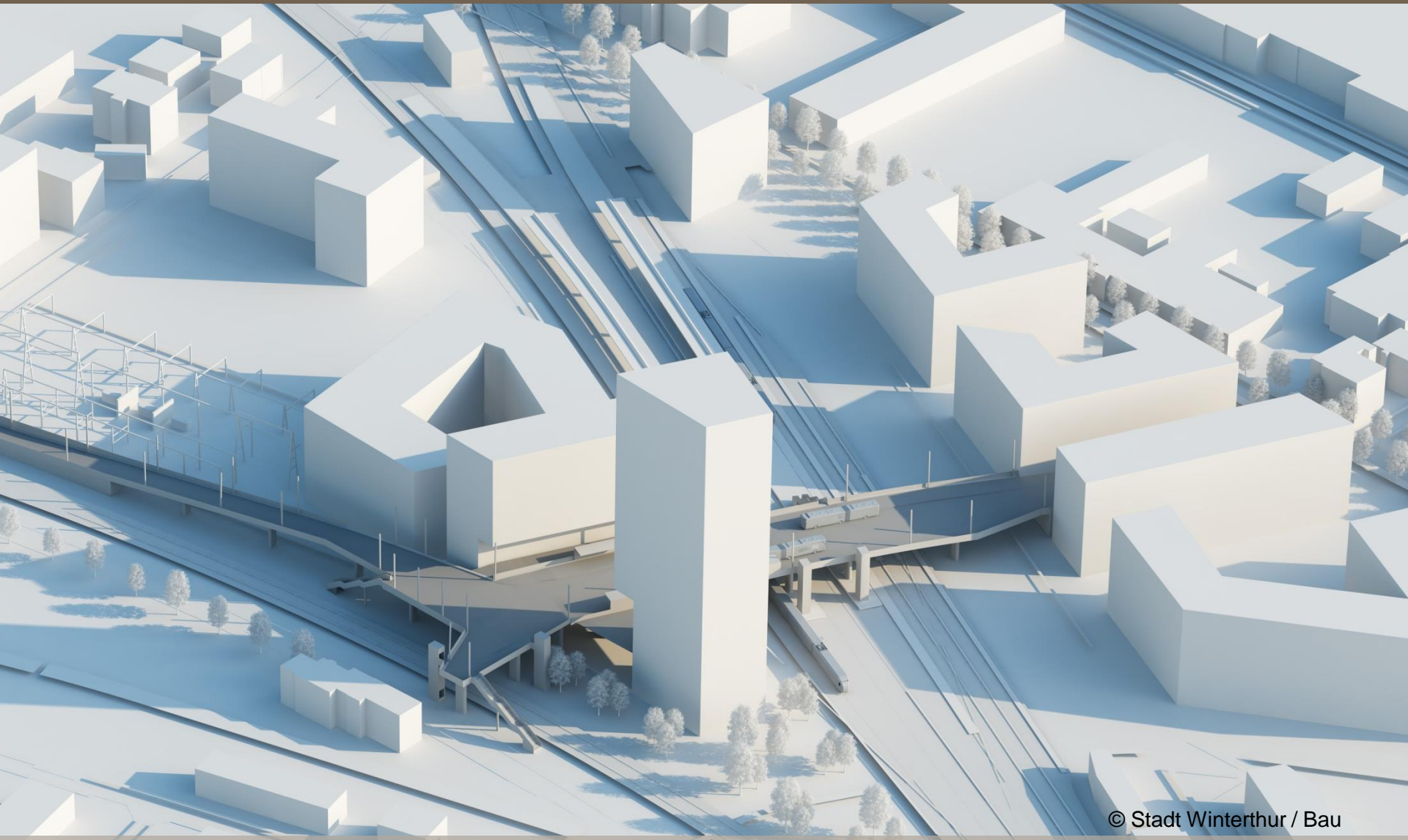
# ARBEITSSTANDORT WINTERTHUR

## \_ Bipolare Stadt



© Stadt Winterthur / StE

## \_ Neue Querung Neuhegi-Grüze



© Stadt Winterthur / Bau

## \_ Technologiestandort



© [www.kistler.com](http://www.kistler.com)

## \_ Kulturplatz



© Stadt Winterthur / StE

## \_ Bildungslandschaft



© Stadt Winterthur / StE



# WIR BEREITEN UNS FÜR DIE ZUKUNFT VOR

\_ Überraschendste Grossstadt

\_ Winterthur 4.0



© [www.thewavefactory.ch](http://www.thewavefactory.ch)

# WIR BEREITEN UNS FÜR DIE ZUKUNFT VOR

\_ Innovation Belt

\_ Bildungsstadt



© Stadt Winterthur / StE

# INTERESSANTE EINBLICKE DANK UNSEREN REFERENTEN

\_ Martin Hofer, Wüest & Partner >> Unternehmensstandort

\_ Beat Schwab, Crédit Suisse >> Investitionsstandort

\_ Markus Keller, AXA Winterthur >> Standortbekenntnis

\_ Jean-Marc Piveteau, ZHAW >> Forschung & Bildung

\_ Adrian Wyss, Implenia >> Werk 1



© [www.swiss-architects.com](http://www.swiss-architects.com)

Stadt Winterthur



---

# Winterthur

## Eine attraktive Stadt für Unternehmen

Martin Hofer  
Winterthur, 6. Oktober 2016

Stadt Winterthur 



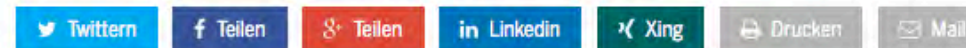
**Wüest & Partner**

Städte-Ranking

# In diesen Schweizer Städten lebt es sich am besten

Unter den lebenswertesten Städten der Schweiz sind Zürich, Zug, Luzern und Bern wieder top. Aber es gibt auch Überraschungen.

VON MAREN MEYER UND FLORENCE VUICHARD – 04.05.2016



**9/11 Platz 3: Winterthur**  
Die häufig unterschätzte Stadt erobert zum ersten Mal einen Podestplatz im Städte-Ranking. Dabei hat sich Winterthur in den letzten Jahren zu einem Kultur- und vor allem auch zu einem Bildungsstandort gemausert (Vorjahr Platz 5).

Bild: Flickr/CC/Patrick Nouhailler

Quelle: Bilanz, Wüest & Partner

# Inhaltsübersicht

---

## **Teil 1: Analyse**

- Arbeitsplatzdichte, Beschäftigungs- und Bevölkerungsentwicklung
- Branchenmix, Spezialisierungsgrad, Anteil innovationsstarker Branchen
- Büroflächenmarkt

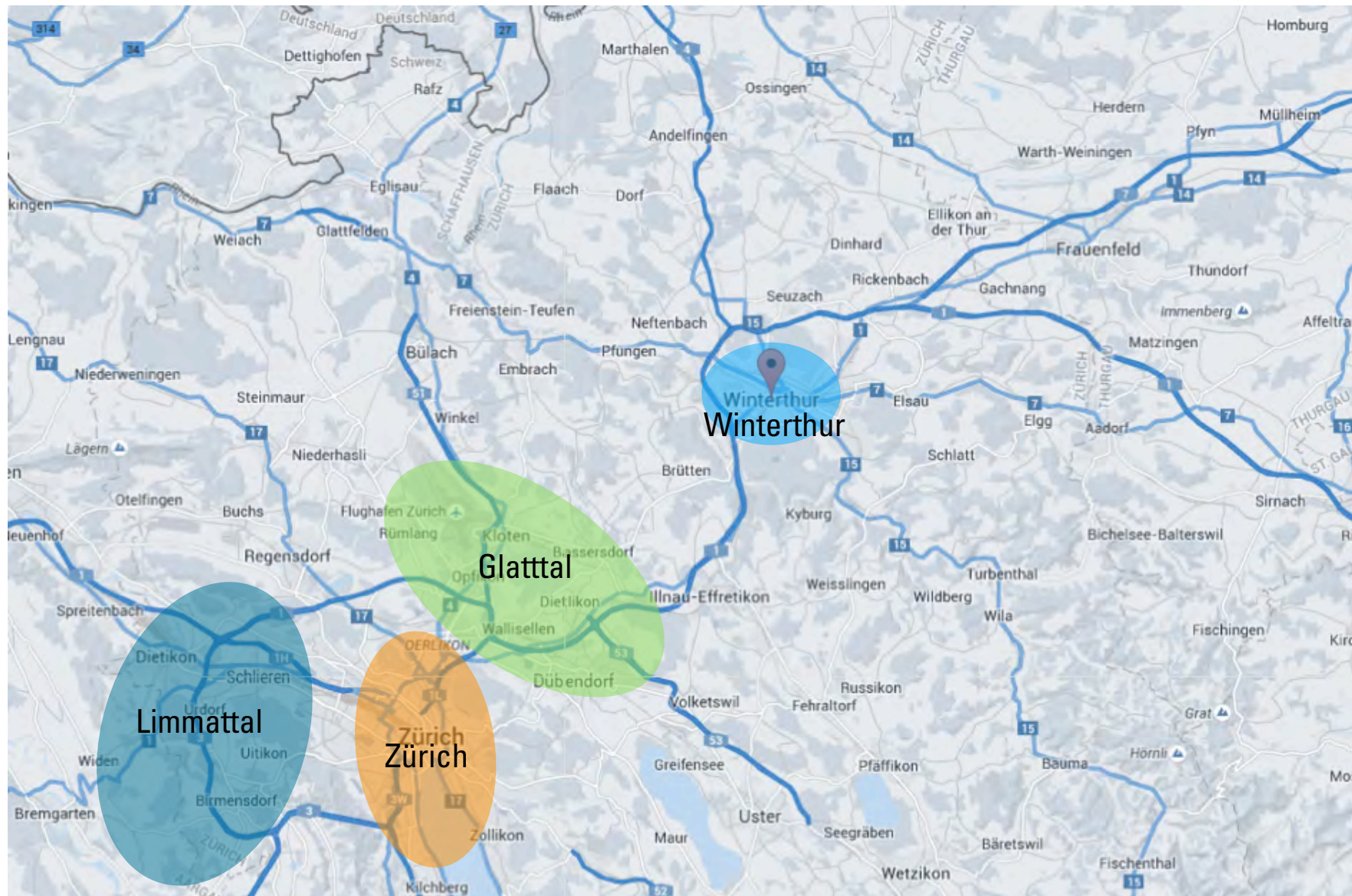
## **Teil 2: Prognose**

- Beschäftigungs- und Bevölkerungsprognose
- Wachstumstreiber in Winterthur

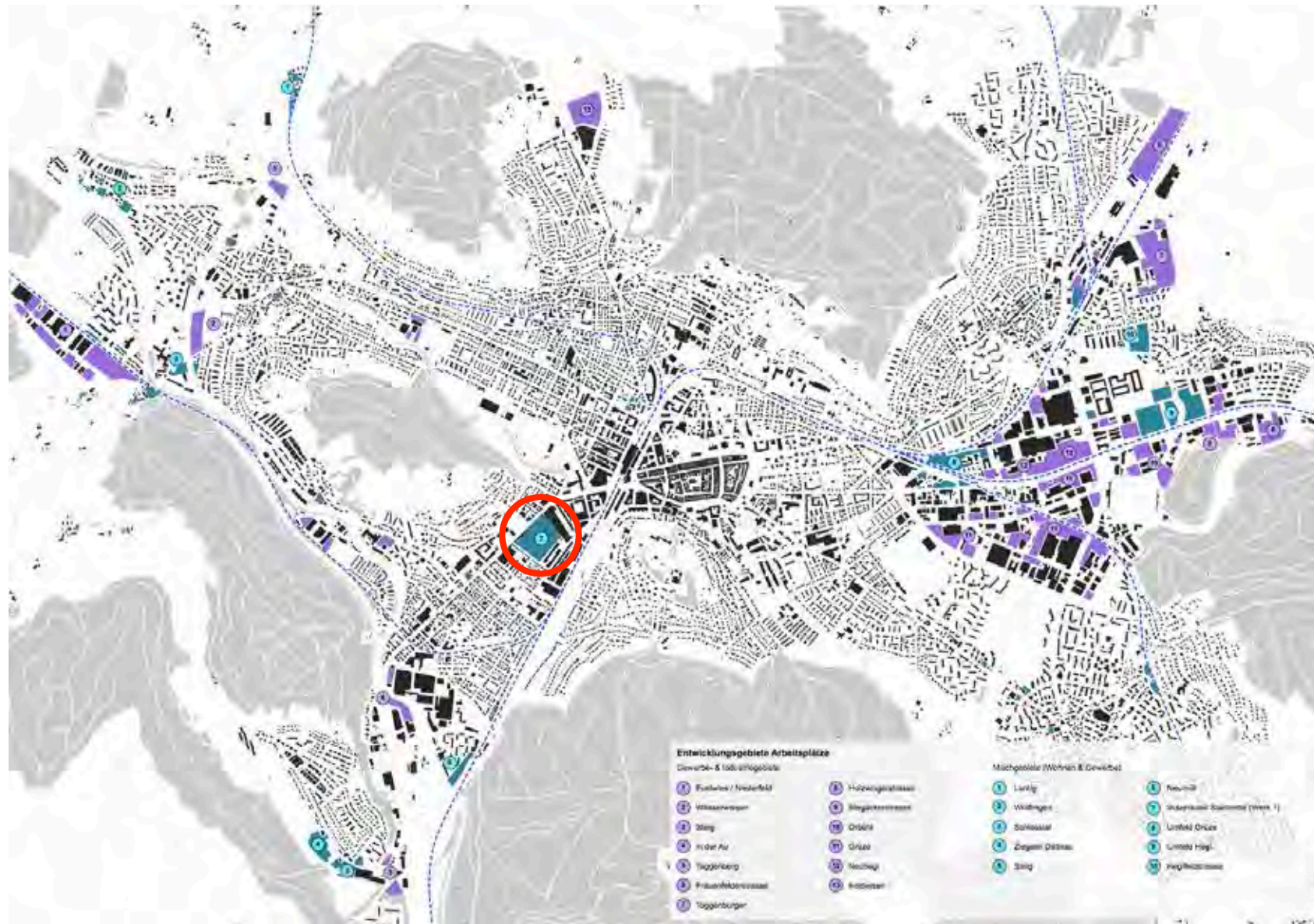
## **Teil 3: Standortvorteile und Ausblick**

- Fünf Stärken und fünf Thesen
- Mögliche Entwicklungsszenarien

# Wirtschaftsregion Winterthur

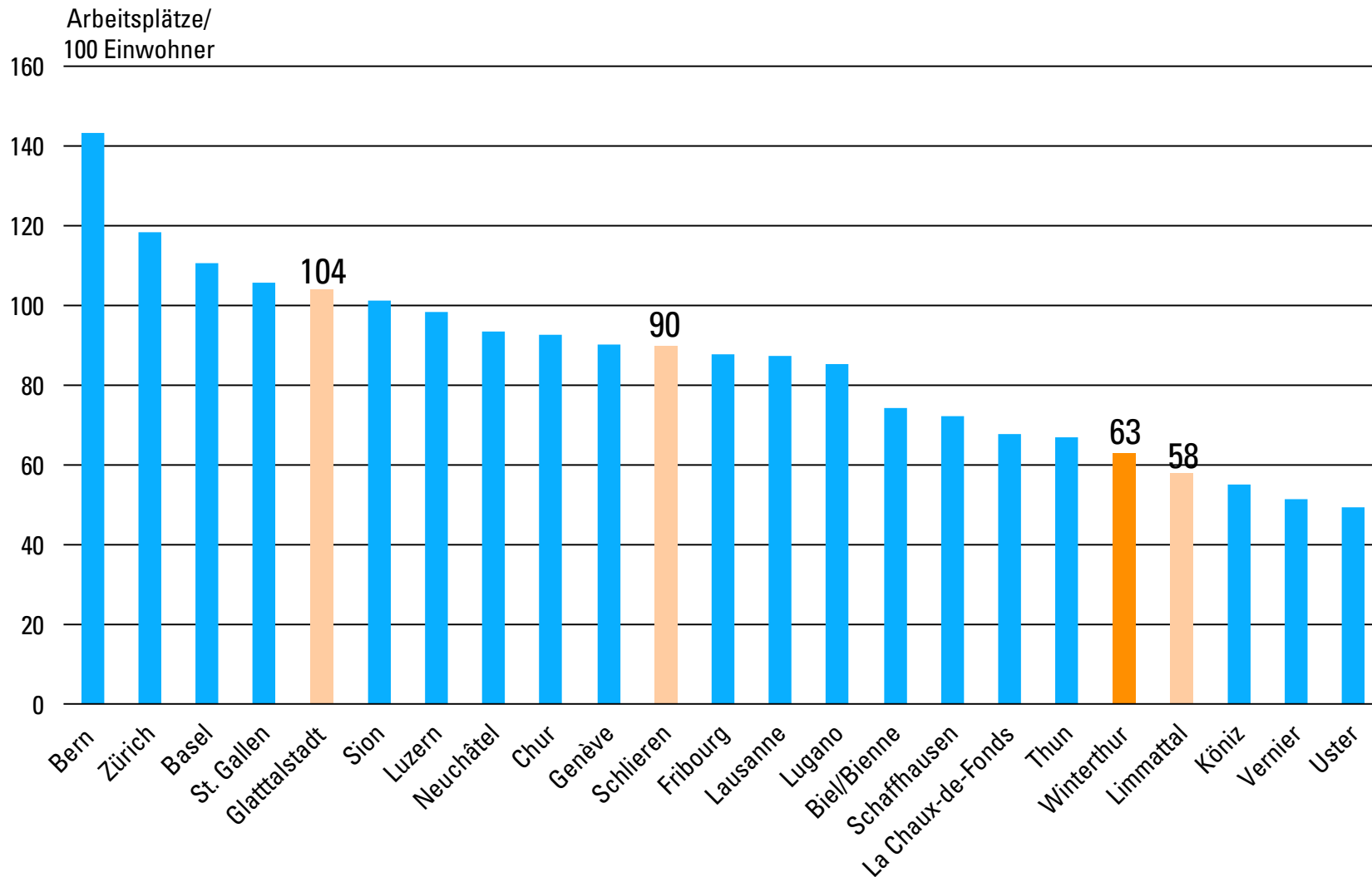


# Entwicklungsgebiete Arbeitsplätze Stadt Winterthur





# Arbeitsplatzdichte - Städtevergleich

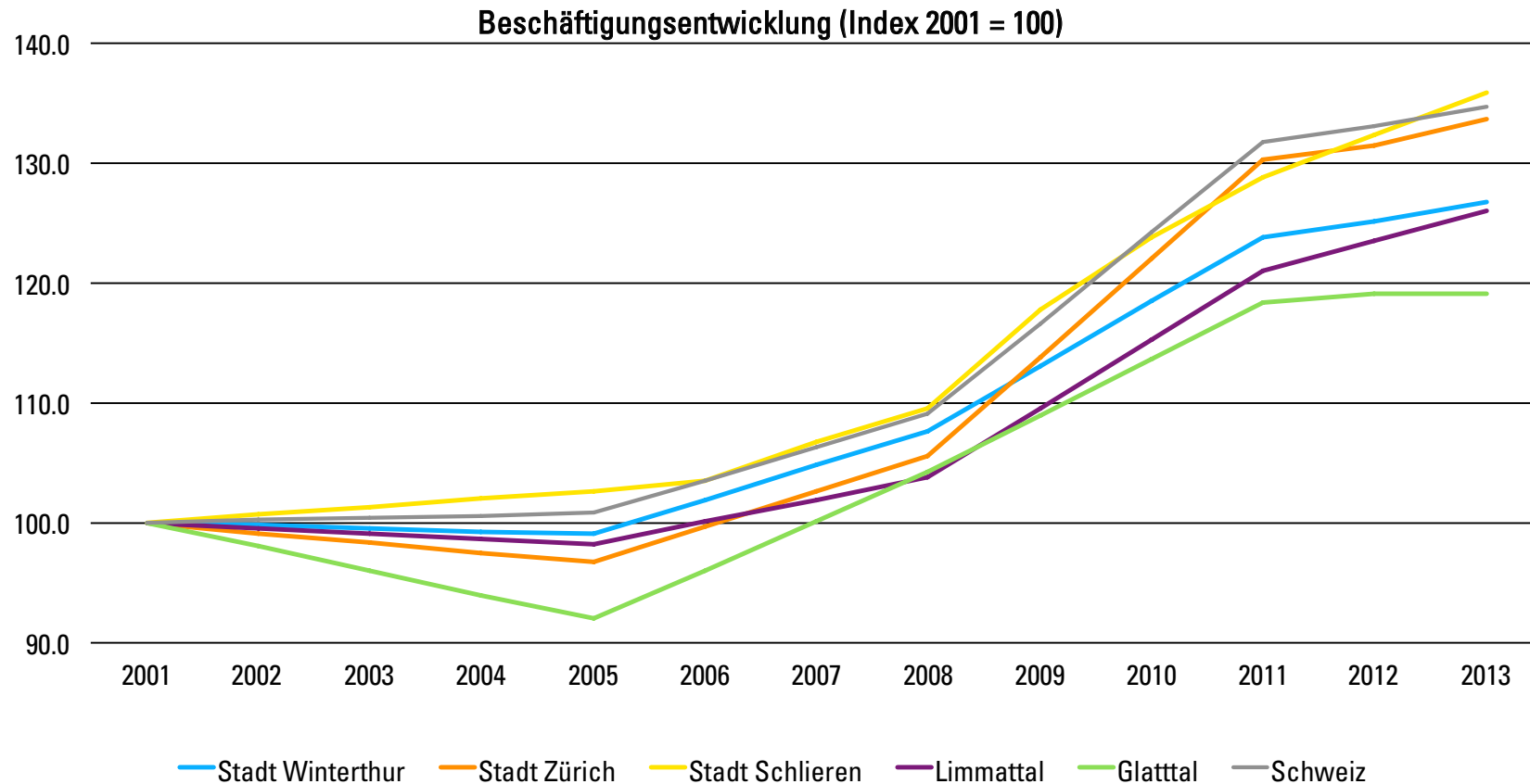


Spitzenreiter: Bern, Zürich und Basel

Winterthur mit 66'300 Beschäftigten und 105'676 Einwohnern eher unterdurchschnittlich

Graphik: Wüest & Partner, Quelle: BfS 2013

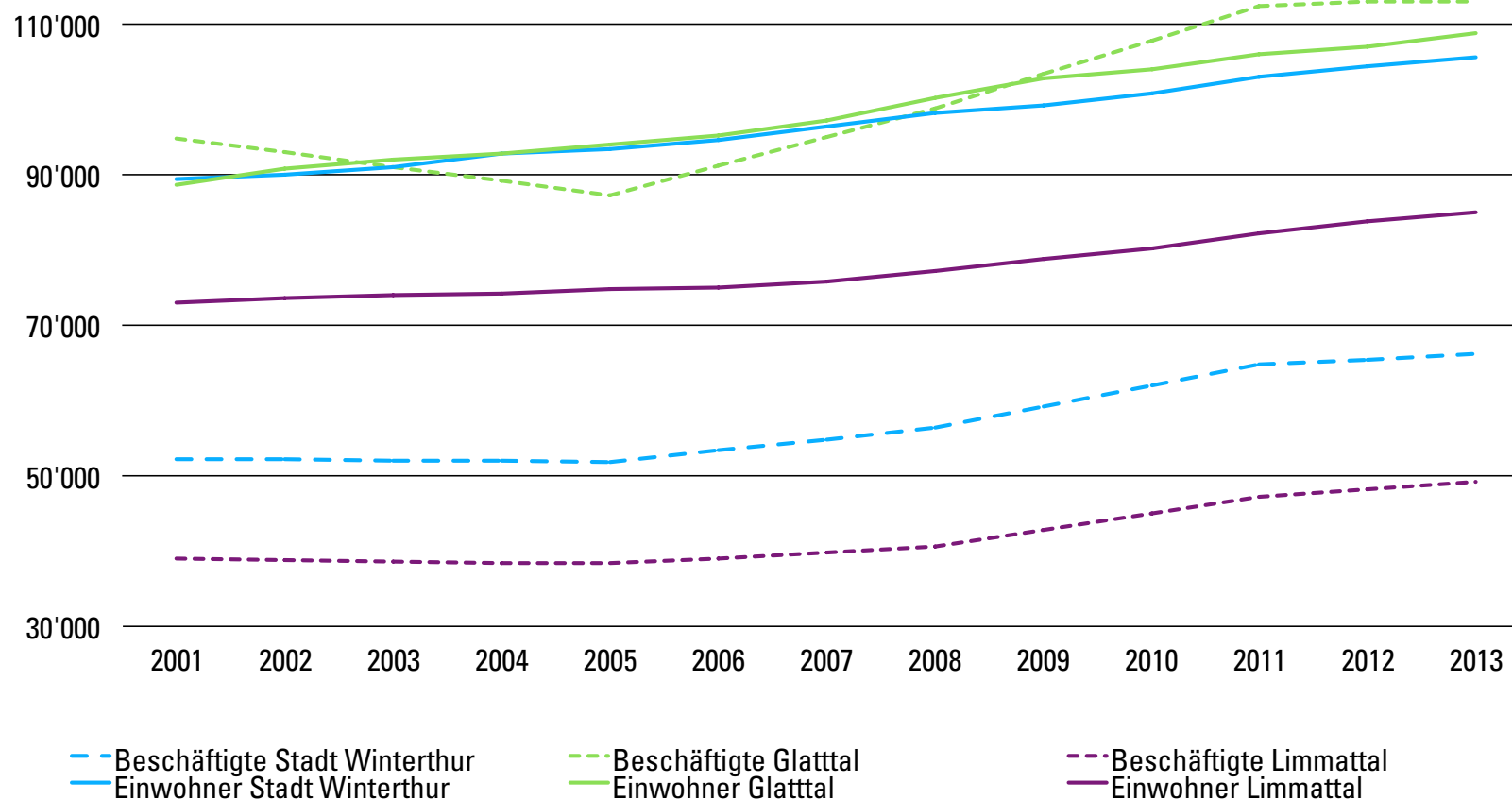
# Beschäftigungsentwicklung - Städtevergleich



- Dynamisches Beschäftigungswachstum seit 2005 in Winterthur
- Stärker als Glattal, Limmattal holt auf
- Wachstum **Beschäftigte** 2012-2013: Winterthur **+1.27%** (Kt. ZH: +1.27%, Gem. ZH: +1.7%, CH: +1.2%)
- **Gründungsrate** 2012-2013: Winterthur **+4.9%** (Kt. ZH: +3.5%, Gem. ZH: +3.9%, CH: +2.0%)

Graphik: Wüest & Partner; Quelle: BfS 2012

# Beschäftigungs- und Bevölkerungsentwicklung (2001-2013)



**Winterthur:** Starkes Bevölkerungswachstum seit 2001, Beschäftigungswachstum zieht seit 2005 nach, 2012-2013: Beschäftigung wächst stärker als Einwohner: 1.3% und 1.2%

**Glatttal:** Starkes Bevölkerungswachstum (1.7%), Stagnation bei Beschäftigten

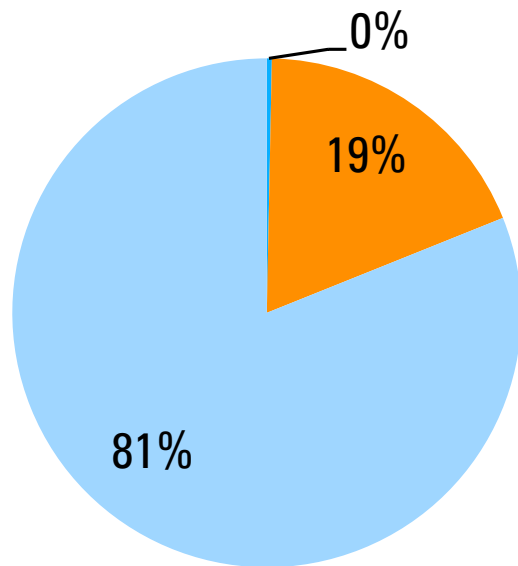
**Limmattal:** Höchstes Wachstum bei Bevölkerung (1.6%) und Beschäftigung (2.1%)

Graphik: Wüest & Partner; Quelle: BfS 2012

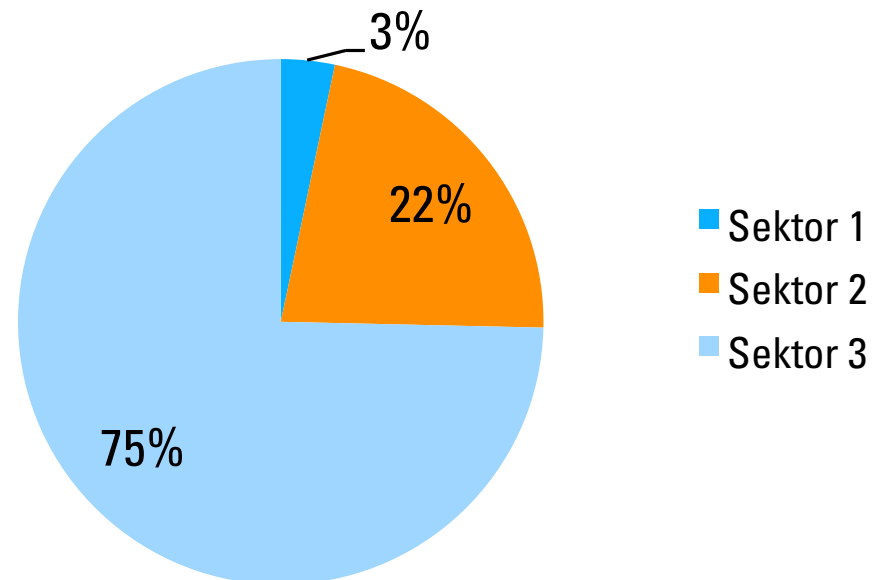
# Branchenstruktur – Anteile der Sektoren

---

## Winterthur



## Schweiz



**Sektor 1** (Land- und Forstwirtschaft, Fischerei): < 1% in Winterthur, 3% Schweizer Schnitt

**Sektor 2** (Industrie/Gewerbe): 19% in Winterthur gegenüber 22% im Schweizer Schnitt

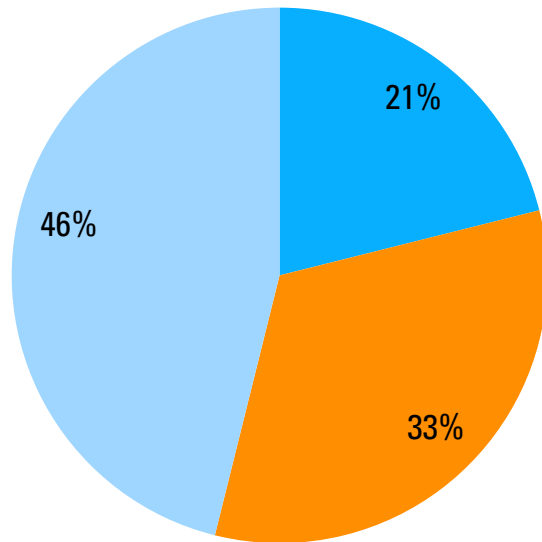
**Sektor 3:** Überdurchschnittlicher Dienstleistungsanteil in Winterthur (81% ggü. 75% schweizweit)

→ Deindustrialisierung vom Industriestandort zum Dienstleistungszentrum erfolgreich

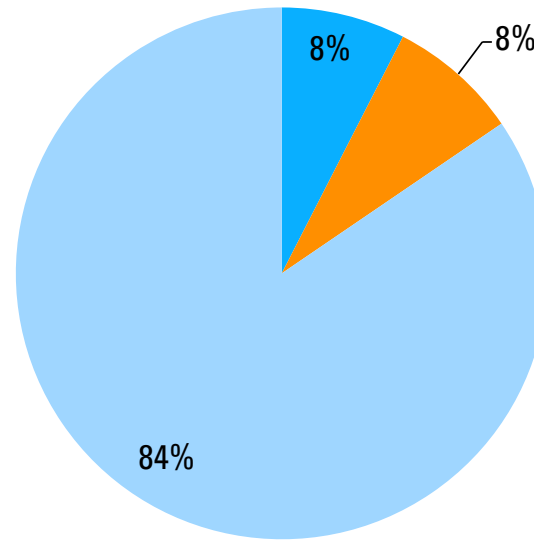
Graphik: Wüest & Partner, Quelle: BfS 2013

# Branchenstruktur – Detail 2. Sektor

## Winterthur



## Schweiz



- Maschinenbau
- Baugewerbe
- Sonstige 2. Sektor

**Maschinenbau und Baugewerbe** sind in Winterthur mit 21% und 33% gegenüber dem nationalen Schnitt von 8% deutlich überproportional vertreten.

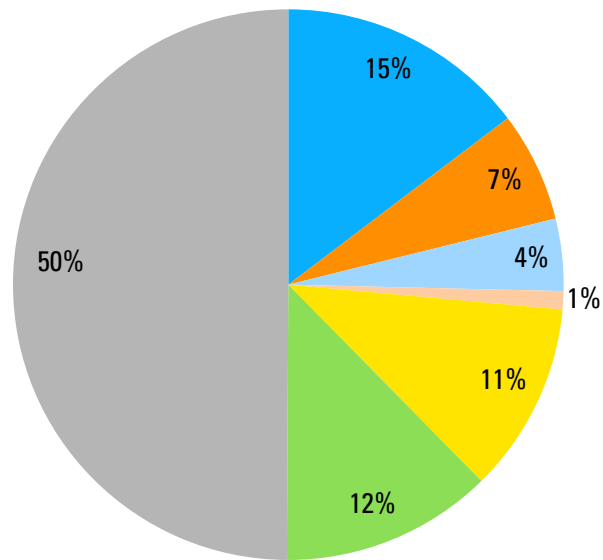
- **Sulzer AG** (Maschinenindustrie, CHF 3'264 Mio. Umsatz, 15'382 Beschäftigte weltweit)
- **Rieter Holding AG** (Maschinenindustrie, CHF 1'035 Mio. Umsatz, 4'793 Beschäftigte weltweit)
- **Autoneum Holding AG** (Automobilzulieferer, CHF 2'053 Mio. Umsatz, 9'613 Beschäftigte weltweit)
- **Kistler Instrumente AG** (Mess- und Regeltechnik, CHF 285 Mio. Umsatz, 1'250 Beschäftigte weltweit)
- **Burckhardt Compression** (Maschinenindustrie, CHF 445 Mio. Umsatz, 1'232 Beschäftigte weltweit)

Graphik: Wirtschaftsstrukturstatistik Stadt Winterthur; Quelle: BfS 2013

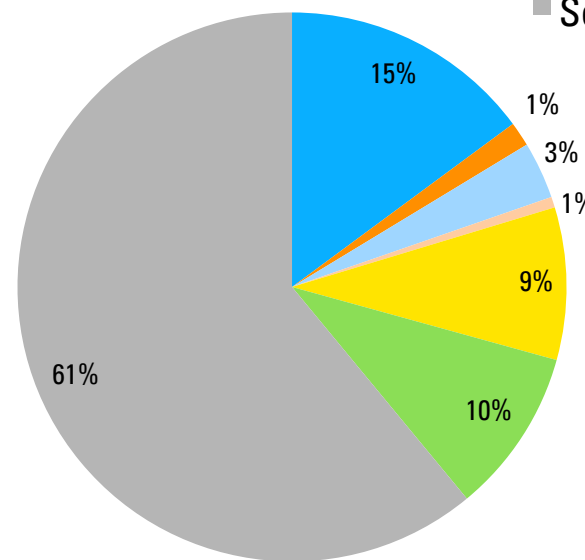
# Branchenstruktur – Detail 3. Sektor

- Handel
- Versicherungen
- Architektur-/Ingenieurbüros
- Forschung und Entwicklung
- Erziehung und Unterricht
- Gesundheitswesen
- Sonstige 3. Sektor

## Winterthur



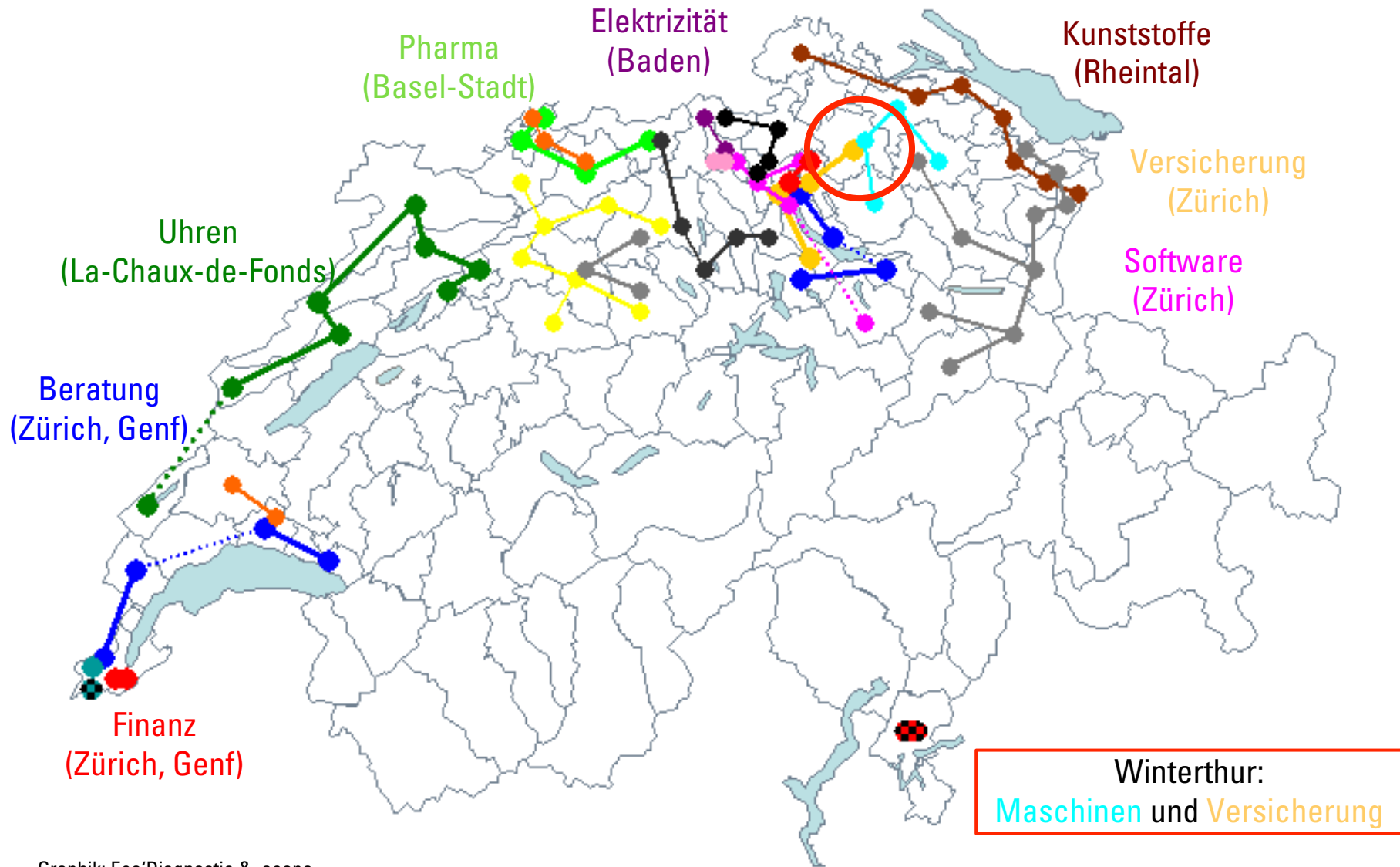
## Schweiz



**Versicherungen, Architektur-/Ingenieurbüros, Erziehung und Unterricht sowie Gesundheitswesen** sind in Winterthur überproportional präsent.

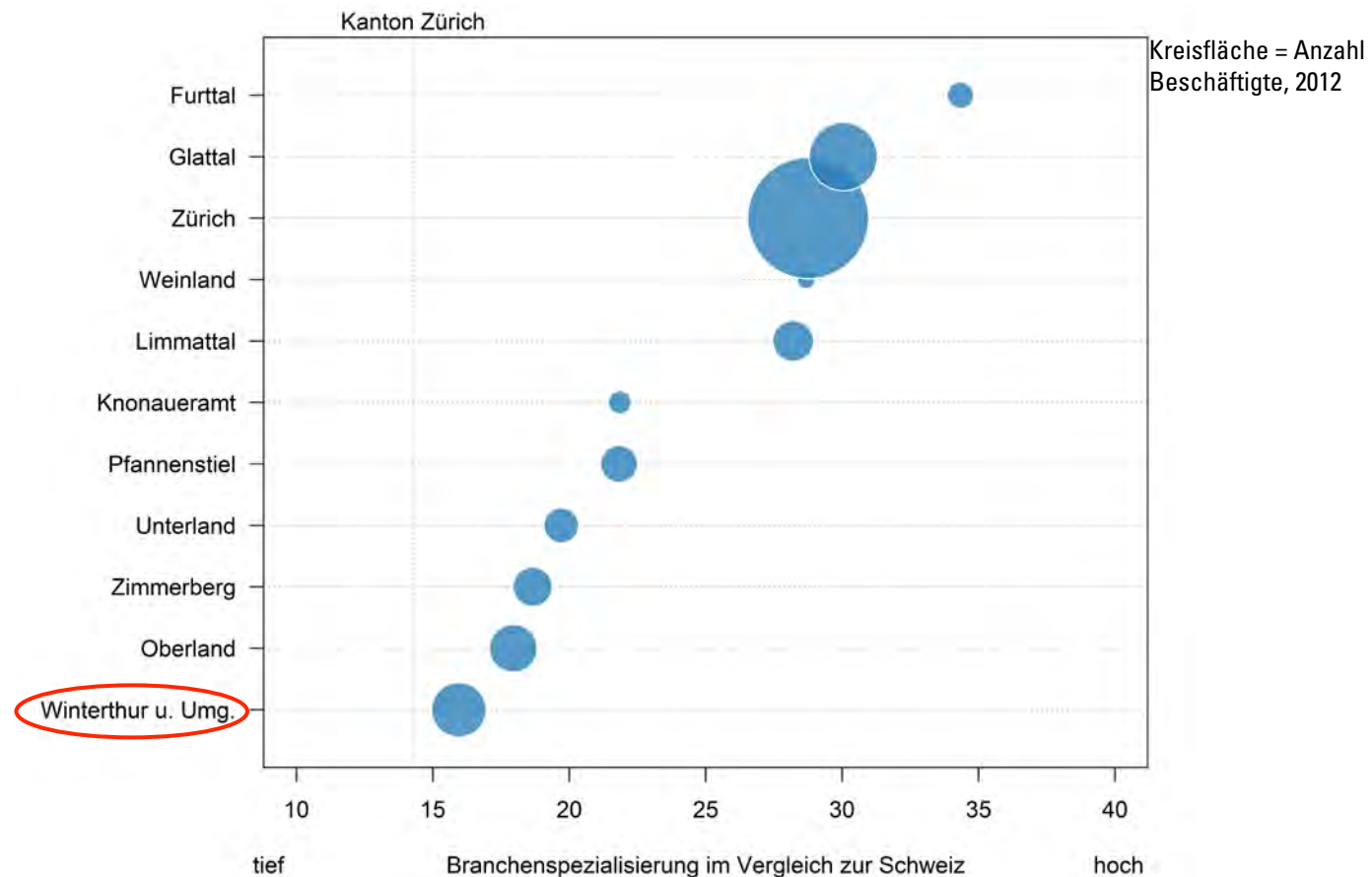
- **AXA Winterthur**, Standort Winterthur: 3'100 Mitarbeitende
- **Swica Krankenversicherung**, Standort Winterthur: 520 Mitarbeitende
- **ZHAW**, Standort Winterthur: 2'000 Mitarbeitende und rund 9'000 Studierende in Winterthur

# Grösste Schweizer Cluster



Graphik: Eco'Diagnostic & ecopo

# Spezialisierungsgrad – Cluster vs. Klumpenrisiko



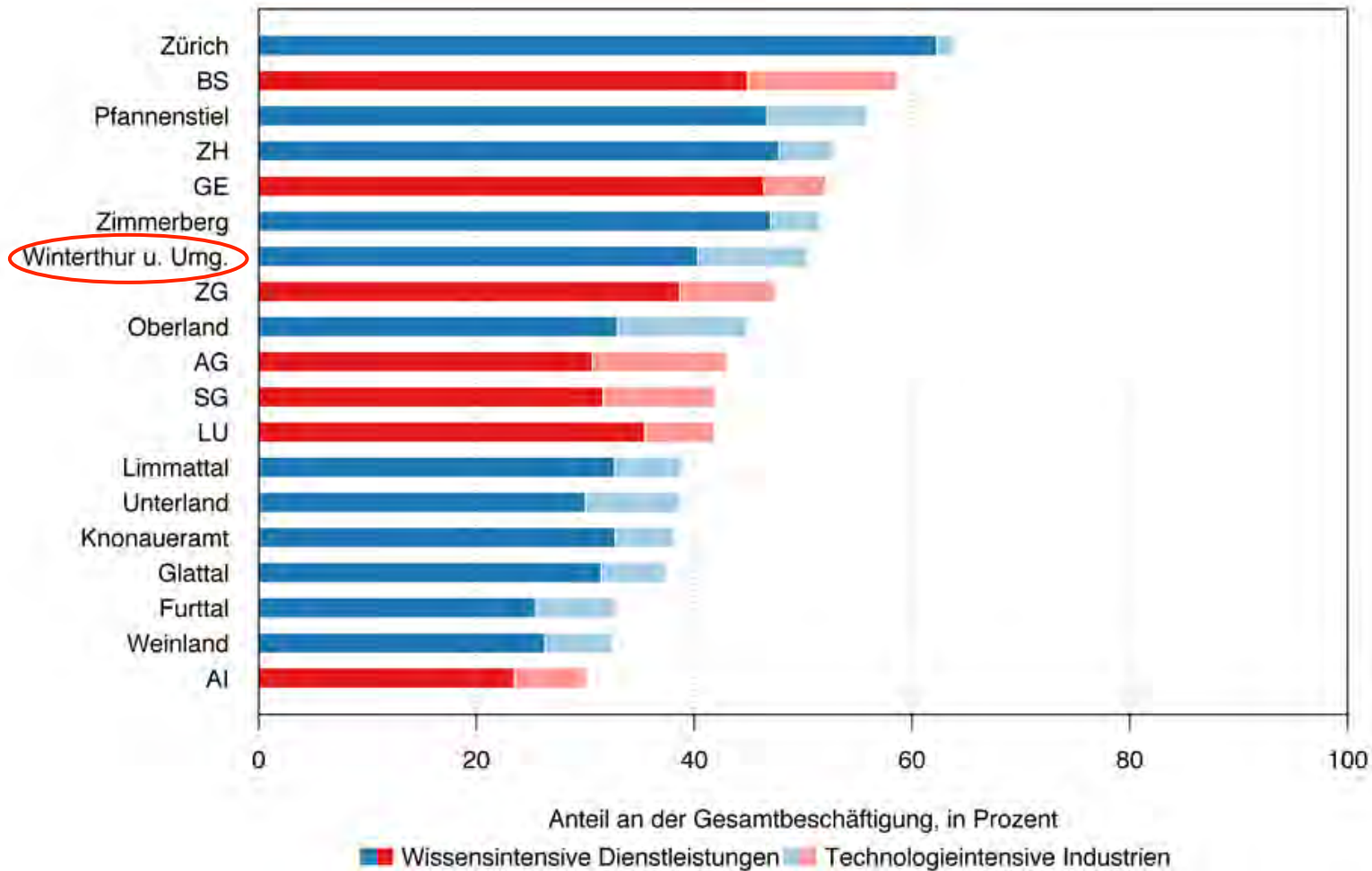
Winterthur mit relativ tiefer Spezialisierung, geringe Abweichung gegenüber Schweizer Branchenmix

**Clusterbranchen stärken:** Versicherungen, Architektur und Ingenieurwesen, Gesundheitswesen, Maschinenbau und Präzisionstechnik, Forschung und Entwicklung, Erziehung und Unterricht

Graphik: Statistisches Amt Kanton Zürich; Quelle: BfS 2012



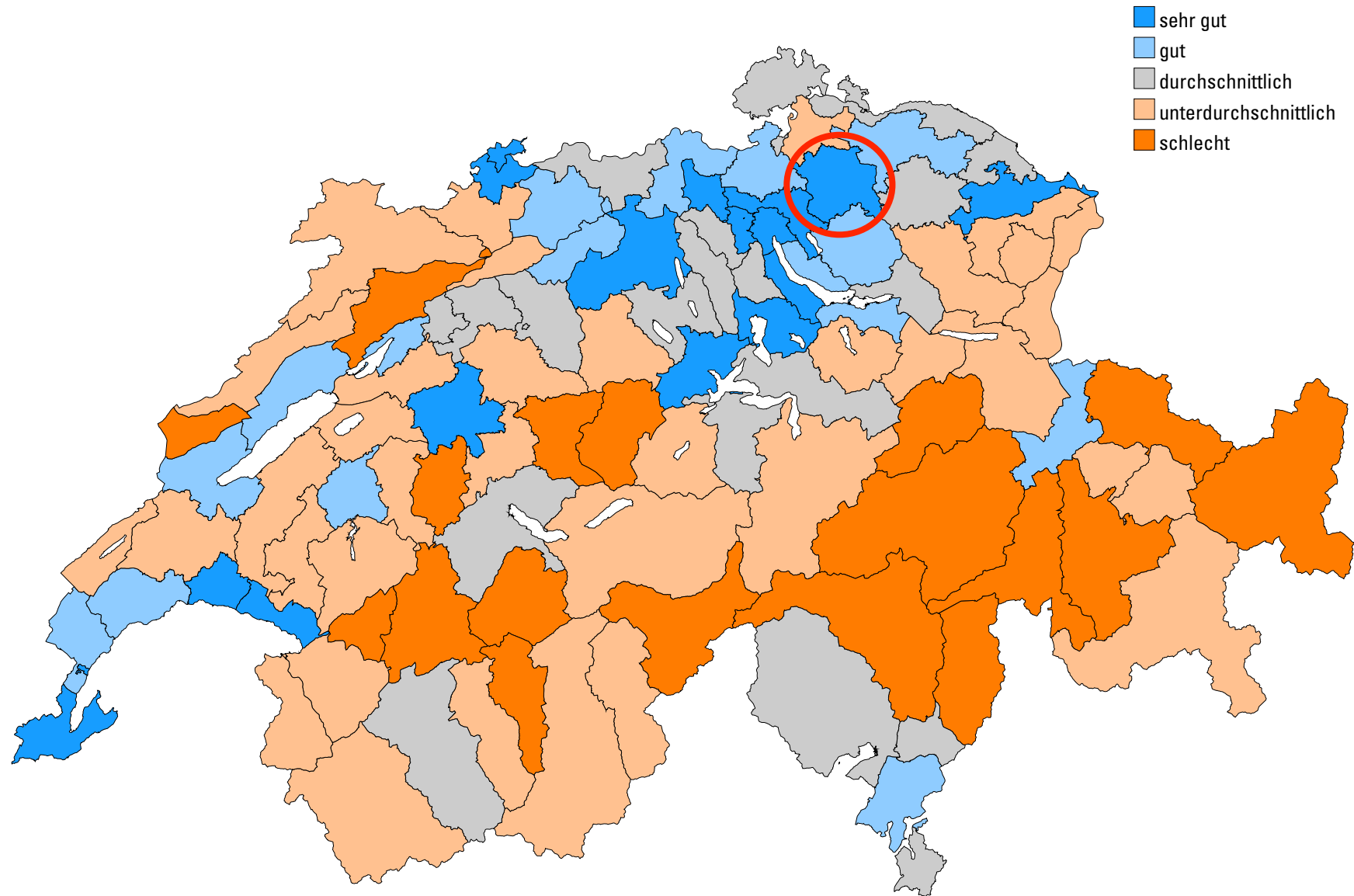
# Wissens- und technologieintensive Branchen



Wertschöpfungsstarke, innovative, wissens- und technologieintensive Branchen als Schlüssel für erfolgreichen Wirtschaftsstandort → **Winterthur ist gut aufgestellt.**

Graphik: Statistisches Amt Kanton Zürich; Quelle: BfS

# Büroflächen: Standort- und Marktrating von Wüest & Partner

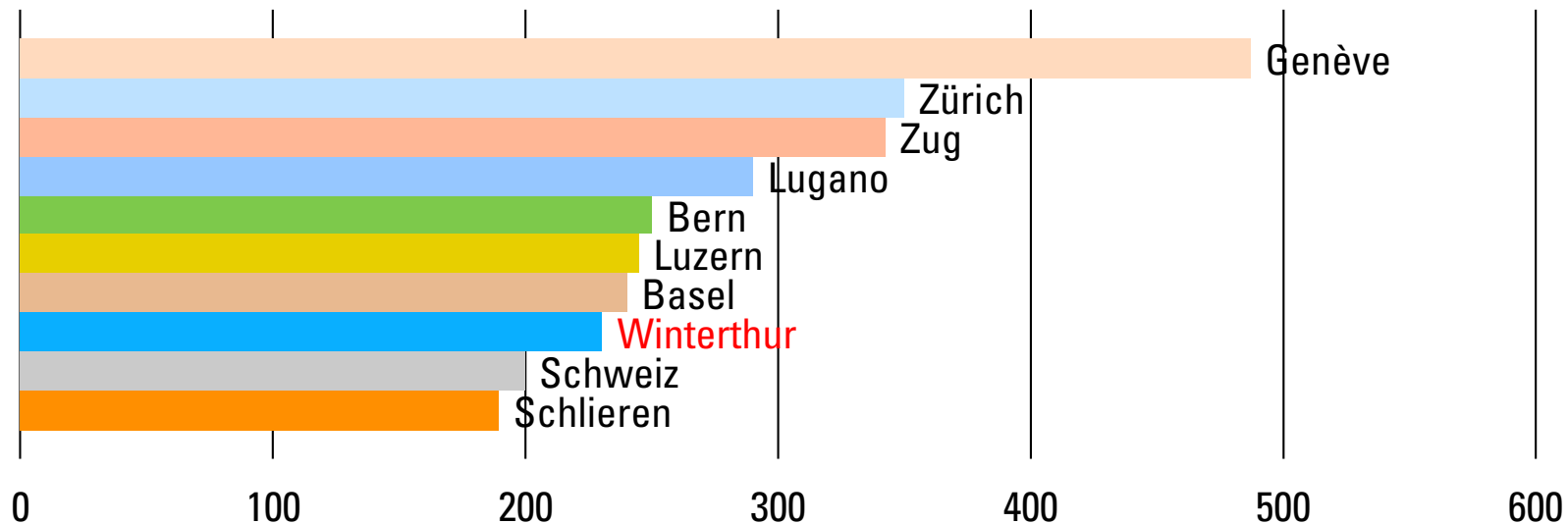


Ungerundete Angebotspreise 50%-Quantil Büroflächen CHF/m<sup>2</sup>, 2016.2, Quelle: Wüest & Partner

# Büroflächen: Angebotspreise

## Sehr gutes Standort- und Marktrating für Büroflächen:

- Standortstärken: Erreichbarkeit, Infrastruktur, Demographie, Arbeitsplätze, Gemeindetyp
- Marktstärken: Baumarkt, Bautätigkeit, Bestandesstruktur, Präsenz institutioneller Anleger



Ungerundete Angebotspreise 50%-Quantil Büroflächen CHF/m<sup>2</sup>, 2016.2

**Vergleichsweise tiefe m2-Preise** in Winterthur (50%-Quantil der Angebotspreise bei 230 CHF/m<sup>2</sup>)

# Beschäftigungsprognose - Szenarien

---

Die Beschäftigungszahlen werden in drei Szenarien ausgewiesen, die für die Schweiz folgendermassen beschrieben werden können:

## **Basisszenario:**

Beschäftigungswachstum um ca. 0.6%. Die Erwerbsquote bleibt in etwa konstant, während die Zahl der Grenzgänger nochmals leicht ansteigt. Die Arbeitslosenquote liegt bei 4.0 Prozent.

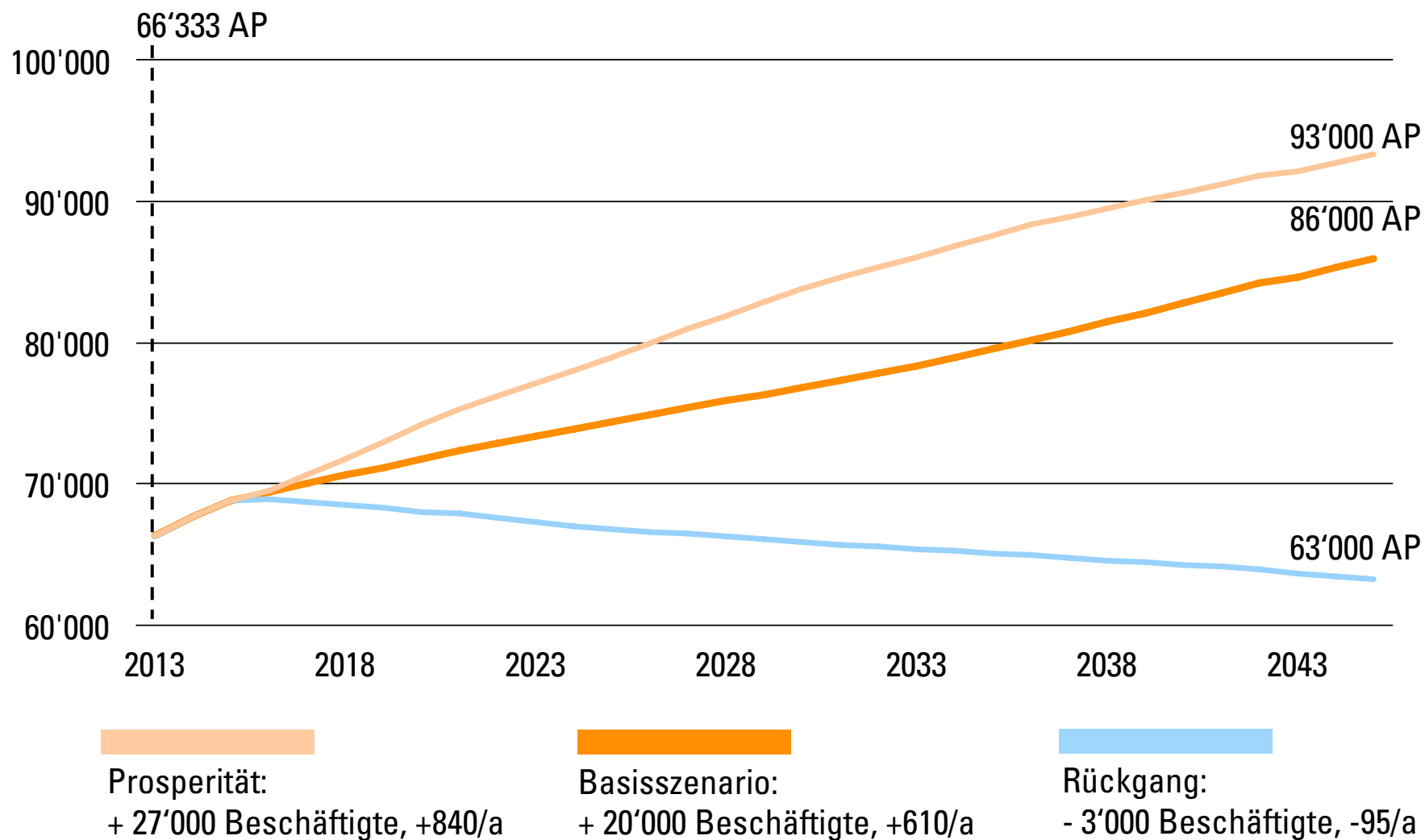
## **Rückgang:**

Dies kann unter anderem im Zuge einer lang anhaltenden weltweiten Krise eintreten, in der Folge einer zunehmenden Isolation der Schweiz gegenüber der Weltwirtschaft und/oder aufgrund eines Bedeutungsverlustes des Industriestandorts Schweiz. Als Konsequenz wären rund 6% der Erwerbspersonen arbeitslos.

## **Prosperität:**

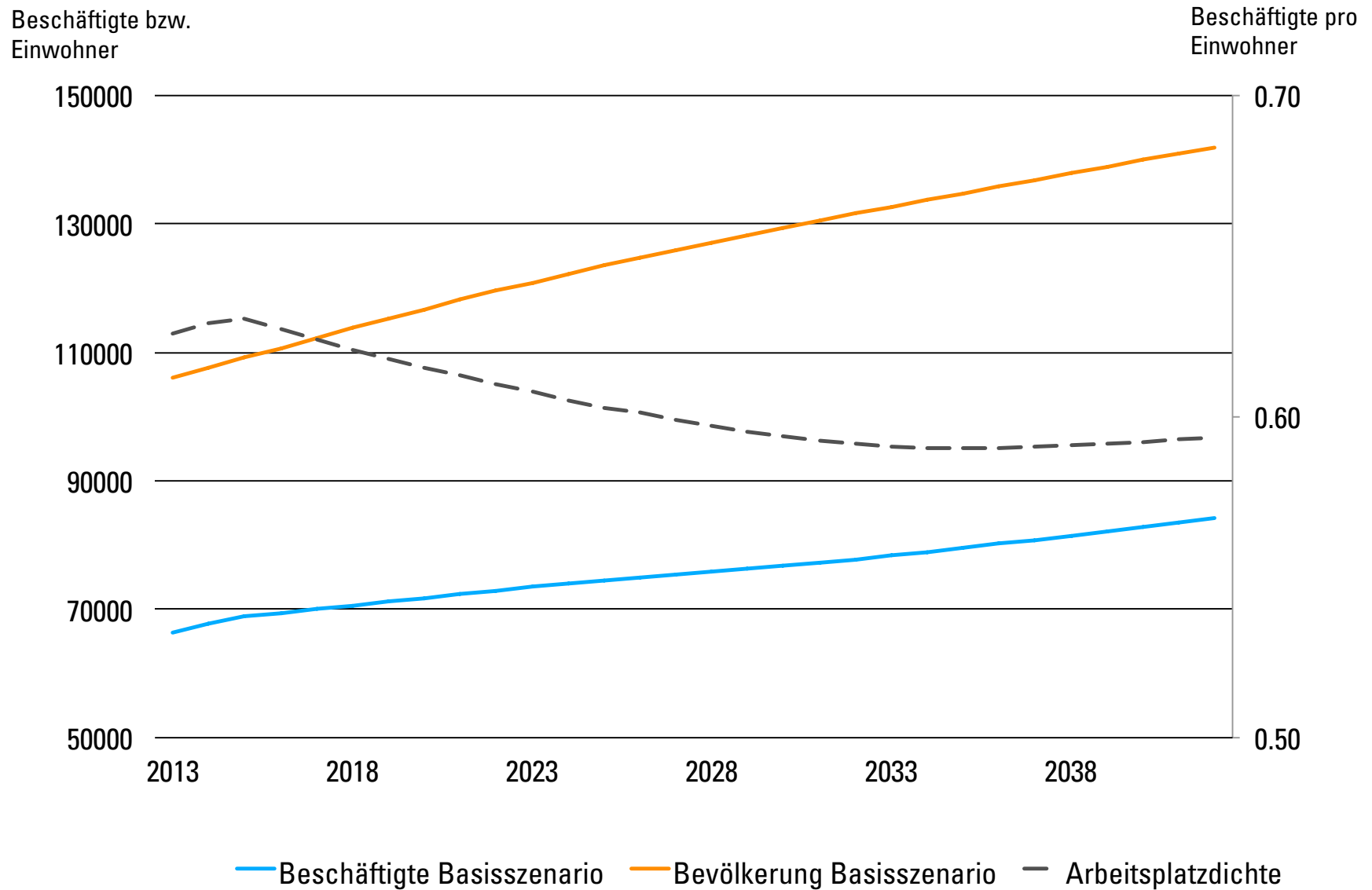
Die Schweiz entwickelt sich als moderner und prosperierender Staat. In diesem Fall dürfte das jährliche Stellenwachstum ähnlich stark ausfallen wie in den letzten 15 Jahren.

# Beschäftigungsprognose (30 Jahre)



Graphik: Wüest & Partner; Quelle: BfS 2013, Wüest & Partner

# Beschäftigungs- und Bevölkerungsprognose

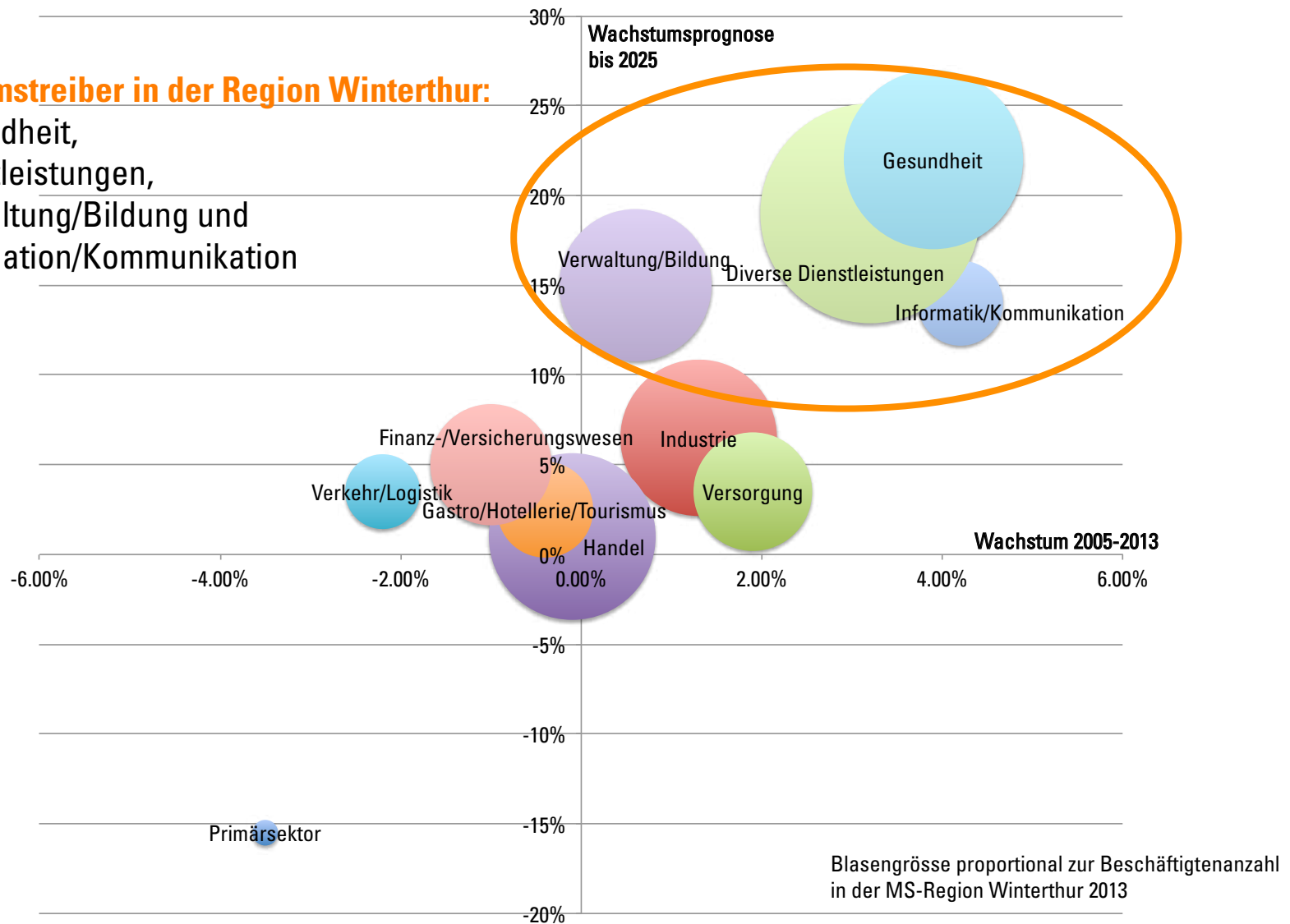


Graphik: Wüest & Partner; Quelle: BfS 2013, Wüest & Partner

# Langfristige Entwicklung – Branchenwachstum und -prognose

## Wachstumstreiber in der Region Winterthur:

- Gesundheit,
- Dienstleistungen,
- Verwaltung/Bildung und
- Information/Kommunikation



Graphik: Wüest & Partner; Quelle: BfS 2013, Wüest & Partner

# Fünf Stärken und fünf Thesen

---

- **Attraktiver Standort für Büroflächen:** sehr gutes Standort- und Marktrating, Verkehrserschliessung und Nähe zum Flughafen, vergleichsweise **tiefe Quadratmeterpreise** für Büroflächen  
→ **Promotion als Back-Office Standort**
- Hoher Anteil an **wissens- und technologieintensiven Branchen**, überdurchschnittliche **Gründungsrate** bei Unternehmensdienstleistungen und Informatik  
→ **Innovationsgeist und Start-Up Spirit nutzen**
- Früher klare Positionierung als Industriestandort (Sulzer, Rieter, Schweizerische Lokomotiv- und Maschinenfabrik Winterthur SLM), **heute eher schwach geclustert**  
→ **Cluster ausbauen (Maschinenbau/Präzisionstechnik, Versicherung, Gesundheit und Bildung)**
- Studentenstadt mit hoher Lebensqualität, gute Verfügbarkeit von **jungen, qualifizierten Arbeitskräften**  
→ **Arbeitskräfte in der Region behalten**
- Junge Grossstadt mit vielfältigem **kulturellem Angebot**  
→ **Creative Class ansprechen**



# Mögliches Entwicklungsszenario I

---

## Business District Winterthur

- Ansiedlung von Headquarters und Backoffices
- Erweiterung des Versicherungs-Clusters
- Günstige m2-Preise
- Verfügbarkeit junger und qualifizierter Arbeitskräfte
- Flughafennähe und Erreichbarkeit



# Mögliches Entwicklungsszenario II

---

## Industrial Hightech und MedTech Cluster Winterthur

- Fortführung des traditionsreichen Standorts für Hightech-Industrie und –Engineering
- Anknüpfung an Pionierleistungen der Vergangenheit
- Ausbau der vielfältigen Gesundheitskompetenz
- Aufbau eines Start-Up-Clusters technologieintensiver Unternehmen (Kooperation mit ZHAW)
- Praxisnahe Forschung und Entwicklung, allenfalls auch Produktion
- Ausschöpfen Knowhow Sensorik, Prothetik, Herstellung von Präzisionsinstrumenten



# Mögliches Entwicklungsszenario III

---

## Creative Class City Winterthur

- Weiterentwicklung des eigenständigen Kulturangebots (Museumstradition)
- Alternative Kulturszene als Differenzierung gegenüber Zürich
- Lebendige Grossstadt für Studierende und Querdenker
- Etablierung der Creative Class sowie wissensintensiver Betriebe und kreativer Start-Ups
- Fokus auf Co-Working und innovative Sharing Economy Modelle



# Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

---

Bei Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Martin Hofer  
+41 44 289 90 00  
hofer@wuestundpartner.com  
www.wuestundpartner.com

Wüest & Partner AG  
Alte Börse  
Bleicherweg 5  
CH-8001 Zürich



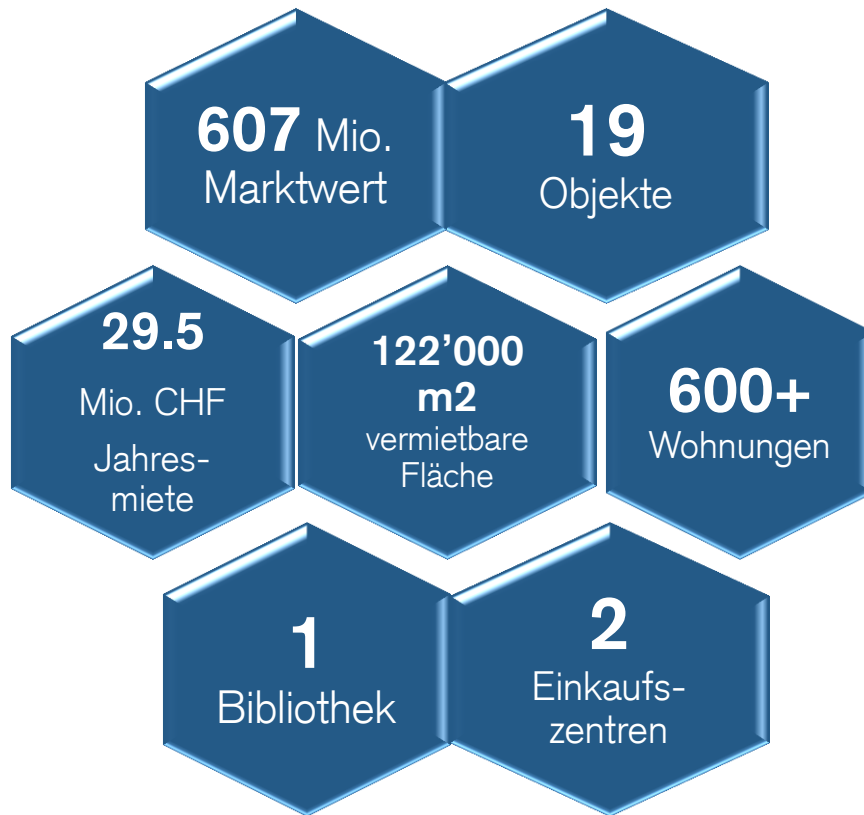
# Impuls-Summit Winterthur

## Wachstumschancen und Herausforderungen für Winterthur als Investitionsstandort

Credit Suisse AG, Real Estate Investment Management  
Dr. Beat Schwab / 6. Oktober 2016

# Credit Suisse Real Estate Investment Management

## Immobilienanlagen Winterthur



Wohnüberbauung ROY, Winterthur-Hegi  
Baujahr 2015/2016  
229 Wohnungen





**MFH Holzlegistrasse 8**  
VKW CHF 4.1 Mio.



**MFH Ruhtalstrasse 12**  
VKW CHF 8.2 Mio



**GH am Eulachpark**  
VKW CHF 44.1 Mio



**MFH Schlossackerstrasse,**  
Hegfeld, VKW CHF 15.5 Mio



**GH St. Gallerstrasse 82, 84**  
VKW CHF 3.8 Mio



**GH Marktgasse 27**  
VKW CHF 15.6 Mio



**MFH Wartstrasse 52, 54**  
VKW CHF 6.4 Mio



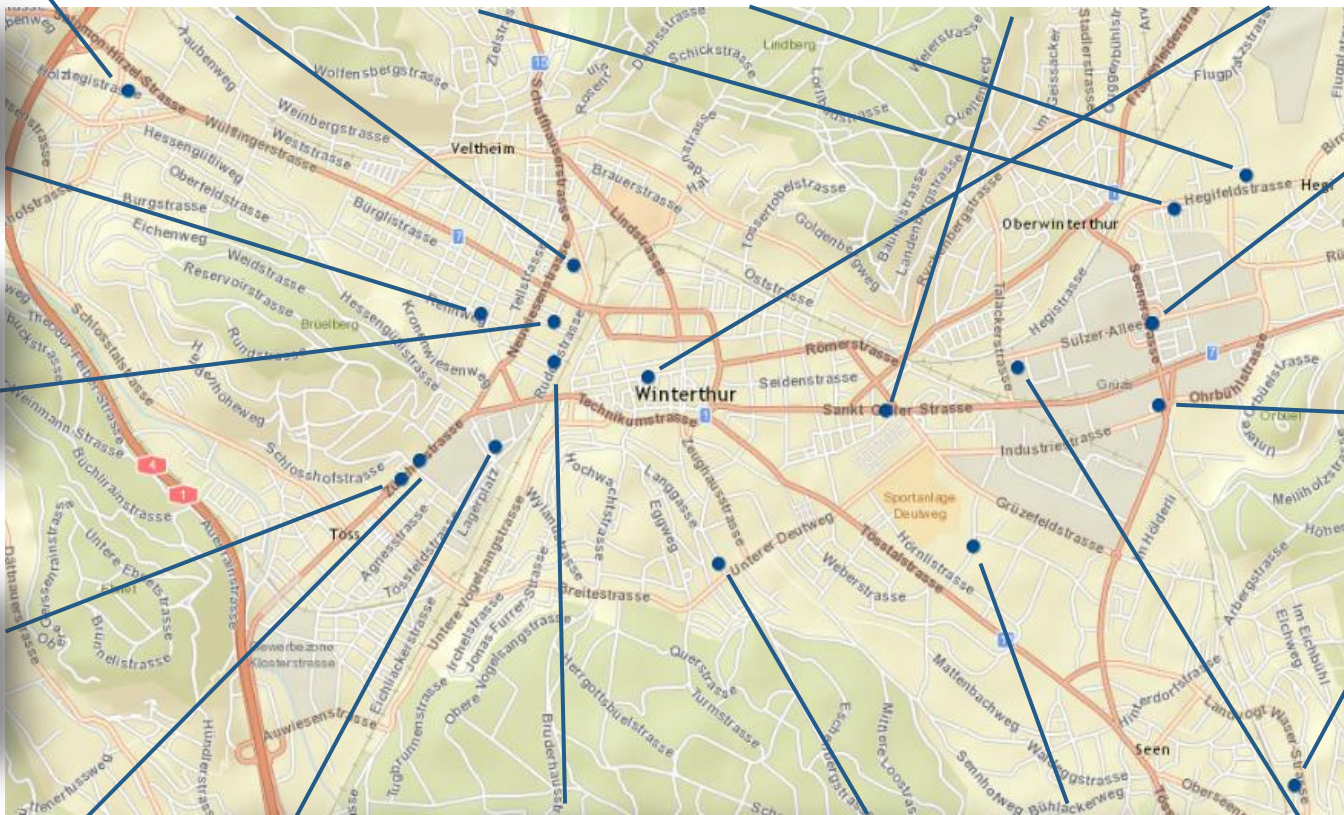
**GH Eichgutstrasse,**  
Rudolfstrasse  
«Eichgut»  
VKW CHF 61.1 Mio



**GH Zürcherstrasse 51**  
«EK Lokwerk»  
VKW CHF 58.2 Mio



**GH Zürcherstrasse 46**  
VKW CHF 13.0 Mio



**GH Else Züblin Strasse,**  
Sulzerallee «ROY»  
VKW CHF 130 Mio



**GH Industriestrasse 43,44**  
«EKZ Grüzepark»  
VKW CHF 91.5 Mio



**MFH im Grüntal**  
VKW CHF 7.7 Mio



**GH Turbinenstrasse 2**  
«Bibliothek ZHAW»  
VKW CHF 55.9 Mio



**GH Rudolfstrasse 13**  
«Haus des Lebens»  
VKW CHF 19.2 Mio



**MFH Langgasse 29,31**  
VKW CHF 7.2 Mio



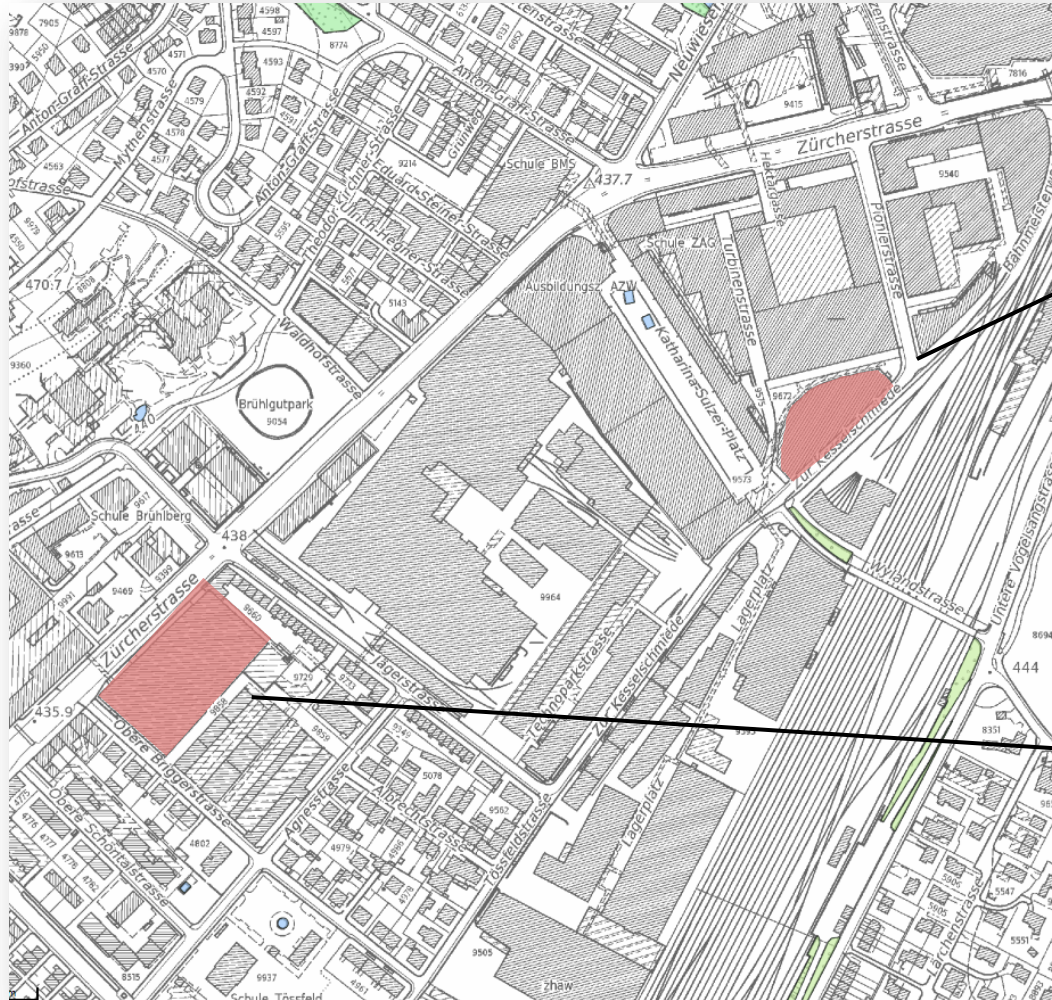
**MFH Scheideggstrasse**  
VKW CHF 11.0 Mio



**GH Sulzer-Allee 2**  
Headquarter Zimmer  
VKW CHF 54.5 Mio.

# Credit Suisse Real Estate Investment Management

## Sulzerareal Stadtmitt



ZHAW – Bibliothek, Turbinenstrasse 2  
Baujahr 2014, 9'000 m2 vermietbare Fläche



Einkaufszentrum Lokwerk, Zürcherstrasse 51  
Baujahr 2009, 9'000 m2 vermietbare Fläche



# Chancen und Herausforderungen

- Starkes Bevölkerungswachstum der Stadt bietet Investoren weiterhin attraktive Opportunitäten
- Positive Elemente wie attraktive Altstadt/Fussgängerzone, Gartenstadt und Kulturmetropole sorgen für Lebensqualität
- Bahnhofquerung verbessert die Anbindung des Sulzerareals Stadtmitte und steigert dessen Attraktivität weiter
- Erschliessung mit ÖV dank Durchmesserlinie weiter optimiert und man ist sehr schnell am Flughafen und in Zürich
- Infrastruktur muss nachziehen (Schulen, Verkehr): zum Beispiel mit Public Private Partnerships wäre rasche Realisierung zu attraktiven Konditionen & ohne Eigeninvestitionen möglich
- Gesunde Mischung auf dem Sulzerareal Stadtmitte ist sehr positiv (Multiplex- und Studio-Kino, Shopping, Wohnen, Lagerplatzareal, Fachhochschule, Stadtverwaltung, Axa etc.)



# KLARES JA ZU WINTERTHUR

---

Markus Keller, Leiter Customer Operations



Superblock / Baggerbiss  
von AXACH



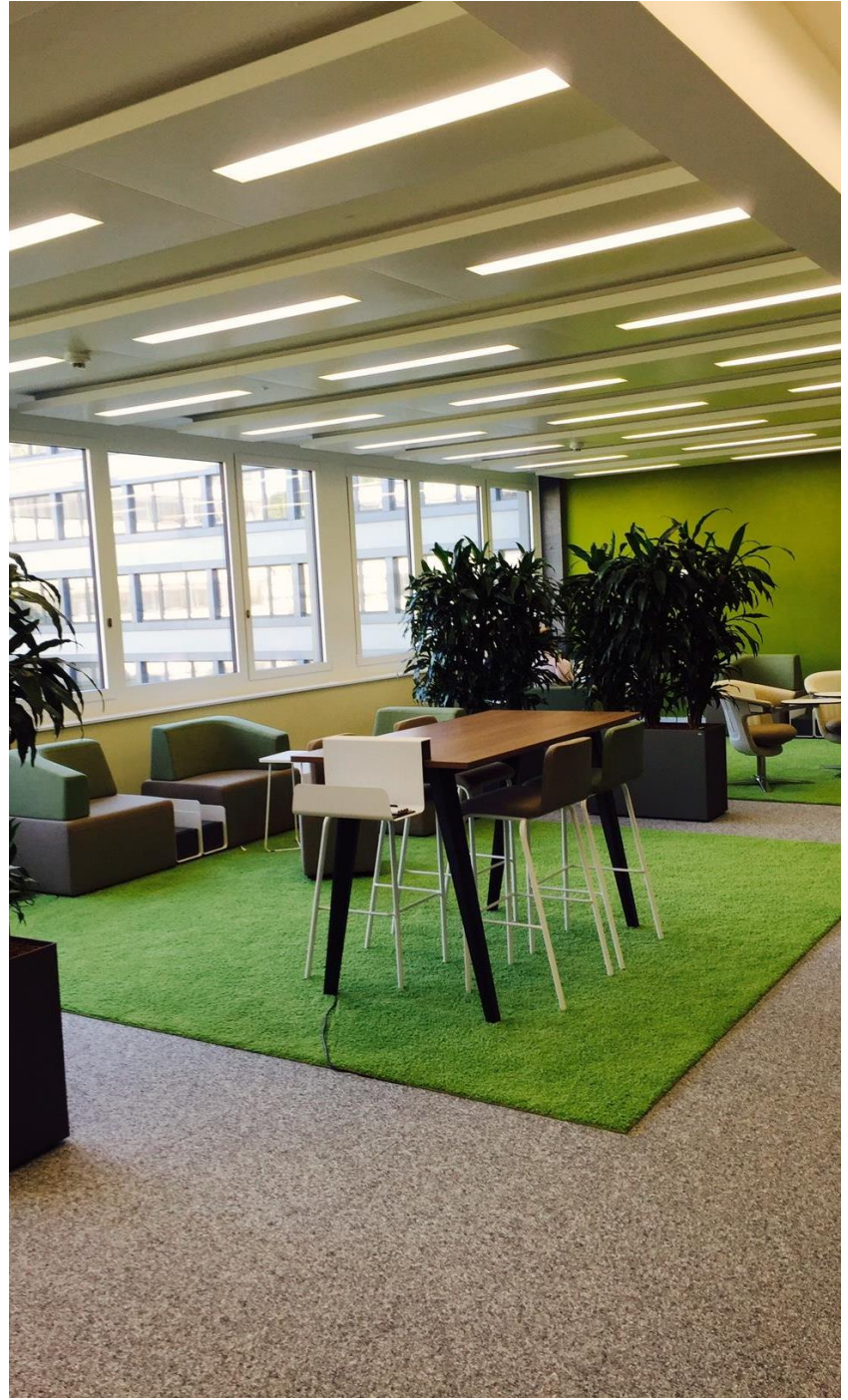


Fassade  
von AXACH





Lounge





**Klares Ja zu Winterthur!**

Zürcher Hochschule  
für Angewandte Wissenschaften



## Bildung & Forschung: Chancen für Unternehmen

**Jean-Marc Piveteau**  
**Rektor ZHAW**



«Gemeinsam mit der Kuhn Rikon AG haben wir ein innovatives Schnellkochtopf-System entwickelt. Dieses misst die Temperatur beim Kochen selbstständig und teilt dem Benutzer via App laufend mit, was zu tun ist.»

Michael Warden, ZHAW-Institut für Mechatronische Systeme IMS





«Zusammen mit Studierenden haben wir einen neuen Milchautomaten für das junge Unternehmen Stadtmilch entwickelt. Dank der neu konzipierten Mechanik und Elektronik haben sich Betrieb und Bedienung vereinfacht.»

Gabriel Schneider, ZHAW-Zentrum für Produkt- und Prozessentwicklung ZPP



# Vorteile für Sie und die Hochschule

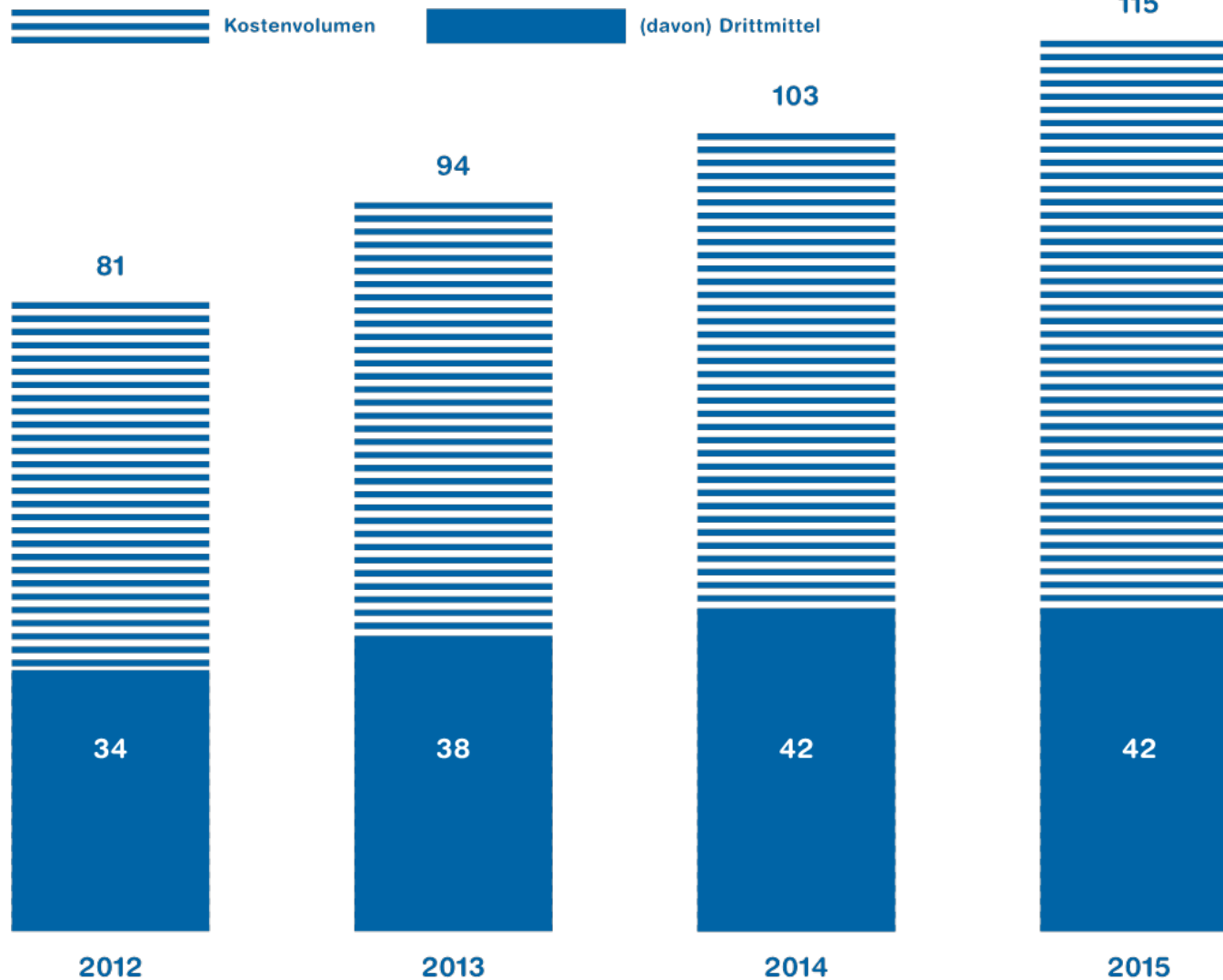
- Die ZHAW forscht anwendungsorientiert in Zusammenarbeit mit Unternehmen und staatlichen Organisationen: Erkenntnisse daraus fließen in den Unterricht und ermöglichen eine praxisnahe Ausbildung.
- Forschungspartner der ZHAW profitieren von Experten und Expertinnen aus einem breiten Fachspektrum und bekommen Zugang zu ausgezeichneter Forschungsinfrastruktur.
- Suchen Sie gemeinsam mit der ZHAW nach Antworten auf Ihre Fragen oder beauftragen Sie die ZHAW mit konkreten Forschungsaufträgen, Entwicklungsaufgaben oder Dienstleistungen.
- Klare Verträge garantieren dabei Rechtssicherheit und Schutz des geistigen Eigentums.

# Formen der Zusammenarbeit

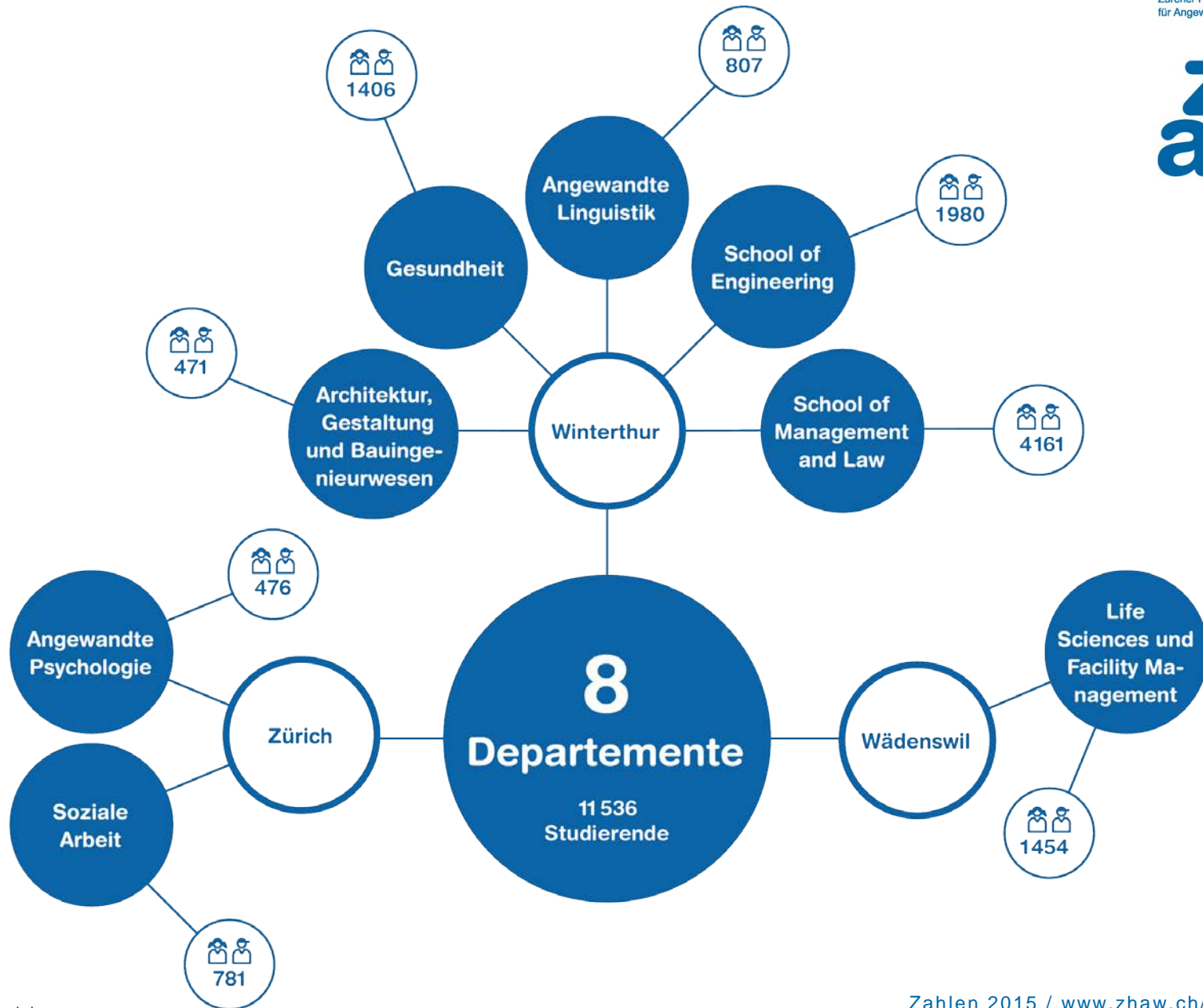
Form der Zusammenarbeit	Vorteile für Unternehmen	Kostenrahmen	Umfang
<b>Studentische Arbeiten</b>	geringer Unkostenbeitrag, fachlich hochqualifizierte Betreuung	Kostenbeteiligung ca. bis CHF 3'000	einige Wochen bis Monate
<b>Auftragsforschung, Dienstleistungen</b>	Schnelle Resultate, Durchführung durch erfahrene Experten	Marktübliche Preise nach Auftragsumfang ca. CHF 1'000 bis CHF 75'000	abhängig von Auftraggeber
<b>F&amp;E-Kooperation mit Fördermitteln</b>	Teilfinanzierung mit öffentlichen Geldern, langfristige Zusammenarbeit	i.d.R. Unterstützung durch öffentliche Fördermittel, Projektvolumen: CHF 50'000 bis CHF 1 Mio.	Dauer bis mehrere Jahre

# Entwicklung Kostenvolumen Forschung & Entwicklung

in Millionen CHF







# Sulzerareal Werk 1

## Spannende Nutzungs- und Investitionspotenziale

06.10.2016  
Adrian Wyss

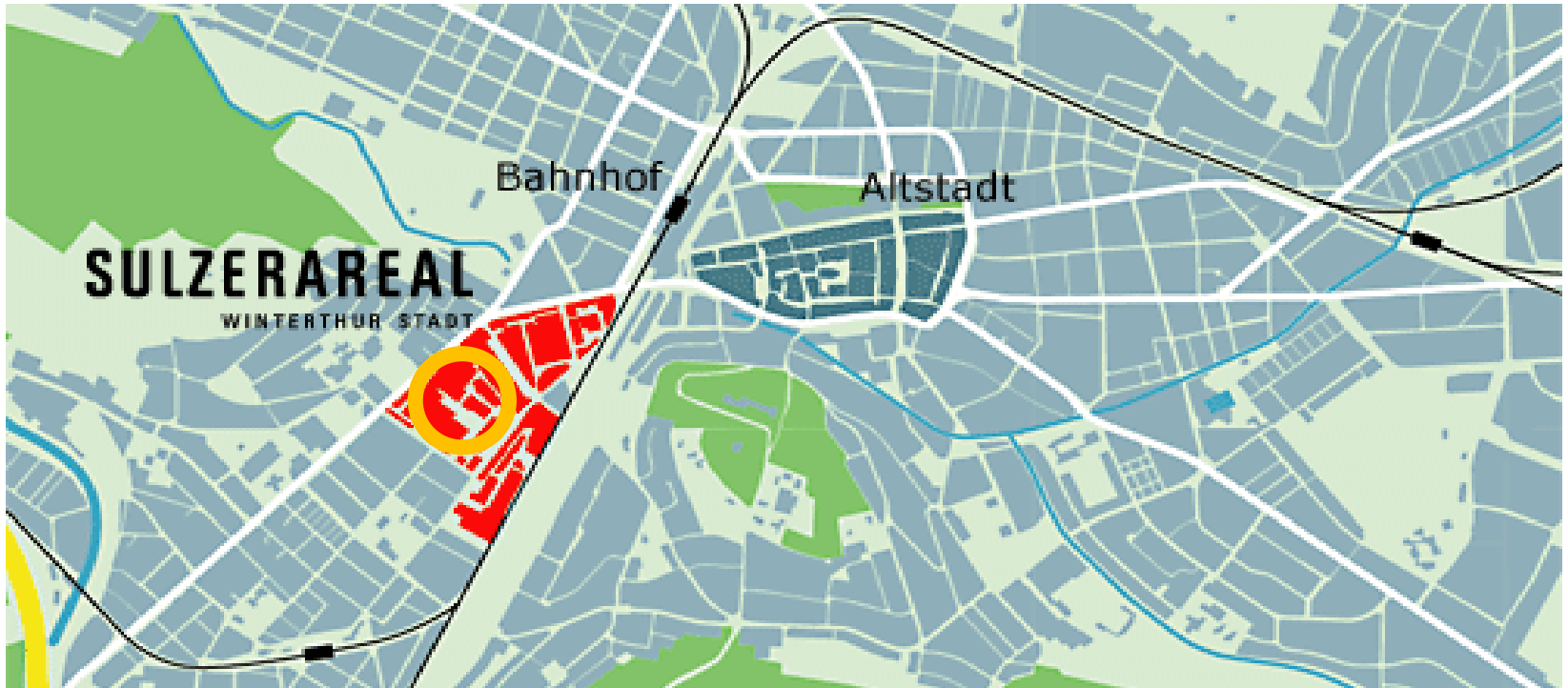


Implenia®



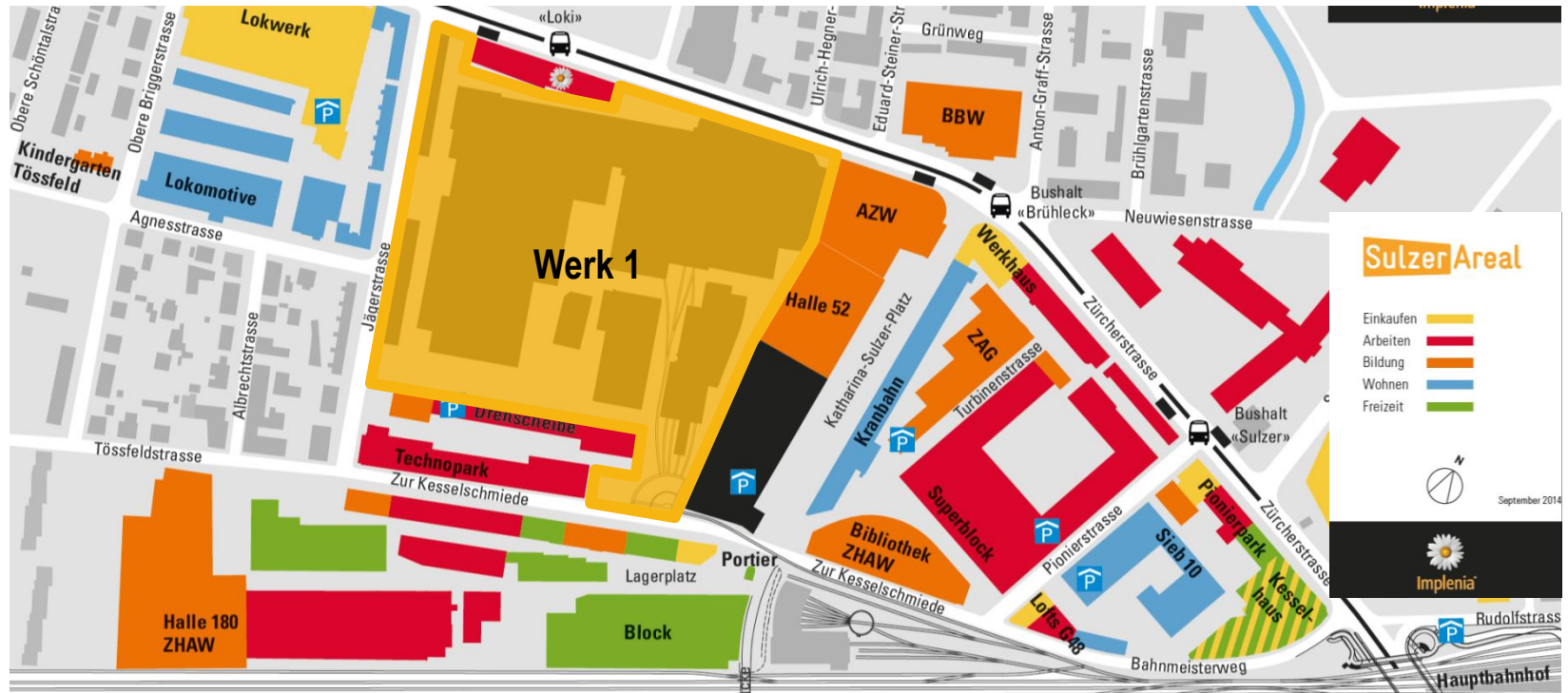
# Sulzerareal Stadtmitte

## Erstklassige Lage in Winterthur



# Werk 1 – ein neues Stadtquartier

## Vielseitig, lebendig und nachhaltig





## Zahlen und Fakten

### Flächen und Höhen

- Insgesamt 50'000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (Areal inkl. Freiflächen)
- Anrechenbare Geschossfläche von total ca. 123'000 m<sup>2</sup>
- Drei Hochhäuser mit 35 , 50 und 80-100 Meter Höhe

### Lebendiges Stadtquartier mit Geschichte

- Lebendiges, vielseitiges und nachhaltiges Bildungs-, Arbeits- und Wohnquartier
- Verbindung von Alt und Neu weiterführen

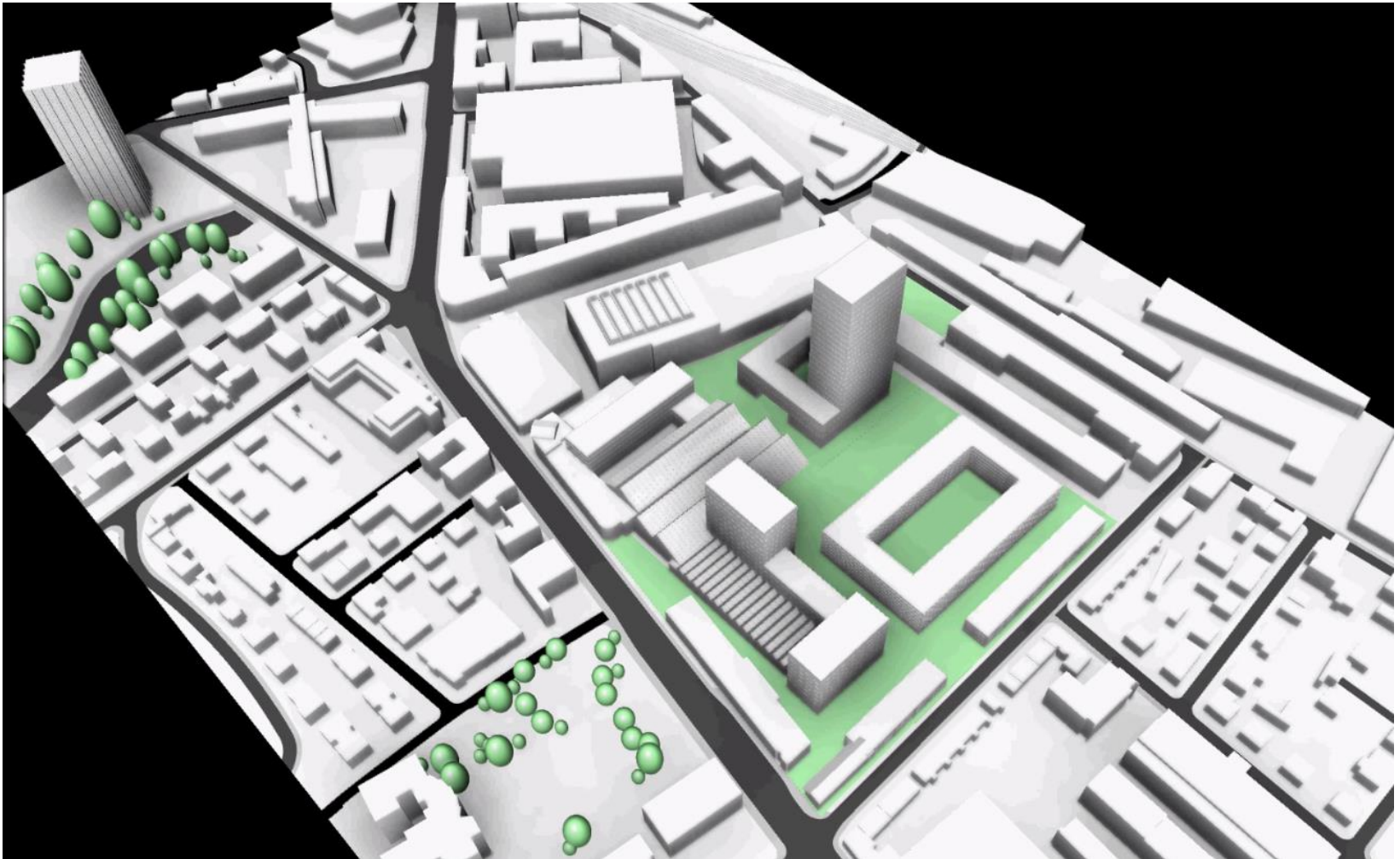
### Nachhaltigkeit

- Erstes 2000-Watt-Areal in Winterthur
- Ziele der «2000-Watt-Gesellschaft» im Fokus (SIA Eff.-Pfad Energie MB 2040)

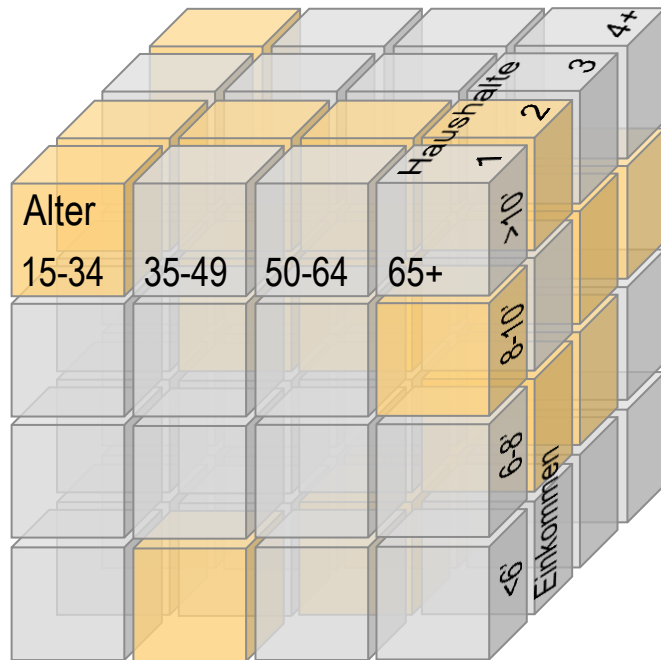
### Soziale Durchmischung

- Preisgünstiges bzw. gemeinnütziges Wohnen auf 30% der Wohnfläche

## Etappierung und Logistik



## Dreidimensionale, standort- und zeitspezifische Zielgruppengliederung am Beispiel Winterthur

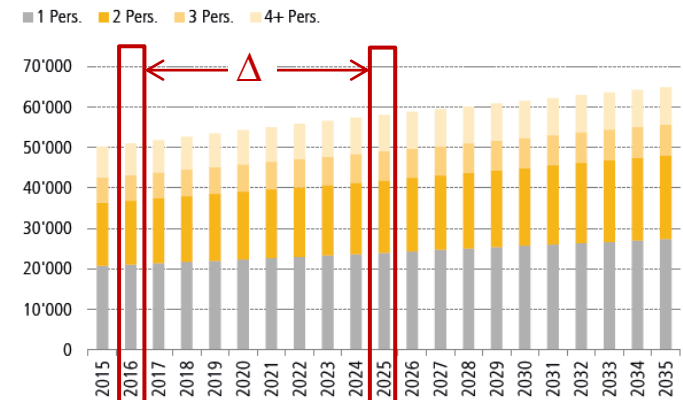


64 Zielgruppen

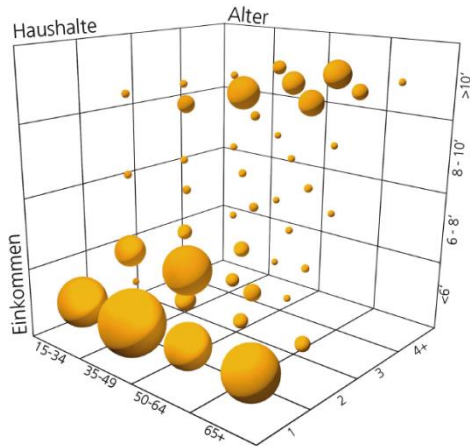
Standortspezifische Gewichtung



Zeitspezifische Gewichtung



## Kleine Haushalte mehrerer Generationen mit tiefen bis mittleren Einkommen



Alter **67%**

4+	1%	5%	5%	1%
3	1%	5%	6%	3%
2	2%	7%	10%	7%
1	7%	15%	14%	11%
	15-34	35-49	50-64	65+

Haushalte **73%**

Alter

>10'	0%	6%	13%	7%
8-10'	0%	4%	4%	2%
6-8'	1%	8%	10%	4%
<6'	9%	14%	8%	10%
	15-34	35-49	50-64	65+

Einkommen **26%**

**64%**

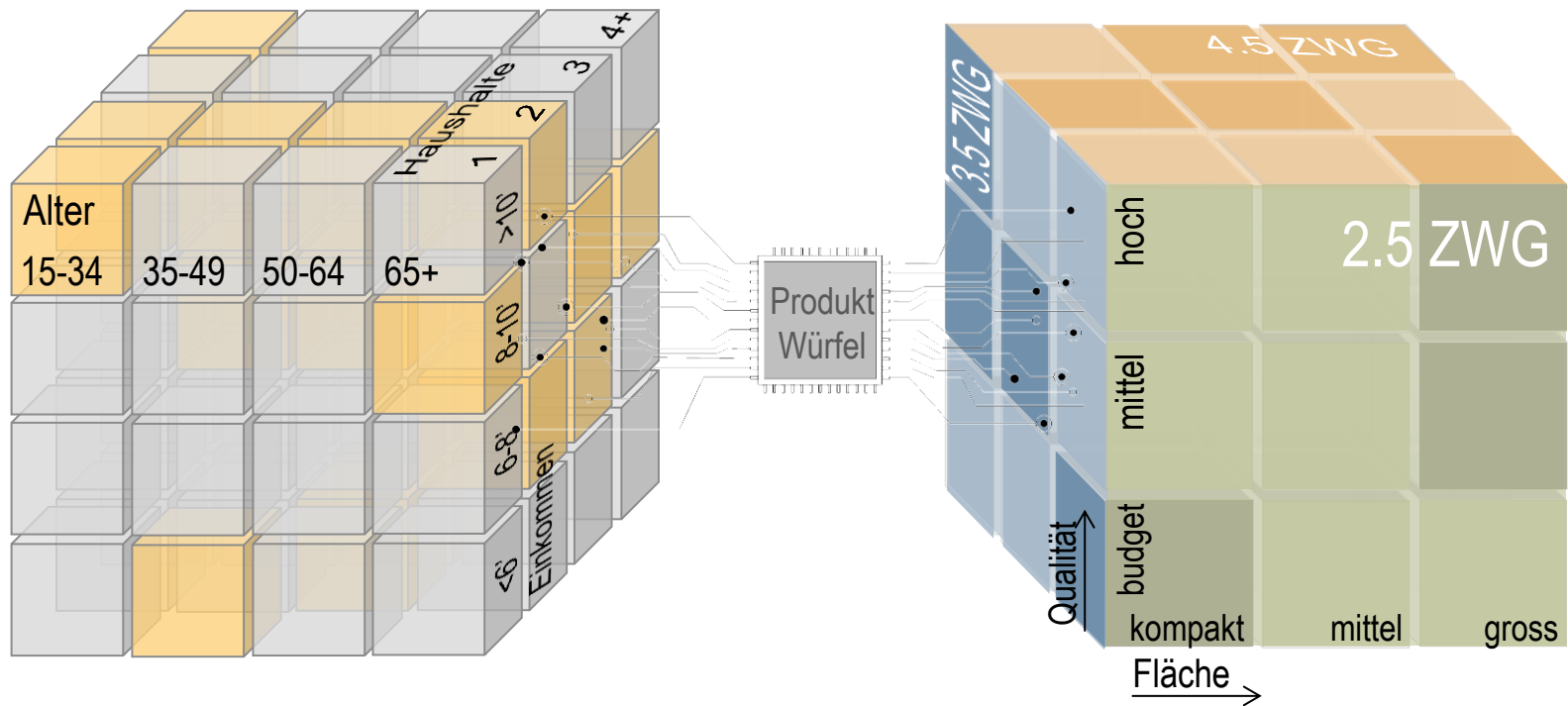
**47%** Haushalte

>10'	4%	9%	7%	7%
8-10'	3%	4%	2%	2%
6-8'	12%	6%	3%	2%
<6'	28%	8%	3%	2%
	1	2	3	4+

Einkommen **41%**

# Zielgruppenorientierte Entwicklung

## Verlinkung zu Wohnungstypologien



64 Zielgruppen

Grobgliederung: 6 Wohnungstypen  
Feingliederung: 54 Wohnungstypen



# Beispiel Investment-Szenario

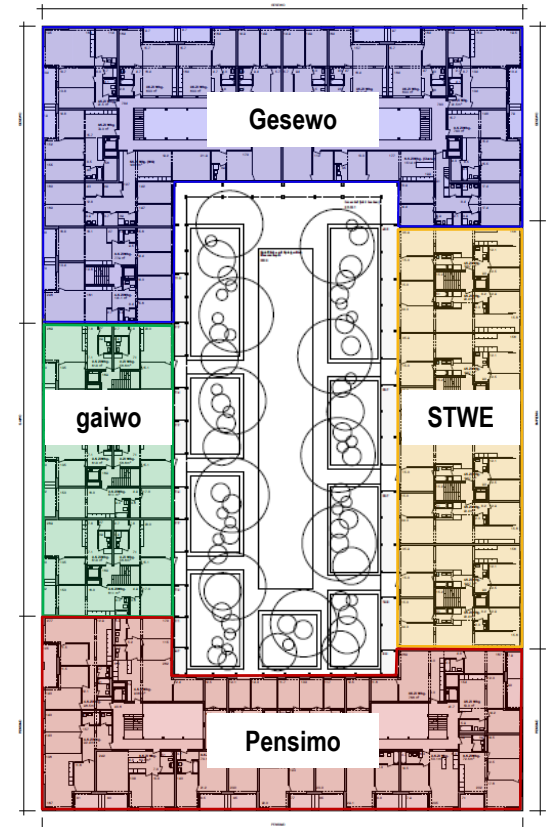
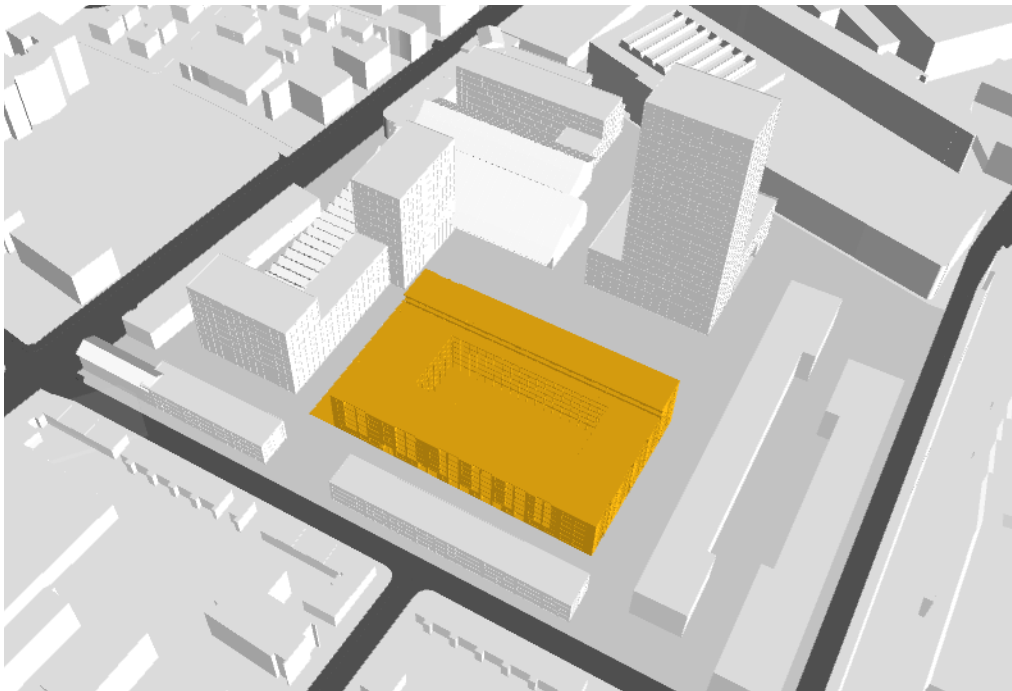
## Entwurf Siegerprojekt Baufeld 3



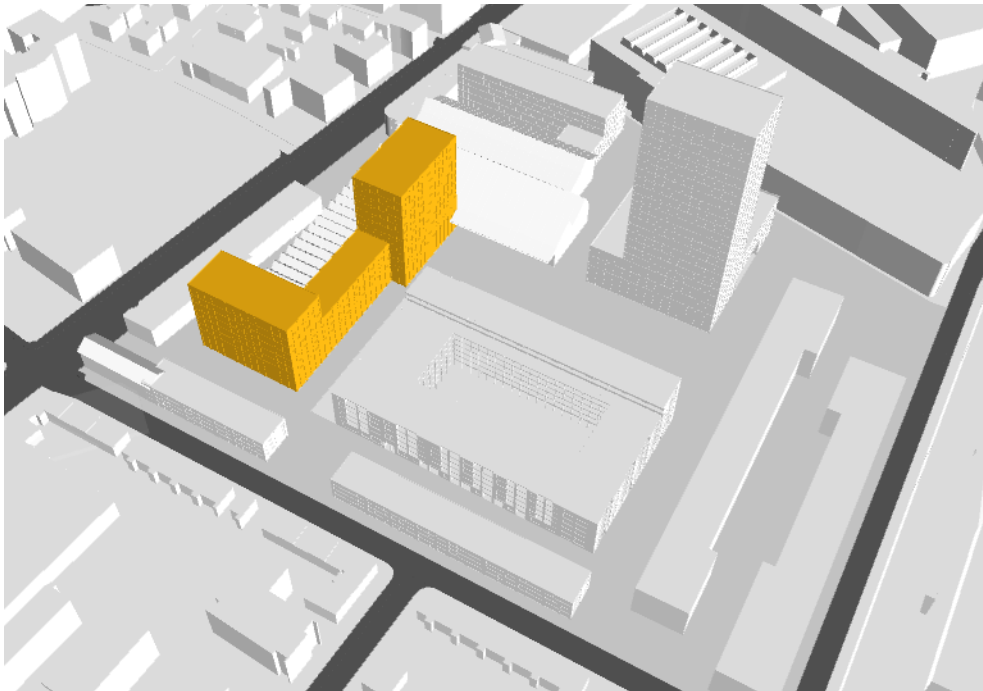
Baumberger Stegmeier & Kilga Popp Architekten: Aussenansicht vom Dialogplatz

# Beispiel Investment-Szenario

## Implenia und Investoren im Baufeld 3



## Weitere erstklassige Investitionspotenziale

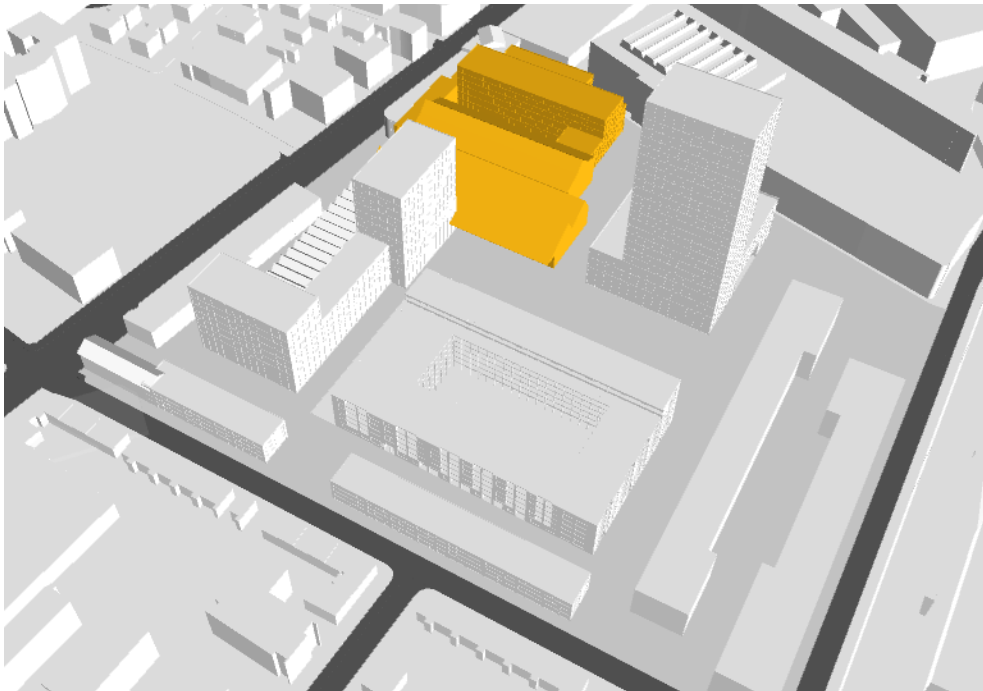


### Baufeld 1

Wohnen, Büro, Bildung,  
sonstige Nutzungen  
29'000 m<sup>2</sup> aGF zulässig



## Weitere erstklassige Investitionspotenziale



### Baufeld 2

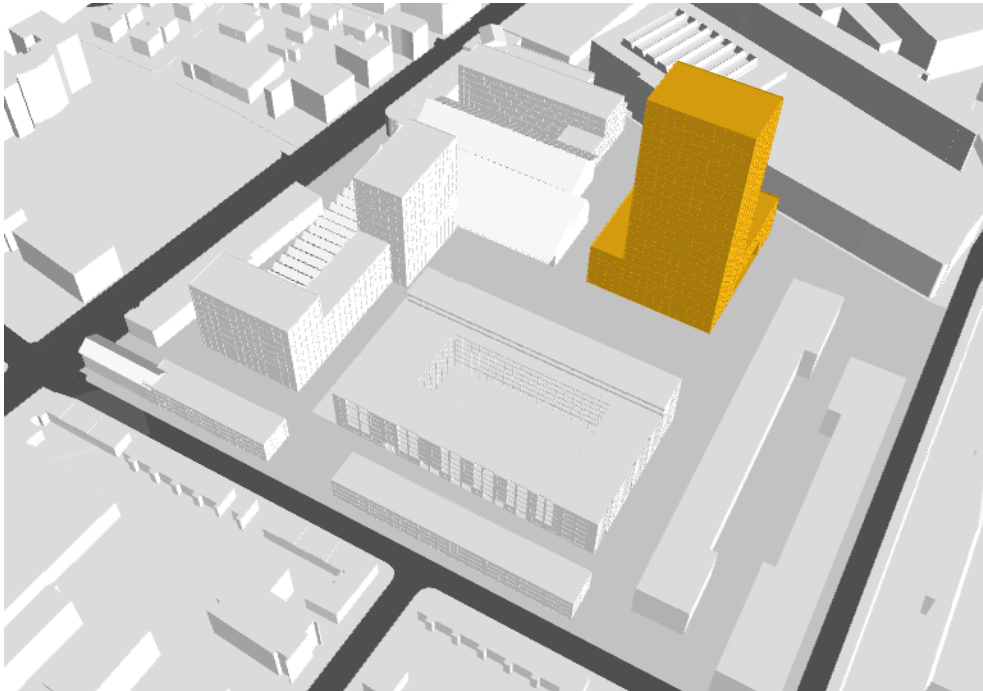
Bildung, sonstige Nutzungen  
17'500 m<sup>2</sup> aGF

### Baufeld 4a

Bildung, sonstige Nutzungen  
6'500 m<sup>2</sup> aGF



## Weitere erstklassige Investitionspotenziale

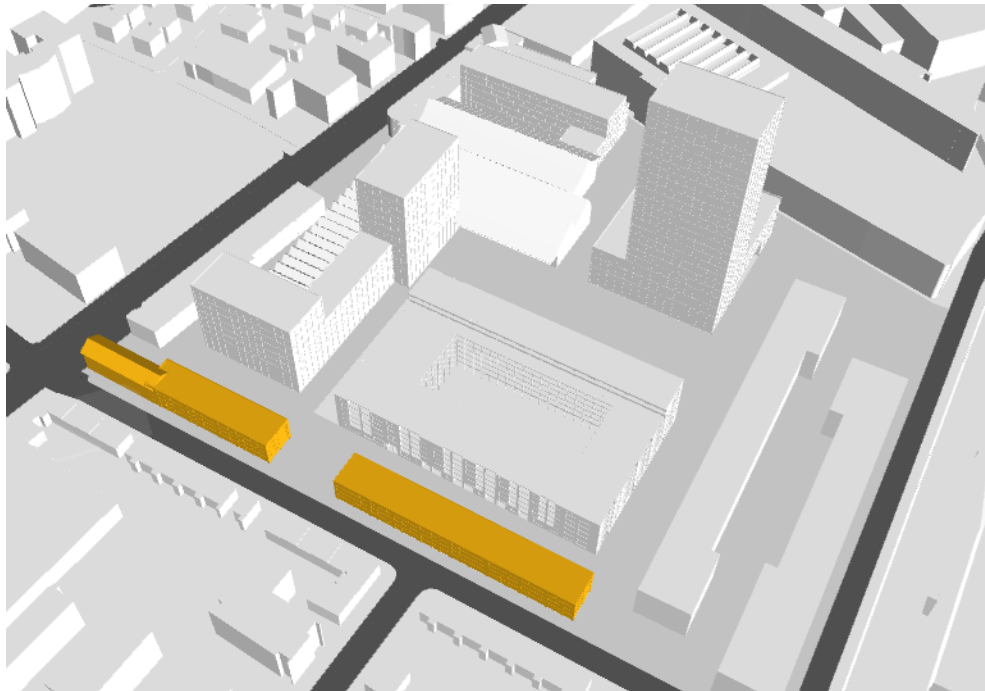


### Baufeld 4b

Wohnen, Büro, Gewerbe,  
sonstige Nutzungen  
34'500 m<sup>2</sup> aGF zulässig



## Weitere erstklassige Investitionspotenziale



### Baufeld 5a

Gewerbe  
550 m<sup>2</sup> aGF zulässig

### Baufeld 5b und 5c

Wohnen Stadthäuser  
2'500 bzw. 4'250 m<sup>2</sup> aGF zulässig



## Vier Investitionsgründe für Winterthur & Werk 1

### 1. **Wirtschaftsstandort**

Als attraktive Alternative zu Zürich entwickeln sich Dienstleistungsunternehmen weiter und formen zusammen mit den traditionellen Industrieunternehmen einen attraktiven Branchemix.

### 2. **Lebensqualität**

Die Binnenmigration ist hoch, weil Winterthur wie kaum eine andere Stadt die Balance hält zwischen bezahlbarem Wohnraum und hoher Lebensqualität mit allen Vorzügen an Bildung, Kultur, Detailhandel und Gastronomie.

### 3. **Zukunftscluster Bildung & Gesundheit**

Zwei Zukunftsbranchen, die sich in Winterthur mit dem 10-jährigen Bestehen der ZHAW Gesundheit etabliert haben und dem prognostizierten Wachstum des Gesundheitssektors weiter Zulauf haben werden.

### 4. **Nachhaltige Stadtentwicklung & langfristige Stabilität**

Als zentrale, zielgruppenorientierte Arealentwicklung im Herzen von Winterthur orientiert sich das Werk 1 an den Bedürfnissen der zukünftigen Nutzer und bietet somit langfristig nachhaltige Erträge und geringe Leerstandsrisiken.



**Implenia**® denkt und  
baut fürs Leben.  
Gern.