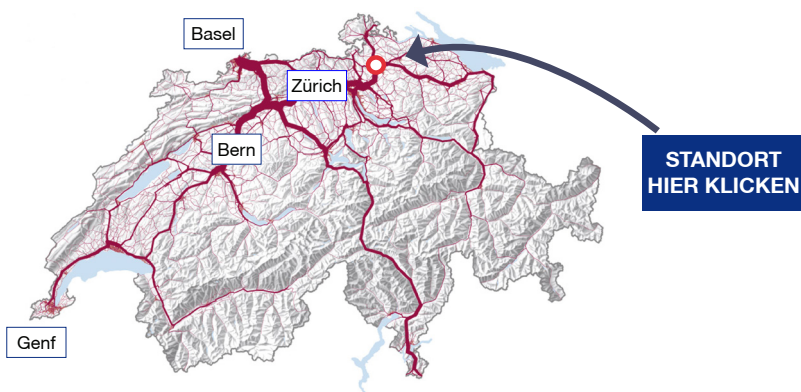




BUILD-TO-SUIT NEUBAUPROJEKT IN WINTERTHUR / ZÜRICH CA. 33'000 M² ERSCHLOSSENES & BAUREIFES GRUNDSTÜCK

MEHR ALS 75'000 M² LOGISTIK- U/O GEWERBEFLÄCHEN DIREKT AN DER A1
MIETE / BAURECHT ODER KAUF - BEZUG PER 2029



SWISS
COMMERCIAL
INVEST

DIE WICHTIGSTEN HIGHLIGHTS



Profitieren Sie von einem Standort mit direkter Anbindung an die A1 und exzellenten Verbindungen zu den bedeutendsten Verkehrshubs der Region (Zürich Flughafen, Zürich Hauptbahnhof, Bahnhof Winterthur).



Komplett erschlossenes und baureifes Areal in einer Grösse die allen Bedürfnissen gerecht wird und breite Möglichkeiten für unterschiedliche Nutzungen wie Logistik, Maschinenbau, Nahrungsmittelherstellung, Pharma u.v.m. bietet.



Strategisch einmalige Lage in der Metropolregion Zürich. Bestens angebunden an die Stadt Zürich, Deutschland und Österreich - mit idealen Rahmenbedingungen dank unternehmerfreundlicher Politik und Verwaltung. Und: Sie profitieren von einem äusserst gut ausgebildeten Fachkräfteangebot.



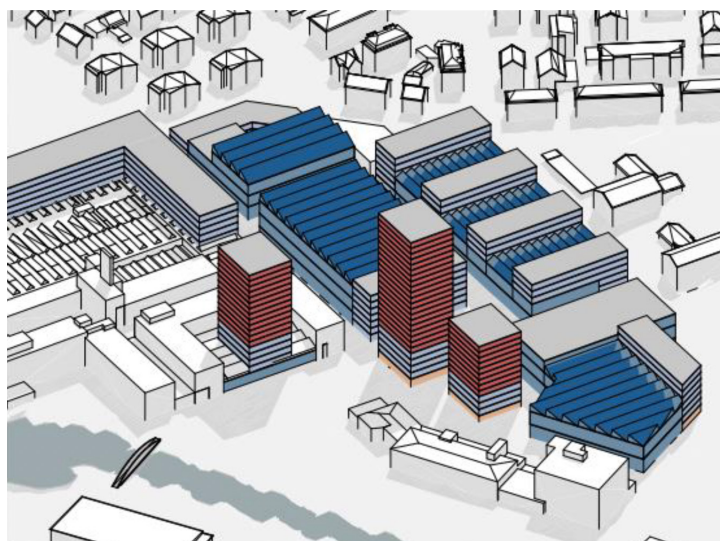
Realisieren Sie auf einer grossen, zusammenhängenden Baufläche ein Projekt, das gänzlich auf Sie abgestimmt ist – werden Sie Teil eines attraktiven Unternehmensclusters mit einer gemeinsam nutzbaren Infrastruktur!

DAS VITUS-AREAL IM ÜBERBLICK

Das traditionsreiche Industriegelände wird neu erfunden. Das Areal, welches von Zürich herkommend, den Eingang von Winterthur neu prägen wird, wird in den kommenden Jahren zu einem offenen und lebendigen Campus für innovative Wirtschaft positioniert.

Unter anderem werden gemeinsam nutzbare Flächen auf dem Areal in Zukunft zur Verfügung stehen, wie beispielsweise:

- » Konferenz-/ Eventflächen
- » Testing Studios/ Co-Creation Spaces (Hightech Labore)
- » Co-Working Spaces
- » Freizeit-/ Sporteinrichtungen

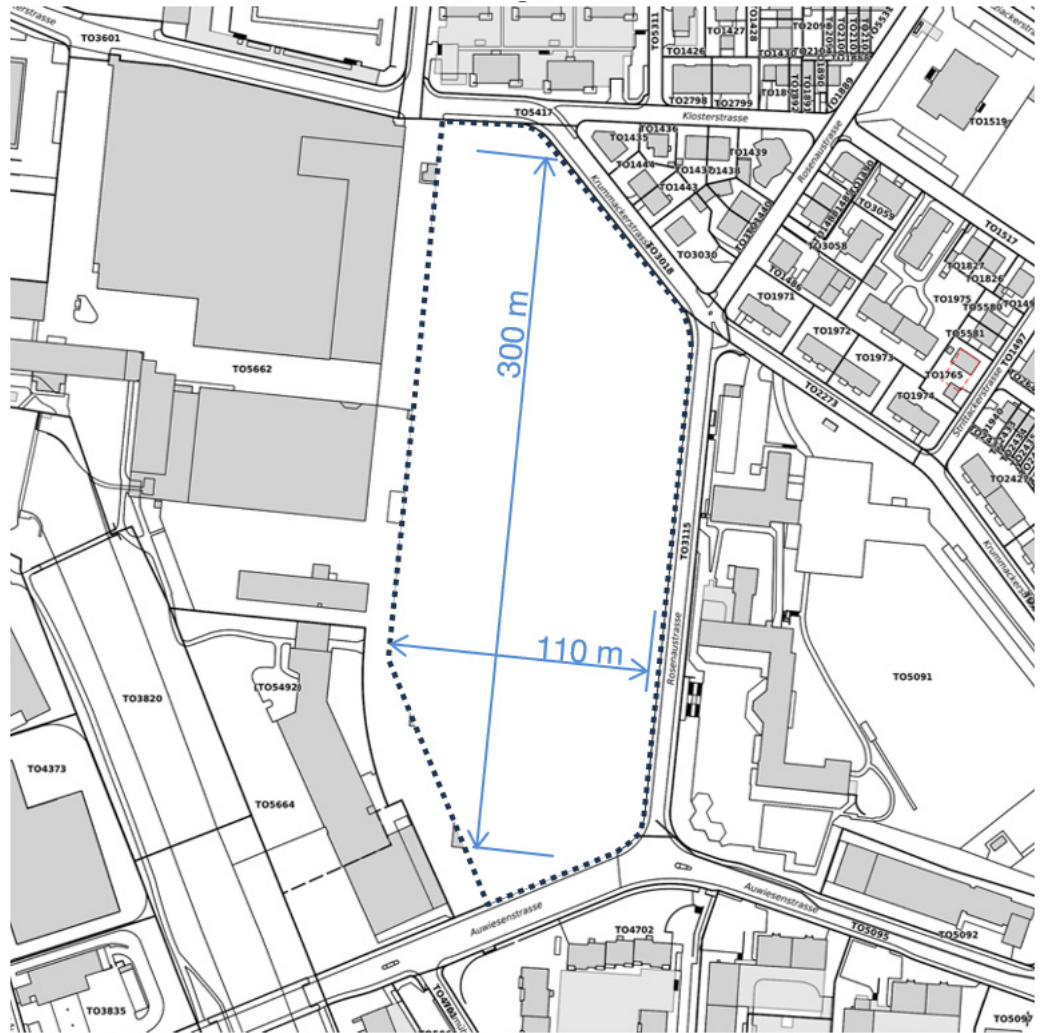


Auf dem Areal sind in Zukunft auch Hochhäuser geplant, welche den Standort im Stadtbild verankern werden.

Es ist gemäss geltender Bau- und Zonenordnung sofort bebaubar (kein Gestaltungsplan notwendig).

Das Baufeld ist Teil des Vitus-Areals mit einer Grundfläche von über 75'000 m².

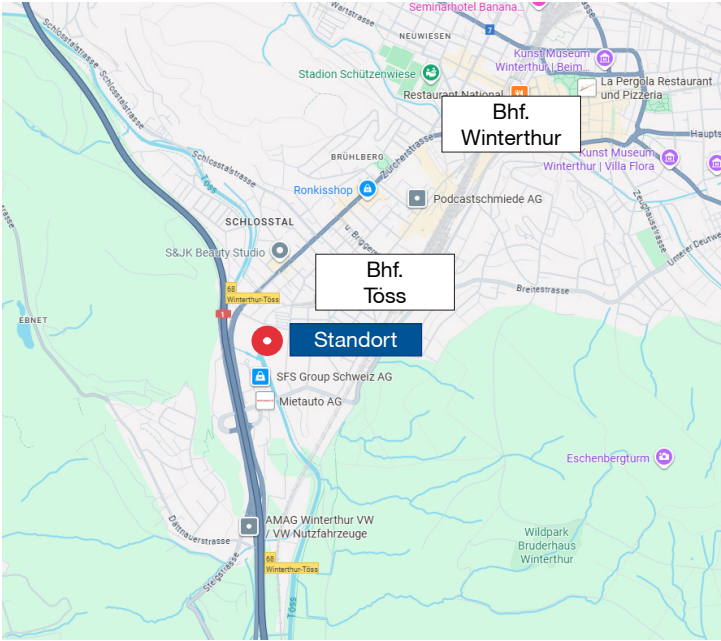
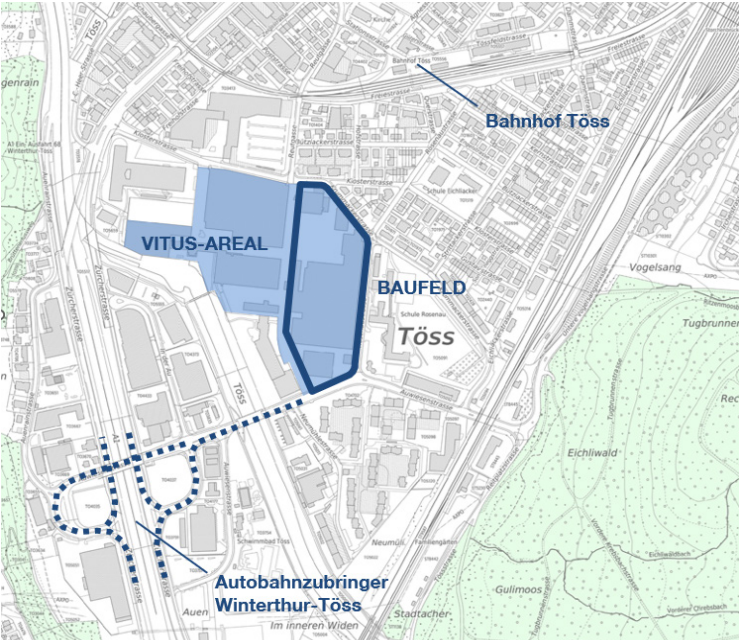
Das Vitus-Areal in ein zentrales Entwicklungsgebiet in Winterthur Süd. Das Areal ist eines der letzten grossen industriellen Transformationsflächen, das in die Stadt integriert ist.



Zone	Industriezone 2 (I2)
Baumassenziffer	9.0 m ³ /m ²
Freiflächenziffer	20%
max. Gebäudehöhe	25 m
Empfindlichkeitsstufe	stark störende Betriebe zulässig (III)

Die Stadt verfolgt eine langfristige Entwicklungsstrategie für das Areal, das als bedeutendes Industrie- und Arbeitsplatzgebiet erhalten und proaktiv weiterentwickelt werden soll.

EINMALIGE MIKRO- UND MAKROLAGE



MIKROLAGE

- » Adresse: Klosterstrasse/ Rosenaustrasse, 8406 Winterthur ZH
- » Unmittelbarer Anschluss an die A1 in Richtung Zürich od. St. Gallen
- » Industrie-/ Gewerbe-/ Bildungs- und Innovationscluster innerhalb des Vitus-Areals (Sulzer Chemtech AG, ETHZ, Home of Innovation, Planzer, Wolfram Industrie GmbH, Landi, Migros, Schweizer Post)
- » Bahnhof Töss mit Halbstundentakt in Richtung Winterthur
- » Neuer S-Bahnhof auf der Linie Winterthur-Zürich

MAKROLAGE

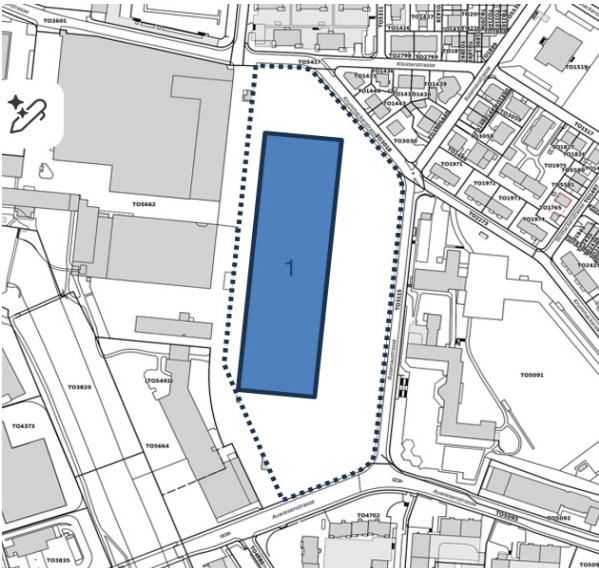
- » Winterthur ist die sechstgrösste Stadt der Schweiz und bietet einen direkten Anschluss an die Metropole Zürich
- » Industrielle Geschichte, Hauptsitz verschiedener Industrieunternehmen (Sulzer, Autoneum Holding, Burckhardt Compression, Rieter Holding, Kistler Instrumente etc.)
- » Bildungs- und Forschungsstandort mit Spezialisierung auf MINT-Berufe (ZHAW)
- » Nähe zum internationalen Flughafen Zürich

DAS POTENTIAL IM ÜBERBLICK

- » Built-to-suit Neubau mit bis zu 25 m Hallenhöhen
- » Gemäss der geltenden Bau- und Zonenordnung ist auf dem Baufeld ein oberirdisches Bauvolumen von ca. 300'000 m³ erstellbar
- » Bei durchschnittlichen Geschosshöhen von 4.0 m können somit ca. 75'000 m² oberirdische Geschossflächen realisiert werden
- » Projektierungsdauer: ca. 1.5 Jahre
- » Realisierungsdauer: ca. 1.5-2.5 Jahre je nach Grösse/ Komplexität

DISTANZEN	ÖV	MIV
Winterthur Bahnhof	12 min	5 min
Zürich Flughafen	32 min	17 min
Zürich Hauptbahnhof	40 min	30 min

MÖGLICHE GEBÄUDEVOLUMINA

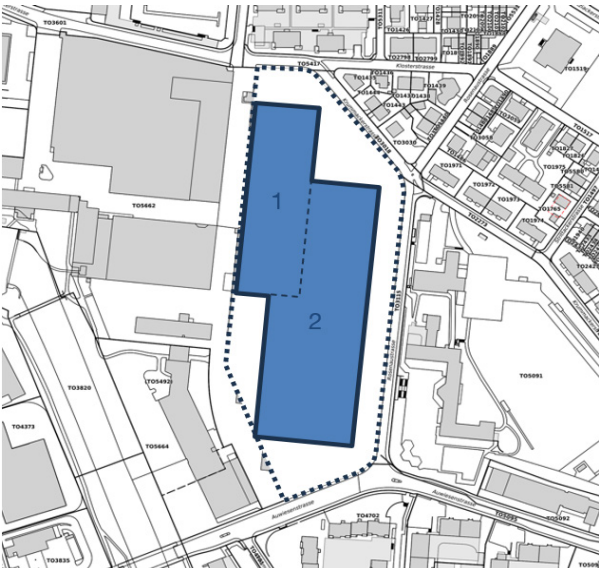


Variante A

Nutzung des Bauvolumens mittels eines hohen (H=25 m), lang-gezogenen Gebäudevolumens mit Parkierungsflächen im Norden und Süden sowie einer grossen Rangierfläche im Osten.
Mögliche Nutzung als Logistikhub.

GEBÄUDE 1

Gebäudegrundfläche	12'000 m ²	
Gebäudevolumen (oberirdisch)	300'000 m ³	
Länge	200 m	
Breite	60 m	
Höhe	25 m	

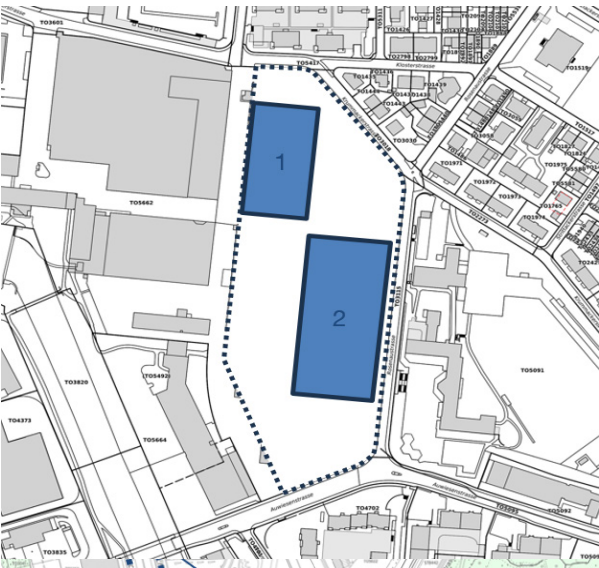


Variante B

Nutzung des Bauvolumens mittels zwei zusammenhängenden Gebäudevolumen mit Parkierungs-/ Rangierflächen im Norden und Süden.
Mögliche Nutzung für industrielle Produktion.

GEBÄUDE 1 GEBÄUDE 2

Gebäudegrundfläche	7'000 m ²	13'000 m ²
Gebäudevolumen (oberirdisch)	105'000 m ³	195'000 m ³
Länge	155 m	200 m
Breite	45 m	55-75 m
Höhe	15 m	15 m



Variante C

Nutzung des Bauvolumens mittels zwei hohen (H= 25 m), separaten Gebäudevolumen mit Parkierungs-/ Rangierflächen um die Gebäude herum.
Mögliche Nutzung als Verwaltungs- und Forschungsstandort mit separatem Produktionsgebäude.

GEBÄUDE 1 GEBÄUDE 2

Gebäudegrundfläche	4'500 m ²	7'500 m ²
Gebäudevolumen (oberirdisch)	110'000 m ³	190'000 m ³
Länge	90 m	125 m
Breite	50 m	60 m
Höhe	25 m	25 m

Die abgebildeten Varianten stellen nur ein paar mögliche Gebäudekonfigurationen dar. Das mögliche Bauvolumen kann selbstverständlich innerhalb des Baureglements beliebig auf dem Baufeld verteilt werden. Im Datenraum werden zudem mögliche Entwicklungsvarianten von konkreten Gebäuden dargestellt.

Die Allreal Generalunternehmung AG hat 2023 das geschichtsträchtige Rieter-Areal in Winterthur im Alleineigentum erworben, auf dem von der Textilmaschinenherstellerin Rieter Schweizer Industriegeschichte geschrieben wurde. Unter dem neuen Namen Vitus-Areal soll ein neues Tech-Cluster für innovative Firmen und für Bildung sowie ein lebendiger Begegnungsort für Winterthurerinnen und Winterthurer entstehen.

Im Rahmen eines «built-to-suit» Projektes auf dem Baufeld, stellt die Allreal als einer der grössten Immobilienentwickler und Generalunternehmer in der Schweiz Ihre Dienstleistungen als Projektpartner zur Verfügung. Bei der Eruierung der Projektbedürfnisse können somit von Anfang an entsprechende Varianten erarbeitet und verfeinert werden. Dank der intensiven Zusammenarbeit mit den Behörden und Wirtschaftsvertretern vor Ort, können zudem im Planungsprozess effiziente Entscheidungswege erwartet werden.

Da das Projekts gemäss der geltenden Regelbauweise entwickelt werden kann, ist von einem verhältnismässig schnellen Bewilligungsprozess auszugehen. Das «built-to-suit» Projekt kann im Nachgang zur Entwicklung und Erstellung langfristig gemietet, im Baurecht erworben oder inklusive des Baufeldes gekauft werden.

BILDER



DIE NÄCHSTEN SCHRITTE

Gerne senden wir Ihnen bei weiterem Interesse den Zugang zum Datenraum mit weiteren Angaben zum Baufeld sowie zu den baurechtlichen Grundlagen und mögliche Entwicklungsvarianten auf dem Baufeld und dem Areal. Lassen Sie uns Ihr auf Sie zugeschnittenes Gebäude festlegen.

Wir sind überzeugt, Ihnen ein attraktives Angebot für ein funktionales und hochwertiges Gewerbeobjekt auszuarbeiten!