

ObertorPlus Winterthur



Projektbericht OSTTOR

Zürich, 13.12.2012

PLANAR AG für Raumentwicklung, Christoph Haller
AmmannAlbers Stadtwerke, Priska Ammann + Martin Albers
Eins zu Eins, Stephan Bircher
Hochschule Luzern, Franco Bezzola

Leitidee

Die Leitidee des Konzeptes kann unter dem Begriff OSTTOR zusammengefasst werden. Der Stadtteil Obertor wird wieder seiner historischen Funktion zugeführt und eine belebte und attraktive Visitenkarte an den von Osten einfallenden Hauptverkehrsachsen. Damit bildet das Quartier östlich des Grabens nicht weiter das passive Ende einer einseitig nach Westen zum Bahnhof hin ausgerichteten Altstadt, sondern öffnet sie auch nach Osten und wird aktiver, eigenständiger Partner und Gegenpol des Bahnhofsviertels. Dabei soll es vom Charakter her deutlich kleinmassstäblicher bleiben und den Charme der verwinkelten Altstadtgassen auch dafür nutzen, den Quartierbewohnern ein angenehmes Wohnumfeld zu bieten.

Angestrebt wird eine höhere Publikumsintensität sowohl tagsüber während den Ladenzeiten als auch abends mit Cafés und gut ausgestatteten öffentlichen Räumen, die zum Verweilen einladen. Mit dem Szenario OSTTOR wird eine funktionierende und ausgewogene Mischung aus urbanem Flair, kleinen Läden, stillvollen Café-Restaurants und familienfreundlicher Atmosphäre geschaffen. Anknüpfungspunkte für diese Nutzungsformen sind bereits gegeben mit den Wohnliegenschaften südlich der Badstrasse, dem bereits vorhandenen, alternativen Klein- und Kunstgewerbe an der Neustadtgasse und den Restaurants und Bars am Oberen Graben.

Identität

Welche Identitätsbildung ist für das Obertor anzustreben? Zuerst gilt es festzuhalten, dass die Identität von Städten und Quartieren stets heterogen und historisch gewachsen ist, sie bildet sich zudem immer in Abgrenzung zu anderen Stadtteilen. Sie lässt sich durch planerische und stadträumliche Massnahmen beeinflussen, kaum aber bestimmen.

Das Potential des Obertors bildet dabei seine bewegte Geschichte. Das Szenario OSTTOR knüpft an den gewachsenen Strukturen des Obertors als kleinräumiges und vielseitiges Handwerker- und Wohnviertel an. Die historische Entwicklung des zeitweise anrühigen Stadtviertels soll nicht nur berücksichtigt aber genutzt werden, um dieses zu einem belebten Quartier für unterschiedliche Dienstleistungsbetriebe, ausgesuchte Einzelhandelsläden und Handwerker weiter zu entwickeln. Dabei darf allerdings der altstadttypische Charakter des charmanten Wohnquartiers nicht verloren gehen.

Öffnung nach Aussen, Belebung nach Innen

Gelingen soll diese Spannung mit einer deutlichen Schärfung der bereits vorhandenen Strukturen und räumlichen Einteilungen. Die General Guisan-Strasse soll ihre stark trennende Wirkung verlieren und die Obertorgasse zu einer verbindenden Achse zwischen Markt- und Römerstrasse, zwischen Alt- und Neustadtgebiet werden, an welcher ein attraktives Angebot an Läden, Ateliers und Cafés entstehen kann.

Nach Innen wird das Obertor mittels ausgewogener Eingriffe als Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Wohnquartier gestärkt. Dazu sollen neben attraktiven Ladenangeboten auch vielfältige gastronomische und einige kulturelle Angebote entstehen. Entsprechend ihrer Lage übernehmen die einzelnen Teilbereiche unterschiedliche Aufgaben.

Die Obertorgasse

Die Obertorgasse bildet den Hauptgeschäftsbereich mit einem weitgehend lückenlosen Bestand an Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten.

Der Polizeihof

Der frei werdende Polizeihof verbindet die umliegenden Gassen miteinander und wirkt dennoch dank der zurückhaltenden Lage und Gestaltung als abgeschirmter, halböffentlicher Freiraum. Gehwege und Sitzecken dienen der Quartierbevölkerung als Ruhe- und Begegnungszone und fördern Zusammenhalt und Identität des Wohnquartiers.

Die ehemaligen Fortunalienschaften

Die programmatische Idee einer spannenden Durchmischung wird in den ehemaligen Fortunalienschaften stellvertretend für das gesamte Obertor umgesetzt.

In den ehemaligen Posträumen wird ein modernes und grossflächiges Einzelhandelsangebot als wichtigster Magnet für das gesamte Obertor geschaffen. Unter Einbezug von Innenhof und Obergeschoss werden die Bereiche der Post zu einem zweigeschossigen Warenhaus der besonderen Art umgestaltet. Mit modernem Lichthof und Verkaufsflächen über zwei Etagen, entsteht die grösste Verkaufsfläche in der Altstadt Winterthur – eine attraktive Ausgangslage für spezialisierte Warenhäuser verschiedenster Sparten wie Globus, Transa, Interio etc.

Die heutigen Wohnungen zur Obertorgasse bleiben aufgrund ihrer baulichen Struktur bestehen. Mit einfachen Mitteln modernisiert und in aktiver Zusammenarbeit mit passenden Partnern sind neben attraktiven Stadtwohnungen, aufgrund der zentralen Lage auch zielgruppenspezifische Wohnkonzepte, wie Altersresidenzen möglich.

Der Umfang der freiwerdenden Büroflächen ist sowohl für grosse Unternehmungen, wie auch für kleine, spezialisierte Betriebe äusserst interessant. Die Verwaltungsräume über dem ersten Obergeschoss werden in frei unterteilbaren Flächen für Ateliers und Dienstleister jeder Art angeboten und sollen mit Jungunternehmern, Architekten, Designern etc. die neue Identität des Obertors ergänzen.

Abgerundet wird die Mixtur mit dem Stadtfoyer im Erdgeschoss. Ausladende Schaufenster nehmen das städtische Bedürfnis nach neuer Sichtbarkeit auf, dahinter trifft sich die neue urbane Klasse zu Ausstellungen, Tagungen, Diplomfeiern aber auch an privaten und kommerziellen Anlässen. Wechselnde Nutzungen locken wechselnde Zielgruppen in den Stadtteil und beleben das Viertel auch in Randzeiten.

DAS STADTFOYER als Lockvogel

Kultur- und Begegnungsraum

Kurse, Modeschauen, Produkteshows, Desingmarkt, Jubiläen, Diplomfeiern etc.

Wechselnde Nutzung lockt wechselnde Zielgruppen

DAS ETWAS ANDERE KAUFHAUS als Magnet

Optimiertes Flächenangebot

Beispiel Globus, Transa, Interio

Mit modernem Lichthof, über zwei Etagen

DAS BÜRO IM BRENNPUNKT als attraktiver Arbeitsort

Atelier, Praxis oder Denkwerkstatt

Arbeiten im besonderen Umfeld

Das Haus zum Adler

Im Haus zum Adler findet ein gediegenes Boutique-Hotel mit besonderer Atmosphäre im höheren Segment Platz. Zur Erreichung einer betrieblich ausreichenden Zimmerzahl werden das benachbarte Haus Nr. 11 +13 einbezogen und mit einer Passarelle verbunden. Ergänzt wird das Angebot mit einem gehobenen Restaurant in den Parterreräumen, einem Bistro im Annex und einem gediegen-ruhigen Gartenrestaurant, welche massgeblich zur Belebung des Quartiers beitragen. Mit der neuen Nutzung kann die geschützte Bausubstanz erhalten und von einer breiteren Öffentlichkeit besucht werden. Die Exklusivität des Angebotes erlaubt auch angemessene Erträge.

DAS HOTEL EN VILLE - die Perle der Altstadt
Historisches Ambiente für anspruchsvolle Gäste
Bistro für Passanten
Gourmet-Restaurant in stilvollen Räumen
Gartenrestaurant für ruhige Stunden im Grünen

Die Bädemoschee

In der ehemaligen Bad- und Waschanstalt entsteht ein modernes Zentrum für Gesundheit, Wellness und Fitness, mit der entsprechend breiten und aktuellen Angebotspalette. Mit einem modernen Ergänzungsbau am Inneren Rettenbachweg wird das benötigte Flächenangebot für einen professionellen Anbieter geschaffen und zusätzlich eine architektonische Marke gesetzt, die den fortschrittlichen (oder aufstrebenden) Charakter des Quartiers manifestiert.

Mit dieser Nutzung wird ein zusätzlicher Anziehungspunkt exakt in die Mitte des Obertors gesetzt, der den Einzelhandel an der Bad- und Neustadtgasse stärkt und trotz erhöhter Publikumsintensität die Bedürfnisse der Quartierbewohnerinnen und Bewohner respektiert.

DIE BÄDERMOSCHEE
Gesundheitszentrum für Beratung, Therapie und Verkauf von Produkten
Wellness und Fitness in breitem Angebot
Hindernisfreier Zugang und einfaches Café

Wohnen am Obertor

Die Leitidee eines lebendigen, gemischten aber doch persönlichen Innenstadtquartiers beinhaltet auch die Stärkung der Wohnfunktion. Insbesondere das Potential an der Neustadtgasse und südlich der Badgasse werden dazu genutzt.

Vor dem Hintergrund sich verändernder Lebenslagen und zunehmend steigender Wohnansprüche soll sich das Obertor als attraktiver, innerstädtischer Wohn- und Lebensstandort festigen. Mit der Neugestaltung des ehemaligen Polizeihofs zu einem ruhigen, grünen Stadtraum in Mitten des Obertors, wird ein deutlicher Impuls für neue und zeitgemässe Wohnraumentwicklung gegeben.

Aufgrund der zentralen aber vergleichsweise günstigen Lage sind ganz unterschiedliche Wohnformen und Wohnqualitäten denkbar. Neben attraktiven Maisonnette- und Obergeschosswohnungen für zugewanderte Hochqualifizierte sind auch fortschrittliche Wohnformen wie Wohngruppen, Wohnen mit Kindern, studentisches Wohnen und Mehrgenerationenwohnen denkbar. Die beiden Hofgebäude werden teilweise oder ganz ersetzt und zu Loft-/Maisonnette- oder Geschosswohnungen umgenutzt.

Das Obertor hält ein attraktives Angebot für sehr unterschiedliche Bevölkerungsgruppen bereit. Eine deutlich breitere und neu gestaltete Passage zum Stadtpark tragen ebenso zu einem einladenden Wohnumfeld bei, wie die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr und die Neugestaltung des Polizeihofs.

WOHNEN AM EHEMALIGEN POLIZEIHOF

Der grüne Innenhof als ruhiger Stadtraum für Aufenthalt und Begegnung

Hohe Wohn- und Lebensqualität in der Altstadt

Vielfältige Wohnformen und -angebote mit Freiraumbezug

Schlussbetrachtung

Die neuen Nutzungen können die bestehenden Strukturen derart ergänzen, dass das Obertor nach aussen hin eine hohe regionale Ausstrahlung entfaltet. Gestärkt werden müssen die bereits vorhandenen Qualitäten: die charakteristischen Nischen, verwinkelte Gassen und Ecken sollen gestalterisch herausgehoben werden. Das Obertor wird so zu einer beschaulichen, aber eigenständigen Alternative zur mondänen Eventmeile auf dem in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof gelegenen ehemaligen Sulzerareal. Die für eine nachhaltige Entwicklung entscheidende Nutzungsvielfalt wird erweitert und gestärkt. Die Arbeitsplätze von Verwaltung und Polizei werden ersetzt durch publikumsorientierte Angebote (Hotel, Restaurants, Kaufhaus, Stadtfoyer und Bädemoschee) und unterteilbare Büroflächen für Anbieter von Dienstleistungen (Obergeschoss Fortunaliengenschaft nord). Die neuen Nutzer und Besucher beleben den Stadtteil ohne die hohe Wohnqualität der Bewohner zu beeinträchtigen. Wesentliche Nutzungskonflikte sind daher nicht erkennbar, der Wohnhof wird beruhigt und im Stadtfoyer an der Obertorgasse sind keine emissionsreichen Events vorgesehen.

Das Team ist überzeugt, mit dem vorgeschlagenen Szenario eine gute Balance zwischen den Ansprüchen der verschiedenen Nutzergruppierungen zu finden. Urbanität darf auch im kleinen Massstab nicht frei von Gegensätzen sein. Eine auf Konsens und Nivellierung zielende Entwicklung verkehrt das Städtische zur Agglomeration. Stattdessen sollen am Osttor Differenzen hochgehalten und gepflegt und ihrem spannenden Austarierungsprozess ausgesetzt werden.

Anhang: Wirtschaftlichkeitsbetrachtung mit Investitions- und Landwertberechnungen

Obertor Plus Winterthur

Investitionsrechnungen / Landwertberechnung

Makrolage

Die generelle Entwicklung der Bodenpreise hängt von den Eigenschaften der Makrolage ab. Die wesentlichen Faktoren sind dabei die regionale und kantonale Preisentwicklung, die Zentrumsdistanz und die Steuerbelastung innerhalb der Gemeinde, diese stehen nicht im Einflussbereich der Testplanung.

Mikrolage

Innerhalb der Stadt führt die Lagequalität zu unterschiedlichen Bodenpreisen. Sie wird bestimmt durch Eigenschaften wie Erschliessungsqualität, regulatorische Vorgaben und direkte Einflüsse aus der Umgebung (Lärmimmissionen, Besonnung, Identität, Reputation des Quartiers). Nach dem Wegzug von Verwaltung, Polizei und Post eröffnet die vorgeschlagene Umnutzung neue Chancen und eine Steigerung der Attraktivität in verschiedener Hinsicht.

Die vorgeschlagenen Eingriffe ausserhalb des Perimeters im Bereich Osttor an der General Guisan-Strasse sind langfristige Vorschläge zur Aufwertung des Osttors der Winterthurer Altstadt. Es handelt sich um Gedankenanstösse im Rahmen künftiger Gesamtanierungen der Infrastruktur. Als Brückenschläge von der Altstadt zum aussen angrenzenden Grünbereich wirken der vorgeschlagene Pavillon im Park des Museums Lindengut (Café, Restaurant) oder die vorgeschlagene Erweiterung des Geschäftshauses an der Tösstalstrasse, welche den Bereich zwischen St. Galler- und Tösstalstrasse als Platz fasst.

Einfluss der Objekteigenschaften

Bei bebauten Grundstücken ergibt der Ertragswert (inklusive potenzielle Nutzungen) abzüglich der bestehenden Bauwerte und notwendigen Investitionen den Landwert. Im Sinne von Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit werden die bestehenden Liegenschaften mit möglichst geringer Eingriffstiefe an die neuen Nutzungen angepasst. Es wird auf einen sinnvollen Erhalt der bestehenden Bausubstanz geachtet. Abbrüche und Ersatzbauten rechtfertigen sich da, wo die bestehende Baustruktur für die neue Nutzung nicht geeignet ist. Im Bereich des Polizeihofes und des Postgebäudes wird zusätzlich verdichtet.

Die nachfolgende Kostenaufstellung zeigt die Berechnungsmechanik. Sie basiert jedoch auf groben Annahmen, welche zu den tatsächlichen Werten grössere Abweichungen enthalten kann.

Die Landwerte können je nach Nutzung, Ausbaustandard und notwendigen Investitionen sehr stark differieren.

Landwerte			
Obertor 32, Stadthausstrasse 31 (Post)	CHF/m ²	3'763	CHF 3'530'000
Obertor 16-26, Stadthausstrasse 21 (Fortuna)	CHF/m ²	1'506	CHF 2'527'000
Obertor 17 (Adler) und Obertor 11,13	CHF/m ²	56	CHF 50'000
Obertor 17a, 15 (Haus im Hof, Neubau)	CHF/m ²	431	CHF 691'000
Badgasse 6 (Bädermoschee)	CHF/m ²	2'712	CHF 1'730'000
Landwerte total	CHF/m ²	1'484	CHF 8'528'000

Obertor Plus Winterthur

Kennzahlen Landwerte Objekte (Geschossfläche und Nettogeschossflächen)

Obertor 32, Stadthausstrasse 31 (Post)									Total m ²
Etage	-1	0	1	2	3	4			
Geschossfläche									
GF Bestand	699	550	721	674	681	597			3'922
GF neu		380	257						637
GF total	699	930	978	674	681	597			4'559
Nettogeschossfläche									
NGF Verkauf		697	703						1'400
NGF Büro		95	95	573	573	573			1'908
NGF Total		792	798	573	573	573			3'308
Obertor 16-26, Stadthausstrasse 21 (Fortuna)									
Etage	-1	0	1	2	3	4	5	6	
Geschossfläche									
GF total	1'678	1'253	1'327	1'326	1'330	1'202	733	50	8'899
Nettogeschossfläche									
NGF Kultur (Stadtfoyer)		236							236
NGF Verkauf		721							721
NGF Büro		36	535	537	544	485	383		2'519
NGF Wohnen		71	595	590	587	537	240		2'621
NGF Total		1'065	1'130	1'127	1'131	1'022	623		6'097
Obertor 17 (Adler) und Obertor 11,13									
Etage	-2	-1	0	1	2	3	4	5	
Geschossfläche									
GF Obertor 17 (Adler)		305	289	290	289	257	201		1'631
GF Obertor	228	303	267	222	222	222	192	121	1'777
GF neu (Passerelle)				34					34
GF total	228	607	556	546	511	479	393		3'320
Nettogeschossfläche									
NGF Gastro			374						374
NGF Hotel			55	466	437	405	335	103	1'801
NGF Total			428	466	437	405	335	103	2'175

Obertor 17a,15 (Haus im Hof, Neubau)						
Etage	0	1	2			
Geschossfläche						
GF total	350	350	180			881
GF total	350	350	180			881
Nettogeschossfläche (Neubau)						
NGF KITA	298					298
NGF Wohnen		298	153			450
NGF Total	298	298	153			748
Badgasse 6 (Bädermoschee)						
Etage	-1	0	1	2	3	
Geschossfläche						
GF	517	483	433	411		1'843
GF neu		264	325	325	269	1'183
GF total	517	747	757	735	269	3'026
Nettogeschossfläche						
NGF Wellness		635	644	625	229	2'133
NGF Total		635	644	625	229	2'133
Geschossfläche / Nettogeschossflächen						
GF Total					Geschossfläche	GF m2
NGF Total	ohne Keller				Nettogeschossfläche	NGF m2
						20'685
						14'461

Obertor Plus Winterthur

Postgebäude Stadthausstrasse 31, Obertor 32

Kennwerte Geschossflächen		
Geschossfläche GF Untergeschoss	m2 GF	699
Geschossfläche GF Verkauf (Umbau)	m2 GF	1'004
Geschossfläche GF Verkauf (Hof)	m2 GF	637
Geschossfläche GF Büro Umbau	m2 GF	2'245
Geschossfläche GF total	m2 GF	4'585

Kennwerte Nettogeschossflächen	
Nettogeschossfläche NGF Verkauf	1'400
Nettogeschossfläche NGF Büro	1'908
Nettogeschossfläche NGF total	3'308

Kennwerte Gebäude		
Baujahr	Jahr	1950
Grundstückfläche	m2	938
Wert Gebäudeversicherung	CHF	9'100'000
Volumen Gebäudeversicherung	m3 GVA	12'437.0
Annahme Altersentwertung Bestand		30%
Eingriffstiefe Erneuerung / Umnutzung		35%
Annahme Kapitalisierungsfaktor (Bruttorendite)		6.00%

Bauwerte Bestand	Faktor	GF	CHF/m2 GF	CHF
Neubaukosten Bestand		3'948	3'000	11'840'000
Altersentwertung	0.30	3'948	3'000	3'550'000
Bauwerte Bestand				8'290'000

Investitionen	Faktor	GF	CHF/m2 GF	CHF
Abbruchkosten	1.00	0	0	0
Investitionen Verkauf neu (Rohbau)	1.00	637	2'500	1'590'000
Investitionen bestehende Flächen (Erneuerung)	0.35	3'948	3'000	4'150'000
Investitionen				5'740'000

Bauwert nach Projektabschluss				14'030'000
--------------------------------------	--	--	--	-------------------

Ertragswert	NGF	Ertrag/a/m2	CHF
Nutzung Büroflächen (Grundausbau)	2'245	250	9'350'000
Nutzung Verkauf	1'641	300	8'210'000
Ertragswert der Liegenschaft			17'560'000

Theoretischer Landwert	CHF/m2	3'763	CHF	3'530'000
-------------------------------	---------------	--------------	------------	------------------

Obertor Plus Winterthur

Obertor 16–26, Stadthausstrasse 21 (Fortuna, frei ab 2015)

Kennwerte Geschossflächen				
Geschossfläche GF Untergeschosse		m2 GF		1'728
Geschossfläche GF Verkauf Umbau		m2 GF		849
Geschossfläche GF Kultur Umbau		m2 GF		278
Geschossfläche GF Wohnen Bestand		m2 GF		3'083
Geschossfläche GF Büro Bestand		m2 GF		2'964
Geschossfläche GF total		m2 GF		8'901
Kennwerte Nettogeschossflächen				
Nettogeschossfläche NGF Kultur				236
Nettogeschossfläche NGF Verkauf				721
Nettogeschossfläche NGF Büro				2'519
Nettogeschossfläche NGF Wohnen				2'621
Nettogeschossfläche NGF total				6'097
Kennwerte Gebäude				
Baujahr		Jahr		1981
Grundstückfläche		m2		1'678
Wert Gebäudeversicherung		CHF		23'560'000
Volumen Gebäudeversicherung		m3 GVA		27'340.0
Annahme Altersentwertung Bestand				25%
Eingriffstiefe Erneuerung / Umnutzung				25%
Annahme Kapitalisierungsfaktor (Bruttorendite)				6.00%
Bauwerte Bestand				
	Faktor	GF	CHF/m2 GF	CHF
Neubaukosten Bestand		8'901	3'000	26'700'000
Altersentwertung	0.25	8'901	3'000	6'680'000
Bauwerte Bestand				20'020'000
Investitionen				
	Faktor	GF	CHF/m2 GF	CHF
Abbruchkosten (Hofbereich)	2.00	132	200	53'000
Investitionen Kultur Umbau	0.40	278	4'000	440'000
Investitionen bestehende Flächen Verkauf/Büro	0.25	3'812	3'000	2'860'000
Investitionen				3'353'000
Bauwert nach Projektabschluss				23'373'000
Ertragswert				
		NGF	Ertrag/a/m2	CHF
Nutzung Kultur Ausbau		236	0	0
Nutzung Verkauf		721	300	3'610'000
Nutzung Büro		2'519	250	10'500'000
Nutzung Wohnen		2'621	270	11'790'000
Ertragswert der Liegenschaft				25'900'000
Theoretischer Landwert				
	CHF/m2	1'506	CHF	2'527'000

Obertor Plus Winterthur

Obertor 17 (Adler) und Obertor 11,13 (frei ab 2018)

Kennwerte Geschossflächen			
Geschossfläche GF Untergeschosse	m2 GF		836
Geschossfläche GF Gastronomie	m2 GF		440
Geschossfläche GF Hotel	m2 GF		2'119
Geschossfläche GF total	m2 GF		3'394

Kennwerte Nettogeschossflächen			
Nettogeschossfläche NGF Gastronomie			374
Nettogeschossfläche NGF Hotel			1'801
Nettogeschossfläche NGF total			2'175

Kennwerte Gebäude			
Baujahr	Jahr		1750
Grundstückfläche	m2		892
Wert Gebäudeversicherung	CHF		10'314'100
Volumen Gebäudeversicherung	m3 GVA		9'655.0
Annahme Altersentwertung Bestand			4.0%
Eingriffstiefe Erneuerung / Umnutzung			4.0%
Annahme Kapitalisierungsfaktor (Bruttorendite)			6.25%

Bauwerte Bestand	Faktor	GF	CHF/m2 GF	CHF
Neubaukosten Bestand		3'394	3'000	10'180'000
Altersentwertung	0.40	3'394	3'000	4'070'000
Bauwerte Bestand				6'110'000

Investitionen	Faktor	GF	CHF/m2 GF	CHF
Investitionen Gastro	0.40	440	2'500	440'000
Investitionen Hotel	0.40	2'119	3'500	2'970'000
Investitionen				3'410'000

Bauwert nach Projektabschluss				9'520'000
--------------------------------------	--	--	--	------------------

Ertragswert	NGF	Ertrag/a/m2	CHF
Nutzung Gastro	374	300	1'790'000
Nutzung Hotel	1'801	270	7'780'000
Ertragswert der Liegenschaft			9'570'000

Theoretischer Landwert	CHF/m2	56	CHF	50'000
-------------------------------	---------------	-----------	------------	---------------

Obertor Plus Winterthur

Obertor 17a,15 (Haus im Hof, Neubau, frei ab 2018)

Kennwerte Geschossflächen				
Geschossfläche GF Kita		m2 GF		350
Geschossfläche GF Wohnen		m2 GF		530
Geschossfläche GF total		m2 GF		880
Kennwerte Nettogeschossflächen				
Nettogeschossfläche NGF Kita				298
Nettogeschossfläche NGF Wohnen				450
Nettogeschossfläche NGF total				748
Kennwerte Gebäude				
Baujahr		Jahr		1850/1863
Grundstückfläche		m2		1'602
Wert Gebäudeversicherung		CHF		2'456'400
Volumen Gebäudeversicherung		m3 GVA		3'728.0
Annahme Altersentwertung Bestand				70%
Eingriffstiefe Erneuerung / Umnutzung				100%
Annahme Kapitalisierungsfaktor (Bruttorendite)				5.25%
Bauwerte Bestand				
	Faktor	GF	CHF/m2 GF	CHF
Neubaukosten Bestand		880	2'900	2'550'000
Altersentwertung	0.70	880	2'900	1'790'000
Bauwerte Bestand				760'000
Investitionen				
	Faktor	GF	CHF/m2 GF	CHF
Abbruchkosten (Hofeinbaute)	1.00	3'728	40	149'000
Investitionen Kita	1.00	350	2'500	880'000
Investitionen Hotel	1.00	530	2'900	1'540'000
Investitionen				2'569'000
Bauwert nach Projektabschluss				3'329'000
Ertragswert				
		NGF	Ertrag/a/m2	CHF
Nutzung Kita		298	300	1'700'000
Nutzung Hotel		450	270	2'320'000
Ertragswert der Liegenschaft				4'020'000
Theoretischer Landwert				
	CHF/m2	431	CHF	691'000

Obertor Plus Winterthur

Badgasse 6 (Bädermoschee)

Kennwerte Geschossflächen		
Geschossfläche GF Untergeschosse	m2 GF	517
Geschossfläche GR Erweiterung neu	m2 GF	1'183
Geschossfläche GF Wellness Fitness Gesundheit Umbau	m2 GF	1'327
Geschossfläche GF Bestand	m2 GF	3'026

Kennwerte Nettogeschossflächen	
Nettogeschossfläche NGF Wellness Fitness Gesundheit	2'133
Nettogeschossfläche NGF total	2'133

Kennwerte Gebäude		
Baujahr	Jahr	1863
Grundstückfläche	m2	638
Wert Gebäudeversicherung	CHF	4'880'000
Volumen Gebäudeversicherung	m3 GVA	5'754.0
Annahme Altersentwertung Bestand		25%
Eingriffstiefe Erneuerung / Umnutzung		50%
Annahme Kapitalisierungsfaktor (Bruttorendite)		6.50%

Bauwerte Bestand	Faktor	GF	CHF/m2 GF	CHF
Neubaukosten Bestand		1'843	2'500	4'610'000
Altersentwertung	0.25	1'843	2'500	1'150'000
Bauwerte Bestand				3'460'000

Investitionen	Faktor	GF	CHF/m2 GF	CHF
Abbruchkosten Annex	2.50	60	200	30'000
Investitionen Wellness Fitness Neubau	1.00	1'183	2'500	2'960'000
Investitionen Wellness Fitness Umbau Bestand	0.50	1'327	2'500	1'660'000
Investitionen				4'650'000

Bauwert nach Projektabschluss				8'110'000
--------------------------------------	--	--	--	------------------

Ertragswert	NGF	Ertrag/a/m2	CHF
Nutzung Wellness, Fitness	2'133	300	9'840'000
Ertragswert der Liegenschaft			9'840'000

Theoretischer Landwert	CHF/m2	2'712	CHF	1'730'000
-------------------------------	---------------	--------------	------------	------------------

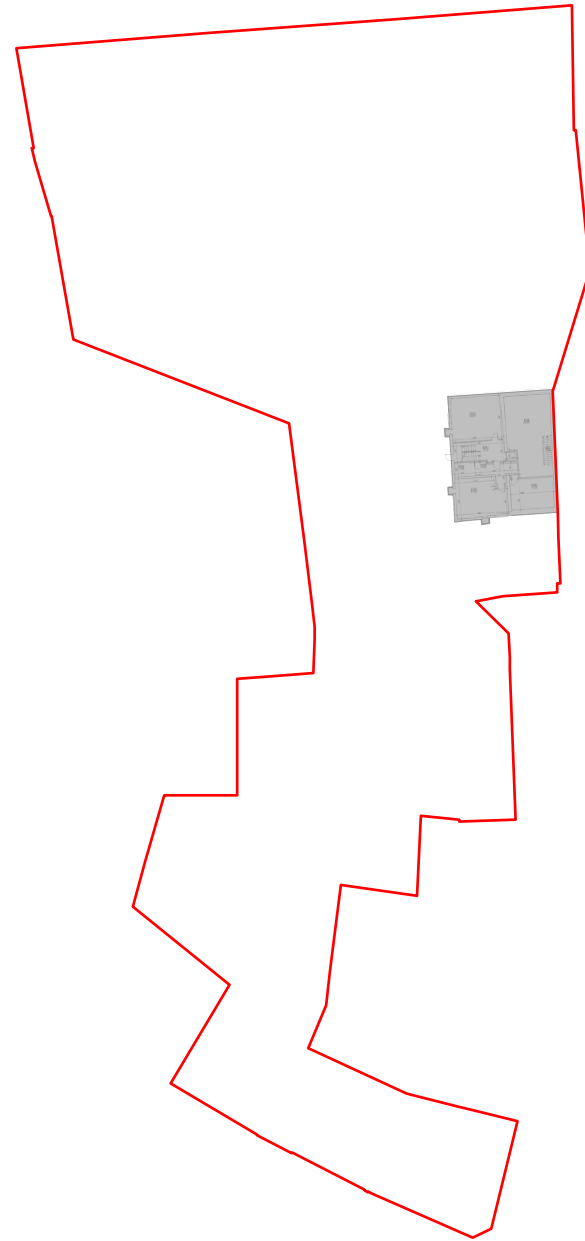
Obertor Plus Winterthur

Kennzahlen Baukosten und Erträge

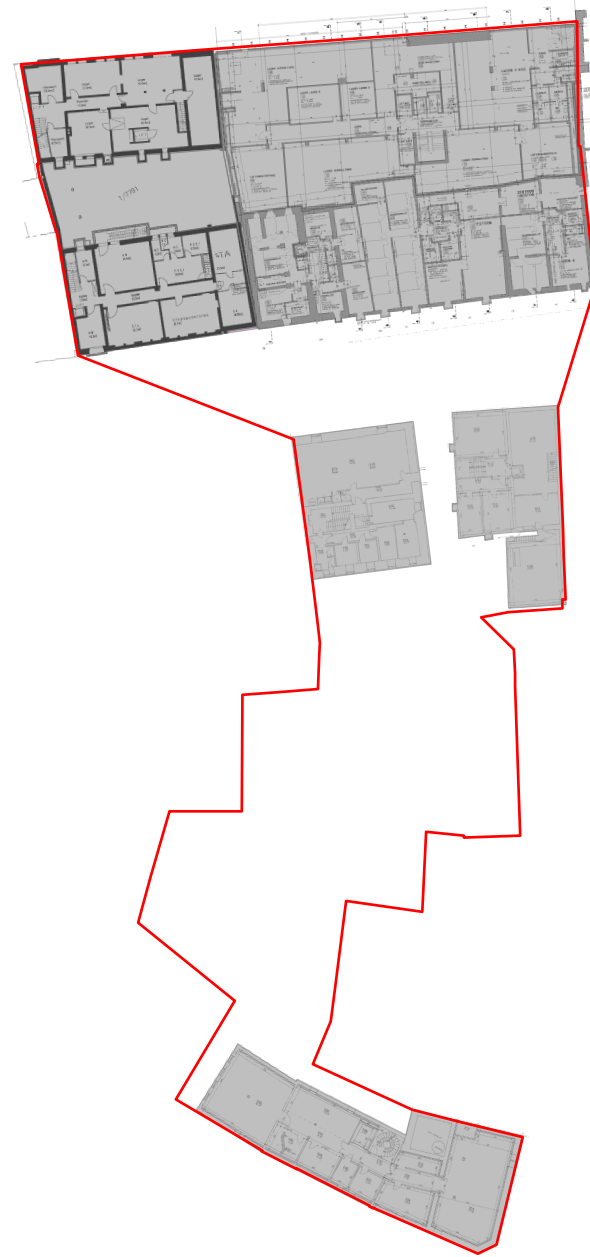
Baukosten pro Nutzung			Annahme
- Kultur	Ausbau	CHF/m2 GF	4'000.00
- Gastronomie (Restaurant/Bistro)	Rohbau	CHF/m2 GF	2'500.00
- Gewerbe (Verkauf/Wellness/Gewerbe)	Rohbau	CHF/m2 GF	2'500.00
- Hotel	Ausbau	CHF/m2 GF	3'500.00
- Büro	Grundausbau	CHF/m2 GF	3'000.00
- Wohnen	Ausbau	CHF/m2 GF	2'900.00
- Abbruchkosten pro m3 SIA		CHF/m3 GV GVA	50.00

Ertragspotenzial pro Nutzung			Annahme
- Kultur (Eventraum)		CHF/m2 NF	0.00
- Gastronomie (Restaurant/Bistro, Rohbau)		CHF/m2 NF	300.00
- Verkauf (Rohbau)		CHF/m2 NF	300.00
- Gewerbe (Laden/Wellness/Fitness, Rohbau)		CHF/m2 NF	300.00
- Hotel (Ausbau)		CHF/m2 NF	270.00
- Büro (Grundausbau)		CHF/m2 NF	250.00
- Wohnen (Ausbau)		CHF/m2 NF	270.00

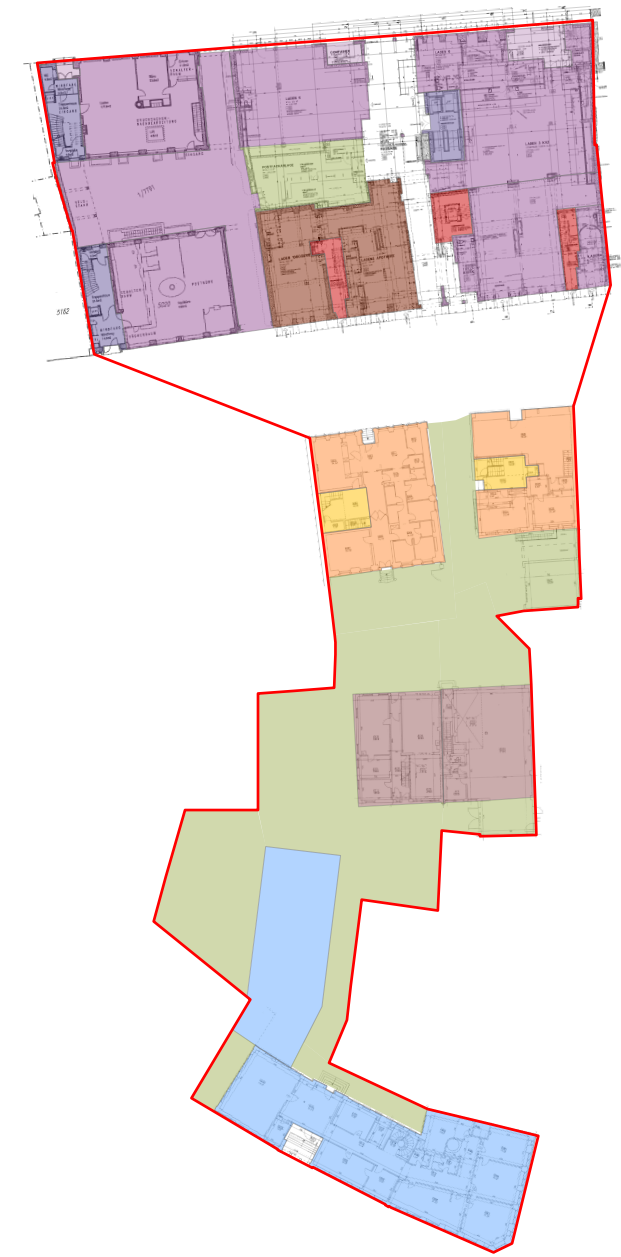
2. Untergeschoss












1. Untergeschoss



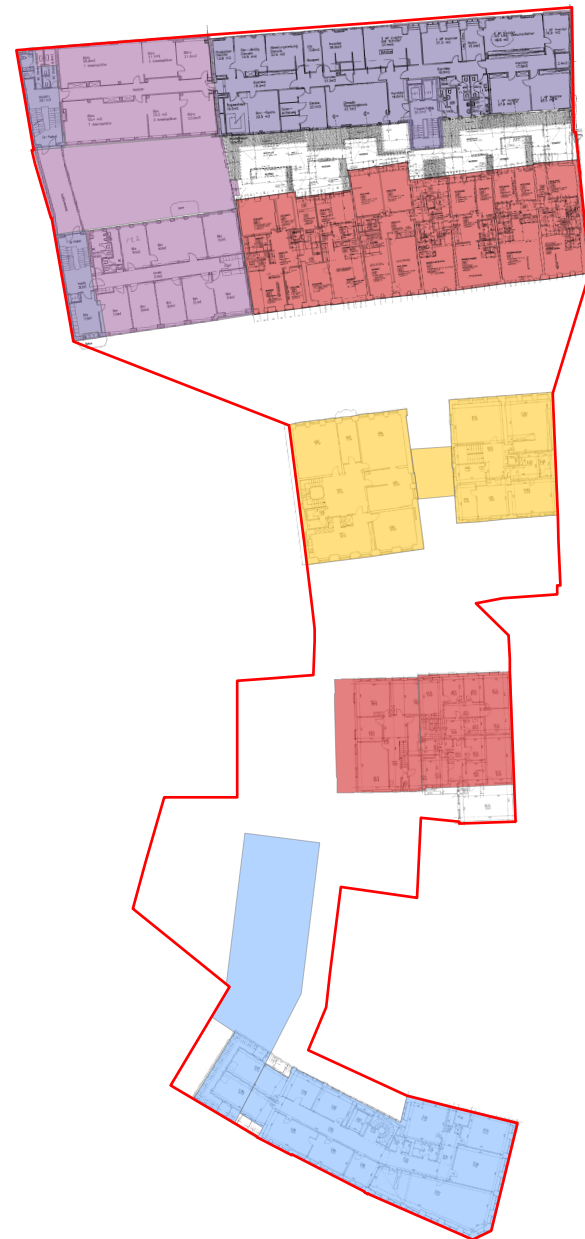
Erdgeschoss



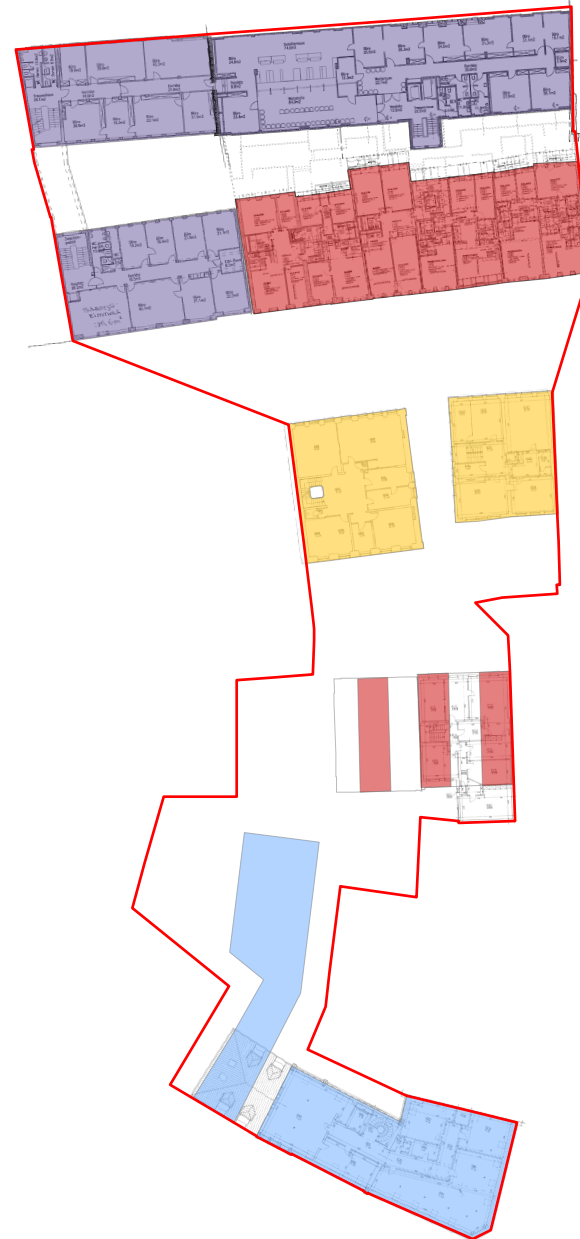
Legende

	Keller / Lager
	Verkauf
	Büro
	Kultur
	Kindertagesstätte
	Wohnen
	Gastro
	Hotel
	Wellness / Fitness

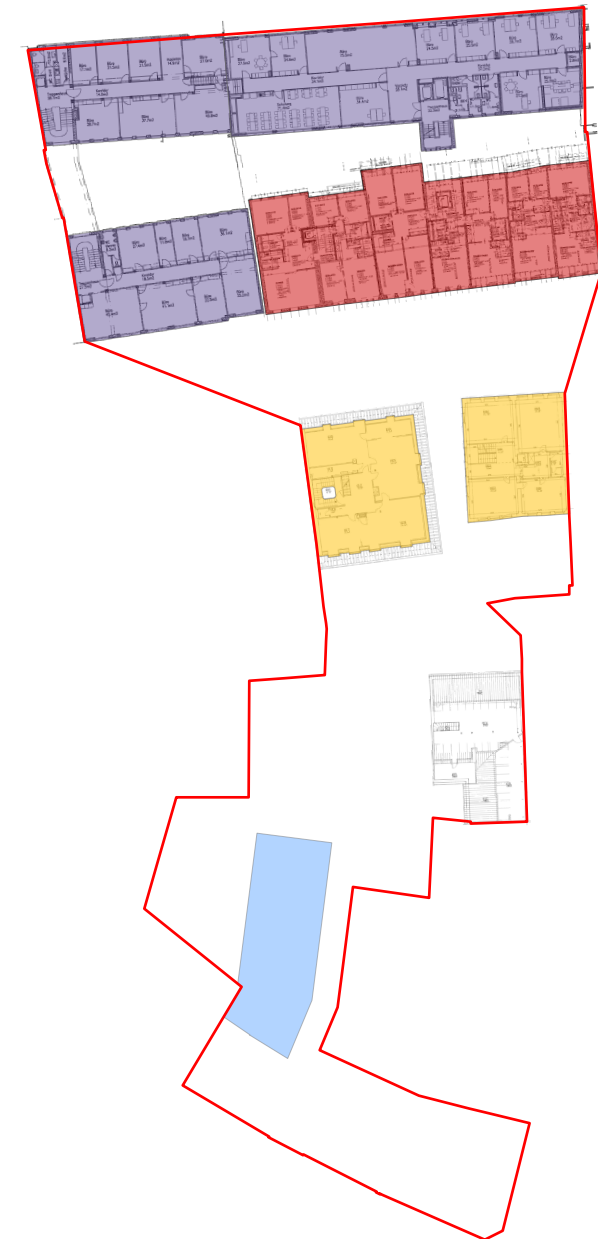
1. Obergeschoss












2. Obergeschoss



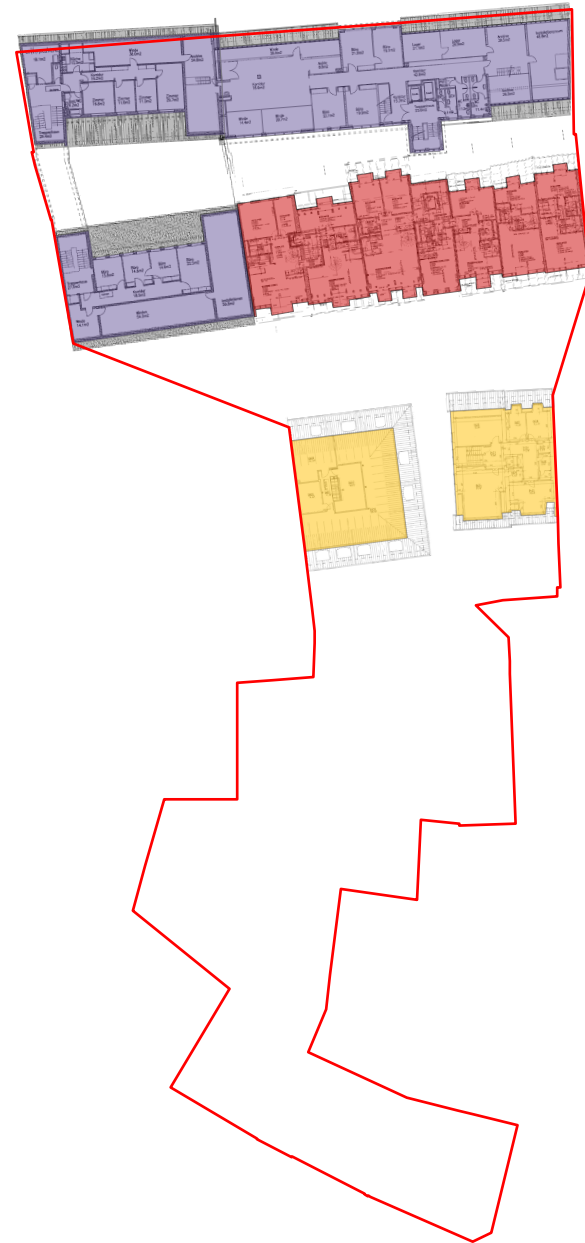
3. Obergeschoss



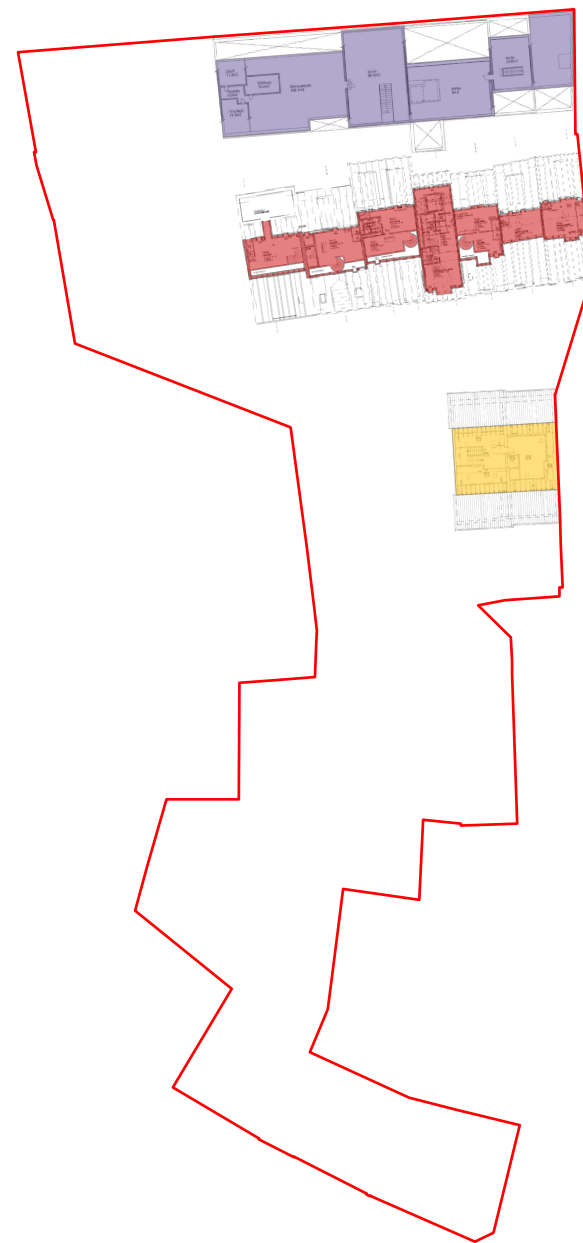
Legende

	Keller / Lager
	Verkauf
	Büro
	Kultur
	Kindertagesstätte
	Wohnen
	Gastro
	Hotel
	Wellness / Fitness

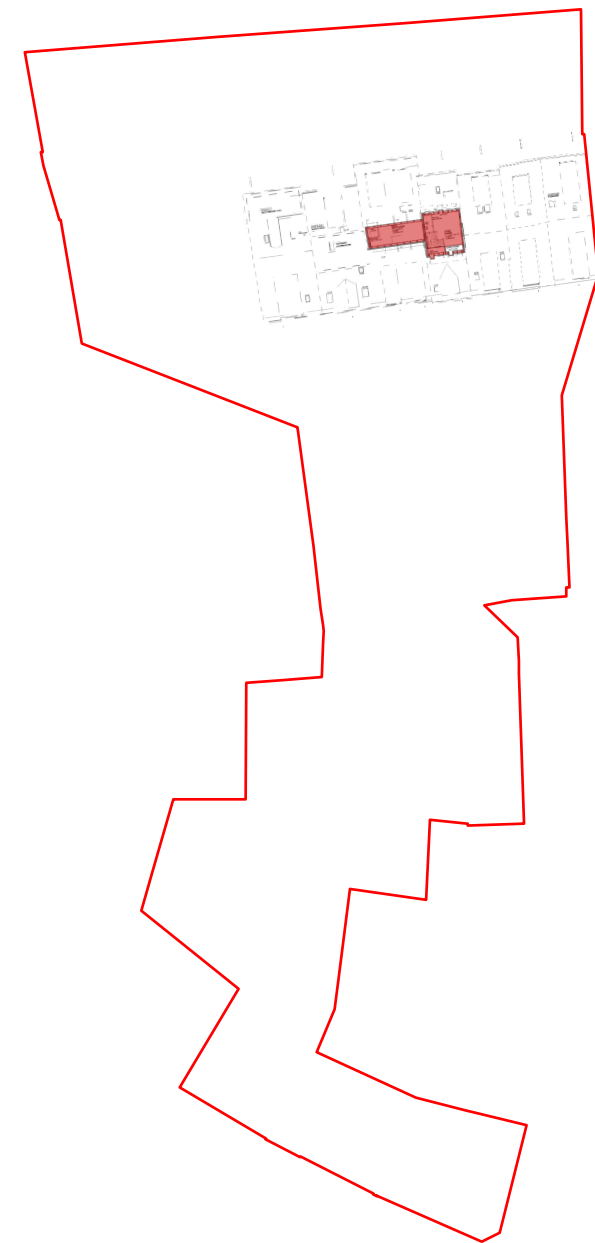
4. Obergeschoss












5. Obergeschoss



6. Obergeschoss



Legende

	Keller / Lager
	Verkauf
	Büro
	Kultur
	Kindertagesstätte
	Wohnen
	Gastro
	Hotel
	Wellness / Fitness